

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Kfv. II. 37. 524/2013/9. szám

A Kúria Neiger és Társa Ügyvédi Iroda, ügyintéző: dr. Neiger M. Tibor ügyvéd (**cím**) által képviselt **Felperes (cím)** felperesnek, ... kormány megbízott által képviselt Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal (2800 Tatabánya, Bárdos L. utca 2.) I.r., és dr. Nedeczky Enikő ügyvéd (**cím**) által képviselt **II.r. Alperes (cím)** II.r. alperesek ellen kisajátítási ügyben hozott közigazgatási határozat felülvizsgálata iránt indított perében a Tatabányai Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 2013. június 6. napján kelt 3.K.26.910/2013/18. számú jogerős ítélete ellen a felperes által 19. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán az alulírott napon meghozta a következő

ítéletet:

A Kúria a Tatabányai Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 3.K.26.910/2013/18. számú ítéletét, valamint az I.r. alperes 2012. március 22. napján kelt XII-B-4/53-19/2012. számú határozatát hatályon kívül helyezi és az I.r. alperest új eljárásra kötelezi.

Kötelezi az I.r. és a II.r. alperest, hogy 15 napon belül külön-külön fizessenek meg a felperesnek 50.000 (ötvenezer) forint elsőfokú és 40.000 (negyvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A le nem rótt 30.000 (harmincezer) forint kereseti és 70.000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

Az I.r. alperes 2012. március 22. napján kelt XII-B-4/53-19/2012. számú határozatával a II.r. alperes kérelmére útlejegyzés céljából a **T. hrsz.1.**, valamint **hrsz.2.** helyrajzi számú ingatlanok kisajátításáról döntött. A kisajátítással érintett **T. hrsz.2.** helyrajzi számú 246 m² alapterületű kivett ... művelési ágú belterületi ingatlan a felperes tulajdonában áll. I. r. alperes határozatában a felperes részére az ingatlan kisajátítása fejében 24.148.0000 Ft kártalanítási összeget állapított meg, az eljárása során szerzett szakértői véleményben, illetőleg szakvélemény kiegészítésében foglalt forgalmi értéket elfogadva. A szakértő a bázisérték évi 5 %-os csökkenését vette figyelembe, valamint értékcsökkentő tényezőt állapított meg a gázvezeték védelmi

övezete, az ingatlan mérete, illetőleg az ingatlan övezeti besorolása, és értéknövelő tényezőt az ingatlan jó fekvése, az egységes tulajdon fennállása és a közmű ellátottsága miatt. Megállapította, hogy a tetőtér területébe az 1,90 belmagasságnál alacsonyabb területeket beszámítani nem lehet.

A felperes I.r. alperes határozatának felülvizsgálata iránt keresetet nyújtott be. Keresetében az I.r. alperesi határozat hatályon kívül helyezését kérte Magyarország Alaptörvénye és a kisajátításról szóló 2007. évi CXIII. törvény (Kstv.) 9.§-ban foglaltak megsértésére hivatkozva. Vitatta az I.r. alperes által megállapított forgalmi értéket és a kártalanítási összeg 40.000.000 Ft-ra történő felemelését kérte. Véleménye szerint a szakértő nem értékelte az ingatlan elhelyezkedését, mely szerint az **T.** egyik legjobb helyén, az úgynevezett **T.**-i piactéren található. Nem helytállóan értékelte a módosított építési szabályzatban szereplő övezeti besorolás alapján a forgalmi értéket és olyan gázvezeték vett figyelembe értékcsökkentő tényezőként, amelyre vonatkozó szolgalmi jog, vagy vezetékek jog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre sem került. Kifogásolta, hogy a szakértő a tetőtérnek csak az 1,90 métert meghaladó belmagasságú területét vette figyelembe hasznos alapterületként, ugyanakkor tárolóként az egyéb területek teljes értékű használatot biztosítanak számára.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította. Az elsőfokú bíróság a felperes kérelmére ingatlanforgalmi szakértői bizonyítást folytatott le. A perben kirendelt szakértő az ingatlan kisajátításkori piaci forgalmi értékét 25.516.398 Ft-ban határozta meg. A bíróság a felperes írásbeli észrevételét, majd a szakértő meghallgatását követően a rendelkezésre álló bizonyítékokat értékelve azt állapította meg, hogy a perben beszerzett szakvélemény teljes, megalapozott, sem önmagával, sem más szakértő véleményével ellentétben állónak nem látszik. A szakvélemény a kisajátítási eljárás során kirendelt szakértő véleményével egyezően, közel azonos - 10 %-os határon belüli - kisajátítási összeget határozott meg, ezen összeg helyt állóságát a perben kirendelt szakértő elismerte. Erre figyelemmel újabb szakértő kirendelését nem tartotta indokoltnak.

A jogerős ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, amelyben elsődlegesen az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását, másodlagosan az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését és keresetének történő helyt adás mellett az I.r. alperes határozatának hatályon kívül helyezését kérte. Álláspontja szerint a jogerős ítélet sérti Magyarország Alaptörvénye XII. cikk (2) bekezdését, a Kstv. 9. § (1) bekezdését, a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 164. § (1), és 206. § (1)

bekezdésében foglaltakat. A jogerős ítélet a tényállást okszerűtlen mérlegeléssel, és az újabb szakértői vélemény beszerzésére irányuló felperesi indítvány téves elutasításával állapította meg, az általa megállapított tényállásból is téves jogi következtetést vont le. Állította, hogy az elsőfokú bíróság a perben beszerzett igazságügyi szakértői véleményt elfogadva az ingatlan kisajátításkori forgalmi értékét 25.516.398 Ft-ban állapította meg, azonban a közigazgatási eljárás során beszerzett szakértői vélemény és a perben beszerzett szakértői vélemény közötti 10 %-ot meg nem haladó különbségre tekintettel a keresetet és a megindokolt bizonyítási indítványt tévesen utasította el. A szakértők a tulajdonában lévő ingatlanhoz közel húzódó gázvezeték védő távolságára tekintettel tévesen alkalmaztak korrekciót, mert a vezetékJog vagy szolgalmi jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére nem került sor. Ezen utóbbi tény azonban a felperes terhére nem eshet. A szakvélemények nem helytállóan értékelték azt a tényt, hogy az ingatlan **T.** piacterén, a vele szemközt lévő **T.**-i ... és a **T.**-i ...-t elválasztó út piactér felé eső részén, közvetlenül az ott található benzinkút és ABC áruház mellett helyezkedik el. Az út másik oldalán a ... előtt található **T.** Város Rendelőintézete és **T.** Város Művelődési Központja, valamint a központi autóbusz pályaudvar, amely részben a helyi, részben valamennyi helyközi járat végállomása. Nem helytálló az elsőfokú bíróság és a perben kirendelt szakértő azon vélekedése, mely szerint a szomszédos **T.** **hrsz.1.** helyrajzi számú ingatlan vételára nem vehető figyelembe. Ezen értékesítésnek éppen az okból van kiemelt jelentősége, hogy a terület központi volta miatt ezek az ingatlanok piacképesek és az ingatlanok tulajdonosai ritkán válnak meg tulajdonuktól, ezért a rendelkezésre álló adatok közül azt jogszabálysértően ejtették ki. Szakértő szakvéleményében tévedett amikor az 1,90 méter belmagasságú részeket meg nem haladó területet a forgalmi értéknél nem vette figyelembe, holott az legalább tároló rekeszként funkcionálhat, ezért az alapterületnél figyelembe kell volna venni. Az általa beszerzett szakértői vélemény megfelelően alátámasztotta azt, hogy éppen a tetősík 60 fokos dőlésszöge lehetővé teszi, hogy a szakértő által figyelembe nem vett terület is használható legyen és mint ilyen, forgalmi értékkel bírjon. A bíróság a más szakértő kirendelésére irányuló bizonyítási indítványát jogszabálysértően utasította el. A perben kirendelt szakértő ugyanakkor azt támasztotta alá, hogy a kisajátítási eljárás során megállapított kártalanítási összeghez képest a tulajdonában álló ingatlan 1.368.398 Ft-tal magasabb forgalmi értéket képvisel. Ez azonban olyan jelentős értékkülönbség, amelyre figyelemmel megállapítható, hogy az Alaptörvény és a Kstv. irányadó rendelkezései alapján nem részesült teljes kártalanításban. A perben beszerzett szakértői vélemény alapján a bíróság megváltoztatási jogkör hiányában akkor járt volna el helyesen, ha az I.r. alperes határozatát hatályon kívül helyezi.

I.r. alperes a felülvizsgálati ellenkérelmében az elsőfokú bíróság

ítéletének hatályban tartását kérte. Ellenkérelmében kifejtette, hogy álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a tényállást teljes körűen tisztázta, az elsőfokú eljárás során beszerzett szakértői vélemény lényegében a közigazgatási eljárás során közreműködő szakértővel azonos álláspontra helyezkedett, illetőleg a két szakvélemény közötti eltérés nem éri el a 10 %-ot. Ez alapján az elsőfokú bíróság határozata jogszerű, és a felperes bizonyítási indítványának elutasítására jogszerűen került sor. A felperes a gázvezeték ingatlant érintő védelmi övezete miatti kártalanítási igényét, illetőleg kártalanításra vonatkozó jogosultságát a közigazgatási eljárásban és az elsőfokú peres eljárásban sem igazolta. E tárgyban előterjesztett igény elbírálására külön közigazgatási eljárásban kerülhetett volna sor. Az elsőfokú bíróság, illetőleg a perben kirendelt szakértő részletesen kifejtette és megindokolta, hogy milyen szakmai okok miatt nem volt figyelembe vehető a szomszédos ingatlannal összefüggésben létrejött adásvételi szerződésbe foglalt konjunkturális vételár.

II.r. alperes az elsőfokú bíróság ítéletét jogszerűnek tartva felülvizsgálati ellenkérelmében a felperes felülvizsgálati kérelmének elutasítását kérte.

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

A Kúria a felülvizsgálat eredményeként azt állapította meg, hogy az I.r. felperes felülvizsgálati kérelme a megállapított kisajátítási kártalanítási érték vonatkozásában alapos az alábbiak szerint.

A felperes keresetében a tulajdonában álló ingatlan kisajátításkori forgalmi értéke után megállapított kártalanítás összegét vitatta, amelyre tekintettel a peres eljárás során az elsőfokú bíróság szakértői bizonyítást rendelt el. A beszerzett aggálytalan és hiányoktól mentes szakértői vélemény, illetőleg szakvélemény kiegészítés a perbeli ingatlan kisajátításkori forgalmi értékét 25.516.398 forintban állapította meg. Az elsőfokú bíróság a rendelkezésére álló szakértői véleményt a Pp. 206.§ (1) bekezdésébe ütközően értékelte, amikor a szakvéleményben megállapított forgalmi értéket elfogadta ugyan, de ennek ellenére arra a következtetésre jutott, hogy a közigazgatási eljárásban beszerzett szakvéleményt támasztja alá. Amennyiben a perben beszerzett szakvéleményben magasabb kártalanítási összeg kerül megállapításra, ebben az esetben a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott Kstv. 9. § (1) bekezdésében foglalt teljes kártalanítás elvének ezen magasabb forgalmi érték alapján megállapított összeg felel meg. A Kúria rámutat arra, hogy az elsőfokú bíróság a tényállást teljes körűen tisztázta, azonban abból helytelen jogkövetkeztetést vont le. Amennyiben ugyanis a bírósági eljárás során beszerzett aggálytalan és hiánytalan szakvélemény a kisajátítási eljárásban megállapított

kártalanítási összeghez képest magasabb forgalmi értéket állapít meg, akkor az alacsonyabb kártalanítási összeget megállapító hatósági döntést nem tekintheti törvényesnek.

A felperes felülvizsgálati kérelme alaptalannak bizonyult a gázvezeték ingatlanhoz közeli fekvése miatt megállapított értékcsökkenés tekintetében. Az ingatlan közelében húzódó gázvezeték ténykérdés, amelynek a forgalmi értékre hatása van attól függetlenül, hogy annak ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére sor került-e, avagy nem. Tekintettel arra, hogy a felperes a kereseti kérelmében a gázvezeték elhelyezkedése miatt kártalanítási igényt nem terjesztett elő, így az a felülvizsgálati kérelem körén kívül esik.

A felperes felülvizsgálati kérelme alaptalan a perben előterjesztett szakértői véleményben szereplő forgalmi érték megállapítása tekintetében. A szakértői vélemény a kiegészített szakértői véleménnyel együtt ellentmondásban, hibában nem szenved. Megállapítható, hogy a szakértő szakvéleménye előterjesztésekor valamennyi releváns értéknövelő és értékcsökkentő tényezőt értékel, és azt a forgalmi értéknél figyelembe vette. Helytállóan utalt arra a szakértő, hogy bár a perbeli ingatlannal szomszédos a **T. hrsz.1.** hrsz-ú ingatlan, azonban annak szélsőséges forgalmi értéke és konjunkturális ára miatt a jelen perbeli ingatlan forgalmi értékénél nem vehető figyelembe. E szakértői megállapítás a kialakult bírósági gyakorlattal azonos, elfogadott elvet képvisel (Kfv.II.37.402/2008/12., Kfv.II.37.137/2013/8., Kfv.II.39.047/2006/15.).

A felperes vitatta a szakértő azon megállapítását, hogy az 1,90 méter alatti belmagasságú területeket a hasznos alapterületnél nem vette figyelembe. A Kúria rámutat arra, hogy ezen megállapítás szakkérdésnek minősül, a felperes felülvizsgálati kérelmében olyan jogszabályhelyet nem jelölt meg, ami az általa előadottakat érdemben alátámasztaná.

A Kúria megállapítása szerint a perben beszerzett szakértői vélemény forgalmi érték megállapítása helytálló, a szakértői vélemény nem homályos, nem hiányos, önmagával vagy más szakvéleménnyel ellentétben nem áll, ezért az ingatlan forgalmi érték alapján megállapított kártalanítási összeg meghatározásánál ez az irányadó. Az elsőfokú bíróság tévedett, amikor a közigazgatási eljárás során beszerzett szakértői véleményben megállapított forgalmi értéket nem tekintette erre figyelemmel jogszabálysértőnek.

Az elsőfokú bíróságnak - a Kstv. 32.§ (1) bekezdés f) pontjának 2012. június 28 napjáig hatályos rendelkezése alapján - megváltoztató jogköre nem volt. A Kúria erre figyelemmel a jogerős ítéletet a Pp. 275.§ (4) bekezdése alapján az I.r. alperes

határozatára kiterjedően a Pp. 339. § (1) bekezdésére tekintettel hatályon kívül helyezte, és I.r. alperest új eljárásra kötelezte.

A megismételt eljárásban a hatóságnak a kisajátítási kártalanítás összegét a perbeli **hrsz.2.** hrsz-ú ingatlan tekintetében az elsőfokú bírósági eljárásban beszerzett és **Sz.G.** szakértő által megállapított forgalmi érték figyelembevételével kell megállapítani és ezen összeg alapján kell a kamatot kimunkálnia, figyelemmel arra, hogy a tényállás az elsőfokú eljárás során teljes körűen tisztázásra került.

A pervesztes I. és II.r. alperes a Pp. 270.§ (1) bekezdése folytán a felülvizsgálati eljárásban is alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján köteles megfizetni a felperesnek az ügyvédi képviselettel felmerülő költségeit, amelyet a Kúria a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (3) és (5) bekezdése alapján állapított meg, az elsőfokú és a felülvizsgálati eljárásban kifejtett munka arányában.

A pervesztességre és az I.-II.r alperesnek az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5.§ (1) bekezdés c) pontjába foglalt személyes illetékmentességére figyelemmel a kereseti illetéket és a felülvizsgálati illetéket az állam viseli a 6/1986.(VI.26.) IM. számú rendelet 14. § alapján. A kereseti illeték mértékét a Kúria az Itv. 43.§ (3) bekezdése, a felülvizsgálati illeték mértékét az Itv. 50.§ (1) bekezdése alapján állapította meg.

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