

**FŐVÁROSI ÍTÉLŐTÁBLA**  
**3.Kf.27.473/2011/12. szám**

A Fővárosi Ítéltábla a Bartos és Pathy-Nagy Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Bartos Erzsébet ügyvéd által képviselt I. rendű, II. rendű és III. rendű felpereseknek a kormánytisztviselő által képviselt **Budapest Főváros Kormányhivatala** I. rendű (1052 Budapest, Váci utca 62-64.) a jogtanácsos által képviselt **Budapest Főváros Önkormányzata** II. rendű (1052 Budapest, Városház utca 9-11.) és a jogtanácsos által képviselt **Budapest Főváros XV. kerület Önkormányzata** III. rendű (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.) alperesek ellen korlátozási kártalanítási ügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2011. február 25. napján kelt 1.K.33.310/2010/10. számú végzésével kijavított 2011. február 25. napján kelt 1.K.33.310/2010/9. számú ítélete ellen az I-III. rendű felperesek 12. sorszám alatt bejelentett fellebbezésére meghozta az alábbi

**Í T É L E T E T**

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az I-III. rendű felpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg az I-II. rendű alpereseknek külön-külön 30.000-30.000 (harmincezer-harmincezer) forint, a III. rendű alperesnek 20.000 (húszezer) forint másodfokú perköltséget.

Kötelezi az I-III. rendű felpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg a Magyar Államnak - az adóhatóság külön felhívására - 36.000 (harminchatezer) forint fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

## I n d o k o l á s

A Fővárosi Kerületek Földhivatala 126566/1994.06.15.számú határozatával jegyezte be a felperesek tulajdonjogát a Budapest XV. kerület belterületi 81663 hrsz. alatt nyilvántartott - természetben Budapest, XV. Kerület ... szám alatti 433 m<sup>2</sup> lakóház, udvar megjelölésű - ingatlanra. Az I-II. rendű felperesek tulajdoni illetősége 1/4-1/4 arányú, a III. rendű felperes tulajdoni hányada 2/4 volt. A felperesek tulajdonszerzésekor az ingatlan 05 (lakó jellegű/vegyes terület) építési övezetbe tartozott. Az ingatlan övezeti besorolása 1999. január 1-től L4 (intenzív kertvárosias lakóterületre, majd 2006-ban a 35/2006.(VII.14.) Főv. Kgy. rendelet értelmében KL-KT (közlekedési célú közterület) keretövezetre változott. Ez utóbbi övezeti átsorolásról a felperesek akkor értesültek, amikor az ingatlant értékesíteni kívánták. A perbeli ingatlanra 2008. szeptember 22. napján kötötték meg az adásvételi szerződést a vevőkkel 31.500.000 forint vételár ellenében. A III. rendű alperes 2009. február 2. napján kelt leveléből a felperesek hivatalosan is tudomást szereztek az övezeti átsorolásról, ezért 2009. március 5-én korlátozási kártalanítási kérelmet nyújtottak be a Főpolgármesteri Hivatalhoz, melyben a kártalanítás összegét 3.500.000 forintban jelölték meg azzal az indokkal, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan forgalmi értéke 35.000.000 forint volt, amely érték az övezeti besorolás megváltoztatása miatt a tényleges vételárra, 31.500.000 forintra csökkent.

Az I. rendű alperesi jogelőd 40-3038/11/2010. számú határozatával a kártalanítás iránti kérelmet elutasította. Döntését azzal indokolta, hogy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 30. § (1) bekezdése értelmében az övezeti előírások változásából keletkező kártalanítás a tulajdonost, a haszonélvezőt illeti meg. Az I-III. rendű felperesek sem a kártalanítási igény előterjesztésekor, sem a kártalanítási kérelem I. rendű alpereshez való benyújtásakor nem voltak tulajdonosok, így részükre kártalanítás sem jár. Megjegyezte, hogy az ingatlanforgalomban mutatkozó gyakorlat szerint a vételár a kínálati árnál mintegy 10-25 %-al alacsonyabb áron realizálódik, így nem igazolható, hogy az alacsonyabb vételár az övezeti besorolás megváltozásának eredményeként lépett fel.

Az I-III. rendű felperesek pontosított keresetükben az I. rendű alperes határozatának megváltoztatását és a II-III. rendű alpereseknek egyetemlegesen 3.500.000 forint és járulékai kártalanítás megfizetésére kötelezését kérték. Kártalanítási igényük jogalapját abban jelölték meg, hogy a vagyoni hátrány keletkezésekor - az övezeti besorolás megváltozásakor - az ingatlan tulajdonosai voltak.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a felperesek keresetét elutasította, az ítélet elleni fellebbezési jogot kizárta, utóbb 10. sorszámú végzésével a jogorvoslatra vonatkozó rendelkezést akként javította ki, hogy az ítélet ellen fellebbezési jogot engedélyezett. Megállapította, hogy a felperesek kártalanítási igénye nem megalapozott, mert az Étv. 30. § (1) bekezdése értelmében kizárólag a tulajdonost, illetve a haszonélvezőt

illeti meg kártalanítás, a felperesek a kártalanítási kérelem benyújtásakor már nem voltak az ingatlan tulajdonosai, így kérelmüket jogszerűen nem is nyújthatták be. Osztotta az alperes álláspontját abban, hogy az ingatlanforgalomban a kínálati ár gyakran nem egyezik meg az eladási árral, így tanúbizonyítással nem lehet alátámasztani azt a körülményt, hogy az övezeti besorolás időközi változása miatt tudták csak a felperesek alacsonyabb összegért értékesíteni ingatlanukat.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen annak megváltoztatása, kereseti kérelmüknek megfelelő döntés meghozatala és perköltség iránt a felperesek nyújtottak be fellebbezést. Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság téves következtetést vont le az Étv. 30. § (1) és (7) bekezdéséből, hiszen a kártalanítási igény a vagyoni hátrány keletkezésével válik esedékessé. A perbeli esetben a 35/2006. (VII.14.) számú Főv. Kgy. rendelet hatályba lépésével történt a vagyoni hátrány okozás, mert családi házukat ekkor sorolták át KL-KT közlekedési célú övezetbe. A kár bekövetkezésekor ők voltak az ingatlan tulajdonosai, azonban az átsorolásról sem a II., sem a III. rendű alperestől nem kaptak értesítést, arra késedelmesen, csak 2009. november 2-án került sor. Az ingatlan értékesítésének időpontjában szereztek tudomást az övezeti átsorolásról, mert a vevők érdeklődésére a II. rendű alperes adott erre vonatkozóan tájékoztatást. Ez vezetett az eredetileg kialakított vételár csökkentésére. Vitatták azt az ítéleti megállapítást, hogy a kínálati árak 10-25 %-al alacsonyabb vételáron realizálódnak, ez esetükben azért nem helytálló, mert a vevőkkel már megállapodtak a vételárban, annak leszállítására kizárólag a más övezetbe sorolás miatt került sor.

Az I. rendű alperes pontosított fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását és perköltséget kért. Kifejtette, hogy a felperesek az ingatlant 2008-ban értékesítették, így sem a kártalanítási igény, sem a kérelem előterjesztésekor nem voltak az ingatlan tulajdonosai.

A II. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében az Étv. 30. § (1) bekezdésének megfelelő elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte annak helyes indokai alapján, perköltséget igényelt.

A III. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság megalapozott és helytálló, az Étv. 30. § (1) bekezdésének megfelelő ítéletének helybenhagyását és perköltséget kért.

A fellebbezés nem alapos.

A másodfokú bíróság hivatalból vizsgálta az elsőfokú bíróság ítélete elleni fellebbezés lehetőségét. Az Étv. 30. §-ának (8) bekezdése szerint a kártalanítás tárgyában hozott közigazgatási határozat ellen nincs helye fellebbezésnek, ehelyett a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) XX. fejezete alapján a határozat bírósági felülvizsgálata iránt indítható per, amely perben eljáró bíróság a kártalanítási ügyben hozott határozatot megváltoztathatja. A megváltoztatási jogkör lehetővé teszi a Pp. 340. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú ítélet ellen fellebbezés benyújtását is.

Az Étv. 30. §-ának (8) bekezdése az Étv. (1) bekezdésében szabályozott övezeti átsorolás megváltoztatása miatt indult kártalanítási ügyek esetében alkalmazandó, míg a 30. § (4) bekezdése szerinti kisajátítás esetkörére a kisajátítási határozatok bírósági felülvizsgálatára vonatkozó szabályok az irányadók, mely esetben a bíróságnak nincs megváltoztatási jogköre, ezért nincs mód fellebbezés benyújtására sem. A helyes jogértelmezés szerint - melyet a Legfelsőbb Bíróság (Kúria) gyakorlata is (Kpkf.III.37.314/2011/2. számú eseti döntés) alátámaszt - a kártalanítási ügyben az Étv. 30. § (1) bekezdése alapján hozott határozat a bíróság által megváltoztatható, és a határozat ellen fellebbezési jog is érvényesíthető. Az elsőfokú bíróság ezért okkal javította ki ítéletének a jogorvoslatra vonatkozó rendelkezését és tájékoztatót a törvénynek megfelelően a fellebbezési jogról, melyről elírás folytán korábban téves információt adott.

Érdemben is helyesen döntött az elsőfokú bíróság, és döntésének indokait is helytállóan fogalmazta meg. Az Étv. 30. § (1) bekezdésében foglalt kártalanítási szabályok szerint, ha az ingatlan rendeltetését, használati módját a helyi építési szabályzat, illetőleg a szabályozási terv másként állapítja meg, (övezeti előírások változása) vagy korlátozza (telekalakítási vagy építési tilalom), és ebből a tulajdonosnak, haszonélvezőnek kára származik, a tulajdonost, haszonélvezőt kártalanítás illeti meg. A kártalanítás összege az ingatlannak a korábbi rendeltetése alapján megállapítható régi és az új szabályozás eredményeként megállapítható új forgalmi értéke közötti különbözet. A 30. § (7) bekezdése értelmében a kártalanítási igény a vagyoni hátrány keletkezésekor válik esedékessé. Ez az időpont a helyi építési szabályzat, szabályozási terv hatálybalépésének, illetőleg az e törvény 20. § (4) bekezdésében foglaltak szerinti tilalmat, korlátozást elrendelő határozat jogerőre emelkedésének napja. A kártalanítási igény jogalapja az Étv. 30. § (1) bekezdés alapján vizsgálendő, helyesen érvelt az I. rendű alperes azzal, hogy a (7) bekezdés az összegyszerűség és a kamatszámítás szempontjából bír jelentőséggel, így az időközben bekövetkezett tulajdonosváltozás figyelmen kívül hagyása érdekében a felperesek sikerrel a kártalanítási igény esedékessé válásának szabályaira nem hivatkozhattak. A Legfelsőbb Bíróság (Kúria) Kfv.IV.39.098/2008/4. számú eseti döntése is ezt igazolja. Az elsőfokú bíróság megalapozottan foglalt állást abban a kérdésben ezért, hogy a felperesek kártalanítási kérelmének benyújtása időpontjában - 2009. március 5.-én - már nem voltak a perbeli ingatlan tulajdonosai, így az Étv. 30. § (1) bekezdése alapján kártalanítás sem illette meg őket.

Irreleváns, hogy a felperesek, mint az övezeti átsorolással érintett ingatlan tulajdonosai kaptak-e, ha igen, mikor értesítést az övezeti besorolás változásáról. Az övezeti besorolást az ingatlan-nyilvántartás tulajdoni lapján nem kell feltüntetni, a hatóságoknak e vonatkozásban személyre szóló, az ingatlan tulajdonosainak címzett értesíti kötelezettsége nem áll fenn, ezért közömbös a kártalanítási igény szempontjából, hogy arról mikor és milyen formában szereztek tudomást a tulajdonosok.

A korlátozási kártalanítás összegyszerűsége kérdésében sem a közigazgatási hatóságnak, sem a bíróságnak nem kellett állást foglalnia, mivel a felperesek keresete a kártalanítás jogalapjában nem volt megalapozott.

Mindezekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése értelmében helybenhagyta.

A sikertelenül fellebbező I-III. rendű felpereseket a Pp. 78. § (1); (2) és 79. § (1) bekezdése értelmében egyetemlegesen kötelezte az I-III. rendű alpereseknek járó másodfokú perköltség megfizetésére. A perköltség mértékénél figyelemmel volt arra a másodfokú bíróság, hogy az I-II. rendű alperesek írásbeli ellenkérelmet terjesztettek elő és a fellebbezési tárgyaláson részt vettek, míg a III. rendű alperes csak írásbeli fellebbezési ellenkérelmet terjesztett elő, de a másodfokú tárgyaláson nem jelent meg.

Az I.-III. rendű felperesek az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 39. § 3) bekezdésének c) pontja, a 46. § (1) bekezdése és a költségmentesség alkalmazásáról szóló 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése értelmében egyetemlegesen kötelesek a feljegyzett fellebbezési illeték viselésére.

Budapest, 2012. február 22. napján

**Dr. Sára Katalin s.k. a tanács elnöke, Dr. Páldy Zsuzsanna s.k. előadó bíró,  
Dr. Szőke Mária s.k. bíró**

A kiadmány hitelül:

tisztviselő