



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Kfv.VI.37.736/2022/7.

A tanács tagjai: Dr. Vitál-Eigner Beáta a tanács elnöke
Dr. Rák-Fekete Edina előadó bíró
Dr. Kurucz Krisztina bíró
Dr. Bernáthné dr. Kádár Judit bíró
Dr. Horváth Tamás bíró

Az I. rendű felperes: Név1
(cím1)

A II. rendű felperes: Név2
(cím2)

A III. rendű felperes: Név3
(cím1)

A felperesek képviselője: Újvári és Báji-Patay Ügyvédi Iroda
(eljáró ügyvéd: Dr. Pirtyák Zoltán
cím3)

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

Az I. rendű alperes képviselője: Dr. Dávid Zsófia kamarai jogtanácsos

A II. rendű alperes: Budakeszi Város Önkormányzata
(cím5)

A II. rendű alperes képviselője: Dr. Disztós Dóra Ügyvédi Iroda
(eljáró ügyvéd: Dr. Disztós Dóra
(cím6)

A per tárgya: kisajátítási ügyben indult közigazgatási jogvita

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó felek: a felperesek

A felülvizsgálni kért jogerős ítélet: a Budapest Környéki Törvényszék 2022. május 19. napján kelt 9.K.700.128/2021/24.számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a Budapest Környéki Törvényszék 9.K.700.128/2021/24. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi az I-III. rendű felpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg egyetemlegesen az I. rendű és a II. rendű alpereseknek 18.000 (tizennyolcezer) – 18.000 (tizennyolcezer) forint felülvizsgálati perköltséget.

Kötelezi az I-III. rendű felpereseket egyetemlegesen, hogy fizessenek meg az esedékesség napjáig az államnak – az állami adó- és vámhatóság illetékbevételi számlájára - 70.000 (hetvenezer) forint meg nem fizetett felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az illetékfizetési kötelezettség ezen ítélet jogerőre emelkedését követő 60. napon válik esedékessé.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A Budakeszi helyrajzi szám1 alatt felvett 1062 m² alapterületű kivett lakóház, udvar művelési ágban nyilvántartott, természetben a cím2 szám alatti ingatlan (a továbbiakban: felperesi ingatlan) $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadban az I. rendű és II. rendű felperesek tulajdonát képezi, az ingatlanra a III. rendű felperes holtig tartó haszonélvezeti joga van bejegyezve. A

felperesi ingatlan Budakeszi központjában található, mellette helyezkedik el a II. rendű alperes tulajdonában álló művelődési ház és a könyvtár.

[2] Budakeszi Város Önkormányzatának a Helyi Építési Szabályzatáról szóló 41/2015. (XII.30.) számú rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) szerint a felperesi ingatlan Vt-3 övezetbe sorolt településközponti vegyes terület. A HÉSZ 13. § (1) bekezdés értelmében a Vt övezet egyebek mellett oktatási, egészségügyi, szociális épületek elhelyezésére szolgál, összhangban a II. rendű alperes képviselő-testületének 337/2015. (IX.24.) számú határozatával elfogadott Budakeszi Integrált Településfejlesztési Stratégiával (a továbbiakban: Budakeszi ITS), amelyben AT1.1. pont alatt szerepel a közérdekű cél megjelölése: új közösségi ház, könyvtár és egészségház felépítése. A HÉSZ 2. mellékletét képező Szabályozási Tervben az érintett övezeti határ kijelölésre került.

[3] A II. rendű alperes képviselő-testülete a 321/2015. (VIII.19.) KT. határozatában döntött a felperesi ingatlan megvásárlásáról. Az I. és II. rendű felperesek, valamint a II. rendű alperes polgármestere 2015. augusztus 18. napján csere-előszerződést kötöttek. A szerződés 2. pontjában rögzítették, hogy a II. rendű alperes a tulajdonában álló művelődési központ és környéke fejlesztése során bevásárlóközpontot kíván építeni. A szerződés 3. pontja szerint a II. rendű alperes a fejlesztés során megvalósuló új központban személyenként minimum 40 m²-es lakásingatlant ajánlott fel értékegyeztetésen alapuló csere formájában az I. és II. rendű felpereseknek - személyenként - 12.500.000 Ft, mindösszesen 25.000.000 Ft értékben. A szerződés 5. pontja tartalmazza a csereszerződés megkötésének határidejét, amely 2017. július 28. napja.

[4] A II. rendű alperes képviselő-testülete 2016. június 30-i 274/2016. (VI.30.) Kt. határozata szerint a II. rendű alperes képviselő-testülete visszavonta a 321/2015. (VIII.19.) KT. határozatát és felhatalmazta a polgármestert az I. rendű és II. rendű felperesekkel aláírt megállapodás közös megegyezéssel történő megszüntetésére.

[5] A II. rendű alperes Képviselő-testülete a 336/2016. (VIII.22.) Kt. határozatában döntött a Budakeszi Városközpont projekt megvalósításáról, amelyben a II. rendű alperes képviselő-testületének 337/2015. (IX.24.) számú határozattal elfogadott Budakeszi ITS-re hivatkozással közérdekű célként rögzíti új közösségi ház, könyvtár és egészségház felépítését.

[6] 2016. július 7-én a II. rendű alperes képviselő-testülete a Városközpont Projekthez kapcsolódóan 2016. július 7-én vételi ajánlatot tett az I. és II. rendű felperesek perbeli ingatlanban fennálló tulajdoni hányada tekintetében, mindösszesen 25.000.000 Ft összegben. A vételi ajánlatot az I. rendű felperes nem fogadta el, a II. és III. rendű felperesek arra írásban nem reagáltak.

[7] A II. rendű alperes 2016. augusztus 29-én kisajátítási eljárás megindítása iránti kérelmet nyújtott be az I. rendű alpereshez, amelyben a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) 2. § d) pontja és 4. § (1) bekezdésének c) pontjára hivatkozással a Budakeszi ITS szerinti új közösségi ház, könyvtár és egészségház, valamint egyéb kiszolgáló helyiségek építése címen a perbeli ingatlan kisajátítását kérte, kötelező önkormányzati feladathoz kapcsolódó oktatási, egészségügyi, szociális létesítmény elhelyezése közérdekű célra. Kérelmét azzal indokolta, hogy a tárgyi beruházás kizárólag az ingatlanon valósítható meg.

[8] Az I. rendű alperes – igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő szakvéleményének beszerzését követően - a 2016. október 12. napján kelt, PE/047/882-11/2016. számú határozatával az ingatlant kötelező állami, illetve önkormányzati feladathoz kapcsolódó oktatási, egészségügyi, szociális létesítmény elhelyezése közérdekű cél megvalósítása érdekében a II. rendű alperes javára kisajátította. Az ingatlan kisajátításáért az I. rendű és a II.

rendű felpereseknek 9.748.000 Ft - 9.748.000 Ft, a III. rendű felperes részére 4.874.000 Ft kártalanítást állapított meg.

[9] Indokai szerint a felperesi ingatlan kisajátítására új közösségi ház, könyvtár és egészségház, valamint egyéb kiszolgáló helyiségek építése miatt van szükség, következésképpen a Kstv. 2. § d) pontja és a 4. § (1) bekezdés c) pontja alapján a kisajátítás jogalapja fennáll.

[10] Rögzítette, hogy a Budakeszi ITS szerinti közcél, nevezetesen új közösségi ház, könyvtár és egészségház, egyéb kiszolgáló helyiségek építését, valamint esetlegesen közparkoló és közpark létesítését kizárólag az ingatlant is magában foglaló területen lehetséges megvalósítani, tekintettel arra, hogy a művelődési ház és a könyvtár jelenleg is ott helyezkedik el és lakóingatlan nem valósítható meg a tervezett felépítményben. Rámutatott arra, hogy a kisajátítással biztosított tevékenység közösségi előnyei a tulajdon elvonásával okozott kárt jelentősen meghaladják, mert az ingatlanon felépítendő új közösségi ház, könyvtár és egészségház, egyéb kiszolgáló helyiségek, valamint esetlegesen közparkoló és közpark létesítése Budakeszi Város teljes közösségének javát szolgálja. Rögzítette, hogy a II. rendű alperes vételi ajánlatát az I. rendű felperes nem fogadta el, a II. rendű és III. rendű felperesek arra írásban nem reagáltak.

[11] A Kstv. 9. § (3) bekezdés a) és b) pontjaira hivatkozással rögzítette, hogy a kisajátítani kért ingatlan Budakeszi belterületén elhelyezkedő „kivett lakóház, udvar” művelési ágban nyilvántartott terület, ezért a szakvéleményben összehasonlításra felhozott, ugyanazon településen fekvő ingatlanokra vonatkozó adatokat összehasonlításra alkalmasnak, az alkalmazott korrekciós tényezőket megalapozottnak találta. Elfogadta a szakértő által alkalmazott értékelési módszert, amelyben az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értéke alapján állapította meg a kártalanítás összegét a Nemzeti Adó- és Vámhivatal Pest Megyei Adóigazgatóságtól kapott összehasonlító adatok figyelembevételével. Minderre tekintettel a kártalanítási összeget bruttó 24.370.000 Ft-ban határozta meg. Rögzítette, hogy a kártalanítási összeg a tulajdonosokat a tulajdoni hányaduk arányában illeti meg, tekintettel a tulajdoni hányadot terhelő haszonélvezeti jogra.

A kereseti kérelem

[12] A felperesek eljárási- és anyagi jogi jogszabálysértésekre hivatkozással támadták az alperesi határozatot. Vitatták a kisajátítás jogalapját és összecszerűségét is. Elsődlegesen az I. rendű alperesi határozat hatályon kívül helyezését és az I. rendű alperes új eljárásra kötelezését, másodlagosan annak akként történő megváltoztatását kérték, hogy az I. rendű és II. rendű felpereseket 25.000.000 Ft – 25.000.000 Ft kártalanítás illesse meg.

[13] Az elsőfokú bíróság az előtte folyamatban pert két alkalommal felfüggesztette az I. és II. rendű felperesek és a II. rendű alperes között szerződésszegéssel okozott kár megfizetése iránt elsőfokon a Budakörnyéki Járásbíróság, majd másodfokon a Budapest Környéki Törvényszék előtt folyamatban volt polgári per jogerős befejezéséig.

[14] A Budakörnyéki Járásbíróság a 4.P.20.462/2019/11. számú ítéletével a felperesek keresetét elutasította, amelyet a felperesek fellebbezése folytán eljáró Budapest Környéki Törvényszék a 9.Pf.20.179/2020/14. számú ítéletével helybenhagyott.

Az elsőfokú ítélet

[15] Az elsőfokú bíróság jogerős ítéletével a felperesek keresetét elutasította.

[16] Indokai szerint a fejlesztési cél - új közösségi ház, könyvtár és egészségház, egyéb kiszolgáló helyiségek létesítése - a területrendezési tervben, a HÉSZ-ben és a II. rendű alperes képviselő-testületének 336/2016. (VIII.22.) határozatában a Budakeszi ITS-re utalással rögzítésre került. Mindezekre tekintettel megállapította, hogy a Kstv. 2.§ d) pontja, a 4.§ (1) bekezdésének c) pontja alapján a kisajátítás jogalapja egyértelműen fennállt.

[17] Rámutatott arra, hogy a Kstv. 3. § (1) bekezdés c) pontja körében különös jelentőséggel bír az a tény, hogy a művelődési ház és könyvtár jelenleg is a felperesi ingatlan mellett helyezkedik el a településen és lakóingatlan nem valósítható meg a tervezett felépítményben. A fejlesztést kizárólag a perbeli ingatlant is magában foglaló területen lehetséges megvalósítani, a felperesek ezzel ellentétes megalapozott érvelést nem tudtak tenni.

[18] Kiemelte, hogy a kisajátítással biztosított tevékenység közösségi előnyei a tulajdon elvonásával okozott kárt jelentősen meghaladják, az ingatlanon felépítendő új közösségi ház, könyvtár és egészségház, valamint egyéb kiszolgáló helyiségek, továbbá esetleges közparkoló és közpark a település lakóinak érdekeit szolgálja, következésképpen a Kstv. 3. § (1) bekezdés d) pontja szerinti feltétel fennáll. Az a hivatkozás, miszerint a település jelenleg is rendelkezik művelődési házzal, könyvtárral vagy egészségházzal nem alkalmas annak alátámasztására, hogy a kisajátítási kérelemben megjelölt közérdekű célt ne lenne valós és okszerű.

[19] A közigazgatási perben annak van jelentősége, hogy a kisajátítási kérelem benyújtásának időpontjában a kisajátítás jogalapja fennállt-e, annak fennálltát nem dönti meg az a körülmény, hogy korábban elő-csereszerződés volt érvényben a II. rendű alperes és a felperesek között.

[20] A kártalanításösszege körében rögzítette, hogy a 274/2016. (VI.30.) Kt. határozat nem személyenként 25.000.000 forintban határozta meg a tulajdoni hányadért járó összeget, hanem mindösszesen 25.000.000 forint kártalanítási összeget ajánlott fel a felperesi ingatlanért a felperesek részére.

[21] A megelőző eljárásban kirendelt igazságügyi szakértő által alkalmazott értékelési módszert megalapozottnak találta. Rámutatott arra, hogy az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értékének elemzése a NAV-tól kapott összehasonlító adatok alapján történt, a szakértő által meghatározott korrigált alapértéket, valamint a kártalanítás értékét is a felperesek a perben kirendelt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői bizonyítással tudták volna megdönteni. Megítélése szerint ennek kapcsán azonban kiemelt jelentősége annak a körülménynek van, hogy a felperesek a 2021. november 22. napján kelt nyilatkozatukban - amelyet a 2022. május 19. napján tartott tárgyaláson is megismételtek - az igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő kirendelésére vonatkozó indítványukat nem tartották fent, ezért a polgári perrendtartásról szóló 1952. III. törvény (a továbbiakban: rPp.) 164.§ (1) bekezdésében foglaltakra tekintettel a kártalanítás összegének helytállóságára eredményes bizonyítás nem volt lefolytatható, következésképpen a kártalanítási összeg helytállósága a perben nem dőlt meg.

[22] Mint szükségtelent mellőzte a felperesek tanú meghallgatásra irányuló bizonyítási indítványát, mivel a kisajátítás jogalapjának, valamint a határozat jogszerűségének megítélése tanú bizonyítás nélkül is elvégezhető volt.

A felülvizsgálati kérelem és a felülvizsgálati ellenkérelmek

[23] A felperesek felülvizsgálati kérelmükben az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az ügyben eljáró bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérték.

[24] Állították, hogy az elsőfokú ítélet sérti az Alaptörvény XIII. cikk (2) bekezdését, a Kstv. 3. § (1) bekezdés b) és c) pontjait, a Kstv. 4. § (1) bekezdés c) pontját, a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.) 1. § (1) bekezdését, a Ket. 50. §-át, valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 5:43. § (1) bekezdését.

[25] A Kstv. 3. § (1) bekezdés b) pontjának sérelmét illetően hangsúlyozták, hogy a kisajátítással érintett terület kapcsán a II. rendű alperes konkrét és pontos tervekkel, egyértelmű közérdekű céllal nem, hanem csupán egy vízióval rendelkezett. Ezen állításukat támasztják alá különösen a Budakörnyéki Járásbíróság előtti polgári perben a II. rendű alperes alpolgármestere által tett nyilatkozatok. A tervnélküliségre vonatkozó állításukat erősíti továbbá, hogy a szóban forgó csere-előszerződés 2. pontjában rögzítették, hogy a II. rendű alperes bevásárlóközpontot kíván építeni, amelyben üzlethelyiségek, lakások és kulturális funkció, teremgarázs kerül kialakításra, majd a II. rendű alperes kisajátítás célját módosította, új közösségi ház, könyvtár, egészségház, valamint egyéb kiszolgálóhelyiségek építésére, amely már nem tartalmazta a szerződés szerint felajánlott lakás és teremgarázs projekteket. Hivatkoztak a Kstv. 24. § (4) bekezdésben foglaltakra, amelyből következően a kisajátítási kérelemben meg kell jelölni a kisajátítás célját, a Kúria BH 2015.8.239 számú eseti döntésben foglaltakra, amely szerint a kisajátítási eljárást megindító közérdekű célnak konkrétan és reálisnak kell lennie.

[26] Nézetük szerint az I. rendű alperes nem tárta fel kellő mértékben a tényállást, nevezetesen, azt, hogy az adott beruházás miért kizárólag a tulajdonukban álló ingatlanon valósítható meg. E körben hivatkoztak a BH 2011.10.292: Legfelsőbb Bíróság Kfv.IV.38.039/2010. számú döntésében kimondottakra, amely szerint az új kisajátítási törvény alapján indított eljárásokban a tényállás tisztázásának részét képezi annak vizsgálata, hogy a közérdekű célt az adott ingatlanon szükséges-e megvalósítani, vagy annak más ingatlanon való megvalósítása a tulajdon nagyobb sérelmével járna-e. Ennek igazolására önmagában nem elegendő, hogy az adott cél megvalósítására hatósági engedélyt adtak ki.

[27] Hangsúlyozták, hogy Budakeszin jelenleg is van a település igényeit kielégítő közösségi ház, egészségház, könyvtár, így indokolatlan és jogsértő a kisajátítás egy újabb azonos célú ház létrehozására, a magántulajdon Alaptörvényben rögzített védelmére is figyelemmel. Álláspontjuk szerint a jelenleg is meglévő közösségi egységek felújítása, bővítése megoldható az önkormányzati ingatlanokon.

[28] Álláspontjuk szerint az ingatlan kisajátítása parkoló célra közösség előnyeit és a magántulajdon elvonásával okozott hátrányt összehasonlítva, a tulajdonuk aránytalan sérelmével járna. A perben csatolt ideiglenes területrendezési tervrajz szerint az ingatlanuk helyén parkoló lenne, a művelődési ház a jelenlegi helyén maradna, a terven a parkolón és a parkon kívül más ingatlan nem szerepel.

[29] Kiemelték, hogy a csere-előszerződés a hozzájárulásuk hiányában nem szűnt meg, a szerződés megkötését a II. rendű alperes a Ptk. 6:73. § (3) bekezdése alapján nem tagadhatta volna meg. A perben az alperesek nem állították, hogy az előszerződésnek a kisajátítás szempontjából semmiféle jelentősége ne lenne. Ilyen álláspontra csak az elsőfokú bíróság

helyezkedett ítéletében. Ebből következik, hogy valamennyi alperes szerint az előszerződés megfelelt a Kstv. 3. § (2) bekezdés a) pontjában foglaltaknak.

[30] Hivatkozásuk szerint polgári perben eljáró bíróságok ítéleteikben kimondták, hogy a teljesítés lehetetlenné válásáért a II. rendű alperest terheli a felelősség. A Ptk. 6:179. § (1) bekezdés értelmében, ha a teljesítés lehetetlenné vált, a szerződés megszűnik. Nyilvánvalóan e megszűnés csak a csereszerződés megkötésének legvégső határideje, azaz 2017. július 28. napja után következhet be, mivel a II. rendű alperest semmi nem gátolta abban, hogy szerződésszerűen teljesítsen. Következésképpen a Kstv. 3. § (1) bekezdés b) pontja és a (2) bekezdés a) pontja alapján a II. rendű alperes által benyújtott kisajátítási kérelem alapján a 2016. augusztus 31-én indult kisajátítási eljárás jogszabálysértő. a 2017. július 28-a előtt a kisajátítási eljárást jogszerűen nem lehetett volna megindítani, mivel a felek között érvényes csereszerződés gátja volt a kisajátítási eljárásnak.

[31] Az I. rendű alperes és II. rendű alperesek felülvizsgálati ellenkérelmeikben az elsőfokú ítélet hatályában fenntartását indítványozták annak helyes indokaira figyelemmel.

A Kúria döntése és jogi indokai

[32] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

[33] Az rPp. 275. § (1) és (2) bekezdésére figyelemmel a felülvizsgálati eljárásban bizonyítás felvételének nincs helye, a Kúria a felülvizsgálati kérelem elbírálása során a rendelkezésre álló iratok alapján dönt. A jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelem és a csatlakozó felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálható felül.

[34] A Kúria szerint az elsőfokú bíróság vizsgálta a közigazgatási eljárás teljes anyagát, a felek perbeli nyilatkozatait, beadványait, ily módon a bizonyítékokat a rPp. 206. § (1) bekezdése alapján a maguk összességében értékelte és helyesen állapította meg, hogy a kereset nem alapos. Jogszabálysértést ebben a körben a rögzített tényállás iratellenessége, a bizonyítékok kirívóan okszerűtlen vagy a logika szabályaival ellentétes mérlegelése alapozhat meg, ilyen jogsértés azonban nem tárható fel.

[35] Az elsőfokú bíróság a rPp. 206. §-ának megfelelően a rendelkezésre állt bizonyítékokat összevetette, azokat okszerűen, logikusan értékelte, mérlegelését részletesen megindokolta, az összhangban állt a feltárt tényállással és a rendelkezésre álló bizonyítékokkal. Ezek alapján jogszerűen jutott arra a következtetésre, hogy a felperesek nem igazolták a kisajátítás jogalapjának hiányát és az összegszerűséget is alaptalanul vitatták.

[36] A felperesek a felülvizsgálati kérelmükben lényegében a keresetükben foglaltakat ismételték meg, a jogerős ítéletet az alperesi határozattal szemben már felhozott kifogások miatt sérelmezték. A Kúria szerint az eljáró bíróság a felperesek keresetét minden vonatkozásában elemezte és jogszerűen elbírálta, a jogerős ítélet indokolásában az rPp. 221. § (1) bekezdésének teljes mértékben megfelelő, kellően részletes, helytálló indokát adta döntésének. A kifejtettek megismétlése nélkül a Kúria a felperesek felülvizsgálati kérelmére az alábbiakat emeli ki.

[37] Az Alaptörvény XIII. cikk (2) bekezdés deklarálja, hogy tulajdont kisajátítani csak kivételesen és közérdekből, törvényben meghatározott esetekben és módon, teljes, feltétlen és azonnali kártalanítás mellett lehet.

[38] Ingatlan tulajdonjogát kisajátítással csak kivételesen, a törvényben meghatározott közérdekű célból és feltételekkel lehet elvonni. A Kstv. 2. § d) pontja értelmében ilyen

közérdekű cél lehet a kötelező önkormányzati feladathoz kapcsolódó oktatási, egészségügyi, szociális létesítmény elhelyezése. Nem vitatott, hogy a kisajátítási határozatban megjelölt kötelező állami, illetve önkormányzati feladathoz kapcsolódó oktatási, egészségügyi, szociális létesítmény elhelyezése közérdekű cél e törvényi feltételnek megfelel. A felperesek által hivatkozott – a polgármester és az alpolgármester által a polgári perben tett nyilatkozatok, a csere-előszerződésben rögzített fejlesztési cél – a közérdekű cél fennállásának kérdése szempontjából jelentőséggel nem bírnak. A kisajátítási eljárás megindításának alapját nem ezek, hanem a II. rendű alperes képviselő-testületének 336/2016. (VIII.22.) számú határozatában megjelölt cél képezi. Azt pedig a felperesek sem a hatósági eljárásban, sem a perben nem bizonyították, hogy e cél ne lenne konkrét és reális.

[39] A felperesi ingatlan a HÉSZ mellékletét képező szabályozási terv szerint Vt. 3 övezetbe sorolt, olyan település központi vegyes terület, amely elsősorban kötelező önkormányzati feladatokat ellátó intézmények, köztük szolgáltató, kulturális, művelődési, oktatási épületek elhelyezésére szolgál. A HÉSZ a felperesek ingatlanát oktatási, egészségügyi, szociális épületek elhelyezésére szolgáló épület céljából jelölte ki, és a fejlesztés megvalósítására alternatív területet nem határozott meg.

[40] A Kúria már korábban, a Kfv.VI.37.248/2018/10. számú határozata [19] bekezdésében kimondta és az jelen ügyre is irányadó, miszerint kétségtelen, hogy a Szabályozási Tervet és a HÉSZ-t is a II. rendű alperes alkotta, ez azonban nem változtat azon, hogy a helyi rendelet jogszabály, és mint ilyen, a településen mindenki számára kötelező. A helyi rendelet megsemmisítésére az Alkotmánybíróság, illetve a Kúria önkormányzati tanácsa jogosult, ilyen jogköre a határozat felülvizsgálatát végző bíróságnak nincs. Ezért önmagában az, hogy az önkormányzati rendelet egyes szabályai a felperesek számára nem kedvezőek, vagy azzal nem értenek egyet, még nem elegendő indok arra, hogy azokat a kisajátítási eljárásban félretegyék, vagy a helyi önkormányzatot a rendelet egyes rendelkezéseinek megváltoztatására kényszerítsék.

[41] A közérdekű cél fennállásának hiányára – a fentiek szerint – a felperesek alaptalanul hivatkoztak, azonban önmagában annak fennállta még nem elégséges alap a kisajátításhoz, ehhez további törvényi feltételnek is teljesülnie kell.

[42] A Kstv. 3. § (1) bekezdés c) pontja kimondja, hogy kisajátításnak akkor van helye, ha a közérdekű cél megvalósítására kizárólag az adott ingatlanon kerülhet sor, illetve, ha a közérdekű cél megvalósítására több ingatlan is alkalmas, akkor annak más ingatlanon való megvalósítása a tulajdon nagyobb sérelmével járna.

[43] A HÉSZ, mint jogszabály a fejlesztésre alternatív területet nem jelöl ki, ezért vizsgálendő, hogy valóban kizárólag a felperesi ingatlanon kerülhet-e sor a közérdekű cél megvalósítására. A Kstv. 3. § (1) bekezdés c) pontja szerinti feltétel vizsgálata körében döntő jelentőséggel bír az a tény, hogy a felperesi ingatlan mellett helyezkedik el a II. rendű alperes tulajdonában lévő művelődési ház és könyvtár. A felperesek nem cáfolták azt sem, hogy a kisajátítást követően egy ingatlanegységet képezve jönné létre az új közösségi ház, könyvtár és egészségház. Annak pedig, hogy a felperesi ingatlan a közcélt szolgáló beruházás részeként majd pontosan épület, park, parkoló lesz-e a kisajátítás jogszerűsége szempontjából nincs jelentősége. A kisajátítás jogszerűségét a településfejlesztés eredményeként létrejövő ingatlanegység szempontjából kell vizsgálni, azt pedig, hogy a létesítményhez parkoló kialakítása szükséges és kötelező, a felperesek nem cáfolták. Ahogyan azt sem igazolták, hogy a beruházás megvalósításához a jelenleg önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanok alapterülete elegendő, azaz az ingatlanuk kisajátítása nélkül is megvalósítható az adott fejlesztés.

[44] A Kstv. 3. § (1) bekezdés d) pontja szerint kisajátításnak akkor van helye, ha a kisajátítással biztosított tevékenység közösségi előnyei a tulajdon elvonásával okozott kárt

jelentősen meghaladják. Ennek mérlegelése során a kisajátítási hatóság a közérdekű tevékenység jelentőségét, így különösen a terület fejlődésére gyakorolt hatását, a tevékenységgel, szolgáltatással ellátásra kerülők számát, a foglalkoztatásra gyakorolt hatását és az ingatlan jellemzőit kell egybevetnie. A mérlegelés szempontjait a Kstv. részletesen meghatározza, ebben pedig a felperesek által felsorolt körülmények nem szerepelnek. A Kstv. 3. § (1) bekezdés d) pontja szerinti mérlegelés során a fejlesztés eredményeként létrejövő komplexum egészével járó előnyöket kell a tulajdonjog elvonásával okozott hátránnyal összehasonlítani. Mindez a perbeli ügyre vetítve azt jelenti, hogy a fejlesztés eredményeként létrejövő komplexummal elért előnyöket kell összehasonlítani a felpereseket ért hátránnyal. Irreleváns ezért e körben, hogy a felperesek ingatlanán a létrehozni kívánt komplexum melyik része kerülne elhelyezésre, a Kstv. 3. § (1) bekezdés a) pontja szerinti mérlegelés körében a kisajátítást követően létrejövő több funkciós komplexum egészét kell figyelembe venni.

[45] Tévesen hivatkoztak a tényállás tisztázási kötelezettség megsértésére, helytállón mutatott rá az elsőfokú bíróság, hogy e körben az a tény bírt döntő jelentőséggel, hogy a felperesek ingatlana a II. rendű alperes tulajdonában álló művelődési ház és könyvtár mellett helyezkedik el, helyesen találta alaptalannak az elsőfokú bíróság a Ket. 50. § (1) bekezdés megsértését állító kereseti kifogást.

[46] Tévesen állították a felperesek, hogy a csere-előszerződés a kisajátítási eljárás megindításának akadályát képezte. A kisajátítás jogszerűsége szempontjából annak van jelentősége, hogy a kisajátítás eljárás megindításának időpontjában a közérdekű cél fennállása megállapítható volt-e. Annak, hogy korábban mi volt a II. rendű alperes fejlesztési koncepciója a felperesi ingatlant is magában foglaló területen és hogy az a felperesek számára kedvezőbb volt, nem bír jelentőséggel. A felperesek részére felajánlott csereingatlan ugyanis nem a jelen kisajátítási eljárás alapját képező közérdekű célhoz, hanem a II. rendű alperesnek a lakásfunkciót tartalmazó bevásárlóközpont építési koncepciójához kapcsolódott, következésképpen helytállón állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a fejlesztési koncepció változása ellenére meg nem szüntetett csereszerződés nem képezhette a jelen kisajátítási eljárás megindításának akadályát. Mindebből következően tévesen hivatkoztak a felperesek arra, hogy a Kstv. 3. § (1) bekezdés b) pontja és a (2) bekezdés b) pontja alapján a kisajátítási eljárás megindítása törvénysértő volt.

[47] A felperesek a felülvizsgálati kérelmükben a kártalanítás összecszerősége körében tett ítéleti megállapítást nem vitatták, ezért a Kúriának ezen ítéleti megállapítás jogszerűségét nem kellett vizsgálnia.

[48] A Kúria a fentiekre tekintettel a rPp. 275. § (3) bekezdését alkalmazva a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta, mert az nem sérti a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabályhelyeket.

[49] A Kúria megállapította, hogy a 2023. január 1-jétől hatályos, a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendeletben foglaltakra figyelemmel az I. rendű alperes elnevezése Pest Megyei Kormányhivatalról Pest Vármegyei Kormányhivatalra változott.

A döntés elvi tartalma

[50] *A kisajátítás jogszerűsége szempontjából annak van jelentősége, hogy a kisajátítás eljárás megindításának időpontjában a közérdekű cél fennállása megállapítható-e.*

[51] *Annak vizsgálatánál, hogy a kisajátítással biztosított tevékenység közösségi előnyei a tulajdon elvonásával okozott kárt meghaladják-e, a kisajátítással elérni kívánt közérdekű cél egészét kell figyelembe venni.*

Záró rész

[52] A pervesztes felperesek a rPp. 78. § (1) bekezdése alapján egyetemlegesen kötelesek a II. rendű és a II. rendű alperes részére a felülvizsgálati eljárási költséget megfizetni, amelyet az I. rendű alperes részére a költségjegyzéken megjelölt összeggel megegyező összegben, a II. rendű alperes részére a beadványa terjedelmére figyelemmel mérlegeléssel állapított meg.

[53] A pervesztes felperesek a feljegyzett felülvizsgálati eljárási illetéket kötelesek egyetemlegesen megfizetni az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 50. § (1) bekezdése és a költségmentesség alkalmazásáról szóló 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése szerint.

[54] A Kúria tájékoztatja a felpereseket, hogy az illetéket az Állami Adó- és Vámhatóság 1003200001070044-09060018 számú illetékbevételi számlájára kell megfizetnie, megfizetése során közleményként fel kell tüntetni: a Kúria megnevezését, a Kúria ezen ítéletének ügyszámát és a fizetésre kötelezésre kötelezettek adóazonosító számát.

[55] Az ítélet elleni felülvizsgálatot a rPp. 271. § (1) bekezdés e) pontja zárja ki.

[56] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a rPp. 274. § (1) bekezdése alkalmazásával tárgyaláson kívül bírálta el.

Budapest, 2023. január 19.

Dr. Vitál-Eigner Beáta sk.
a tanács elnöke

Dr. Rák-Fekete Edina sk.
sk.

előadó bíró

Dr. Kurucz Krisztina

bíró

Dr. Bernáthné dr. Kádár Judit sk.
bíró

Dr. Horváth Tamás sk.
bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő