

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Kfv. II. 37.564/2012/7.szám

A Kúria a Hangyál Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Hangyál Edit ügyvéd, **cím**) által képviselt **I.r. Felperes (I.r. Felperes címe)** I.r., II.r. Felperes (**II.r. Felperes címe**) II.r. felperesnek a dr. ... jogtanácsos által képviselt Pest Megyei Kormányhivatal (1052 Budapest, Városház u. 7.) I.r. és a dr. Keszthelyi Eleonóra ügyvéd (**cím**) által képviselt II.r. Alperes neve (**II.r. Alperes címe**) II.r. alperes ellen kisajátítási ügyben hozott közigazgatási határozat felülvizsgálata iránt indult perében a Budapest Környéki Törvényszék 2012. április 4. napján kelt 8.K.26.561/2011/19. számú jogerős ítélete ellen a felperesek által 20. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán az alulírott napon megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Kúria a Budapest Környéki Törvényszék 8.K.26.561/2011/19. számú ítéletét, valamint az I.r. alperes 2011. április 18. napján kelt 40PM-1646/8/2011. számú határozatának a ...3 hrsz. ingatlan kisajátításának elutasításáról és ugyanezen ingatlanra vonatkozó értékcsökkenés megállapításáról szóló rendelkezéseit hatályon kívül helyezi és az I.r. alperest e körben új eljárásra kötelezi.

Kötelezi az I.r. alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felpereseknek együttesen 122.982 (százhuszonkettőezer-kilencszáznolcvankettő) forint elsőfokú és 50.000 (ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi a II.r. alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felpereseknek együttesen 25.400 (huszonötezer-négyszáz) forint elsőfokú és 50.000 (ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A le nem rótt 20.000 (húszezer) forint kereseti és 70.000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak helye nincs.

I n d o k o l á s

A ... hrsz.-ú 1 ha 1089 m² területű 6. és 7. minőségi osztályú szántó, 5. minőségi osztályú gyeperdő, legelő művelési ágú ingatlan, a

II.r. felperes haszonélvezeti jogával terhelten az I.r. felperes tulajdonát képezte. Az I.r. alperes 2006. január 9. napján kelt 81-150-1/2006. számú határozatával elrendelte az I.r. felperes tulajdonát képező ... hrsz.-ú 1 ha 1089 m² területű ingatlan megosztása folytán kialakult ... hrsz.-ú 1062 m² területű 5. minőségi osztályú gyep, legelő, szántó terület ingatlan kisajátítását az ... autópálya ... szakaszának megépítése céljából. A kisajátítást követően visszamaradt ... hrsz.-ú ingatlant az **M.F. Zrt.** javára bányaszolgalmi jog terhelte. A fenti I.r. alperesi határozat ellen benyújtott kereset eredményeként 2008. február 5. napján kelt 7.K.26.126/2007/14. számú ítéletével az elsőfokú bíróság a II.r. alperest további többletkártalanítás megfizetésére, valamint a felperesek által 2005. december 8. napján benyújtott, értékcsökkenés megállapítása és a visszamaradt ingatlanok kisajátítása iránti kérelmének elbírálására az I.r. alperest új eljárásra kötelezte.

Az új eljárástól függetlenül az I.r. alperes további kisajátításokat rendelt el.

A megismételt eljárás eredményeként született határozat, valamint az időközben meghozott pót-kisajátítási határozatok felülvizsgálatát az elsőfokú bíróság egyesített perben 8.K.26.866/2009/18. számú ítéletével bírálta el, az I.r. alperes határozatait hatályon kívül helyezte, és az I.r. alperest új eljárás lefolytatására kötelezte. Az elsőfokú bíróság ítéletében előírta, hogy az alapingatlanhoz mérten vizsgálni kell a kisajátítani kért terület után járó kártalanítási összeg mértékét, valamint a visszamaradó terület kisajátításának, illetve az értékcsökkenés megállapításának indokoltságát. A visszamaradó ingatlan esetében a kisajátításról szóló 1976. évi 24. tvr. (a továbbiakban: Ktvr.) 5.§-ának a), illetve c) pontjában rögzítettek alapján kell állást foglalni abban, hogy indokolt-e a területek teljes kisajátítása, vagy helyette a Ktvr. 16.§-a alapján értékcsökkenést lehet megállapítani. Ezek körében tisztázni kellett azt is, hogy ... Nagyközség helyi építési szabályzatáról szóló 12/2002.(IX.19.) ÖK rendeletében (a továbbiakban: HÉSZ) foglalt mezőgazdasági szántó-farm, illetve mezőgazdasági kiskertes művelés feltételei fennállnak-e.

Az I.r. alperes az elsőfokú bíróság 8.K.26.866/2009/18. számú ítéletével elrendelt új eljárásban 2011. április 18. napján meghozott 40PM-1646-8/2011. számú határozatával kisajátította a ...
... hrsz.-ú ingatlan megosztásával kialakított ... hrsz.-ú 22 m² területű és a ... hrsz.-ú 67 m² területű, valamint a ... hrsz.-ú ingatlanból kialakuló ... hrsz.-ú 439 m² területű ingatlanokat. Az I.r. alperes elrendelte - a ... hrsz.-ú ingatlan teljes területének kisajátítását, így helyt adott a ... hrsz.-ú 4324 m² területű ingatlan kisajátítása iránti kérelemnek, továbbá - a ... hrsz.-ú ingatlan megosztásával kialakult - ... hrsz.-ú 5172 m² területű ingatlan megosztását rendelte el ... hrsz.-ú 165 m² területű és ...

hrsz.-ú 5.007 m² területű ingatlanokra. A ... hrsz.-ú ingatlant kisajátította, lényegében a ... hrsz.-ú ingatlan kisajátítása iránti kérelmet elutasította, ezen ingatlan vonatkozásában értékcsökkenést állapított meg, melynek mértékét 45 %-ban határozta meg. Az I.r. alperes az ingatlanok kisajátítása miatt I. és II.r. felperesek részére kártalanítás megfizetésére kötelezte a II.r. alperest.

Az I.r. alperes a per tárgyát képező határozat meghozatalát megelőző eljárásban **K.T.** és **M.B.** szakértő szakvéleményét kérte ki, amelyek együttesen megállapították, hogy a már eleve kedvezőtlen méretű alapingatlan csak a szomszédos területekkel való egybeművelésre volt alkalmas. A visszamaradó területek (... és ... hrsz.) eredeti céljukra használhatatlanná válnak, amely alapján teljesülnek a Ktvr. 5.§ a) pontjában foglaltak, ennek következtében a teljes ingatlan kisajátításra javasolt. Az I.r. alperes ezzel szemben megállapította, hogy a beruházás megvalósulását követően a terület továbbra is művelés alatt áll, erre való figyelemmel a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) 6.§ (4) bekezdésnek sem a), sem b) pontja nem valósul meg. A második pót-kisajátítási eljárás keretében a terület 89 m²-rel csökkent, a visszamaradó ingatlan végleges nagysága 5007 m² lett. A tárgyi ingatlanhoz viszonyítva a teljes területvesztesség 51 %-os mértékű, amely olyan jelentős területcsökkenés, amely megalapozza a Kstv. 19.§ (1) bekezdés c) pontjában rögzített kisajátítással kapcsolatos értékvesztés megállapítását, azonban az ingatlan teljes kisajátítását nem.

A felperesek keresetét elbíráló elsőfokú bíróság a perbe igazságügyi mezőgazdasági szakértő bevezetését rendelte el dr. **K.T.** személyében. A szakértő szakvéleményében a visszamaradó területrészt tekintetében megállapította, hogy az ingatlan mezőgazdasági művelésre nem alkalmas, parlagterület, amelyre mezőgazdasági támogatás nem vehető igénybe, az ingatlanok kisajátítását követően kialakult állapotban elméletileg legelő céljára hasznosítható. Az értékvesztés mértékét 68,25 %-ban állapította meg, egyúttal véleménye szerint a teljes visszamaradt terület kisajátítása indokolt.

Az elsőfokú bíróság a felperes elsődleges keresetét, amely a visszamaradó terület kisajátítása iránt előterjesztett kérelme elutasítását kimondó I.r. alperesi határozat hatályon kívül helyezésére irányult, elutasította. Az elsőfokú bíróság a felperes másodlagos kereseti kérelmének helyt adott, és az I.r. alperes 2011. április 18. napján kelt 40PM-1646-8/2011. számú határozatának a ... hrsz.-ú ingatlanban keletkezett értékcsökkenés megállapítására vonatkozó rendelkezését hatályon kívül helyezte és az I.r. alperest az értékcsökkenés összegének megállapítása körében új eljárásra kötelezte. Ítéletének indokolása szerint döntésénél figyelembe vette a 7.K.26.126/2007. számon indult közigazgatási perben kirendelt **S.D.** igazságügyi szakértő véleményét a

visszamaradt terület értéke tekintetében, valamint elfogadta a per tárgyát képező, I.r. alperesi határozatot megelőző eljárásban kirendelt **K.T.** szakértő szakértői véleményét. Figyelemmel volt az elsőfokú bíróság **S.D.** és dr. **R.A.** igazságügyi szakértők korábbi perekben tett nyilatkozataira, miszerint a ... hrsz.-ú ingatlanból az alap- és pótkisajátításokat követően visszamaradt ingatlanok egészének kisajátítása nem indokolt.

Az elsőfokú bíróság az I.r. alperes számára előírta, hogy az ingatlan 2006. évi forgalmi értéke alapján köteles az értékcsökkenés összegét megállapítani, amelynek alapjául a 7.K.26.126/2007/15. számú ítélettel elfogadott **S.D.** igazságügyi szakértő által megállapított 7.603 Ft/m² forgalmi érték szolgál alapul. Az értékcsökkenés alapjául szolgáló forgalmi értékből le kell vonni a 40PM-1646/8/2011. számú, a jelen per tárgyát képező határozattal a ... hrsz.-ú 22 m² területű és a ... hrsz.-ú 65 m² területű, a ... hrsz.-ú 65 m² területű ingatlan kisajátításáért járó kártalanítási összeget. A forgalmi érték 45 %-a az értékcsökkenés összege, amely után a 81-150-1/2006. számú alaphatározat jogerőre emelkedésétől, 2006. január 19. napjától jár a késedelmi kamat. Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában rögzítette, hogy az általa figyelembe vett szakértői vélemények szerint az I.r. felperes az 5007 m² területű ingatlant a bányaszolgalmi joggal okozott korlátozásokkal műveltette, az ingatlan megközelítése biztosított volt, ezért a visszamaradt ingatlan kisajátításának a Ktvr. 5.§-ának a) és c) pontjában foglalt feltételei nem állnak fenn. Az ingatlan művelésének feltételeiben okozott változások miatt a 33/1976.(IX.5.) MT. rendelet (a továbbiakban: R.) 25.§-ának c) pontja szerint ingatlan forgalmi értéke csökkent, ennek elfogadásával a felperes részére megállapított kártalanítás a teljes kártalanítás elvének megfelel. Az elsőfokú bíróság hangsúlyozta, hogy a felperes által hivatkozott ... autópálya jobb- és bal pálya mellett létesítendő pihenőhely kialakítása ez idáig nem kezdődött meg, jelen perben azért sem lehet figyelembe venni, mert azokról az I.r. alperes nem döntött.

Az elsőfokú ítélet ellen a felperesek terjesztettek elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az I.r. alperes 40PM-1646/8/2011. számú határozatának a ... hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan megállapított értékcsökkenésről szóló rendelkezésének hatályon kívül helyezését és az I.r. alperes új eljárás lefolytatására kötelezését azzal az indokkal kérték, hogy a Ktvr. 5.§-ának a) és c) pontjában foglalt feltételek fennállnak, ezért a visszamaradó ingatlan kisajátításának helye van.

A felperesek álláspontja szerint a jogerős ítélet sérti a Ktvr. 1.§, 5.§ a) és c) pontját, valamint 16.§-át, a Kstv. 9.§ (1) bekezdését, 6.§ (3) bekezdését és (4) bekezdés a) és c) pontjait, 19.§ (1) bekezdés c) pontját, valamint a 21/1976.(IX.5.) PM rendelet 2.§ (1) bekezdését. Az 1949. évi XX. törvény 13.§ (1) és

(2) bekezdését, a Polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 157.§ (1) bekezdését, az 1993. évi XXXI. törvény 13. Cikk és első kiegészítő jegyzőkönyv 1. cikkét, a 2009. évi CXLV. törvény 2.§ (1) bekezdését és az 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 177.§, 206.§ (1) és 221.§ (1) bekezdését. A felperesek hangsúlyozták, hogy a kisajátítás előtt a ... hrsz. alatt nyilvántartott ingatlant már az alap-kisajátítási eljárás két részre szakította, és a ... felőli részen visszamaradó ... hrsz.-ú ingatlan kisajátítása idő közben - a táblában a ... felőli részen található többi területtel együtt - a szakértői vélemények alapján megtörtént. Így jelen eljárás tárgyát a felhajtó és az autópálya között visszamaradó ... hrsz.-ú maradványterületek képezik, mely jelenleg ... hrsz. alatt van nyilvántartva. A felperesek előadták, hogy **S.D.** szakértő 2006. november 22. napján tartott helyszíni szemlét az ingatlanon, amikor még az ... autópálya építése folyamatban volt, s a folyamatos művelésre vonatkozóan ennek folytán a szakvélemény nem tartalmazott megállapítást. Dr. **R.A.** szakértő a visszamaradó terület gazdaságos művelése vonatkozásában igazságügyi ingatlanforgalmi szakértőként kompetenciával nem rendelkezett, ugyanakkor a közigazgatási eljárásban beszerzett szakvélemény és a perszakvélemény is tartalmaz mezőgazdasági szakterületen jártassággal bíró szakértői megállapításokat, és mindegyik úgy foglal állást, hogy a visszamaradó ... hrsz.-ú terület kisajátításának feltételi fennállnak.

Az I.r. alperes felülvizsgálati ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének hatályában fenntartását kérte, a felperesek szakértői véleményekkel kapcsolatos megállapítására előadta, hogy a hivatkozott szakértői vélemények egyike sem zárta ki a mezőgazdasági hasznosítás lehetőségét, hanem annak korlátozottságát állapította meg. A perben kirendelt szakértő által készített szakértői vélemény 12. oldalán található megállapítás szerint együttesen elméletileg legelő céljára hasznosítható a terület, míg a két másik szakértő nyilatkozatából is az következik, hogy a visszamaradt ingatlanok egészének kisajátítása nem indokolt. Tekintettel arra, hogy a fentiek alapján az elsőfokú bíróságnak mérlegelési lehetősége volt, a rendelkezésre álló bizonyítékokat, köztük a szakértői véleményeket helyesen mérlegelte, ítéletében tett megállapításai megalapozottak.

A II.r. alperes felülvizsgálati ellenkérelmében kérte az elsőfokú ítélet hatályában fenntartását. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a bizonyítékok okszerű mérlegelésével jutott arra az álláspontra, hogy a hrsz.-ú ingatlan területének kisajátítása nem indokolt. A II.r. alperes hivatkozott a KGD.2009/38. számú eseti döntésére, amely a Ktvr. 5.§-a alapján kimondta, hogy a művelési mód megváltozása a terület kedvezőtlen alakváltozása miatt indokolja a területrész kisajátítását. Ennek

alapján a II.r. alperes álláspontja szerint a bíróságnak lehetősége volt arra, hogy mérlegelés során döntse el, hogy mely rendelkezésére álló szakvéleményekre alapítja döntését. Az elsőfokú bíróság a bizonyítékok egybevetése és értékelése során logikai hibát nem vétett, döntése jogszerűen indokolt.

A felperesek felülvizsgálati kérelme alapos.

A Kúria a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta felül a Pp. 272.§ (2) bekezdése és a Pp. 275.§ (2) bekezdése alapján.

A felülvizsgálati kérelemben foglaltakra tekintettel a Kúria a következőkre mutat rá.

A Kúria egyetért azzal, hogy az elsőfokú ítélet a szakvélemények mérlegelése körében - a Pp. 206.§ (1) bekezdését sértve - tévesen és okszerűtlenül értékelte az elmúlt 6 év folyamán beszerzett szakértői véleményeket, mellőzte a jelen eljárás alapjául szolgáló megismételt közigazgatási eljárásban a bíróság iránymutatása alapján beszerzett, egyesített mezőgazdasági és ingatlanforgalmi, majd az ugyanilyen kompetenciával rendelkező perbeli szakértő véleményét. A jelen per közvetlen előzményeként lefolytatott 8.K.26.866/2009. számú perben hozott ítélet ugyanis a megismételt eljárásra egyértelműen előírta mezőgazdasági szakértő kirendelését, mivel nem fogadta el a perben eljáró szakértők, így dr. **R.A.** és **S.D.** szakértők véleményét a mezőgazdasági hasznosíthatósága tekintetében.

A fentiekkel szemben az elsőfokú ítéletet mégis arra a két szakértői véleményre alapozta a bíróság, amelyeket korábban elvetett, és amelyeket nem tett a jelen per anyagává. Megállapította a Kúria, hogy **S.D.** szakvéleményét nem tartalmazza az iratanyag, így az ez okból, míg dr. **R.A.** szakértő véleménye azért nem fogadható el, mert a visszamaradó terület gazdaságos művelése vonatkozásában igazságügyi ingatlanforgalmi szakértőként kompetenciával nem rendelkezett. Ugyanakkor a közigazgatási eljárásban beszerzett **K.T.** és a mezőgazdasági szakterületen jártassággal bíró **M.B.** szakvéleménye, valamint a jelen perben kirendelt mezőgazdasági szakterületen szintén jártassággal bíró dr. **K.T.** szakvéleménye is tartalmaz kompetens szakértői megállapításokat, és mindegyik úgy foglal állást, hogy a visszamaradó ... hrsz.-ú terület kisajátításának feltételi fennállnak, annak gazdaságos művelése a kisajátítás következtében nem lehetséges, melyet utóbbi esetében nem ront le az állattartás lehetőségének felvetése. Ezen túlmenően az is megállapítható a szakvéleményekből, hogy a visszamaradó ingatlanra az ... autópálya és a felhajtó tengelyétől számított 50-50 méter széles védőtávolság benyúlik, amely tovább korlátozza a terület hasznosíthatóságát. A beszerzett szakértői vélemények tehát nem hagyhatók figyelmen kívül annak megállapításánál, hogy a Ktvr. 5.§-ában foglalt feltételek fennállnak-e.

A Kúria álláspontja mindezek alapján az, hogy az elsőfokú bíróság okszerűtlenül mérlegelte a bizonyítékokat, mivel a terület hasznosíthatóságának kérdésében - a korábbi bírósági állásfoglalás ellenére - olyan szakértők véleményét vette figyelembe, akik véleményét vagy eljárási okból, vagy kompetencia hiány miatt nem lehetett volna értékelni és a kellő jártassággal rendelkező, egyértelmű állásfoglalást tartalmazó szakértők véleményét indokolás nélkül mellőzte, holott azok mind a hatósági, mind a bírósági eljárásban felperesek kérelmét támasztották alá, szakértői álláspontjuk elvetésére indok nem merült fel. A bíróság megsértette a Pp. 221.§ (1) bekezdésében foglalt rendelkezéseket is, mert nem indokolta meg azt, hogy általa elrendelt megismételt eljárásban beszerzett szakértői véleményt és a jelen perben beszerzett szakértői véleményt miért mellőzte.

A Kúria fentiek alapján megállapította, hogy a ... hrsz.-ú ingatlan kisajátításnak feltételei fennállnak, arra nézve értékcsökkenés megállapítása nem indokolt, ezzel szemben kisajátítása megalapozottan kérhető.

A megismételt eljárásban az I.r. alperes a Ktvr. szabályai alapján, eleget téve a felperesek erre irányuló kérelmének pót-kisajátítási eljárásban a ... hrsz.-ú ingatlan kisajátításának elrendelése mellett köteles az ingatlanért járó, a felpereseket megillető kártalanítási összeg megállapítására.

Minderre tekintettel a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275.§ (4) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte, és a Pp.339.§ (1) bekezdése alapján a felperes elsődleges kereseti kérelmét alaposnak értékelve az I.r. alperes határozatát hatályon kívül helyezte és az I.r. alperest új eljárásra kötelezte.

A pervesztes I.r. és II.r. alperes a Pp. 270. § (1) bekezdése folytán a felülvizsgálati eljárásban is alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján köteles az felperesek jogi képviselettel, valamint a szakértő kirendelésével felmerült elsőfokú és felülvizsgálati eljárási költsége megfizetésére.

Az I.r. alperes személyes illetékmentessége okán a tárgyi illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt kereseti és felülvizsgálati illetéket a 6/1986.(VI.26.)IM rendelet 14.§-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2013. május 15.

Dr. Tóth Kincső s.k. a tanács elnöke, Dr. Rothermel Erika s.k. előadó bíró, Dr. Bögös Fruzsina s.k. bíró