

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Kfv.VI.37.599/2011/11.szám

A Kúria a dr. Papcsák Ferenc ... ügyvéd által képviselt ... felperesnek a Pest Megyei Kormányhivatal I. rendű és a dr. Nagy Erzsébet ügyvéd ... által képviselt ... II. rendű alperesek ellen kisajátítási határozat felülvizsgálata iránt indított perben a Pest Megyei Bíróság 2011. május 5-én kelt 8.K.26.766/2009/35. számú jogerős ítélete ellen a II. rendű alperes által 37. 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.26.766/2009/35. számú ítéletének felülvizsgálati kérelemmel nem támadott részét nem érinti, a felülvizsgálati kérelemmel támadott rendelkezéseit, azaz a többletkártalanítás összegét, a perköltségre és az illetékviselésre vonatkozó rendelkezéseit hatályon kívül helyezi.

Kötelezi a II. rendű alperest, hogy az ítélet kézbesítésétől számított 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 1.623.816 Ft (egymillió- hatszázhuszonháromezer-nyolcszáztizennyolc) forint többletkártalanítást és ennek az összegnek a B-1858-1/2009. számú határozat jogerőre emelkedése napjától a kifizetésig járó késedelmi kamatát.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. és a II. rendű alperesnek fejenként 90.000 (kilencvenezer) forint elsőfokú és 60.000 (hatvanezer) forint felülvizsgálati perköltséget.

Kötelezi továbbá a felperest, hogy fizessen meg az államnak - külön felhívásra - 16.500 (tizenhatezer-öttszáz) forint kereseti és 36.000 (harminchatezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes tulajdonában áll az ... hrsz-ú, kivett major művelési ágban nyilvántartott ingatlan.

A II. rendű alperes 2008. szeptember 24-én az ingatlan egy részének kisajátítására kérelmet terjesztett elő.

Az I. rendű alperes a 2009. február 26-án kelt B-1858/1/2009. számú határozatával - szakértői bizonyítás lefolytatása után - az ingatlan megosztását követően elrendelte a .../4. és a .../5 hrsz-ú ingatlanok kisajátítását, kötelezte a II. rendű alperest a felperes részére 5.773.000 Ft kártalanítás megfizetésére.

A határozat indokolása szerint az összesen 4.748 m² kisajátított terület rész fajlagos forgalmi értéke 664 Ft/m²-ben állapítható meg, a visszamaradt ingatlan értékcsökkenést nem szenved. A kisajátítással érintett szilárd burkolatú út értékét 2.620.800 Ft, így összesen kártalanításként 5.773.000 Ft illeti meg a felperest.

A felperes keresetet nyújtott be az I. rendű alperes határozatának felülvizsgálata iránt és 5.000 Ft/m² forgalmi érték alapján kérte az ingatlanrész kisajátítása után a többletkártalanítás megállapítását, az útért megállapított kártalanítást nem vitatta.

Az elsőfokú bíróság a felperes indítványára szakértői bizonyítást folytatott le. Az igazságügyi szakértő a szakvéleményét kiegészítette, a bíróság az igazságügyi szakértőt tárgyaláson meg is hallgatta.

Az elsőfokú bíróság a lefolytatott bizonyítás eredményeként arra a következtetésre jutott, hogy a kisajátítási eljárás megindításának időpontjában a felperes ingatlana kivett major művelési ágú volt, a felperes az ingatlanon megvalósítandó sertéstelep kialakításához szükséges engedélyek beszerzése érdekében előzetes környezeti hatástanulmányt készíttetett.

Az ingatlant a kisajátítás időpontjában ipari, vagy mezőgazdasági célra nem hasznosították, azon mezőgazdasági növénytermesztés nem folyt, ipari tevékenységet nem végeztek, a felperes az ingatlanon gazdasági tevékenységet nem végzett. Az ingatlanon levő épületek műszaki állaga meglehetősen romos, használhatatlan. A környező ingatlanok szántóföldek, hasznosításuk mezőgazdasági.

A felperes a kisajátítási eljárás lezárultát követően változtatta meg az ingatlan művelési ágát kivett ipartelepre, és ezt követően az ingatlant több ingatlanra megosztotta.

Kifejtette az elsőfokú bíróság - utalva két eseti döntésre -, hogy a kisajátításkor fennálló forgalmi érték irányadó, a forgalmi értékben az utóbb bekövetkezett változások - így a távlati hasznosítás érdekében tett intézkedések - nem vehetők figyelembe, nem tekinthetők értéknövelő tényezőnek, ha az eljárás megindítását megelőzően nem tettek ennek érdekében intézkedéseket. E

megállapítás ellenére az elsőfokú bíróság - elfogadva a kiegészített szakértői véleményt - az összehasonlítás alapjául a mezőgazdasági rendeltetésű ingatlanok forgalmi értékét elfogadta azzal, hogy azok értékét korrekciós tényezőkkel kell növelni a perbeli ingatlan elhelyezkedésére, belterülethez való közelségére, megközelíthetőségére, közművesítettségére tekintettel, valamint az építési övezeti besorolása miatt, továbbá az elvégzett telekalakításokra, rendeltetésváltozásra, a sertéstelephez szükséges engedélyek beszerzése iránti intézkedésekre figyelemmel. A kiegészített szakvéleményben alkalmazott 200 %-os korrekciós értékhez képest az elsőfokú bíróság - erre vonatkozó indokolás nélkül - 300 %-os korrekciót alkalmazott mindezekre az értékkorrekcióra alapot adó körülményekre tekintettel, és így a többletkártalanítás összegét 4.111.768 Ft-ban határozta meg. Nem tekintette figyelembe vehetőnek a felperesnek a 2004. évben kötött vételi jog alapításáról szóló szerződésben meghatározott árat, továbbá a később kötött adásvételi előszerződésben megjelölt forgalmi értéket. Utalt arra, hogy a felperes a kisajátítással érintett ingatlant 2007. október 20. napján mindössze 169,37 Ft/m² vételárért vásárolta.

Az elsőfokú bíróság megjegyezte továbbá, hogy a kisajátítási eljárásban eljáró szakértő az összehasonlítás alapjául szolgáló ingatlanok forgalmi értékét korrigálta, amely ellentétes a kisajátításról szóló 2007. évi CXIII. törvény /a továbbiakban: Kstv./ 9. § /3/ bekezdés a) és b) pontjában foglaltakkal. Hangsúlyozta, hogy a kisajátított ingatlan vonatkozásában az alapforgalmi értékhez képest kell - az ingatlan jellemzőire tekintettel - a korrekciót alkalmazni. A Kstv. 9. § /3/ bekezdés a) pontja alapján az igazságügyi szakértő a forgalmi érték korrigálására nem rendelkezik hatáskörrel, mert az illetékkiszabás alapjául szolgáló forgalmi érték adásvételi szerződésben foglaltaktól történő eltérő meghatározása az adóhivatal hatáskörébe tartozik.

Mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság az I. rendű alperes határozatát megváltoztatta, kötelezte a II. rendű alperest 4.111.768 Ft többletkártalanítás, valamint ezen összegnek a határozat jogerőre emelkedésének napjától számított törvényes mértékű kamata megfizetésére; ezt meghaladóan a felperes keresetét elutasította.

A perköltség és illeték tekintetében a Pp. 81. § /1/ bekezdésére hivatkozással döntött anélkül, hogy az ítélete indokolásában a pernyertesség és a pervesztesség arányát meghatározta volna; egyetemlegesen kötelezte az I. és II. rendű alperest a felperes részére perköltség megfizetésére. A felperes által előlegezett szakértői díj viselését 1:3 arányban megosztva nagyobb részt a felperes terhére, kisebb részben a II. rendű alperes terhére írta elő, míg a kereseti illetékről akként rendelkezett, hogy azt a

Magyar Állam viseli, de erre vonatkozóan az ítélet indokolást nem tartalmaz.

A jogerős ítélet ellen a II. rendű alperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérte a jogerős ítéletnek a többletkártalanításra vonatkozó rendelkezése hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra utasítását. Álláspontja szerint a többletkártalanítás iránti kereseti kérelem a Kstv. 9. § /1/ bekezdése és 3. § a) pontja alapján törvénysértően került megállapításra, a többletkártalanítási összeget a Kstv. 9. § /3/ bekezdés b) pontja alkalmazásával kellett volna meghatározni. Az ítélet alapjául szolgáló igazságügyi szakértői vélemény alkalmatlan összehasonlító adatokon alapul, a korrekciós tényezők eltúlzottak és irreálisak. A szakvélemény nem veszi figyelembe, hogy a tárgybeli ingatlan közvetlenül nem hasonlítható, nem vethető egybe külterületi mezőgazdasági ingatlanokkal, mivel az „kivett major” megjelölésű, ipari-gazdasági építési övezet besorolású, közművekkel rendelkező ingatlan. Az értékkorrekciós tényezők között a távlati hasznosítás szándéka, illetve az építési övezeti besorolás szerinti megengedett hasznosítás módja - mint lehetőség - törvénysértően került értékelésre, mert tényleges megvalósítás hiányában ezek nem számíthatnak értéknövelő tényezőkné. A felperes 2008 szeptemberében csak előzetes környezeti hatástanulmányt készíttetett, a beruházást nem kezdte meg a kisajátítás időpontjában és azóta sem használta az ingatlanát sem ipari, sem mezőgazdasági célokra. Az ingatlanon jelenleg is romos állapotú épületek találhatók. Az értékelés során azonos övezeti besorolású, hasznosítású és művelési ágú ingatlanokat kellett volna figyelembe venni. Amennyiben ilyen értékadatok hiányoznak, akkor a kártalanítás összegét a Kstv. 9. § /3/ bekezdés b) pontját alkalmazva kellett volna megállapítani.

Az I. rendű alperes észrevételében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését kérte azzal, hogy a tényállás nem került tisztázásra.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § /1/ bekezdése alkalmazásával tárgyaláson kívül bírálta el.

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. Nem vizsgálhatta a felülvizsgálati kérelemmel nem támadott rendelkezéseket, így a jogerős ítéletnek a keresetet elutasító rendelkezését.

A felülvizsgálati kérelem az alábbiak szerint alapos.

A II. rendű alperes helytállóan hivatkozott arra, a lefolytatott szakértői bizonyítás alapján megállapítható, hogy a kisajátítással érintett településen a felperes ingatlanához hasonló művelési ágú ingatlanra ingatlanforgalmi adat nem volt fellelhető, a perbeli ingatlan szomszédságában levő mezőgazdasági hasznosítású szántóföldek találhatók, összehasonlítható ingatlanforgalmi adatként csak mezőgazdasági művelésű ingatlanok forgalmi értékei álltak rendelkezésre.

Mindebből következően a kártalanítás összegének megállapítása során a Kstv. 9. § /3/ bekezdés b) pontja szerint kellett eljárni. A kisajátított ingatlannal azonos értékjellemzőkkel bíró ingatlanok forgalma hiányában a mezőgazdasági művelésű ingatlanokat kellett alapul venni az értékelésnél azzal, hogy a megfelelő értékcorrekciót el kell végezni annak érdekében, hogy a perbeli ingatlan értékjellemzői ismeretében a kisajátított ingatlan való forgalmi értéke megállapítható legyen.

Mindebből következően helytállóan járt el a perben kirendelt igazságügyi szakértő, amikor a mezőgazdasági rendeltetésű ingatlanok forgalmi értékéből indult ki, és azt további korrekciók alkalmazásával tette összehasonlíthatóvá a perbeli ingatlannal. Az értékcorrekciók körében így figyelembe kellett venni, hogy az ingatlan elhelyezkedésénél fogva belterülethez közel van, szilárd burkolatú útról közelíthető meg; e két körülményre figyelemmel a 20 %-os értékcorrekció alkalmazása - a Kúria megállapítása szerint - helytálló.

Az ingatlan a mezőgazdasági hasznosítású ingatlanokhoz képest teljes körűen közművesített, ezért a közművesítettségre a 40 %-os mértékű értékcorrekció alkalmazása szintén megalapozott.

Az építési övezeti besorolás - mint értékcorrekciós tényező - tekintetében az igazságügyi szakértő 40 %-os mértékű értékcorrekciót alkalmazott arra figyelemmel, hogy az ingatlan fejlesztése folyamatban van. A Kúria ennek kapcsán kiemeli, hogy az elsőfokú bíróság nem volt figyelemmel az által idézett eseti döntésekre (elsőfokú ítélet 11. oldala utolsó bekezdésében és 12. oldala első bekezdésében említett eseti döntések), amelyek szerint „a távlati hasznosítás lehetősége nem tekinthető értéknövelő tényezőnek, ha a hasznosításra nem tettek intézkedést a kisajátítási eljárás megindulása előtt”.

Tévedett az elsőfokú bíróság, amikor csupán arra a tényre tekintettel, hogy a felperes az ingatlanát sertéstelepként kívánta hasznosítani és ezért 2008. szeptemberében előzetes környezeti hatástanulmányt készíttetett, ez a körülmény önmagában az ingatlan fejlesztésének folyamatban létét igazolja; ugyanis az elsőfokú bíróság által és az igazságügyi kiegészítő szakvéleményben foglalt - a kisajátítást követően bekövetkezett - telekmegosztások és az ingatlan rendeltetés-változása olyan körülmény, amely a kisajátítást követően következett be, így az a kisajátított ingatlan forgalmi értékére kihatással nem lehet. Amennyiben a

felperes ezeket a körülményeket még a kisajátítást megelőzően, vagy legfeljebb a kisajátítási eljárás megindulásakor, a kisajátítási határozat meghozataláig végzi el, abban az esetben lehetett volna értékelni az elvégzett telekmegosztást és övezeti átsorolást, művelési ág változást. A perben csatolt hatósági bizonyítvány és a 16. számú irat szerint szerint az ingatlan nem hasznosított, ipari, mezőgazdasági célokra nem használt, a fejlesztési célkitűzéseknek a kisajátításkor nem volt figyelembe vehető eredménye, igazolt intézkedése a környezeti hatástanulmány készítésén kívül, így fejlesztési cél és intézkedés mint értéknövelő tényező - eltérően a kiegészített szakvéleményben foglalt e címen feltüntetett 100% mértékű értékcorrekciótól - nem vehető figyelembe. Önmagában a mezőgazdasági területektől eltérő ipari, gazdasági övezeti besorolás értékelhető értékcorrekciós tényezőként.

Az elsőfokú bíróság az ítékezés alapjául elfogadott szakvéleményhez képest az ott megjelölt értékcorrekciós tényezők 200 %-os mértékétől nagyobb, 300 %-os értékcorrekciós tényezőt alkalmazott. Ítéletében azonban a Pp. 221. § /1/ bekezdésébe ütközően nem indokolta meg, hogy az egyes értékcorrekciós tényezők eltérően a kiegészített szakértői véleményben foglaltaktól milyen mértékben vehetők figyelembe.

A Kúria azonban megállapította, hogy az értékcorrekciós tényezők közül csak az elhelyezkedés, az ingatlan megközelíthetősége, közművesítettsége, az építési övezeti besorolás vehető azonos értékben figyelembe a szakértői véleményben foglaltakhoz képest. Ez utóbbi értékjellemző tekintetében a 40 %-os mértéket meghaladóan értékcorrekciós tényező nem alkalmazható, mivel az ingatlan fejlesztése nem volt folyamatban, mindössze egy környezeti hatástanulmány került felmutatásra. Semmilyen további olyan intézkedés a kisajátítási határozat meghozataláig nem történt, amely az ingatlan forgalmi értékét növelte volna, vagy arra kihatással lett volna.

Mindezekből következően az építési övezeti besorolásra tekintettel az értékcorrekciós tényezőt a Kúria csak 40 %-ban fogadta el, így mindösszesen a szakértői véleményben meghatározott 503 Ft/m² fajlagos forgalmi érték csak az alap-szakvéleményben foglalt, összesen 100 %-os értékcorrekcióval volt növelhető és az ingatlan forgalmi értéke 1.006 Ft/m² értéken volt meghatározható.

Az elsőfokú bíróság az ítélete 14. oldalán tévesen hivatkozott arra, hogy a kisajátítás eljárásban készített szakvélemény ellentétes a Kstv. 9. § /3/ bekezdés a) és b) pontjában foglaltakkal, mert a szakértő a forgalmi érték korrigálására nem rendelkezik hatáskörrel.

A Kúria rámutat, hogy nem törvénysértő, ha az összehasonlítás során - megfelelő ingatlanforgalmi adat hiányában - az alapul vehető ingatlanok eltérő értékjellemzőire tekintettel a szakértő

értékkorrekciót alkalmaz, akár az összehasonlítás alapjául vett ingatlan, akár a kisajátítandó ingatlan értékjellemzőit véve alapul.

Mindezek alapján a Kúria megállapította, hogy az ítélezés alapjául szolgáló, kiegészített szakvélemény csak részben megalapozott. Mivel a forgalmi érték az alapszakvélemény alapján aggálytalanul megállapítható volt, ezért nem volt szükség a jogerős ítélet hatályon kívül helyezésére, és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára való utasítására.

Erre tekintettel a Kúria a jogerős ítélet felülvizsgálati kérelemmel nem támadott részét nem érintve, a felülvizsgálati kérelemmel támadott rendelkezéseit a Pp. 275. § /4/ bekezdése értelmében hatályon kívül helyezte, és a Kstv. 21. § /1/ bekezdése alapján kötelezte a kisajátítást kérőt többletkártalanítás megfizetésére és a többletkártalanítási összeg után - a Kstv. 21. § /4/ bekezdése szerint - késedelmi kamat megfizetésére.

Az elsőfokú bíróság a perköltség viselésről a Pp. 81. § /1/ bekezdése alkalmazásával döntött, azonban ítéletében nem határozta meg a pervesztesség és pernyertesség arányát.

A Kúria megállapítása szerint a felperes túlnyomórészt pervesztes lett; a felperes által a keresetben igényelt 20.587.328 Ft többletkártalanításhoz képest a Kúria csak 1.623.816 Ft többletkártalanítást tartott megalapozottnak, ezért a túlnyomórészt pervesztes felperest pervesztesnek tekintette és a Pp. 78. § /1/ bekezdése alapján kötelezte az I. és a II. rendű alperes részére a jogi képvisellel felmerült elsőfokú és felülvizsgálati perköltség megfizetésére. Kötelezte a 6/1986. /VI. 26./ IM rendelet 13. § /2/ bekezdése mentén a tárgyi illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt kereseti és felülvizsgálati eljárási illeték viselésére. A felperes pervesztessége folytán köteles viselni az általa előlegezett szakértői díjat is.

Budapest, 2012. szeptember 26.

Dr. Sperka Kálmán sk. tanácselnök, Dr. Márton Gizella sk. előadó bíró, Dr. Rothermel Erika sk. bíró

A kiadmány hitelül

bírósági írnok