

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Sindler György ügyvéd által képviselt I.r., a dr. Hock Ernő ügyvéd, valamint a dr. Selyeby Judit ügyvéd által képviselt II.r. felpereseknek, a Közép-dunántúli Regionális Közigazgatási Hivatal I.r., a dr. Sindler György ügyvéd által képviselt II.r. alperesek ellen korlátozási kártalanítás ügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indult perben - amelybe a II.r. alperes pernyertessége érdekében a Önkormányzati és Területfejlesztési Minisztérium beavatkozott - a Veszprém Megyei Bíróság 2007. április 4. napján kelt 6.K.20.648/2005/56. számú jogerős ítélete ellen az I.r. felperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem és a II.r. felperes által benyújtott csatlakozó felülvizsgálati kérelem folytán a 2007. december 5. napján megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a Veszprém Megyei Bíróság 6.K.20.648/2005/56. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi az I.r. felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I.r. alperesnek 50.000.- /azaz ötvenezer/ forint felülvizsgálati perköltséget, valamint a II.r. felperesnek 50.000.- /azaz ötvenezer/ forint felülvizsgálati részperköltséget.

Kötelezi a II.r. felperest, hogy fizessen meg az államnak - külön felhívásra - 18.000.- /azaz tizennyolcezer/ forint csatlakozó felülvizsgálati illetéket.

A le nem rótt 36.000.- /azaz harminchatezer/ forint felülvizsgálati illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak helye nincs.

I N D O K O L Á S

A b-i ingatlan-nyilvántartásban 072 hrsz-on jegyzett külterületi ingatlan 1991. évtől a II.r. felperes kizárólagos tulajdonában volt, annak 1/3-ad részén 1999. évben az F. Kft. /a továbbiakban: F. Kft./, míg a II.r. felperesi tulajdonban lévő további 2/3-ad

részen az ingatlan-nyilvántartásba 2004. szeptember 30-án történt bejegyzés alapján az N. Kft. szerzett tulajdonjogot.

A ingatlan művelési ága kivett terület, anyagbánya, gyepek 2004. július 28. napjáig, amely időpontot követően kivett terület, szabadidőpark és gazdasági épület.

A Balatontól 600-800 méterre lévő, kb. 60 %-ban bekerített, 40.103 m² területű ingatlan szilárd burkolatú úton megközelíthető, ivóvíz-, áram-, csatorna- közművekkel ellátott, rajta építési, avagy fennmaradási és továbbépítési engedélyekkel a II.r. felperes felvételi és szociális épületet, tóparti vizesblokkot és felvonulási épületet, nyeregbárt és nyitott szint, pinceborozót és prэшázat, szennyvízátemelőt épített.

A területre építésjogi szabályozást tartalmazott az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény /a továbbiakban: Étv./ mellett a B. Város Önkormányzat Képviselő-testületének az Általános Rendezési Terv szabályozási előírásairól szóló 1993. évi 20. számú rendelete /a továbbiakban: ÁRT/, B. Város Önkormányzat Képviselő-testületének 18/2004./VI.25./ számú rendelete B. város Helyi Építési Szabályzatáról, valamint szabályozási tervének jóváhagyásáról /a továbbiakban: HÉSZ/, illetve a Balaton kiemelt üdülőkörzet területrendezési tervének elfogadásáról, és a balatoni területrendezési szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. törvény /a továbbiakban: Balaton tv./.

A II.r. felperes 2004. augusztus 24-én B. Város Polgármesteréhez korlátozási kártalanítás iránt kérelmet terjesztett elő.

Az I.r. alperes a 2004. október 14. napján kelt 03/2129-2/2004. számú határozatával a II.r. felperes kérelmét elutasította azzal az indokolással, hogy a kérelmező és a II.r. alperes között az Étv. kártalanítási szabályokat tartalmazó 30. §-ának /7/ bekezdésében előírt egyeztetés nem volt.

A II.r. felperes és a b-i polgármester 2004. október 23-án egyeztető tárgyalást tartottak, amely nem vezetett eredményre, a polgármester kijelentette, hogy a kártalanítással kapcsolatban megállapodást nem köt, és a jövőben sem szándékozik kötni.

Az F. Kft. ügyvezetője 2004. november 24-én meghatalmazást adott a II.r. felperes részére a közös tulajdonukban lévő ingatlanukra vonatkozó korlátozási kártalanítási eljárásban a helyette és nevében való eljárásra, továbbá írásban nyilatkozott arról is, hogy az „ingatlannal kapcsolatos, a beépíthetőség változásából, illetve korlátozásból adódó kártalanítási eljárásban megállapított teljes kártalanítási összeget” a II.r. felperes javára engedményezi. Kérte

egyben az eljáró önkormányzatot, illetve hivatalt, hogy a kártalanítás összegét az engedményezés alapján a II.r. felperes javára állapítsa meg és utalja.

A II.r. felperes 2004. december 17-én iktatott beadványában ismételten kérte a korlátozási kártalanítás megállapítását. Arra hivatkozott, hogy a Balaton tv. rendelkezései folytán megalkotott HÉSZ alapján ingatlanának a korábbi, 15 %-os beépíthetősége 5 %-ra csökkent, kártalanítási igényét 330.000.000.- Ft-ban jelölte meg.

Az I.r. alperes eljárása során szakértői bizonyítást rendelt el. V. L. szakértő az ingatlan forgalmi értékét a HÉSZ 2004. július 1-jei hatályba lépése előtti időpontban 15 %-os beépítési lehetőséggel 140.000.000.- Ft-ra értékelte, az eljáráskori értékét 130.000.000.- Ft-ban állapította meg, amelyből következően a korlátozási kártalanítás összegét 10.000.000.- Ft-ban véleményezte.

Az I.r. alperes a 2005. április 7. napján kelt 03/227-6/2005. számú határozatával a II.r. felperes javára 10.000.000.- Ft korlátozási kártalanítást állapított meg, amelyet a II.r. alperes köteles a II.r. felperesnek megfizetni azzal, hogy a kártalanítási összeg után a határozat jogerőre emelkedését követő naptól kamatot is köteles fizetni.

Indokolásában megállapította, hogy az Árt. szerint az ingatlan beépíthetősége 15 %-os volt, míg a HÉSZ 25. §-a értelmében a beépítés az 5 %-ot nem haladhatja meg. A HÉSZ szabályozása okán tehát az ingatlan tulajdonosainak az Étv. 30. §-ának /1/ bekezdése alapján korlátozási kártalanítás jár. Az I.r. alperes szerint az F. Kft. meghatalmazása és engedményezése alapján a II.r. felperes a kártalanítási eljárásban a teljes ingatlanra vonatkozóan ügyfélnek minősült. Az I.r. alperes a kártalanítás összegét a szakértői véleményben foglaltak alapján határozta meg, a II.r. alperest a kártalanítás megfizetésére az Étv. 30. §-ának /6/ bekezdése alkalmazásával kötelezte.

Az I.r. felperes keresetében az I.r. alperes határozatának hatályon kívül helyezését kérte. Álláspontja szerint a kártalanítási összeg megfizetésére az Étv. 30. §-ának /6/ bekezdése alapján nem kötelezhető, ugyanis a HÉSZ-t a Balaton tv. 59. §-ának megfelelően kellett megalkotnia, ebből következően a kártalanítás megfizetésére az I.r. alperesnek a Magyar Államot kellett volna köteleznie.

Az I.r. felperes módosított keresetében az Országos Építésügyi Szabályzat közzétételéről szóló 2/1986./II.27./ÉVM rendelet /a továbbiakban: OÉSZ/ 43. §-ának /2/ bekezdés g/ pontja alapján vitatta, hogy a HÉSZ hatályba lépését megelőzően az ingatlan beépíthetősége 15 %-os lett volna. E jogszabályhely alapján ugyanis a 15 %-os beépítés akkor volt alkalmazható, ha a földrészletet építési telekké alakították. Az Étv. 2. §-ának 6. pontjában foglalt fogalom meghatározás szerint az építési telek beépítésre szánt

területen fekszik, az ÁRT alapján azonban a perbeli ingatlan beépítésre nem szánt, mezőgazdasági rendeltetésű ingatlannak minősült, így építési telek sem lehetett. A jogszabályi feltétel teljesítettsége hiányában pedig a 15 %-os beépíthetősége kizárt, annak mértéke korábban is 5 % volt.

Az I.r. felperes szerint az eljárásban az F. Kft.-nek ügyfélként részt kellett volna vennie akként, hogy őt a II.r. felperes, mint meghatalmazott képviseli, amelyből következően a II.r. felperesnek a perben a Kft. tulajdoni hányadára vonatkozóan keresetjoga sincsen. Az I.r. alperes az államigazgatási eljárás általános szabályairól szóló 1957. évi IV. törvény ügyféli körre vonatkozó jogszabályait is megsértette. Vitatta az F. Kft. és a II.r. felperes közötti engedményezés megfelelő alakítását is.

A II.r. felperes keresetében az I.r. alperes határozatának megváltoztatásával a kártalanítás összegének 330.000.000.- Ft-ra való felemelését kérte. Előadta, hogy kérelmét a szabadidőpark megvalósítása iránt az I.r. felperesnél már 1992-ben előterjesztette, célja az év minden napján működtetett szabadidőpark létrehozása volt. Vitatta a közigazgatási eljárásban eljáró szakértői véleményben foglaltakat.

Az elsőfokú bíróság a kártalanítás összegének megállapítása érdekében szakértői bizonyítást rendelt el. L. A.-né szakértő az ingatlan forgalmi értékét 5 %-os beépíthetőség figyelembe vételével 127.222.000.- Ft-ra, 15 %-os beépíthetőséggel 214.310.000.- Ft-ra véleményezte akként, hogy a két forgalmi érték különbözete, a beépíthetőség megváltozásából keletkező 87.088.000.- Ft a korlátozási kártalanítási összege. Dr. P. I. szakértő az ingatlan forgalmi értékét az ÁRT szerinti feltételrendszerben 217.700.000.- Ft-ban határozta meg, és álláspontja szerint a településrendezési terv módosítása keretében előírt korlátozások az ingatlan forgalmi értékét 87.700.000.- Ft-tal csökkentették, így az értéke 130.000.000.- Ft.

Az elsőfokú bíróság a 22. és 39. számú végzéseiben - a szakvélemények egyidejű megküldésével - a feleket felhívta arra, hogy a szakvéleményben foglaltakra észrevételeiket 15 napon belül megtehetik, egyidejűleg a szakértőnek a tárgyalásra történő idézését is indítványozhatják. Tájékoztatta egyben őket arról, hogy amennyiben a megadott határidőben nem nyilatkoznak, úgy tekinti, hogy a szakvéleményt elfogadták, és a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény /a továbbiakban: Pp./ 141. §-ának /6/ bekezdése alkalmazásával a rendelkezésre álló adatok alapján hozza meg döntését.

A szakértői vélemények ismeretében a II.r. felperes módosította a keresetét és a kártalanítás összegét 87.700.000.- Ft-ban kérte megállapítani.

Az elsőfokú bíróság jogerős ítéletével az I.r. alperes határozatát megváltoztatta, a II.r. felperest megillető kártalanítás összegét 87.700.000.- Ft-ra felemelte, és kötelezte a II.r. alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a II.r. felperesnek 77.700.000.- Ft-ot. Ezt meghaladóan a felperesi kereseteket elutasította. Indokolása szerint az I.r. felperes keresete megalapozatlan, a II.r. felperes keresete részben alapos.

Az elsőfokú bíróság rögzítette, hogy az Étv. 60. §-ának /3/ bekezdése értelmében a településrendezési terveket - köztük az ÁRT-t - a városok esetében legfeljebb 2003. december 31-ig kellett alkalmazni, a HÉSZ pedig csak 2004. július 31. napján lépett hatályba. Álláspontja szerint azt, hogy egy településszerkezeten belül a területfelhasználás hogyan alakul, csak a helyi szabályzat határozhatja meg, amelyből következően B.-n az övezeti besorolás minősítésére - a hatályba léptető rendelkezések ellenére - a 2004. július 1-jét megelőző teljes időszakban város ÁRT-je szolgált alapul.

Az elsőfokú bíróság az ÁRT 2. §-ának /1/ bekezdése, 22. §-ának 2. pontja, az OÉSZ 43. §-ának /2/ bekezdés g/ pontja összevetéséből megállapította, hogy az ÁRT százalékos mértéket a mezőgazdasági rendeltetésű ingatlan beépítésére nem jelölt meg, azt az OÉSZ szabályaira utalva határozta meg, ezáltal 2004. július 1-je előtt az ingatlan 15 %-os mértékben volt beépíthető. A 2004. július 1-jét követő időszakra vonatkozóan rögzítette, hogy a Balaton tv. szerint az ingatlan árutermelési, mezőgazdasági területek /M-1/ alövezetébe, és tájképvédelmi, illetve tájkarakter megőrzése szempontjából kiemelt jelentőségű területek /T-1/ alövezetbe tartozik. A T-1 alövezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997./XII.20./ Korm. rendelet /a továbbiakban: OTÉK/ 6. §-ának /1/ bekezdés b/ pontja értelmében a telkek megengedett beépíthetősége legfeljebb 5 % lehet. A HÉSZ az ingatlant a különleges nagy kiterjedésű, sportolási rekreációs célú övezetbe sorolta /KSp-11478/, és a 25. §-a szerint területén csak a szabadidő eltöltését biztosító nagy kiterjedésű sport és szolgáltató létesítmények, és azok rendeltetésszerű működéséhez szükséges egyéb építmények helyezhetők el. Területén a beépítés az 5 %-ot nem haladhatja meg. E jogszabályhelyek alapján az elsőfokú bíróság egyetértett az I.r. alperessel abban, hogy az övezeti besorolás változásából bekövetkezett beépítési százalék csökkenés alapján a II.r. felperes korlátozási kártalanítási igénye megalapozott.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint miután nem meghatározott annak a személye, akinek az érdekében a korlátozás történt, az I.r. alperes az Étv. 30. §-ának /6/ bekezdésében foglalt kifejezett rendelkezés alapján a kártalanítás megfizetésére a II.r. alperest helytállónan kötelezte. Megjegyezte, hogy a kártalanításra

kötelezett személyét az I.r. felperes által hivatkozott, a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet egyes településein az építési korlátozások miatt felmerülő kártalanítási igényekkel kapcsolatos költségvetési feladatokról szóló 2018/1999./II.10./ Korm. határozat sem határozta meg.

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy az F. Kft. meghatalmazása és engedményezése alapján a II.r. felperes eljárása az eljárásban joghatályosnak tekintendő, a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény /a továbbiakban: Ptk./ 216. §-ának /1/ bekezdése, 328. §-ának /1/ bekezdése értelmében pedig nem helytálló I.r. felperesnek az engedményezés alaki megfelelőségének hiányára való hivatkozása sem.

Az elsőfokú bíróság azösszezszerűségre vonatkozó kereseti kérelmek bizonyításának eredményeként megállapította, hogy a perben kirendelt két szakértő véleménye lényegében egyező, ezért az általuk meghatározott értékcsökkenés összegét ítélezése alapjául elfogadta.

Miután a II.r. felperes kamatot nem érvényesített, az elsőfokú bíróság arról nem rendelkezett.

Az I.r. felperes felülvizsgálati kérelmet, a II.r. felperes csatlakozó felülvizsgálati kérelmet terjesztett elő.

Az I.r. felperes szerint az ítélet az Étv. 30. §-ának /1/ bekezdésében foglaltakat sérti, ugyanis kétséget kizáróan nem állapítható meg, hogy a II.r. felperes a HÉSZ hatályba lépésekor, 2004. július 1. napján tulajdonos volt-e, avagy sem, kártalanítás pedig csak a tulajdonost illeti meg.

Az I.r. felperes álláspontja szerint nem történt meg a perbeli ingatlan építési telekké való átminősítése, amelyből következően beépíthetősége 2004. július 1. előtt is 5 %-os mértékű volt, az ítélet ezért az OÉSZ 43. §-ának /2/ bekezdés g/ pontját is sérti. Az I.r. felperes szerint az elsőfokú bíróság 2003. december 31-től 2004. július 1. napjáig a hatályát veszített OÉSZ-t jogsértő módon alkalmazta, továbbá nem teljesítette a Pp. 3. §-ában foglalt tájékoztatási kötelezettségét a bizonyítási teher elmulasztása jogkövetkezményeiről. Az Étv. 30. §-ának /1/ és /7/ bekezdései, a kisajátításról szóló 1976. évi 24. számú törvényerejű rendelet /a továbbiakban, Ktvr./ 14. §-ának /1/ bekezdése alapján kifogásolta, hogy a közigazgatási eljárásban az F. Kft. ügyfélként nem vett részt.

A II.r. felperes csatlakozó felülvizsgálati kérelmében az ítélet részbeni megváltoztatásával kérte a II.r. alperes kötelezését a megítélt 87.700.000.- Ft után 2005. április 8. napjától a kifizetés napjáig terjedő időszakra járó törvényes kamat megfizetésére is. Álláspontja szerint a kártalanítási összeg megváltozása az esedékesség kezdő időpontját nem változtatja meg, a megemelt összeg

az eredeti összeg helyébe lép, és kamat a Ktvr. 1. §-a alapján a teljes összeg után jár.

A II.r. felperes ellenkérelmében az I.r. felperes felülvizsgálati kérelme elutasítását kérte.

Az I.r. alperes a felülvizsgálati kérelem és a csatlakozó felülvizsgálati kérelem elutasítását és az ítélet hatályában fenntartását kérte.

Az alperesi beavatkozó az I.r. felperes felülvizsgálati kérelmében foglaltakkal egyetértett, kérte az annak megfelelő döntés meghozatalát.

A felülvizsgálati kérelem és a csatlakozó felülvizsgálati kérelem nem alapos.

Az Étv. 6. §-ának /3/ bekezdése alapján a települési önkormányzat és szervei a településrendezési feladatukat a helyi építési szabályzat, valamint a településrendezési tervek elkészíttetésével és azok elfogadásával látják el. Az Étv. 2. §-ának 11. pontja értelmében a helyi építési szabályzat az építés rendjét a helyi sajátosságoknak megfelelően megállapító és biztosító települési önkormányzati rendelet, míg településrendezési terv a 28. pont szerint a településszerkezeti és a szabályozási terv. A településszerkezeti terv meghatározza a település alakításának, védelmének lehetőségeit és fejlesztési irányait, ennek megfelelően az egyes területrészek felhasználási módját, a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeinek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését /Étv. 2. § 29. pont/. A szabályozási terv a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket megállapító építési előírásokat térképen, rajz formájában ábrázolja /Étv. 2. § 20. pont/.

Az OÉSZ és az OTÉK a településrendezési követelményeket, közöttük a területfelhasználási előírásokat, a bel- és külterületet, a területfelhasználási egységek részletes előírásait, övezeti tagolásait, az elhelyezhető építményeket országos szinten és általánosan szabályozta. Valamely település, így például a Balaton környékén B. város helyi sajátosságainak megfelelő, az általános követelményeket konkrét és helyi településrendezési követelményekké formáló szabályozást a helyi építési szabályzat, valamint a településrendezési tervek tartalmazhatják, és létrehozásuk esetén tartalmazzák.

Az elsőfokú bíróság ezért helytállóan állapította meg, hogy egy település szerkezetét, terület felhasználását csak a helyi szabályzat határozhatja meg.

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 ebből a tulajdonosnak, haszonélvezőnek kára származik, a tulajdonost, haszonélvezőt kártalanítás illeti meg. A felperes ingatlanára szabályozást az ÁRT és a HÉSZ tartalmazott.

A /2/ bekezdés a kártalanítás mértékét az ingatlan forgalmi értékének a korábbi és a rendeltetés módosítás utáni különbözetében határozza meg.

Az Étv. 1998. január 1-jén lépett hatályba, és a 60. §-ának /3/ bekezdése alapján a hatálybalépésekor a korábbi jogszabályok rendelkezései szerinti tartalmi követelményeknek megfelelően készített érvényes településrendezési terveket a módosításukig változatlanul alkalmazni kellett a városok esetében legfeljebb 2003. december 31-ig. Az ÁRT e jogszabályhely értelmében - ellentétben az elsőfokú bíróság álláspontjával - 2003. december 31-ig volt alkalmazható, a HÉSZ 2004. július 1-jén lépett hatályba. Figyelemmel arra, hogy az Étv. 6. §-ának /3/ bekezdése alapján valamely településen az övezeti előírásokat, az ingatlan rendeltetését, használati módját, illetve azok változtatásait a helyi építési szabályzat, és településrendezési tervek tartalmazzák, B.-n az ÁRT és a HÉSZ rendelkezéseit kellett ütköztetni annak eldöntése érdekében, hogy a II.r. felperesnek korlátozási kártalanítás az Étv. 30. §-ának /1/ bekezdése alapján jár-e. Az ÁRT és a HÉSZ alkalmazását nem befolyásolta az, hogy fél éves időtartamban B. városnak nem volt helyi szabályzata.

A felek között nem volt vitatott, hogy a II.r. felperes külterületi ingatlanát az ÁRT 22. §-ában szabályozott mezőgazdasági rendeltetésű területek közé sorolta. Az ÁRT 22. §-ának 2. pontja szerint a mezőgazdasági rendeltetésű területen bármilyen létesítményt, építményt elhelyezni az OÉSZ 43. §-a és 45. §-a szerint lehet. Az OÉSZ 43. §-ának /2/ bekezdés g/ pontja szerint a mezőgazdasági rendeltetésű területen a területet igénybevevők ellátását szolgáló kiskereskedelmi, vendéglátó, kereskedelmi szállásépület, sportolási létesítmény és egy helyrajzi szám alá tartozó és építési telekké alakított földrészleten, a telek legfeljebb 15 %-os beépítettségével és legfeljebb 7,50 m-es homlokzatmagassággal helyezhető el. Figyelemmel arra, hogy az ÁRT szabályozási terve az ingatlant - a felek által elismerten - szabadidő központ elnevezésű területfelhasználási egységbe sorolta, az ingatlan-nyilvántartás szerint művelési ága „kivett terület”, a telek közművesített, továbbá rajta a II.r felperes B. város

Önkormányzat Polgármesteri Hivatal építésügyi hatóságának engedélyeivel vendéglátó és sportolási célú épületeket létesített 2004. január 1. előtt, az I.r. felperes alaptalanul hivatkozott arra, hogy a telek nem minősül építési teleknek, rajta engedéllyel építkezés nem volt lehetséges. Helytállóan állapította meg ezért az elsőfokú bíróság, egyezően a kirendelt szakértő véleményében foglaltakkal, hogy az ÁRT szabályozása alatt a II.r. felperes ingatlanán létesítmény 15 %-os beépítettséggel volt elhelyezhető.

A felek egyet értettek abban, hogy az ingatlan övezeti besorolását az ÁRT-hez viszonyítva a HÉSZ megváltoztatta, az ingatlan olyan különleges nagy kiterjedésű sportolási, rekreációs célú övezetbe került, amelyen a HÉSZ 25. §-a alapján a beépítés az 5 %-ot nem haladhatja meg.

Az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg az I.r. alperes határozatának jogszerűségét abban a kérdésben, hogy az övezeti besorolás változása és a beépíthetőségi százalék csökkenése miatti kár okán az Étv. 30. §-ának /1/ és /2/ bekezdése alapján a II. felperest kártalanítás illeti meg.

A Ptk. 117. §-ának /3/ bekezdése alapján ingatlan tulajdonjogának az átruházásához az erre irányuló szerződésen vagy más jogcímen felül a tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése is szükséges. A Ptk. 116. §-ának /2/ bekezdése szerint az ingatlan-nyilvántartás - ha jogszabály kivételt nem tesz - a tulajdonjog és más jogosultságok fennállását hitelesen tanúsítja. Az N. Kft. az ingatlanon tulajdonjogot az ingatlan-nyilvántartásba 2004. szeptember 30-án bejegyezten szerzett, így ezen időpontig az idézett jogszabályhelyek alapján az ingatlan 2/3-ad részének tulajdonosa a II.r. felperes volt. Az Étv. 30. §-ának /1/ bekezdése értelmében a kártalanítás a tulajdonosnak, azaz a perbeli ügyben a II.r. felperesnek járt, mert az új övezeti besorolást tartalmazó HÉSZ hatálybalépésekor még tulajdonos volt.

A Ptk. a XXVII. fejezetében, a 328-331. §-aiban szabályozza az engedményezést. A periratok között lévő okiratok /meghatalmazás, nyilatkozat/ alapján az F. Kft. és a II.r. felperes között létrejött megállapodás tartalma egyértelmű, az engedményezés folytán a II.r. felperes sem a közigazgatási eljárásban, sem a perben nem követett el jogsértést azzal, hogy az egész ingatlanra vonatkozóan eljár.

Az Étv. 30. §-ának /6/ bekezdése szerint, ha nem határozzák meg azt, akinek az érdekében a korlátozás történt, akkor a kártalanítási kötelezettség a települési önkormányzatot terheli. Az elsőfokú bíróság e jogszabályhely alapján helytállóan állapította meg, hogy a korlátozásban érdekelt személy meghatározásának

hiányában az I.r. alperes a kártalanítás megfizetésére csak a települési önkormányzatot, az I.r. felperest kötelezhette.

Az I.r. felperes szerint az elsőfokú bíróság megsértette a Pp.3. §-ának /3/ bekezdését, amely szerint a bíróság köteles a jogvita eldöntése érdekében a bizonyításra szoruló tényekről, a bizonyítási teherről, illetve a bizonyítás sikertelenségének következményeiről a feleket előzetesen tájékoztatni. Az elsőfokú bíróság a szakvélemények megküldésekor felhívta a felek figyelmét a Pp. 141. §-ának /6/ bekezdésében foglaltakra, az észrevételek előterjesztésének lehetőségére. Az elsőfokú bíróság a bizonyítási eljárás során a felek tájékoztatási kötelezettségének eleget tett /22. és 39. számú végzéseiben foglaltak/, ezért az I.r. felperes felülvizsgálati kérelmének a Pp. 3. §-ára alapított része is alaptalan.

A II.r. felperes csatlakozó felülvizsgálati kérelmét illetően a Legfelsőbb Bíróság megállapította, hogy az elsőfokú bíróság nem sértett jogszabályt, amikor hivatalból nem rendelkezett a kamatfizetésről. A Pp. 215. §-a szerint a döntés nem terjedhet túl a kereseti kérelmen, illetőleg az ellenkérelmen; ez a szabály a főkövetelés járulékaire /kamat, költség stb./ is kiterjed. A II.r. felperes keresetet a kártalanítás tőke összege után járó kamatra nem terjesztett elő, ezért az elsőfokú bíróság a Pp. 215. §-ának kifejezett rendelkezése alapján az elő nem terjesztett keresetről nem dönthetett. Az I.r. alperes határozatában ugyanakkor helytállóan rendelkezett a kártalanítás mindenkori tőke összege után járó kamatról is.

Mindezek folytán a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet, amely a felülvizsgálati és csatlakozó felülvizsgálati kérelemben hivatkozott jogszabályokat nem sértette meg, a Pp. 275. §-ának /3/ bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A pervesztes I.r. felperes a Pp. 270. §-ának /1/ bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78. §-ának /1/ bekezdése alapján köteles az I.r. alperes részére felülvizsgálati perköltség, a Pp. 81. §-ának /1/ bekezdése alapján pedig a II.r. felperes részére felülvizsgálati részperköltség megfizetésére.

A tárgyi illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt felülvizsgálati, valamint csatlakozó felülvizsgálati illeték viseléséről a Legfelsőbb Bíróság a költségmentesség alkalmazásáról szóló 6/1986./VI.26./ IM rendelet 13. §-ának /2/ bekezdése, 14. §-a alapján rendelkezett.

Budapest, 2007. december 5.

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

A kiadmány hiteléül:

tisztviselő