

A Kúria a dr.Gulyás Gábor ügyvéd által képviselt Sz. M. felperesnek a Fejér Megyei Kormányhivatal I.r., a dr.Csanádi Márk ügyvéd által képviselt Sz. Város Önkormányzata II.r. alperesek ellen kisajátítási ügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indult perben a Pest Megyei Bíróság 2011. augusztus 30. napján kelt 8.K.27.344/2009/42. számú jogerős ítélete ellen a II.r. alperes által 43. 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 Pest Megyei Bíróság 8.K.27.344/2009/42. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a Kúria a II.r. alperest, hogy 15nap alatt fizessen meg a felperesnek és az I.r. alperesnek 20.000.-20.000.- /azaz húszezer-húszezer/ forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A le nem rótt 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 tulajdonában volt a külterület 023/68 hrsz-ú 5683 m² területű szántó ingatlan, melynek 193 m²-es területére az M. Rt. javára vezetékJog van bejegyezve. Az ingatlan természetben a 11. számú főközlekedési út és az 1108-as jelű országos közút csatlakozásánál, Sz. város belterülete mellett fekszik. A területen szántó gazdálkodás nem folyik, a növényzetet kaszálják. A területet három oldalról utak határolják. 2002. év óta az ingatlant az építési előírások közlekedési övezetbe sorolták. A felperes ez évben kérte az építési előírások változására tekintettel ingatlana megvételét vagy kisajátítását. Minthogy az erre vonatkozó II.r. alperessel folytatott tárgyalásai nem vezettek eredményre, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény /a továbbiakban: Étv./ 30. §-ának /3/ bekezdése értelmében, tekintettel arra, hogy három év eredménytelenül eltelt, kérte annak kisajátítását. Az I.r. alperes 2005. november 23. napján 81-1032-5/2005. számú határozatával kötelezte a II.r. alperest kisajátítási kérelem benyújtására. Végül ismételt

bírságolás után 2008. november 20. napján a II.r. alperes kérte az I.r. alperestől a kisajátítást. Az I.r. alperes 2009. július 17. napján kelt 03/145-37/2009./VII.17./ számú határozatával az ingatlant 74.776.915.- Ft fejében kisajátította. A kártalanítás összege szakvéleményen alapult, ami szerint az ingatlan négyzetméter ára 13.158.- Ft.

A határozat felülvizsgálata iránti leszállított keresetében a felperes további 31.103.085.- Ft kártalanítás megfizetésére kérte kötelezni a II.r. alperest. Álláspontja szerint a négyzetméter ár 23.000.- Ft, aminek alapulvételével kellene kiszámítani a kártalanítás összegét. A bíróság az ügyben szakértőt rendelt ki, aki az ingatlan forgalmi értékét 105.880.000.- Ft-ban határozta meg, ami 18.631.- Ft-os négyzetméter árat jelent. A megyei bíróság ítéletével az I.r. alperes határozatát megváltoztatta, és a II.r. alperest további 31.103.085.- Ft kártalanítás megfizetésére kötelezte. Ítéletét az alap és a kiegészített szakvéleményre alapította, azt aggálytalannak tartotta, elfogadta, és értékelte a közigazgatási és a perben kirendelt szakértők szakvéleménye közötti ellentmondásokat is.

Az ítélet ellen a II.r. alperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, melyben kérte annak hatályon kívül helyezésével a bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását, illetőleg a kereset elutasítását. Előadta, hogy a perszakértői vélemény nem volt megalapozott, homályos, hiányos, önmagával és más szakértő véleményével is ellentétes volt, nem alkalmas tehát ítélet hozatalának alapjául, még kiegészítve sem. Utalt arra is, hogy olyan ingatlanforgalmi szakértő járt el az ügyben, aki nem jogosult termőföld érték becslésére. Vitatta a kiegészítő szakvélemény díjára kötelezését is. Kifogásolta végül, hogy a szakértők nem a termőföld hitelbiztosítéki értéke meghatározásának módszertani elveiről szóló 54/1997./VIII.1./ FM rendelet szabályait alkalmazták. Jogszabálysértésként a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény /a továbbiakban: Pp./ 163. §-át, 177. §-ának /1/ és /2/ bekezdését, 182. §-ának /3/ bekezdését, 206. §-át, a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény /a továbbiakban: Kstv./ 9. §-ának /3/ bekezdését, az igazságügyi szakértői szakterületekről, valamint az azokhoz kapcsolódó képesítési és egyéb szakmai feltételekről szóló 9/2006./II.27./ IM rendelet 11. számú mellékletének 13. pontját és a hitelbiztosítéki érték meghatározásáról szóló szabályokat jelölte meg.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte.

Az I.r. alperes észrevételében a határozatában foglaltakat tartotta fenn.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Kúriának abban a kérdésben kellett állást foglalni, hogy a bíróság elfogadhatja-e az általa szakkérdésben kirendelt igazságügyi szakértő aggálytalannak tartott szakvéleményét.

Az ügyben a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény /a továbbiakban: Pp./ 206. §-át, valamint a 177. §-át kellett alkalmazni. A Pp. 206. §-ának /1/ bekezdése kimondja, hogy a bíróság a tényállást a felek előadásának és a bizonyítási eljárás során felmerült bizonyítékoknak egybevetése alapján állapítja meg; a bizonyítékokat a maguk összességében értékeli, és meggyőződése szerint bírálja el. A Pp. 177. §-ának /1/ bekezdése 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. /E szakasz egyéb rendelkezéseit az ügyben nem kellett alkalmazni./

A Kúria megállapítja, hogy a felperes lényegében azt kifogásolta, hogy a megyei bíróság elfogadta az általa kirendelt szakértő szakvéleményében foglaltakat. A Pp. 182. §-ának /3/ bekezdése ezzel kapcsolatban kimondja, hogy ha a szakvélemény homályos, hiányos, önmagával 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 megyei bíróság a szakvéleményt sem homályosnak, sem hiányosnak, sem önmagával vagy más szakértő véleményével, illetve a bizonyított tényekkel ellentétben állónak nem tekintette, és arra a II.r. alperes sem hivatkozott, hogy helyességéhez egyébként nyomatékos kétség fér. A megyei bíróság ezért aggálytalannak tartotta a szakértői véleményt, és ítélezése alapjául ez okból fogadta el.

A megyei bíróság ítélete a bizonyítékok mérlegelésén alapszik. A bizonyítékok mérlegelésén alapuló ítélet a Pp. 206. § /1/ bekezdését figyelembe véve akkor támadható eredménnyel a Kúria előtt felülvizsgálati kérelemmel, ha a bizonyítékokat a bíróság okszerűtlenül mérlegelve iratellenes tényállást állapított meg. Jelen ügyben a tényállás megállapítása megfelelő volt, mert a bizonyítékokat a megyei bíróság okszerűen mérlegelte.

Annak az ügyben jelentősége nincsen, hogy a szakértő a termőföld értébecslésére nincs feljogosítva, mert az ügyben ingatlanforgalmi szakértő járt el, és a terület olyan különleges adottságokkal rendelkezik, ami különbözőség feltárását a szakértő megfelelően elvégezve alakította ki szakvéleményét. Az ügyben azt kellett eldönteni, hogy az ingatlan értékesítése esetén milyen összeggel vennének meg egy három út között fekvő szántót, és azt az összeget mennyivel csökkentette a közlekedési területté való átminősítés.

Erre vonatkozóan a szakértő véleményt adott. A bíróság egy szakvélemény kialakításának tényezőit addig vizsgálhatja, amíg nem ütközik olyan szakkérdésekbe, amelyekre éppen a szakértői vélemény beszerzésével vár választ. A szakértő jelen ügyben megfelelően értékelte az ingatlan különleges adottságait, amikor véleményét előterjesztette.

A Kstv. 9. §-ának a/ és b/ pontja írja elő, hogy a kártalanítás összegének megállapítása során az ingatlan valóságos forgalmi értékét kell meghatározni. A 9. § /3/ bekezdésének a/ pontja a kártalanítás összegének megállapítása során az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értékének figyelembevételét írja elő. A kirendelt igazságügyi szakértő nem vitásan beszerezte azokat az értékesítési adatokat, amelyek összehasonlításra alkalmas, tehát mezőgazdasági ingatlanokra vonatkoztak. Ezeket az értékeket azonban az ingatlan sajátosságaira tekintettel korrigálni kellett, és ennek a korrekciónak az eredményeképpen alakult ki az a forgalmi érték, melyet a szakértő véleményében meghatározott. Voltak tehát összehasonlításra alkalmas ingatlanok, és volt azoknak forgalma is. A szakértő feladata éppen az volt, hogy ezek figyelembevételével, korrekciókkal határozza meg a perbeli ingatlan forgalmi értékét. E kötelezettségének a szakértő eleget tett.

Nyilvánvaló ugyanakkor, hogy egy Sz.-B. város felöli bejáratánál fekvő, három út által határolt ingatlan forgalmi értékének megállapításához, mivel egyetlen ingatlanról van szó, ugyanolyan ingatlan a forgalmi érték meghatározásához nem áll rendelkezésre. Ezért kellett a szakértőnek az érték meghatározásánál korrekciókat alkalmazni.

A szakértő a hitelbiztosítéki érték meghatározására vonatkozó szabályokat szakvéleménye előterjesztésénél nem alkalmazta, nem is alkalmazhatta, ezért ez a kifogása a II.r. alperesnek alaptalan. Ugyancsak alaptalan a II.r. alperesnek az IM rendelet mellékletére történő arra való hivatkozása, hogy a szakvélemény kiegészítésével kapcsolatban nem volna kötelezhető költség megfizetésére, mert ez a Pp. 75. §-ának /1/ bekezdése szerint olyan perköltségnek minősül, ami a felek célszerű és jóhiszemű pervitelével kapcsolatban felmerült. A II.r. alperes ehhez képest peresztes lett, ezért ezeket a költségeket ő köteles megfizetni.

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

A II.r. alperes a Pp. 78. §-a alapján köteles a felperes és az I.r. alperes Pp. 79. §-a alapján felmerült költségei megtérítésére.

Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. §-a alapján a le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Budapest, 2012. június 19.

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