

A Kúria a dr.Sütő Katalin ügyvéd által képviselt I.-II.r. felpereseknek a Pest Megyei Kormányhivatal I.r., a Érd Megyei Jogú Város Önkormányzata II.r. alperesek ellen korlátozási kártalanítás tárgyában hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indult perben a Pest Megyei Bíróság 2011. szeptember 20. napján kelt 9.K.26.735/2011/3. számú jogerős ítélete ellen a felperesek által 4. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán a 2012. június 5. napján megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Kúria a Pest Megyei Bíróság 9.K.26.735/2011/3. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a Kúria a felpereseket, hogy 15 nap alatt egyetemlegesen fizessenek meg az I-II.r. alperesnek 20.000.-20.000.- /azaz húszezer-húszezer/ forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi továbbá a felpereseket, hogy az államnak - külön felhívásra - egyetemlegesen fizessenek meg 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 felperesek egyenlő arányú tulajdonában van a belterület 16733/11 hrsz-ú 581 m² területű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan, mely egy 168 m²-es műhellyel van beépítve, amelyben autószerelői tevékenység folyik. Az építményt a felperesek létesítették. Az ingatlanra vonatkozóan a korábbi rendezési terv helyett önkormányzati rendelettel 2003. évben új építési és városrendezési szabályzatot /a továbbiakban: ÉVSZ/ hoztak, melyben csökkentették az ingatlanra elhelyezhető építmény magasságát, és az elhelyezhető lakások számát. A felperesek állították, hogy a régi és az új szabályozás eredményeként az ingatlan forgalmi értéke csökkent. 2005. augusztusában erre hivatkozva a II.r. alperessel tárgyalni kezdtek kártalanításra vonatkozó megállapodás megkötése végett. A felek között a megállapodás nem jött létre, ezért a felperesek kérték, hogy az I.r. alperes folytasson le kártalanítási

eljárást. Az I.r. alperes 2008. július 30. napján kelt B-41-4777/1/2008. számú határozatával a kártalanítás iránti igényt elutasította. Álláspontja szerint az ingatlant a tulajdonosok ténylegesen autószerelő műhelyként használják, az ilyen használatot az ÉVSZ nem befolyásolta. Az övezeti átsorolásból ennél fogva a felpereseknek kára nem származott. A bekövetkezett kár hiányában kártalanítás megállapításának nem lehetett helye.

A határozat felülvizsgálata iránt a felperesek nyújtottak be keresetet kérve annak megváltoztatását. Előadták, hogy építési jogaik nem vitásan csökkentek, és ezzel káruk keletkezett. A megyei bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Indokolása szerint az ügyben kirendelt igazságügyi szakértő véleményéből kitűnően az övezeti előírások megváltozása a felperesek ingatlanának forgalmi értékét nem változtatta meg, az azonos a változást megelőző forgalmi értékkel. A megyei bíróság a szakvéleményt aggálytalannak tartotta, elfogadta, és ítéletét arra alapította.

Az ítélet ellen a felperesek nyújtottak be felülvizsgálati kérelmet, kérve az ítélet hatályon kívül helyezését és a bíróság új eljárásra, új határozat hozatalára utasítását. Előadták, hogy a megyei bíróság tévedett, amikor a szakértő véleményét elfogadta, károsodásuk fennállta ugyanis nem szakértői kérdés, hanem jogkérdés. Építési jogaik ténylegesen megváltoztak, ennél fogva jár nekik kártalanítás. Az alperes állításuk szerint a tényállást nem tárta fel kellő mértékben. A közigazgatási eljárás egyéb szabályszegéseit az eljáró bíróság nem értékelte megfelelően, és indítványuk ellenére a szakértőt sem hallgatta meg. Jogsabálysértésként a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény /a továbbiakban: Pp./ 2. §-ának /1/ bekezdésére, 177. §-ának /1/ bekezdésére, 180. §-ának /1/ bekezdésére, 182. §-ának /3/ bekezdésére, 221. §-ának /1/ bekezdésére és 336/A. §-ára, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény /a továbbiakban: Étv./ 30. §-ának /1/ és /2/ bekezdésére, valamint a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény /a továbbiakban: Ket./ 5. §-ának /1/ és /2/ bekezdésére, 72. § /1/ bekezdésének e/-f/ pontjára hivatkoztak.

Az I.r. és a II.r. alperesek ellenkérelmeikben a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérték.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Kúriának abban a kérdésben kellett állást foglalni, hogy egy tulajdonos által beépített és hasznosított ingatlan értékére kihatással van-e az építési szabályok olyan megváltozása, mely más építmény elhelyezése esetében korlátozásokat ír elő.

Az ügyben anyagi jogszabályként az Étv. 30. §-ának /1/ és /2/ bekezdését kell alkalmazni. Az Étv. 30. §-ának /1/ bekezdése szerint, ha az ingatlan rendeltetését, használati módját a helyi építési szabályzat, illetőleg a szabályozási terv másként állapítja meg /övezeti előírások változása/ vagy korlátozza /telekalakítási vagy építési tilalom/, és abból a tulajdonosnak, haszonélvezőnek kára származik, a tulajdonost, a haszonélvezőt kártalanítás illeti meg. Az Étv. 30. §-ának /2/ bekezdése szerint a kártalanítás összege az ingatlannak a korábbi rendeltetése alapján megállapítható régi és az új szabályozás eredményeként megállapítható új forgalmi értéke közötti különbözet. Az idézett jogszabályhelyekből következik, hogy a helyi építési szabályzat, illetőleg a szabályozási terv korlátozása akkor alapozza meg a felperesi igényt, ha e jogszabályváltozás folytán kára származik. Abból, hogy a kártalanítás összege a régi és az új szabályozás eredményeként megállapítható forgalmi érték közötti különbözet, azt következik, hogy a korlátozásból forgalmi értékcsökkenésnek kell bekövetkezni ahhoz, hogy az igénylőnek kára származzék, ami megalapozhatja követelését.

A forgalmi értékek közötti különbözet olyan szakkérdés, aminek megállapítására vonatkozóan a megyei bíróság a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény /a továbbiakban: Pp./ 177. §-át helyesen alkalmazva szakértői bizonyítást rendelt el. A megyei bíróság ítéletében megállapította, hogy a szakértő által előterjesztett szakvélemény homályos, hiányos, önmagával vagy más szakértő véleményével, illetve a bizonyított tényekkel még látszólag sem áll ellentétben, és helyességéhez sem fűződik nyomatékos kétség, ennél fogva a 182. § /3/ bekezdése alkalmazásának az ügyben nem volt helye. A felperesek a szakértőhöz kérdést intézhettek, melyekre a szakértő megfelelő válaszokat adott. A Pp. 180. §-ának /1/ bekezdése a szakértő megidézését akkor teszi lehetővé, ha azt a bíróság szükségesnek tartja. A bíróság az idézést - helyesen - nem tartotta szükségesnek.

Összefoglalva megállapítható, hogy ha a változás korlátozásban jelentkezik, ez nem jár feltétlenül a forgalmi érték csökkenésével. A forgalmi érték meghatározása szakkérdés. Ha a szakértő értékcsökkenést nem állapított meg, a kártalanítási igény alaptalan.

A felülvizsgálati kérelemben a felperes alaptalanul hivatkozott a Pp. 2. §-ának /1/ bekezdésére, mert a bíróság jogai érvényesítésére minden szükséges lehetőséget megadott.

A felperesek felülvizsgálati kérelmükben nem részletezték, hogy a megyei bíróság miért sértette meg a Pp. 180. § /1/ bekezdésében foglaltakat. A megyei bíróság az ítéletet megfelelően indokolta, ezért a Pp. 221. §-ának /1/ bekezdése sem sérült. Nem sérült a Pp.

336/A. §-a sem, különösen, mert az I.r. alperes tényállás-tisztázási kötelezettségének maradéktalanul eleget tett.

A megyei bíróság a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény /a továbbiakban: Ket./ szabályait nem alkalmazta, ezért azokat meg sem sérthette, ezért a felülvizsgálati kérelem erre vonatkozó kifogásai szintén alaptalanok.

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

A felperesek felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért ők kötelesek az alperesek számára felülvizsgálati költség megfizetésére.

Ugyancsak a felperesek kötelesek az illeték-feljegyzési joguk folytán le nem rótt illeték megfizetésére /1990. évi XCIII. törvény 59. §-a/.

Budapest, 2012. június 5.

dr.Kovács András sk. a tanács elnöke, dr.Kovács Ákos sk. előadó bíró, dr.Albert Zoltán sk. bíró