

A Kúria a dr.Kész Tamás ügyvéd által képviselt P. Belváros Kft. felperesnek a Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal I.r., a dr.Rákosfalvy Zoltán ügyvéd által képviselt Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata II.r. alperesek ellen kisajátítási ügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indult perben a Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság 2011. június 23. napján kelt 30.K.27.310/2010/18. számú jogerős közbenső ítélete ellen a felperes által 19. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán a 2012. április 10. napján megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta az alábbi

### **í t é l e t e t :**

A Kúria a Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság 30.K.27.310/2010/18. számú közbenső ítéletét hatályon kívül helyezi, egyben az alperes 2010. július 7. napján kelt GYH/796-27/2010. számú határozatát hatályon kívül helyezi és az I.r. alperest új eljárásra kötelezi.

Kötelezi a Kúria az I-II.r. alpereseket, hogy külön-külön 15 nap alatt fizessenek meg a felperesnek 20.000.-20.000.- /azaz húszezer-húszezer/ forint elsőfokú és 20.000.-20.000.- /azaz húszezer-húszezer/ forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

### **I N D O K O L Á S**

A felperes volt kizárólagos tulajdonosa a belterület 6418 hrsz-ú 2724 m<sup>2</sup> területű kivett telephely megnevezésű, természetben az M. utca mellett hosszan elhúzódó, a Dunával párhuzamosan fekvő ingatlannak. Az ingatlan 2119 m<sup>2</sup>-nyi részét érintette a II.r. alperes által elfogadott rendezési terv által engedélyezett sétány, az ún. Duna-korzó kialakítása. A II.r. alperes - mert az ingatlant szerződéssel megszereznie nem sikerült - 2009. szeptember 7. napján kérte az I.r. alperestől a rendezési tervvel érintett terület kisajátítását. Kérelméhez jogerős változási vázrajzot csatolt, ami szerint az eljárás a felperes eredeti ingatlanából kisajátítandó 6418/1 hrsz-ú 1923 m<sup>2</sup>-es, valamint a 6418/2 hrsz-ú 196 m<sup>2</sup>-es közterületet érintené, míg a 6418/3 hrsz-on kialakítandó 605 m<sup>2</sup>-es

beépítetlen terület a felperes tulajdonában maradna. Az I.r. alperes 2010. július 7. napján kelt GYH/796-27/2010. számú határozatával a felperesi ingatlanból 7119 m<sup>2</sup>-t 30.089.800.- Ft kártalanítás fejében kisajátította. A kisajátításra azért volt szükség, mert a kisajátítási célok megvalósítására a felperes nem volt kötelezhető. A kártalanítás összegét az I.r. alperes szakértői vélemény alapján határozta meg. Az e határozat bírósági felülvizsgálata iránt a felperes nyújtott be keresetet, melyben a határozat hatályon kívül helyezését kérte. Keresete szerint nem volt szükség kisajátításra, mert a közérdekű célt már maga korábban megvalósította. A távlati beruházási elképzelésekre a II.r. alperes tervekkel nem rendelkezett. A kikövetkeztethető konkrét beruházások megvalósításához kisebb terület kisajátítása is elegendő volna. A célokat maga is meg tudná valósítani. Az ingatlant előző tulajdonosától az I.r. alperes elővásárlási joga miatt megvehette volna, ezért nem lett volna szükség a kisajátításra. A határozatból hiányzik az ingatlan megosztása, az időközbeni beruházások eltérnek az eredeti céloktól. Vitatta az összecszerűséget és utalt eljárási szabálysértésekre is.

A megyei bíróság az ügyben közbenső ítéletet hozott, és abban a jogalapot illető felperesi keresetet elutasította. Indokolása szerint az eljárási hibák az ügy érdemére nem hatottak ki. A kisajátítási célt a helyi szabályozási terv /a továbbiakban: Terv/ tartalmazta, a Terv jogszabály, így a kisajátítási cél közérdekűsége nem vitatható. A közbenső ítéletben kifejtett álláspont szerint a kisajátítási cél az ingatlan tulajdonosa részéről nem valósítható meg, mert azzal több önkormányzati feladatot folyamatosan el kellene látni, amire a felperes nem kötelezhető. A kisajátítással érintett terület a Tervvel megegyezik, kisebb területrész ennél fogva az ingatlanból nem sajátítható ki. A beruházás időközi módosulásának azért nincs jelentősége, mert a határozat jogszerűségét a kisajátításkori időpont alapulvételével kellett a bíróságnak vizsgálni. Az elővásárlási jog gyakorlásának elmaradása 2003. évben merült fel, mely egy 2010-es kisajátítási ügyben nem bír jelentőséggel. Megállapította továbbá, hogy a határozatból megállapítható, hogy a kisajátítás az ingatlan milyen mértékére vonatkozik, az ingatlan-nyilvántartási átvezetésre alkalmasság pedig nem a jogalap kérdéskörébe tartozik.

A közbenső ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, melyben kérte a közbenső ítélet, egyben az I.r. alperes határozatának hatályon kívül helyezését. Felülvizsgálati kérelmében a keresetében foglaltakat adta elő, azokat részben pontosítva és kiegészítve. Jogszabálysértésként a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény /a továbbiakban: Kstv./ 4. § /1/ bekezdésének c/ pontját, 35. §-ának /1/ bekezdését, 37. §-ának /1/ és /2/ bekezdését, a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás

általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény /a továbbiakban: Ket./ 1. §-ának /2/ bekezdését, 2. §-ának /1/ és /2/ bekezdését, valamint 4. §-ának /1/ bekezdését, az Alkotmány 9. §-ának /1/ bekezdését és 13. §-ának /1/ és /3/ bekezdését jelölte meg.

Az I.r. alperes és a II.r. alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős közbenső ítélet hatályában fenntartását kérték.

A felülvizsgálati kérelem az alábbiak miatt alapos.

A Kúriának arról kellett döntenie, hogy kisajátítási ügyben a kisajátítási határozat mely része tekintetében lehet és kell közbenső ítéletet hozni a bíróságnak.

A közbenső ítélettel kapcsolatban a Kúriának az alábbiakra kellett figyelemmel lenni: a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény /a továbbiakban: Pp./ 213. §-ának /3/ bekezdése kimondja, hogy ha a keresettel érvényesített jog fennállása és a felperest ennek alapján megillető követelés összege /mennyisége/ tekintetében a vita elkülöníthető, a bíróság a jog fennállását ítélettel előzetesen is megállapíthatja /közbenső ítélet/. Ebben az esetben a tárgyalás a követelés összegére /mennyiségére/ vonatkozóan csak a közbenső ítélet jogerőre emelkedése után folytatható.

Megjegyzi a Kúria, hogy az idézett bekezdés utolsó mondata közigazgatási perekre nehezen értelmezhető, mert a bíróság egyesbíróval egyfokon jár el, és határozata azonnal jogerőre emelkedik, tehát ezek szerint a tárgyalást a követelés összegére azonnal folytatnia kellene, így tehát közbenső ítélet hozatalának nem volna értelme.

A Kstv. 35. § /1/ bekezdésének d/ pontja a Pp. említett rendelkezésével összhangban mondja ki a d/ pontjában, hogy a bíróságnak a jogalap tekintetében három hónapon belül közbenső ítélettel döntést kell hoznia, kivéve, ha az ügyben igazságügyi szakértő kirendelése szükséges és a szakértői vélemény előterjesztésére ezen időszak alatt az ügy bonyolultsága miatt nem kerülhet sor, vagy ha a keresetet elutasítja. Jelen ügyben a megyei bíróság a Kstv. idézett rendelkezésébe foglalt második fordulatot alkalmazta, amennyiben csak a kereset jogalapot támadó részét utasította el.

A Pp. szabályából kitűnik, hogy közbenső ítélet hozatala esetében csak a követelés összegére vonatkozóan van helye további eljárásnak. A perbeli esetben tehát helye lesz az összegszerűséget illető további eljárásnak, azonban a bíróságnak az összegszerűséget nem érintő kérdésekben is állást kellett foglalnia.

A felperes keresetében kifogásolta, hogy a közigazgatási határozat azért is hiányos volt, mert nem tartalmazta a Kstv. 37. § /2/ bekezdésének a/ pontjába foglalt rendelkezést. E szerint, ha az /1/ bekezdés szerinti tulajdonváltozás az ingatlannak csak egy részét érinti, a tulajdonváltozást és a földrészlet megosztását az ingatlanügyi hatóság a kisajátítás esetén a földrészlet megosztására is kiterjedő jogerős kisajátítási határozat, valamint az ingatlanügyi hatóság és az építésügyi hatóság által záradékolt kisajátítási terv és az annak alapján készített, szintén hatóságok által záradékolt változási vázrajz alapján vezeti át az ingatlan-nyilvántartáson.

A megyei bíróság a határozatnak erre vonatkozó - nem kétséges - hiányosságát azért nem vette a közbenső ítélet meghozatalánál figyelembe, mert álláspontja szerint az ingatlan-nyilvántartáson való átvezetésre való alkalmasság nem olyan kérdéskör, amely a kisajátítás jogalapját is vitató felperes keresetőségi joga körébe tartozna. Ezzel az állásponttal ellentétes a Kstv. 37. §-ának idézett rendelkezése, mely a földrészlet megosztására is kiterjedő jogerős kisajátítási határozat meghozatalát írja elő ingatlan részbeni kisajátítása esetében. A törvény szövegében található „is” szó nem teszi kétségesse, hogy az I.r. alperesnek a kisajátítási határozatban kötelessége a földrészlet megosztásáról is döntenie.

Megjegyzi a Kúria jelen ügyben az eltelt egy év miatt a határozat kiegészítésére a Ket. korlátozó szabályai miatt nincs lehetőség, továbbá az ilyen mértékben hiányos határozat végrehajthatatlan is, mert az ingatlan megosztásának hiányában annak birtokba adása sem történhet meg jogszerűen. Attól függetlenül, hogy a felek együttműködése következtében a tényleges birtokbaadás a perbeli adatok szerint megtörtént. A közbenső ítélet e kérdésre, ami nyilvánvalóan nem az összecszerűsége tartozik nem foglalkozott, ennél fogva hiányos döntés született. A bíróságnak meg kellett volna állapítani a közigazgatási határozat fent említett súlyos hiányosságát, és határidőn belül annak kiegészítésére felhívni az I.r. alperest, illetőleg e határidő eltelte után a közigazgatási határozatot hatályon kívül kellett volna helyezni.

A felperes által megjelölt a kisajátítás jogalapját érintő Kstv. 4. § /1/ bekezdésének c/ pontját, az Alkotmány 9. §-ának /1/ bekezdését, 13. §-ának /1/ és /3/ bekezdését az ítélet nem sértette meg, a Kúria egyetértett a megyei bíróság közbenső ítéletében kifejtett álláspontjával, hogy a terület- és tereprendezés közérdekű célként a kisajátítást indokoltá tette, és e közérdekű cél megvalósítása /útszélesítés, sétány kialakítás/ csak közterületen történhet, ezért az a felperestől nem várható el.

A fentiek alapján a Kúria a Pp. 275. §-ának /4/ bekezdése alapján a megyei bíróság közbenső ítéletét hatályon kívül helyezte, egyben

hatályon kívül helyezte az I.r. alperes határozatát is, és az I.r. alperest új eljárásra kötelezte.

A Kúria megállapította, hogy a közbenső ítélet abban a részében, amelyben a kisajátítás jogalapjára vonatkozó felperesi keresetet elutasította a jogszabályoknak megfelelt. Oszttja a Kúria a megyei bíróság közbenső ítéletében foglalt azt a megállapítást, hogy a kisajátítási célt jogszabály határozta meg, ez egy önkormányzati rendeletben jelent meg, mely rendelet köti mind a felperest, mind az I.r. alperest. A kisajátítás területmértékét illetően is helyes volt a döntés, mert azt is a rendelet szabályozta. Függetlenül attól, hogy a felperes mennyiben és milyen mértékben végzett olyan átalakításokat, melyek a kisajátítás céljának megfelelték, a kisajátításnak helye volt, mert ezen létesítmények folyamatos karbantartására, valamint további olyan létesítmények megvalósítására, melyek az önkormányzati feladatellátáshoz tartoznak, a felperes nem volna kötelezhető. Ennek hiányában olyan bizonytalan jogi helyzet keletkezne, amelynek elkerülésére csak a kisajátítás ad módot.

Az I.r. alperes az ismét lefolytatott kisajátítási eljárásban a kisajátítás jogcímét illetően csak a fent kifejtettek szerinti megállapításokat tehet. A megismételt eljárásban hozott határozatában köteles ugyanakkor a földrészlet megosztására is kiterjedően rendelkezni a Kstv. 37. §-ában foglaltaknak megfelelően.

Az I.r. és a II.r. alperesek a Pp. 78. §-a alapján kötelesek megfizetni a felperesnek a Pp. 79. §-a szerint felszámítható a megyei bíróság és a Kúria előtt felmerült költségeit.

Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. §-a értelmében az alperesek személyes illetékmentessége folytán le nem rótt illetéket az állam viseli.

Budapest, 2012. április 10.

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