

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Kfv.III.37.336/2012/4.szám

A Kúria a dr. Ecsédi Károly ügyvéd által képviselt I.rendű felperes neve (I.rendű felperes címe) I.r., II.rendű felperes neve (II.rendű felperes címe) II.r., dr. Czeglédy Attila ügyvéd (fél címe 1) által képviselt III.rendű felperes neve III.r., IV.rendű felperes neve IV.r., dr. Ecsédi Károly ügyvéd által képviselt V.rendű felperes neve V.r. felperesnek, (...) jogtanácsos által képviselt Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal I.r., dr. Keszthelyi Eleonóra ügyvéd által képviselt VI.rendű felperes neve (VI.rendű felperes címe) VI. felperes, egyben mint II.r. alperes ellen kisajátítási ügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indított perben a Győri Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 2013. február 26. napján kelt K.26.924/2013/16. számon hozott ítélete ellen a II.r. alperes részéről 14. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Kúria a Győri Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság K.26.924/2013/12. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a Kúria a VI.r. felperest, egyben, mint II.r. alperest, hogy fizessen meg az I.r. alperesnek 15 napon belül 20.000- (azaz húszezer) forint felülvizsgálati eljárási perköltséget.

Kötelezi a Kúria a VI.r. felperest, egyben mint II.r. alperest, hogy fizessen meg - külön felhívásra - az államnak 70.000- (azaz hetvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

Az I.r. felperes tulajdonát képezi a kópházi (...) hrsz-ú szántó művelési ágú 6. minőségi osztályú ingatlan 1/2 tulajdoni hányada. Az I.r. alperes 2009. szeptember 7. napján kelt GYH/697-18/2009. számú határozatával elrendelte az ingatlan 5251 m2 területének kisajátítását és az I.r. felperes részére 1.059.914,- Ft kártalanítást állapított meg. A kópházi (...) hrsz-ú, szántó művelési ágú, 6. minőségi osztályú ingatlan 1/1 tulajdoni hányada a II.r. felperes tulajdonát képezi. Az I.r. alperes 2009. szeptember 9. napján kelt GYH/698/11/2009. számú határozatával elrendelte az ingatlan 14681 m2 területének kisajátítását és a II.r. felperes

részére 5.926.720,- Ft kártalanítást állapított meg. A kópházi (...) hrsz-ú szántó művelési ágú, 6. minőségi osztályú ingatlan a III.r. és a IV.r. felperes közös tulajdonát képezi személyenként 1/2 tulajdoni hányadban. Az I.r. alperes 2009. október 6. napján kelt GYH/700-19/2009. számú határozatával elrendelte az ingatlan 9706 m² területének kisajátítását és a III. és IV.r. felperes részére személyenként 1.959.156,- Ft kártalanítást állapított meg, a kisajátítást követően visszamaradt (...) hrsz-ú ingatlan értékcsökkenésének összegét 3% mértékben személyenként 45.020,- Ft-ban határozta meg. A kópházi (...) hrsz-ú szántó művelési ágú, 6. minőségi osztályú ingatlan az V.r. felperes tulajdonát képezi 1/1 tulajdoni hányadban. Az I.r. alperes 2009. szeptember 28. napján kelt GYH/594-19/2009. számú határozatával elrendelte az ingatlan 722 m² területének kisajátítását és az V.r. felperes részére 311.659,- Ft kártalanítást állapított meg. A kisajátítási eljárásban az I. r. alperes által megállapított kártalanítás Sz. Gy. igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő szakértői véleményén alapult. Az igazságügyi szakértő a kisajátított ingatlanok forgalmi értékét kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződésekben meghatározott forgalmi értékek, mint összehasonlításra alkalmas adatok alapján 403,- Ft/m² áron határozta meg.

A kisajátításról szóló határozatok felülvizsgálata iránt a felperesek keresetet terjesztettek elő, az I.r., II.r. és az V.r. felperes a kártalanítás felemelését kérte 1.000,- Ft/m² ár alapján, az I.r. és a II.r. felperesek a visszamaradt 053/16 hrsz-ú és 053/17 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában értékcsökkenés megállapítását kérték. A III.r. és IV.r. felperesek 500,- Ft/m² ár figyelembevételével kérték a kártalanítás felemelését és a visszamaradt 053/22 hrsz-ú ingatlan értékcsökkenésének megállapítását vagy az ingatlan kisajátítását. A II.r. alperes, mint VI.r. felperes a kisajátított ingatlanokért járó kártalanítás leszállítását és az V.r. felperes tulajdonát képező ingatlan teljes területének kisajátítása iránti kérelem elutasítását kérte.

A Győri Törvényszék jogerős ítéletét a Kúria Kfv.VI.37.389/2012/17. számú végzésével hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította.

A megismételt eljárásban a Győri Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság jogerős ítéletével az I.r. alperes felülvizsgálni kért határozatait a kártalanítás összege vonatkozásában hatályon kívül helyezte, és az I.r. alperest új eljárásra kötelezte. A (...) hrsz-ú, (...) hrsz-ú és a (...) hrsz-ú ingatlanban keletkezett értékcsökkenés megállapítása iránti keresetet, és a II.r. alperes, mint VI.r. felperes keresetét elutasította. Az eljárás bíróság ítéletének indokolásában kifejtette, hogy a közigazgatási perben M. B. igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő szakértői véleménye és kiegészítése alapján döntött a kisajátított ingatlanok forgalmi

értékéről. Az igazságügyi szakértő három kópházi ingatlan forgalmi értéke,- amelyek közül egy ingatlanra vonatkozó szerződés kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés, - mint összehasonlításra alkalmas ingatlanforgalmi adatok alapján, és az ingatlanok földrajzi elhelyezkedése miatt +280%, domborzati viszonyok tekintetében +20% korrekció alkalmazásával az I.r.- IV.r. felperesek tulajdonát képező ingatlan forgalmi értékét 500,- Ft/m², az V.r. felperes tulajdonát képező ingatlan forgalmi értékét 520,- Ft/m² áron állapította meg. Az igazságügyi szakértő fenntartotta a korábban folyamatban volt perben készített alapszakértői véleményében meghatározott értékcsökkenés mértékét.

Az I.r. és a II.r. felperes az igazságügyi szakértői vélemény alapján a keresetét akként módosította, hogy a visszamaradt (...) hrsz-ú, (...) hrsz-ú, (...) hrsz-ú és a (...) hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában értékcsökkenés megtérítését kérték. A III.r. és a IV.r. felperes a (...) hrsz-ú ingatlanra 25%, a (...) hrsz-ú ingatlanra 10% mértékű értékcsökkenés megállapítását kérték.

Az eljáró bíróság ítéletének indokolásában kifejtette, hogy az igazságügyi szakértő a kisajátításról szóló 2007. évi CXIII. törvény a továbbiakban: Kstv.) 9. §-ának (3) bekezdésének b) pontja alapján állapította meg a kisajátított ingatlanokért járó kártalanítás alapjául szolgáló forgalmi értéket figyelemmel arra, hogy a kisajátított ingatlanokkal azonos fekvésű, építési övezeti besorolású, művelési ágú ingatlan nem lelhető fel. Az adóhatóság tájékoztatása szerint (...) térségében termőföld forgalom gyakorlatilag a kisajátítás időpontjában nem volt. Az eljáró bíróság megállapította, hogy az ingatlanok közvetlenül (...) mellett helyezkednek el, ezért olyan egyedi jellemzőkkel rendelkeznek, amelyre tekintettel más település adatai alapján, azokkal való összehasonlítás útján a forgalmi értéket nem lehet meghatározni. Az igazságügyi szakértő helytállóan állapította meg az ingatlanok forgalmi értékét az egyedi jellemzők alapján, az összehasonlító elemzés és a hozamszámításon alapuló módszer alkalmazásával megállapított forgalmi értékek súlyozott átlaga alapján.

Az eljáró bíróság rögzítette, hogy az I.r. és a II.r. felperesek a (...) hrsz-ú, (...) hrsz-ú, továbbá a III.r. és a IV.r. felperesek a (...) hrsz-ú ingatlanok értékcsökkenésének megállapítása iránti keresetet a Pp. 335/A. §-ának (1) bekezdésében meghatározott, a kereset kiterjesztésére nyitva álló határidő elteltét követően terjesztették elő, továbbá a III.r. és a IV.r. felperes (...) hrsz-ú ingatlan kisajátítására irányuló másodlagos keresete alaptalan volt. Figyelemmel arra, hogy a kisajátított ingatlanok vonatkozásában az I.r. alperes által megállapított kártalanítás felemelése indokolt, ezért a II.r. alperes, mint VI.r. felperes kártalanítás leszállítása iránti kereseti kérelme alaptalannak

bizonyult.

A jogerős ítélet ellen a II.r. alperes, mint VI.r. felperes felülvizsgálati kérelmet terjesztett elő, amelyben a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az eljárt bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte. A II.r. alperes, mint VI.r. felperes álláspontja szerint a jogerős ítélet sérti a Ptk. 177. §-ának (1) bekezdését, a Kstv. 1. §-ának (1) bekezdését, 9. §-át, a Pp. 206. §-át, 221. §-ának (1) bekezdését, és a Pp. 182. §-ának (3) bekezdését. A II.r. alperes, mint VI.r. felperes arra hivatkozott, hogy a kártalanítás összegének alapjául a helyben kialakult valós piaci forgalmi értéket tükröző ingatlanforgalmi adatok szolgálhatnak alapul. Az összehasonlítás során értékelt ingatlanforgalmi adatok kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződésekből származnak, amelyek összehasonlításra alkalmasak, tekintettel arra, hogy a vételi ajánlat a tényleges piaci értéket meghaladó is lehet. A kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződések megkötése során a tulajdonosok a vételi ajánlatot elfogadták, a vételárat reális árnak tekintették. Az összehasonlításra azonban nem alkalmasak a soproni ingatlanok, amelyekkel kapcsolatban a jogerős ítélet is utalt arra, hogy a város gazdasági jelentősége folytán kialakult forgalmi értékek lényegesen felülmúlják a perbeli ingatlanok forgalmi értékét. A II.r. alperes, mint VI.r. felperes álláspontja szerint a +280% értékcorrekció alkalmazását nem tette lehetővé az ingatlan ... közeli fekvése figyelemmel arra, hogy a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény 7. §-a alapján külföldi magánszemély jogi személy termőföld tulajdonjogát nem szerezheti meg, ezért az esetleges magasabb vételárak a korrekciót nem indokolják. Az eljárt bíróság a Pp. 221. §-ának (1) bekezdésében meghatározott indokolási kötelezettségének nem tett eleget, mivel a 099/11. hrsz-ú ingatlan vonatkozásában a kereseti kérelem elutasításának indokait a jogerős ítélet nem tartalmazza, továbbá nem fejtette ki annak indokait sem, hogy a visszamaradt ingatlanok tekintetében a +15%, illetve +25% mértékű értékcsökkenésre mely tényezők értékelésével került sor. Előadta, hogy a Pp. 182. §-ának (3) bekezdése alapján új igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő bevezetésére irányuló bizonyítási indítványt az eljárt bíróság jogszabálysértően utasította el.

Az I.r. alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában történő fenntartását kérte.

A II.r. alperes, mint VI.r. felperes felülvizsgálati kérelme alaptalan.

A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. §-ának (1) bekezdése alapján a Pp. 275. §-ának (2) bekezdésében meghatározott keretek között tárgyaláson kívül bírálta el.

Az II. r. alperes, mint VI. r. felperes a felülvizsgálati kérelmében a bizonyítékok Pp. 206. §-ának (1) bekezdése szerinti szabad mérlegelését támadta. A Kúria rámutat arra, hogy az anyagi jogi és eljárási jogszabályok megsértése egyaránt alapot adhat a felülvizsgálati kérelem előterjesztésére, ha azonban olyan eljárási szabálysértés nem történt, amely az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatással volt, a megtámadott határozatot hatályában fenn kell tartani. Amennyiben a bírósági ítélet tényállása iratellenesen került megállapításra, vagy okszerűtlen logikai ellentmondást tartalmazó módon történt a bizonyítékok mérlegelése, akkor az eljárási szabálysértés megállapítható. Nem állapítható meg ugyanakkor jogszabálysértés, ha a felülvizsgálati kérelem a bizonyítékok szabad mérlegelését támadja.

A II.r. alperes, mint VI.r. felperes a felülvizsgálati kérelmében a Kstv. 9. §-ának (3) bekezdésének a) pontja alapján az igazságügyi szakértői véleményt kifogásolta arra hivatkozva, hogy összehasonlítás során figyelembe vett ingatlanok a kisajátított ingatlanokkal történő összehasonlításra nem alkalmasak. A Kúria rámutat arra, hogy a jogerős ítélet indokolásában kifejtettek szerint a kártalanítás összegének megállapítására a megismételt eljárásban a perben kirendelt igazságügyi szakértő véleményének kiegészítését követően a Kstv. 9. §-ának (3) bekezdésének b) pontja szerint az ingatlanok egyedi jellemzői figyelembevételével került sor. Az eljárt bíróság a jogerős ítélet indokolásában kiemelte, hogy az adóhatóság nem közölt elegendő számú olyan ingatlanforgalmi adatot, amely az összehasonlítás során figyelembe vehető. A II.r. alperes, mint VI.r. felperes felülvizsgálati kérelmében a Kstv. 9. §-ának (3) bekezdésének b) pontja alapján az egyedi jellemzők figyelembevételével történő forgalmi érték megállapítást nem vitatta.

A fentiekből eredően a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott, a kártalanítás megállapítására irányadó jogszabályokat nem sérti, és szakértői bizonyítás vonatkozásában nem állapítható meg olyan jogszabálysértés sem az eltérő szempontú értékelésre tekintettel, amely miatt a Pp. 182. §-ának (3) bekezdése szerint új igazságügyi szakértő bevezetése szükséges a perbe.

A Kúria álláspontja szerint az eljárt bíróság az ingatlanok egyedi jellemzői alapján történő értékeléssel kapcsolatban a forgalmi érték meghatározása alapjául szolgáló szempontokat a Pp. 221. §-ának (1) bekezdése szerint a szükséges mértékben indokolta.

Mindezekre tekintettel a Kúria - a kisajátítási eljárás mielőbbi befejezéséhez fűződő érdekek szem előtt tartása mellett - az eljárt bíróság ítéletét a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A Kúria a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján kötelezte a II.r. alperest, mint VI.r. felperest a felülvizsgálati eljárásban felmerült költség és a 6/1986.(VI.26.) IM. rendelet 13. §-ának (2) bekezdése szerint a tárgyi illeték feljegyzési jog folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték viselésére.

Budapest, 2013. november 19.

Dr. Kovács András s.k. a tanács elnöke, Dr. Dávid Irén s.k. előadó bíró, Dr. Kovács Ákos s.k. bíró