

A KÚRIA mint felülvizsgálati bíróság

Kfv. II. 37.404/2013/8.szám

A Kúria a dr. Berzétei Ákos ügyvéd által képviselt I.r., II.r., III.r., IV.r., V.r., a dr. Tóth Balázs ügyvéd által képviselt VI.r. dr. Nagy János ügyvéd által képviselt VII.r. a dr. Radnai András ügyvéd által képviselt VIII.r. a dr. Biczó Péter ügyvéd által képviselt IX.r. a dr. Tóth Balázs ügyvéd által képviselt XII.r. és XI.r. felpereseknek a Heves Megyei Kormányhivatal I.r. valamint az Antal Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Antal György ügyvéd által képviselt Gyöngyös Város Önkormányzata II.r. alperesek ellen kisajátítási ügyben hozott határozat bírósági felülvizsgálata iránt indított perben az Egri Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 2013. március 8. napján kelt - és a 2013. április 2-án meghozott 2.K.27.003/2013/16. számú végzéssel kijavított - 2.K.27.003/2013/15. számú jogerős ítélete ellen a VI., XI-XII.r. felperesek által 27. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán az alulírott napon - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Kúria az Egri Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 2.K.27.003/2013/15. számú ítéletének felülvizsgálati kérelemmel nem támadott rendelkezéseit nem érinti, felülvizsgálati kérelemmel támadott részét hatályában fenntartja.

Kötelezi a VI., XI-XII.r. felpereseket, hogy fizessenek meg az I.r. alperesnek fejenként 50.000 (ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi továbbá a VI., XI-XII.r. felpereseket, hogy fizessenek meg fejenként az államnak - külön felhívásra - 70.000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati illetéket.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak helye nincs.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálattal érintett körben az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a II.r. alperes két, perben nem álló részvénytársasággal együtt 1999-ben alakította meg a Gyöngyösi Ipari Park Fejlesztő Kft.-t (a továbbiakban: Kft.). A II.r. alperes távlati területfejlesztési célja az volt, hogy az Adácsi út mentén, az M3 autópálya irányába egybefüggő területeket szerezzen meg és alakítson ki, azon ipari parkot hozzon létre. Ennek érdekében került a részletes rendezési terv szabályozásra, elfogadásra, majd a 3/2007.(II.19.) Önk. rendelettel a helyi építési szabályzat megalkotásra. A II.r. alperes az ipari park területével, illetve a területfejlesztéssel érintett ingatlanok tulajdoni lapjára a 2004-2005. években vagy elővásárlási jogot, vagy opciós jogot jegyeztetett be annak érdekében, hogy az ipari park területén levő ingatlanokat megszerezze. Emellett a II.r. alperes 2002. évtől folyamatosan ingatlanokat is vásárolt. 2009. évre a Gyöngyösi Ipari Parkban 9 üzem működött és a 2009. december 14-én készült hitelfedezeti értékbecslés szerint a Gyöngyösi Ipari

Park Fejlesztő Kft. és a II.r. alperes tulajdonában 21 belterületi, 18 külterületi ingatlan állt. 2008. év januárjára ismertté vált, hogy Gyöngyös város területén egy beruházó gumiabroncs gyárat kíván felépíteni, amelynek érdekében 2008. május 26-ára az előszerződés és a fejlesztési előszerződés tervezete elkészült, azonban az előszerződéseket valamennyi szerződő fél nem írta alá.

A II.r. alperes 2008. január 21-én vételi ajánlatokat küldött az ipari park tervezett bővítési területébe eső ingatlanok tulajdonosai részére, amelyben 500 forint/m² fajlagos forgalmi értéken számított vételárat jelölt meg. Azokkal a tulajdonosokkal szemben, akikkel a megállapodás nem jött létre, a II.r. alperes 2008. május 20-án kisajátítási eljárást kezdeményezett. A kisajátítási kérelemben a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Ktv.) 2.§ c) pontjára hivatkozással kérte az érintett ingatlanok kisajátítását.

Az I.r. alperes jogelődje, az Észak-magyarországi Regionális Közigazgatási Hivatal - szakértői vélemény beszerzését követően - a kisajátítás közérdekű célja fennállásának megállapítása mellett a 2008. szeptember 4-én kelt 220/30-30/2008. számú határozatával rendelkezett a területek részbeni, illetve teljes kisajátításáról. A felülvizsgálati kérelemmel élő XII.r. felperesnek -, aki a X.r. felperes jogutóda - a hrsz-ú ingatlanát teljes egészében, a hrsz-ú ingatlanát részlegesen kisajátította, teljes egészében kisajátította a VI. és XI.r. felperes tulajdonában álló hrsz-ú ingatlant, illetve részben kisajátította a hrsz-ú ingatlant, továbbá teljes egészében kisajátította a hrsz-ú út megjelölésű ingatlant és megállapította a tulajdonosoknak járó kártalanítás összegét. Rendelkezett további ingatlanok részbeni vagy teljes kisajátításáról is. A határozat előírása szerint a II.r. alperes a kisajátított ingatlanokat a birtokba adást követően - 2008. augusztus hónaptól 2009. december végéig - köteles a kérelemben megjelölt kisajátítási célra felhasználni.

Az I.r. alperesi jogelőd határozatának felülvizsgálata iránt a felperesek keresetet nyújtottak be a jogalapot és az összecszerűséget is vitatva.

Az elsőfokú bíróság a felperesek keresetét sem a jogalap, sem az összecszerűség tekintetében nem találta megalapozottnak, ezért azt ítéletével elutasította.

A kisajátítás jogalapja körében kifejtette, hogy mind a tanúvallomások, mind a szakértői vélemény azt igazolták, hogy a kisajátítási jogalapja fennállt. A helyi építési szabályzat az érintett területeket a Gyöngyösi Ipari Park bővítésre kijelölt területeibe sorolta. A területfejlesztési célt a II.r. alperes a kisajátítási eljárás során igazolta, a kisajátítási eljárásra nem a gumiabroncs gyár létesítése miatt került sor. Az a tény, hogy a kisajátítási eljárás megindulása után a II.r. alperes újabb ajánlatot tett az ingatlantulajdonosoknak 1.000-2.500 forint/m² áron, a kisajátítási eljárás lefolytatását - a Ktv. 3.§ (1) bekezdés b) pontja és (2) bekezdés a) pontja értelmében - nem zárta ki. Ezeket a szerződéseket valamennyi szerződő fél nem írta alá, ügyvédi ellenjegyzésre sem került sor, ezért ezek a szerződések érvényesen nem jöttek létre. A szerződéseket csak szerződési ajánlatnak lehetett tekinteni. A szerződések érvényes létrejötte hiányában ajánlati kötöttség sem állt be. A szerződések érvényességéhez a képviselő-testület jóváhagyása volt szükséges. Ilyen jóváhagyó képviselő-testületi döntés nem született, mert 2008. augusztus 28-án a képviselő-testület elé terjesztett határozati javaslat szerint 500 forint/m² árral számított kártalanítások anyagi fedezetéhez szükséges hitelfelvételről tárgyaltak, tehát nem az újabb ajánlatokban szereplő magasabb összeg fedezetéről döntöttek.

A kisajátítási kártalanítási összeget vizsgálva az elsőfokú bíróság hangsúlyozta, hogy a Ktv. 9.§ (3) bekezdés a) pontja szerint a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelésre került sor, 72 db teljesen összehasonlításra alkalmas, valós és ténylegesen végbement adásvétel alapján a piaci forgalmi érték megállapítható volt, további összehasonlításra alkalmas adat beszerzésére nem volt

szükség. A perben kirendelt szakértő vizsgálta a kisajátítási eljárásban készített szakvélemény, továbbá az V.r. felperes vonatkozásában készített magánszakértői vélemény, a Heves Megyei Bíróság előtt folyamatban volt perben beszerzett szakvélemény, a hitelfelvételhez készült értékbecslés, továbbá a X.r. felperes jogutódja esetében az adóhatóság által az öröklési illeték alapját képező forgalmi érték megállapítás megalapozottságát, az adóhatóság által szolgáltatott értékadatok figyelembe vehetőségét is. Mivel kellő számú összehasonlításra alkalmas adat volt, így olyan ingatlanok értékelését nem kellett elvégezni, amelyek csak értékcorrekcióval lettek volna alkalmasak az összehasonlításra. Az elsőfokú bíróság az igazságügyi szakértői szakvéleményt és annak kiegészítéseit megalapozottnak tartotta, azt ítélezése alapjául elfogadta, amelynek alapján megállapította, hogy az I.r. alperesi jogelőd határozata az összeg tekintetében is megalapozott volt. A Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 339/A.§-ára utalva az elsőfokú bíróság hangsúlyozta, hogy a hatóság csak a határozathozatalkor fennálló tények és az akkor hatályos jogszabályi rendelkezések alapján dönthetett a kártalanításról. A bíróság csak azt vizsgálhatta, hogy a kisajátításkor fennálló forgalmi érték helytállóan került-e megállapításra. A kisajátítás időpontját követő, későbbi időszakra vonatkozó forgalmi érték nem lehetett irányadó, ahogy más földrajzi területekre vonatkozó értékadatok sem voltak figyelembe vehetők. Rámutatott a bíróság továbbá - a Ktv. 35.§ (2) és (3) bekezdését értelmezve -, hogy a kisajátítás közérdekű célja, a terület- és településrendezés, nem hiúsult meg, amelyre az 1180/2012.(VI.1.) Korm. határozat a bizonyíték, amely a beruházási célterületté történő minősítésről döntött. A hosszú távú fejlesztés megvalósítása folyamatban van, a II.r. alperes jelenleg is az ipari park bővítése érdekében, egybefüggő nagyobb beruházások megvalósítását is lehetővé tevő területek, területrészek kialakítására törekszik. Az eltelt időben új beruházások valósultak meg, elvi építési és végleges építési engedélyek kerültek kiadásra. A felperesek visszavásárlási jogának megnyílt ezért nem állapítható meg.

A jogerős ítélet ellen a VI., XI-XII.r. felperesek nyújtottak be felülvizsgálati kérelmet, kérve annak hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra utasítását. Álláspontjuk szerint a jogerős ítélet sérti a Ktv. 1.§ (1) bekezdését, 3.§ (1) bekezdés b) pontját, 9.§ (3) bekezdés a) és b) pontját, 35.§ (1) és (2) bekezdését, a Pp. 163.§ (2) bekezdését, 164.§ (2) bekezdését, 206.§ (1) bekezdését. A felülvizsgálati kérelemben kifejtettek szerint a közérdekű cél nem állapítható meg a gumigyár létesítésének elmaradása okán. Az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta, hogy a megszerzendő területeket a II.r. alperes átadja a Kft.-nek, amely extra profittal értékesíti azt a beruházónak. Ezzel kapcsolatban kérték, hogy a szakértő válaszoljon arra, hogy az előszerződésben meghatározott eladási árból a vevő költségét levonva, milyen összegű profitra tesz szert a II.r. alperes. Ezt a bizonyítási indítványt azonban a bíróság figyelmen kívül hagyta. Állították a felperesek, hogy a kisajátítási eljárás során adásvételi szerződéseket kötöttek, ezért a kisajátítási eljárás nem lett volna lefolytatható, a II.r. alperes csak a szerződésben vállalt vételár megfizetése mellett szerezhette volna meg az ingatlanokat. Sérelmezték, hogy a szakértő figyelmen kívül hagyta a X.r. felperes jogutódával szemben az öröklés kapcsán megállapított ingatlanértéket, amely magasabb volt a szakértői véleményben foglalt forgalmi értéknél. Ez a tény - álláspontjuk szerint - kétségesse teszi a szakértői vélemény megalapozottságát. Utaltak arra, hogy a per során a II.r. alperes újabb területeket vásárolt fel, azoknak a forgalmi értéke is meghaladta a kisajátítási határozatban szereplő értéket. Az adóhatóság számos, összehasonlításra teljes mértékben alkalmas adatot közölt, azonban ezek is figyelmen kívül hagyásra kerültek. Állították, hogy az ingatlanokat a II.r. alperes a kisajátítási kérelemben megjelölt közérdekű célra nem használta fel, azok továbbra is mezőgazdasági művelés alatt állnak. Álláspontjuk szerint a forgalmi érték megállapításánál figyelmen kívül hagyták a hitelfedezeti értékbecslésben foglalt értéket, a per során történt ingatlanvásárlások értékeit, továbbá a kisajátítási eljárás alatt kötött szerződésekben foglalt vételárakat. Sérelmezték, hogy a szakértői vélemény kiegészítését a felek nem kérték, azt a bíróság

törvénytől, hivatalból rendelte el.

Az I.r. alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályban tartását kérte.

A II.r. alperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő.

Az I-V.r., VII-IX.r. felperesek a felülvizsgálati kérelemre észrevételt nem tettek.

A Kúria a felülvizsgálat kérelmet a Pp. 274.§ (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

A Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 272.§ (2) bekezdése és a 275.§ (2) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem keretei között, az abban megjelölt jogszabálysértések körében vizsgálhatja és vizsgálta felül. A Kúria ezért a felülvizsgálati kérelemmel nem támadott, az I-V.r., VII-IX.r. felperesekre vonatkozó rendelkezéseket nem vizsgálta.

A Kúria a felülvizsgálati eljárás során megállapította, hogy a VI., XI-XII.r. felperesek felülvizsgálati kérelme alaptalan.

A jogerős ítélet a Ktv. 1.§ (1) bekezdésében, 3.§ (1) bekezdés b) pontjában foglalt rendelkezéseket nem sértette meg. A II.r. alperes megalapozottan terjesztett elő kisajátítási kérelmet a Ktv. 2.§ c) pontjában foglalt közérdekű cél fennállására hivatkozással. A helyi építési szabályzat a perrel érintett ingatlanokat egyértelműen az ipari park bővítése által érintett területbe vonta, azok az ipari park fejlesztése által érintett területek voltak. Az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy a kisajátításra nem a gumigyár létesítése érdekében került sor, mert 2000. év elejétől az önkormányzat az ipari park kialakítására tett intézkedéseket. E körben értékelni kellett a részletes rendezési terv elfogadását, a helyi építési szabályzat megalkotását, az opciós és az elővásárlási jog bejegyeztetése érdekében tett intézkedéseket, továbbá az önkormányzatnak a terület megszerzésére kötött adásvételi szerződéseit. A gumigyár építésének szándéka, a beruházó színre lépése legfeljebb a folyamat meggyorsítását eredményezte, de semmiképpen sem magánberuházói érdekből került sor a kisajátítási eljárás megindítására, az ezzel kapcsolatos felperesi érvelés téves.

A felülvizsgálati kérelemmel élő felpereseknek az az indítványa, hogy a szakértő azt vizsgálja meg, hogy az előszerződésben foglalt vételárból a II.r. alperes milyen összegű haszonra tesz szert, meghaladja a jelen per kereteit, a bíróság hatáskörét, mert a bíróság csak a keresetekkel támadott határozat törvényességi felülvizsgálatát végezheti el. A bíróság nem is rendelkezhetett volna el, hogy az igazságügyi szakértő ezt vizsgálja. Ezen bizonyítási indítvány mellőzésének indokát az elsőfokú bíróság elmulasztotta az ítéletében megadni, azonban ez a jogsértés az ügy érdemére nem hatott ki, így ez okból a jogerős ítélet hatályon kívül helyezésére nem kerülhetett sor.

A kisajátítási eljárás során tett újabb vételi ajánlatok, illetve adásvételi szerződéstervezetek érintett ingatlantulajdonosoknak való megküldése nem zárta ki, hogy a kisajátítási eljárást a hatóság lefolytassa, mert a kisajátítási eljárás megindításának feltétele fennállt, a kisajátítási eljárás megindulása előtt tett vételi ajánlatot az érintett tulajdonosok nem fogadták el, a tulajdonosokkal megállapodás nem jött létre. A kisajátítási eljárás megindulását követően tett újabb ajánlat az eljárás jogszerűségét nem érintette. Az a tény, hogy a kisajátítási eljárás során az érintett felek egyezkedni próbáltak, a felperesek újabb vételi ajánlatot kaptak a II.r. alperestől, nem jelentette azt, hogy a II.r. alperes a kisajátítási kérelmétől elállt volna, sem azt, hogy ezek az adásvételi szerződések létrejöttek volna, hiszen a szerződéseket valamennyi szerződő fél nem írta alá és ügyvédi ellenjegyzésre nem került sor, másrészt a szerződések képviselő-testületi jóváhagyás hiányában érvényesen nem jöttek

létre. Az elsőfokú bíróság ennek kapcsán a 2008. augusztus 28-án tartott képviselő-testületi ülésen történeteket vizsgálta és jogszerűen állapította meg, hogy az ülésen olyan döntés nem született, amely az adásvételi szerződéseket jóváhagyta volna.

A Kúria a rendelkezésre álló bizonyítékokat vizsgálva megállapította, hogy a Ktv. 9.§ (3) bekezdés a) és b) pontjának megsértésére nem került sor. A per során 72 db, összehasonlításra teljesen alkalmas forgalmi adat állt rendelkezésre, így az értékelésre a Ktv. 9.§ (3) bekezdés a) pontjában foglaltak alapján - jogszerűen - került sor. A Ktv. 9.§ (3) bekezdés b) pontjának alkalmazására nem kerülhetett sor, mert volt - az a) pont szerinti értékeléshez - elegendő számú, összehasonlításra alkalmas forgalmi értékadat, emiatt nem volt szükség és nem volt helye a b) pont szerinti értékelésnek, ezért nem is lehetett helye más településekről származó értékadatok figyelembe vételének, de további adatok beszerzésére sem volt szükség.

A felülvizsgálati kérelemmel élő felperesek iratellenesen állították, hogy a szakértői vélemény kiegészítésére bizonyítási indítvány hiányában, a Pp. 164.§ (2) bekezdésébe ütközően került sor. A XII.r. felperes a 2.K.30.227/2008/110. számú beadványában kérte a szakértői vélemény kiegészítését, a VI., XI-XII. rendű felperesek ugyanezt az indítványt - a 2.K.30.227/2008/120. számú jegyzőkönyv tanúsága szerint - tárgyaláson is előterjesztették. A 2.K.27.003/2013/2. számú jegyzőkönyv szerint új szakértő kirendelését kérték az adóhatóság által szolgáltatott értékadatok értékelésére. Az elsőfokú bíróság a 2.K.30.227/2008/133. számú végzésével a szakértői vélemény kiegészítését bizonyítási indítvány alapján rendelte el. A szakértő vizsgálta mind a magánszakértői véleményt, mind a más perben beszerzett szakértői véleményt, továbbá az adóhatóság által a X.r. felperes jogutódával szemben alkalmazott forgalmi értékelés megalapozottságát is. Az elsőfokú bíróság helyállón mutatott rá arra, hogy más területen, más településen levő ingatlanok nem vehetők figyelembe, mert értékkorrekcióval figyelembe vehető adatok beszerzése, értékelése szükségtelen volt, ugyanis kellő számú, összehasonlításra alkalmas ingatlanra vonatkozó értékadat állt rendelkezésre.

A Pp. 339/A.§-ából következően csak a kisajátításkor fennálló forgalmi érték vehető figyelembe. A kisajátítás időpontját követően, későbbi időszakokból származó forgalmi értékbecslés adata már csak korrekcióval lenne figyelembe vehető, ha nem lenne elegendő számú, a kisajátítási időponthoz közeli időszakból származó, összehasonlításra alkalmas adat. A X.r. felperes jogutóda esetében fogalmi értékbecslésre a 2008. évi kisajátításhoz képest később, a 2010. évi forgalmi adatok alapul vételével került sor, így ez az érték nem lehet irányadó egy két évvel korábbi fogalmi érték megállapításánál és nem teszi kétségesé a szakértői véleményben megállapított értékadatok helytállóságát. Ugyanígy a per során a kisajátítást követően bekövetkező újabb ingatlanvásárlások adatai sem vehetők figyelembe. Az adóhatóság által szolgáltatott adatok sem voltak összehasonlításra alkalmas adatok, így azok értékelésére sem kerülhetett sor és ezek az adatok a szakértői véleményt sem tették kétségesé.

Az elsőfokú bíróság helytállón állapította meg, hogy a Ktv. 35.§ (1) és (2) bekezdése alapján a kisajátítási cél meghíúsulása nem állapítható meg, az ipari park fejlesztése, területbővítése folyamatos. Ezt bizonyítják: az 1180/2012.(VI.1.) Korm. határozat, a területen végrehajtott telekalakítások, a művelési ág változásai, a folyamatos területvásárlások, a beruházók megjelenése, az építési engedélyek kiadása. Az a tény, hogy a felperesek ingatlanán beruházás még nem történt, nem jelenti azt, hogy a területfejlesztés meghíúsult, így az ezzel kapcsolatos felperesi érvelés téves.

A fentiek alapján a Pp. 163.§ (2) bekezdése, 164.§ (2) bekezdése és a 206.§ (1) bekezdése megsértésére történő hivatkozás megalapozatlan. A perben eljáró igazságügyi szakértő mind a szakvéleményében, mind a szakvélemény kiegészítéseiben valamennyi, a perben hivatkozott

értékkorrekciót igénylő adatok figyelembe vehetőségét a Ktv. 9.§ (3) bekezdés a) és b) pontjában foglalt értékelési módszerek egymást kizáró alkalmazhatóságára figyelemmel megalapozottan, törvényesen zárta ki. A felülvizsgálati kérelemmel élő felperesek - a fentiekben kifejtettek szerint - alaptalanul, iratellenesen hivatkoztak arra, hogy a bíróság a bizonyítást törvénytől, hivatalból folytatta le. Ez a felperesi állítás a rosszhiszemű pervitelt is kimeríti. Az elsőfokú bíróság széleskörű bizonyítást folytatott le, valamennyi, releváns bizonyítékot értékelt és figyelembe vett, így az eljárása során a Pp. 206.§ (1) bekezdésének megsértésére nem került sor, a bíróság a bizonyítékok értékelését elvégezte, az ítéletét megfelelően indokolta.

Mindezek alapján a Kúria megállapította, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott jogszabályokat nem sértette meg, ezért a jogerős ítéletet - annak felülvizsgálati kérelemmel nem támadott részeit nem érintve - a felülvizsgálati kérelemmel támadott részében, a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A sikertelen felülvizsgálati kérelemmel élő VI., XI-XII.r. felperesek egységes pertársaság hiányában, külön-külön kötelesek az I.r. alperes jogi képvisellel felmerült felülvizsgálati eljárási költsége megfizetésére a Pp. 78.§ (1) bekezdése értelmében.

A II.r. alperesnek a felülvizsgálati eljárás során költsége nem merült fel, ezért arról rendelkezni nem kellett.

A pervesztes VI., XI-XII.r. felperesek a Pp. 78.§ (1) bekezdése és a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése alapján külön-külön kötelesek a tárgyi illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt felülvizsgálati illeték megfizetésére, amelynek mértékét a Kúria az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 39.§ (3) bekezdés d) pontja és 50.§ (1) bekezdése alapján határozta meg.

Budapest, 2014. január 22.

Dr. Buzinkay Zoltán sk. a tanács elnöke,
Gizella sk. előadó bíró, Dr. Rothermel Erika sk. bíró

Dr. Márton

A kiadmány hitelül: