

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Kfv. II. 37. 497/2013/8. szám

A Kúria a Dr. Krivik Gábor ügyvéd (**cím**) által képviselt I.r. felperes neve(I.r. felperes címe) I.r., és Dr. Szigethy Zoltán ügyvéd (**cím**) által képviselt II.r. felperes neve(**II.r. felperes címe**) II.r. felperesnek, ... jogtanácsos által képviselt Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal (6000 Kecskemét, Deák Ferenc tér 3.) alperes ellen kisajátítási ügyben hozott közigazgatási határozat felülvizsgálata iránt indult perben, a Kecskeméti Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 2013. június 4. napján kelt 7.K.27.071/2013/10. számú jogerős ítélete ellen a II.r. felperes által 11. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán az alulírott napon meghozta az alábbi

ítéletet:

A Kúria a Kecskeméti Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 7.K.27.071/2013/10. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a II.r. felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 50.000 (ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A lerótt 70.000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati illetéket a II.r. felperes viseli.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak helye nincs.

Indokolás

I.r. felperes kisajátítási kérelmet terjesztett elő közlekedési infrastruktúra fejlesztése érdekében a ... számú főút ... számú főutak között gyorsforgalmivá fejleszthető közúti közlekedési beruházás és kapcsolódó létesítmények megvalósítása céljából. A kisajátítási kérelem érintette a II.r. felperes tulajdonában álló ... külterület ... helyrajzi számú 3355 m² nagyságú szántó művelési ágú ingatlan teljes területét, melynek közérdekű célból történő kisajátítását kérte.

Alperes 2012. július 10. napján kelt I-B-001/2271-11/2012. számú határozatával - a kérelemnek helyt adva - az érintett ingatlan teljes kisajátításáról rendelkezett és a II.r. felperes részére a közigazgatási eljárás során kirendelt igazságügyi szakértő

módosított javaslata alapján 20.725.000 Ft kártalanítási összeget állapított meg, melynek megfizetésére az I.r. felperest kötelezte. Határozata indokolásában ismertetette a beszerzett szakértői vélemény alapján az ingatlan egyedi jellemzőit, megállapítva, hogy a szakértő az ingatlan fajlagos értékét 320.000 Ft/m² áron határozta meg figyelemmel valamennyi értéknövelő és értékcsökkentő tényezőre, az ingatlanon lévő létesítményekre, növényzetre, kútra és melléképületre. Megállapította, hogy a II.r. felperes előterjesztett ugyan igényt - az ingatlanon a gyümölcsfák műveléséből és állattartásból elért jövedelme figyelembevételével - az elmaradt haszna megállapítására, de ezen kérelmét az eljárás során visszavonta.

Az I. és II.r. felperes a határozatot keresettel támadta. I.r. felperes a határozatban megállapított ingatlan forgalmi értéke alapján megállapított kártalanítási összeget eltúlzottan magasnak, míg a II.r. felperes eltúlzottan alacsonynak tartotta.

Az elsőfokú bíróság ítéletében az I. és II.r. felperes által előterjesztett keresetet elutasította. Ítélete indokolásában kifejtette, hogy a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (Kstv.) 9. § (3) bekezdése alapján vizsgálta, hogy alperes eljárása során az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értékét vette-e figyelembe. A peres eljárás során beszerzett igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő összehasonlító módszerrel állapította meg a perbeli ... helyrajzi számú ingatlan kisajátításkori forgalmi értékét. Az ingatlan piaci forgalmi értékét a kisajátítás időpontjában 318.240 Ft fajlagos négyzetméter ár figyelembevételével 20.750.000 Ft-ban, míg a költségalapú értékelési módszer alapján 20.800.000 Ft-ban állapította meg. A közigazgatási eljárásban beszerzett szakértői véleményhez képest a megállapított forgalmi érték között lényegi nagyságrendbeli eltérés nem tapasztalható. A szakértői vélemények közötti eltérés a becslési pontosságon belüli. Megállapította, hogy alperes a kártalanítás összegét helyesen, az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értéke alapján vette figyelembe. Az elsőfokú bíróság alaptalannak találta II.r. felperes bizonyítási indítványát a gyümölcsfák értékének külön történő meghatározására vonatkozóan, mivel az ingatlan forgalmi értékében nem csak a felülepítmény, hanem az ott élő növényzet forgalmi értéke is megjelenik. II.r. felperes a közigazgatási eljárásban nem igazolta, hogy a fák hasznosításából bármiféle külön jövedelme, haszna származott volna, és ezzel összefüggésben előterjesztett igényét utóbb visszavonta. Jövedelemszerző tevékenység hiányában a szakértő által alkalmazott korrekciós tényezővel növelt érték helytálló. E körben a mezőgazdasági szakértő kirendelését indokolatlannak tartotta.

A jogerős ítélet ellen a II.r. felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, amelyben elsődlegesen a keresettel támadott jogerős ítélet, valamint a közigazgatási határozat hatályon kívül helyezését, és a közigazgatási határozatot hozó szerv új eljárásra kötelezését, másodlagosan az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróság új eljárásra utasítását kérte. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság ítélete jogszabálysértő, mert nem tett eleget a tényállás teljes körű felderítésére vonatkozó kötelezettségének, illetve a feltárt tényállásból megalapozatlan, jogszabálysértő következtetéseket vont le. Az ítélezése alapjául az ügyben a hiányos és eljárási jogszabálysértéssel megvalósult bizonyítás alapján megállapított okszerűtlen jogi következtetés levonására alkalmas tényállást vette figyelembe. A kereset elutasítása nincs összhangban a törvény rendelkezéseivel. Az elsőfokú bíróság a Kstv.1 § (1) bekezdésébe ütközően járt el, amikor erre irányuló indítványa ellenére nem rendelt ki mezőgazdasági szakértőt annak ellenére, hogy vitatta a fák, mint lábon álló növényzet ellenértékeként megállapított 20 %-os korrekciós tényezőt. A per érdemére kiható eljárási szabálysértést követett el az elsőfokú bíróság, amikor olyan igazságügyi szakértő kirendeléséről és szakvéleményének elfogadásáról döntött, aki nem rendelkezett mezőgazdasági szakértelemmel. Egy mezőgazdasági terület művelhetősége, költségei megállapítása, a területen található fák korrekciós értéke nem ingatlanforgalmi, hanem mezőgazdasági szakértői kérdés. A perben kirendelt szakértő a tárgyaláson történt személyes meghallgatásakor maga is elismerte, hogy az elmaradt haszon mértékét mezőgazdasági szakértő tudná megállapítani. Mivel az ingatlan gazdasági adottságainak, illetve jövedelmezőségének megállapítása mezőgazdasági szakértelmet igényel, ilyen szakértő bevonása nélkül a Kstv-ben meghatározott teljes, azonnali és feltétlen kisajátítás feltételei nem állnak fenn. Ezen bizonyítási indítványát az elsőfokú bíróság jogsértően utasította el annak ellenére, hogy hivatkozott más ügyben e körben elfoglalt álláspontra, és ez alapján született bírósági döntésre is.

I.r. felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a II.r. felperes felülvizsgálati kérelmének elutasítását kérte. Álláspontja szerint az első fokon eljáró bíróság az ítéletében a kártalanítási összeg vonatkozásában a kirendelt szakértő szakvéleménye alapján hozta meg az ítéletét, így az e körben nem törvénysértő. A közigazgatási eljárásban kirendelt szakértő és a bírósági szakban kirendelt szakértő az ingatlan forgalmi értéke vonatkozásában közel azonos értéket állapított meg, az I.r. felperes éppen erre tekintettel felülvizsgálati kérelmet nem is terjesztett elő. A szakértők szakvéleményeikben az ingatlanon található növényzet külön értékét megállapították és e körben korrekciós tényezőt alkalmaztak. A bíróság által kirendelt szakértő az összehasonlításra alkalmas adatok között feltüntetett gyümölcsös művelési ágú ingatlanokat is,

így ezen tények alapján megfelelően állapította meg az ingatlan forgalmi értékét.

Alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a II.r. felperes felülvizsgálati kérelmének elutasítását kérte. Ellenkérelmében kifejtette, hogy álláspontja szerint az irányadó Kstv. 1. § (1) bekezdés, valamint 9. § (1) és (3) bekezdésére tekintettel az elsőfokú bíróság igazságügyi szakértő bevonásával a kisajátítással érintett ingatlan forgalmi értékét megfelelően állapította meg. A perben kirendelt szakértő az ingatlan egyedi sajátosságaira tekintettel ellenőrzésként a piaci összehasonlító módszer mellett a költség alapú értékelési módszert is kidolgozta, azonban ezen módszer alapján számított ingatlan forgalmi érték sem tért el lényegesen a jogszabályban megjelölt piaci összehasonlító módszer alkalmazásával meghatározott forgalmi értéktől. A közigazgatási bíróság a tényállás megállapítása és a bizonyítékok értékelése során nem sértett jogszabályt, mind a perben, mind a bírósági szakban beszerzett szakértői vélemények az élő növényzet értékét, értéknövelő korrekciós tényezőként értékelték. Az e körben előterjesztett bizonyítási indítvány elutasítására így kellő indokkal került sor. A II.r. felperes a közigazgatási eljárás során kérte elmaradt jövedelme megállapítását, de utóbb ezen kérelmét visszavonta. Utalt arra, hogy a II.r. felperes által hivatkozott eseti döntés tényállása teljes egészében eltér a jelen ügytől, így azt az elsőfokú bíróságnak figyelembe vennie nem kellett.

A felperes felülvizsgálati kérelme nem alapos.

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

A Kúria álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a helyesen megállapított tényállásból helytálló következtetésre jutott az alperesi határozat jogszerűségével kapcsolatban, döntésével és indokaival a felülvizsgálati bíróság egyetért.

Az elsőfokú bíróság az eljárás során a tényállás teljes körű tisztázási kötelezettségének eleget tett. A II.r. felperes az alperes határozatával szemben előterjesztett keresetében a tulajdonában álló kisajátítással érintett ingatlan fajlagos forgalmi értékét, és az ehhez igazodó kártalanítás összegét vitatta. Ezzel összefüggésben az elsőfokú bíróság az előterjesztett indítvány alapján - helyesen - ingatlanforgalmi szakértő kirendeléséről döntött. A perben előterjesztett szakértői vélemény alátámasztotta a közigazgatási eljárás során a Kstv. 1. § (1) bekezdésében és 9 § (1), valamint (3) bekezdésében foglaltak

alapján meghatározott kártalanítási összeget. Megállapítható az is, hogy a szakértő értékelte az ingatlanon lévő növényzet értékét, és ennek figyelembevételével értékelkedést eredményező korrekciót alkalmazott. A perbeli ingatlan forgalmi értékének megállapítására vonatkozóan pedig az ingatlanforgalmi szakképesítéssel rendelkező szakértő kompetenciával rendelkezett.

A Kúria rámutat arra, hogy a felperes felülvizsgálati kérelmében olyan igényt kívánt érvényesíteni, amelyet a közigazgatási eljárás során nem terjesztett elő, illetőleg amely kérelmétől az eljárás során elállt. A közigazgatási eljárás során a II.r. felperes zöld kár iránti igényt nem terjesztett elő, illetőleg az elmaradt haszon tárgyában előterjesztett igényét a későbbi eljárás során visszavonta. Osztotta a Kúria az elsőfokú bíróság álláspontját a tekintetben, hogy a közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránti eljárásban a bíróság olyan igényt nem bírálhatott el, amelyet a közigazgatási eljárás során a II.r. felperes elő sem terjesztett, illetőleg az előterjesztett igényét visszavonta. Az elsőfokú bíróság helytállóan jutott arra a következtetésre, hogy az ügyben szükségtelen mezőgazdasági szakértő kirendelése, mert a közigazgatási eljárásban erre vonatkozó érdemi döntés nem született.

A fentiekre tekintettel a Kúra megállapította, hogy a jogerős ítélet nem jogszabálysértő a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott okokból, ezért azt a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A Kúria a felülvizsgálati eljárásban pervesztes II.r. felperest a Pp. 270. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az alperes jogi képviselőjével felmerült felülvizsgálati perköltsége megtérítésére figyelemmel a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3.§ (5) bekezdésére.

A felülvizsgálati eljárásban pervesztes II.r. felperes köteles viselni az általa előzetesen lerótt felülvizsgálati eljárási illetéket a 6/1986.(VI.26.) IM. számú rendelet 13. § (2) bekezdése alapján.

Budapest, 2014. január 22.

Dr. Tóth Kincső s.k. a tanács elnöke, Dr. Szilas Judit s.k. előadó bíró, Dr. Rothermel Erika s.k. bíró