

**A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság**

Kfv.IV.37.668/2013/6.szám

A Kúria a személyesen eljáró felperesnek a dr. Klausz Hajnalka jogtanácsos által képviselt I.r. és a dr. Nádudvari Gyöngyi jogtanácsos által képviselt II.r. alperes ellen kisajátítási ügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indított perében a Budapest Környéki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 2013. június 25. napján kelt 8.K.27.263/2013/9. számú jogerős ítélete ellen az I.r. alperes által 10. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán az alulírott napon - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Kúria a Budapest Környéki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 8.K.27.263/2013/9. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi az I.r. alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 30.000 (harmincezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak helye nincs.

I n d o k o l á s

A belterületi .../2. hrsz.-ú, 1801 m² területű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan a felperes tulajdonát képezi. A felperes 2007. április 25-én kérelmet nyújtott be az I.r. alpereshez, amelyben az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 30. § (1) bekezdése alapján korlátozási kártalanítás megállapítását kérte övezeti átsorolás miatt.

Az I.r. alperes - megismételt eljárás során - 2010. augusztus 10.

napján kelt határozatával a II.r. alperest 9.251.737 forint kártalanítás és annak 2002. augusztus 15. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű kamatának megfizetésére kötelezte korlátozási kártalanítás jogcímén. Az I.r. alperes a korlátozási kártalanítás megállapításának alapjául szolgáló forgalmi értéket igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői vélemény alapján állapította meg. Az I.r. alperes határozatának indokolásában rögzítette, hogy döntése az Étv. 30. § (1) bekezdésében foglaltakon alapul. A hatóság az Étv. 30. § (2) bekezdésében foglalt forgalomértékkülönbözet alapján döntött az Étv. 30. § (7) bekezdésének alkalmazásával, mely szerint a kártalanítási igény a vagyoni hátrány keletkezésekor válik esedékessé, amely az övezeti átsorolást megvalósító Szentendre Város Helyi Építési Szabályzatának és Szabályzási Tervének jóváhagyásáról szóló 21/2002. (VIII.15.) ÖKT rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) hatálybalépésének napja.

Az I.r. alperes ezt követően értesítette az ügyfelet, hogy 2012. július 15. napján kisajátítási eljárást indított a szentendrei .../2. hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában. Az I.r. alperes megállapította, hogy a felperes az ingatlant 2006. március 1. napján kelt levelében ajánlotta fel vételre, ezért az Étv. 30. § (4) bekezdésében meghatározott öt év határidő eltelt. A kisajátítási eljárásban a felperes 2012. szeptember 3. napján beérkezett beadványában akként nyilatkozott, hogy csereingatlanként elfogadja a sz-i .../2. hrsz.-ú ingatlant. Bár a II.r. alperes nem zárkózott el a csereingatlannal történő kártalanítástól, azonban a szentendrei .../2. hrsz.-ú ingatlannal kapcsolatban nyilatkozatot nem tett.

Az I.r. alperes 2012. december 17. napján kelt határozatával elrendelte szentendrei .../2. hrsz.-ú ingatlan teljes területének kisajátítását a II.r. alperes javára terület és településrendezés közérdekű célra. Az I.r. alperes kötelezte a II.r. alperest, hogy határozatának közlésétől számított 30 napon belül fizessen meg a felperes részére 3.998.220 forintot, valamint annak 2002. augusztus 15. napjától a kifizetés napjáig járó késedelmi kamatát.

Az I.r. alperes a felperes cseretelekkel történő kártalanítás iránti kérelmének elutasításáról nem döntött. Az I.r. alperes határozata szerint az ingatlan kisajátításának az Étv. 30. § (4) bekezdésében foglalt feltételei fennállnak és a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Ktv.) 5. § (1) bekezdésének b) pontja és 5. § (2) bekezdése értelmében a kisajátítás közérdekű céljai is megvalósultak.

Az I.r. alperes a kártalanítás összegét az Étv. 30. § (7) bekezdése szerint akként állapította meg, hogy a korlátozási kártalanításról szóló határozat alapjául szolgáló igazságügyi szakértői vélemények

figyelembe vételével az ingatlan 2002. augusztus 15. napja előtti forgalmi értéke 13.249.957 forint és a HÉSZ hatályba lépését követően kialakult 3.998.220 forint különbözete 9.251.737 forint megállapított korlátozási kártalanítás a felperes részére kifizetésre került, ezért a felperes részére a kisajátítási eljárásban a 3.998.220 forint kártalanítás jár.

A felperes a közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálatát kezdeményezte. Az ügyben eljáró Budapest Környéki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság ítéletével az I.r. alperes határozatát hatályon kívül helyezte és az I.r. alperest új eljárásra kötelezte. A bíróság szerint az I.r. alperes tévesen értelmezte a perbeli ingatlan kisajátításáért járó kártalanítás megállapítására irányadó jogszabályokat, és pontatlanul idézte az alkalmazandó jogszabályok szövegét is. A bíróság rögzítette, hogy a Ktv. 1. §-a szerint a kisajátított ingatlanért a tulajdonost teljes, feltétlen és azonnali kártalanítás illeti meg. A kártalanítás összegének a megállapítására pedig a Ktv. 9. § (1) és (3) bekezdései az irányadóak. A bíróság szerint - tekintettel arra, hogy a kisajátítás eljárás 2012. évben indult - az ingatlan forgalmi értékét a 2012-ben kötött illetékkiszabás végett az adóhatósághoz benyújtott adásvételi szerződésekben meghatározott ingatlanforgalmi adatok, mint összehasonlításra alkalmas adatok és a kisajátított ingatlan jellemzői alapján kell megállapítani. Az ingatlan kisajátításkori forgalmi értékének a megállapítása során az ingatlan jellemzői körében értékelni kell az ingatlan-nyilvántartás szerinti művelési ágát és a HÉSZ szerinti építési övezeti besorolását. A bíróság rámutatott, hogy az ingatlan művelési ága és építési övezeti besorolása nem azonos jogi fogalmat takar, figyelemmel arra is, hogy külön törvények szabályozzák az építési igazgatást és az ingatlan-nyilvántartást.

Az ügyben az I.r. alperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet. Álláspontja szerint a jogerős ítélet sérti a Pp. 206. § (1) bekezdését, így kérte, hogy a Pp. 270. § (2) bekezdése és 275. § (4) bekezdése alapján a Kúria az ítélet helyezze hatályon kívül.

A felülvizsgálati kérelemben az I. r. alperes kifejtette, hogy nem ért egyet a jogerős ítélet azon megállapításával, miszerint az I.r. alperes a felperes cseretelekkel történő kártalanítás iránti kérelmének elutasításáról nem döntött. Az ügy tényállása szerint a kérelmező és a felperes elképzelései a csereingatlanok vonatkozásában nem találkoztak, így a csereingatlannal történő kártalanításról az elsőfokú hatóságnak nem állt módjában döntenie. Álláspont szerint a döntés meghozatalának a hiánya az ügy érdemére nem hatott ki.

A jogerős ítélet hivatkozik a Pest Megyei Bíróság korábbi megismételt eljárásra kötelező ítéletére, amelyet követően

folytatta az I.r. alperes a megismételt eljárást. A felperes szerint a Pest Megyei Bíróság korábbi ítéletére való hivatkozás nem szolgálhat egy kisajátítási határozat bírósági felülvizsgálata iránti per alapjául.

A felülvizsgálati kérelem szerint az ítélet indokolása téves rendelkezéseket tartalmaz a kártalanításösszegezésének vonatkozásában, amennyiben rögzítette, hogy a kisajátítási eljárás 2012-ben indult és az ingatlan forgalmi értékét a 2012-es ingatlanforgalmi adatok alapján kell meghatározni. A felülvizsgálati kérelem szerint a korlátozási kártalanítás tárgyában a szakértő által meghatározott összeget szükséges a kisajátítás során is figyelembe venni, amely az Étv. 30. § (7) bekezdése és a 30. § egyéb rendelkezései alapján az ügyben megállapításra került. Az Étv. 30. § (9) bekezdését figyelembe véve került meghatározásra a 3.998.220 forint, valamint a kifizetés napjáig járó késedelmi kamat megfizetésére kötelezés. Az Étv. 9. §-a alapján az adásvétellel, kisajátítással történő kártalanítás esetén a vételárba az addig kifizetett kártalanítást be kell számítani, tehát a felperes részére a kisajátítási eljárásban 3.998.220 forint kártalanítás jár. Az I.r. alperes szerint a vagyoni hátrány az Étv. 30. § (7) bekezdése alapján alapját képezheti a kártalanítási igénynek, ez az időpont pedig a HÉSZ hatályba lépésének napja.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelmet nyújtott be. Ebben rögzítette, hogy az ügy iratai alapján azt nem lehet állítani, hogy a korlátozási kártalanítást kért volna. A felülvizsgálati ellenkérelem reagált az I.r. alperes felülvizsgálati kérelmében foglalt tényekre, így rögzítette, hogy a II.r. alperes nem ajánlott fel csereingatlant, a kisajátítandó ingatlan forgalmi értékének meghatározására szakértő nem került kirendelésre. Álláspontja szerint a jogi szabályozás egyértelmű, a Ktv. 9. § (1) és (3) bekezdése kimondja, hogy az ingatlan kisajátításkori forgalmi értékét kell figyelembe venni.

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

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Pp. 206. § (1) bekezdése szerint a bíróság köteles a bizonyítékok alapján a tényállás megállapítására. Az ügy iratainak áttekintése alapján a Kúria arra a következtetésre jutott, hogy a felülvizsgálattal támadott jogerős ítéletben megállapított tényállás nem iratellenes, az elsőfokú bíróság a bizonyítékokat okszerűen mérlegelte, az azokból levont következtetés felülvizsgálati eljárásban alappal nem támadható.

A Pp. 270. § (2) bekezdése értelmében a Kúria a jogerős ítélet jogszabályellenességét vizsgálja felül. Az általánosan kialakult és következetes bírói gyakorlat szerint, ha a felülvizsgálati kérelem a jogerős ítélettel megállapított tényállást sérelmezi, a jogerős ítélet hatályon kívül helyezésének csakis akkor van helye, ha a tényállás iratellenes, illetőleg a bíróság a bizonyítékokat - azok egybevetése során - nem a maguk összességében értékelte, és ennél fogva a megállapított tényállás nyilvánvalóan okszerűtlen, vagy lényeges logikai ellentmondást tartalmaz. Nem állapítható meg jogszabálysértés akkor, ha a felülvizsgálati kérelem a bizonyítékok okszerű mérlegelését támadja. A felülvizsgálati eljárás keretében ugyanis nincs lehetőség a bizonyítás adatainak újabb egybevetésére, és a bizonyítékok felülmérlegelésére.

A Pp. 270. § (2) bekezdés alapján a jelen ügyben a Kúriának egy jogkérdést kellett vizsgálni, nevezetesen, hogy helyesen került-e meghatározásra a jogerős bírói döntésben a kisajátítási eljárás és a korlátozási kártalanítási eljárás egymáshoz való viszonya.

A Kúria megítélése szerint a jogerős ítélet nem jogszabálysértő. Az Étv. 30. §-a szabályozza a korlátozási kártalanítás jogintézményét. E szabályok a tulajdonjog védelme érdekében garanciális rendelkezéseket fogalmaznak meg, e szabályokban megtestesül az ún. értékgarancia elve, azaz a közjogi beavatkozás során beálló értékvesztést az önkormányzatnak kompenzálnia kell. Ennek jellemző esetköre, amikor a helyi építési szabályzat (önkormányzati rendelet) módosítja az építési övezeteket, s ennek során az adott ingatlan értéke csökken. Ez történt jelen ügyben 2002-ben a HÉSZ hatálybalépésével. Az Étv. 30. § (7) bekezdése szerint kártalanítási igény a vagyoni hátrány keletkezésekor válik esedékessé. Ez az időpont a változást elrendelő önkormányzati rendelet vonatkozó rendelkezéseinek hatálybalépése. A korlátozási kártalanítás ügyében megindult eljárás önálló eljárás, a határozat bíróság előtt megtámadható. Ez az eljárás a tulajdonjog korlátozását érinti, a jogkorlátozás alkotmányi és törvényi szabályai alapján. Az eljárás során a hangsúly az arányosságon van, azaz a megállapított korlátozási kártalanítási összeg álljon arányban az értékcsökkenéssel.

E korlátozási kártalanítás mellett egy másik jogintézmény a kisajátítás. A kisajátítás a tulajdonba való beavatkozás legerősebb eszköze, végeredménye a tulajdonelvonás. Mind a nemzetközi emberi jogi egyezmények, mind az Alaptörvény XIII. cikk (2) bekezdése, mind a Ktv. 1. §-a öt feltétel együttes meglétét írja elő a jogszerű kisajátításhoz: a kivételességet, a közérdek fennállását, a teljes, feltétlen és azonnali kártalanítási kötelezettséget. Ha valamelyik feltétel hiányzik, a kisajátítás nem jogszerű (s nem alkotmányos).

Helytálló ezért a jogerős ítélet azon megállapítása, hogy a Ktv. 9. § (1) és (3) bekezdéseiből következően kisajátításkor az ingatlan kisajátításkori forgalmi értékét kell figyelembe venni. Ez következik az azonnali kártalanítási kötelezettség előírásából.

Mivel mind a jogrendszer keretbe foglaló Alaptörvényből, mind a jogintézmények eltérő jellegéből, mind a külön-külön törvényi szabályokból az következik, hogy a korlátozási kártalanításra irányuló eljárás és a kisajátítási eljárás két különböző eljárás, helytálló a jogerős bírói döntésből fakadó azon következtetés, hogy a két eljárás elemei nem keveredhetnek. Kapcsolatot a két eljárás között az Étv. 30. § (4) bekezdése teremt, amely azonban tovább erősíti a két eljárás különállóságát. Az Étv. 30. § (4) bekezdés utolsó mondata szerint ugyanis „[h]a az ingatlan megvételére vonatkozó megállapodás az erre irányuló kérelemtől számított öt éven belül nem jön létre, a tulajdonos kezdeményezheti a kisajátításról szóló törvény szerinti eljárást.” Tehát egy új törvény szerinti új eljárást. Ez jelen ügyben megtörtént.

Így amennyiben a felperesi ingatlant érintően kisajátítási eljárás indult, úgy azt önállóan a kisajátítási eljárás szabályai alapján kell lefolytatni. Ebből következően viszont nincs relevanciája a jogerős ítéletben a megismételt eljárásra vonatkozó azon utasításnak, hogy tisztázni kell a csereingatlan forgalmi értékét, illetve nincs relevanciája a Pest Megyei Bíróság korábban hozott 1.K.26.916/2008/15. számú ítéletének. Az ügyben a megismételt eljárásra vonatkozó azon - jogerős ítéletbe foglalt - megállapításnak van jelentősége, hogy a kisajátított ingatlan egyedi jellemzőinek értékelésével, a Ktv. 9. § (1) és (3) bekezdése alapján a kisajátítás időpontjában irányadó forgalmi értéket kell megállapítani és ennek alapulvételével kell eljárni. Az eljárás során figyelembe kell venni az Étv. 30. § (9) bekezdésének azon rendelkezését, amely szerint a kisajátítással történő kártalanítás esetében a vételárba az addig kifizetett kártalanítást be kell számítani.

A Kúria a fenti indokokkal a jogerős bírósági ítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A Kúria a Pp. 270. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a pervesztes alperest a felülvizsgálati eljárás költségeinek megfizetésére.

Az illeték viseléséről szóló rendelkezés az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. §-án alapul.

Budapest, 2014. október 21.

*Dr. Kozma György sk. a tanács elnöke, Dr. Balogh Zsolt sk.előadó
bíró, Dr. Hörcherné Dr. Marosi Ildikó sk. bíró*