

A KÚRIA mint felülvizsgálati bíróság

Kfv. II. 37.537/2012/6.szám

A Kúria a személyesen eljáró I.r. és II.r., III.r. felpereseknek a jogtanácsos által képviselt Megyei Kormányhivatal alperes ellen kisajátítási kérelem benyújtására kötelezés tárgyában hozott határozat felülvizsgálata iránt indított perben a Tatabányai Törvényszék 2012. május 22-én meghozott 11.K.21.066/2011/19. számú jogerős ítélete ellen az alperes által 20. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán – az alulírott napon – tárgyaláson kívül meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Kúria a Tatabányai Törvényszék 11.K.21.066/2011/19. számú ítéletét hatályon kívül helyezi és a felperesek keresetét elutasítja.

Kötelezi a felpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg egyetemlegesen az alperesnek 50.000 (ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget, továbbá az államnak – külön felhívásra – 20.000 (húszezer) forint kereseti és 70.000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati illetéket.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak helye nincs.

I n d o k o l á s

A felperesek 1997. március 3. napján árverési vétel jogcímén megszerezték a hrsz-ú (korábban hrsz alatt szereplő) ingatlan tulajdonjogát. Város Önkormányzata az ingatlant kisajátítás útján kívánta megszerezni, ezért a kisajátítási eljárást megelőzően az önkormányzat nevében a polgármester vételi ajánlatot tett a felpereseknek. A felperesek 2000. január 3-án közölték, hogy a polgármester által ajánlott vételárat nem fogadják el, 250 forint/m² ár helyett az ingatlanért 5.000 forint/m² árat kérnek. Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2000. január 5-én meghozott 1/2000.(I.5.) Kt. számú határozatával kimondta, hogy a felperesek árajánlatának ismeretében nem kívánja a földterületet megvásárolni.

Város Önkormányzat Képviselő-testülete 19/2001.(XI.8.) számú rendeletével elfogadta a helyi építési szabályzatot (továbbiakban: helyi építési szabályzat) és a 16/2000.(VII.10.) számú rendeletével a szabályozási tervet (továbbiakban: szabályozási terv). Város Önkormányzata nevében a polgármester 2002. évben a felperesi ingatlan kisajátítása iránt eljárást kezdeményezett az alperes jogelődjénél, a Komárom-Esztergom Megyei Közigazgatási Hivatalnál. A kisajátítási eljárás a 6023/2002. számú kérelemre indult meg 3-1931/2002. számon. A kisajátítási eljárásban tartott tárgyaláson 3-1931/5/1/2002. számon felvett jegyzőkönyvben a felperesek úgy nyilatkoztak, hogy a vételi ajánlatot nem fogadják el, magasabb áron kívánják az ingatlant értékesíteni. A kisajátítási eljárásban többször került sor az eljárás megismétlésére, többek között a Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság K.20.439/2003/14. számú, és a Pest Megyei Bíróság 8.K.27.084/2004/10. számú ítélete alapján. A megismételt eljárásban Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2005. június 30-án elfogadta a 141/2005.(VI.30.) számú Kt. határozatát, amellyel a kisajátítási kérelem

visszavonásáról döntött, egyúttal a 189/2001.(XI.6.) számú határozata hatályon kívül helyezéséről is határozott. Mivel a kisajátítási eljárásban a kérelem visszavonásra került a Komárom-Esztergom Megyei Közigazgatási Hivatal 2005. július 28-án kelt 3-138/17/2005. számú határozatával az eljárást megszüntette.

Ilyen előzmények után a felperesek 2011. május 26-án az alperesnél kérelmet terjesztettek elő, amelyben Város Önkormányzatát kisajátítási kérelem benyújtására kérték kötelezni az ingatlanuk tekintetében. Arra hivatkoztak, hogy a helyi építési szabályzat és szabályozási terv az ingatlanukon kiszolgáló utakat és a hozzájuk tartozó közművek megvalósítását írja elő, amely előírányzott cél megvalósítása tőlük nem várható el.

Az alperes hiánypótlására a felperesek 2011. július 7-én azt nyilatkozták, hogy a 3-1931/5/1/2002. számú jegyzőkönyvben tettek vételi ajánlatot az önkormányzatnak, azonban ezt a jegyzőkönyvet nem csatolták.

Az alperes a 2011. július 7-én kelt 04/583-5/2011. számú határozatával a felpereseknek a kisajátítási kérelem benyújtására kötelezés iránti kérelmét elutasította, mert a felperesek a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) 5.§ (4) bekezdése alapján az adásvételre vonatkozó megállapodás kezdeményezését nem igazolták. Kifejtette, hogy a korábban folyamatban volt kisajátítási eljárás egyeztetési tárgyalásán elhangzott nyilatkozat nem alkalmas a vételi ajánlat tételének megállapítására, mert az eljárás későbbi megszüntetése miatt azt úgy kell tekinteni, mintha el sem hangzott volna.

A felperesek keresetet nyújtottak be az alperesi határozat felülvizsgálata iránt. Keresetükben már nem csak arra hivatkoztak, hogy a kisajátítási eljárás jegyzőkönyvébe foglaltan vételi ajánlatot tettek, hanem arra is, hogy 2000. január 3-án vételi ajánlattal éltek, továbbá arra is, hogy 2004. évben a kisajátítási eljárásban kért kártalanítás felemelés iránti kérelmüket is vételi ajánlatnak kell tekinteni, továbbá, hogy a Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság előtt a kisajátítási határozat felülvizsgálata kapcsán indult perben is utalás történt a bírósági ítéletben arra a kisajátítási határozatban megállapított kártalanítás felemelése iránti kérelmükben vételi ajánlatot tettek. Sérelmezték a jogorvoslat kizárását.

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy az alperes a határozatában a bírósági felülvizsgálat lehetőségét törvénysértően zárta ki, mert a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.) 109.§ (1) bekezdése alapján a felpereseket a perindítás joga megillette, a határozat bírósági felülvizsgálatát kérhették. Ez a jogsértés – az elsőfokú bíróság szerint - önmagában már olyan súlyú, hogy a határozat hatályon kívül helyezését eredményezi.

Az elsőfokú bíróság – ennek ellenére – érdemben vizsgálta a keresetben állított másik jogsértést is. Idézve a Kstv. 5.§ (4) bekezdését, továbbá az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 30.§ (4) bekezdését megállapította, hogy a felperesek már 2000. január 3-án írásban vételi ajánlatot tettek a perbeli ingatlan vonatkozásában, amelyre Város Önkormányzat Képviselő-testülete az 1/2000.(I.5.) számú határozatot hozta arról, hogy nem kíván földterületet vásárolni az ipari park területének bővítéséhez. Vételi ajánlattétel történt továbbá 2002. október 7-én a kisajátítási eljárásban, ezt a 3-1931/5/1/2002. számú jegyzőkönyv tartalmazta, az I.r. felperes az ingatlan adásvételére konkrét összeg megjelölésével ajánlatot tett, de megállapodás nem jött létre. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a 2000. január 3-án tett vételi ajánlat alkalmas az Étv. 30.§ (4) bekezdésében és a Kstv. 5.§ (4) bekezdésében

foglalt vételi ajánlat megtételének igazolására, amelytől számítva az öt év eltelt, így a kisajátítási kötelezettség fennáll. A bíróság szerint az alperes tévesen értelmezte ezeket a rendelkezéseket, amikor úgy ítélte meg, hogy a kisajátítási eljárás megszüntetésével a korábbi ajánlat nem vehető figyelembe.

Mindezekre tekintettel a bíróság az alperes határozatát hatályon kívül helyezte és az alperest új eljárásra kötelezte. Az új eljárásra előírta a 2000. január 3-án tett vételi ajánlat figyelembe vételével a kérelemről való ismételt döntés hozatalát.

A jogerős ítélet ellen az alperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, kérve annak hatályon kívül helyezését és a kereset elutasítását. Álláspontja szerint a téves jogorvoslati záradékra való tekintettel jogsértés nem lett volna megállapítható, mert a téves kioktatás ellenére a felperesek keresetet terjeszthettek elő, így a hiba orvoslást nyert. Állította, hogy az Étv. 30.§ (4) bekezdése és a Kstv. 5.§ (4) bekezdése értelmében egy korábbi, megszüntetett kisajátítási eljárásban a kisajátítást szenvedők részéről tett egyezségi ajánlat nem tekinthető vételi ajánlatnak. Olyan kezdeményezés, amelyet az ingatlan tulajdonosai tettek az ingatlan megvásárlására, nem állapítható meg, vételi ajánlattételt a felperesek a peres eljárás során igazolni nem tudtak. Mindvégig egy korábbi és megszüntetett kisajátítási eljárásra hivatkoztak, azonban a kisajátítási eljárások során tett nyilatkozataik vételi ajánlatként figyelembe nem vehetők.

A felperesek felülvizsgálati ellenkérelmükben a jogerős ítélet hatályban tartását kérték. Álláspontjuk szerint a 2000. január 3-i írásbeli ajánlat tétele tényként állapítható meg, az akkor hatályos Étv. 30.§ (3) bekezdéséből következően kisajátítási eljárást kell lefolytatni.

A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274.§ (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

A felülvizsgálati kérelem alapos.

A Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 272.§ (2) bekezdése és 275.§ (2) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem keretei között, az abban megjelölt jogszabálysértések körében vizsgálta felül.

Az alperes által hivatkozott téves jogorvoslati záradék helytelenségét az alperes elismerte, a Ket. 109.§ (1) bekezdése nem zárja ki a határozat bírósági felülvizsgálatát. Ennek kapcsán az alperes helytállóan hivatkozott arra, hogy ez a jogszabálysértés az ügy érdemére nem hatott ki, az elsőfokú bíróság ezért azt tévesen állapította meg, hogy ez a jogszabálysértés már önmagában az alperesi határozat hatályon kívül helyezését eredményezi. Csak az ügy érdemére kiható és a bírósági eljárásban nem orvosolható súlyos jogsértés eredményezheti a Pp. 339.§ (1) bekezdése szerinti döntés hozatalát. A felperesek bírósági jogorvoslattal éltek a téves jogorvoslati záradék ellenére, ezért jogsérelem nem állapítható meg.

Az Étv. 30.§ (4) bekezdésének és a Kstv. 5.§ (4) bekezdésének megsértése kapcsán a Kúria azt állapította meg, hogy a felülvizsgálati kérelem e körben is megalapozott. A felperesek kisajátítási eljárásra kötelezés iránti kérelmének indoka az volt, hogy Város Önkormányzat Képviselő-testülete olyan helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet fogadott el, amelyben a előírt közérdekű cél megvalósítása tőlük, mint tulajdonosoktól nem várható el. A helyi építési szabályzat legkorábban 2001. november 8-ával, a szabályozási terv 2000. július 10-ével léphetett hatályba, ezért az ezt megelőzően, 2000. január 3-án tett ajánlat indoka nem lehetett egy későbbi szabályozás elfogadásával előírt közérdekű cél megvalósítása. A 2011. május 26-án előterjesztett kérelem alapjaként ezért nem lehetett elfogadni a korábban, 2000. január 3-án tett nyilatkozatot vételi ajánlatként. A felpereseknek ugyanis azt kellett igazolniuk, hogy az e rendeletekkel (azaz a 16/2000.

(VII.10.) és a 19/2001.(XI.8.) számú helyi rendeletekkel) megvalósítandó közérdekű cél megvalósítása nem várható el tőlük, ezért csak az e rendeletek hatályba lépését követően megtett vételi ajánlatra hivatkozhattak volna megalapozottan a kisajátításra kötelezés iránti kérelmük alapjaként, indokaként.

A felperesek által az alperesi hiánypótlási felhívásra közölt az az indok, hogy 2002. október 7-én vételi ajánlatot tettek - és amelyet az elsőfokú bíróság tévesen vételi ajánlatnak fogadott el -, alaptalan, mert az valójában nem vételi ajánlat. A 2002. október 7-i jegyzőkönyvi nyilatkozat nem tekinthető vételi ajánlatnak, mert egy megindult kisajátítási eljárás során az egyezségi tárgyaláson a felperesek részéről előterjesztett, magasabb összegre irányuló kártalanítási igény nem jelenti az adásvétel kezdeményezését, ezért azt nem lehet vételi ajánlatnak tekinteni, hiszen a kisajátítási eljárás megindulása azt jelenti, hogy a kisajátítási eljárást megelőzően a kisajátítást kérő részéről tett vételi ajánlat elfogadásra nem került, ezért kellett a kisajátítást kérőnek a kisajátítási eljárást megindítania a Kstv. 3.§ (1) bekezdés b) pontjára és (2) bekezdés a) pontjára figyelemmel. A kisajátítási eljárásban folyó egyezkedés, magasabb kártalanítási összegre való igény előterjesztése nem tekinthető ezért a Kstv. 5.§ (2) bekezdése szerinti megvételtre történő kezdeményezésnek, felajánlásnak.

Mindebből következően tévedett az elsőfokú bíróság, amikor az egyezségi tárgyaláson tett nyilatkozatot az ingatlan megvásárlása kezdeményezéseként értékelte. Tévedett továbbá az elsőfokú bíróság akkor is, amikor a 2000. január 3-án tett vételi ajánlatot azonosította olyan kérelemként, amely megalapozta a jelen eljárásban a kisajátításra kötelezés iránti kérelmet, holott ez a vételi ajánlat nem alapulhatott azokon az indokokon, amelyre a 2011. május 26-i beadványukban hivatkoztak a felperesek, az abban hivatkozott közérdekű cél előírására csak később került sor. A felperesek a perben az ütlejegyzés szabályozási körébe tartozó kisajátítási kötelezettségre is tévesen hivatkoztak, nem ütlejegyzés volt az eljárás tárgya, ezért az arra vonatkozó szabályok alkalmazására sem kerülhettek.

Mindezek alapján a Kúria megállapította, hogy a felperesek sem a közigazgatási eljárásban, sem a peres eljárásban olyan, az ingatlan megvásárlását kezdeményező jogszabály által előírt nyilatkozat megtételét nem tudták igazolni, amely a kérelmüket megalapozta volna. Az elhúzódozó, többször megismételt kisajátítási eljárásban tett felperesi nyilatkozat a kártalanítás felemelésére vonatkozó igény volt, az erre vonatkozó nyilatkozat nem minősíthető vételi ajánlatnak, ezért adásvétel kezdeményezésének hiányában a kérelem nem volt teljesíthető.

Mindezek alapján a Kúria a jogerős ítéletet, amely a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott Étv. 30.§ (4) bekezdésébe és a Kstv. 5.§ (4) bekezdésébe ütközött, a Pp. 275.§ (4) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte és a felperesek alaptalan keresetét a Pp. 339.§ (1) bekezdése alapján elutasította.

A peresztes felperesek a Pp. 270.§ (1) bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése és 82.§ (1) bekezdése alapján egyetemlegesen kötelesek az alperes felülvizsgálati eljárásban felmerült költsége megfizetésére.

Az alperesnek az elsőfokú eljárásban jogi képviselő hiányában felszámítható költsége nem merült fel, így annak viseléséről rendelkezni nem kellett (Pp. 78.§ (2) bekezdés).

A peresztes felperesek a Pp. 78.§ (1) bekezdése, 82.§ (1) bekezdése és a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése alapján egyetemlegesen kötelesek a tárgyi illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt kereseti és felülvizsgálati illeték viselésére.

Budapest, 2013. július 10.

Dr. Buzinkay Zoltán sk. a tanács elnöke,
Tóth Kincső sk. bíró

Dr. Márton Gizella sk. előadó bíró, Dr.