

A Kúria a dr.Kócsó József ügyvéd által képviselt R. I. felperesnek a Somogy Megyei Kormányhivatal I.r., a dr.Deák Krisztina ügyvéd által képviselt Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. II.r. alperesek ellen kisajátítás tárgyában hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indult perben a Somogy Megyei Bíróság által 2011. november 22. napján kelt 5.K.21.541/2009/70. számú jogerős ítélete ellen a II.r. alperes által 73. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán a 2012. október 9. napján megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Kúria a Somogy Megyei Bíróság 5.K.21.541/2009/70. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a Kúria az I-II. r. alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 30.000.- /azaz harmincezer/ forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi továbbá a Kúria a II. r. alperest, hogy - külön felhívásra - fizessen meg az államnak 70.000.- /azaz hetvenezer/ forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I N D O K O L Á S

Az I.r. alperes kisajátítási eljárást folytatott le II.r. alperes kérelmére a 67-es számú út, K. város elkerülő szakaszának építéséhez szükséges ingatlanok kisajátítása céljából. A beruházás érintette a felperes tulajdonában álló külterületi ingatlanokat, így többek között a 0562/1, 0563/21 és 0563/22 hrsz-ú szomszédos ingatlanokat.

A 0562/1 hrsz-ú, gyep /rét/ művelési ágú 6 ha 0026 m² nagyságú ingatlan egy gazdálkodási egységet képezett a kisajátítással érintett, szintén rét művelési ágban nyilvántartott 0563/21 és 0563/22 hrsz-ú ingatlanokkal, melyeken a felperes a „R. Mező- és Erdőgazdasági Termelési és Kereskedelmi Kft.” keretein belül, illetve őstermelőként folytatta gazdasági tevékenységét.

Az érintett ingatlanok K. város Ki. városrészt összekötő Államos utca déli oldalán helyezkednek el. Az ingatlanok közmű nélküli területek, azonban az Á. utca közművesített, ezáltal az infrastruktúra adott. E területek mezőgazdasági hasznosításúak, de környezetükben ipari és kereskedelmi épületek vannak kialakulóban. A Körzeti Földhivatal 2001. évben a 0562/1 hrsz-ú, továbbá a 0563/21 hrsz-ú külterületi ingatlanok területéből 7 ha 5757 m² nagyságú gyeperet, rét művelési ágú termőföld más célú hasznosítását, belterületbe vonását engedélyezte öt évre szóló érvényességi határidővel. A területek belterületbe vonására utóbb nem került sor. A perbeli ingatlanok megközelítése a kisajátítást megelőzően a felperes 15030 hrsz-ú ingatlanán lévő saját használatú, de ingatlan-nyilvántartásban nyilván nem tartott úton keresztül történt.

A 0563/21 hrsz-ú ingatlan gyeperet /rét/ művelési ágú, kerített terület, melyen a felperes a kútnaplók szerint 2007. április-augusztus hónapokban három darab talajvízkutató és víztározót épített létesítési engedély nélkül, melyre figyelemmel fennmaradási engedély megadása iránti közigazgatási eljárást indított még a kisajátítást megelőzően. Ezek a vízi létesítmények biztosították és látták el a területen tartott állatokat és a csemetekertet a szükséges ivó- és öntözővízzel.

A 0563/22 hrsz-ú rétként nyilvántartott ingatlan erdős, feltűnő hálós és villanypásztor kerítéssel elkerített terület, melyen a felperes a kisajátítást megelőzően ökológiai állattartást folytatott.

A Regionális Közigazgatási Hivatal - az I.r. alperes jogelődje - a 2009. augusztus 13. napján kelt 2-543-18/2009.II. számú határozatával a felperes tulajdonában álló 0563/21 és a 0563/22 hrsz-ú rét művelési ágú ingatlanok teljes területét közlekedés infrastruktúra fejlesztését közérdekű célból a Magyar Állam javára kisajátította.

A határozat 1. pontjában a 0563/21 hrsz-ú rét megjelölésű ingatlan teljes kisajátítása után a B. I. igazságügyi szakértő szakvéleményét elfogadva kisajátított területért 4.779.771.- Ft-ot, 520 méter kerítés átépítéséért 889.200.- Ft-ot, villanypásztor átépítéséért 130.000.- Ft-ot, egy kapu átépítéséért 50.000.- Ft-ot, a szerfás épület áthelyezéséért 3.000.000.- Ft-ot, mindösszesen 8.848.971.- Ft kártalanítást állapított meg.

A határozat 2. pontjában szereplő 0563/22 hrsz-ú rét megjelölésű ingatlan teljes kisajátításával kapcsolatosan a kisajátított területért 736.372.- Ft-ot, 320 méter kerítés átépítéséért 547.200.- Ft-ot, villanypásztor átépítéséért 80.000.- Ft-ot, egy kapu

átépítéséért 50.000.- Ft-ot, faállományért 50.960.- Ft-ot, még állat áthelyezési költségként 200.000.- Ft-ot, összesen 1.664.532.- Ft-ot állapított meg. Az eljárás igazságügyi szakértő az ingatlanok fajlagos forgalmi értékét 289.- Ft/m²-ben határozta meg. A határozat megállapítása szerint a felperes 3.000.- Ft/m² fajlagos érték meghatározását az adóhatóság által kiadott összehasonlító adatok nem támasztják alá. Az ingatlanon folytatott tevékenység önmagában nem képes a fajlagos forgalmi értéket megemelni, mert az ingatlanok továbbra is gyepterület, rét besorolásúak. K. város rendezési terve szerint a 0563/21 hrsz-ú ingatlan a GKF rendeltetésű helyen helyezkedik el, de a belterületi határ megváltozása csak jövőbeli lehetőségként van feltüntetve. Építési teleknek nem minősül a belterületbe vonás és művelési ág megváltoztatását megelőzően, továbbá közúti csatlakozása nem biztosított. A 0563/22 hrsz-ú ingatlan a rendezési terv szerint véderdő besorolású területként szerepel, mely ingatlan is az ingatlan-nyilvántartásban nyilván nem tartott földútról közelíthető meg. Az I.r. alperes a kisajátítással összefüggésben felmerült károkat és egyéb igazolt költségeket a B. I. és F. L. szakvéleménye felhasználásával állapította meg, olyan összegben, amelyek bizonyítottan a kisajátítással összefüggésben keletkeztek.

Az I.r. alperes a 2009. augusztus 13. napján kelt 2-543-18/2009.I. számú határozatában a felperes tulajdonában álló 0562/1 hrsz-ú /rét, saját használatú út/ ingatlan megjelölésű 6 ha 0026 m² nagyságú ingatlanból 837 m² nagyságú területet sajátította ki. A kisajátított területért 253.982.- Ft-ot, a visszamaradt terület értékcsökkenéséért 178.721.- Ft-ot, a 200 méter kerítés átépítéséért 447.000.- Ft-ot, egy kapu átépítéséért 52.500.- Ft-ot, összesen 932.203.- Ft kártalanítást állapított meg. A teljes ingatlan kisajátítása iránti kérelmet elutasította.

Az I.r. alperes az ingatlan forgalmi értékének megállapítására B. I. ingatlanforgalmi, az ingatlanon folytatott facsere természetben esetlegesen felmerülő károkat és költségek kimutatása végett F. L. erdészeti szakértőt rendelte ki. Az I.r. alperes a kiegészített szakértői véleményeket részben fogadta el. Az ingatlan fajlagos forgalmi értékét a szakvélemény szerinti 302.- Ft/m²-ben határozta meg. A visszamaradó terület értékcsökkenésének megállapítása is szakvéleményen alapult. A kisajátításról szóló 2007. évi CXIII. törvény /a továbbiakban: Kstv./ 18. §-a szerinti kár megtérítéséről tényleges felmerülés hiányában nem rendelkezett, emiatt nem fogadta el F. L. szakvéleményének 4-8. mellékletében foglalt értékeket. Álláspontja szerint a visszamaradt ingatlan továbbra is használható csemetermésztésre, mert a kisajátítás a csemeteket nem érintette. A felperes hitelt érdemlő bizonyítékkal nem támasztotta alá, hogy a tevékenység gyakorlása lehetetlenné vagy számottevően költségesebbé válik a kisajátítás következtében.

A felperes a 2-543-18/2009. I. és II. számú határozatokkal szemben keresetet nyújtott be, melyben a határozatok megváltoztatásával a kártalanítási összegek felemelését kérte. A 0562/1 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában elsődlegesen a visszamaradt terület kisajátítását, továbbá kérte a kisajátítással összefüggésben keletkezett egyéb kárának többletkártalanítás címén történő megállapítását, így a zöldkár, ingóságok, állatok áttelepítésével kapcsolatosan felmerülő költségeket is.

A felperes a perben a szakértői vélemények ismeretében keresetét pontosította, és a 0563/21 és 0563/22 hrsz-ú ingatlanok után a kártalanítás összegét 3.000.- Ft/m² fajlagos érték figyelembevételével kérte megállapítani. A kisajátításra került 0563/21 hrsz-ú ingatlanon fellelhető vízi létesítmények után járó kártalanítási összeget J. J. szakértő szakvéleményének figyelembevételével terjesztette elő. A 0563/22 hrsz-ú ingatlanhoz kapcsolódó állatok áthelyezésével összefüggésben felmerült költségeket dr.T. J. szakértő által kimunkált 17.768.000.- Ft-ban jelölte meg.

A felperes a 0562/1 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában keresetét úgy módosította, hogy elsődlegesen a teljes ingatlan kisajátítását kérte, a területért járó kártalanítás összegét 180.000.000.- Ft-ban, a rajta lévő növényzet értékét 156.794.750.- Ft-ban jelölte meg. Az ingatlanon lévő kerítés, villanypásztor, kút, öntözőberendezés, szerfás épület, kapu és villanybeállítás együttes értékét 24.387.500.- Ft-ban kérte megállapítani. Másodlagosan - ha az ingatlan teljes kisajátítására irányuló kereset nem bizonyulna alaposnak - a kártalanítás összegét a földterület után 2.541.000.- Ft-ban, az értékcsökkenést 88.768.000.- Ft-ban, a kerítés, villanypásztor, öntözőberendezés, kapu, villanybeállítás együttes értékét 4.000.000.- Ft-ban kérte megállapítani. Ezen túlmenően a Kstv. 18. §-ára alapítva a vetés elmaradásából eredő veszteség miatt 16.762.731.- Ft, a kisajátítás következtében felmerülő beruházási költségek címén 307.941.681.- Ft, valamint termelés- és bevételkiesés miatt 285.629.714.- Ft többletkártalanítási igényt terjesztett elő. A megszűnt kutak és víztározók, öntözőberendezés újralétesítésének költségeként 15.669.420.- Ft megállapítását kérte.

A megyei bíróság jelen perhez egyesítette az előtte folyamatban lévő a felperest érintő ügyet.

A megyei bíróság az I.r. alperes 2-543-18/2009.II. számú határozatát megváltoztatta, és a 0563/21 hrsz-ú ingatlan teljes kisajátítása után a felperesnek járó kártalanítási összeget 59.518.000.- Ft-ban állapította meg. Kötelezte a II.r. alperest a felperesnek járó 50.669.029.- Ft többletkártalanítás és az utána

járó késedelmi kamat megfizetésére. A 0563/22 hrsz-ú ingatlan teljes kisajátítása után a felperes javára 21.664.780.- Ft kártalanítási összeget állapított meg. Kötelezte a II.r. alperest 19.980.248.- Ft és különbözeti összeg és az azok után járó késedelmi kamat megfizetésére.

A bíróság az ingatlanok kisajátításkori forgalmi értékének megállapítására M. I. igazságügyi ingatlanforgalmi szakértőt rendelte ki, akinek szakvéleményét ítélezése alapjául elfogadta, és a 0563/21 hrsz-ú ingatlan kisajátításkori forgalmi értékét 3.000.- Ft/m² ár figyelembevételével 49.000.617.- Ft, az 0563/22 hrsz-ú ingatlan fajlagos forgalmi értékét 1.215.- Ft/m² árban határozta meg. A bíróság a 0563/21 hrsz-on található vízi létesítmények után a kártalanítási összeg megállapítására - Ny. A. szakvéleményének elvetését követően - J. J. igazságügyi mérnök szakértőt rendelte ki, akinek megalapozott szakvéleménye figyelembevételével a vízi létesítmények, kerítés és villanypásztor kisajátítás időpontjában fennálló forgalmi értékét 9.000.901.- Ft-ban határozta meg. Megállapítása szerint a felperes a kisajátítás időpontjában érvényes vízjogi engedéllyel rendelkezett, melynek kiadása iránti eljárást a kisajátítást megelőzően megindította, ezért a vízi létesítmények után is jogosult kártalanításra. A bíróság azt is megállapította, hogy a felperes a kisajátítás folytán új állattartó terület kialakítására kényszerült, mert a 0562/1 hrsz-ú terület részleges kisajátítása után a gazdaságos állattartásra felmaradó 2 ha terület dr.T. J. szakértő szakvéleménye szerint nem elegendő, mivel a kisajátítás időpontjában az igazolt létszámú állatállomány ökológiai tartásához legalább 6,9 ha terület szükséges. A bíróság az új állattartó-telep kialakításának költségeit a szakvélemény figyelembevételével 17.768.000.- Ft-ban állapította meg. A felperesnek a 0563/22 hrsz-ú ingatlanon lévő faállomány vonatkozásában a felperes igényét bizonyítottság hiányában nem találta alaposnak.

A bíróság az I.r. alperes 2-543-18/2009.I. számú határozatát hatályon kívül helyezte és az I.r. alperest új eljárásra kötelezte. Az ítélet indokolása szerint a perben kirendelt M. L. igazságügyi szakértő, M. I. ingatlanforgalmi szakértő és a közigazgatási eljárásban kirendelt és a perben meghallgatott F. L. szakértők alapos szakvéleményei és egybehangzó nyilatkozatai igazolták, hogy jogszabálysértően járt el az I.r. alperes, amikor elutasította a visszamaradt területek kisajátítása iránt kérelmet. A szakértők megállapították, hogy a gyorsforgalmi út nyomvonala a területet kettévágja, ezáltal a visszamaradt területen a csemetével telepített 3,6 ha-os terület öntözése ellehetetlenül, annak következtében, hogy a termőterület és a műszaki kiszolgáló létesítmények közötti szervenek kapcsolat megszűnik. Így a gazdaságos csemetetermelés és állattartás a továbbiakban nem folytatható. A bíróság ítéletében az új eljárásra iránymutatást adott a 0562/1

hrsz-ú ingatlan teljes kisajátítása esetén a felperest megillető kártalanítás összegének meghatározására. Előírta, hogy a terület után járó kártalanítás összegét M. I. szakvéleményéből kiindulva 3.000.- Ft/m² ár figyelembevételével kell az megállapítani. A csemeték számát és azok kisajátításkori értékét F. L. szakvéleménye alapján 156.794.755.- Ft-tal, a visszamaradt területen lévő működőképes kút értékét 3.937.500.- Ft-tal, míg az öntözőberendezést 4.075.000.- Ft-tal kell figyelembe venni az I.r. alperesnek. A szerfás épületet figyelmen kívül kell hagyni, mert ezzel kapcsolatosan a 0563/21 hrsz-ú ingatlan kisajátítása során már kártalanítás megállapítására került sor. Előírta, hogy az I.r. alperesnek a megismételt eljárásban pontosan fel kell mérnie, hogy az ingatlanon hány méter kerítés található villanypásztorral, melynek értéke meghatározása alatt figyelemmel kell lenni a M. I. szakvéleménye szerinti 2.153.- Ft/m árra. A bíróság a másodlagos kereseti kérelmet érdemben már nem vizsgálta, miután az elsődleges kereseti kérelemnek helyt adott.

A jogerős ítélet ellen a II.r. alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet. Álláspontja szerint az eljáró bíróság megsértette a Kstv. 9. §-át, valamint 19-20. §-ait, a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény /a továbbiakban: Ptk./ 177. §-át, a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény /a továbbiakban: Pp./ 182. § /3/ bekezdését, a 206. §-át és a 161. §-át. Erre tekintettel elsődlegesen kérte a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és a kereset elutasítását, másodlagosan az ítélet hatályon kívül helyezését és az ügyben eljáró bíróság új eljárásra és új határozat meghozatalára utasítását.

Kifejtette, hogy a jogerős ítélet alapjául szolgáló ingatlanforgalmi szakvélemény aggályos, mert a szakértő összehasonlításra nem alkalmas ingatlanok adatai felhasználásával állapította meg a kisajátított ingatlanok forgalmi értékét. Figyelmen kívül hagyta a szakértő, hogy az átlagos piaci árat a legmagasabb és legalacsonyabb érték figyelmen kívül hagyásával számtani átlaggal kell meghatározni. A 3.000.- Ft/m² fajlagos forgalmi érték a kisajátítást megelőző időpontban megfelelt egy összközműves belterületi kereskedelmi ingatlanértéknek, ugyanakkor a perbeli ingatlanok mezőgazdasági besorolású művelés alatt álló ingatlanok, amelyek a kisajátítást követően szerviz útról továbbra is megközelíthetőek lesznek.

A II.r. alperes szerint az ingatlanok fekvése is kedvezőtlen, rosszul művelhető területek, amely tovább csökkenti a forgalmi értéket. A területek művelésből való kivonását a szakértői vélemény úgy megállapította, hogy annak tényét nem támasztotta alá.

Kifogásolta, hogy a víztározók kialakítása nem képezte vizsgálat tárgyát, ugyanakkor vízi létesítmények kapcsán a bíróság figyelmen

kívül hagyta, hogy kártalanítási igény csak jogszabályszerűen gyakorolt tevékenység után jár. A felperes a szükséges engedélyekkel nem rendelkezett, amit a bíróság figyelmen kívül hagyott. Állította, hogy a felperes állattartó tevékenységét a kisajátítás felmerülését követően kezdte meg, de az eljáró bíróság ezt sem értékelte és indokolás nélkül mellőzte a bizonyítási indítványokat.

Utalt arra, hogy a szakvéleménnyel kapcsolatos aggályok feloldása a bíróság részéről nem történt meg, így arra nem lehetett volna alapítani az ítéleti döntést. A szakvélemény annak sem adta indokát, hogy miért nem alkalmas a visszamaradó terület gazdálkodásra, illetőleg az értékesítést miért befolyásolja kedvezőtlenül a felperes oldaláról, aki továbbra is folytat gazdálkodást az ingatlanokon.

Az I.r. alperes csatlakozó felülvizsgálati kérelmet, még a felperes ellenkérelmet és csatlakozó felülvizsgálati kérelmet terjesztett elő.

A Kúria a csatlakozó felülvizsgálati kérelmeket hivatalból elutasította.

A felperes ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására irányult.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény /a továbbiakban: Pp./ 275. § /1/ bekezdésében érvényesülő korlátozás szerint a Kúria a jogerős ítéletet csak a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálhatja felül, melyben a Pp. 272. § /2/ bekezdése szerint elő kell adni - a jogszabálysértés megjelölése mellett -, hogy a fél a határozat megváltoztatását mennyiben és milyen okból kívánja.

A felülvizsgálati kérelemben a II.r. alperes alapvetően a bíróság által kirendelt M. I. ingatlanforgalmi szakértő szakvéleményének megalapozatlansága, illetve ezzel összefüggésben a bizonyítékok Pp. 206. § /1/ bekezdése szerinti mérlegelése kapcsán terjesztette elő indokait.

A Kúria a felülvizsgálat során megállapította, hogy az eljáró megyei bíróság ítéletét a bizonyítékok okszerű mérlegelésével, a Pp. 206. § /1/ bekezdése helyes alkalmazásával hozta meg.

A Kúria ítélezési gyakorlata töretlen abban, hogy ha a felülvizsgálati kérelem a jogerős ítélettel megállapított tényállást vagy azt sérelmezi, hogy a bíróság a tényállást a Pp.

206. §-ának megsértésével állapította meg, a jogerős ítélet megváltoztatásának csak akkor van helye, ha a tényállás iratellenes, illetőleg a bíróság a bizonyítékokat - azok egybevetése során - nem a maguk összességében értékelte, és ennél fogva a megállapított tényállás nyilvánvalóan okszerűtlen, vagyis lényeges logikai ellentmondást tartalmaz. Nem állapítható meg jogszabálysértést akkor, ha a felülvizsgálati kérelem a bizonyítékok okszerű mérlegelését támadja, ugyanis a felülvizsgálati eljárásban a Pp. 275. § /1/ bekezdésében foglaltakra figyelemmel bizonyításnak, így a bizonyítékokra irányuló felülmérlegelésnek nincs helye. A felülvizsgálat csak arra szorítkozhat, hogy a mérlegelés körébe vont adatok, tények értékelésére nincsen nyilvánvalóan helytelen következtetés.

A megyei bíróság az ügyben nagy terjedelmű bizonyítást folytatott le, több szakvéleményt is beszerzett. A felülvizsgálati kérelem csak az ingatlanforgalmi szakértőt említi, akinek szakvéleményét aggályosnak tartja, ezért a Kúria a jogerős ítéletnek csak a forgalmi értékre vonatkozó megállapításait vizsgálta.

A Pp. 182. § /3/ bekezdése alapján, ha a szakvélemény homályos, hiányos, magával vagy más szakértő véleményével, illetve a bizonyított tényekkel ellentétben állónak látszik, vagy helyességéhez egyébként nyomatékos kétség fér, a szakértő köteles a bíróság felhívására a szükséges felvilágosítást megadni. A fél erre irányuló indítványa alapján a bíróság más szakértőt rendelhet ki. Ha a bíróság a bizonyítást hivatalból rendelte el /Pp. 164. § /2/ bek./, szükség szerint hivatalból jogosult új szakértő kirendelésére is.

A felülvizsgálati kérelemben a II.r. alperes a Pp. 182. § /3/ bekezdésének megsértésére abban a körben hivatkozott, hogy az eljáró megyei bíróság a jogerős ítélet alapjául aggályos szakvélemény alapján állapította meg egyes ingatlanok - a kisajátítás időpontjában - fennálló fajlagos forgalmi értékét 3.000.- Ft/m² ár alkalmazásával.

A per iratai alapján megállapítható, hogy a megyei bíróság a szakvéleménnyel kapcsolatban felmerült kérdések - különös figyelemmel az összehasonlító adatok pontos megjelölése - körében a szakértőt a szakvélemény kiegészítésére felkérte, aki a szükséges tájékoztatást megadta, a kiegészítő szakértői vélemény beazonosítható módon tartalmazta azon ingatlanoknak az adatait, amelyeket a szakértő a forgalmi érték meghatározásakor összehasonlító adatként felhasznált, ezért iratellenes a II.r. alperes azon hivatkozása, hogy M. I. szakértő kizárólag belterületi /ipartelep, zárt kert besorolású/ ingatlanra vonatkozó adatokat vetett össze. A szakvélemény megjelöl egy, a K. város és Ki. város közötti külterületen lévő a perbeli ingatlanokkal azonos fekvésű

mezőgazdasági ingatlant is, amely 2009. évben 3.450.- Ft/m² áron került eladásra.

A megyei bíróság a szakértőt a szakvélemény kiegészítését követően meghallgatta, melynek során tisztázást nyert, hogy a szakértő a 0562/1 és 063/21 hrsz-ú ingatlanok forgalmi értékének megállapításánál korrekciót alkalmazott és az eltérő besorolású ingatlanok eladási árát 40 %-kal csökkentett értékkel vette figyelembe a perbeli ingatlan forgalmi értékének számítása során. A szakértő által megállapított fajlagos négyzetméter árat visszaigazolta a szakvéleményben megjelölt mezőgazdasági művelési ágú külterületi ingatlan realizált forgalmi értéke /3.450.- Ft/m²/. A szakértő rámutatott arra is, hogy a 0563/21 hrsz-ú ingatlan forgalmi értékének megállapításakor milyen értéknövelő tényezőket vett figyelembe, amelyek a 0563/22 hrsz-ú ingatlan esetében nem volt megállapítható. Lényegében ezzel indokolta a korábbi perekben eljáró Cs. T. szakértő által javasolt és a Legfelsőbb Bíróság 12. számú ítéletével már elbírált 1.215.- Ft/m²-es ártól való eltérést. A felperes a szakértő meghallgatását követően új ingatlanforgalmi szakértő kirendelését nem indítványozta a perben, ezért a megyei bíróság a Pp. 182. § /3/ bekezdését nem sérthette meg.

A Kstv. 9. § /3/ bekezdése értelmében a kártalanítás összegének megállapítása során az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értékét, ha az ingatlan valóságos forgalmi értéke - összehasonlításra alkalmas ingatlanok, illetve ezek forgalmának hiányában, vagy forgalmukra jogszabályban elrendelt korlátozás, illetve más ok miatt - nem állapítható meg, az ingatlan településen belüli fekvését, közművekkel való ellátottságát, ennek hiányában a közművesítés lehetőség, a földrajzi és gazdasági adottságait, termőföld esetén a művelési ágot, a földminősítés szempontjait és az ingatlan jövedelmezőségét kell figyelembe venni.

A megyei bíróság a Kstv. fent hivatkozott rendelkezést a már kifejtettek szerint nem sértette meg, amikor az ingatlanok kisajátításáért járó kártalanítás összegét M. I. és Cs. T. szakértői véleményei alapján állapította meg.

A II.r. alperes a felülvizsgálati kérelmében a 2010. június 28. napján kelt 26. sorszámú észrevételében tett korábbi nyilatkozatával ellentétesen állítja, hogy a felperes az állattartásba a kisajátítás felmerülését követően fogott bele. Mindezt cáfolja az állattartással kapcsolatos kártalanítás megállapítására kirendelt dr.T. J. szakértői véleménye, amely rögzíti, hogy 2009. augusztusában a meglévő állatállomány tartásához a felperes a szükséges területtel rendelkezett, melyet a 0562/1 hrsz-ú ingatlan részkisajátítása következtében elvesztett, a fennmaradó 2 ha terület a korábbi állomány ökológiai rendszerű

tartására nem alkalmas, ezért új telep kialakítását tartotta szükségesnek. A szakvéleményben a felperes dokumentumai alapján számszakilag is kimutatta a kisajátítás időpontjában meglévő állatállományt. Az a körülmény, hogy a kisajátítást követően a sertésállomány egy része állategészségügyi okból megsemmisítésre került, a kisajátítással okozott károk és költségek megtérítését nem érinti.

A megyei bíróság széles körű bizonyítást folytatott le annak vizsgálata körében is, hogy a visszamaradó terület a kisajátítást követően alkalmas-e a felperes által a kisajátítás időpontjában folytatott gazdálkodásra. A jogerős ítélet a perben kirendelt M. L. igazságügyi szakértő, M. I. ingatlanforgalmi szakértő, valamint a közigazgatási eljárásban kirendelt és a perben meghallgatott F. L. szakértő egybehangzó nyilatkozatai és a Ktv. 6. § /4/ bekezdésének b/ pontjában foglaltakkal összhangban állapította meg, hogy az egész ingatlan kisajátítása indokolt, mert a részleges kisajátítás következtében a korábbi üzemi jellegű csemetetermelés és az állattartás folytatása számottevően költségesebbé válik. A felperes figyelmen kívül hagyja, hogy a Ktv. 6. § /4/ bekezdésének b/ pontja az egész ingatlan kisajátítását nemcsak a gazdálkodás ellehetetlenülésének esetére biztosítja, ezért nincs jelentősége annak, hogy a felperes a kisajátítás következtében felmerült károk enyhítése érdekében továbbfolytatta a gazdálkodást az ingatlan visszamaradó részén.

A II.r. alperes a felülvizsgálati tárgyaláson olyan újabb jogszabálysértésekre hivatkozott, amelyeket a felülvizsgálati kérelmében nem jelölte meg, ezért azokat a Kúria a Pp. 275. § /2/ bekezdése alapján érdemben nem vizsgálta. A szakértői bizonyításra, a bírósági mérlegelésre vonatkozó szabályokat az eljáró megyei bíróság a már kifejtettek szerint nem sértette meg, ezért a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275. § /3/ bekezdésének alkalmazásával hatályában fenntartotta.

A Pp. 270. § /1/ bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 78. § /1/ bekezdése alapján egyetemlegesen marasztalta a Kúria az I.-II.r. alpereseket a felülvizsgálati eljárási költség megfizetésében, valamint kötelezte II. rendű alperest az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 39. § /3/ bekezdésének d/ pontja és 50. § /1/ bekezdése szerinti az Itv. 62. § /1/ bekezdésének h/ pontján alapján alapuló tárgyi illetékfeljegyzési jogra tekintettel a le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték megfizetésére.

Budapest, 2012. október 9.

dr.Kovács András sk. a tanács elnöke, dr.Dobó Viola sk. előadó bíró, dr.Kovács Ákos sk. bíró