

Alkotmánybíróság

Tatabányai Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság útján

Budapest

Donáti u.
1015

Ügyszám:

14/32-0/2016

35-45.
Érkezett:

2016 JAN 08.

Példány:

2

Kezelőiroda:

f

Melléklet:

2x2+mh+2

Tisztelt Alkotmánybíróság!

TATABÁNYAI KÖZIGAZGATÁSI ÉS MUNKAÜGYI BÍRÓSÁG	
Ügyszám kezdőiraton:	
Érkezett:	2015-12-21
①.	
melléklet:	 példány:
Ügyszám utóiraton:	8.K.26.847/2013/204

POSTÁN ÉRKEZETT
JUTOSZKRENYBŐL ÜRÍTVE
ÜGYFELKÉPVISELŐ ALTAL
SZEMÉLYESEN BEADOTT
19/13

indítványozó

(a továbbiakban: Indítványozó)

mint meghatalmazott jogi képviselője útján az

Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLI. törvény (a továbbiakban: Abtv.) 27. §-a alapján előterjeszti az alábbi

ALKOTMÁNYJOGI PANASZ INDÍTVÁNYT.

Kérem a Tisztelt Alkotmánybíróságot, hogy a Kúria 2015. szeptember 16-án hozott Kfv.II.37.028/2015/11. számú ítéletét (a továbbiakban: Ítélet) – amely az első fokon eljáró Tatabányai Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 8.K.26.847/2013/204. számú ítéletét hatályon kívül helyezte, és a közigazgatási hatóságként eljáró Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal 3-81/4/2004. sz. határozatát részben megváltoztatta – megsemmisíteni szíveskedjen, tekintettel arra, hogy az Indítványozó alábbiakban kifejtett álláspontja szerint az Ítélet sérti az Indítványozó Alaptörvényben biztosított alábbi jogait, amely Alaptörvény-ellenességek az Ítéletet érdemben befolyásolták:

- B) cikk (1) bekezdése (jogállamiság elve),
- R) cikk (2) bekezdése (a jogszabályok kötelező ereje),
- XIII. cikk (2) bekezdése (azonnali, feltétlen és teljes kártalanításhoz való jog)
- XV. cikk (1) bekezdése (törvény előtti egyenlőség),
- XV. cikk (2) bekezdése (megkülönböztetés tilalma),
- 25. cikk (3) bekezdése (jogalkalmazás egységessége),
- 26. cikk (1) bekezdése (bírák törvény alá rendeltsége, bírák utasításának tilalma),
- 28. cikke (értelmezési követelmény).

Jogorvoslat: Az Indítványozó a tárgyi ügyben jogorvoslati lehetőségeit kimerítette, tekintettel arra, hogy az elsőfokon eljáró Tatabányai Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 8.K.26.847/2013/204. számú ítéletével szemben a Pp. 340. § (1)-(2) bekezdései alapján fellebbezésnek nem volt helye, továbbá Indítványozó a Kúria előtt előterjesztett, és a Kúria által elutasított felülvizsgálati kérelmével kimerítette a felülvizsgálati jogorvoslat lehetőségét is. Az ügyben perújítási eljárás nincs folyamatban.

Benyújtási határidő: Az Ítélet Indítványozó számára 2015. október 19-én került kézbesítésre, amelyre tekintettel a jelen Alkotmányjogi panasz a nyitva álló 60 napos határidőben kerül benyújtásra.

Előterjesztés helye: Az Indítványozó a jelen kérelmet az első fokon eljáró Tatabányai Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság (2800 Tatabánya, Előd Vezér utca 17.) útján terjeszti elő.

I. RÖVID TÉNYÁLLÁS, INDÍTVÁNYOZÓ ÉRINTETTSÉGE:

1. Az elsőfokú ítélet, illetve a kúriai Ítélet indokolásában foglalt tényállás teljes megismétlésének szándéka nélkül, csupán főbb vonalakban vázoljuk a történeti előzményeket.
2. Budapest Főváros Önkormányzata (1052 Budapest, Városház u. 9-11.; az Ítélettel érintett perben: II. r. alperes és IV. r. felperes) kérelmére kisajátításra került az Indítványozó (az Ítélettel érintett perben II. rendű felperes), valamint [REDACTED] (az Ítélettel érintett perben I. és III. rendű felperesek) osztatlan közös tulajdonában álló, [REDACTED] hrsz-ú, részben beépített ingatlanok területéből összesen [REDACTED] telek, valamint az ezeken található felépítmények. A kisajátítást kérő kérelmére indult kisajátítási eljárás a Budapest Főváros Közigazgatási Hivatal előtt indult, de végül azt az eljárásra kijelölt Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal (2800 Tatabánya, Bárdos László u. 2.; az Ítélettel érintett perben: I. r. alperes) folytatta le.
3. [REDACTED] hrsz-ú ingatlan kisajátítással érintett területrésze KL-KT-III. övezetbe, a [REDACTED] ingatlan 80,63%-a KL-KT-III; 11,25%-a Z-KK-III, 1,79%-a Z-FK-III; 3,7%-a M-III/1 és 0,54%-a egyéb helyre nem sorolt közterületi övezetre osztott.
4. A közigazgatási eljárás során a forgalmi érték megállapítása érdekében három [REDACTED] a jogorvoslati peres eljárás során további két kirendelt igazságügyi szakértői vélemény ([REDACTED]) és azok kiegészítései kerültek beszerzésre.
5. A közigazgatási eljárás során a szakértők összehasonlító forgalmi adatok alapján a telekterületre **41.242,-Ft/m²**, módszerében eltérő szakvélemény összehasonlító adatok alkalmazása nélkül, a tulajdonosok beszerzési árának korrekciójával **9.800,-Ft/m²** fajlagos értéket állapítottak meg. A harmadik szakértő által az összehasonlító adatok alapján számított **41.000,-Ft/m²** fajlagos árat **50 %-al értékcsökkentve, 20.500,-Ft/m²** fajlagos telekár alapján a kisajátítási kártalanítás összességében **691.412.000,- Ft-ban került megállapításra az eljáró Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal által, annak 2004.01.19-én kelt, 3-81/4/2004. számú határozatában.**
6. Mind a tulajdonosok – köztük az Indítványozó –, mind a kisajátítást kérő Fővárosi Önkormányzat keresettel támadta a kártalanítás mértékét a Tatabányai Törvényszék előtt. Az ügy 2013. január 1-től a közigazgatási bíróságok kialakítása okán a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező Tatabányai Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság előtt folytatódott. Indítványozó felperesi társaival együtt a kártalanítási összeg felemelését, a Fővárosi Önkormányzat annak leszállítását kérte.
7. A közigazgatási határozat felülvizsgálata iránti perben kirendelt két új szakértő közül az első [REDACTED] **59.665,-Ft/m²** fajlagos telekárát határozott meg, míg a második [REDACTED] szakértő a telek ingatlanok fajlagos árát először alternatív módon határozta

meg (függően attól, hogy a terület forgalmi értékét a kisajátítást megelőző vagy azt követő természetbeni állapota és ennek megfelelő hasznosíthatósága alapján indokolt összehasonlító forgalmi adatokat figyelembe vennie).

8. [redacted] szakértő azt a jogi dilemmát vetette fel szakvéleményében, hogy a terület csak arra a hasznosítási célra volt-e predesztinált, amelyre a kisajátítást követően felhasználták, vagy más használati módok is figyelembe vehetők-e a forgalmi érték megállapításakor. Az egyik véglet szerint az egész terület csak útként és annak védősávjaként hasznosítható, a másik végletként az úthoz szükséges területen kívüli telekrészek hasznosítása széleskörű, a szomszédos ingatlanok besorolásához illeszkedően, nem KL-KT övezeti besorolású, beépíthető terület is lehet. A később kiegészített szakvéleményében [redacted] szakértő már csak közlekedési övezetbe tartozó összehasonlító adatokat használt fel és a kisajátítás előtt ténylegesen közforgalom számára nyitott magánút területére értékcsökkentett, azonos funkciójú összehasonlító adatokat keresett, így kétféle árat határozott meg: **41.388,-Ft/m²-t** az alternatív közlekedési hasznosítás körében és **10.208,- Ft/m²-t** a közforgalmi utak területére és ennek alapján **1.072.000.000,-Ft** összesített telekértéket állapított meg.
9. A Tatabányai Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 8.K.26.847/2013/204. számú, 2014. október 7-én kelt ítéletével a Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal 3-81/4/2004. sz. határozatát hatályon kívül helyezte, ésösszezszerűség vonatkozásában új eljárásra utasította.
10. Az elsőfokú ítélettel szemben mind a felperesek – köztük az Indítványozó – mind a kisajátítást kérő Fővárosi Önkormányzat, mind az ő pernyertessége érdekében beavatkozó [redacted] felülvizsgálati kérelmet terjesztett elő.
11. **A Kúria az első fokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte és a kisajátítási hatóság határozatát részben megváltoztatta. Ítéletében a teljes telekterületre 10.208 Ft/m² fajlagos telekárat fogadott el és összességében 380.000.000,- Ft telekértéket állapított meg, amelynek alátámasztására az utolsó szakértő korábbi, kiegészítés előtti szakvéleményének azt a változatát fogadta el, amelyet az a kisajátítást követő természetbeni állapot feltételezésére alapított.**

II. ALKOTMÁNYJOGI PANASZ JOGALAPJA

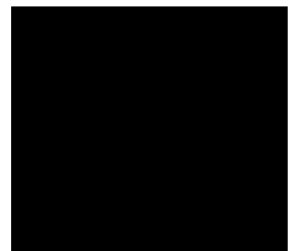
A.) Az Alaptörvény XIII. cikk (2) és XV. cikk (1)-(2) bekezdésébe ütközés

XIII. cikk

(2) Tulajdont kisajátítani csak kivételesen és közérdekből, törvényben meghatározott esetekben és módon, teljes, feltétlen és azonnali kártalanítás mellett lehet.

XV. cikk

(1) A törvény előtt mindenki egyenlő. Minden ember jogképes.



(2) *Magyarország az alapvető jogokat mindenkinek bármely megkülönböztetés, nevezetesen faj, szín, nem, fogyatékoság, nyelv, vallás, politikai vagy más vélemény, nemzeti vagy társadalmi származás, vagyoni, születési vagy egyéb helyzet szerinti különbségtétel nélkül biztosítja.*

12. A Kúria Ítélete nem a tárgyi ingatlanok helyben kialakult forgalmi értéke alapján állapított meg kisajátítási kártalanítást, hanem az Ítéletben meghatározott összeg a kisajátítást követően, a kisajátítást kérő által kialakított természetbeni állapot szerinti hasznosítási célra korlátozódott. A kisajátítást követően a kisajátítást kérő Fővárosi Önkormányzat az ingatlanokon építette ki a Jégtörő utca 2x1 sávós útszakaszát és annak védősávjait. A Jégtörő utca korábbi nyomvonala, amely hosszában az ingatlanokkal párhuzamosan húzódó, Budapest III. ker. Óbudai Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanon húzódott, a kisajátítás következtében nagyrészt felszabadult.
13. A kisajátítást megelőzően a [REDACTED] hrsz-ú ingatlanoknak mintegy 20 %-a volt közforgalom számára nyitva álló út, járda és HEV sín, a fennmaradó területen útburkolat vagy egyéb közforgalomra okot adó felépítmény nem volt, ezért a kirendelt szakértők az ilyen szabad területeket elkülönítve határoztak meg és értékelték.
14. A Kúria döntésében részletesen kifejtette, hogy a kisajátított ingatlanok forgalmi értékét milyen módon kell a szakértőnek megállapítania, amely **az általánosan alkalmazandó forgalmi érték megállapításokra vonatkozó jogszabályi és nemzetközi szakmai szabályaitól érdemben eltérő módszert írt elő.** A Kúria Ítéletében a vonatkozó jogszabályt nem alkalmazta, illetve kimondta, hogy az csak korlátozottan alkalmazható kisajátítási kártalanítások megállapítása során.
15. Az ítéletben a következőket rögzítette: „Az igazságügyi szakértőnek a szakmai értékelési szabályok szerint kell eljárnia, a piaci érték meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szóló 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet csak korlátozottan, iránymutatásként alkalmazandó, a TEGOVA Európai Értébecslési szabvány 2003.-ban kiadott kiadványát kell alapul vennie a piaci érték megállapítására.” (Ítélet, 40. oldal)
16. Az IVSC / TEGoVA (EVS S 4.33.) elvárása szerint a szakértőknek vizsgálnia indokolt a legjobb használat szerinti értéket, mint piaci értéket, amely: „*egy ingatlan legvalószínűbb használata, amely fizikailag lehetséges, megfelelően indokolt, jogilag engedélyezhető, pénzügyileg megvalósítható, és az értékelt ingatlan legmagasabb értékét eredményezi*”.
17. A perben kirendelt szakértők [REDACTED] ennek megfelelően jártak el, amikor területfelosztást alkalmaztak a közlekedési övezeten belüli, lehetséges használati módokat megállapítva. Az Ítélet alkalmazni rendeli az IVSC / TEGoVA (EVS S 4.33.) elvárásait általánosságban, ugyanakkor a lehetséges használati módokat mint az ingatlanok értékét befolyásoló tényezőket a Kúria kifejezetten kizárta az érték módosító tényezők közül.
18. Az ítéletben a Kúria kifejezte a következőket:

„... összehasonlító adatként **ugyanolyan övezeti besorolású, hasznosítású, művelési ágú ingatlanok** vehetők figyelembe. A távlati hasznosítás lehetősége, a funkcióváltás feltételezése értéknövelő tényező nem lehet, sem a szándékolt – de meg nem valósult – távlati hasznosítás, sem a szabályozási terv szerinti távlati hasznosítás tényleges megvalósulás hiányában nem értékelhető.” (Ítélet, 41. oldal)

„Az övezeti besorolás alapján **megengedett hasznosítási módok, mint lehetőségek tényleges hasznosítás hiányában az értékelésnél nem vehetők figyelembe.** Az ingatlanok övezeti besorolásuknak és a ténylegesen fennálló hasznosítási módjuknak megfelelően értékelhetők.” (Ítélet, 41. oldal)

„Nem lehet ezért az összehasonlító adathalmaz válogatásának szempontja az alternatív hasznosítás lehetősége vagy az alternatív közlekedési célú használatra alkalmasság.” (Ítélet, 41. oldal)

„A területfelosztás nem a tényleges hasznosítás szerint különböztetett, ezért a területfelosztás nem lehet alapja különböző forgalmi értékek megállapításának.”

„A szakértőnek azt kellett volna vizsgálnia, hogy az adott övezeten belüli hasznosítási lehetőségek megvalósultak-e, az ingatlan miként volt hasznosított, nem pedig azt, hogy milyen elvi hasznosítási lehetőségek álltak fenn.” (Ítélet, 42. oldal)

„A szakvéleményben hivatkozott PMr. 1. számú melléklete **nem a kisajátításra irányadó értékelési szabályokat tartalmazza,** ezért az csak iránymutatásként vehető figyelembe, a szakértő attól kellő indok esetén eltérhet.” (Ítélet, 49. oldal)

19. A Kúriának az az álláspontja, hogy kisajátítási kártalanítások körében az általánostól, vagyis minden más összehasonlító forgalmi adatok alapján végzett értékmegállapításoktól eltérő szakértői elveket kell alapul venni, nem támasztható alá sem jogszabállyal, sem magával az ítélet indoklásbeli magyarázatával. **Az Ítélet e tekintetben sérti a XV.cikk (1) rendelkezésében foglalt jogegyenlőséget, mert lehetővé teszi, sőt instruálja, hogy a kisajátított ingatlanokért másképpen számított értékelés alapján kell a forgalmi értéket meghatározni.**
20. Álláspontunk szerint önmagában a különbségtétel jogsérelmet jelent a jogegyenlőség vonatkozásában, mert a tulajdonosok között aszerint differenciál, hogy szabad piaci körülmények között, vagy kisajátítási eljárás következtében veszíti el a tulajdonjogát. Ezen elvet az Ítélettel a gyakorlatba ültetve a Kúria álláspontunk szerint az **Alaptörvény XV. cikk (2) bekezdésébe ütközően, helyzetüknél fogva tett különbséget az Indítványozó, mint kisajátítással érintett ingatlantulajdonos, illetve kisajátítással nem érintett ingatlantulajdonos között** olyan szituációra hivatkozva (kisajátítási helyzet), amelyért az Indítványozó nem tehető felelőssé.
21. Ugyanakkor, ha a jogértelmezés kifejezetten azt eredményezi – ahogy az a jelen esetben történt –, hogy az értékmegállapítás a tulajdonjog részét képező hasznosítási jognak csak egy részét vehető értéknek figyelembe (történetesen csak azt a használati módot, amely egybeesik a kisajátítást kérő kisajátítási céljával), akkor ez azt eredményezi, hogy a szabad piacon, független felek közötti üzleti érték szempontok kizárttá válnak, és az értékmegállapítás értékcsökkentetté válik. Szabad piaci körülmények között egy ingatlan

forgalmi értékét általánosan befolyásolja a műszakilag és jogilag még lehetséges, akár távlati hasznosítási lehetőségek köre. Ezzel összhangban a 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet, annak 1. sz. mellékletében például az övezeti besorolás módosításának lehetőségeit értékmódosító tényezőként sorolja fel, amelyet a Kúrai a kisajátítás körében kifejezetten kizárt és KL-KT övezeten belül is csak a kisajátítást követően megvalósított út funkciót engedte összehasonlíto adatként figyelembe venni. **Az Ítélet nem teszi lehetővé a teljes kártalanítás valós összegének megállapíthatóságát, ezzel sérti az Alaptörvény XIII. cikk (2) rendelkezését.**

B.) Az Alaptörvény R) cikk (2) bekezdésébe, 26. cikk (1) bekezdésébe, valamint a 28. cikk rendelkezéseibe ütközés

R) cikk

(2) Az Alaptörvény és a jogszabályok mindenkire kötelezőek.

26. cikk

(1) A bírák függetlenek, és csak a törvénynek vannak alárendelve, ítélkezési tevékenységükben nem utasíthatóak. A bírakat tisztségükből csak sarkalatos törvényben meghatározott okból és eljárás keretében lehet elmozdítani. A bírák nem lehetnek tagjai pártnak, és nem folytathatnak politikai tevékenységet.

28. cikk

A bíróságok a jogalkalmazás során a jogszabályok szövegét elsősorban azok céljával és az Alaptörvénnyel összhangban értelmezik. Az Alaptörvény és a jogszabályok értelmezésekor azt kell feltételezni, hogy a józan észnek és a közjónak megfelelő, erkölcsös és gazdaságos célt szolgálnak.

22. A Kúria Ítélete a fenti alaptörvényi rendelkezéseket megsértve zárta ki az eljárásból a piaci érték meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szóló 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet alkalmazhatóságát. Az Ítélet indoklásának vonatkozó rendelkezései:

„Az igazságügyi szakértőnek a szakmai értékelési szabályok szerint kell eljárnia, a piaci érték meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szóló 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet csak korlátozottan, iránymutatásként alkalmazandó, a TEGOVA Európai Értékbecslési szabvány 2003.-ban kiadott kiadványát kell alapul vennie a piaci érték megállapítására.” (Ítélet, 40. oldal)

*„A szakvéleményben hivatkozott PM r. 1. számú melléklete **nem a kisajátításra irányadó értékelési szabályokat tartalmazza**, ezért az csak iránymutatásként vehető figyelembe, a szakértő attól kellő indok esetén eltérhet.” (Ítélet, 49. oldal)*

23. A termőföldnek nem minősülő ingatlanok forgalmi értékbecslését a 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet alapján kell elvégezni, erre valamennyi a peres eljárásban kirendelt szakértő alkalmazandó jogszabályként hivatkozott. Magyarország az EU csatlakozás során ezt a jogszabályt jelölte meg, mint tagállami normatívát, ezért az sem egészében, sem

részletében nem tehető félre. A PM rendelet 1. sz. melléklete tartalmazza a követendő szakértői eljárást.

24. A TEGoVA által közrebocsátott „European Valuation Standards” (EVS) 2003. részeként a tagállamok közül Magyarország a harmonizált értékelési szabványok tekintetében eltérésként, nemzeti szabványként a következőket vezette be:

„Nemzeti szabványok/irányelvek:

- *Rendelet a nem mezőgazdasági földek hitelfedezeti értékbecsléséről (25/1997. PM.),*
- *Rendelet a mezőgazdasági földek hitelfedezeti értékbecsléséről (54/1997. FVM.),*
- *Ingatlanközvetítési és –értékbecslési díjszabás-ajánlás.*

Szabályozó követelmények:

Az értékbecsléseket a nem mezőgazdasági és mezőgazdasági földek hitelfedezeti értékbecslésére vonatkozó rendeletek figyelembevételével kell elvégezni.

Módszertan:

A fent említett rendeleteknek (25/1997. PM., 4/1997. FVM.) megfelelően.

A nemzeti szabványok és az EVS közötti lényeges különbségek:

A fent említett két rendeleten (25/1997. PM., 4/1997. FVM.) kívül nincs egyéb országos érvényű jogszabály.”

25. A forgalmi érték megállapítása során kötelezően alkalmazandó nemzeti jogszabályként tehát a 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletet, illetve az abban foglaltakkal nem ellentétes EVS értékelési szabványok előírásait kell figyelembe venni. Nincs olyan tagállami jogszabály, amely 2004. óta a fentiektől eltérően szabályozta volna az ingatlanok forgalmi értékbecslését.
26. A fentiekből következően jogértelmezéssel a 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletnek sem egésze, sem része nem zárható ki a termőföldnek nem minősülő ingatlanok forgalmi értékbecslési eljárásból, ezért a Kúria álláspontja sérti az Alaptörvény jelen pontban hivatkozott rendelkezéseit. A fenti Alaptörvényi rendelkezésekből következően az ingatlan forgalmi értékbecslését végző szakértőnek a PM rendeletet kell alkalmaznia, a bíróság nincs felhatalmazva arra, hogy a szakértőt a jogszabály I. számú mellékletének félre tételére utasítsa, vagy felhatalmazza arra, hogy azt kötelezően alkalmazandó jogszabály helyett csak ún. iránymutatásnak tekintse.
27. A Kúria Ítéletben kifejtett álláspontja lényegében azt eredményezte, hogy a szakértői vizsgálatban alapul vehető összehasonlító adatok köréből kizárta az – álláspontunk szerint – alkalmazandó jogszabály által figyelembe venni rendelt típusú jogügyleteket, amely azzal az Indítványozó számára súlyosan sérelmes jogkövetkezménnyel járt, hogy a Kúria által megállapított forgalmi érték lényegesen alacsonyabb összegben lett meghatározva, mintha azon szakértői korrekciókat is figyelembe veszi, amelyeket a hivatkozott PM rendelet előír.

28. Tekintettel arra, hogy a Kúria nem teljeskörűen alkalmazta az ügy elbírálása szempontjából irányadó, érvényes és hatályos jogszabályt, eljárásával **megsértette az Alaptörvény R) cikk (2) bekezdését, mert a mindenkire kötelező jogszabály alkalmazását rendelte mellőzni egyedi ügyben, indokolatlanul.**
29. **Megsértette a 26. cikk (1) bekezdését, valamint a 28. cikket, figyelemmel arra, hogy a törvényeknek való alárendeltségét hagyta figyelmen kívül, amikor egy érvényes és hatályos jogszabályt önhatalmúlag mellőzött olyan célból, amely a kisajátítást kérő és pertársai érdekét szolgálta, és jogértelmezése során nem abból az alaptörvényi célból indult ki, hogy a kisajátítással érintett ingatlanok tulajdonosai teljes kártalanítást kapjanak.**

C.) Az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdésébe, 25. cikk (3) bekezdésébe és a XXVIII. cikk (7) bekezdése ütközés

B) cikk

(1) Magyarország független, demokratikus jogállam.

25. cikk

(3) A Kúria a (2) bekezdésben meghatározottak mellett biztosítja a bíróságok jogalkalmazásának egységét, a bíróságokra kötelező jogegységi határozatot hoz.

30. A Kúria Kfv.II.39.307/2006/21. számú végzésében kifejtette, hogy „a kisajátítást szenvedőt olyan kártalanítás illeti meg, amelyet akkor kapna, ha az ingatlant a szabad piaci forgalomban értékesítené. A forgalmi érték megállapításakor a helyben kialakult piaci, forgalmi értéket kell alapul venni, az ingatlant övezeti besorolása, tényleges hasznosítása alapján kell értékelni, és összehasonlító adatként ugyanolyan övezeti besorolású, hasznosítású, művelési ágú ingatlanok vehetők figyelembe. (Ítélet, 5. oldal)

A szakértőnek a kisajátításban nem érintett, független felek közti értékesítési adatokat kellett volna felkutatnia. (Ítélet, 7. oldal)

Az ingatlanok kisajátításakor a kártalanítás alapjául szolgáló forgalmi értéket a kisajátításakor fennálló övezeti besorolásra, művelési ágra és esetleges hasznosításra is figyelemmel kell megállapítani. (Ítélet, 36. oldal)

...az ingatlanokat, kizárólag közlekedési célú hasznosíthatóságot feltételezve, csak ilyen jellemzőkkel bíró ingatlanokkal lehetett összehasonlítani. (Ítélet, 44. oldal)

...a vételár piaci viszonyok közt kialakult vételár volt. (Ítélet, 49. oldal)

31. Az eljárás során több alkalommal kifejtésre került a Kúria által, hogy a forgalmi érték megállapításához az alábbi szempontokat tekinti irányadónak: (i) összehasonlítási alapként csak azonos paraméterekkel rendelkező ingatlanok, és (ii) független felek közötti értékesítési ügyletek adatai fogadhatók el.

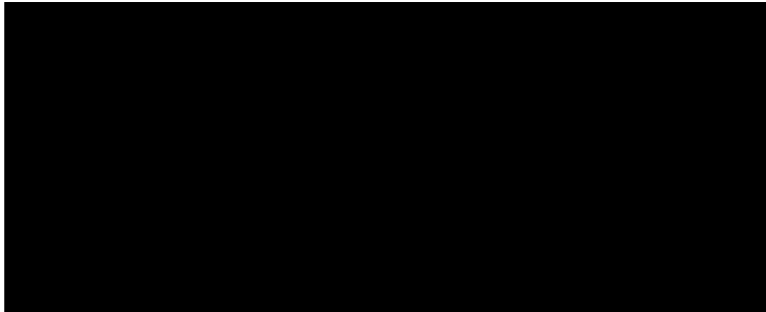
32. Ehhez képest a Kúria indoklás nélkül lendült túl azon a kérdésen, hogy a perbeli ingatlanoknak csak egy része tartozik közlekedési övezetbe, és a kártalanítási összeg megállapítása során az egész ingatlan vonatkozásában a KL-KT övezetre megállapított 10.208,- Ft/m²-es fajlagos értéket vette figyelembe.
33. Továbbá az összehasonlító adatok kiválogatásánál saját korábbi iránymutatásához sem ragaszkodott következesen, mert a peres felek – így az Indítványozó – részvételével kötött ügyleteket az Ítélet csak abban az esetben zárta ki (nem piaci körülményekre hivatkozva) az összehasonlító adatok közül, ha azok figyelembe vétele az Indítványozó számára kedvezőbb fajlagos árat eredményezett volna. Azokat az Indítványozó részvételével létrejött ügyleteket, amelyek az Indítványozó számára kedvezőtlenül befolyásolták a fajlagos árat (MÁV értékesítések), a Kúria figyelembe veendőnek tekintette.
34. Az Ítélet továbbá olyan, valósággal ellentétes és prejudikatív állítást is tartalmaz, mit a következő kijelentés: „Az olyan telekterület, amelyek a közforgalom számára nyitott utak, járdák, gépjárműbehajtók területét jelenti, **a tulajdonos számára semmilyen módon nem hasznosítható terület, forgalomképtelen...**” (Ítélet, 48. oldal). Tekintettel arra, hogy az ingatlanok egy részét jelenleg sem közforgalmú út céljára, hanem fizetett parkolóként hasznosítják, a Kúria kiinduló álláspontjában sem tette magáévá az Alaptörvény 28. cikkében foglalt követelményt, miszerint a cél a jogalkotó szándékának kifejezésre juttatása, amely a teljes kártalanítást irányozta elő.
35. A Kúria Ítéletében hivatkozott arra, hogy a felek által csatolt magánszakértői vélemények a felek nyilatkozatainak minősülnek. (Ítélet, 46. oldal) Ugyanakkor az alperesi beavatkozó [REDACTED] által felkért MISZT szakvéleményét egy „véleményező testület arra feljogosított tagjai” által adott, a perbeli [REDACTED] szakvélemény „megalapozott kritikájának” tekinti (47. oldal.), tehát kvázi egyenértékűnek minősíti a kirendelt szakvéleménnyel, ami ellentmond saját Ítéletben kifejtett álláspontjának, sőt a BH 270/1992. számú határozatban foglalt - Kúria által kialakított - bírósági gyakorlatnak is.
36. A Kúriának természetesen joga van a saját gyakorlatának felülvizsgálatára, és a szokásjogi jellegű, jogszabálynak nem minősülő bírói gyakorlat megváltoztatására, ugyanakkor a jogállamiság keretei között, amelyben a bíróságok ítélezése a jogszabályokon túl ezen gyakorlatra is figyelemmel van, álláspontunk szerint nem – legalábbis indoklás nélkül nem – lehet a figyelembe vett bírói gyakorlatot eseti jelleggel átugrani.
37. Álláspontunk szerint a Kúria az Alaptörvény 25. cikk (3) bekezdésébe ütközően járt el, amikor az Ítéletben eseti jelleggel, az érvényben lévő és az Ítéletet követően is érvényben tartott bírói gyakorlattal szembemenő megállapítást tett, és fogadott el kirendelt igazságügyi szakértői véleményt felülvizsgáló magánszakértői véleményt kirendelt igazságügyi szakértői véleménnyel egyenértékű bizonyítékként.
38. Összességében, tekintettel arra, hogy a Kúria indokolatlanul nem alkalmaz érvényes és hatályos jogszabályt (PM rendelet), valamint indokolatlanul, annak felülvizsgálata nélkül nem veszi figyelembe az általa kialakított bírói gyakorlatot, álláspontunk

**szerint megsértette az Alaptörvény B) cikk. (1) bekezdésében a jogállamisághoz
fűződő alkotmányos garanciát, amellyel az Indítványozó számára érdeksérelmet okozott.**

Budapest, 2015. december 18.

Szíves eljárásukat megköszönve,

Tisztelettel,



Mellékletek:

1. Ügyvédi meghatalmazás
2. Kúria Kfv.II.37.028/2015/11. számú ítélete
3. Tatabányai Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 8.K.26.847/2013/204. számú ítélete