

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Firneisz Miklós ügyvéd által képviselt Budapest-Hegyvidék XII. kerületi Önkormányzat felperesnek, a dr.Gyöngyösi Zoltán ügyvéd által képviselt Közép-magyarországi Regionális Közigazgatási Hivatal - mint a Budapest Főváros Közigazgatási Hivatal Hivatalvezető jogutódja - alperes ellen kisajátítás ügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indult perben, amelybe az alperes pernyertessége érdekében a dr. Mészáros Tünde ügyvéd által képviselt beavatkozó beavatkozott, a Fővárosi Bíróság 2006. november 24. napján kelt 10.K.31.832/2004/23. számú jogerős ítélet ellen a felperes által 26. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán az alulírott napon - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a Fővárosi Bíróság 10.K.31.832/2004/23. számú ítéletét hatályon kívül helyezi, az alperes jogelődjének 2004. április 15. napján kelt 59.530/2002. számú határozatát részben és akként változtatja meg, hogy a felperest terhelő kisajátítási kártalanítás összegét 77.022.715.- /azaz hetvenhétmillió-huszonkétezer-hétszáztizenöt/ forintban állapítja meg, ezt meghaladóan a felperes keresetét elutasítja.

Kötelezi az alperest és az alperesi beavatkozót, hogy 15 napon belül fizessenek meg a felperesnek külön - külön 30.000.- /azaz harmincezer/ elsőfokú részperköltséget. Ezt meghaladóan az elsőfokú és a felülvizsgálati perköltséget a felek maguk viselik.

A feljegyzett 15.000.- /azaz tizenötezer/ forint kereseti és 36.000.- /azaz harminchatezer/ forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak helye nincs.

I N D O K O L Á S

Az alperes jogelődje, a Budapest Főváros Közigazgatási Hivatal Hivatalvezetője /a továbbiakban: alperes/ a 2002. július 8. napján kelt 04-3109/1/2/2002. számú határozatával megállapította, hogy az

alperesi beavatkozó tulajdonát képező 8728/5 hrsz-on jegyzett ingatlant - a tulajdonosi és építési jogokat korlátozó övezeti átsorolása miatt - a felperesnek ki kell sajátítania, a felperes által fizetendő kártalanítási összeg megállapítására a határozat jogerőre emelkedését követően és szakértő kirendelésével kerül majd sor.

A felperesnek a 04-3109/1/2/2002. számú határozat felülvizsgálata iránt előterjesztett keresetét a Fővárosi Bíróság a 10.K.32.417/2002/8. számú jogerős ítéletével, az ítélettel szemben benyújtott felülvizsgálati kérelmét a Legfelsőbb Bírósága a Kfv.V.39.453/2003/2. számú végzésével utasította el.

Az alperesi beavatkozó 1.693 m² területű ingatlana a B. belterületén, a M.-hegyen található. Belső kiképzése gödrös, egyenetlen talajú, fákkal, bokrokkal benőtt, elhagyatott állapotú, nincs körbekerítve, természetben egységet képez a szintén erdős területbe tartozó szomszédos telekingatlanokkal. A telken felépítmény és közmű nincs, környezete teljes közművesítetttségű, megközelíthetősége közepes, előtte az út kiépített, aszfaltozott. A terület zöldövezeti jellegű, zaj- és légszennyezési ártalmaknak nincs kitéve. A környezet infrastrukturális ellátottsága megfelelő, élelmiszerbolt 7-8 percre, orvosi rendelő, iskola, óvoda, szolgáltató egységek 10-15 percre találhatóak.

Az alperes a 04-3109/1/2/2002. számú eljárás és az azt követő közigazgatási per befejeződése után az ügyben szakértőt rendelt ki. Mivel az ingatlan a 04-es építési övezetből került a Fővárosi Tanács R-31.347. számú rendezési terve és 85.153/2/1985. számú határozata alapján a 71-es közpark övezetbe, majd a 47/1998./X.15./Főv.Kgy. rendelet alapján a Z-KK /zöldövezeti-közkert/ keretövezetbe, az alperes a szakértő feladatát akként határozta meg, hogy az ingatlan forgalmi értékét a 04-es építési övezet szabályai alapján állapítsa meg, az összehasonlító adatok gyűjtése során figyelemmel arra, hogy a kirendelés időpontjában /2003. november/ a 04-es övezet megfelelője az L6-os keretövezet /47/1998./X.5./ Főv.Kgy. rendelet 33. § és 7. számú táblázat/. Az ingatlan beépíthetősége az L6-os övezet szabályai szerint 15 %, a megengedett építmény magasság 8 méter, a legkisebb zöldfelületi mértéke 75 %. Ennek alapján az ingatlanra kétszintes + tetőteres, legfeljebb négylakásos társasház lenne elhelyezhető.

A közigazgatási eljárásban eljáró R. I. szakértő az ingatlan forgalmi értékét 37.000.- Ft/m² értékben állapította meg, és a kártalanítás összegét összesen 62.641.000.- Ft-ra véleményezte. A közigazgatási eljárás során az alperesi beavatkozó magánszakértői véleményt nyújtott be, a K. G. értébecslő által készített szakvélemény szerint az ingatlan értékét 50.400.- Ft/m²-ben

lehetséges meghatározni, amely alapján a forgalmi értéke 85.000.000.- Ft.

Az alperes a 2004. április 15. napján kelt 59.530/2002. számú határozatával az alperesi beavatkozó ingatlanát az I.r. felperes részére kisajátította, és az I.r. felperest kötelezte, hogy az alperesi beavatkozónak kártalanításként 84.650.000.- Ft-ot fizessen meg. Indokolása szerint a szakértői vélemények, továbbá az általa is értékelt összehasonlító adatok alapján, mérlegeléssel az ingatlan értéket 50.000.- Ft/m²-ben határozta meg.

A felperes keresetében a határozat megváltoztatásával a kártalanítás összegének csökkentését kérte. Álláspontja szerint 35.000.- Ft/m² forgalmi érték alapulvételével 59.155.000.- Ft a kártalanítás reális összege.

Az elsőfokú bíróság a perben szakértői bizonyítást rendelt el. Sz.-né L. Zs. szakvéleménye szerint a kártalanítás összege 45.495.- Ft/m² forgalmi értékkel számolva 77.022.715.- Ft. A felperes a szakvélemény ismeretében is fenntartotta keresetét, álláspontja szerint Sz.-né L. Zs. szakértő véleménye a szakma szabályait messzemenően kielégíti, és jóval megfelelőbb, mint a rendelkezésre álló másik két szakvélemény.

Az elsőfokú bíróság jogerős ítéletével a felperes keresetét elutasította. Indokolása szerint a perben elkészített szakvéleményt megalapozottnak, aggálytalannak minősítette, döntését e szakvéleményre alapította, kiemelve, hogy a szakértő a közigazgatási eljárásban felhasznált két szakvélemény eltérő megállapításait az értékelt adatok jellegére utalással meg is magyarázta. A felperes pedig Sz.-né L. Zs. szakvéleménye alaptalanságát nem tudta igazolni.

A felperes felülvizsgálati kérelmében az ítélet hatályon kívül helyezését és keresete teljesítését, másodlagosan az ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra utasítását kérte. Álláspontja szerint az ítélet sérti a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény /a továbbiakban: Pp./ 177. §-át, 182. §-át, 206. §-ának /1/ bekezdését, 221. §-ának /1/ bekezdése előírásait. Az elsőfokú bíróság okszerűtlenül és logikátlanul rendelkezett, amikor a keresetét elutasította, mert figyelmen kívül hagyta, hogy a perben kirendelt igazságügyi szakértő által megállapított forgalmi érték kevesebb a közigazgatási határozatban meghatározott értéknél. A felperes vitatta a kisajátítás jogalapját, továbbá azt, hogy a kártalanítás összegét neki kell megfizetnie.

Az alperes és az alperesi beavatkozó a felülvizsgálati kérelem elutasítását kérték.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. §-ának /1/ bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

A felülvizsgálati kérelem részben alapos.

A felperes felülvizsgálati kérelmében vitatta a kisajátítás jogalapját és a kártalanítás összecszerűségét is.

A Pp. 229. §-ának /1/ bekezdése alapján a keresettel érvényesített jog tárgyában hozott ítélet jogereje kizárja, hogy ugyanabból a tényalapból származó ugyanazon jog iránt ugyanazok a felek - ideértve azok jogutódait is - egymás ellen új keresetet indíthassanak, vagy az ítéletben már elbírált jogot egymással szemben egyébként vitássá tehessék /anyagi jogerő/. A bíróságnak az igény jogerősen elbírált voltát - azaz az ítélt dolog jellegét /a res judicatát/ - hivatalból kell figyelembe vennie.

A Fővárosi Bíróság a 10.K.32.417/2002/8. számú jogerős ítéletében döntött a felperesnek az alperesi beavatkozó ingatlanára vonatkozó kisajátítás jogalapjára és a kártalanításra kötelezett személyére előterjesztett kereseti kérelméről /a keresetet elutasította/, és mivel az ítélt dolog a döntés véglegességét jelenti, azaz az alperes 04-3009/1/2/2002. számú határozata változatlan tartalommal hatályában fennmaradt, a Legfelsőbb Bíróság a felperes felülvizsgálati kérelmét a kisajátítás jogalapjára és a kártalanításra kötelezett személyére vonatkozóan alaptalannak találta.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati kérelem elbírálása során a Pp. 275. §-ának /1/ bekezdése alapján a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján dönt. A felülvizsgálati eljárásban a bizonyítékok felülmérlegelésének, további bizonyítás felvételének nincs helye. Az elsőfokú bíróság kérelemre a perben szakértőt rendelt ki, értékelte a közigazgatási eljárásban beszerzett szakértői véleményt, a felperes által benyújtott magánszakértői véleményt, összevetette a közigazgatási iratokat a periratokkal, a szakvéleményekkel, ily módon a bizonyítékokat a Pp. 206. §-ának /1/ bekezdése alapján a maguk összességében értékelte, és meggyőződése szerint elbírálva állapította meg, hogy döntését a kártalanítás összege vonatkozásában a perben beszerzett szakvéleményre alapozza.

A felperes Sz.-né L. Zs. szakvéleményét csak vitatta, de a Pp. 164. §-ának /1/ bekezdésében foglalt bizonyítási kötelezettsége ellenére nem igazolta, hogy a perben kirendelt szakértő véleménye homályos, hiányos, önmagával vagy más szakértő véleményével, illetve a bizonyított tényekkel ellentétben álló lenne, vagy helyességéhez egyébként nyomatékos kétség férne, sőt a 2006. január 24-i tárgyaláson /23. számú jegyzőkönyv/ a szakértő munkája megfelelőnek minősítette.

A kártalanítás összegét az alperes határozatában 50.000.- Ft/m² forgalmi érték alapján 84.650.000.- Ft-ban határozta meg, míg a perben kirendelt szakértő 45.495.- Ft/m² forgalmi értékkel számolva 77.022.715.- Ft-ban véleményezte. Az elsőfokú bíróság döntését helyesen a perben kirendelt szakértő véleményére alapította, a kártalanítás összegének konkrét meghatározása során azonban figyelmen kívül hagyta, hogy a perben elkészített szakvéleményben a kártalanítás összege kevesebb, mint a határozatban lévő.

A Legfelsőbb Bíróság ezért a Pp. 275. §-ának /4/ bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte, az alperes határozatát - a perben kirendelt szakértő véleményében foglaltaknak megfelelően - részben és akként megváltoztatta, hogy a felperest terhelő kártalanítás összegét 77.022.715.- forintban állapította meg, ezt meghaladóan a felperes keresetét elutasította.

A perköltségviselésről a Legfelsőbb Bíróság a Pp. 270. §-ának /1/ bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 81. §-ának /1/ bekezdése alapján rendelkezett, mivel a felperes felülvizsgálati kérelme csak részben volt eredményes.

A tárgyi illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt kereseti és felülvizsgálati eljárási illeték viselésére vonatkozó rendelkezés az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 62. §-ának /2/ bekezdése és a költségmentesség alkalmazásáról szóló 6/1986./VI.26./ IM rendelet 14. §-án alapul.

Budapest, 2007. november 14.

**Bauer Jánosné dr. sk. a tanács elnöke, dr.Kurucz Krisztina sk.
előadó bíró, Lénártné dr.Márton Gizella sk. bíró**

A kiadmány hiteléül:

tisztviselő