

2010-06-03

2010. 06. 03.

Gent

## ÉSZAK-ALFÖLDI REGIONÁLIS ÁLLAMIGAZGATÁSI HIVATAL

☒ 4024 Debrecen, Piac u. 54. ☎ 4002 Pf. 83. ☎ 52/504 - 100 ☎ 52/504 - 105

E-mail: hatosag@hajdu.earkh.hu, web: www.earkh.hu

47.668/2010.

338-18/2010. Ha.-Db.

Üi: Dr. Kovács J./B.Jné

Tárgy: Debrecen, Nyugati kiskörút

kiépítése céljára ingatlan kisajátítása

Összevétel

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata képviselőtestületében a polgármesteri hivatal vagyonkezelési osztálya a Nyugati kiskörút kiépítése céljára a Debrecen, Szalkai u. 5. szám alatti 9240/A/1 és 9240/A/2 hrsz-ú ingatlanok a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (Kstv.) 2. § (1) bekezdés c) pontja alapján kisajátítása iránti kérelmet terjesztett elő. A Kstv. 22. § (2) bekezdésének felhatalmazása alapján meghoztam az alábbi

## HATÁROZATOT:

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata képviselőtestületében a polgármesteri hivatal vagyonkezelési osztálya által a Debrecen, Nyugati kiskörút kiépítése céljára a Debrecen, Szalkai u. 5. szám alatti 9240/A/1 és 9240/A/2 hrsz-ú ingatlanok a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (Kstv.) 2. § c), valamint 4. § (1) bekezdés c) pontja alapján előterjesztett kisajátítási kérelmének közérdekből helyt adok és a Debreceni Körzeti Földhivatal által 2010. január 14-én kiadott tulajdoni lap és térképmásolat (TKM) alapján az alábbi táblázatban foglalt debreceni:

A terület kimutatás sor-száma (TKM)	Az ingatlan hrsz-a	Az ingatlan tulajdonosa	Tulajdoni hányad	Művelési ág	Terület (ha m <sup>2</sup> , AK)	Kisajátítandó terület nagysága (ha, m <sup>2</sup> , AK)	A kisajátítandó terület rész új hrsz-a
	9240	társasház	1/1	kivett irodaház	1351 m <sup>2</sup>	1351 m <sup>2</sup>	9240
1	9240/A/1	Dr. Pinczés Sándor Zoltán (sz.: 1942., an.: Dóró Zsófia Debrecen) Török B. u. 11. * jelzálogjog 67.536 CHF és járulékaik erejéig CIB Közép-Európai Nemzetközi Bank Zrt. javára	1/1	irodaház			9240/A/1
2	9240/A/2	Repanzatio 94 Kft. Debrecen, Kartács u. 6.	1/1	irodaház			9240/A/2

belterületi ingatlant a Kstv. 2. § c), valamint 4. § (1) bekezdés c) pontjában foglalt közérdekből (terület és településrendezés) Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata javára kisajátítom az önkormányzat tulajdonába adom.

2010 JUN. 04

Kötelezem a kisajátítást kérőt, hogy a kisajátított ingatlanért az alábbi mértékű kártalanítást:

A 9240 (9240/A/1, 9240/A/2) hrsz-ú (TKM: 1-2) ingatlan esetében:

1.) **Dr. Pinczés Sándor Zoltán** kisajátítandó 9240/A/1 ingatlana után **60.539.495.-** Ft-ot a tulajdonos részére közvetlenül,

A CIB Közép-Európai Nemzetközi Bank Zrt. jelzálogjoga megszűnése ellenértékeként a CIB Közép-Európai Nemzetközi Bank Zrt-nél vezetett 10700017-53814302-49900004 bankszámlaszámra **7.860.505.-** forintot, azzal, hogy miután CHF (svájci frank) alapú hitel biztosítására szolgál a jelzálogjog, a kisajátítást kérő a kártalanítás kifizetése napján esedékes forintösszeget köteles figyelembe venni tartozásként, és azzal csökkenteni a kártalanítás összegét.

**összesen: 68.400.000.-** Ft-ot

2.) **A Repanzatio 94 Kft.** kisajátítandó 9240/A/2 ingatlana után **65.900.000.-** Ft-ot a tulajdonos részére közvetlenül

fizesse meg.

Fizesse meg továbbá az ingatlanokból történő költözködés számlával igazolt költségét is.

A kisajátítást kérő köteles a határozat kézhezvételét követő 15 napon belül a kártalanítást a fentiekben megjelölt módon teljesíteni.

A kisajátítást kérő az ingatlan birtokába a kisajátítási kártalanítás összegének megfizetése napján lép.

Kötelezem a kisajátítás kérőt, hogy a kifizetés teljesítését az attól számított 15 napon belül hivatalunk részére igazolja.

Felhívom a tulajdonosokat (jelzálogjog jogosultját), hogy a **határozat kézhezvételét követő 8 napon belül** a kisajátítást kérő képviselője, Debrecen Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Vagyonkezelési Osztálya részére **számlaszámukat jelentsék be**, mely számlaszámra történik a kártalanítás összegének (jelzálogjog értékének) megfizetése.

E határozat jogerős, ellene jogorvoslatnak közigazgatási úton helye nincs.

A kártalanítás tárgyában kötött egyezséget csak a Ptk. 234-238. §-a alapján lehet megtámadni.

E határozat ellen a kézhezvételtől számított 30 napon belül – jogszabálysértésre hivatkozással – az Észak-alföldi Regionális Államigazgatási Hivatal ellen benyújtott keresettel lehet fordulni a Hajdú-Bihar Megyei Bírósághoz.

A keresetlevél benyújtásának a döntés végrehajtására nincs halasztó hatálya, a fél azonban a döntés végrehajtásának felfüggesztését kérheti.

A keresetet Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (4024 Debrecen, Piac u. 20.) ellen is meg kell indítani. A keresetlevelet 5 példányban az Észak-alföldi Regionális Államigazgatási Hivatalnál lehet benyújtani.

### INDOKOLÁS:

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata képviseletében a polgármesteri hivatal vagyonkezelési osztálya a Debrecen, Nyugati kiskörút kiépítése céljára a Debrecen, Szalkai u. 5. szám alatti 9240, 9240/A/1 és 9240/A/2 hrsz-ú ingatlanok a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (Kstv.) 2. § c) és 4. § (1) bekezdés c) pontja alapján kisajátítása iránti kérelmet terjesztett elő, mivel az előzetes

tárgyalások során az ingatlantulajdonosokkal a tárgybeli ingatlan adásvételében nem sikerült megállapodást kötnie.

Kérelméhez csatolta a Kstv. 24. § (5) bekezdésében foglalt mellékleteket, köztük a kisajátítási tervet (területkimutatást és vázrajzot) helyettesítő tulajdonilap-másolatot és ingatlan-nyilvántartási térképmásolatot, a helyi építési szabályzat és szabályozási terv ingatlanra vonatkozó kivonatát, a tulajdonosok részére küldött vételi ajánlatot, a tulajdonosok megkeresését igazoló tértivevényt.

A Kstv. 1. §-a értelmében ingatlan tulajdonjogát az állam, önkormányzat kisajátítás útján közérdekű célra szerezhethi meg, teljes, azonnali és feltétlen kártalanítás mellett.

A Kstv. 3. § (1) bekezdés b) pontja szerint az ingatlan tulajdonjogát kisajátítással akkor lehet megszerezni, ha az adásvétel útján nem lehetséges. A Kstv. 3. § (2) bekezdése alapján az adásvételi szerződés megkötését abban az esetben kell meghiúsultnak tekinteni, ha

- a) a kisajátítást kérő ajánlatát a tulajdonos, vagy más kártalanításra jogosult a kézhezvételtől számított 30 napon belül nem fogadja el, illetőleg arra nem nyilatkozik, vagy
- b) a tulajdonos vagy más kártalanításra jogosult személye nem állapítható meg egyértelműen, illetve az ingatlan tulajdonjogával összefüggésben per van folyamatban, és azt az ingatlan-nyilvántartásba feljegyezték, illetve bejegyzés alatt áll, vagy
- c) a tulajdonos vagy más kártalanításra jogosult lakóhelye, tartózkodási helye, illetőleg székhelye ismeretlen, illetve a kisajátítást kérő ajánlatának közlése részükre egyéb körülményeik folytán rendkívüli nehézséggel, vagy számottevő késedelemmel járna.

A kisajátítási kérelemhez mellékelte iratokból megállapítottam, hogy a kisajátítást kérő az ingatlantulajdonosokkal az adásvételi szerződés megkötését megkísérelte, de az nem vezetett eredményre, másrészt tisztáztam, hogy a kisajátítási kérelem közérdekű célt szolgál, azt a Kstv. 2. § c), valamint 4. § (1) bekezdés c) pontja szerinti, a tárgyban megjelölt célból terjesztették elő.

Mindezekre tekintettel a **kisajátítási kérelemnek a 9240, 9240/A/1 és 9240/A/2 hrsz-ú (TKM: 1-2), ingatlan vonatkozásában helyt adtam.**

A kisajátítási kártalanítási összeg megállapítására igazságügyi ingatlanforgalmi szakértőként Héthy Sándor (ig.sz.: 7545/IM) Debrecen, Sesztina u. 4/a. szám alatti lakost, igazságügyi ingatlanforgalmi szakértőt rendelttem ki.

Az igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő feladatát képezte, hogy a kisajátítási kérelemben megjelölt ingatlanra forgalmi értékebecslést végezzen és a kártalanítás összegére javaslatot tegyen.

A szakértő a 9240, 9240/A/1 és 9240/A/2 hrsz-ú (TKM: 1-2) kisajátítással érintett ingatlan forgalmi értékét – tárgyaláson javított és kiegészített - szakvéleményében **68.400.000, illetve 65.900.000.- Ft-ban, összesen 134.300.000.- Ft-ban** határozta meg.

A 2010. március 26-án megtartott kisajátítási tárgyaláson az igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő a szakvéleményében foglaltakat változatlanul fenntartotta, az ott kifejtettekhez hivatkozással.

Előadta, hogy a szakvéleményében foglaltak összehasonlító adatokkal megfelelően alátámasztottak, az általa alkalmazott számítási módszer helytálló, értékcsökkentő, értéknövelő tényezők megalapozottan kerültek figyelembevételre. Emellett részletesen nyilatkozott a tulajdonos jogi képviselője által összehasonlító adatként hivatkozott adásvételekre, azok összehasonlításra való alkalmasságát részletesen indokolva vitatta.

A tárgyaláson megjelent tulajdonosok (képviselőik) vitatták az ingatlanforgalmi szakértő szakvéleményében meghatározott összeget, azt alacsonynak tartották, előadták, hogy álláspontjuk szerint a belvárosi telek és ingatlanárak magasabbak, mint a szakvéleményben szereplő összegek.

Emellett kérték a kártalanítás ÁFA-val és társasági adó mértékével történő megemelését.

A CIB Közép-Európai Nemzetközi Bank Zrt. jelzálogjog jogosultjának képviselője a tárgyalást követően írásban akként nyilatkozott, hogy a jelzálogjoga ellenértékeként (kerekítve) 7.860.505.- Ft illeti meg, melyet kér számlaszámára megfizetni.

A kisajátítást kérő képviselője a tárgyaláson előadta, hogy a tulajdonosok forgalmi érték vonatkozásában tett nyilatkozataival nem ért egyet, az adásvételi ajánlatukban szereplő összeget tartják reális forgalmi értéknek, így a szakvélemény szerinti kártalanítási összeget sem tudja a kisajátítást kérő elfogadni.

A szakértő tárgyaláson jegyzőkönyvbe foglalt kiegészítő szakvéleményében vitatta mind a tulajdonosok, mind a kisajátítást kérő forgalmi értékre és összehasonlító adatok megfelelőségére vonatkozó nyilatkozatait, álláspontját részletesen kifejtette, ennek alapján pedig fenntartotta az írásbeli szakvéleményében kifejtetteket, illetőleg a kártalanítási összegre vonatkozó megállapításait.

A szakértő – a fentiekben kifejtetteknek megfelelően – álláspontját a tárgyaláson kellően alátámasztotta, mely körülményre tekintettel az általa meghatározott forgalmi értéket megalapozottnak találtam. Így az általa tárgyaláson kiegészített szakvéleményében megjelölt összeget reálisnak fogadtam el.

A Kstv. 40. § (1)-(2) bekezdéseiből következően a kisajátítás ellenében megfizetett kártalanítás összege adó és illetékmentes, valamint az általános forgalmi adót is tartalmazza, így ezen adók mértékével a kártalanítás összegét a kisajátítási hatóságnak megemelnie nem kellett.

A Kstv. 29. § (3) bekezdése alapján, ha a kisajátítást kérő és a többi ügyfél a kártalanítás tárgyában egyezségeket köt és az a szakértői véleménnyel összhangban van, megfelel a jogszabályi feltételeknek, az államigazgatási hivatal az általa is jóváhagyott egyezségeket határozatába foglalja.

A kártalanítás tárgyában létrejött egyezségeket a Kstv. 29. § (4) bekezdése alapján a polgári jogok a szerződési nyilatkozatok megtámadására vonatkozó szabályai szerint (Ptk. 234-238. §) lehet megtámadni.

Eljárásom során megállapítottam, hogy a tulajdonosok a kisajátítás jogalapját nem vitatták, azonban közöttük és a kisajátítást kérő képviselője között az ingatlanforgalmi szakvéleményben foglalt kártalanítás összegében egyezség létrehozására nem volt mód, a kisajátítást kérő képviselője és a tulajdonosok ugyanis azt egyaránt nem fogadták el.

Megállapítottam, hogy az ingatlan kisajátítása a kisajátítást kérő kérelmében megjelölt közérdekű célt szolgál, ezért kérelmének helyt adtam és az ingatlan kisajátításáról döntöttem.

A kártalanítás mértékét a kisajátítási eljárásban kirendelt szakértő – tárgyaláson kiegészített - szakvéleményében meghatározott összegben állapítottam meg, figyelemmel az ingatlanforgalmi szakértő részletes tárgyaláson tett nyilatkozatára, melyet megalapozottnak találtam.

A fentiekre tekintettel nem a tulajdonosok, illetőleg a kisajátítást kérő képviselője által megjelölt összegben határoztam meg a kártalanítást.

A Kstv. 17. § (2) bekezdése szerint a megszűnt haszonélvezeti jog értékét az eset összes körülményeinek gondos mérlegelésével kell meghatározni. A 17. § (3) bekezdése pedig arról rendelkezik, hogy ezen kártalanítás összege nem lehet kevesebb az illetéktörvény alapján a vagyoni értékű jogok megszerzése után fizetendő illeték számításának alapjánál. Miután haszonélvezeti jog az ingatlant nem terhelte arról rendelkezni nem kellett.

A Kstv. 29. § (1) bekezdése alapján a kisajátított ingatlanra vonatkozóan más személyt megillető jogok megszűnéséért és a jogok megszűnése miatt keletkezett kárért kártalanítást kell megállapítani. Rendelkezni kell a kártalanítás megfizetésének határidejéről is.

A Kstv. 8. § (3) bekezdéséből következően pénzbeli kártalanítás esetén a kisajátított ingatlanra vonatkozóan más személyt megillető jogok és az ingatlanra feljegyzett tények megszűnnek. **Ennek megfelelően a CIB Közép- Európai Nemzetközi Bank Zrt. jelzálogjoga (a rendelkező részben megjelölt kártalanítási összeg megfizetése mellett) a határozat jogerőre emelkedésével a jogszabály erejénél fogva megszűnik.**

A Kstv. 8. § (1) bekezdése alapján a kisajátítással az ingatlanrész az állam, önkormányzat tulajdonába kerül, a kisajátítási határozat jogerőre emelkedésével, tehermentesen.

A Kstv. 35. § (1)-(2) bekezdéséből következően a kisajátított ingatlan csak a kérelemben megjelölt célra használható fel. A kisajátítást kérőnek az ingatlant a kisajátítási határozatban meghatározott határidőn belül a kisajátítás céljára fel kell használnia. Ennek időpontját kérelmében 2012. december 31-ben jelölte meg. A 35. § (3) bekezdése alapján amennyiben a kisajátítás célja ezen időtartamon belül nem valósul meg, az ingatlan korábbi tulajdonosát visszavásárlási jog illeti meg.

A hivatkozott jogszabályi rendelkezések alapján a kisajátított ingatlanrészeket tehermentesen Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonába adtam.

A kártalanítási összeg kifizetésére a kisajátítást kérőt köteleztem.

A Kstv. 34. § (1) bekezdése alapján a kisajátított ingatlant a jogerős kisajátítási határozatban megjelölt időpontban kell birtokba adni, feltéve, hogy a kártalanítási összeget megfizették. A Kstv. 1. § (1) bekezdésében foglalt azonnali, teljes és feltétlen kártalanítás követelményére figyelemmel a birtokbaadás időpontjául a kártalanítás kifizetése megtörténtének időpontját (Kstv. 21. § (3) bekezdése) határoztam meg, melynek teljesítését utólagosan, a kisajátítást kérő a hivatal részére igazolni köteles.

A Kstv. 21. § (2)-(3)-(4) bekezdései szerint a kártalanítás kifizetése egy összegben, a kártalanításra jogosult számláját vezető pénzügyi intézmény útján történik, mely számlaszámokat a tulajdonosok (jelzálogjog jogosultja) kötelesek a rendelkező részben megjelölt határidőn belül a kártalanítás fizetésére kötelezett kisajátítást kérő részére bejelenteni.

A kisajátítást kérő kifizetési kötelezettségét akkor teljesíti, amikor számláját vezető pénzügyi intézmény a számlát a kártalanítás összegével megterheli.

A kártalanítási összeg a kisajátítási határozat jogerőre emelkedésével esedékes, ettől az időponttól kezdően késedelmi kamat is jár.

A közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.) 100. § a) pontja alapján nincs helye fellebbezésnek, „ha az ügyben törvény az I. fokú közigazgatási döntés bírósági felülvizsgálatát teszi lehetővé.”

A Kstv. 31. §-a alapján az államigazgatási hivatal kisajátítási határozata ellen közigazgatási úton fellebbezésnek helye nincs, a határozat bírósági felülvizsgálatát lehet kérni.

A Ket. 110. § (1) bekezdéséből következően a keresetlevél benyújtásának a döntés végrehajtására nincs halasztó hatálya, az ügyfél azonban a keresetlevélben a döntés végrehajtásának felfüggesztését kérheti.

A Ket. hivatkozott rendelkezése alapján az államigazgatási hivatal jogerős határozata a jogszabály erejénél fogva, a kézbesítés megtörténtével végrehajthatóvá válik.

Határozatom a Kstv. 1. §, 2. § e) pontján, a 3. § (1)-(2) bekezdésén, 8. § (1)-(3) bekezdésén, 17. § (2) bekezdésén, a 21. §-án, a 29. §-án, 31. §-án, a 34-35. §-ain, míg a jogorvoslatról szóló tájékoztatás a Ket. 109-110. §-ain, valamint a Kstv. 31. §-án alapul.

Hatásköröm a Kormány általános hatáskörű területi államigazgatási szervéről szóló 318/2008. (XII. 23.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdés a) pontján, illetékességem annak 1. § (2) bekezdésén alapul.

Debrecen, 2010. június 2.



**Dr. Kerekes Edit**  
hivatalvezető megbízásából:

  
**Dr. Barha László**  
hatósági főosztályvezető

A határozatról értesülnek:

1. Kósa Lajos polgármester útján Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata 4024 Debrecen, Piac u. 20.
2. Racsmány Gyula osztályvezető Debrecen Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Osztálya 4024 Debrecen, Piac u. 20.
3. Dr. Zajdó Zsolt ügyvéd 4024 Debrecen, Sas u. 4. I/10. útján dr. Pinczés Sándor és Repanzatio Kft. tulajdonosok
4. CIB Közép-Európai Nemzetközi Bank Zrt. 1027 Budapest, II. kerület Medve u. 4-14.
5. Debreceni Körzeti Földhivatal 4024 Debrecen, Kossuth u. 12-14.
6. Irattár.

Jogerő és végrehajthatóvá válás után:

7. Debreceni Körzeti Földhivatal 4024 Debrecen, Kossuth u. 12-14.
8. Debrecen Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Adóügyi Osztálya Debrecen, Kálvin tér 11.