

1890 - 2 / 2019

A DOKUMENTUMOT  
ELEKTRONIKUS ALÁÍRÁSSAL LÁTTA EL.

ORSZÁGOS BÍRÓSÁGI HIVATAL



Miskolci Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság  
10.K.27.088/2019/11. szám

1. melléklet



A bíróság a Gyurkó és Kállai Ügyvédi Iroda (3300 Eger, Törvényház u. 13-15. szám alatti székhelyű; ügyintéző: dr. Kállai Sándor ügyvéd) által képviselt Pócs Ferenc (3300 Eger, Bolyki Tamás u. 3. szám alatti lakos) I. rendű, Fekete Anna Mária (3300 Eger, Rózsa Károly u. 8. 3/28. szám alatti lakos) II. rendű, Pócs Péter (3300 Eger, Bolyki Tamás u. 3. szám alatti lakos) III. rendű és Pócs Ferencné (3300 Eger, Bolyki Ferenc u. 3. szám alatti lakos) IV. rendű felperesnek, dr. Császár Krisztina jogtanácsos által képviselt Heves Megyei Kormányhivatal (3300 Eger, Kossuth u. 9. szám alatti székhelyű) I. rendű és dr. Csetneki Attila (1051 Budapest, Hercegprímás u. 11. 1. emelet alatti székhelyű) ügyvéd által képviselt Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata (3300 Eger, Dobó tér 2. szám alatti székhelyű) II. rendű alperes ellen kisajátítási kártalanítási határozat bírósági felülvizsgálata iránti peres eljárásban meghozta a következő

#### í t é l e t e t :

A bíróság I. r. alperes 2017. december 15. napján kelt HE/HAT/1442-24/2017. számú határozatát megváltoztatja és az Eger belterület 6473 helyrajzi számú „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű ingatlan teljes területének kisajátítási kártalanítási összegét 43.300.000,- forintban állapítja meg.

Kötelezi II. r. alperest, hogy fizessen meg 15 (tizenöt) napon belül I. r. felperes részére további 2.800.000,- (kettőmillió-nyolcszázezer) forint, II. r. felperes részére 1.120.000,- (egymillió-egyszázhuszezer) forint, III. r. felperes részére 1.400.000,- (egymillió-négyszázezer) forint, IV. r. felperes részére 280.000,- (kettőszáznyolcvanezer) forint többletkártalanítást, valamint ezen összegek után 2017. december 15. napjától a kifizetés napjáig járó Ptk. szerinti törvényes késedelmi kamatot.

A bíróság felperések keresetét ezt meghaladóan elutasítja.

A bíróság kötelezi I. r. és II. r. alpereseket együttesen, hogy 15 (tizenöt) napon belül fizessenek meg I., II., III. és IV. r. felperesek részére személyenként 37.700,- (harminchétezer-hétszáz) forint szakértői és tanú útiköltségéből álló perköltséget. 150.800,-

A bíróság kötelezi I. r. és II. r. alpereseket együttesen, hogy 15 (tizenöt) napon belül fizessenek meg I., II., III. és IV. r. felperesek részére személyenként 31.750,- (harmincegyezer-hétszázötven) forint ügyvédi munkadíjból álló perköltséget. 127.000,-

A bíróság kötelezi a II. r. alperest, hogy fizessen meg 15 (tizenöt) napon belül 7.070,- (hétezer-hetven) forint előlegezett költséget az Egri Törvényszék Gazdasági Hivatalának.

A bíróság megállapítja, hogy a le nem rótt 30.000,- (harmincezer) forint eljárási illeték a Magyar Állam terhén marad.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

### **I n d o k o l á s :**

A bíróság a közigazgatási eljárás iratanyaga, felperesek keresetlevele, I. és II.r. alperesek ellenkérelme, Igazságügyi Szakértői és Kutató Intézet szakértői véleménye, és a per egyéb adatai alapján az alábbi tényállást állapította meg:

Az Eger belterület 6473 helyrajzi számú, természetben 3300 Eger, Frank Tivadar utca 2. szám alatti „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű ingatlan  $\frac{2}{4}$  tulajdoni hányada I. r.,  $\frac{1}{4}$  tulajdoni hányada II. r.,  $\frac{1}{4}$  tulajdoni hányada III. r. felperes tulajdonában áll, azzal, hogy II. r. felperes tulajdoni hányadát IV. r. felperes holtig tartó haszonélvezeti joga terheli.

A fenti ingatlan vonatkozásában 2017. október 19. napján II. r. alperes az ingatlan teljes kisajátítására irányuló kérelmet terjesztett elő.

I. r. alperes a 2017. október 26. napján kelt HE/HAT/1442-7/2017. számú végzésével az EURO IMMO Expert Kft.-t szakértőként rendelte ki.

A szakértői vélemény az ingatlan értékét - piaci összehasonlító módszer alapján - 37.700.000,- forintban, míg költségelvi értékelés alapján 39.000.000,- forintban határozta meg.

A végső, egyeztetett forgalmi érték képzése során a piaci összehasonlító adatok szerinti értéket 100 %-os súlyozással vette figyelembe, és így a kártalanítási összeget 37.700.000,- forintban határozta meg.

Az eljárás során felpereseket 2017. december 07. és 08. napjain értesítették a 2017. december 12. napján – melyről a HE/HAT/1442-19/2017. számú jegyzőkönyv készült – megtartásra kerülő kisajátítási tárgyalásról.

A tárgyaláson a szakértő a szakértői véleményt fenntartotta. Felperesek a kisajátítás jogalapját nem vitatták, viszont az ingatlan értékét – nagyságrendileg - 70.000.000,- forintban jelölték meg.

A kisajátítási tárgyaláson egyezés nem jött létre.

Ezt követően I. r. alperes 2017. december 15. napján kelt HE/HAT/1442-24/2017. számú határozatával II. r. alperes kérelmének helyt adott, és Eger belterület 6473 helyrajzi számú „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű ingatlan teljes területét kisajátította, és

I. r. felperes részére 18.850.000,- forint,

II. r. felperes részére 7.540.000,- forint,

III. r. felperes részére 9.425.000,- forint, míg

IV. r. felperes részére 1.885.000,- forint kártalanítást állapított meg.

Kötelezte II. r. alperest, hogy a kártalanítást egy összegben fizesse meg akként, hogy 10.994.827,- forintot az Egri Járásbíróság letétkezelőjénél helyezzen el, míg I. r. felperes részére 13.148.265,- forintot, II. r. felperes részére 6.574.133,- forintot, III. r. felperes részére 5.097.775,- forintot, míg IV. r. felperes részére 1.885.000,- forintot teljesítsen.

Indokolásában – hivatkozva a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (továbbiakban: Kstv.) 9.§ (1) bekezdésére - rögzítette, hogy a tárgybeli ingatlan kisajátításáért járó kártalanítás összegét kizárólag az igazságügyi szakértői véleményben foglaltak figyelembe vételével állapította meg.

A fenti határozattal szemben felperesek keresetlevelet terjesztettek elő, melyben elsődlegesen az ingatlan forgalmi értékét 45.000.000,- forintban kérték megállapítani, és kérték továbbá II. r. alperest I. r. felperes vonatkozásában 2.800.000,- forint, II. r. felperes vonatkozásában 1.120.000,- forint, III. r. felperes vonatkozásában 1.400.000,- forint, valamint IV. r. felperes vonatkozásában 200.000,- forint többletkártalanítás megfizetésére kötelezni, törvényes késedelmi kamatokkal együtt. Másodlagosan kérték az I. r. alperesi határozat hatályon kívül helyezését és alperes új eljárás lefolytatására kötelezését.

Felperesek pernyertességük esetére perköltség igényt támasztottak. Előadták, hogy a kisajátítás jogalapját nem vitatják.

Előadták, hogy álláspontjuk szerint a szakértői vélemény hiányos és megalapozatlan, téves adatokból von le következtetéseket, ezért az ingatlan forgalmi értékét a ténylegesnél lényegesen alacsonyabb összegben állapította meg.

Előadták, hogy a kisajátítási eljárásban a szakértői véleményt, illetve a tárgyalásra szóló idézést többségében december 08-án, pénteki napon vették kézhez. A tárgyalás megtartására december 12-én, keddi napon került sor. A rendelkezésre álló rövid idő miatt és mivel szakértelemmel nem rendelkeztek, csak részben tudták jelezni a szakértői véleménnyel kapcsolatos kifogásukat.

Hivatkozva a Ket. 3.§ (2) bekezdésére, a Kstv. 27.§ (1) bekezdésére, kiemelték, hogy az I. r. alperes akkor járt volna el helyesen, ha észrevételeikre figyelemmel új szakértőt, illetve szakértői véleményt kiegészítését kérte volna.

Hivatkozva a Kstv. 1.§ (1) bekezdésére előadták, mivel a határozat az ingatlan forgalmi értékét a ténylegesnél alacsonyabban vette figyelembe, a kártalanítás nem teljes, nem azonnali és nem feltétlen, így jogszálysértő.

Hivatkozva a Kstv. 9.§ (3) bekezdésére előadták, hogy a kártalanítás összegének megállapítása során az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értékét kell alapul venni figyelembe véve az ingatlan telepen belüli fekvését, közművekkel való ellátottságát.

A tulajdonos teljes kártalanításáról tehát akkor lehet beszélni, ha megkapja a tulajdona után azt az árat, amennyiért (jelen esetben) belvárosi, fürdő környéki, kifejezetten fejlődés, fejlesztés alatt álló területen lévő ingatlanát megfelelő kereslet esetén maga is el akarná adni.

Előadták, hogy a szakértő az összehasonlító módszer hiányosságait a Kstv.-ben nem nevesített módszerekkel, például az ún. hozam elvű, illetve ún. költség alapú módszerekkel igyekezett korrigálni. Előadták, hogy a költség alapú módszert a szakmai szabályok szerint akkor kellene alkalmazni, ha nincs összehasonlításra alkalmas ingatlan.

Előadták, hogy álláspontjuk szerint a szakértő az ingatlan ismertetése során mellőzi, illetve nem hangsúlyoz megfelelően néhány rendkívül fontos szempontot. Mellőzi a szakértő azt a tényt, hogy az ingatlan környezete kifejezetten fejlődő, fejlesztés alatt álló terület, amely a közelmúltban kapott új utca burkolatokat, közvetlen szomszédságában áll a Bitskey Uzsoda, a felújítás alatt álló Bárány Uzsoda, a Vár és a Strand, valamint a Törökfürdő és a Reuma Kórház.

Hangsúlyozták, hogy a szabályozási terv szerint a lakóövezetnél is kedvezőbb beépítési lehetőségekkel bíró terület.

Sérelmezték, hogy a szakértő figyelmen kívül hagyja, hogy valójában a felépítményben két önálló üzlethelyiség került kialakításra, önálló közmű rendszerekkel rendelkezve. A helységlistában lakórészként megjelölt épületrész valójában egy 32 m<sup>2</sup> alapterületű önálló lakás, amelyben IV. r. felperes - több mint tíz éve - életvitelszerűen lakik.

Kifogásolták továbbá, hogy a gépkocsi beállónak alkalmas kapualj területét a szakértő csupán 30%-kal vette figyelembe, míg a vájt pincét csupán 20%-kal. Álláspontjuk szerint mindkét terület legalább 50%-kal veendő figyelembe.

Sérelmezték, hogy hat darab piaci összehasonlító adat véleményük szerint nem alkalmas a perbeli ingatlan forgalmi értékének meghatározására. A Maklári út 97., a Maklári út 47. és az Újsor út 18.

szám alatti ingatlanok lényegesen távolabb helyezkednek el a városközponttól, míg a Maklári hostya és Hatvani hostya területén megjelölt ingatlanok pedig beazonosíthatatlanok. Sérelmezték, hogy az üzleti funkció aránytalanul alacsony, 5%-kal került korrekcióként figyelembe vételre.

Csatolták az Ingatlanet.hu statisztikai honlap 2017 novemberéig feldolgozott és a Maklári hostya városrész ingatlanokra vonatkozó statisztikát. Ebből álláspontjuk szerint tükröződik, hogy az ingatlanuk elhelyezkedésére és műszaki állapotára figyelemmel a négyzetméter ár – súlyozottan - az átlagtól a legnagyobb négyzetméter ár felé közelíthető. Ha azonban az alapterületet a statisztikai adatok szerinti átlaggal számoljuk, akkor is az ingatlan forgalmi értéke megközelíti az 54.600.000,- forintot.

Előadták, hogy bár megfelelő összehasonlító adatok álltak rendelkezésre, a szakértő mégis alkalmazta a költségelvű értékelési módot is.

Álláspontjuk szerint nem lehet figyelmen kívül hagyni a pótlási költséget, hiszen felpereseknek a kártalanítási összegből kell pótolni a kisajátított ingatlant.

Kiemelték, hogy jelen esetben piaci avulásról nem beszélhetünk, sőt az ingatlan fekvése és környezete kifejezetten értékemelő hatású.

Indítványozták igazságügyi ingatlan forgalmi szakértő bevezetését a perbe.

I. r. alperes érdemi ellenkérelmében kérte a felperesek keresetének elutasítását, és 10. szám alatti formanyomtatvány szerint, perköltségben való marasztalás mellett.

Előadta, hogy a szakértői vélemény 2017. december 04-én érkezett meg a hatósághoz, melyre tekintettel a tárgyalás időpontját 2017. december 12. napjára tűzte ki. A tárgyalásra az ügyfeleket meghívta, a szakértőt pedig értesítette. A visszaérkező tértivevények tanúsága szerint a felperesek 2017. december 07. és december 08-án vették át az idézést. Figyelemmel a Ket. 49.§ (1) bekezdésében foglalt öt napos határidőre megállapítható, hogy a törvényben meghatározott határidő a 8.-i átvétel vonatkozásában nem telt el, azonban hirdetményi úton is közlésre került a végzés 2017. december 04. napján.

Előadta, hogy a tárgyaláson megjelent szakértő minden vonatkozásban reagált a felperesi kifogásokra, véleményét továbbra is fenntartotta. A tárgyaláson megjelent tulajdonosi jogi képviselő pedig bizonyítási indítványt nem terjesztett elő, tehát a felperesek nem éltek azzal a lehetőséggel, hogy másik szakértő kirendelését kérjék, a hatóság pedig azt nem tartotta indokoltnak.

A kereseti kérelem mellékleteként csatolt az ingatlanet.hu honlapon található statisztikai adatokkal kapcsolatosan kiemelte, hogy azok akkor lehetnének felhasználhatóak, ha a családi házakra és a lakásokra vonatkozó adatok elkülönülnének.

Kiemelte, hogy a szakértő az ingatlan forgalmi értékének meghatározását piaci összehasonlító adatok alapján és költségelvű módszerrel is elvégezte. A végső egyeztetett forgalmi érték 100%-os súlyozással vette figyelembe a piaci összehasonlító adatokat, így határozta meg az ingatlan forgalmi értékét 37.700.000,- forintban.

Tekintettel arra, hogy a szakértő végső szakértői véleményében a költségelvű értékeléssel kapcsolatos szempontjait nem tartotta fenn, így e vonatkozásban előterjesztett felperesi sérelmek nem relevánsak.

II. r. alperes kérte a felperesek keresetének elutasítását és perköltségben való marasztalását. Előadta, hogy álláspontja szerint a felperesi kereset nem tartalmazza, hogyan és milyen okból kéri az alperesi határozat megváltoztatását. A kereset hiányos, ellentmondásos, érdemi tárgyalásra nem alkalmas.

Másodlagosan pedig előadta, hogy a keresetben foglalt nyilatkozatok nem megalapozottak, a kisajátítási eljárásban született szakvélemény kellően alátámasztott, ellentmondás- és hiánymentes. A támadott közigazgatási határozat megalapozott és jogszerű.



Felperesek az iratok között 3. sorszám alatt elfekvő előkészítő iratukban előadták, hogy I. r. alperes ellenkérelmében elismerte, hogy a Ket. 49.§ (1) bekezdését megsértették.

Előadta, hogy az általános bírói gyakorlat szerint figyelembe kell venni az ingatlan településen belüli fekvését, közművekkel való ellátottságát, a földrajzi és gazdasági adottságait, továbbá a szabályozási tervre és az övezeti besorolásra vonatkozó szabályanyagot a kártalanítási összeg megállapítása során. Álláspontjuk szerint az eljáró szakértő mindezen körülményeket figyelmen kívül hagyta.

Előadták továbbá, hogy tudomásuk szerint II. r. alperes kérelmére, azzal teljesen egy időben a felperesekkel azonos kisajátítási célból, ugyanazon igazságügyi szakértő által értékelt kisajátításra került az ingatlanokkal közvetlenül határos ugyancsak lakóház udvar gazdasági épület megnevezésű ingatlan. Ezen ingatlan forgalmi értékét a szakértő 53.000.000,- forintban határozta meg. Felperesek megítélése szerint semmilyen észszerű magyarázatot nincs arra, hogy a két ingatlan közötti forgalmi érték ilyen mértékben eltérő legyen.

Előadták, amennyiben a szomszédos ingatlannal kapcsolatos információik megfelelnek a valóságnak, úgy I. r. alperes eljárása jogszabálysértőnek tekinthető, miután tisztázni kellett volna a szakértői vélemények közötti eltérések okait, és saját hatáskörben kellett volna kirendelnie újabb szakértőt.

Az alperesi képviselő a 2018. február 07. napján megtartott tárgyaláson (7. jegyzőkönyv) előadta, hogy a szomszédos 6470 hrsz-ú telek beépítési módja szintén zárt sorú, a legnagyobb beépíthetőség 70%, az építmény magassága 12,5 méter, a legkisebb kialakítható telek nagyság 1.500 m<sup>2</sup> és a legkisebb zöld felület 10%.

A 6473-as helyrajzi számú ingatlan beépítése szintén zárt sorú, míg a legnagyobb beépíthetősége 50%, a legnagyobb építési magassága 5 méter, a legkisebb kialakítható telek méret 750 m<sup>2</sup>, míg a legkisebb zöld felület nagysága 20%. Ezek olyan tényezők, amelyek jelentősen eltérítik az ingatlan értékét és értékbefolyásoló tényezők.

I. r. alperes – a bíróság felhívásának megfelelően – 8. sorszám alatti beadványában csatolta a 6470 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó szakértői véleményt, illetve a kisajátítási kártalanítási határozat egy példányát.

Felperesek az iratok között 9. sorszám alatt elfekvő előkészítő iratukban előadták, hogy nem látnak arra racionális magyarázatot, hogy ugyanazon szakértő két azonos övezeti besorolású ingatlan esetében közel azonos telek méretű ingatlanok esetén eltérő értéket állapít meg.

A bíróság az eljárás során 2018. március 12. napján megtartott tárgyaláson (10. jegyzőkönyv) meghallgatta a közigazgatási eljárásban szakértőként bevont szakértő képviselőjét, aki előadta, hogy a két ingatlan egymásra vetítését nem vizsgálta.

A bíróság felhívására – az EURO IMMO Expert Kft. – 13. sorszám alatt bejelentette az összehasonlításba bevont ingatlanok beazonosításához szükséges adatokat és közölte, hogy a két ingatlan közötti eltérés (6470 helyrajzi számú és 6473 helyrajzi számú) oka, hogy a 6473 helyrajzi számú ingatlan intenzíven beépíthető.

A felperesek kérelmére a bíróság a 21. sorszám alatti végzésével Szabó Zsolt (Igazságügyi Szakértői és Kutató Intézet) igazságügyi szakértőt vezette be a perbe.

Szabó Zsolt szakértő az iratok között 28. sorszám alatt elfekvő beadványában nyújtotta be igazságügyi építésügyi szakértői véleményét, melyben piaci összehasonlító módszer útján határozta meg a fajlagos alapértéket 235.013,- forintban, míg korrekciók útján 231.300,- Ft/m<sup>2</sup>-ben határozta meg a korrigált fajlagos értéket.

Ennek megfelelően az ingatlan kisajátítási forgalmi értékét 41.200.000,- forintban határozta meg. E körben jelezte azonban, hogy ez az érték egy +/- 5%-os értéksáv közepe. Ez azt jelenti, hogy kisebb rész van benne olyan eladási ár is, amely esetében az eladó nem volt kényszerben a határidő tekintetében és így kívárhattak kedvező ajánlatot és vannak olyan adatok is, amelyek alapján a határidős értékesítés révén az átlag alatt jöttek létre. Ebből kifolyólag indokolt álláspontja szerint a számított érték +5%-os kerekítése és így a végleges kártalanítási összeget 43.300.000,- forintban (41.200.000,- x 0,05) határozata meg.

A bíróság a szakértői véleményt peres felek részére 29. sorszám alatti végzéssel kézbesítette azzal a figyelmeztetéssel, amennyiben nem nyilatkoznak a bíróság úgy tekinti, hogy az abban foglaltakat nem vitatják.

Felperesek – jogi képviselőjük útján – 30. sorszám alatti beadványukban bejelentették, hogy kereseti kérelmüket változatlanul fenntartják. Nem vitatják a kártalanítási érték 43.300.000,- forintos nagyságát, és ennek megfelelően további 5.600.000,- forint többlet kártalanítás illeti meg őket az alábbi megosztás szerint:

- I. r. felperes 2.800.000,- forint,
- II. r. felperes 1.120.000,- forint,
- III. r. felperes 1.400.000,- forint,
- IV. r. felperes 280.000,- forint.

II. r. alperes az iratok között 2. sorszám alatt elfekvő 2019. január 29. napján előterjesztett beadványában bejelentette, hogy a szakértői véleményt elfogadják és indítványozta, hogy a bíróság a lehető legrövidebb időn belül tűzzön tárgyalást és hozzon ítéletet.

I. r. alperes a 2019. február 01. napján érkezett beadványában bejelentette, hogy az észrevételeit a szakértői véleményével kapcsolatosan visszavonta, bizonyítási indítványa nincs. A szakértő és az EURO IMMO Expert Kft. együttes meghallgatását nem kéri. Kéri ugyanakkor a bíróságot, hogy az ügyben tűzzön tárgyalást és hozzon ítéletet.

**A felperesek keresete az alábbiak szerint részben megalapozott:**

A per tárgyát az alperes határozatának felülvizsgálata képezte a Pp. XX. fejezet által szabályozott közigazgatási per keretében.

A fentiek alapján a bíróságnak a közigazgatási eljárás során abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy - a felperesi kereset és alperesi érdemi ellenkérelmek keretei között - az I.r. alperesi határozat jogszerű-e, avagy sem.

A közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (továbbiakban: Ket.) 49.§ (1) bekezdés 2. mondata értelmében az értesítést – ha az ügy körülményeiből más nem következik – úgy kell közölni, hogy azt az ügyfél legalább öt nappal korábban megkapja.

A rendelkezésre álló adatokból – a felek által sem vitatottan – megállapítható, hogy a kisajátítási kártalanítási tárgyalást megelőzően nem volt meg az öt napos határidő felperesek vonatkozásában, így a fenti jogszabály megsértésre került az I. r. alperes részéről.

Az 1/2011 (V.09.) Kk. vélemény szerint a fél a közigazgatási szerv határozatának felülvizsgálatát jogszabálysértésre hivatkozva kérheti; keresetében anyagi és eljárási jogszabálysértésre hivatkozhat és arra is, hogy a határozat meghozatalakor az alkalmazott jogszabályt tévesen értelmezték. Eljárási jogszabálysértés miatt határozat hatályon kívül helyezésének csak akkor van helye, ha az eljárási jogszabálysértés jelentős, a döntés érdemére is kihat és a bírósági eljárásban nem orvosolható.

A fentiek alapján tehát a bíróságnak ezen eljárásjogi szabálysértés mentén abban a kérdésben kellett állást foglalni, hogy ez a szabálysértés az ügy érdemére kihatott-e, avagy sem.

A bíróság álláspontja szerint a fenti szabálysértés az ügy érdemére nem hatott ki, hiszen a felperesek nem voltak elzárva attól, hogy valamennyi sérelmüket a bírósági eljárás során keresetlevél formájában előterjesszék, melyet meg is tettek, illetően formán az ügy érdemére a szabálysértés nem hat ki, így a felperesek ez irányú sérelmei nem foghatnak helyt.

A Kstv. 9. § (1) bekezdése értelmében a kisajátított ingatlan tulajdonosát a tulajdonjoga elvonásáért, az ingatlanon fennálló jog jogosultját pedig a joga megszűnéséért - a zálogjog és a végrehajtási jog jogosultja kivételével - teljes, azonnali és feltétlen kártalanítás illeti meg.

A Kstv. 9.§. (3) bekezdése szerint a kártalanítás összegének megállapítása során

a) az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értékét,

b) ha az ingatlan valóságos forgalmi értéke - összehasonlításra alkalmas ingatlanok, illetve ezek forgalmának hiányában, vagy forgalmukra jogszabályban elrendelt korlátozás, illetve más ok miatt - nem állapítható meg, az ingatlan településen belüli fekvését, közművekkel való ellátottságát, ennek hiányában a közművesítés lehetőségét, földrajzi és gazdasági adottságait, termőföld esetén a művelési ágat, a földminősítés szempontjait és az ingatlan jövedelmezőségét kell figyelembe venni.

A fentiek alapján tehát elsődlegesen a piaci összehasonlító módszer alapján kell meghatározni a kisajátítási kártalanítási érték nagyságát, azaz a kisajátítandó ingatlan forgalmi értékét.

A rendelkezésre álló adatokból megállapítható, hogy a közigazgatási eljárásba bevont szakértő és a peres eljárás szakértője is a piaci összehasonlítási módszert alkalmazta, így tehát a módszer vonatkozásában előterjesztett felperesi sérelmek nem foghatnak helyt, hiszen a közigazgatási szakértő végső soron a piaci módszerrel meghatározott értéket vette figyelembe.

A felperesek által a módszeren túl előterjesztett sérelmeket a bíróság szakértő bevezetésével értékelte az alábbiak szerint:

A peres eljárásba bevezetett Szabó Zsolt szakértő a szakértői véleményében (28. sorszám), annak 15. oldalán rögzítette a NAV által kapott adathalmazt teljes adatsor és táblázat formájában, mely vonatkozásában rögzítette, hogy ezen adatokat szűrte, hiszen jelentős szórást mutat műszaki megfelelőség és terület tekintetében. Ennek megfelelően elhagyta a nem bevonható adatokat.

A szakértői véleménye 16. oldalán a szűrt, szűkített adatsor-táblázat alapján meghatározta az átlagos értéket 235.013,- forintban. Rögzítette, hogy az Almagyár utca 11. szám alatti ingatlan kivételével valamennyi ingatlan helye kedvezőtlenebb, mint a perbeli ingatlané. A városon belüli pozícióját tekintve a perbeli ingatlan kedvezőbb, mint a többi. Itt nyugodt parkoló, centrum közvetlen

közelsége, és vállalható forgalom mutatkozik meg. Az összehasonlító ingatlanok övezetében nem, vagy csak nehezen lehet parkolni.

A műszaki állapot vegyes, egyik-másik ingatlan újra építése vagy felújítása meg is kezdődött. A perbeli ingatlan is hibátlannak tűnik, az utcáról rátekintve. Érdemi műszaki differenciáltságról tehát nem lehet beszélni. A településen belüli hely szerint meghatározható korrigált fajlagos érték 257.193,- forint, ahol is 0-10-15%-os mértékkel korrigálta a fajlagos értékeket. Az értékek azonban a belső tagoltsága, a helyiség csoportok kapcsolata és minősége miatt 5+5%-os negatív korrekciót kell figyelembe venni. Az eredmény alapérték, így 10% mértékkel csökken, vagyis az érték 231.300,- Ft/m<sup>2</sup> lesz.

A fentiek alapján tehát a szakértő azonos tulajdonsággal bíró ingatlanok, egyedi tulajdonságai mentén, korrekciókat alkalmazott, és hozta létre az összehasonlító alaphalmazt, amelyet felhasználva határozta meg a korrigált fajlagos értéket és szorozta meg a kisajátított terület nagyságával.

A fentiek alapján megállapítható, hogy a perszakértő szakértői véleménye nem hiányos, nem homályos, aggálymentes, hiszen válaszol a feltett kérdésre, az általa használt okfejtés logikus, követhető és a bírói gyakorlatnak sem mond ellent, így a bíróság a perszakértői véleményt fogadta el ítélete alapjául, melyet peres felek sem vitattak, szemben a kisajátítás során alkalmazott szakértői véleménnyel.

Erre tekintettel a bíróság a kisajátított ingatlan kártalanítási összegét 43.300.000,- forintban határozta meg és kötelezte II. r. alperest a többletként jelentkező összegek megfizetésére a felperesek vonatkozásában.

Tekintettel arra, hogy felperesek a kisajátítási kártalanítás összeg nagyságát 45.000.000,- forintban kérték meghatározni, ezért a szakértői véleményben meghatározott összeget meghaladó rész vonatkozásában a bíróság elutasító rendelkezést hozott.

A fentiek alapján az is megállapítható, hogy felperesek 76%-ban lettek pernyertesek (45.000.000,- - 37.700.000,- = 7.300.000,- forint : 43.300.000,- forint - 37.700.000,- forint = 5.600.000,- forint, azaz:  $5.600.000 / 7.300.000 = 76\%$ ).

Erre tekintettel a bíróság megállapította, hogy a szakértővel kapcsolatosan felmerült 226.800,- forint 76%-ára, azaz 172.400,- forint tarthatnak igényt felperesek.

A bíróság az I. r. alperes perköltségét a 10. sorszám alatt elfekvő 15.000.-ft tárgyalási jelenlét és 25.000.-ft beadványszerkesztést, mint díjigényt elfogadva 40.000.-ft-ban határozott meg, melynek 24%-ra jogosult figyelemmel a 24%-os pernyertességre, mely 9.600.-ft-ot tesz ki.

A bíróság II. r. alperes perköltségét 2 darab tárgyalási jelenletre figyelemmel 25.000,- forint, így összesen 50.000,- forintban határozta meg, melynek 24%-ára jogosult, amely 12.000,- forintot tesz ki. A bíróság ezen összegeket beszámította felperesek vonatkozásában a perköltségbe és így csökkentette a 172.400,- forintot 150.800.- Ft-ra, mely  $\frac{1}{4}$  ének megfizetésére kötelezte I. és II.r. alpereseket a bíróság.

A bíróság a felperesek ügyvédi perköltségét a négy tárgyalásra, illetve az áfa fizetési kötelezettségre tekintettel 100.000,- forint + áfa, így 127.000,- forintban határozta meg, mely  $\frac{1}{4}$  ének megfizetésére kötelezte I. és II.r. alpereseket a bíróság.



A bíróság a Pp. 77.§-a alapján – figyelemmel arra, hogy az ítélet alapjául a peres eljárás szakértője által készített véleményt fogadta el – Merhli Péter tanú útiköltségének megfizetésére II.r. alperest kötelezte, hiszen az eredményre nem vezetett.

A bíróság az Itv. 43.§ (3) bekezdése alapján felperesek pernyertességére tekintettel rendelkezett akként, hogy a le nem rótt eljárási illeték a Magyar Állam terhén marad.

Az ítélet elleni fellebbezési jog kizártsága a Pp. 340.§ (1), (2) bekezdésein alapul.

Miskolc, 2019. március 26.

dr. Varju László sk.  
bíró

