

Kfv.III.37.655/2011/7.szám

A Kúria a dr.Luczai Miklós ügyvéd által képviselt I.rendű felperes neve I.r., II.rendű felperes neve szám alatti lakos/ II.r., I.rendű felperes nevené III.r. felpereseknek a dr.Vida Mária jogtanácsos által képviselt Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal I.r., a dr.Krivik Gábor ügyvéd által képviselt II.rendű alperes neve /II.rendű alperes címe/ II.r. alperesek ellen kisajátítási ügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indult perben a Bács-Kiskun Megyei Bíróság 2011. május 27. napján kelt 2.K.20.201/2009/75. számú jogerős ítélete ellen a felperesek által 77. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán a 2013. január 15. napján megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Kúria a Bács-Kiskun Megyei Bíróság 2.K.20.201/2009/75. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a Kúria az I-III.r. felpereseket, hogy 15 nap alatt fizessenek meg egyetemlegesen az I.r. alperesnek 20.000.- /azaz húszezer/ forint és a II.r. alperesnek 20.000.- /azaz húszezer/ forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi továbbá a Kúria az I-III.r. felpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg - külön felhívásra - az államnak 36.000.- /azaz harminchatezer/ forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I N D O K O L Á S

A ... külterület ... hrsz-ú szántó művelési ágú 1 ha 1218 m² területű ingatlan /a továbbiakban: I. ingatlan/ kizárólagos tulajdonosa a II.r. felperes, haszonélvezője az I.r. felperes,
- a ... külterület ... hrsz-ú szántó művelési ágú 6600 m² területű ingatlan /a továbbiakban: II. ingatlan/ kizárólagos tulajdonosa az I.r. felperes,

- a ... külterület ...hrsz-ú szántó művelési ágú 1 ha 3520 m² területű ingatlan /a továbbiakban: III. ingatlan/ kizárólagos tulajdonosa az I.r. felperes,
- végül a ... külterület ...hrsz-ú szántó művelési ágú 3 ha 4105 m² területű ingatlan /a továbbiakban: IV. ingatlan/ az I. és a III.r. felperesek 1/1 arányú osztatlan közös tulajdonában volt.

Az ingatlanokat különböző mértékben érintette az M9-es autópálya építése, az I. ingatlanét 642 m², a II. ingatlanét 384 m², a III. ingatlanét 5.234 m² tekintetében, míg a IV. ingatlanét teljes egészében.

A felsorolt ingatlanok közül az I. ingatlanból kialakított /52 hrsz-ú ingatlanrészt /a továbbiakban: V. ingatlan/ 768 m²,
- míg a II. ingatlanból kialakított /54 hrsz-ú ingatlant /a továbbiakban: VI. ingatlan/ 460 m² területet illetően ugyanezen útépítés később érintette.

A II.r. alperes a fent említett mértékekben 2008. évben az I-IV., 2009. évben az V.-VI. ingatlanok kisajátítását kérte. Az I.r. alperes 2008. december 4. napján kelt 7365-3/2008. számú határozatával az I. ingatlan megfelelő részét 85.000.- Ft-ért,
- aznap hozott 2366-1/2008. számú határozatával a II. ingatlan megfelelő részét 60.000.- Ft,
- aznap hozott 2374-1/2008. számú határozatával a III. ingatlan megfelelő részét 750.000.- Ft,
- a 2008. december 5. napján kelt 2368-1/2008. számú határozatával a IV. ingatlant 2.235.000.- Ft,
- a 2009. március 30. napján kelt 410-2/2009. számú határozatával az V. ingatlant 141.520.- Ft,
- míg ugyanaznap a 411-2/2009. számú határozatával a VI. ingatlant 96.900.- Ft kártalanítás fejében kisajátította.

A határozatok 130.-133.- Ft/m² árral számoltak, melyeket a közigazgatási eljárásban kirendelt ingatlanforgalmi szakértő határozott meg.

A felperesek keresetükben a határozatok megváltoztatását és a kártalanítás magasabb összegben való megállapítását kérték. A bíróság előtt folyó eljárás folytatólagos tárgyalásán 2010. július 12. napján a kisajátítás jogalapját is vitatták, és a határozatok hatályon kívül helyezését is kérték. Előadták, hogy ingatlanaik négyzetméter ára 1.200.- Ft-ot tenne ki. Kifogásolták a hasonló területekre kötött kisajátítást helyettesítő szerződésekben megjelölt, valamint a környéken kialakult vételárak figyelembevételével meghatározott forgalmi értékek és a javukra megállapított kártalanítás összege közti jelentős különbséget. Utaltak arra, hogy ingatlanaiknak jó öntözési lehetősége volt, melyet a kisajátítás során nem értékelték megfelelőként.

Ingatlanukon növényvédő szereket mutattak be, és sérelmeztek, hogy a későbbiekben esetleg elesnek attól a juttatástól, melyet emiatt nekik a növényvédő szer forgalmazója adott. Hivatkoztak arra is, hogy a kialakítandó út szennyezné a környező ingatlanokat, így az ő visszamaradó ingatlanrészeiket is, ami értékükre kihatással van. Végül előadták, hogy földbérleti joguk megszűnik, ha a kisajátítás folytán elesnek a területalapú támogatástól, és avégett, hogy földhasználatukat folytathassák olyan engedélyeket kell kérni, melyek költségeket okoznak. Kifogásolták végül, hogy visszamaradó ingatlanaik értékcsökkenését nem megfelelő mértékben határozták meg.

A megyei bíróság a felperesek keresetének csekély mértékben helyt adva a III. ingatlanra vonatkozó határozatot megváltoztatta, és arra a korábban megállapított 750.000.- Ft felett további 39.000.- Ft többletkártalanítást határozott meg, egyebekben a felperesek keresetét elutasította. Indokolása szerint a perben kirendelt igazságügyi szakértő aggálytalan véleményéből és az előzményi iratokból megállapíthatóan a közigazgatási szakértő az ingatlanokat 130.-133.- Ft/m² ár között, míg a perszakértő 123.-129.- Ft/m² ár között értékelte. Megállapíthatónak tekintette a bíróság, hogy a szakvélemények között a forgalmi értékek vonatkozásában lényeges különbség nem jelentkezett. Vizsgálta a bíróság a visszamaradó ingatlanok értékcsökkenését, és mert a III. ingatlan tekintetében a szakvélemények erre vonatkozó megállapításai között jelentős különbséget tapasztalt, így erre vonatkozóan magasabb értékcsökkenést állapítva meg, többletkártalanítás megfizetésére kötelezte a II.r. alperest.

Alaptalannak tartotta a felperes által előadott és az igazságügyi szakértő által a szakvéleményben elfogadott érveket, mert a termőföld nyilvántartásokat érintő, a támogatások esetleges elmaradásából fakadó, az elmaradt haszonból eredő igények csak később merülnek fel, ezzel szemben az ingatlan értékét a kisajátításkori forgalmi érték alapján kellett meghatározni. Elutasította a bíróság a jogalapot illető, utóbb előadott, így elkésett kérelmet is. Szükségtelennek tartotta végül a további szakértői bizonyítást a szakértők véleményének értékekre vonatkozó lényegi egybeesése miatt.

A jogerős ítélet ellen a felperesek nyújtottak be felülvizsgálati kérelmet, melyben az ítélet hatályon kívül helyezését és a bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérték. Előadták, hogy a kisajátítás jogalapja változatlanul vitás, annak törvényi hivatkozása is helytelen. Ezt a bíróságnak külön előadott kereseti kérelem nélkül is hivatalból észlelni kellett volna. Kifogásolták, hogy nem vizsgálták az eljárás során a kártalanítás összegének a kisajátítást kérő rendelkezésére állását. Vitatták a szakvéleményben foglaltakat is, abban belső ellentmondásokat

állítva. Álláspontjuk szerint a kisajátítást pótló adásvételi szerződésekben foglalt összegeket a forgalmi érték meghatározásánál figyelembe kellett volna venni. Változatlanul sérelmezték azt, hogy később a kisajátítással összefüggésben költségek jelentkeznek majd, melyek megtérítéséről a határozat nem rendelkezett. Jogsabálysértésként a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvényt /a továbbiakban: Kstv./, valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvényt /a továbbiakban: Ptk./, illetőleg a Magyar Köztársaság gyorsforgalmi közúthálózatának közérdekűségéről és fejlesztéséről szóló 2003. évi CXXVIII. törvény /a továbbiakban: Aptv./ 6. §-ának /1/ bekezdésére hivatkoztak.

Az I.r. és a II.r. alperesek felülvizsgálati ellenkérelmeikben a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérték.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Kúriának arról kellett döntenie, hogy megfelelő kártalanítási összeg fejében sajátították-e ki a felperesek ingatlanainak meghatározott részeit.

Az ügyben alkalmazandó érdemi előírásokat a Kstv. 9. § /3/ bekezdésének a/ pontja tartalmazza. Eszerint a kártalanítás összegének megállapítása során az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értékét kell figyelembe venni.

Tekintettel arra, hogy a megyei bíróság ítéletében részletesen kifejtette miért alaptalan a kisajátítás jogalapját illető felperesi kifogás, a Kúria e körben csak arra utal, hogy e kereseti kérelem elkésettsége miatt a későbbiekben csak a kisajátítási kártalanítás összegszerűségével lehetett foglalkozni.

A kártalanítás mértékének meghatározására a megyei bíróság igazságügyi szakértőt rendelt ki. Ítéletének indokolásában megállapította, hogy a perben kirendelt szakértő kizárólag az ingatlan fekvése szerinti település külterületéről, a kisajátítási eljárás tárgyát képező ingatlannal azonos művelési ágú, a kisajátítás évéből nyert kisebb, illetve nagyobb területnagyságú, többféle tiszta kataszteri jövedelmű ingatlanadat felhasználásával, piaci összehasonlító adatokon alapuló elemzés módszerével állapította meg az ingatlan egészének kisajátításkori forgalmi értékét, majd különböző előjellel ellátva ismertette azokat az értékmódosító tényezőket, amelyek értékemelő, illetőleg értékcsökkentő hatással voltak a forgalmi értékre, ezeket elemezte és így állapította meg a korrigált fajlagos forgalomértéket. Megállapítható tehát, hogy a szakértő az ingatlan valóságos forgalmi értékét az összehasonlításra alkalmas ingatlanok

figyelembevételével határozta meg. Ekként tehát a szakértői elemzés megfelelt a Kstv. idézett rendelkezésének.

Helyesen utalt a megyei bíróság arra is, hogy a kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződések és vételi ajánlatok adatai az összehasonlító adatok körében figyelembe nem vehetők, mert azok egyéb olyan tényezőket is tartalmazhatnak, melyeket nem említve határozzák meg a vételárat. Ugyanakkor az állandó bírói gyakorlat szerint a kisajátítást pótló adásvételi szerződések adatai azért sem használhatók fel az ingatlan valóságos forgalmi értékének meghatározására, mert ezeket a szerződéseket a kisajátítást kérő magasabb vételárat ajánlva annak érdekében köti meg, hogy ezzel elkerüli a hosszú ideig tartó és költséges perlekedést. Ezek az adásvételi szerződések tehát a valóságos forgalmi érték meghatározásánál nem vehetők figyelembe.

Helyesen hivatkozott a megyei bíróság arra is, hogy az ingatlan egy részének kisajátítása esetén akkor kerülhet sor értékvesztés megállapítására, ha a visszamaradt ingatlan értéke és a kisajátítással érintett részért kapott kártalanítás együttes összege nem éri el az ingatlan kisajátításkori értékét. Az értékcsökkenést, mint a megyei bíróság utalt rá, úgy kell megállapítani, hogy az ingatlan egészének értékéből le kell vonni a visszamaradt rész forgalmi értékét, az így kapott összegből pedig le kell vonni a kisajátított rész után járó kártalanítási összeget. Egy ingatlant leszámítva, e feltételek fennálltát megfelelően vizsgálni kellett, és a megyei bíróság ezeket vizsgálta is. Ennek során e vizsgálat eredményeként előterjesztett szakvéleményben foglaltakat a megyei bíróság aggálytalannak tekintette, azokat elfogadta. Ehhez képest a felperesek felülvizsgálati kérelmükben semmi olyan új tényezőt nem említettek, ami a szakértői véleményen alapuló bírósági álláspont tekintetében kételyeket ébreszthet.

Egy ingatlan vonatkozásában a közigazgatási és a perben kirendelt igazságügyi szakértő véleménye egymástól jelentősen eltért a visszamaradó terület forgalmi értékcsökkenése tekintetében. E szakvélemények összevetése alapján a megyei bíróság helyesen a nagyobb értékcsökkenést kimunkáló szakvéleményben foglaltakat fogadta el, tekintettel arra, hogy ezt az ingatlant érte a legnagyobb arányú területvesztés.

A megyei bíróság ugyancsak helytállóan elvetette azokat a felperesi egyéb igényeket, melyek a kisajátítással összefüggésben az ingatlan értékének meghatározásánál nem bírnak jelentőséggel, mert azok később és esetlegesen merülhetnek fel. Ugyanígy esetlegesnek tekintette a megyei bíróság a jövőbeni esetleges környezetterhelésből fakadó értékcsökkenés bekövetkeztét is. Megjegyzi ebben a körben a Kúria, hogy egy autópálya közelsége az

ingatlanhoz jellemzően nem értékcsökkentő, hanem értéknövelő tényező.

A megyei bíróság ítéletét a bizonyítékok mérlegelésével hozta. Az ilyen módon született ítélet felülvizsgálattal eredményesen akkor támadható, ha a bíróság okszerűtlenül mérlegelt, és a bizonyítékok alapján iratellenes tényállást állapított meg. Jelen ügyben a bíróság a bizonyítékokat okszerűen mérlegelve helyes tényállást megállapítva hozta ítéletét, ami a Pp. 206. §-ában foglaltaknak mindenben megfelelt.

Mindezekre tekintettel a Kúria a megyei bíróság ítéletét a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény /a továbbiakban: Pp./ 275. § /3/ bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A felperesek a Pp. 78. §-a alapján kötelesek egyetemlegesen megfizetni az alperesek felülvizsgálati eljárás során a Pp. 79. §-a szerint felszámítható költségeit.

Az illetékekre vonatkozó rendelkezés az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény szabályain alapszik.

Budapest, 2013. január 15.

dr.Kovács András sk. a tanács elnöke, dr.Kovács Ákos sk. előadó bíró, dr.Sperka Kálmán sk. bíró