

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Kfv.II.37.037/2015/9.szám

A Kúria a dr. H Ügyvédi Iroda (dr. H E ügyvéd) által képviselt I.r., a dr. F I ügyvéd által képviselt II.r. felpereseknek a Pest Megyei Kormányhivatal I.r. és a dr. F I ügyvéd által képviselt II.r. alperesek ellen kisajátítási határozat felülvizsgálata iránt indított perben a Budapest Környéki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 2014. november 27. napján kelt 9.K.27.022/2013/54. számú jogerős ítélete ellen az I.r. felperes által 57. sorszám alatt, a II.r. felperes által 55. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem, továbbá az I.r. alperes által Kfv.7. sorszám alatt benyújtott csatlakozó felülvizsgálati kérelem folytán az alulírott napon megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Kúria a Budapest Környéki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 9.K.27.022/2013/54. számú ítéletét hatályon kívül helyezi és az I.r. felperes keresetét teljes egészében elutasítja.

A Kúria az I.r. alperes 2012. október 30. napján meghozott XIV-B-040/00050-40/2012. számú határozatát részben, a kártalanítási összeg tekintetében megváltoztatja és a kártalanítás összegét 9.543.340 (kilencmillió-ötszáz-negyvenháromezer-háromszáznegyven) forintra leszállítja.

Kötelezi az I.r. felperest, hogy fizessen meg az államnak - külön felhívásra - 30.000 (harmincezer) forint kereseti, 70.000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati illetéket és 30.000 (harmincezer) forint csatlakozó felülvizsgálati részilletéket.

A le nem rótt, további 30.000 (harmincezer) forint kereseti, 70.000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati illetéket, 5.000 (ötezer) forint csatlakozó felülvizsgálati részilletéket az állam viseli.

Kötelezi az I.r. felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I.r. alperesnek 20.000 (húszezer) forint elsőfokú és 40.000 (negyvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget, a II.r. alperesnek 90.000 (kilencvenezer) forint elsőfokú és 60.000 (hatvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi az I.r. alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a II.r. felperesnek 90.000 (kilencvenezer) forint elsőfokú és 60.000 (hatvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak helye nincs.

I n d o k o l á s

A Kúria az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást az alábbiakkal egészíti ki. A felperes - állítása szerint - a L hrsz-ú, belterületi, beépített, közművesített, kempingként hasznosított, intézményterület besorolású ingatlant 1998. április 22-én kötött adásvételi szerződéssel vásárolta meg, ezt a tényt szerződéssel nem igazolta. A felperes 1998. szeptember 2-án telekalakítási kérelmet nyújtott be. Az eljárásra kijelölt Tahitótfalu Község Önkormányzat Jegyzője a 1353-5/1998. számú határozatával a telekmegosztást engedélyezte. Leányfalu Nagyközség Önkormányzatának fellebbezése folytán eljáró Pest Megyei Közigazgatási Hivatal megismételt eljárásban 2000. szeptember 14-én hozott 32-117-6/2000. számú határozatával az elsőfokú határozatot a telekmegosztás engedélyezésének feltétele tekintetében megváltoztatta, a telekhatárokra eső építmények elbontását elrendelte, egyebekben az elsőfokú határozatot helyben hagyta. A másodfokú határozat felülvizsgálata iránt a fellebbező önkormányzat keresetet nyújtott be, melyet a Pest Megyei Bíróság 7.K.25.018/2014/19. számú ítéletével elutasított.

A felperes az érintett területen földfeltöltést végzett, de arra nem folyt vizsgálat, hogy mivel töltötte fel a kérdéses területet.

A telekmegosztás folytán alakult ki a perbeli hrsz-ú, 729 m² területű, beépítetlen ingatlan.

A felperes a hrsz-ú ingatlan megvásárlásához 1998. április 6-án vállalkozási hitelszerződést kötött a Dunakanyar Takarékszövetkezettel és a Monor és Vidéke Takarékszövetkezettel 20.000.000-20.000.000 forint hitel felvételére. A 40.000.000 forint hitelkeret rendelkezésre állásának ideje 1998. április 30-a volt. A vállalkozási hitelszerződés szerint a felperes 1998. október 1-től 2.760.000 forintos részletekben volt köteles a felvett hitelt visszafizetni 2000. március 30-ig bezárólag. A felperes a felvett hitelt visszafizetni nem tudta, a Dunakanyar Takarékszövetkezet 2014. január 13-án kelt 13/2014. számú igazolása szerint a hitelszerződés 2013. július 26-án szűnt meg, a hitel összegéből 40.000.000 forint jóváírásra került. 120.000.000 forint került befizetésre, melyből 50.000.000 forint volt a tőketörlesztés, 61.770.292 forint az ügyleti kamat, 48.196.408 forint a késedelmi kamat és 33.300 forint egyéb díj címén merült fel.

A Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság 2002. július 16-án meghozott H.61.777-9/2002. számú határozatával a leányfalui vízbázis védőterületét újból kijelölte, egyúttal az e tárgyban hozott korábbi H.33.114/1986. számú határozatát visszavonta és - többek között - a perbeli hrsz-ú ingatlant a Leányfalui Vízmű vízbázisának belső védőövezetébe kijelölte. Ezt a határozatot az Országos Vízügyi Igazgatóság a 2002. december 16-án kelt H-521/5/2002. számú határozatával részben megváltoztatta, de a belső védőövezet kijelölésére vonatkozó rendelkezéseit helybenhagyta.

Az I.r. felperes a Pest Megyei Közigazgatási Hivatalnál 2006. július 30-án kisajátításra kötelezés iránti kérelmet terjesztett elő a perbeli ingatlant is érintően. Az ezt követően indult eljárásban tisztázásra került, hogy kit kell kisajátítást kérőként bevonni az eljárásba, a II.r. alperes azonban felhívásra sem terjesztett elő kisajátítási kérelmet, ezért az I.r. felperes kérte a kisajátítási kérelem benyújtására kötelező határozat végrehajtását. Az I.r. felperes a végrehajtás foganatosításaként 2011. december 28-án a II.r. alperes költségére kisajátítási kérelmet terjesztett elő. Az így megindult kisajátítási eljárásban az I.r. alperes a kisajátítás jogalapját a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény (a továbbiakban: Vgtv.) 20.§ (1) és (4) bekezdése, valamint a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről szóló 123/1997.(VII.18.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Vbvr.) 11.§ (2) bekezdés d) pontja, továbbá a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) 2.§ 1) pontja, 3.§ (1) bekezdése és 4.§ (1) bekezdés k/e) pontja alapján fennállónak találta egyrészt a perbeli ingatlant érintő, annak rendeltetésszerű használatát akadályozó vízügyi hatósági határozattal kijelölt vízbázis védőterületbe történt kijelölése miatt, illetve a II.r. alperesnek a kisajátítási kérelem előterjesztésére vonatkozó kötelezettsége teljesítésének elmaradása miatt.

A kisajátításkor az ingatlan V-Vv övezeti besorolásba tartozott, amelyen a szabályozási terv szerint a vízügyi jogszabályokban megengedett, vízgazdálkodással kapcsolatos előírt védőtávolságok figyelembe vételével, kizárólag a terület működtetéséhez szükséges műtárgyak és építményeik voltak elhelyezhetők. A terület kivett, beépítetlen terület művelési ágban nyilvántartott, elhanyagolt volt, a közművek elavultak. Az ingatlan ártérbe tartozik, időszakosan vízelöntésnek kitett területen fekszik, a térképmásolat szerint az ingatlan a 17-es útról és a hrsz-ú magánútról közelíthető meg, közvetlen vízparti kapcsolata nincs, a vízparttól a hrsz-ú út ingatlan és további két ingatlan választja el.

Az I.r. alperes szakértői bizonyítást folytatott le. A szakértő leányfalui intézményterületen levő telkek adásvételére adatokat nem

tudott felkutatni, ezért a szomszédos területen levő lakóterület övezeti besorolású, illetve az üdülőövezetben levő telkekre vonatkozó adatokat használt fel, korrekciót alkalmazott és a perbeli ingatlan értékét 15.487 forint/m² fajlagos értékben határozta meg, amelyet az I.r. alperes elfogadva a 2012. október 30-án kelt XIV-B-040/00050-40/2012. számú határozatával az I.r. felperes részére járó kártalanítás összegét 11.290.000 forintban határozta meg, amelynek megfizetésére a II.r. alperest kötelezte. Mivel a perbeli ingatlant jelzálogjog terhelte és elidegenítési és terhelési tilalom alatt állt, megállapította a tilalom és a jelzálogjog megszűnését és kimondta, hogy a pénzbeli kártalanítás a jelzálogjog tárgyaként a kisajátított ingatlan helyébe lép. Elutasította az I.r. felperesnek az ügyleti és késedelmi kamat megfizetésére történő kötelezés iránti kérelmét, mert álláspontja szerint a Kstv. 9-10.§-ai alapján ügyleti és késedelmi kamat címén kártalanítás nem állapítható meg. Kifejtette, hogy az I.r. felperesnek a jelzálogjog jogosult irányába fennálló kamatfizetési kötelezettsége polgári jogi jogügyletből keletkezett, a hatóság pedig polgári jogi követelés elbírálására nem rendelkezik hatáskörrel.

Az I.r. alperes határozatának felülvizsgálata iránt az I. és a II.r. felperes keresetet nyújtott be, az elsőfokú bíróság a pereket egyesítette. Az I.r. felperes 2.822.500 forint többletkártalanítást kért 19.358 forint/m² fajlagos forgalmi érték alapul vételével, valamint a pénzintézet kamatköveteléséből 2003. június 31. napjától a kisajátítási határozat jogerőre emelkedéséig fennálló összegének megtérítését kérte kár címén a 123.683.083 forint kamatösszegeből a perbeli ingatlanra jutó 1/12 részének megfelelő, 10.306.924 forint összegben. Álláspontja szerint a vállalkozási hitelszerződés alapján tervezett beruházásának megvalósulását a vízügyi hatóság határozata akadályozta meg, ezért az ok-okozati összefüggés fennállása alapján a kára bekövetkezése igazolt. Utóbb a keresetét akként pontosította, hogy a többletkártalanítási igényét a perszakértői véleményben meghatározott 18.330 forint/m² fajlagos forgalmi érték alapulvételével 2.072.570 forintban határozta meg, a hitelszerződés alapján fennállt ügyleti és késedelmi kamatigényét 109.966.700 forintban állapította meg, amelyből területarányosan 6.027.045 forint megtérítését kérte 2004. január 1-től a Kstv. 20.§ c) pontja alapján. Keresetében vitatta a kisajátítási eljárásban figyelembe vett beépíthetőség címén elszámolt 20%-os értékcsökkentési tényező figyelembe vehetőségét, állítva, hogy Leányfalu Nagyközség Képviselő-testületének 8/1998.(XI.27.) Önk.rendelete - amely a helyi általános községrendezési eljárások és szabályozásokról szóló 4/1986. tanácsrendeletet módosította -, az Országos Építésügyi Szabályzatról szóló 2/1986.(II.27.) ÉVM rendelet (a továbbiakban: OÉSZ) 34.§ b) pontjában foglalt 10%-os beépíthetőséggel ellentétesen írt elő 5%-os beépítést. Hivatkozott arra is, hogy kikötőengedéllyel rendelkezett, melyre vonatkozóan

sem az engedélyt, sem a mederhasználati szerződést nem nyújtotta be, csak a mederhasználati szerződésre hivatkozással történő használati díj fizetésre való felszólítást csatolta.

A II.r. felperes keresetében a kártalanítás összegének 4.000.000 forinttal való leszállítását kérte 10.000 forint/m² fajlagos forgalmi érték alapulvételével, álláspontja alátámasztásra a perben magánszakértői véleményt csatolt.

Az elsőfokú bíróság a felperesek indítványára szakértői bizonyítást folytatott le. A perben kirendelt B dr. M Á szakértő piaci összehasonlító értékelemzést végzett, leányfalui és szentendrei ingatlanforgalmi adatokat vett alapul, és az ún. páros összehasonlítás módszerét alkalmazva, az összehasonlításra felhasznált adatokat egyenként viszonyította a perbeli ingatlanhoz, az így kapott fajlagos telekárak közül a szélsőséges értékeket figyelmen kívül hagyva számtani középátlaggal határozta meg a korrigált fajlagos forgalmi értéket 13.091 forint/m² összegben és ezt a korrigált értéket a perbeli ingatlanra vonatkozó különös és egyedi jellegből származó tulajdonságok, így a szabad strandkapcsolat, vízparti fekvés okán +10%-kal, a víziturizmus számára ideális kikötőhely okán +5%-kal, utolsó „összefüggő” fejlesztési terület címén +25%-os értékcorrekcióval módosította, ezáltal 18.330 forint/m² forgalmi értéket állapított meg, amelynek alapján 13.362.570 forint kártalanítást határozott meg.

Az elsőfokú bíróság a szakértői véleményt aggálytalannak találta, azt ítélezése alapjául elfogadta, ennek okán az újabb szakértő kirendelésére irányuló bizonyítási indítványt elutasította. Megállapította, hogy az I.r. felperesnek a kisajátítási eljárásban beszerzett szakvéleményben a beépíthetőség miatti 20%-os értékcsökkentő tényező figyelmen kívül hagyására irányuló kereseti kérelme alaptalan, továbbá nem tekintette igazoltnak, hogy az I.r. felperes kikötői engedéllyel rendelkezett, mert álláspontja szerint a mederhasználat nem jelentette azt, hogy az I.r. felperes kikötőhelyet is létesített. Az elsőfokú bíróság az I.r. felperesnek a hitelszerződéssel kapcsolatos kamatkövetelését sem találta megalapozottnak, mert álláspontja szerint a Kstv. 20.§ c) pontja alapján csak a kisajátítással kapcsolatban felmerült, indokolt költség fogadható el és állapítható meg az I.r. felperes javára. Ebbe a körbe nem tartozik az I.r. felperes polgári jogi jogügylettel felmerült ügyleti és késedelmi kamatigénye, az I.r. felperes ilyen jellegű kárigényét polgári perben érvényesítheti.

Az elsőfokú bíróság az I.r. felperesnek a többletkártalanítás megállapítására irányuló kereseti kérelmét az elfogadott szakértői vélemény alapján megalapozottnak találta, ennek okán a II.r. felperesnek a kártalanítás leszállításra irányuló keresetét alaptalannak ítélte. Mindezek alapján az I.r. alperes határozatát

megváltoztatta és kötelezte a II.r. alperest, hogy az I.r. felperes részére további 2.072.570 forint többletkártalanítást és ennek az összegnek 2012. október 30. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes kamatát fizesse meg. Ezt meghaladóan az I.r. felperes keresetét, valamint a II.r. felperes keresetét elutasította. Az I. és a II.r. alperest egyetemlegesen kötelezte az I.r. felperesnek harmincezer forint perköltség megfizetésére a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 78.§ (1) bekezdése alapján.

A jogerős ítélet ellen az I.r. és II.r. felperes felülvizsgálati kérelmet, az I.r. alperes csatlakozó felülvizsgálati kérelmet terjesztett elő.

Az I.r. felperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítéletnek részbeni, a hitelszerződéssel kapcsolatos kamatkövetelését elutasító rendelkezésének megváltoztatását kérte és további 6.027.045 forint kártalanítás és ennek az összegnek 2013. július 17. napjától a kifizetésig járó törvényes kamata megítélését kérte a Kstv. 20.§ c) pontjára hivatkozással. Rendkívüli jogorvoslati kérelmében kifejtettek szerint a jogerős ítélet sérti az Alaptörvény XIII. cikk (1)-(2) bekezdéseit, a Polgári Törvénykönyvről szóló, korábban hatályban volt és még alkalmazandó 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 177.§ (1) bekezdését, a Kstv. 1.§ (1) bekezdését, 20.§ c) pontját, valamint a Pp. 206.§ (1) bekezdését, 221.§ (1) bekezdését, 339/A.§-át.

Állította, hogy a tulajdonjoga elvonása a vízügyi hatóság határozatának meghozatalával bekövetkezett. Állította továbbá, hogy fejlesztési céllal vásárolta meg az ingatlant, ennek érdekében telekalakítási eljárást kezdeményezett, földfeltöltést végzett, azonban a beruházás a területnek a vízbázis belső védőterületébe történő kijelölésével ellehetetlenült, ezért a beruházás megvalósítása érdekében felvett hitelt nem tudta visszafizetni. Álláspontja szerint ezért közömbös az, hogy polgári jogi jogügyletből keletkezett a költsége, kára, mert az nem vitásan a kisajátítással kapcsolatban merült fel, ezért a 2002. július 16. napjától a kifizetésig felmerült ügyleti és késedelmi kamat a kisajátítással kapcsolatos költségnek minősül. Állította, hogy az elsőfokú bíróság ezt a kereseti kérelmét jogsértően utasította el és tévesen állapította meg ezt az igényét a kártérítés szabályai szerint külön eljárásban érvényesítheti.

A II.r. felperes felülvizsgálati kérelmében elsődlegesen a jogerős ítélet részbeni megváltoztatásával a többletkártalanításra irányuló rendelkezés hatályon kívül helyezése mellett kérte a kártalanítási összeg leszállítását 1.746.661 forinttal, másodlagosan a jogerős ítélet részbeni hatályon kívül helyezése mellett az elsőfokú bíróság új eljárásra utasítását. Sérelmezte a perköltség

megállapítását is, mert az elsőfokú bíróság az I.r. felperes pernyertességét tévesen állapította meg. Az I.r. felperes az ügyleti és késedelmi kamat címén követelt összegre tekintettel alapvetően pervesztes lett. Álláspontja szerint a jogerős ítélet sérti a Kstv. 9.§ (1) bekezdését, (3) bekezdés a) és b) pontját. Hangsúlyozta, hogy már a per során is kifogásolták a perszakértő által alkalmazott, összesen +40%-os mértékű korrekciót, mert sem szabad strandkapcsolat, sem az ideális kikötőhely, sem utolsó „összefüggő” fejlesztési terület címén nem állt fenn értéknövekedés, a perbeli ingatlan ilyen értéknövelő jellemzőkkel nem rendelkezett. Az I.r. felperes ingatlanának nem volt strandkapcsolata, ilyen irányú kérelmet nem terjesztettek elő a hatósághoz. A perbeli ingatlan partszakasza nem volt az I.r. felperes tulajdonában, nem működött kikötőhely sem, erre vonatkozóan a hajózási hatóság részéről engedély kiadásra nem került. Mederhasználati engedély a Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság részéről került kiadásra, azonban ez a hatóság nem hajóközlekedési hatóság, a mederhasználati engedély nem jelentette kikötő létesíthetőségét, ezért kikötőhelyként nem funkcionált az ingatlan, erre tekintettel értéknövekedés sem állapítható meg. Összefüggő fejlesztési területként az ingatlan nem értékelhető, mert az eredetileg megvásárolt ingatlant az I.r. felperes osztatta meg kisebb telkekre, majd így kívánta értékesíteni, emiatt ez már összefüggő területként nem volt a kisajátításakor figyelembe vehető és értékelhető. Mindezekre tekintettel a perszakértői véleményben a korrekciók nélkül megállapított 13.091 forint/m² korrigált fajlagos forgalmi értékre vetítve kérte megállapítani a kártalanítás összegét az I.r. alperes határozatának megváltoztatásával és a kártalanítás összegének 1.746.661 forinttal történő leszállításával.

Az I.r. alperes módosított csatlakozó felülvizsgálati kérelmében kérte a jogerős ítélet részbeni hatályon kívül helyezésével elsődlegesen az I.r. felperes keresetének elutasítását vagy másodlagosan az elsőfokú bíróság új eljárásra utasítását. Álláspontja szerint a perbeli szakvélemény aggályos, az abban megállapított kártalanítási összeg eltúlzott. A szakértő szentendrei ingatlanokat is figyelembe vett az összehasonlító adatok között, amely értékadatok figyelembe vétele nem felel meg a Pp. 206.§ (1) bekezdésében és a 16/2010.(XI.8.) KK véleményben foglalt, a helyben kialakult forgalmi érték megállapításának. Állította, hogy a szakvélemény több helyen hiányos, a számtani középérték levezetéséhez kapcsolódó számítást, illetve táblázatot nem tartalmazza, nincs alátámasztva a fajlagos forgalmi érték.

Az I.r. felperes a II.r. felperes felülvizsgálati kérelmére ellenkérelmet terjesztett elő, kérve annak elutasítását. Hivatkozott arra, hogy az összehasonlító adatokat egyenként korrigálta a perszakértő a perbeli ingatlannal összevetve és a

perszakértő által alkalmazott +40%-os értékcorrekció megalapozott, mert az egykori kemping területe évtizedek óta strandterület volt és kishajók kedvelt kikötőhelye. A Duna ezen szakaszán már nincs további fejlesztésre alkalmas terület, a szabad strandkapcsolat valós tényező, közvetlen Duna-parti telek képezi a kisajátítás tárgyát. A perszakértő az ingatlant nem strandterületként értékelte, hanem a közvetlen kapcsolatra figyelemmel alkalmazott értékcorrekciót. Ez az ingatlan egyedi tulajdonsága, amely eltér a többi összehasonlítható adathalmazban szereplő ingatlantól. A terület adottsága lehetővé teszi a víziturizmust, a kikötőként történő hasznosítást, de állította, hogy rendelkezett kishajók (kajakok, kenuk, csónakok) kikötésére alkalmas úszómű elhelyezésére vonatkozó engedéllyel, e célra mederhasználati szerződése volt. A beruházása célja egy egységes lakó-üdülőpark/övezet létrehozása volt, így a fejlesztési terület figyelembe vételének nem szükséges tartalmi eleme az azonos helyrajzi szám megjelölés.

A II.r. felperes az I.r. felperes felülvizsgálati kérelmére ellenkérelmet terjesztett elő, amelyben arra hivatkozott, hogy a vállalkozási hitelszerződés 1998. április 6-tól április 30-ig állt fenn. Az 1998. április 30-án lejárt hitelszerződés kapcsán az I.r. felperes által igényelt kamatköltséggel az I.r. felperes tulajdonképpen a hitele kamatmentességét kívánja elérni, amely túlmegy a jogszerű kártalanítási igényen. A tulajdonjog elvonása miatt járó reparációs elv nem sérült azzal, amikor az I.r. felperes hiteltartozás miatti kamatterheit, mint kártalanítási igényt a bíróság elutasította. Észrevételében előterjesztette, hogy a mederhasználati szerződés nem kikötői engedély. Engedéllyel az I.r. felperes sem a strand, sem kikötő létesítésére nem rendelkezett, az egybefüggő fejlesztési területre való hivatkozás alaptalan, az I.r. felperes volt az, aki az egybefüggő ingatlant több önálló telekre megosztatta, hogy azt kedvezőbb áron és gyorsan értékesíthesse. Mindezekre tekintettel nem lehet utolsó összefüggő fejlesztési területről beszélni, sem ennek kapcsán értékcorrekciót alkalmazni.

A II.r. alperes nyilatkozatot nem tett.

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

A felülvizsgálati eljárás során azt támadó felülvizsgálati kérelem vagy csatlakozó felülvizsgálati kérelem hiányában a Kúria nem vizsgálta a beépítettség mértékével kapcsolatosan állított ellentétes szabályozással és ezzel kapcsolatban alkalmazott értékcorrekció figyelembe vehetőségével kapcsolatosan hozott elutasító döntést, továbbá a kikötői engedély hiányát megállapító ítéleti rendelkezést, valamint az újabb szakértő kirendelésére vonatkozó bizonyítási indítvány elutasítását.

A Kúria a rendelkezésre álló iratokat áttekintve azt állapította meg, hogy az I.r. felperes felülvizsgálati kérelme alaptalan, a II.r. felperes felülvizsgálati kérelme alapos, az I.r. alperes csatlakozó felülvizsgálati kérelme az I.r. felperes keresetét érintően alapos.

A Kúria alaptalannak találta az I.r. felperes felülvizsgálati kérelmét, amely a Kstv. 20.§ c) pontjára hivatkozással a vállalkozói hitelszerződéssel felmerült ügyleti és késedelmi kamatot a kártalanítás kapcsán költségként kérte elszámoltatni. Az elsőfokú bíróság e körben helytállóan fejtette ki, hogy a Kstv. 20.§ c) pontja alapján a kisajátítással kapcsolatban felmerült és indokolt, igazolt költség számolható el, illetve kérhető annak megtérítése. Nem tekinthető ilyen költségnek az, amely az I.r. felperes részéről az ingatlan 1998. évi megvásárlásához kapcsolódóan kötött vállalkozási hitelszerződés kapcsán a határidőben meg nem fizetett hitel kapcsán felszámított ügyleti és késedelmi kamat megfizetésével kapcsolatos. A Kúria hangsúlyozni kívánja, hogy a II.r. felperes arra alaptalanul hivatkozott a felülvizsgálati ellenkérelmében, hogy a vállalkozói hitelszerződés 1998. április 30-án lejárt. A hitelösszeg rendelkezésére állásának határideje volt április 30-a, maga a szerződés 2000. március 30-ig fennállóan került megkötésre azzal, hogy a felvett hitel összege havi részletekben kerül megfizetésre 1998. október 1-jétől. Arra viszont a II.r. felperes helytállóan hivatkozott, hogy az I.r. felperes ténylegesen, utólagosan kamatmentes hitelt kívánt realizálni azzal, hogy a hitelszerződéssel kapcsolatban felmerült ügyleti és késedelmi kamat igényét költségként kívánta elszámoltatni. Az I.r. felperes a vállalkozási hitelszerződést a szerződés tartalma szerint az ingatlan megvásárlásához vette fel, a megvásárolt ingatlant telekmegosztási eljárás keretében több ingatlanra megosztatta és földfeltöltést végzett, a tevékenysége ezáltal az ingatlanok értékesítésére irányulhatott. Az, hogy az I.r. felperes a hitelét 2000. március 30-ig nem tudta visszafizetni, nem állt közvetlen összefüggésben a megindult vízügyi eljárással, a vízbázis belső védőövezetével kapcsolatos újraszabályozási eljárással és az ennek következtében bekövetkezett kisajátítással. Mindezek alapján a Kúria megállapítása szerint az I.r. felperes ügyleti és késedelmi kamat címén költség megtérítésére a Kstv. 20.§ c) pontja alapján nem jogosult, ezzel összefüggésben a jogerős ítélet az I.r. felperes felülvizsgálati kérelmében hivatkozott jogszabályokat nem sértette meg.

A II.r. felperes felülvizsgálati kérelme kapcsán az elsőfokú bíróság ítélete indokolást nem tartalmaz arra nézve, hogy a II.r. felperes által vitatott, mindösszesen +40%-os mértékű értékcorrekciós tényezők az elsőfokú bíróság által miért kerültek elfogadásra, holott már az elsőfokú eljárásban is vitatott volt

annak indokoltsága. Az elsőfokú ítélet csak azt tartalmazza, hogy a bíróság a szakértő szakvéleményét aggálytalannak találta, de a II.r. felperesnek a korrekciós tételeket vitató érveivel a bíróság nem foglalkozott, álláspontját nem fejtette ki. Hangsúlyozza a Kúria, hogy a szakértői véleményhez csatolt térképvázlat szerint a perbeli ingatlan közvetlen Duna-parti kapcsolattal nem rendelkezett, a hrsz-ú ingatlan választja el a perbeli ingatlant és a telekmegosztással létrejött további ingatlanokat a Duna közvetlen partszakaszától. A kisajátítási eljárás során a kisajátítani kért ingatlant a kisajátításkor fennállt állapotában kell vizsgálni és értékelni, amely akkor már felosztott terület volt, a védőbázis belső területébe való kijelöléskor is a terület kisebb telkekre megosztott volt. A perbeli ingatlan közvetlen strandkapcsolattal nem rendelkezett, nem volt vízparti fekvésűnek sem tekinthető, hiszen a Duna partszakaszától egy út ingatlan és két további szomszédos ingatlan választotta el. Nem volt megállapítható továbbá az sem, hogy a vizitúrizmus számára ideális kikötőhelyként szolgált volna az ingatlan, hiszen közvetlen vízparti kapcsolata nem volt, továbbá maga a bíróság is azt állapította meg, hogy az I.r. felperes kikötői engedéllyel nem rendelkezett. Utolsó „összefüggő” fejlesztési területként való értékelés szintén nem volt megalapozott, mert a perbeli terület telekmegosztással különálló ingatlanokra felosztásra került, ezért a terület felosztott állapotát kellett a kisajátításkor értékelni és figyelembe venni. A kisajátítás időpontjában a fejlesztési terület is csak akkor értékelhető, amennyiben valamely beruházás megvalósítására olyan konkrét lépések történtek, amelyek a beruházás tényleges megvalósulására mutatnak és nem csak távlati fejlesztési célnak minősülnek. A telekmegosztáson túlmenően és a földfeltöltésen túl az I.r. felperes egyéb fejlesztést célzó beruházás megvalósulását nem igazolta, de nem is állította. Önmagában az a körülmény, hogy az I.r. felperes az érintett területet önálló ingatlanokra megosztotta és vélhetőleg a szándéka az egyes ingatlanok önálló értékesítésével magasabb bevétel elérése volt, nem támasztja alá azt, hogy a teljes területet összefüggő fejlesztési területként kellene értékelni és így +25%-os értéknövelő tényezőt kellene figyelembe venni.

Mindezek alapján a Kúria megállapítása szerint a perszakértői véleményben alkalmazott mindösszesen +40%-os mértékű korrekciós tényezők alkalmazása törvénysértő volt.

Az I.r. alperes csatlakozó felülvizsgálati kérelmében a perszakértői vélemény teljes körű figyelmen kívül hagyását kérte annak megalapozatlansága okán. A perbeli szakvélemény számos összehasonlító adatot vett figyelembe és a páros összehasonlítás módszerét alkalmazta, minden egyes összehasonlító adatnál felsorolta a perbeli ingatlannal való összevetése folytán, hogy az adott összehasonlító adat milyen értékkorrekcióra szorul, majd az

így kapott korrigált fajlagos telekárakból számtani középátlaggal számított fajlagos forgalmi értéket határozott meg a szélsőséges értékeket figyelmen kívül hagyva. Az I.r. alperes által kifogásolt részletes számítás és táblázat hiányában is a szakértői véleményből levezethető, követhető a számítás módja és a számtani középátlag számítása is ellenőrizhető. Az I.r. alperes kifogásolta a szentendrei ingatlanok figyelembe vehetőségét. A szakértő erre választ adott, kifejtette, hogy a két település szinte összeépült, a két település ingatlanainak átlagértékei között számottevő különbség nincs, mind a két településen található magasabb értéket képviselő ingatlan. A Kstv. 9.§ (3) bekezdés a) pontjába nem ütközik az, ha a helyben kialakult forgalmi érték megállapításakor a szakértő az egybeépült települések ingatlanait figyelembe veszi, az esetlegesen szükséges korrekciókat alkalmazva.

Mindezek alapján a Kúria azt állapította meg, hogy a perszakértő véleménye részben, a különös és egyedi jellegből származó tulajdonságokra tekintettel alkalmazott összesen +40%-os értékcorrekció figyelmen kívül hagyása mellett megalapozott, így a perbeli ingatlan fajlagos forgalmi értéke 13.091 forint/m² értékben határozható meg és ennek alapján állapítható meg a kártalanítás összege.

A II.r. felperes helytállóan hivatkozott arra, hogy az elsőfokú bíróság az I.r. felperes pernyertességét tévesen állapította meg, ezért a perköltségviselésről is tévesen határozott. A pernyertesség és pervesztesség arányának megállapításakor nem hagyható figyelmen kívül az I.r. felperes keresetében a többletkártalanítási igényen túl követelt ügyleti és késedelmi kamat összege.

Mindezekre tekintettel a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275.§ (4) bekezdése értelmében hatályon kívül helyezte, az I.r. alperes határozatát részben, a kártalanítás összege tekintetében a perindításkor hatályos Kstv. 32.§ (1) bekezdés f) pontja alapján megváltoztatta, és az I.r. felperest megillető kártalanítást - kerekítve - 9.543.340 forintra leszállította. Ezt meghaladóan a többletkártalanításra irányuló, kárigényre alapított I.r. felperesi keresetet a Pp. 339.§ (1) bekezdése alapján teljes egészében elutasította.

Az I.r. felperes a pervesztessége folytán a Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján köteles az I. és a II.r. alperes elsőfokú és felülvizsgálati eljárásban felmerült költsége megfizetésére, melynek összegét a Kúria a kifejtett munkával arányban állóan állapította meg. Az elsőfokú eljárásban az I.r. alperest csak az ellenkérelem előterjesztésekor képviselte jogtanácsos, ezért erre figyelemmel került megállapításra az elsőfokú perköltség összege. Az I.r. alperes a II.r. felperes keresete vonatkozásában pervesztes lett, ezért az I.r. alperes a Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján

köteles a II.r. felperes elsőfokú és felülvizsgálati eljárási költsége megfizetésére, amely szintén a kifejtett munkával arányban állóan került meghatározásra.

A pervesztes I.r. felperes a Pp. 78.§ (1) bekezdése és a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése alapján köteles a tárgyi illetékeljegyzési jog folytán le nem rótt kereseti, felülvizsgálati illeték és a csatlakozó felülvizsgálati részilleték megfizetésére. A Kúria a csatlakozó felülvizsgálati illetéket a pernyertesség-pervesztesség arányában osztotta meg az I.r. felperes és az I.r. alperes között.

A II.r. felperes pernyertessége folytán a II.r. felperes részéről felmerült kereseti, felülvizsgálati illetéket és az I.r. alperes pervesztessége folytán felmerült csatlakozó felülvizsgálati részilletéket az I.r. alperes személyes illetékmentessége okán a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 14.§-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2015. október 14.

Dr. Buzinkay Zoltán sk. a tanács elnöke,
Gizella sk. előadó bíró, Dr. Tóth Kincső sk. bíró

Dr. Márton

A kiadmány hitelével:

tisztviselő