

A Kúria a Lovácsiné dr.Takács Katalin ügyvéd által képviselt I.-IV.r. felpereseknek a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal I.r., a dr.Láczay György ügyvéd által képviselt K. Város Önkormányzata II.r. alperesek ellen kisajátítási ügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indult perben a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróság 2011. április 14. napján kelt 6.K.21.386/2010/22. számú jogerős ítélete ellen a felperesek által 23. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán az alulírott napon - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Kúria a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróság 6.K.21.386/2010/22. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a Kúria a felpereseket, hogy 15 nap alatt egyetemlegesen fizessenek meg az I.r. alperesnek 20.000.- /azaz húszezer/ forint felülvizsgálati eljárási költséget, továbbá az államnak - külön felhívásra - 36.000.- /azaz harminchatezer/ forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I N D O K O L Á S

A zártkert 7121 hrsz-ú 4166 m² területű szántó művelési ágú ingatlan, egyenként 7/24-ed részének az I.-III.r. felperesek, 3/24-ed részének a IV.r. felperes a tulajdonosa. Az ingatlan egy zárt kerti belső főútról és az Á. útról közelíthető meg, és természetben az Á. út 92. címen fekszik. Az ingatlanra vezetékJog miatt szolgálatom van bejegyezve, azon jogszabály alapján csak természetkímélő gazdálkodás folytatható. Az ingatlant 2008. november 14. napjától a helyi építési szabályzat közúti közlekedés céljára jelölte ki, mert területére egy kialakítandó szeméttelep megközelítésére szükség lehetett. Egy ezen változást megelőzően beadott kérelem alapján az illetékes ingatlanügyi hatóság 2009. január 7. napján kelt határozatával engedélyezte a perbeli termőföld más célú végleges hasznosítását építési telek kialakítása céljából. Az ingatlan művelés alatt nem állt. Ugyanezt az ingatlant az adóhatóság 2008. október 10. napján illeték kiszabáskor 7.600.000.- Ft-ra értékelte.

Az ingatlanra a szeméttelep megközelítése végett kialakítandó út céljára ténylegesen is szükség volt, megvételére a tulajdonostársak

és a II.r. alperes adásvételi szerződést nem kötöttek, utóbbi 2010. március 8. napján kérte kisajátítását az I.r. alperestől. Az I.r. alperes 2010. május 25. napján kelt 447-10/2010/Ha-Nyh. számú határozatával az ingatlan kisajátítását 2.263.539.- Ft fejében elrendelte. A kártalanítás összegét a hatóság az általa kirendelt szakértő véleményét elfogadva jelölte meg.

A felperesek keresetükben a határozat megváltoztatását és a kártalanítás összegének 7.600.000.- Ft-ban való meghatározását kérték. Keresetükben a kisajátításösszegezését kifogásolták. Előadták, hogy ingatlanuk közvetlen környezetében lakóépület és ipari létesítmény is található, így értékelésére az összehasonlításként figyelembe vett ténylegesen külterületi mezőgazdasági ingatlanok nem alkalmasak.

A megyei bíróság a keresetet elutasította. Indokolása szerint elfogadta a perben kirendelt igazságügyi szakértő szakvéleményének a közigazgatási eljárásban kirendelt szakértővel lényegében egyező megállapításait, így a négyzetméter árra vonatkoztathatóan az 543.- Ft-os értéket, ugyanakkor figyelmen kívül hagyta az igazságügyi szakértő szakvéleményében foglalt azokat a megállapításokat, amelyek tényszerűen nem a perbeli ingatlan tényleges kisajátításkori állapotával kapcsolatos feltételezéseket tartalmaztak.

Az ítélet ellen a felperesek nyújtottak be felülvizsgálati kérelmet, kérve az alperes határozatának hatályon kívül helyezését. Előadták, hogy az adóhatóság által rövid idővel előbb megállapított, a perbeli ingatlanra vonatkozó forgalmi értéket a bíróság figyelmen kívül hagyta, és ennek okát sem adta. Hivatkoztak az elfogadott szakvélemények összehasonlító adatainak téves voltára, amennyiben azok külterületi szántók voltak, míg a perbeli ingatlan részben beépített területen fekszik. Utaltak továbbá arra is, hogy egy magánszakértő a perben kirendelt szakértő és az adóhatóság értékei egybehangzóan eltérnek a bíróság által elfogadott összegtől. A bíróság továbbá nem indokolta meg megfelelően, hogy miért tért el az általa kirendelt igazságügyi szakértő véleményében foglaltaktól. Jogszabálysértésként a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény /a továbbiakban: Pp./ 177. § és 182. §-át jelölték meg.

Az I.r. alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte, arra hivatkozva, hogy határozatát helyes mérlegelés alapján hozta meg.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Kúriának abban kellett állást foglalni, hogy a megyei bíróság a szakértői bizonyításra vonatkozó eljárási szabályokat megfelelően betartotta-e.

A felperesek felülvizsgálati kérelmüknek egyik jogszabálysértésként említett tényezője a Pp. 177. §-a volt, melynek /1/ bekezdése egyebek mellett kimondja, hogy ha a perben jelentős tény vagy egyéb körülmény megállapításához vagy megítéléséhez olyan különleges szakértelem szükséges, amellyel a bíróság nem rendelkezik, a bíróság szakértőt rendel ki. A Pp. 177. §-a egyebekben arról rendelkezik, hogy hány szakértőt kell kirendelni, e szakértőnek lehetőleg nyilvántartásba vett személynek kell lenni, a felek személyében adott esetben megállapodhatnak, a szakértő meghallgatható, mi a teendő akkor, ha magas szakértői díj várható, végül, hogy kirendelhető bizonyos esetekben más szakértő is. A felülvizsgálati kérelem feltehetőleg a Pp. 177. § /1/ bekezdésének idézett rendelkezése érvényesülését kifogásolta.

A Pp. 182. §-a, amelyre még hivatkoztak a felperesek, három bekezdésből áll, ezek közül az első kettő a bíróság eljárását egyéb szempontból szabályozza a szakértővel kapcsolatban, harmadik bekezdésének első mondata pedig arról szól, hogy ha a szakvélemény homályos, hiányos, önmagával vagy más szakértő véleményével, illetőleg a bizonyított tényekkel ellentétben állónak látszik, vagy helyességéhez egyébként nyomatékos kétség fér, a szakértő köteles a bíróság felhívására a szükséges felvilágosítást megadni. A felülvizsgálati kérelemből kikövetkeztethető az is, hogy a felperesek a Pp. 182. § /3/ bekezdésébe foglalt rendelkezés idézett része alkalmazását kifogásolták.

A Kúria az ügyben tényként megállapítja, hogy a közigazgatási eljárásban alkalmazott és a peres eljárás során kirendelt igazságügyi szakértő szakvéleménye a perbeli ingatlan értékét tekintve azonos eredményre jutott. Ezt a megyei bíróság ítéletének indokolásában is rögzítette. A megyei bíróság továbbá ítéletének indokolásában részletesen kitért arra, hogy az igazságügyi szakértő szakvéleményének bizonyos részei az ügyben miért nem fogadhatók el. Nem fogadta el, nevezetesen a megyei bíróság azt a szakértői álláspontot, hogy az ingatlan forgalmi értékét mezőgazdasági célú hasznosítási értékeléssel reálisan nem lehet megadni, és indokolt az alternatív hasznosítás figyelembevételé. Az ingatlan értékét ugyanis mindig a tényleges övezeti besorolás, és a tényleges hasznosítási mód alapján kell elvégezni, a majdani és esetleges hasznosítási lehetőség, mint értéknövelő tényező nem vehető figyelembe. Azért sem lehetett az igazságügyi szakértő véleményének e részét az ítélet hozatalánál figyelembe venni, mert egyéb ellentmondásokat is, és az adott esetben kettős értékelést is tartalmazott. Ugyancsak helyesen mellőzte a megyei bíróság a felperesek magánszakértői véleményének figyelembevételét,

tekintettel arra, hogy az összehasonlító adatokat egyáltalán nem tartalmazott, és a szakértői szakterületei közé a termőföld-értékelés sem tartozott, ezért tehát egybevetni a többi szakértői véleménnyel e szakvéleményt nem kellett. A kisajátítást megelőzően végzett adóhatósági értékelés csak egy adat, amely általános következtetések levonására nem alkalmas.

A Kúria mindezeket azzal egészíti ki, hogy az ingatlant ténylegesen érintő építési korlátozásból korábban származó kár megtérítése nem kisajátítási eljárásra tartozó kérdés. Tény ezzel szemben, hogy a perbeli ingatlan olyan művelés alatt nem álló mezőgazdasági ingatlan volt, mely közúti közlekedés céljára volt a HÉSZ szerint kijelölve. Ehhez képest az eljáró szakértők elfogadott véleményükben az érték meghatározásával kapcsolatban helyes megállapításokat tettek, és azokat a megyei bíróság helytálló módon fogadta el.

Ezért a Kúria a Pp. 275. § /3/ bekezdése alapján a megyei bíróság ítéletét hatályában fenntartotta.

A pervesztes felperesek egyetemlegesen kötelesek megfizetni az I.r. alperesnek a Pp. 79. §-a szerint felszámítható felülvizsgálati költségeit.

A Kúria a pervesztes felpereseket az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 50. §-ának /1/ bekezdésébe, a 39-41. §-aiba foglaltaknak megfelelően és a 64. §-a szerint alkalmazandó a költségmentesség alkalmazásáról szóló 6/1986./VI.26./ IM rendelet 13. § /2/ bekezdése alapján kötelezte a le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték megfizetésére.

Budapest, 2012. február 14.

Bauer Jánosné dr. sk. a tanács elnöke, dr.Kovács Ákos sk. előadó bíró, dr.Kovács András sk. bíró