



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
í t é l e t e**

Az ügy száma: Kfv.IV.37.693/2024/9.

A tanács tagjai: Dr. Balogh Zsolt a tanács elnöke
Dr. Hajas Barnabás előadó bíró
Dr. Bögös Fruzsina bíró
Dr. Dobó Viola bíró
Dr. Kiss Árpád Lajos bíró

Az I. rendű felperes: I.r. felperes
(cím1)

A II. rendű felperes: I.r. felperesné
(cím2)

A felperesek képviselője: Dr. Bálint Tibor Ügyvédi Iroda
(cím3
ügyintéző: Dr. Bálint Tibor ügyvéd)

Az I. rendű alperes: Pest Vármegyei Kormányhivatal
(cím4)

Az I. rendű alperes képviselője: Dr. Bordás Ügyvédi Iroda
(cím5
ügyintéző: Dr. Bordás Vilmos ügyvéd)

A II. rendű alperes: Építési és Közlekedési Minisztérium
(cím6)

A II. rendű alperes képviselője: Dr. Nemere Gyula kamarai jogtanácsos

A per tárgya: Kisajátítási ügyben hozott PE/048/00236-29/2023. számú közigazgatási határozat, mint közigazgatási cselekmény jogszerűségének vizsgálata

A felülvizsgálati kérelem benyújtó fél: I. rendű alperes (23. sorszám alatt)

A felülvizsgálni kért jogerős határozat: a Budapest Környéki Törvényszék 101.K.701.604/2023/20. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a Budapest Környéki Törvényszék 101.K.701.604/2023/20. számú ítéletét – az indokolás részbeni módosításával – hatályában fenntartja.

A felülvizsgálati eljárásban felmerült költségeiket a felek maguk viselik.

A feljegyzett felülvizsgálati eljárási illeték az állam terhén marad.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálati kérelem alapjául szolgáló tényállás

[1] A II. rendű alperes jogelődje kérelmére az I. rendű alperes – megismételt eljárásban hozott PE/048/00171-11/2022. számú határozatával – az helyrajzi szám1-ú ingatlan területéből 336 m²-t a Magyar Állam javára közlekedési infrastruktúra fejlesztése közérdekű célra kisajátított. A kisajátítást követően az helyrajzi szám2-ú kivett lakóház, gázcseretelep, gazdasági épület, udvar megnevezésű 2974 m² területű ingatlan a felperesek tulajdonát képezi. Az I. rendű alperes a kártalanítás összegét a egyéb érdekeltl igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő szakvéleménye alapján állapította meg, amely szerint a gázcseretelep biztonságos üzemeltetéshez szükséges esetleges műtárgyak, építmények létesítésének költségét, az esetleges átépítési költségeket nem tartalmazza, e költségek üzemátszervezési, valamint járulékos költségként való utólagos megtérítése indokolt.

[2] A Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya (a továbbiakban: építésügyi hatóság) 2022. június 28. napján kelt PE/ETDR-EP/8007-12/2022. számú határozatával építési engedélyt adott a felpereseknek PB gázraktár, ipari gázraktár, tartózkodó, előtér összesen 67,85 m² helységekből álló gázcseretelep építésére.

[3] A felperesek 2023. január 23. napján kelt beadványukban a gázraktár építéséhez és a belső úthoz kapcsolódóan felmerült járulékos költségek megtérítését kérték. Előadták, hogy a gázraktár építése és a belső út kialakítása a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) 21/A. § és a 37/A. § alapján a 90 + 90 nap határidőben végezhető el, amellyel összefüggésben összesen 12.725.500,- Ft összegű számlával igazolt költség merült fel, összesen 66.584.926,- Ft összegben kötöttek szerződéseket, összes járulékos költségigényük pedig 135.543.260,- Ft.

[4] A felperesek a 2023. január 23. napján kelt kérelmükben kifejtették, hogy a Kstv. 21/A. §-ban meghatározott üzemátszervezést nem egy nagyvállalkozó végezte mivel olyan vállalkozót nem találtak, aki az összetett átszervezést rövid idő alatt el tudta végezni.

[5] Az I. rendű alperes a II. rendű alperes kérelme alapján a egyéb érdekelt²-t (a továbbiakban: megelőző eljárásban eljáró szakértő) rendelte ki.

[6] Az I. rendű alperes a 2023. április 21. napján kelt PE/048/00236-29/2023. számú határozatával a felperesek által előterjesztett üzemáttelepítés, üzemáttervezés jogcímén felmerült egyéb indokolt és igazolt költségek megtérítése iránti kérelmének részben helyt adott, és elutasította a felperesek a számlával még nem igazolható, de leszerződött munkák vállalkozási szerződés szerinti költségek megfizetésére irányuló kérelmét. A felperesek részére a gázraktár átépítésért és a belső út kiépítésért nyolc számla alapján összesen 2.580.055,- Ft járulékos költséget állapított meg, kilenc határidőben és egy határidőn túl benyújtott számla járulékos költségként történő kifizetése iránti kérelmet, valamint a felperesek számlával még nem igazolható, de leszerződött munkák vállalkozási szerződés szerinti költségek megfizetésére vonatkozó kérelmét elutasította.

[7] Az elutasított számlákkal kapcsolatban a megelőző eljárásban eljáró szakértő szakvéleményre hivatkozott, amely szerint a gázraktár építése és a belső útépítés tényleges műszaki tartalma nem tisztázott, ezért a számlák anyag és munkadíj összege nem ellenőrizhető. A számlával még nem igazolt, de leszerződött munkák költségeinek megtérítése iránti kérelem elutasítását azzal indokolta, hogy a Kstv. 21/A. §-a értelmében kivételes esetben kötelezhető a kötelezett a 90 napon túl felmerült járulékos költségek megfizetésére is, ha azok a kártalanításra jogosult önhibáján kívül merültek fel, 90 napon túl azonban a költségek felmerülésének időpontja ebben az esetben sem lehet későbbi, mint a kisajátított ingatlan birtokba bocsátását követő 6 hónap, vagyis a kisajátított ingatlanrészek birtokba adásának időpontjára figyelemmel a 2023. január 30. napjáig felmerült költségek megtérítésére van lehetőség.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

[8] A felperesek keresetükben elsődlegesen az I. rendű alperes PE/048/00236-29/2023. számú határozatának megváltoztatását, összesen 78.681.675 forint járulékos költség megállapítását, és annak megfizetésére a II. rendű alperes kötelezését, másodlagosan az I. rendű alperes határozatának megsemmisítését és új eljárásra utasítását kérték, továbbá perköltséget igényeltek.

[9] Álláspontjuk szerint az elutasított számlák alapján megállapított összegek is a valós és a ténylegesen felmerült költségeket tartalmazzák. A Kstv. 21/A. § (1) bekezdés b) pontjának ba) alpontja szerint a II. rendű alperes az indokolt és igazolt költségeket köteles megtéríteni. Mindazon munkák költsége, ideértve az anyagok beszerzését is, járulékos költségnek tekinthető, amelyekre a kisajátított ingatlanrész birtokba adásától számított 6 hónapon belül szerződéseket kötöttek. Hangsúlyozták, hogy a Kstv. 21/A. §-át nem lehet úgy értelmezni, hogy a törvényi határidőn belül az építési munkákat el is kell végezni és azokat ki is kell fizetni. Az építési engedély és kiviteli terv alapján megépített építményrészek részletes bemutatása, a beépített anyagok mennyisége és értéke, valamint a munkadíjak összegének tisztázása érdekében felkérték az egyéb érdekelt³ egyéb érdekelt⁴ igazságügyi építési szakértőt (a továbbiakban: felperesek által felkért szakértő) a szakvélemény készítésére, amelyet személyesen tett nyilatkozatuknak kértek tekinteni.

[10] Az I. rendű alperes védiratában a felperesek keresetének elutasítását kérte és perköltséget igényelt. Előadta, hogy a Kstv. 21/A. § alapján az igazolt és ténylegesen felmerült költségek megállapítására szakértőt rendelt ki. A számlák visszakövethetlenségét és a műszaki tartalom ellenőrizhetlenségét kifogásolta. Arra hivatkozott, hogy a Kstv. 21/A. §-a alapján a már igazolt járulékos költségek megtérítése lehetséges, amely a jövőben elvégzendő építési munkák esetén nem teljesül.

[11] A II. rendű alperes a felperesek keresetének elutasítását kérte és perköltséget igényelt. Előadta, hogy a perbeli határozatban megállapított járulékos költséget a felperesek részére megfizette. Arra hivatkozott, hogy indokolt az a költség, amely a Kstv. 21/A. § (1) bekezdésének a) c) pontjában felsorolt tevékenységekhez közvetlenül kapcsolódik és azok megvalósításához feltétlenül szükséges és a feltétlenül szükséges mértéket nem haladhatja meg. Az a költség igazolt, amely hiteles bizonylatokkal, iratokkal, egyéb adatokkal kétséget kizáróan, hitelt érdemlően alátámasztott. Hivatkozott továbbá az elsőfokú bíróság ugyanezen tanácsa előtt folyamatban volt 101.K.700.304/2023. számú ügyben hozott ítéletre, amely szerint a számla hitelességét, egyben a költségek indokolt és igazolt voltát egy összetett és jelentős értékű szolgáltatásnyújtás esetén elsősorban a számlázott gazdasági eseménnyel összefüggésben keletkezett, kapcsolódó dokumentáció tudja alátámasztani. Álláspontja szerint a benyújtott számlák többsége nem indokolt. Rámutatott továbbá, hogy a kisajátított ingatlanrészeket 2022. július 30. napján adták birtokba, ezért a Kstv. 21/A. §-a alapján a 2023. január 30. napjáig felmerült költségek számolhatók el járulékos költségként.

A felülvizsgálni kért jogerős határozat

[12] Az elsőfokú bíróság az I. rendű alperes határozatát megsemmisítette, és új eljárás lefolytatására kötelezte.

[13] A jogerős ítélet szerint az I. rendű alperes a szakértő kirendeléséről szóló végzésében nem jelölte meg, hogy a megelőző eljárásban eljáró szakértő a véglegessé vált építési engedélyben foglaltak szerinti építési munkák elvégzését köteles vizsgálni. Az elsőfokú bíróság kiemelte, hogy annak tisztázására, hogy a felperesek az építési engedély és a kiviteli terv alapján építették meg a gázraktárt és a belső utat, szükséges helyszíni szemle tartása. A megelőző eljárásban eljáró szakértő azonban nem tekintette meg a megépített építményrészeket, nem mérte fel, hogy az építési munka a kiviteli tervek alapján történt-e. A megelőző eljárásban eljáró szakértő részére meghatározott feladat pontatlan volt, a szakértő az építési munkák egy részére nem rendelkezett kompetenciával. A jogerős ítélet szerint mivel a megelőző eljárásban kirendelt szakértő nem vizsgálta, hogy a felperesek mit építettek, így a számlák alapján sem tudta megállapítani a beépített anyagok mennyiségét és a munkadíjakat, a szakvélemény oly mértékben hiányos, hogy az I. rendű alperes döntésének alapjául nem szolgálhatott, az aggályos, az igazságügyi szakértőkről szóló 2016. évi XXIX. törvény (a továbbiakban: Szaktv.) szerinti az alaki kellékek szempontjából is hiányos, továbbá a szakvélemény a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 316. § (1) bekezdés a)-d) pontja alapján önmagával ellentétes, hiányos, homályos, ezért a szakvélemény kiegészítésével a hiányosságai nem orvosolhatók.

[14] Az elsőfokú bíróság a felperesek által benyújtott szakvéleményt a felperesek személyes nyilatkozataként értékelte.

[15] A megismételt eljárásra vonatkozó iránymutatás szerint „az I. rendű alperesnek fel kell hívnia a II. rendű alperest a felperesek által benyújtott, a kérelem és nyilatkozatban

felsorolt számlákhoz tartozó nyilatkozatok kiegészítésének tekintendő egyéb érdekelt³, egyéb érdekelt⁴ igazságügyi építész szakértő által készített szakvéleményt, hogy arra tegyen részletes nyilatkozatot. Figyelemmel arra, hogy a II. rendű alperes feltételezhetően rendelkezik a szakmai kérdések tekintetében is kompetenciával rendelkező munkatárssal, igazságügyi szakértő kirendeléséről csak azon számlák vonatkozásában kell dönten, amelyek esetében a II. rendű alperes a felperesek álláspontjával nem ért egyet.”

A felülvizsgálati kérelem, a nyilatkozat és a felülvizsgálati ellenkérelem

[16] Az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelemében elsődlegesen a jogerős ítélet megváltoztatását kérte úgy, hogy annak iránymutatása ne legyen ellentétes a Kstv. 21/A. §-ával, amely szerint járulékos költségként csak indokolt és igazolt tételek vehetők figyelembe, továbbá úgy, hogy az ítélet alpereseket egyetemlegesen 762.000,- forint perköltség megfizetésére kötelező részét mellőzze. Másodlagosan a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítását, harmadlagosan a jogerős ítélet megváltoztatását, az alpereseket egyetemlegesen terhelő 762.000,- forint perköltség megfizetésére kötelező részének mellőzését kérte.

[17] Álláspontja szerint a jogerős ítélet a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 86. § (4) bekezdését, a Kstv. 21/A. §-át, 37/A. §-át, továbbá a Pp. 80. §-át sérti.

[18] Előadta, hogy a gázraktár átépítésével járó költségek mint járulékos költségek jogosságát az I. rendű alperes és a II. rendű alperes is elfogadta, azonban a Kstv. 21/A. §-a szerint járulékos költségként kizárólag az indokolt és igazolt költségek számolhatók el. Az igény indokoltága és annak vizsgálata nem merülhet ki abban, hogy egy adott építmény újraelőállítása jogos, szükséges, azt is kell vizsgálni, hogy az újonnan elkészült létesítmény az eredeti műszaki tartalommal megegyező legyen. Kizárólag így biztosítható, hogy a tulajdonosok kisajátítás esetén ne szenvedjenek kárt, azonban jogosulatlan előnyhöz se jussanak, azonban ezzel ellentétes a jogerős ítélet [82] bekezdése.

[19] Álláspontja szerint az építési hatóságnak nem feladata annak vizsgálata, hogy a megvalósítani kívánt és engedélyezésre benyújtott építmény terve a korábban meglévő építménnyel azonos vagy közel azonos műszaki tartalommal bír-e. Az eredeti műszaki tartalommal való egyezőség szem előtt tartása az engedélyezési tervek készítésekor a felperesek feladata lett volna. A Kstv.-vel ellentétes a jogerős ítélet azon okfejtés, miszerint az építési engedély megléte felülírná a kisajátítási hatóság azon mérlegelési jogkörét, hogy az elvégzett munkálatok és az azokból eredő költségek járulékos költségként történő elszámolása indokolt-e. Ilyen érvelés alapján a kisajátítási hatóságnak vizsgálat nélkül el kellene fogadnia bármilyen műszaki tartalommal készített építési engedélyezési dokumentációt és az ez alapján felmerült kiadásokat.

[20] Az I. rendű alperes nem vitatta, hogy a gázraktár, valamint az elbontásra kerülő bejárat kapu és kerítésrészek átépítése szükséges, valamint az elavult technológia helyett a hatályos jogszabályoknak megfelelő, korszerű gázraktár építése indokolt. Figyelembe kell venni azonban a egyéb érdekelt¹ szakvéleményében foglaltakat, mert – a megelőző eljárásban eljáró szakértőtől eltérően – lehetősége volt a perbeli ingatlan eredeti, kisajátítást megelőző állapotának vizsgálatára.

[21] A egyéb érdekelt¹ szakvéleménye rögzítette, hogy a meglévő gázpalacktároló acélváz szerkezetes, hőszigetetlen épület, amely két helyiséget (37,87 m² ipari gáztároló és

20,94 m² PB gázpalacktároló) foglalt magába, alapterülete összesen 58,81 m² nagyságú, betonozott sávalapozású, simított beton padlóburkolatú, cementkötésű faforgácslap szerkezetű, vashálós térhatárolású volt, acélszerkezetű nyeregtetővel, hullámpala héjjazattal, fűtés, melegvíz-ellátás, közművek kiépítése nélkül, villám- és érintésvédelemmel ellátva. Az épület előtt aszfalt, illetve gyephézagos burkolat volt. A szakvéleményből kitűnik, hogy az eredeti állapot szerint fa-, illetve betonoszlopos kerítés és 11 fm hosszúságú, 2,05 m magasságú tömör betonelemes belső tűzvédelmi kerítés volt. A felperesek maguk döntöttek úgy, hogy kizárólag vagyoni védelmi célból az eredeti feszített dróthálós kerítés helyett táblás dróthálós kerítést építtetnek. Az eredeti gázraktárban nem volt ügyfélforgalmi tartózkodó, és irodahelyiség sem. A kiviteli tervben az irodahelyiségre figyelemmel írták elő olyan műszaki követelményeket, amelyekkel az eredeti gázraktár nem rendelkezett. Az eredeti gázraktárban nem voltak a közművek kiépítve.

[22] Álláspontja szerint aminek kialakítását jogszabály írja elő, attól nyilvánvalóan nem lehet eltérni, azonban Kstv.-vel ellentmondó, a szükségszerűen járó kártalanítási összeg aránytalanul túlmutató járulékos költségek felmerülését eredményezheti, ha az alperes nem végeztetné el a járulékos költségek eredeti állapottal összevetett, műszaki szempontú indokoltságának vizsgálatát.

[23] Kifejtette, hogy a felpereseket csak az eredeti állapot szerinti értékhatárig illeti meg kártalanítás, az ezen felüli ráfordítások kizárólag önköltségen valósulhatnak meg. Az eredeti állapot szerinti műszaki tartalom újraelőállítási költségének elszámolása a benyújtott számlákon szereplő tételek és egységarak alapján, az indokoltság mértékéig lehetséges. Ennek vizsgálatát azonban megnehezíti vagy teljességgel ellehetetleníti, ha a felperesek egységarakat és tételes kimutatást mellőző számlákat nyújtanak be, amelyekből nem követhető vissza semmilyen tartalom. Ennek alátámasztására hivatkozott a Budapest Környéki Törvényszék 101.K.700.301/2023/7. számú határozatának [50]-[51] és [57] bekezdésében írtakra.

[24] Előadta, hogy elfogadta azokat az anyag-és munkadíj számlákat, amelyeken az adott munkafolyamathoz szükséges mennyiségek és munkálatok egyértelműen visszakövethetők voltak, azonban többségében olyan számlákat nyújtottak be a felperesek, amelyeken – annak ellenére, hogy egy komplett munkafolyamat anyag, illetve munkadíjára vonatkoztak – a mennyiségi megjelölésnél „1 darab” szerepelt. A megelőző eljárásban eljáró szakértőnek lehetősége sem volt vizsgálni a számlák műszaki tartalmát, a beszerzett anyagok meglétét, szükségességét.

[25] Mindezek alapján a Kstv. 21/A. §-ába ütközőnek tartotta az elsőfokú bíróság megismételt eljárásra vonatkozó iránymutatását.

[26] Jogsértőnek tartotta, hogy ha a törvényszék a felperesek által felkért szakértő nyilatkozatát a felperesek saját nyilatkozatának tekintette, a költség megtérítésére az alpereseket kötelezte. A jogerős ítélet [75] bekezdése nem tartalmaz értelmezhető indokolást ezen fizetési kötelezettség megállapítására vonatkozóan.

[27] A felperesek felülvizsgálati ellenkérelmükben az ítélet hatályában fenntartását kérték.

[28] Álláspontjuk szerint a Kstv. 37/A. §-ának megsértése az ítélettel nem következett be, mert az olyan eljárási szabály, amit az elsőfokú bíróság nem tud megsérteni.

[29] Előadták, hogy nem tekinthető a hatósági hatáskör elvonásának, ha a bíróság az új eljáráshoz adott iránymutatásában a hatóság megelőző eljárásban képviselt téves álláspontjára rámutat, éppen ez van összhangban a Kp. 86. § (4) bekezdésével. Álláspontjuk szerint az I. rendű alperes félreérti az ítéletet, mert az elsőfokú bíróság iránymutatása a

járulékos költségek indokoltságának és megfelelő igazoltságának mérlegelését nem zárja ki. E körben a jogerős ítélet [117] és [118] bekezdésében foglaltakra is hivatkoztak.

[30] Kifejtették, hogy a hatóságnak nem áttelepítendő objektumként, hanem a konkrét ügyben projektként kell kezelnie a járulékos költségigényeket. A kisajátítás és a felüljáró megépítése a felperesek számára összetett helyzetet idézett elő, az ingatlan megközelíthetősége alapvetően megváltozott. A kisajátításnak nem csak a közvetlen hatását kell nézni és a járulékos költségeket elismerni, mert az is okoz járulékos költséget, ami a kisajátítás közvetett hatása. Ha a meglévőt fenntartó vagy pótló beruházás maga után vonz korábban nem szükséges funkciót, akkor azokat is el kell ismerni megtérítendő járulékos költségként.

[31] Rámutattak arra, hogy azok a műszaki tartalmak, amelyek tűzvédelmi, vagy környezetvédelmi előírás alapján kerültek kialakításra, nem vitathatóak. Álláspontjuk szerint hibás úgy értelmezni az ítéletet, hogy az építési engedély eleve eldönti a járulékos költségek szükségességét. Ezzel kapcsolatban a jogerős ítélet [121] bekezdésére hivatkozva kifejtette, hogy az ítéletet nem lehet elvonatkoztatni a hatósági határozattól, amely a tényállás nem kellő tisztázottsága és a mechanikus szakértői szemlélet miatt a gázraktár-áthelyezés kapcsán olyan tételeket sem ismer el járulékos költségként, amelyek megvalósítása az áthelyezéshez nélkülözhetetlen.

[32] A felperesek részletesen előadták a gázraktárral, belső úttal, az indokolt járulékos költségeket meghaladó felperesi igényekkel, a biztonság érdekében szükségesnél hosszabb patak felőli kerítéssel, a gázraktárba tervezett irodával és közművekkel, internetkapcsolattal kapcsolatban elfoglalt álláspontjukat. A belső úttal kapcsolatos érveikben a jogerős ítélet [121] és [122] bekezdéseire, a kerítéssel összefüggésben a jogerős ítélet [117] bekezdésére is hivatkoztak.

[33] Vitatták az I. rendű alperes azon állítását, hogy a bíróság ítéletében nem használta fel a felperesek által felkért szakértő szakvéleményét, annak elkészítése indokolatlan volt.

[34] Az I. rendű alperes a felülvizsgálati ellenkérelemre észrevételt tett, amelyre a felperesek ellenészrevételt nyújtottak be.

[35] A II. rendű alperes úgy nyilatkozott, hogy a felülvizsgálati kérelemmel egyetért, és korábbi nyilatkozatait fenntartotta.

A Kúria döntése és jogi indokai

[36] A felülvizsgálati kérelem az alábbiak szerint az alábbiak szerint részben megalapozott.

[37] A Kúria a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 115. § (2) bekezdése alapján alkalmazandó 108. § (1) bekezdése szerint a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelem elbírálása során a felülvizsgálati kérelem és felülvizsgálati ellenkérelem keretei között vizsgálta felül.

[38] A Kp. 120. § (5) bekezdése értelmében a felülvizsgálati eljárásban bizonyítás felvételének nincs helye, a Kúria a felülvizsgálati kérelem elbírálása során a jogerős határozat meghozatalakor rendelkezésre álló iratok és bizonyítékok alapján dönt.

[39] A jogerős ítélet perköltséggel kapcsolatos rendelkezéseivel a Kúria egyetért, azonban az elsőfokú bíróság a Kstv. 21/A. § (1) bekezdés b) pont ba) alpontjának értelmezése körében helytelen következtetésre jutott.

[40] Az Alaptörvény XIII. cikk (2) bekezdése szerint tulajdont kisajátítani csak kivételesen és közérdekből, törvényben meghatározott esetekben és módon, teljes, feltétlen és azonnali kártalanítás mellett lehet. A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:43. § (1) bekezdése értelmében kisajátítással az ingatlan tulajdonjoga kivételesen, közérdekű célra, azonnali, teljes és feltétlen kártalanítás ellenében szerezhető meg.

[41] A Kstv. – az Alaptörvény és a Ptk. előírásaival összhangban 1. § (1) bekezdésében rögzíti, hogy kisajátítással ingatlan tulajdonjoga csak kivételesen vonható el, az e törvényben meghatározott közérdekű célból, feltételekkel és módon, teljes, azonnali és feltétlen kártalanítás mellett.

[42] A kisajátítási kártalanítás szabályait a Kstv. 9-21. §-ai határozzák meg, amelyekhez közvetlenül kapcsolódik – a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény és egyes kapcsolódó törvények módosításáról szóló 2012. évi CLXXXIV. törvény (a továbbiakban: Módtv.) 12. §-ával 2013. július 1-jei hatállyal beiktatott – járulékos költségekre irányadó 21/A. §-a.

[43] A Kstv. 21/A. § (1) bekezdés b) pont ba) alpontja szerint a kisajátítási kártalanítás megfizetésére kötelezett – az ingatlan tulajdonjogának elvonásáért, az ingatlanon fennálló jogok megszűnéséért, valamint a kisajátítással kapcsolatos értékvesztéséért és költségekért járó kártalanításon felül – köteles megtéríteni a kisajátítással közvetlenül összefüggően üzletszerű gazdasági tevékenységet folytató személy vagy szervezet esetében az üzem áttelepítés, üzemátszervezés miatt a kártalanításra jogosultnál – a kisajátított ingatlan birtokba bocsátását követően legfeljebb 90 napon belül – felmerült indokolt és igazolt költséget, melynek megtérítésére vonatkozó szabályokat a Kstv. – Módtv. 25. §-ával megállapított – 37/A. §-a határozza meg. Ennek értelmében a kisajátítási kártalanításra jogosult a kisajátítási hatóságnál a 21/A. § szerinti időpontokat követő 15 napon belül kérelmezheti a kisajátítási kártalanítás megfizetésére kötelezettnek – a kisajátítási határozatban nem rendezett – indokolt és igazolt járulékos költségek megtérítésére való kötelezését.

[44] A Módtv. 12. §-ához fűzött előterjesztői indokolás szerint „Figyelemmel arra is, hogy a kisajátítási eljárások során a kártalanításra jogosultak több esetben túlzott összegű, valamint a kisajátítással csak távolabbi összefüggéseket mutató költségek megtérítését igényelték, a törvény egyúttal pontosítja a szóba jöhető költségek körét, továbbá a tételek racionalizálása és a kártalanításra jogosultak indokolatlan késlekedésének az elkerülése érdekében – a hatályos szabályok alapján kialakult, nem egységes gyakorlat által tolerált időkorlát nélküli igényérvényesítéstől eltérve – behatárolja felmerülésük időintervallumát (főszabály szerint a kisajátított ingatlan birtokba bocsátását követő 90 nap, továbbá kivételes, önhibán kívüli esetben legfeljebb 6 hónap), valamint világosan kimondja, hogy e körben csak indokolt és igazolt tételek vehetők számításba”.

[45] Amint arra a Kúria a Kfv.IV.37.623/2024/11. számú határozatában már rámutatott, az Alkotmánybíróság a tulajdonhoz való joggal és a kisajátítással összefüggő releváns gyakorlatában – amely a 3125/2015. (VII. 9.) AB határozat, indokolás [28] bekezdése szerinti az Alaptörvény rendelkezéseinek értelmezésénél is alkalmazható – leszögezte, az alkotmányi tulajdonvédelem köre és módja nem szükségképpen követi a polgári jogi fogalmakat, a szükséges és arányos korlátozásnak, illetve a tulajdonjog lényeges tartalmának ugyanis nincs polgári jogi megfelelője. Azt is megállapította, hogy a kisajátítás a tulajdon közjogi megterhelésének az a szélső esete, amikor a teherviselés alkotmányossága

elismerésre kerül, és emellett legfeljebb az állaggarancia értékgaranciával való helyettesítésére kerül sor, valamint, hogy az állagelvonás ellen az Alkotmány nem ad feltétlen védelmet. A tulajdonhoz való alkotmányos jog védelme kapcsán ezért az a kérdés, milyen esetekben kell a tulajdonosnak a közhatalmi korlátozást minden ellenszolgáltatás nélkül eltűrnie, illetve mikor tarthat igényt kártalanításra tulajdonosi joga korlátozásaért [(64/1993. (XII. 22.) AB határozat].

[46] A tulajdon közérdekű korlátozhatósága az alapjog alkotmányi sajátosságából is fakad, olyan ok, amely ezen alapjoghoz szorosan kötődik, attól elválaszthatatlan. Elsőként azt kell vizsgálni, hogy szükségszerű-e közérdekből az adott korlátozás, vagyis, hogy a közérdekű célt csak így lehet elérni. Ezt követően az alapjog korlátozás arányosságát kell vizsgálni, jelesül, hogy a korlátozás nagysága arányban áll-e az elérni kívánt céllal. A tulajdonjog esetén a közérdek és a tulajdonos kényszerű jogséremlme közötti arányosság követeli meg a tulajdonos kompenzációját. Indokolt rámutatni, hogy ezt az értékgarancia biztosítja, amely a közjogi beavatkozás során a tulajdonban előállt értékvesztés kompenzálása. A tulajdoni testben az arányossági oldalon kell értékelni: a kompenzáció arányban áll-e az értékvesztéssel. Ha az értékgarancia érvényesül, akkor a tulajdonhoz való jog korlátozása minden bizonnyal arányos ([34]-[35] bekezdés).

[47] A Kúria Kfv.IV.38.012/2019/5. számú határozata szerint, ha az üzemát szervezésre a kisajátítástól független ok miatt kerül sor, akkor az ahhoz kötődő kiadások nem tekinthetők a kisajátítás indokolt költségének.

[48] Azt az alperesek sem vitatták, hogy a perbeli üzemáttelepítésre egyértelműen a kisajátítás miatt került sor, ezért az ügyben irányadó és alkalmazandó a Kstv. 21/A. § (1) bekezdés b) pont ba) alpontja és ehhez kapcsolódóan a 37/A. §-a.

[49] A Kstv. 21/A. § (1) bekezdésének a járulékos költségek megtérítése tekintetében kógens és egyértelmű rendelkezése szerint ilyen jogcímen csak azok a költségek igényelhetők, amelyek indokoltak és egyúttal igazoltak. Az „indokolt” és „igazolt” költségek fogalmát a Kstv. nem tételezi, azonban ezeknek a fogalmaknak a jelentése a nyelvtani értelmezés szabályai szerint meghatározható.

[50] Az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelmében hivatkozott a Budapest Környéki Törvényszék 101.K.700.301/2023/7. számú ítéletére. A hivatkozott ítélet azon megállapításaival, miszerint indokolt az a költség, amely a Kstv. 21/A. § (1) bekezdésének a)-c) pontjaiban felsorolt tevékenységekhez közvetlenül kapcsolódik és azok megvalósításához feltétlenül szükséges, e feltétlenül szükséges mértéket nem haladhatja meg. Igazoltnak pedig az a költség tekinthető, amelyet a kérelmező hiteles bizonylatokkal, iratokkal, egyéb adatokkal kétséget kizáróan, hitelt érdemlően alátámasztott.

[51] A jogerős ítélet az üzemáttelepítés költségeinek indokoltságát az építési engedélyhez, a kiviteli tervhez és a tűzvédelmi szakvéleményben írtakhoz kötötte, vagyis azokat a költségeket tekintette indokoltak, amelyek a véglegessé vált építési engedélyhez, kiviteli tervhez és tűzvédelmi szakvéleményhez kötődnek.

[52] A jogerős ítélet [82] bekezdése szerint az I. rendű alperes a véglegessé vált építési engedélyhez tartozó tervdokumentációk tartalmát nem bírálhatja felül. A Kp. 97. § (4) bekezdése egyértelműen rendelkezik arról, hogy a bíróság határozatának rendelkező része és indokolása a megismételt eljárásban és a cselekménynek a bíróság határozatával elrendelt megvalósítása során köti az eljáró közigazgatási szervet, vagyis – függetlenül attól, hogy az elsőfokú bíróság új eljárásra vonatkozó iránymutatása az építési engedély „kötőerejéről” kifejezetten nem rendelkezik – az I. rendű alperest ez az ítéleti megállapítás kötné.

[53] Indokolt rámutatni, hogy az üzemáttelepítés költségeinek indokoltsága nem köthető az építési engedélyhez, kiviteli tervhez és tűzvédelmi tervhez (szakvéleményhez).

Ugyanis az építési engedélyt – az alkalmazandó jogszabályok szerint – a felperesek kérelme és az általuk benyújtott dokumentációk alapján adta ki az építési hatóság. Megalapozottan hivatkozott az I. rendű alperes arra, hogy az építési engedélyezési eljárásban az építési hatóságnak nem feladata annak vizsgálata, hogy az eljárás tárgyát képező épület terve a korábban meglévő építménnyel azonos vagy közel azonos műszaki tartalommal bír-e, ez ugyanis eljárásnak nem tárgya.

[54] A Kúria hangsúlyozza, hogy abból a tényből, hogy a felperesek az üzemáttelepítéshez kapcsolódóan építési engedélyt kaptak, nem következik, hogy az építési engedélyben, kiviteli tervben és tűzvédelmi tervben szereplő munkák ellenértéke olyan indokolt költség, amely a Kstv. 21/A. §-nak megfelelő járulékos költségnek minősül. A jogerős ítélet [82] bekezdésében rögzített megállapítás sérti a Kstv. 21/A. § (1) bekezdés b) pont ba) alpontját.

[55] A megismételt eljárásban az I. rendű alperes a költségek indokolt és igazolt voltának vizsgálata körében a Kúriai jelen ítéletben foglaltakat vegye figyelembe és alkalmazza a felperesek által benyújtott számlák értékelésénél. A bizonyítási eljárás lefolytatása körében a jogerős ítélet [85] bekezdésében foglalt utasítás jogszerű, az I. rendű alperesnek az abban írt eljárási rendet kell követnie.

[56] Az I. rendű alperesnek figyelemmel kell lennie megismételt eljárása során arra is, hogy a gázcseretelep építésének műszaki, építési szabványai és előírásai a kisajátítási eljárás eredményeként megszűnt gázcseretelep építését követően megváltoztak, ezért azonos műszaki tartalmú gázcseretelep nem építhető meg. A felperesek azon igazolt költségek megtérítésére jogosultak járulékos költségként, amelyek az új előírások betartása mellett a korábbi gázcseretelep műszaki paramétereikhez a legközelebb állnak.

[57] A jogerős ítélet [89] számozott bekezdést tartalmaz, ezért a Kúria a felperesek [117]-[118] és [121]-[122] bekezdéseivel kapcsolatos hivatkozásait értelemszerűen nem tudta vizsgálni.

[58] A Kp. 35. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 80. §-a szerint a perköltség a félnél – a perben vagy azt megelőzően – a jog perbeli érvényesítésével okozati összefüggésben és szükségképpen felmerült minden költség, ideértve a bíróság előtt történő megjelenéshez szükségképpen felmerült keresetkiesést is.

[59] A felperesek által felkért szakértő szakvéleményének segítségével vitatták és sikeresen tették aggályossá a megelőző eljárásban eljárt szakértő szakvéleményében foglaltakat, amely eredményeként az elsőfokú bíróság a megelőző eljárásban eljárt szakértő szakvéleményét – további, jogerős ítéletben is megjelölt szempontokra figyelemmel – kizárta az értékelhető bizonyítékok közül.

[60] A Kúria álláspontja szerint a felperesek által felkért szakértő szakvéleményéhez kapcsolódó, a felperesek által fizetett költség a jog perbeli érvényesítésével okozati összefüggésben és szükségképpen felmerült költség, ezért az a Pp. 80. §-a szerinti költségnek minősül.

[61] Az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet megelőző eljárásban eljárt szakértő szakvéleményének figyelmen kívül hagyásának okait rögzítő megállapításait nem támadta, ezért az e körben a felperesek által felkért szakértő azt alátámasztó szakvéleményének 762.000 forint összegben felmerült költsége a perköltségként a pervesztes alpereseket terheli. Erre figyelemmel a felülvizsgálati kérelemben megjelölt körben a jogerős ítélet a Pp. 80. §-ának előírásait nem sérti.

[62] A Kúria a Kp. 121. § (2) bekezdése alapján a jogerős ítéletet – az indokolás részbeni módosításával – hatályában fenntartotta.

A döntés elvi tartalma

[63] *Ha a kisajátítás folytán a fél üzemének áttelepítése, vagy átszervezése válik szükségessé, az azzal kapcsolatos kiadásainak csak az a része tekinthető a kisajátítás indokolt költségének, ami közvetlenül a kisajátítás folytán vált szükségessé.*

Záró rész

[64] A Kúria a Kp. 115. § (2) bekezdése és 107. § (1) bekezdése alapján tárgyalás tartására irányuló kérelem hiányában, és mivel tárgyalás tartását maga sem tartotta szükségesnek, tárgyaláson kívül járt el.

[65] A pernyertesség-pervesztesség aránya azonos, így a felek viselik a felülvizsgálati eljárásban felmerült költségeiket a Kp. 35. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 83. § (2) bekezdése alapján.

[66] Az I. rendű alperes az 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdés c) pontja alapján fennálló személyes illetékmentességére figyelemmel a feljegyzett felülvizsgálati illeték az állam terhén marad.

[67] Az ítélet ellen a felülvizsgálat lehetőségét a Kp. 116. § d) pontja zárja ki.

Budapest, 2025. március 25.

Dr. Balogh Zsolt s.k.
a tanács elnöke

Dr. Hajas Barnabás s.k.
előadó bíró

Dr. Bögös Fruzsina s.k.
bíró

Dr. Dobó Viola s.k.
bíró

Dr. Kiss Árpád Lajos s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:
tisztviselő