

Dr. Bitskey Botond Főtitkár Úr részére  
Alkotmánybíróság

Ügyszám: IV/32-1/2016.

Budapest,  
Donáti u. 35-45.  
1015

ALKOTMÁNYBÍRÓSÁG	
IV/32-2/2016	
Egkezdett: 2016. FEBR. 19.	
Személyesen	
Indítvány: 2	Beadvány: 1
Tisztelt Alkotmánybíróság!	
[Signature]	

[Redacted] indítványozó

(a továbbiakban: Indítványozó)

[Redacted] mint meghatalmazott jogi képviselője útján 2015. december 18. napján kelt Alkotmányjogi panasz indítványt terjesztett elő.

Az Indítványozó a T. Alkotmánybíróság IV/32-1/2016. ügyszámú felhívására tekintettel az alábbi

### HIÁNYPÓTLÁST

terjeszti elő.

**Hatáskör:** A T. Alkotmánybíróság hatáskörét alkotmányjogi panaszunk elbírálására az Alaptörvény 24. cikk (2) bekezdés d) pontja és az Abtv. 27. § alapítja meg, tekintettel arra, hogy Indítványozó alaptörvény-ellenes bírói döntéssel szemben, egyedi ügyében fordult alkotmányjogi panasszal az Alkotmánybírósághoz, mert az ügy érdemében hozott döntés – alkotmányjogi panaszunkban, illetve jelen beadványunkban kifejtett – álláspontunk szerint az Indítványozó Alaptörvényben biztosított jogát sérti, és az Indítványozó a jogorvoslati lehetőségeit már kimerítette. [Abtv. 52. § (1b) bek. a) pont]

**Csatolt dokumentumok:** Jelen hiánypótlásunkhoz csatoljuk az Indítványban hivatkozott dokumentumok másolati példányát, az Indítványozó hatályos cégkivonatát, valamint az Indítványozó ügyvezetőjének, [Redacted] az aláírás-mintáját. A melléketeket a jelen beadványhoz csatolt iratlistában tételesen is felsoroljuk. [Abtv. 52. § (6) bek.]

**Nyilatkozat személyes adatok nyilvánosságra hozataláról:** Az Indítványozó az Abtv. 52. § (5) bekezdésére és 57. § (1a) bekezdésére, valamint az Alkotmánybíróság ügyrendjéről szóló 1001/2013 (II. 27.) Tü. határozat 36. § (2) bekezdésére tekintettel ehelyütt nyilatkozik, hogy a IV/32-1/2016. számú alkotmánybírósági ügyben előterjesztett alkotmányjogi panasz indítványban szereplő személyes adatok nyilvánosságra hozatalához nem járul hozzá.

**Benyújtási határidő:** A fenti számú tájékoztatást 2016. január 20. napján kaptuk kézhez, így a jelen hiánypótlást a nyitva álló 30 napos határidőben terjesztjük elő. [Abtv. 55. § (3) bek.]

A T. Alkotmánybíróság fenti ügyszámú tájékoztatásában felhívott arra, hogy kellően fejtsük ki, miért és mennyiben sérti az Indítványozó Alaptörvényben biztosított és az indítványunkban hivatkozott jogait a Kúria támadott, Kfv.II.37.028/2015/11. számú

ítélete (Ítélet). Felhívott továbbá, hogy az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdésére csak kivételes – jelen ügyben fent nem álló – esetekben lehet alkotmánybíróági panasz alapítani, valamint jelezte, hogy az általunk szintén hivatkozott 28. cikk nem tekinthető alapjognak, így annak megsértése alkotmányjogi panasz tárgya sem lehet.

Fentiekre tekintettel, és kiegészítve az Alkotmányjog panasz indítványunkban foglaltakat, kérem a Tisztelt Alkotmánybíróságot, hogy a Kúria 2015. szeptember 16-án hozott Kfv.II.37.028/2015/11. számú Ítéletét megsemmisíteni szíveskedjen, tekintettel arra, hogy az Indítványozó álláspontja szerint az Ítélet sérti az Indítványozó Alaptörvényben biztosított, jelen beadványunkkal kiegészített indítványunkban megjelölt jogait, amely Alaptörvény-ellenességek az Ítéletet érdemben befolyásolták. [Abtv. 52. § (1b) bek. d) pont]

Kérem továbbá a T. Alkotmánybíróságot, hogy az Ítélet megsemmisítését kimondó határozatában a Tatabányai Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 8.K.26.847/2013/204. sz. ítéletét hatályában fenntartani szíveskedjen. [Abtv. 52. § (1b) bek. f) pont]

## AZ INDÍTVÁNY INDOKLÁSÁNAK KIEGÉSZÍTÉSE

### *Alaptörvény XIII. cikk*

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

A Kúria Kfv.II.37.028/2015/11. számú ítéletének érdemi döntését meghatározó módon sérti az Alaptörvény XIII. cikk (2) rendelkezését és egyben az Indítványozó Alaptörvényben biztosított teljes kártalanításhoz való jogát.

Az Alkotmánybíróság következetes álláspontja az, hogy a tulajdonjogtól való megfosztás vagy annak jelentős korlátozása méltányolható közérdek esetén is csak a kisajátításkori piaci forgalmi érték megtérítése esetén, vagyis olyan ellenérték megfizetése esetén lehetséges, amely az ingatlan adásvétele esetén elérhető [64/1993. (XII.22.) AB; 144/2010. (VII.14.) AB.].

**Az ingatlanok tulajdonjoga magában foglalja mindazokat a rendelkezési jogokat, amelyek a tulajdonost az ingatlan vonatkozásában megilleti de jure és de facto.** A rendelkezési jogok körében az ingatlanok esetében kiemelt jelentősége van azoknak a potenciáloknak, amelyekkel az adott ingatlan rendelkezik: az ingatlan pillanatnyi műszaki állapotán kívül a fejlesztés, illetve hasznosítás lehetőségei olyan körülmények, amelyeket a piac az ingatlan forgalmazás keretében értékel és áraz. A beépítetlen, belterületi ingatlanok esetében forgalmi értéket növelő, illetve csökkentő tényezők a beépíthetőségi adottságokon túl az egyéb hasznosíthatósági lehetőségek. Megítélésünk szerint az ingatlanok értéke csak akkor tekinthető piaci forgalmi értéknek, ha az magában foglalja az adott ingatlan valamennyi ilyen adottságát és lehetőségét, ellenkező esetben a rendelkezési jogok valamilyen köre árazatlan marad. Az ingatlanok ezen potenciálbeli értékelése kifejezetten értékelési szakkérdés, ezért volt indokolt ingatlanforgalmi értékbecslő igazságügyi szakértő kirendelése a jelen perben is.

A Kúria Ítéletével érdemben lezárt peres eljárás tárgya a 2004. évben kisajátításra került [redacted] hrsz-ú, részben beépített ingatlanok (összesen 32.379 m<sup>2</sup> telek, valamint felépítmények) forgalmi érték megállapítása, illetve a kisajátítási kártalanítás meghatározása volt. Az Indítványozó a [redacted] hrsz-ú ingatlanok 15.519/31.701 arányban, míg [redacted] hrsz-ú ingatlanok 1/2 arányban volt tulajdonosa a kisajátításig. A

terület beépítetlen részéből összesen 5142 m<sup>2</sup> területen a Rakparti út egy szakasza és egyéb a közforgalom számára nyitott közlekedési terület volt a kisajátítást megelőzően is, a terület azt meghaladó több, mint 80%-a a közforgalom számára nem volt nyitott, az ingatlan-nyilvántartás szerint „Kivett, egyéb épület, udvar” megjelölésű volt.

Az ingatlanok kisajátítására azért került sor, mert a Fővárosi Önkormányzat a két ingatlan mellett húzódó Jégtörő u. szélesítése mellett döntött, és a kisajátítást követően az ingatlanokon (a perben beavatkozóként résztvevő) [REDACTED] z akkor épülő [REDACTED] [REDACTED] szükséges feltárat utat épített.

A perben kirendelt ingatlanforgalmi igazságügyi szakértők földmérő felmérése alapján megállapították az ingatlanok kisajátítást megelőző állapotát, ennek megfelelő területfelosztást készítettek és a 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet, valamint az IVSC / TEGoVA (EVS S 4.33.) elvárásait alkalmazva elkészítették az értékmegállapításaikat. Az első szakvéleményeket bírósági instrukciók alapján később a szakértők kiegészítették, és ennek eredményeként az értékmegállapítások többször módosultak. Az első fokú bíróság a kisajátítási határozatot hatályon kívül helyezte és új eljárás lefolytatását rendelte el, mert álláspontja az volt, hogy eljárásjogi akadálya van a közigazgatási határozat megváltoztatásának. Ítéletében az első fokú bíróság kifejtette az érték megállapítással kapcsolatos álláspontját és az új közigazgatási eljárás számára instrukciókat adott.

A felülvizsgálati eljárást lezáró Ítéletben a Kúria megváltoztatta a közigazgatási határozatot és megállapította az ingatlanok kisajátítási kártalanítását az első fokú ítélet indoklását felülbírálván, [REDACTED] szakértő úr kiegészített szakvéleményéből kiindulva, de nem annak megfelelő következtetésekkel. A szakértő a többször kiegészített, végső értékmegállapítását közlekedési övezetbe sorolt ingatlanok összehasonlító forgalmi adatai alapján dolgozta ki, és megkülönböztetett fajlagos értéket állapított meg a közforgalom számára nyitva álló közlekedési terület, valamint a közlekedési övezeten belül egyéb hasznosításra alkalmas területrészek között. A Kúria ezt felülbírálván a szakértőnek egy korábbi, olyan véleményére alapozta ítéletét, amelyet a szakértő az ingatlanok kisajátítást követő természetbeni állapotára munkált ki, vagyis amelyben azt feltételezte, hogy a teljes terület közforgalom számára nyitva álló út. Az Indítványozó alapállítása az, hogy kisajátítási kártalanítás kizárólag az ingatlan kisajátításkori állapota szerinti forgalmi érték alapján állapítható meg, a kisajátítást követő, vagyis a kisajátítási célnak megfelelő állapot e tekintetben nem lehet releváns. A kisajátítási kártalanítás mértékét semmiféleképpen nem befolyásolhatja a kisajátítást kérő kisajátítási célja.

A Kúria ítéletét azzal indokolta, hogy a szakértő helytelenül járt el, amikor alkalmazta a 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletet, mert kisajátítási kártalanítás megállapításához attól eltérő módszert kellett volna követnie. Álláspontja szerint kisajátítási eljárásban a PM rendelet csak „iránymutatásként” alkalmazandó, annak bizonyos rendelkezései nem vehetőek figyelembe. A Kúria Ítéletében nem adta indokát annak, hogy a PM rendeletet a szakértőnek pontosan milyen jogszabályi rendelkezés okán kell félre tennie és pontosan mely rendelkezések nem alkalmazandóak, azokra csak az Ítélet indoklásának tartalmából lehet visszakövetkeztetni:

1. **Az Ítélet szerint kisajátítási eljárás során nem lehet mérlegelni azt, hogy az ingatlan milyen fejlesztési potenciállal rendelkezik, alkalmas-e az aktuális övezeti besorolás módosítására, ezért más övezetbe tartozó ingatlanok forgalmi adataival nem hasonlíthatóak össze a kisajátított ingatlanok még értékmodosító tényezők alkalmazása mellett sem.**

A PM rendelet 1. sz. mellékletének 1. pontja az összehasonlító forgalmi adatok kiválasztásakor nem írja elő az azonos övezeti besorolást, viszont 4.7. pontja kifejezetten vizsgálja a funkcióváltásra való alkalmasságot. Az ingatlan övezeti besorolását a környezeti értékmódosító tényezők részeként, de nem hangsúlyosan kezeli.

A Kúria álláspontja kifejezetten csak az övezetet tekinti alapvető értékmeghatározó tényezőnek és a funkcióváltás lehetőségét elveti és a más övezetbe tartozó ingatlanok összehasonlítását kizárja.

A szakértők figyelembe vették, hogy az ingatlanok közvetlen környezetében a kerületi önkormányzat övezeti átsorolást engedett közterület vonatkozásában (hivatkozott többek között a szakvélemény [REDACTED] hrsz-ú ingatlanra, amelynek tárgyában az önkormányzat engedélyezte a közterületből való kiszabályozást), illetve hogy több építési engedély is kiadásra kerülhetett MOL benzinkút, ill. autószalon tárgyában.

A szakértői vélemények tartalmazták például azt a vélekedést, hogy a kisajátított ingatlanok a főváros frekventált, gyorsan fejlődő környezetében vannak, és az alternatív hasznosításra alkalmas ingatlanrészek értéke a környező ingatlanok értékéhez igazodnak, továbbá azt is, hogy a területnek a közforgalom számára nem nyitva álló részének övezeti átminősítése nem volt kizárt. A Kúria ezt a szakértői megítélést felülbírált és kiiktatta.

**2. Az Ítélet szerint a KL-KT övezeti besoroláson belül a BVSZK által felsorolt fejlesztési célok, beépítési lehetőségek közül kizárólag a kisajátítást követően megvalósított út funkció vehető figyelembe a teljes ingatlan vonatkozásában, egyéb alternatív funkció (pl.: üzemanyagtöltő, parkolóház, autómósó) nem.**

A PM rendelet 1. sz. mellékletének 4.4. pontja szerint a beépítési potenciál a teleadottságok között az egyik értékmeghatározó tényező, de korántsem alapvető és nem hangsúlyos.

A Kúria Ítélete szerint alapvető vízvonalzó az értékelésnek, hogy a telek építésre szánt övezetbe tartozik vagy sem, kinyilvánítja azt is, hogy a beépítésre nem szánt területek értékelésekor az 50%-os értékcsökkentés sem tükrözi megfelelően az ingatlanok forgalmi értékét, vagyis ezt tekinti fajsúlyos megítélési pontnak.

A felperesek tulajdonszerzését követően, 2002. január 1-től lépett hatályba a kerületi építési szabályzat (32/2001. (XI. 30. ÖK. sz. rend. ÓVBSZ), amely a 19332/2. hrsz-ú ingatlan övezeti besorolásából törölte az M (munkahelyi terület) besorolást és a KL-KT keretövezet területén elhelyezhető építmények körét leszűkítette a következők szerint /124. §. (4): „A KL-KT-III. övezet területén önálló üzemanyagtöltő állomás, ill. egyéb gépjármű-szolgáltató építmény nem létesíthető.” Ezen szűkítés következménye (nyilvánvalóan a kisajátítás céljával), hogy a továbbiakban csak közlekedési út létesítmény helyezhető el a területen. A KK. 5. állásfoglalás szó szerint a következőket mondja ki az övezeti besorolással összefüggésben:

*„Az övezeti besoroláshoz kapcsolódó tilalmakat és korlátozásokat is számba kell venni az értékalakító tényezők között. Nem vehető azonban a tulajdonos hátrányára figyelembe a tulajdonára elrendelt olyan tilalom (korlátozás), amely a kisajátítási céllal összefüggésbe hozható.”*

A Kúria a KK.5. állásfoglalással szemben értékcsökkentő tényezőként vette figyelembe azt, hogy a területen 2002. január 1. napját követően a KL-KT övezeten belül korábban megengedett beépítési funkciók elvesztek az Indítványozó számára.

- 3. Az ingatlanoknak csak azokat a hasznosítási módjait lehet figyelembe venni, amelyeket a tulajdonosok ténylegesen gyakoroltak, az alternatív hasznosításra való alkalmasság (pl.: bérparkoló, kereskedelmi bemutatótér, raktározási bérterület) nem vehető figyelembe az értékeléskor.**

A PM rendelet 1. sz. mellékletének 4.7. pontja kifejezetten vizsgálandónak rendeli az alternatív hasznosíthatóság szempontjait.

Az IVSC / TEGoVA (EVS S 4.33.) elvárása az, hogy 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”.*

Az igazságügyi szakértő vizsgálta és figyelembe vette, hogy az ingatlanok több, mint 80%-a alkalmas volt a kisajátítás előtt az alternatív hasznosításra. Ennek egyik példája a III. rendű alperes [REDACTED] által kereskedelmi bemutatótérként ténylegesen használt terület. Az I. és II. rendű felperesek mint eladók és a III. r. felperes mint vevő között 2000. december 6. napján létrejött adásvétel alapján az [REDACTED] hrsz-ú ingatlanból 663/31701 osztatlan tulajdoni hányadot 32.579,-Ft/m<sup>2</sup> fajlagos áron szerzett meg, és tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba 129793/1/2003/01.01.04. sz. alatt bejegyzésre került. A kisajátítási eljárás lezárása óta [REDACTED] ezt a területet kénytelen bérelni a kisajátítást kérőtől, annak érdekében, hogy üzleti tevékenységét ott folytathassa, ugyanakkor a Kúria ítélete a beszerzési ár töredékét tartotta indokoltnak kártalanításként részére megítélni, mert álláspontja szerint ez a terület sem alkalmas másra, mint út építésére, holott ezen a területen a kisajátítást követően sem épült út és jelenleg is kereskedelmi bemutatótérként hasznosul.

Az Indítványozó az eljárás során fotókkal alátámasztva igazolta továbbá azt a tényt, hogy a valóságban a Jégtörő u. szélesítése oly módon valósult meg, hogy annak nyomvonala áthelyezésre került a kisajátított ingatlanokra és ezzel a korábbi közterület [REDACTED] felszabadult. A felszabadult közterületet a kisajátítás óta az önkormányzat bekerített bérparkolóként hasznosítja. Ezzel a potenciállal az Indítványozó ingatlana is rendelkezett, amely egyértelműen forgalmi értéket hordozó adottság. A Kúria azzal, hogy - a szakértő álláspontját felülbírálván - a kisajátított ingatlan alternatív hasznosításának lehetőségét az értékelés során megtagadta figyelembe venni, a valós forgalmi értéket csökkentette.

A Kúria azzal, hogy az alternatív hasznosíthatóságot figyelembe venni nem engedte, nem csak a PM rendelet szerinti értékelési módszert, hanem a TEGOVA előírásának érvényesülését is kiiktatta, holott az Ítéletben kimondta, hogy ez utóbbi alkalmazását indokoltnak tartja (Indítvány 15. pontjában már hivatkozva).

**4. A Kúria elvetette, hogy a szakértő olyan összehasonlító forgalmi adatokat vehessen figyelembe, amelyben a peres felek félként vettek részt.**

A szakértői vizsgálat részét képezték azok az a teljesedésbe ment adásvételi ügyletek, amelyek a kisajátítás tárgyát képező ingatlanokból való vásárlások voltak a kisajátítást megelőzően. Ilyen volt például az [REDACTED] kötött, fent utalt adásvételi szerződés is. Ennek és más ugyanilyen értékesítési ügyletnek a figyelembe vételét a Kúria azonban nem engedte meg, erre tekintettel az összehasonlító forgalmi adatok közül azok kiemelésre kerültek. Ugyanakkor a Kúria megfelelőnek ítélte azokat a forgalmi adatokat, amelyek [REDACTED] 380.000.000,-Ft-os értékmegállapításának számítási alapját képezték, holott azok közül kettőben az Indítványozó félként vett részt. A Kúria az ítéletében hibaként róttá fel továbbá a szakértői véleménnyel szemben azt is, hogy az nem vette figyelembe a tulajdonosoknak a MÁV-al kötött beszerzési ügyletét, holott az a saját instrukciójával ellentétes lett volna.

Az Indítványozó álláspontja szerint a Kúria fenti álláspontjaival:

- szakértői kérdésekben foglalt állást, a szakértőt felülbírálvá, nem jogi, hanem szakkérdésekben a maga vélekedését értékelte bizonyítékként,
- a kisajátítási eljárásokban követendő szakértői vizsgálati módszer szabályait a jogszabályban foglaltaktól eltérő módon szabályozta, ezzel jogot alkotott,
- a maga által kimunkált vizsgálati módozat csorbította az Indítványozó tulajdonosi rendelkezési jogkörébe tartozó lehetőségek és értékek egy jelentős körét, figyelmen kívül hagyta az ingatlan potenciálját és ezzel a kisajátítási kártalanítás mértékét a piaci forgalmi értéktől a kisajátítást elszenvedő tulajdonos kárára eltérítette.

Sem az Alaptörvény, sem más jogszabály nem teszi lehetővé, hogy kisajátítás esetén a kártalanítás alapjául szolgáló forgalmi érték más szempontok szerint kerüljön megállapításra, mint egyéb jogviszonyok keretében. Ez alapvető garanciális eleme a tulajdonjog, mint alapjog állammal szembeni védelmének. Azzal, hogy a Kúria ítélete az ingatlanok értékét a kirendelt igazságügyi szakértő által jogszabály szerint figyelembe vehető és figyelembe vett összehasonlító forgalmi adatok kizárásával, a kisajátítást követő ingatlanállapot alapján került meghatározásra, álláspontunk szerint az ítélet sérti az Alaptörvény XIII. cikk (2) bekezdését, mert nem biztosítja a teljes és feltétlen kártalanítást.

Álláspontunk szerint a Kúria ítéletében az érték megállapítás vonatkozásában olyan korlátozó szempontok sorát határozta meg, amelyek egyrészt kifejezetten szakkérdések, másrészt azok eredményeként az Indítványozó tulajdonosi rendelkezési jogainak jelentős részét az értékelésből a Kúria indokolatlanul kirekesztette. Ennek egyenes következménye az, hogy a kisajátítás tárgyát képező ingatlan kártalanítási értéke jelentősen elmarad a piaci forgalmi értéktől, ezért az Indítványozó jogos érdekét közvetlenül csorbítja.

**Megjegyezzük ugyanakkor, hogy a Kúria megállapításai nem csupán az Indítványozó egyedi ügyére, hanem a kisajátítások során követendő értékelésekre általánosságban**

állapít meg elvárásokat, ezért kihatással bír a kisajátítási kártalanítások jövőbeli korlátozására általában. Az Indítványozó joggal feltételezi, hogy a Kúria ítélete – amennyiben az megsemmisítésre nem kerül – a jövőben kihatással lesz az ingatlanok forgalmára, mert a kisajátítás lehetősége önmagában jelentős értékcsökkentő kockázatot jelent majd, miután prognosztizálható a forgalmi érték alatti kártalanítás.

Indítványozó a perben nem sérelmezte, hogy közlekedés köréből merítsenek összehasonlító adatokat a szakértők. Úgy ítélte meg, hogy amennyiben az ingatlanok kisajátításkor fennálló valós természetbeni állapotuk szerint kerülnek értékelésre, tehát jelentős értékcsökkentést csak az a töredék rész szenved el, amely a kisajátítást megelőzően is közforgalom számára nyitva álló magánútként üzemelt, úgy az összehasonlító közlekedési forgalmi adatok alapján reális piaci érték mutatható ki a 3 ha-t meghaladó terület egésze vonatkozásában. Az Indítványozónak ez a feltételezése mind [REDACTED] kirendelt igazságügyi szakértők által mérlegelt adatok alapján vissza is igazolódott. Ugyanakkor a Kúria döntése szerint az ingatlanok teljes területe vonatkozásában a legkedvezőtlenebb forgalmi érték került megállapításra annak ellenére, hogy úttest csak az ingatlanok töredékén van.

Az Ítélet a fővárosi keretszabályozásra alapította azt a megítélését, hogy a teljes ingatlan útépitésre volt predesztinálva, ezért más célú fejlesztés vagy hasznosítás figyelembe vétele nem volt indokolt. A szakértői vélemények ezzel szemben azt tartalmazzák, hogy az FSZKT a [REDACTED] hrsz.-on csak a Rakparti út Mozaik utcáig húzódó szakaszát érintően, vagyis éppen a közforgalom számára nyitva álló útterület vonatkozásában tartalmazott előírást. Szakvéleményében [REDACTED] kifejezetten hivatkozott arra, hogy az Indítványozó kért a Fővárostól nyomvonalat láttató, alátámasztó terveket, de csak a kisajátítást követően megépített utakat láttató tervet kapott. Tekintettel arra, hogy a kisajátítást megelőző, figyelembe vehető szabályozással az útként való egyetlen lehetséges hasznosítás koncepciója nem volt alátámasztható, [REDACTED] szakértő a 380.000.000,-Ft forgalmi értéket kizárólag a kisajátítást követő ingatlan állapothoz kapcsolta, amely az Indítványozó kártalanítását nyilvánvalóan nem alapozhatja meg, mert az nem az ingatlan kisajátításkori adottságával, hanem a kisajátítást kérő gazdasági érdekeivel azonos.

### ***Alaptörvény R) cikk***

#### ***(2) Az Alaptörvény és a jogszabályok mindenkire kötelezőek.***

Az indítványunkban hivatkoztunk rá [B). alcím], hogy a 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet alkalmazandó a kisajátítási kártalanítási érték meghatározásánál, ezt alkalmazzák az ingatlan forgalmi szakértők általános jelleggel, a perben kirendelt valamennyi szakértő erre a jogszabályra alapította szakvéleményét.

A PM rendelet az egyetlen olyan jogszabály, amely komplex módon szabályozza a nem mezőgazdasági ingatlanok tárgyában az ingatlanforgalmi területen működő igazságügy szakértők által követendő elveket, és ilyen módon ad instrukciót a szakvélemények elkészítéséhez.

Indítványozó álláspontja szerint a Kúria azzal, hogy egy, az adott ügyben alkalmazandó, és egyik szakértő által sem mellőzött jogszabály alkalmazásáról saját hatáskörben rendelkezik, sérti a jogszabályok általános kötelező erejének Alaptörvényi rendelkezését, amely eljárásával

a kisajátítási kártalanítási összeg olyan mértékű torzítását idézte elő, amely Indítványozó szempontjából rendkívül sérelmes.

Az Ítéletben a Kúrai nem értelmezi, hogy a PM rendeletet milyen jogszabályi felhatalmazás alapján tekinti iránymutatónak és ez mit jelent, milyen rendelkezései alkalmazandóak és melyek nem. Az Indítványozó álláspontja az, hogy a magyar jog nem ismeri az „iránymutató jogszabály” fogalmát, az alkalmazandó jog mindenkire, a jogalkalmazó bíróságra nézve is kötelező.

Ugyanakkor feltételezve, de meg nem engedve, hogy a PM rendeletet valamely értékelési kérdésben nem hatályos, úgy annak következményeként a jogalkotó a szakértő kompetenciájára bízna az értékelési kérdés megítélését, a jogszabályi vákum kitöltésére álláspontunk szerint ebben az esetben sem a bíróságok hivatottak, ez következik a Pp. 177. § rendelkezéséből is.

### *Alaptörvény 25. cikk*

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

Az Indítványozó álláspontja szerint a Kúria saját jogegységesítő gyakorlatával is ellentétesen járt el, - **megsértve az Alaptörvény 25. cikk (3) bekezdését.**

A Kúria korábbi álláspontja az volt, hogy a kisajátított ingatlanokért megfelelő kártalanítást a **jogszabályban meghatározott tényezők együttes mérlegelésével kell megállapítani.** Ezzel szemben a jelen esetben a jogszabály részleges alkalmazhatóságát és az attól eltérő, kisajátítások esetén speciálisan alkalmazandó értékelési módszert látott indokoltnak. Kitértünk korábban már arra, hogy lényegi eltérést jelent a jogszabályban meghatározott tényezőkhöz képest az a megszorítása a Kúriának, hogy más, nem közlekedési övezetbe tartozó ingatlan forgalmi adata megfelelő értékmódosítás esetén sem vehető figyelembe, következésképpen a funkcióváltásra való alkalmasság nem vizsgálható. A Kúria más esetben elfogadta, sőt kifejezetten helyeselte más övezeti ingatlanok értékmódosítással történő összehasonlítását (Kfv.II.39.225/2007/9. sz. ítélet), ahogy azt a 25/1997. (XII.22.) PM rendelet 1. sz. melléklete 4.7. pontja az alternatív hasznosítás körében, az ingatlan funkcióváltásra való alkalmasságának kérdésében elő is írja. Álláspontunk szerint nem csak jogszabályi rendelkezéssel nem támasztható alá a kisajátított ingatlanok általánostól eltérő, speciális értékelése, de ésszerű ok sem látszik ennek igazolására, hacsak az nem, hogy a kisajátított ingatlanok forgalmi értékét a kisajátítást kérő gazdasági érdekei szerint lehessen csökkenteni. Ez azonban nem lehet méltányolható ok.

Szintén a 25. cikk (3) bekezdésébe ütközően járt el a Kúria, amikor a BH 48/2001. számú joggyakorlattal szemben a felülvizsgálati eljárásban mérlegelte felül [REDACTED] szakvéleményét, amelyen a Tatabányai Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság ítélete alapult. Az elsőfokú ítélet a kisajátítási hatóságot csupán eljárásjogi indokból utasította új eljárásra, azonban a peres eljárásban elfogadott kiegészített szakvéleménye alapján adott részére instrukciókat a megismételt eljárás vonatkozásában. A Kúria több eseti döntésében mutatott rá arra, hogy a felülvizsgálati eljárásban nincs helye felülmérlegelésnek, a bizonyítékok ismételt egybevetésének és értékelésének.



Ugyancsak a saját jogegységesítő gyakorlatával ellentétes az Ítélet, mert az sérti az Indítványozó által a perben többször hivatkozott 16/2010. (XI.8.) KK vélemény (KK. 5.). Eszerint: „Az övezeti besoroláshoz kapcsolódó tilalmakat és korlátozásokat is számba kell venni az értékalkalító tényezők között. Nem vehető azonban a tulajdonos hátrányára figyelembe a tulajdonára elrendelt olyan tilalom (korlátozás), amely a kisajátítási céllal összefüggésbe hozható.”

A tárgyban ingatlanok dominánsan KL-KT övezeti besoroláshoz tartozó területek. A fővárosi kerettervi szabályozás által e körben lehetővé tett beépítési lehetőségeket a KK. 5. szerint nem lehet kizárni, ezek között szerepelnek olyan objektumok (pl.: benzinkutak, autómosók), amelyeknek piaci értéke jóval meghaladja a lakó és iroda ingatlanok piaci értékét is, nemhogy az Ítélet által megállapított és kizárólagosan figyelembe vett közlekedési funkció értékét.

A felperesek tulajdonszerzését követően, 2002. január 1-től lépett hatályba a kerületi építési szabályzat (32/2001. (XI. 30. ÖK. sz. rend. ÓBVSZ), amely a 19332/2. hrsz-ú ingatlan övezeti besorolásából törölte az M (munkahelyi terület) besorolást és a KL-KT keretövezet területén elhelyezhető építmények körét leszűkítette a következők szerint /124. §. (4)/: „ A KL-KT-III. övezet területén önálló üzemanyagtöltő állomás, ill. egyéb gépjármű-szolgáltató építmény nem létesíthető.” Ezen szűkítés nyilvánvalóan a kisajátítási célt szolgálta, hiszen a kisajátításra a Fővárosi Önkormányzat kérelmére, és annak érdekében (a Jégtörő utca fővárosi érdekű szélesítését indokként megjelölve) került sor.

Figyelemmel arra, hogy az Ítélet több összehasonlító adatot arra hivatkozással zárt ki, hogy azok a perbeli ingatlanok OBVSZ övezeti besorolásához képest többlet fejlesztési potenciállal rendelkeztek, benzinkút vagy bérbe adható parkoló üzemelt rajtuk. Ezen adatok figyelmen kívül hagyása a kártalanítás összegének torzítását eredményezte, és korábbi állásfoglalásban kifejtett álláspontjával ellentétes következtetést jelentett.

### ***Alaptörvény 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.*

Tudatában vagyunk annak, hogy az Ítélettel szemben, az abban foglalt álláspont közvetlenül nem ütközik a jogegyenlőség Alaptörvényben foglalt követelményébe, erre direkt módon hivatkozni nem tudunk. Mindazonáltal láttatni kívánjuk, hogy az Ítélet mégis a felek jogegyenlőtlenségét szolgálta és eredményezi. Az Indítványozó a perben hivatkozott arra, hogy a kisajátított ingatlanait önkormányzati tulajdonban álló ingatlanok övezik, amelynek hasznosíthatóságát a jelen kisajátítás közvetlenül befolyásolja.

A kisajátítás indokaként a kisajátítást kérő Fővárosi Önkormányzat a Jégtörő utca kiszélesítésében jelölte meg. Tény azonban az, hogy a valóságban nem az eredeti Jégtörő utca kiszélesítése valósult meg, hanem annak új nyomvonalra helyezése a kisajátított területen, amelynek eredményeként az eredeti nyomvonal felszabadult és egyéb hasznosításra alkalmassá vált. A Jégtörő utca útjának teljes felülete, amely többek között a

hatsz.ú telkeken haladt a kisajátításkor, áthelyezésre került a kisajátított, [redacted] szakértő úr szakvéleményének 8. sz. mellékletében U1 és U2 alatt jelölt, [redacted] hrsz.ú területre. A [redacted] hrsz.ú

ingatlan, amelyen egykor a Jégtörő utca nyomvonala volt, most kereskedelmi bérterületként hasznosul, a bérlők azt parkolóként használják, és bérleti díjat fizetnek az önkormányzat részére.

Azt, hogy a kisajátítás tárgyát képező ingatlanokat olyan közterületek övezik, amelyek nagy részben alkalmasak a közlekedési közfunkció betöltésére, viszont a kisajátítással ezeket a tulajdonos Fővárosi Önkormányzat felszabadítja és más célra hasznosítja, nem csupán a volt Jégtörő u. területe példázza, hanem sokkal szélesebb körben és általánosan jellemzi a kisajátított ingatlanok helyzetét. Az ingatlant ugyanis nem csak nyugati oldalról övezi ilyen közterület, hanem annak keleti oldalán is ilyenek húzódnak. A perbeli [REDACTED] hrsz-ú ingatlant keleti oldalról a volt Gázgyár IZ intézményi területe övezi, amelyet a főváros 2004. óta folyamatosan értékesít.

Indítványozó arra is talált precedenst, hogy [REDACTED] amely korábban KL-KT övezetű volt, és amelyen a forgalom ma is ténylegesen bonyolódik még, átsorolásra került intézményi övezetbe, ezzel természetesen jelentős értéknövekedés élvez a kisajátítást kérő a saját ingatlanja vonatkozásában. Egyik oldalon a kisajátítást kérő saját magának megengedi az átminősítést, hiszen a kisajátítással máshol biztosítani tudja a közterületi funkciót, másik oldalon a bíróság megalapozottnak fogadja el a kisajátítást kérőnek azt a hivatkozását, hogy a kisajátított ingatlanok övezeti átminősítése nem reális lehetőség (hiszen a kisajátítást kérő gazdasági érdekei azzal szemben állnak). A kisajátítást kérő az ingatlanok vonatkozásában nem csak közfunkciót biztosítani hivatott kisajátítást kérő, hanem piaci szereplő is. Az értékelésnek az a megközelítése, hogy az ingatlanok értékét a kisajátítást kérő gazdasági érdekei befolyásolhatják, semmiféleképpen nem szolgálja a jogegyenlőséget.

Alkotmányjogi panasz indítványunkat a jelen kiegészítéssel együtt azzal tartjuk fenn, hogy az Alkotmánybíróság IV/32-1/2016. számú tájékoztatásában foglaltakra tekintettel az Alaptörvény B cikk (1) bekezdésére, és a 28. cikkére alapított indítványunkat a továbbiakban nem tartjuk fenn.

Budapest, 2016. február 19.

Szíves eljárásukat megköszönve,

Tisztelettel,

[REDACTED]