

**FŐVÁROSI ÍTÉLŐTÁBLA**  
**3.Kf.27.413/2009/6. szám**

**A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !**

A Fővárosi Ítéltábla a Békyné dr. Hüse Ágnes ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Gyöngyösi Zoltán ügyvéd által képviselt **Közép-magyarországi Regionális Államigazgatási Hivatal** (1364 Budapest, Pf.:234.) I. rendű és a jogtanácsos által képviselt **Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat** (1024 Budapest, Mechwart liget 1.) II. rendű alperesek ellen korlátozási kártalanítási ügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indított perében, amely perbe a felperes oldalán a dr. Vukovári Győző ügyvéd által képviselt beavatkozott, a Fővárosi Bíróság 2008. december 8. napján kelt 10.K.32.692/2007/21. számú ítélete ellen, melyet az elsőfokú bíróság 2009. március 12. napján kelt 22. sorszámu végzésével kijavított, az I. rendű alperes 23., a II. rendű alperes 24. sorszámu 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-II. rendű alpereseket, hogy 15 napon belül egyenként fizessenek meg a felperesnek és a felperesi beavatkozónak 20.000-20.000 (húszezer-húszezer) forint másodfokú perköltséget.

A fellebbezési illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

## I n d o k o l á s

A Budapest, II. kerület 55486/2. hrsz. alatti 2464 m<sup>2</sup> térmértékű belterületi kertingatlant az 1995. július 24-én kelt ajándékozási szerződéssel akkori tulajdonosa, ... a felperesnek ajándékozta. A felperestől a tulajdonjogot 2004. január 21-én az ... - neve ... névre változott - szerezte meg ugyancsak ajándékozás jogcímén.

Az ingatlan a főváros külső részén, kiterjedt erdőség mellett a Remetehegy keleti oldalán 340 m tengerszinti magasságban helyezkedik el a Simon utca felső végén, földúton megközelíthető. Meredek, átlagosan 27 fokos lejtésű terület, alakja szabálytalan hatszög. Talaja felsőrétegben humuszos agyag, az alsóbb rétegben márgás- köves agyagos. A telken a közműcsatlakozások nem kiépítettek. Az ingatlanon felépítmény nincs, cserjével, fákkal benőtt, jó panorámával rendelkezik, a rálátás a Budai-hegységre, Pesthidegkútra és a Hármashatár-hegyre zavartalan. Közintézményi ellátottsága, és a bevásárlási lehetőségek közepesnek mondhatók.

Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzata 1991. december 3-án kelt 529/1991. számú határozatával a II. kerület Előd vezér út térségére - köztük a perbeli ingatlanra is - a részletes rendezési terv jóváhagyásáig építési tilalmat rendelt el. Az építési tilalom 1991. december 3-tól 1996. július 30-ig állt fenn. A II. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete 29/1995.(VII.10.) Önkormányzati rendeletével jóváhagyta a II. kerület Előd vezér utca térsége részletes rendezési tervét, amelynek értelmében az ingatlan a Budai Tájvédelmi Körzet részévé vált, övezeti besorolása a 05K lakóövezetről 72-es erdő övezetre változott. A Fővárosi Közgyűlés az övezet átsorolást 1996. július 22-én a 47/1996.(VII.22.) számú rendeletben hagyta jóvá.

A II. kerületi Önkormányzat Polgármesteri Hivatalának Műszaki Irodája az 1996. október 17-én kelt VI.3520/96. számú határozatával ... ingatlantulajdonos kérelmére az ingatlanra ... szakértői véleménye alapján 1995. január 1-től 1995. december 31-ig terjedő időszakra az ingatlan forgalmi értékének 5 %-át kitevő 184.800 forint korlátozási kártalanítást állapított meg az építésügyről szóló 1964. évi III. törvény (a továbbiakban: Ét.) 13. §-a alapján. A fellebbezés folytán eljáró I. rendű alperes jogelődje 1997. január 6. napján kelt 08-15047/1996. számú határozatával az első fokú határozatot a fellebbezés elutasítása mellett helybenhagyta.

A felperes keresetében - melyet csak a II. rendű alperessel szemben terjesztett elő - más igénye mellett az 1995. évre vonatkozó korlátozási kártalanítás felemelését kérte. Az elsőfokú bíróság 2001. június 26. napján hozott 10.K.31.259/99/15. számú ítéletében az alperes határozatát megváltoztatta, és a felperes részére az Ét. előírásait figyelembe véve többletkártalanítást állapított meg. A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága mint másodfokú bíróság Kf.II.40.096/2001/3. számú végzésével az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította.

Iránymutatásként előírta, hogy a 2000. március 1-től hatályos az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 30. §-a alapján dönteni kell arról, hogy a felperest az 1995. évre a jogerős határozatban megállapított korlátozási kártalanításon felül további kártalanítás megillet-e, és vizsgálni kell az Étv. 30. § (1) bekezdés alapján, hogy az 1995. július 24. napján kelt ajándékozási szerződéssel tulajdont szerző felperesnek a szerződés megkötése előtt elrendelt építési tilalomból kára keletkezett-e.

A megismételt eljárásban a felperes pontosított, végső formában fenntartott keresetében az I. rendű alperes határozatának megváltoztatását és korlátozási kártalanításként 1.523.000 forint és annak 1997. január 7. napjától járó törvényes mértékű kamatának megfizetését kérte. A felperes egyéb igényeitől elállt, ennek folytán az egyetlen eldöntendő jogkérdés az maradt, hogy a felperes 1995. január 1-től 1995. december 31-ig terjedő időszakra megállapított korlátozási kártalanítás iránti igénye - amelynek indokát az 1991. december 3-tól 1996. július 30-ig fennálló építési tilalom adta - megalapozott-e.

Az elsőfokú bíróság több szakértői véleményt szerzett be, köztük ..., ... és ... szakvéleményét. ... 1995. évre vonatkozóan lakóövezeti forgalmi értéként 6-8.000 Ft/m<sup>2</sup>, ... 12.360 Ft/m<sup>2</sup>, míg a ... 11.225 Ft/m<sup>2</sup> fajlagos árat állapított meg.

Az elsőfokú bíróság ... és ... szakértők meghallgatása után hozott ítéletével az I. rendű alperes 08-15047/1996. számú 1997. január 7. napján kelt jogerős határozatát megváltoztatta és kötelezte a II. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 1.338.200 forint többletkártalanítást és ennek 1997. január 7. napjától a kifizetés napjáig járó évi törvényes kamatát, továbbá az I-II. rendű alpereseket arra kötelezte, hogy fizessenek meg a felperesnek megosztott 50-50.000 forint ÁFÁ-t is magában foglaló perköltséget azzal, hogy a peres felek a továbbiakban felmerülő perköltségeiket maguk viselik. Megállapította, hogy a feljegyzett kereseti illetéket az állam viseli.

Döntését azzal indokolta, hogy az Étv. 30. § (1) bekezdésének feltételei a felperessel szemben fennálltak, őt kár érte, mivel a II. kerületi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala 1999. november 15. napján kelt 992/3/1999. számú határozatával nem adta meg részére az építési engedélyt, és határozatát az I. rendű alperes 08-385/2000. számon 2000. március 1. napján helybenhagyta. Az elutasítás indoka az volt, hogy az övezeti átsorolás következtében a 72 övezetben építési telkek nem alakíthatók ki, építmény nem helyezhető el. Megállapította, hogy a felperes az RRT hatálybalépése után (a tilalom feloldása előtt) szerzett tulajdont, de a tulajdonjog átszállásával a kártalanítási igény is átszáll, így a felperest az építési tilalomból és az övezet átsorolásból eredő kárért a kártalanítás megilleti.

A kártalanítás mértékének megállapításánál a közigazgatási eljárásban beszerzett ... szakértő véleményét annak módszere és értékelése okán figyelmen kívül hagyta, ... és ... perszakértők véleménye közül az utóbbit fogadta el azzal az indokkal, hogy ... harmincnál több lakóövezeti belterületi összehasonlító adattal dolgozott, amelyek között volt beépítetlen telek, üdülőtelek, építési és egyéb telek. Háromszor nagyobb

adatbázis alapján alkotott véleményt, ez okozta a két szakvélemény közötti jelentősebb eltérést. ... az eltérésre vonatkozó azon magyarázatát, hogy a Fővárosi Illetékhivatal adatbázisának pontatlansága miatt az összehasonlító adatokból nem tűnt ki a lakóházzal történő beépítés, nem fogadta el. A II. rendű alperes által hivatkozott, a Simon utca térségét érintően az 55468. hrsz.-ú ingatlan többletkártalanítása iránt indított perben szerzett ... szakértői véleményét, mely a II. rendű alperes szerint a ... féle fajlagos árhoz állt közelebb, azért nem fogadta el, mert a két ingatlant eltérő adottságúnak tartotta. Az abban a perben véleményezett ingatlan meredek lejtős, helyenként 70 fokos a meredeksége, a telek korábban kőfejtőként vagy kőbányaként hasznosult, ezért az épület állékonysága csak támfallal biztosítható. A perbeli ingatlan lejtés szöge ellenben átlagosan 27 fokos volt, melyet ... szakértői véleménye is alátámasztott, aki a lejtésszöveget 30-35 fokban határozta meg.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen mindkét alperes fellebbezett. Az I. rendű alperes az ítélet megváltoztatását, a felperes keresetének elutasítását. Azzal érvelt, hogy az elsőfokú bíróság abból a meghaladott jogi szemléletből indult ki, hogy a tulajdonos személyének változása nem hat ki az Étv. 30. §-a szerint már a korábbi tulajdonos javára keletkezett kártalanítási igény jogutódja általi érvényesíthetőségére, még akkor sem, ha a jogutód az ingatlant eleve a hátrányos övezeti besorolás vagy közérdekű cél tárgyaként szerezte meg. A Legfelsőbb Bíróság két nevesített eseti döntésére hivatkozott, mely szerint ha a felperesek már beépítésében korlátozott ingatlant vásároltak, nem tartoznak az Étv. 30. § (1) bekezdésének személyi hatálya alá, illetve az övezeti besorolás megváltoztatása időpontjában azoknak a személyeknek, akik nem voltak tulajdonosok, nem jár kártalanítás. Az I. rendű alperes szerint a következetes joggyakorlat ellenére az elsőfokú bíróság tévesen foglalt állást a felperesi igény jogalapjában, ezért az összecszerűséget, mint szükségtelent, nem vitatta.

A II. rendű alperes az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását, a kártalanítási összeg csökkentését kérte ... szakértő szóbeli nyilatkozata alapján. Azzal érvelt, hogy a ... által készített szakvélemény azért nem elfogadható, mert a szakértő nem ellenőrizte, hogy az összehasonlító ingatlanforgalmi adatok beépítetlen vagy beépített ingatlanokra vonatkoztak. Utalt arra, hogy övezetátsorolás miatti kártalanítási perekben több jogerős ítélet is keletkezett, így a Fővárosi Bíróság előtt folyamatban volt 60.Kf.33.589/1998. számú ügy, amelyben a megállapított fajlagos érték a ... féle szakvélemény szerinti fajlagos ingatlanértékhez közelített. Állította, hogy ... ingatlanforgalmi eszközökkel is alátámasztotta a becslés helyességét, míg ... szakvéleménye az összehasonlító adatok paraméterein nyugodott, de a szakértő az adatokat helyszíni bejárással ténylegesen nem ellenőrizte, és nem tudott választ adni arra a kérdésre, hogy az összehasonlító adatokat vizsgálta-e abból a szempontból, hogy az ingatlanon van felépítmény vagy nincs. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság úgy utasította el a módszertani hibára való hivatkozást, hogy azt ténylegesen nem vetette bizonyítás alá. Ezzel megsértette a Pp. 221. §-ában foglaltakat is. A két szakvélemény közötti összecszerű eltérésre az elsőfokú bíróság nem folytatott le bizonyítást, ezért ítélete megalapozatlan. Bejelentette, hogy az

ítéletben megállapított összeget átutalta a felperesnek, de annak letétbe helyezésére kérte a felperest kötelezni.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte. Perköltséget igényelt. Elsődlegesen arra hivatkozott, hogy a felperes keresetindítási jogát az I. rendű alperes az eljárás folyamán nem vitatta és ennek tényét a Legfelsőbb Bíróság is elfogadta. Az I. rendű alperes által hivatkozott eseti döntéseket kérte figyelmen kívül hagyni, mert azok más tényállású perben születtek, az adásvétellel történő tulajdonszerzéssel szemben ... és a felperes is ajándékozási szerződéssel szerzett tulajdont, ezért a tulajdonjog átszállással a kártalanítás iránti igény is átszállt a megajándékozott részére.

A II. rendű alperes fellebbezésével kapcsolatban arra utalt, hogy a Pp. 206. § alapján a bíróság a tényállást a bizonyítási eljárás során felmerült bizonyítékok egybevetésével állapította meg, a maga összességében értékelte és a kártalanítás mértékét meggyőződése szerint határozta meg. ... megalapozott és aggálytalan szakértői véleménye alkalmas volt az ítéleti döntés alapjaként.

A felperesi beavatkozó az első fokú ítélet helybenhagyását és költséget kért. Az I. rendű alperes fellebbezése kapcsán az eseti döntések eltérő tényállására hivatkozott.

A II. rendű alperes fellebbezésére azt hangsúlyozta, hogy két különböző súlyú szakmai véleményt kellett értékelni. ... szakértő olyan ingatlan adatbázisból dolgozott, amelyben az adatok a valós piaci értékektől elmaradtak, olyan értékcsökkentő tényezőket vett figyelembe, amelyek nem álltak fenn, az átlag feletti értékű telket minimál ár alatt értékelte, emiatt alkalmatlan volt véleménye az ingatlan értékének meghatározására. Ezzel szemben ... nagy számú ellenőrizhető adaton nyugvó piaci árral dolgozott, szakvéleménye aggálytalan, nincs arra nézve adat, hogy felépítményes ingatlanokat is bevont volna az értékelésbe. Megjegyezte, hogy a felépítmény nem emeli, hanem csökkenti az építési telekként jobb áron eladható ingatlanok értékét.

A fellebbezések nem alaposak.

A Fővárosi Ítéltábla a fellebbezési kérelem és ellenkérelem korlátai között hozta meg döntését.

Az elsőfokú bíróság a Legfelsőbb Bíróság iránymutatása alapján az Étv. 30. § szerint vizsgálta a felperest megillető kártalanítás jogalapját és összecszerűségét.

Az I. rendű alperes a korlátozási kártalanítási igényt és annak általa elfogadhatónak tartott összecszerű ellenértékét közigazgatási határozatában megállapította. Ezt utóbb a peres eljárás során nem tette vitássá. Fellebbezésében arra sikerrel pedig nem hivatkozhat, hogy a felperes korlátozott ingatlant szerzett, mert a Legfelsőbb Bíróság eseti döntéseiben visszatérően tulajdonszerzés alapján foglalt állást a jogalapról, a perbeli szerzés pedig ingyenesen történt.

A kártalanítás mértékének meghatározásakor az elsőfokú bíróság mérlegelt. Rendelkezésre a perben több szakértői vélemény állt. Ezek közül a közigazgatási eljárásban beszerezett ... szakvéleményének figyelmen kívül hagyását a II. rendű alperes fellebbezésében nem kifogásolta.

Az elsőfokú bíróság ... és ... véleményét hasonlította össze, helyesen fogadta el ... szakvéleményét a kártalanítás mértékének meghatározásánál. A ... által megadott 6-8.000 forint fajlagos forgalmi értéket nem támasztották alá a szakértő által megjelölt összehasonlító adatok sem, mert a szakértő 10 db összehasonlító adatot közölt szakvéleményében, amelyek alapján a fajlagos m<sup>2</sup>-enkénti árat 10.863 forintban kellett volna figyelembe venni. Ehhez az értékhez közelített az elsőfokú bíróság által is hivatkozott, de részletesebb következtetés megtételére alapul nem szolgáló ... féle szakértői vélemény is, amely 8 db üres, beépíthető telek értéket közölt összehasonlító adatként, melynek alapján 11.225 forint a fajlagos m<sup>2</sup>-enkénti ár.

... szakértő úgy nyilatkozott a 2008. április 16-án megtartott tárgyaláson, hogy a közte és ... féle szakvélemény közötti eltérést az indokolhatja, hogy a Fővárosi Illetékhivatal adatbázisának pontatlansága okán nem tűnt ki a felhasznált adatokból a lakóházzal történő beépítés. A szakvéleményében közölt 10 db összehasonlító adatból nem volt következtetés levonható arra nézve, hogy felépítménnyel rendelkező vagy üres ingatlant értékelt volna. Ezzel szemben ... szakértő a bíróság kérdésére úgy nyilatkozott, hogy fajlagos telek árakat adott meg, beépítetlen telkeket közölt. A II. rendű alperes fellebbezésében foglaltakat - melyek arra vonatkoztak, hogy a két szakértői vélemény közötti eltérést a ... által elkövetett módszertani hiba okozhatta - a tárgyalási jegyzőkönyv adatai nem támasztották alá.

A fenti adatok tükrében a II. rendű alperes által hivatkozott, a Fővárosi Bíróság előtt más felek között folyamatban volt 60.Kf.33.589/1998. számú perében beszerezett szakértői vélemény sem volt alkalmas ... véleménye helyességének igazolására. A II. rendű alperes által becsatolt és az elsőfokú bíróság által az ingatlanok eltérő adottságai miatt figyelmen kívül hagyott ... szakvéleménye olyan, - a Budapest II. kerületi 55488. hrsz.-ú - ingatlanra vonatkozott, amely talajszerkezete és meredekségi foka miatt valóban részben eltérő adottságú volt, de az ott közölt összehasonlító adatok alkalmasak lehettek következtetések levonására abból a szempontból, hogy azok a ... vagy a ... által megjelölt adatokhoz állnak-e közelebb. ... szakértő tizenhárom összehasonlító adatot vett figyelembe, melyek mindegyike beépítetlen és nem közművesített telek volt, a közművek csak az utcában voltak, az ingatlanokra bekötve víz, csatorna, villany, gáz nem volt. Az ilyen adatokkal rendelkező ingatlanok fajlagos értékét a szakértő 15.325 forint/m<sup>2</sup> értékben határozta meg, amely értékelés ... szakvéleményében foglaltakat és az elsőfokú bíróság mérlegelésének helyességét támasztotta alá.

Nem fogadta el a Fővárosi Ítéltábla a II. rendű alperesnek azt a fellebbezési előadását sem, hogy az elsőfokú bíróság ítélete indokolási hiányosságban szenvedett volna. Az elsőfokú bíróság kellően megindokolta, hogy mely szakvélemény adatait és miért tette félre, az általa elfogadott szakértői értékelést mire alapította és hogyan hozta összhangba a per egyéb adataival. Az elsőfokú bíróság indokolási kötelezettségének eleget tett, ezért ítélete ez okból nem

megalapozatlan. A II. rendű felperesi fellebbezés ezért az elsőfokú bíróság mérlegelésének jogszerűségét nem tette kétségessé. Felülmérlegelésnek helye nem lehet.

Mindezekre figyelemmel a Fővárosi Ítélőtábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 253. § (2) bekezdése értelmében helybenhagyta.

Az I. rendű alperes végrehajtás felfüggesztése iránti kérelmét a Fővárosi Ítélőtábla nem vizsgálta, mert azt az I. rendű alperes az ítélet kijavítása előtt, a jogerős ítélet elleni felülvizsgálati kérelmében terjesztette elő.

A II. rendű alperes az elsőfokú nem jogerős ítélet alapján önként teljesített. A bíróságon kezelt letétekről szóló 27/2003.(VII.2.) IM rendelet szerinti a perben a teljesítés céljából történő letétbehelyezés merülhet fel (teljesítési letét) melyről a kötelezett dönthet, ha a teljesítésnek ezt a módját választja. A kötelezett ez esetben a II. rendű alperes, így a követelés visszakövetelése iránti igény merülhetett volna csak fel, - amennyiben a jogerős ítéletben a marasztalás összege változott volna, - mint tartozatlan követelés a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény alapján. Ez okból a kérelemről a másodfokú bíróság külön nem rendelkezett.

A sikertelenül fellebbező I. és II. rendű alpereseket a Pp. 78. § (1); (2) és 79. § (1) bekezdése értelmében kötelezte egyenként a felperesnek és a felperesi beavatkozónak járó másodfokú perköltség megfizetésére.

Az I. rendű alperes az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdésének c) pontja, a II. rendű alperes az 5. § (1) bekezdésének b) pontja alapján személyes illetékmentes, ezért sikertelen fellebbezésük miatt a feljegyzett fellebbezési illetéket a költségmentesség alkalmazásáról szóló 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 14. §-a értelmében az állam viseli.

Budapest, 2010. január 27. 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