

A KÚRIA mint felülvizsgálati bíróság

Kfv.III.37.519/2014/7.szám

A Kúria a I.rendű felperes neve(I.rendű felperes címe) I.r. és a Dr. Tamás - Dr. Gyüre Ügyvédi Iroda által képviselt dr. II.rendű felperes neveII.r. felperesnek a jogtanácsos által képviselt I.rendű alperes neve(I.rendű alperes címe) I.r. és a jogtanácsos által képviselt II.rendű alperes neve(II.rendű alperes címe) II.r. alperes ellen kisajátítási ügyben hozott közigazgatási határozat felülvizsgálata iránt indult perében a Nyíregyházi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 2013. december 18. napján kelt 10.K.26.854/2013/47. számú jogerős ítélete ellen a felperesek részéről 49. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán az alulírott napon - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

ítéletet:

A Kúria a Nyíregyházi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 10.K.26.854/2013/47. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a Kúria az I.r. és II.r. felpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg egyetemlegesen az I.r. alperesnek 30.000 (harmincezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi a Kúria az I.r. és II.r. felpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg egyetemlegesen a II.r. alperesnek 30.000 (harmincezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi az I.r. és II.r. felpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg az államnak - külön felhívásra - 70.000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

Az I.r. alperes jogelődje (a továbbiakban: I.r. alperes) módosított határozatával a II.r. alperes kisajátítási kérelmének közérdekből helyt adott és az I.r. felperes nyíregyházi ... hrsz.-ú ingatlanban - természetben ... - lévő ... tulajdoni hányadát, valamint a II.r. felperes ugyanezen ingatlanban fennálló 51/610 tulajdoni hányadát a II.r. alperes javára kisajátította és annak tulajdonába adta. Kötelezte a II.r. alperest, hogy fizessen meg az I.r. alperesnek 14.502.700 Ft, a II.r. felperesnek 7.700.000 Ft, míg a ... Nyrt.-

nek (a továbbiakban: Bank) további 5.987.300 Ft kisajátítási kártalanítást. Kötelezte a II.r. alperest, hogy fizesse meg a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) 20.§ c) pontja szerint a költözködés, az iroda áttelepítés számlával igazolt költségét is. Az indokolás szerint a kártalanítási összeg meghatározása során ... igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő szakvéleményét fogadta el a hatóság, melyet helyszíni szemle és összehasonlító ingatlanforgalmi adatok alapulvételével készített piaci alapú értékelési módszerrel.

A felperesek keresettel támadták az alperes határozatát, a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróság a 2009. november 9-én kelt 2.K.25.767/2009/6. számú ítéletével a módosított alperesi határozat I.) pontban foglalt kisajátítási kártalanítás összegére vonatkozó rendelkezését hatályon kívül helyezte és e körben az I.r. alperest új eljárásra kötelezte. Az új eljárásra előírta, hogy abban ügyféli minőség illeti meg a Bankot és az I.r. felperesi ingatlanrészben bérlőként működő Dr. Tamás - Dr. Gyüre Ügyvédi Irodát (a továbbiakban: Ügyvédi Iroda). A kisajátított épületben lévő lakás, illetőleg nem lakás céljára szolgáló helyiség nem tulajdonos általi használata tekintetében a tényállás felderítése és megállapítása előkérdése a Kstv. 18.§-a szerinti üzemátszervezés, üzemáttelepítés és költözködés költsége megtérítési kötelezettség tisztázásának is. A beszerzett szakértői véleményt ki kell egészíttetni, ebben a körben minél nagyobb számú összehasonlító ingatlanforgalmi adatot kell beszerezni, és a szakértőtől meg kell követelni, hogy a kisajátításkori beköltözhető forgalmi érték megállapítása során az ítéletben megjelölt 10 szempontot vegye figyelembe.

Az új eljárásban ... igazságügyi szakértő két kiegészítő szakvéleményt terjesztett elő, a kisajátítással érintett tulajdoni hányadok értékét a korábban meghatározott összegben jelölte meg.

Az alperes a 2009. december 2-án kelt 1016-55/2009.Ha számú határozatával kötelezte a II.r. alperest, hogy a ... hrsz.-ú kisajátított ingatlanért az alábbi mértékű kártalanítást fizesse meg:

- 1.) Az I.r. felperes kisajátítandó ingatlanrésze után 14.502.700 Ft-ot a tulajdonos részére közvetlenül, míg 5.897.300 Ft-ot a Bank részére,
- 2.) a II.r. felperes a kisajátítandó ingatlanrésze után 7.700.000 Ft-ot a tulajdonos részére közvetlenül.

A hatóság kötelezte továbbá a II.r. alperest, hogy fizesse meg a Kstv.20.§ c) pontja szerinti, a költözködés, iroda áttelepítés számlával igazolt költségét is. Az indokolás szerint a szakértő kiegészítő szakvéleményeiben a korábban megállapított kártalanítási összeget fenntartotta, annak indokait részletesen kifejtette. A szakvéleményben foglaltak összehasonlító adatokkal megfelelően alátámasztottak, a forgalmi értéket csökkentő, növelő tényezők, az ingatlan fejlesztésének lehetőségére tett megállapítások megalapozottak, így a forgalmi érték meghatározása helyes. A II.r.

felperes új szakértő kirendelésére irányuló kérelmének az I.r. alperes nem tett eleget, mivel annak feltételei nem álltak fenn.

A felperesek keresettel támadták az I.r. alperes határozatát, kérve annak bírósági felülvizsgálatát és ennek eredményeként annak megváltoztatását oly módon, hogy az I.r. felperest 42.000.000 Ft, a II.r. felperest 14.000.000 Ft kisajátítási kártalanítás illesse meg azzal, hogy a Bank részére kártalanítás ne járjon. Ezt meghaladóan az Ügyvédi Iroda kártalanítási igényét az I.r. felperesre engedményezte, aki azt a perben érvényesítette.

A közigazgatási és munkaügyi bíróság jogerős ítéletével a felperesek keresetét elutasította. Az indokolásban hivatkozott a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 177.§ (1) bekezdésére, a Kstv. 8.§ (1) bekezdésére, (3) bekezdésére, 9.§ (1) és (2) bekezdésére, valamint 20.§ c) pontjára. Részletesen idézte a felperesek indítványára kirendelt ... igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő szakvéleményeiben foglaltakat. Rögzítette, hogy a szakértő a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszert alkalmazta megállapítva, hogy ... szakvéleményét az értékelés keretében - mert az nem megfelelő adatokon alapul - nem tudta felhasználni. A szakértő elvégezte a kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződések adatainak értékelését, melyek közül kettő a ... szám alatti, egy a ... szám alatti, további egy a ... szám alatti ingatlanra vonatkozik. A szakértő az illetékhatóságtól összehasonlító adatokat szerzett be, melyek közül az I.r. felperes ingatlanhányada tekintetében hatot, a II.r. felperes ingatlanhányada vonatkozásában négyet tartott összehasonlításra alkalmasnak. Ezt meghaladóan a II.r. felperesnek járó kártalanítás megállapítása során a ... és felesége által kötött jogügylet adatait is felhasználta. Az értékcsökkentő és értéknövelő tényezők figyelembevételével a II.r. felperesi ingatlanrész fajlagos értékét 229.000 Ft/m²-ben állapította meg, mely 7.786.000 Ft forgalmi értéket jelent. Ugyanez az adat az I.r. felperes ingatlanrésze tekintetében 280.600 Ft, mely 20.200.000 Ft forgalmi értéket vonz. A szakértő az üzemátszervezés költségtérítéseként 708.750 Ft-ot javasolt megállapítani.

Az elsőfokú bíróság alaptalannak tartotta a felpereseknek a perbeli szakértői véleményeket vitató álláspontját, okfejtése szerint a szakvélemények aggálymentesek és megalapozottak a kártalanítás összegének megállapítása tekintetében. Ugyanakkor a bíróság nem látott lehetőséget az I.r. felperes javára üzemátszervezési költségtérítésként kártalanítás megállapítására. Egyetértett a Bank részére meghatározott kártalanítási összeg körében az I.r. alperes álláspontjával, mivel a II.r. alperes tehermentes tulajdonjogot szerzett a kisajátítás következtében. A Bank bejegyzett jelzálogjoga más ingatlanra nem lett átvezetve, ez okból a Bankot a jelzálogjoga megszűnése miatt kártalanítás megillette.

Az elsőfokú bíróság a 2013. március 19. napján kelt 10.K.26.854/2013/28. számú végzésével ... igazságügyi szakértő díját a csatolt díjjegyzékkel egyező módon 594.360 Ft-ban állapította meg. Megkereste a gazdasági hivatalt, hogy a jogerőre emelkedést követően a felperesek által letétbe helyezett 250.000 Ft-ot utalja ki a szakértő részére, egyben kötelezte a különbözetként felmerülő 344.360 Ft letétbe helyezésére a felpereseket.

A Nyíregyházi Törvényszék a 2013. október 17-én kelt 2.Kpkf.20.954/2013/2. számú végzésével az elsőfokú bíróság végzésének fellebbezett részét helybenhagyta, mivel a szakértő által benyújtott díjjegyzék megfelel a jogszabályi előírásoknak, indokolatlanul eltúlzott díjigényt, költségfelszámítást nem tartalmaz.

A felperesek a jogerős ítéletet és végzést felülvizsgálati kérelemmel támadták, kérve az ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra, új határozat hozatalára utasítását, továbbá a jogerős végzés hatályon kívül helyezését. Álláspontjuk szerint az ítélet sérti a Ptk. 177.§ (1) bekezdését, a Kstv. 9.§ (1) és (2) bekezdését, 20.§ c) pontját, valamint a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 164.§ (1) bekezdését, 183.§ (3) bekezdését, 183/A.§ (3) bekezdését és 221.§ (1) bekezdését. Okfejtésük szerint a kisajátítást kérő részére az ingatlan tehermentes átadása nemcsak úgy oldható meg, hogy a Banknak járó összeg levonásba kerül a kártalanítás összegéből, hanem a jelzálognak más ingatlanra történő átvitele által is. A perben beszerzett mindkét szakvélemény aggályos és ellentmondásos, indokolatlanul nagy terjedelmű, díjszabásában is eltúlzott. A szakvéleményeket elfogadni nem tudják, ezért kérték a perben új szakértő kirendelését. A közigazgatási és munkaügyi bíróság nem adott helyt ennek az indítványnak, azonban ennek indokát az ítéletben nem adta.

Mindkét szakvélemény fő hibája, hogy a szakértő téves érvrendszer alapján, rosszul jelöli ki az összehasonlító adatok körét, mert azt indokolatlanul leszűkíti. A ... Kft. kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződésében foglalt adatokat a szakértő hibás indok alapján nem tekinti az alaphalmaz részének, csakúgy, mint a ... és ... utcai ingatlanokhoz kapcsolódó szerződéseket. Ezek a szerződések nem hagyhatók figyelmen kívül, lényeges összehasonlító adatnak minősülnek.

Az I.r. és II.r. alperesek felülvizsgálati ellenkérelmükben az ítélet hatályában fenntartását indítványozták.

A Kúria a 2014. október 21-én kelt Kfv.III.37.626/2014/2. számú végzésével a Nyíregyházi Törvényszék 2.Kpkf.20.954/2013/2. számú végzésével szemben a felperesek által előterjesztett felülvizsgálati kérelmet hivatalból elutasította, mivel azzal

szemben nincs helye felülvizsgálatnak. A Kúria jelen ítéletében a jogerős elsőfokú ítélettel szembeni felülvizsgálati kérelem elbírálása tárgyában döntött.

A felperesek felülvizsgálati kérelme az alábbiak szerint alaptalan.

A Kúria kötve van a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabálysértésekhez, azokon nem terjeszkedhet túl. A felülvizsgálati bíróság a Pp. 275.§ (1) bekezdésére figyelemmel a rendelkezésre álló iratok alapján dönt. A felülvizsgálati eljárásban a bizonyítékok felülmérlegelésének, további bizonyítás felvételének nincs helye.

A Ptk. 177.§ (1) bekezdése szerint ingatlant kivételesen, közérdekből - törvényben megállapított esetekben, módon és célokra - lehet kisajátítani. A kisajátított ingatlanért teljes, feltétlen és azonnali kártalanítás jár. A Kstv. 9.§ (1) bekezdése értelmében a kisajátított ingatlan tulajdonosát a tulajdonjoga elvonásáért, az ingatlanon fennálló jog jogosultját pedig a joga megszűnéséért - a zálogjog és a végrehajtási jog jogosultja kivételével - teljes, azonnali és feltétlen kártalanítás illeti meg. A 9.§ (2) bekezdése szerint a megszűnt jogokért járó kártalanítást az ingatlan tulajdonjoga elvonásáért járó kártalanításnál figyelembe kell venni. a 9.§ (3) bekezdés a) pontja kimondja, hogy a kártalanítás összegének megállapítása során az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értékét kell figyelembe venni.

A 16/2010.(XI.8.) KK vélemény 1. pontja alapján főszabályként az ingatlan kisajátításáért járó kártalanítás összegének megállapításakor az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult - a kisajátítás időpontjában fennálló - forgalmi értéke az irányadó. Ennek során a széles körben, huzamosabb ideig fennálló érték vehető figyelembe.

Az I.r. alperes új eljárása során mindenben eleget tett a hatályon kívül helyező és új eljárásra kötelező bírósági ítéletnek, a szakértői véleményt az ítéletben megjelölt szempontoknak megfelelően kiegészítette és az abban írtak szerint döntött a felpereseknek járó kártalanítás összegéről.

A közigazgatási és munkaügyi bíróság által beszerzett szakvélemények - ... igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő a felperesek tulajdoni hányadaira külön-külön terjesztett elő szakvéleményt - nagyon részletesek, pontosan megjelölik az értékcsökkentő és értéknövelő tényezőket, a figyelembe vett összehasonlító adatokat, és okát adják annak, hogy a felperesek által megjelölt szerződések a szakértő - túlnyomórészt - miért tartja összehasonlításra alkalmatlannak.

A hatósági eljárás során és a bírósági szakban kirendelt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő a felpereseknek járó kártalanítás összegét a részben eltérő vizsgálati módszer és az

összehasonlító adatok eltérése ellenére közel azonos összegben állapították meg.

... szakvéleményének tartalmi elemzése alapján a Kúria megállapította, hogy az abban foglaltak választ adnak a perben felmerülő ingatlanforgalmi szakképzettséget igényelő ingatlanforgalmi kérdésekre, az megfelel a Kstv. rendelkezéseinek és a Kúria irányadó döntéseinek.

Mivel a szakvélemény nem homályos, nem hiányos, önmagával vagy más szakértő véleményével, illetve a bizonyított tényekkel ellentétben állónak nem látszik, helyességéhez nyomatékos kétség nem fér, ezért az elsőfokú bíróság jogszerűen alapozta döntését az abban foglaltakra. Új szakértő kirendelésére, illetve szakértő testület bevonására - ellentmondó szakvélemények hiányában - nem volt szükség.

A felperesek a 10.K.26.854/2013/35. számú iratukban új szakértő kirendelését kérték, mely indítványukat az elsőfokú peres eljárás befejezéséig fenntartották. Az elsőfokú bíróság új szakértőt nem rendelt ki, a felajánlott bizonyítás mellőzését külön nem indokolta.

Ugyanakkor a jogerős ítélet 12. oldal utolsó bekezdésében és 13. oldal első bekezdésében az elsőfokú bíróság részletesen megindokolta, hogy miért tartotta alaptalannak a felpereseknek a szakértői vélemények megállapításait vitató álláspontját. Ebben a két bekezdésben a bíróság tartalmilag okát adta annak, hogy miért mellőzte új szakértő kirendelését.

A Kúria ebben a körben összességében megállapította, hogy az elsőfokú bíróság vizsgálta a közigazgatási eljárás teljes anyagát, a felek perbeli nyilatkozatait, beadványait, ily módon a bizonyítékokat a Pp. 206.§ (1) bekezdésére figyelemmel a maguk összességében értékelte és meggyőződése szerint helyesen állapította meg, hogy a kereset nem alapos.

Jogszabálysértést a rögzített tényállás iratellenessége, a bizonyítékok kirívóan okszerűtlen, vagy a logika szabályaival ellentétes mérlegelése alapozhat meg, ilyen jogsértést azonban a Kúria nem tárt fel.

A Kstv. 8.§ (1) bekezdése szerint a kisajátítási határozat jogerőre emelkedésével - e törvény eltérő rendelkezései hiányában - az ingatlan tulajdonjogának tehermentes megszerzésére kerül sor. A 8.§ (3) bekezdése értelmében pénzbeli kártalanítás esetén a kisajátított ingatlanra vonatkozóan más személyt megillető jogok - a (4) bekezdésben felsorolt jogok kivételével -, és az ingatlanra feljegyzett tények megszűnnek. A pénzbeli kártalanítás a zálogjog tárgyaként a kisajátított ingatlan helyébe lép.

A 2012. évi CLXXXIV. törvény 7.§-a 2013. július 1-jei hatállyal módosította a Kstv. 8.§-át. Az új 8.§ (4) bekezdése kimondja, hogy amennyiben a kisajátított ingatlanon jelzálogjog állt fenn, a

tulajdonos és a zálogjogosult eltérő megállapodásának hiányában a pénzbeli kártalanítás - a jelzálogjoggal biztosított követelés erejéig - zálogjog tárgyaként a kisajátított ingatlan helyébe lép, és a kártalanítás ezen hányadát bírósági letétbe kell helyezni. A jelzálogjoggal biztosított követelés összegéről a kisajátítási hatóság felhívására a jelzálogjogosult nyilatkozni köteles.

A jelen perben alkalmazandó Kstv. 8.§ (3) bekezdése nem ad lehetőséget a tulajdonos és a zálogjogosult eltérő megállapodására, ezért jogszabálysértéstől mentesen döntött az I.r. alperes, amikor az I.r. felperesnek járó kártalanítás összegéből 5.897.000 Ft-ot a jelzálogjogosult Bank részére rendelt kifizetni.

A felperesek felülvizsgálati kérelmükben hivatkoztak a Kstv. 20.§ c) pontjának sérelmére - egyéb, indokolt és igazolt költségek köre -, de ennek indokát nem adták. A Kúria jelzi, hogy az I.r. alperes határozatában kötelezte a II.r. alperest a költözködés, iroda áttelepítés számlával igazolt költségeinek megfizetésére.

A fentiekre tekintettel a Kúria azt állapította meg, hogy a jogerős ítélet nem sérti a felülvizsgálati kérelemben írt jogszabályokat, így azt a Pp. 275.§ (3) bekezdésének alapulvételével hatályában fenntartotta.

A pervesztes felperesek a Pp. 270.§ (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdésére figyelemmel kötelesek az alperesek felülvizsgálati eljárási költségének megfizetésére egyetemlegesen.

A feljegyzett felülvizsgálati eljárási illetéket a felperesek az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 50.§ (1) bekezdése és a költségmentesség alkalmazásáról szóló 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése szerint kötelesek egyetemlegesen megfizetni az államnak külön felhívásra.

Budapest, 2014. október 22.

Dr. Kárpáti Zoltán s.k. a tanács elnöke, Dr. Sugár Tamás s.k.
előadó bíró, Dr. Fekete Ildikó s.k. bíró

A kiadmány hitelül:
tisztviselő