

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága dr. Bilonka Béla ügyvéd által képviselt I.r., II.r., III.r. (mindhárman:), dr. Vida Sándor ügyvéd által képviselt IV.r., V.r. (mindketten:), dr. Sólymos Vilmos ügyvéd által képviselt VI.r., dr. Herczeg Ferenc ügyvéd által képviselt VII.r., VIII.r. felpereseknek a Dél-dunántúli Regionális Közigazgatási Hivatal I.r. és dr. Sólymos Vilmos ügyvéd által képviselt II.r. alperesek ellen kisajátítási ügyben hozott közigazgatási határozat felülvizsgálata iránt indult perben a Baranya Megyei Bíróság 2007. március 5. napján kelt 7.K.21.386/2005/39. számú jogerős ítélete ellen a VII-VIII.r. felperesek által 40. sorszámon és a I-III.r. felperesek által 42. sorszámon benyújtott felülvizsgálati kérelmek folytán az alulírott napon - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a Baranya Megyei Bíróság 7.K.21.386/2005/39. számú ítéletének felülvizsgálati kérelemmel nem támadott rendelkezéseit nem érinti, felülvizsgálati kérelemmel támadott rendelkezéseit hatályában fenntartja.

Kötelezi az I., II., III., VII., VIII. r. felpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg a II.r. alperesnek fejenként 5.000 (azaz ötezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi az I., II., III., VII., VIII. r. felpereseket, hogy fizessenek meg az Államnak - külön felhívásra - fejenként 36.000 (harminchatezer) forint felülvizsgálati illetéket.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak helye nincs.

I n d o k o l á s

A II.r. alperes kisajátítási kérelmet nyújtott be az 58. számú főút elkerülő szakasza építése érdekében - többbe között - az I.r. felperes a II.r. felperes a III.r. felperes a VII-VIII.r. felperes hrsz-ú ingatlanai meghatározott területrészeinek kisajátítása iránt. Az I.r. alperes szakértői vélemény beszerzését követően a 2005. november 4-én kelt 3-3396/19/2005. számú határozatával a kisajátítási kérelem szerint az ingatlanrészeket kisajátította, a II.r. alperes tulajdonába adta, a hrsz-ú ingatlanon a K.V.I. megillető vagyonkezelői jogot átadta és rendelkezett az ingatlantulajdonosoknak járó kártalanításról, vagyonkezelői jog átadásának ellenértékéről.

Az I-V.r., VII-VIII.r. felperesek többletkártalanítás, a VI.r. a kártalanítás leszállítása iránt nyújtott be keresetet.

Az elsőfokú bíróság a pereket egyesítette, az egyesített perben szakértői bizonyítást folytatott le. V.B. szakvéleménye, a szakértő meghallgatása, a kisajátítási eljárásban eljáró szakértő tanúkénti meghallgatása alapján megállapította, hogy a hrsz-ú, saját használatú út tekintetében a megállapított kártalanítás megalapozott. Az I-III.r. felperesek tulajdonában álló többi ingatlan tekintetében az összehasonlító értékek alapján az I.r. alperes szintén megalapozottan állapította meg a kártalanítás összegét.

A VII-VIII.r. felperesek vonatkozásában a hrsz-ú ingatlan művelés alatt álló külterületi termőföldekkel körülvett ingatlan, a belterület mellett helyezkedik el, de mezőgazdasági művelésre nem alkalmas. A szakértő ezt az ingatlant tévesen hasonlította össze belterületi ingatlanokkal és ezért jogszerűtlenül, tévesen állapított meg magasabb forgalmi értéket. Az ingatlan belterületbe vonására nem került sor, ezért az csak külterületi, szántó művelési ágú ingatlanokkal hasonlítható össze. Megállapította, hogy a kisajátítási eljárásban eljáró szakértő a többi szántó ingatlanra is figyelemmel helytálló forgalmi értéket dolgozott ki és az I.r. alperes megalapozott kártalanítást állapított meg.

Az elsőfokú bíróság a IV-V.r. felperesek tulajdonában álló hrsz-ú ingatlan tekintetében találta a keresetet megalapozottnak, ezért az I.r. alperes határozatát megváltoztatta és a IV-V.r. felperesek részére többletkártalanítást állapított meg, ezt meghaladóan a felperesek keresetét elutasította. A VI.r. felperesnek a megállapított kártalanítás leszállítására irányuló keresetét is alaptalannak találta.

Elutasította az I-III.r. felpereseknek az általuk szakvéleményadásra felkért magánszakértő tanúkénti meghallgatására, illetve a felpereseknek újabb szakértő kirendelésére irányuló kérelmét. Szükségtelennek ítélte további bizonyítás lefolytatását, a perbeli szakértői vélemény megalapozott, a jogkérdés eldönthető. Rámutatott arra is, hogy a kisajátítás kérő "felvásárlási árai" a kisajátítást kérő sajátos igényeire tekintettel, különleges körülmények közötti sajátos piaci árakat alakítottak ki, amelyek a perbeli esetben nem tekinthetők mérvadónak.

A jogerős ítélet ellen az I-III.r. felperesek, valamint a VII-VIII.r. felperesek nyújtottak be felülvizsgálati kérelmet, amelyben a jogerős ítélet "megváltoztatását" és keresetüknek helyt adó határozat hozatalát kérték.

I-III.r. felperesek felülvizsgálati kérelmükben súlyos eljárási szabálysértésként hivatkoztak arra, hogy a bíró és a bíróság ellen bejelentett elfogultsági kifogásuk elbírálása előtt a bíróság ítéletet hozott. Sérelmezték, hogy bizonyítási indítványukat a bíróság elutasította, így megfosztotta őket attól, hogy megalapozott szakvélemény alapján szülessen ítélet többletkártalanítási igényükről. Állították, hogy a perben eljáró szakértő nem volt igazságügyi szakértő, megfelelő összehasonlító adatok nélkül adott szakvéleményt. Sérelmezték, hogy a bíróság a kisajátítást kérőnek az autópálya építésekor alkalmazott árait nem vette az értékelésnél figyelembe, így attól jelentősen eltérő kártalanítási összeg került megállapításra. Mindezek alapján álláspontjuk szerint a jogerős ítélet sérti a Pp. 221.§ (1) bekezdését, a Ktvr. 6.§-át, 7.§ (1) bekezdését, 15.§ (1) bekezdését, 19.§ (1) bekezdését.

VII-VIII.r. felperesek felülvizsgálati kérelmükben arra hivatkoztak, hogy a tulajdonukban álló hrsz-ú ingatlan Harkány Város Önkormányzata 26/2002. (XII.18.) Ök. rendeletével elfogadott helyi építési szabályzata (HÉSZ) szerint belterületi ingatlan, ezért külterületi ingatlanként történő értékelése jogszabálysértő. A perbeli szakértő a Pp. 182.§ (3) bekezdésébe ütközően kellő szakértelem hiányában adott szakvéleményt, szükséges lett volna a szakvélemény kiegészítése, a perben eljáró és a korábban szakvéleményt adó szakértő meghallgatása, új szakértő kirendelése, a bizonyítási indítványuk elutasítása ilyen körülmények között jogsértő. A bíróság ugyan meghallgatta a kisajátítási szakvéleményt adó szakértőt tanúként, valamint a perbeli szakértőt is, azonban ez az eljárás is jogsértően folyt le, mert a kisajátítási eljárásban eljáró szakértő a perbeli szakértő meghallgatása során jelen volt a tárgyalóteremben, így tanúkénti meghallgatása a Pp. 172.§ (1) bekezdésébe ütközött. A bíróság a benyújtott észrevételeikre vonatkozóan a perbeli szakértőt nem nyilatkoztatta, az ellentmondásokat nem oldotta fel. A jogerős ítélet sérti továbbá a KK. 34. számú állásfoglalást, a Pp. 3.§ (2) bekezdését, 215.§-át, mert a bíróság nem folytatta le a keresetlevelükben kért felülvizsgálatot, így nem tisztázta, hogy az ingatlanuk belterületi vagy külterületi ingatlan.

Az I.r. alperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A IV-V.r. felperesek észrevételt nem tettek.

A II.r. alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályban tartását kérte.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274.§ (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

A felülvizsgálati kérelmek alaptalanok.

A Legfelsőbb Bíróság elsődlegesen az I-III.r. felperesek által állított elfogultsági kifogással kapcsolatos eljárási jogsértést vizsgálta.

Megállapította, hogy az I-V.r. felperesek 2007. február 26-án az elsőfokú bíróság elnökéhez érkezett beadványukban a megyei bíróság kizárását kérték elfogultságra hivatkozással. Az I-V.r. felperesek az ezt követően 2007. március 5-én tartott tárgyaláson a jelen pert tárgyaló bírónak nem jelentették be, hogy elfogultsági kifogást terjesztettek elő és abban kérték a megyei bíróság kizárását, ezért az elsőfokú bíróság a kizárási kérelemről való tudomásszerzés hiányában az ügyben tárgyalást tartott, a tárgyaláson ítéletet hozott. A kizárási kérelemről a Fővárosi Ítéltábla az I-III.r. felperesek felülvizsgálati kérelmének benyújtását követően 2008. február 28-án kelt 4.Kkk.50.176/2008/3. számú végzésével döntött és a Baranya Megyei Bíróság kizárását megtagadta, elfogultságra okot adó körülmény hiányában. A Pp. 14.§-a értelmében a perben az a megyei bíróság nem járhat el, amelynek vezetője a Pp. 13.§ (1) bekezdés a)-c) pontjai értelmében az ügy elintézéséből ki van zárva. Az a bíró sem járhat el a Pp. 19.§ (1) bekezdése szerint és a bejelentés elbírálásáig az érdemi határozat hozatalában nem vehet részt, akivel szemben a bejelentés szerint a Pp. 13.§ (1) bekezdés a-d) pontjaiban foglalt kizárási ok áll fenn. A perbeli esetben az elsőfokú bíró elfogultsági bejelentés ellenére - a bejelentésről való tudomásszerzés hiányában - eljárta az ügyben és ítéletet hozott, amely önmagában nem jogszabálysértő. Az ítélet eljárásjogi sorsa attól függ, hogy a kizárási kérelem tárgyában eljáró bíróság milyen döntést hoz. A Fővárosi Ítéltábla az ítélethozatal után meghozott végzésében az I-V.r. felperesek kizárási kérelmében hivatkozott elfogultsági okot nem állapította meg, ezért a megyei bíróság kizárását megtagadta. Erre a határozatra figyelemmel megalapozatlan az I-III.r. felperesek eljárási jogszabálysértésre való hivatkozása. Az elsőfokú bíróság a fentiekre figyelemmel - az utóbb meghozott végzésre tekintettel mivel elfogultsági ok nem állt fenn - érdemi döntése eljárásjogilag sem eshet kifogás alá.

A további, I-III.r. felperes által hivatkozott eljárási szabálysértések körében a Legfelsőbb Bíróság megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a szakértői bizonyításra vonatkozó szabályokat nem sértette meg. A perben szakvéleményt adó V.B. ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő, így alaptalan a felülvizsgálati kérelemmel élő felperesek azon kifogása, hogy a szakértő igazságügyi szakértői szakvélemény adására nem volt jogosult. A szakértő a szakvéleményén feltüntette igazságügyi szakértői nyilvántartási számát is. A szakértő szakvéleményében valamennyi perrel érintett ingatlant értékelte, az értékelésénél figyelembe vett szempontokat a szakvéleményében rögzítette. Értékelése a felülvizsgálati

kérelemmel élő felperesek ingatlanai tekintetében nem tért el a kisajátítási eljárásban beszerzett szakvélemény értéadataitól, összehasonlító adatként illetékhivatali értékatokat használt fel. A szakértő az értékelés szabályait betartva adott szakértői véleményt, ezért a szakvéleménye ebben a körben megalapozott és törvényes.

Az elsőfokú bíróság a felperesek észrevételei kapcsán bizonyítási indítványra meghallgatta a perbeli szakértőt, valamint tanúként a kisajátítási eljárásban eljáró szakértőt. A szakértő, a szakértő-tanú meghallgatását követően az elsőfokú bíróság a bizonyítékokat okszerűen és jogszerűen mérlegelte, megalapozottan jutott arra a következtetésre, hogy az I.r. alperes az I-III.r., VII-VIII.r. felperesek vonatkozásában megalapozott határozatot hozott, a többletkártalanítási igény nem megalapozott.

Az elsőfokú bíróság a hrsz-ú ingatlan vonatkozásában jogsértés nélkül állapította meg, hogy ez az ingatlan nem tekinthető belterületi ingatlannak, a HÉSZ nem sorolta a belterületi ingatlanok közé, tulajdoni lapja szerint is külterületi szántó ingatlan, így értékelésénél csak külterületi szántó ingatlanokkal lehet összehasonlítani.

Az a körülmény, hogy a 39. számú jegyzőkönyv tanúsága szerint a perbeli szakértő meghallgatásakor a tanúként kihallgatni kért kisajátítási szakértő a tárgyaláson jelen volt, nem zárja ki a meghallgatását, tanúnyilatkozata értékelését. Ezt a tényt a tanúvallomás bizonyítékként való értékelésénél kell figyelembe venni és mérlegelni. Mivel a szakértők között az ingatlanok értékelése tekintetében az I-III.r. felperesek vonatkozásában eltérés nem volt, a VII-VIII.r. felperesek ingatlana vonatkozásában a perbeli szakértő téves kiinduló pont alapján értékelte belterületiként az ingatlan-nyilvántartás szerint külterületi ingatlant, ezért nem volt az ügy érdemére kiható jogsértésnek tekinthető az a tény, hogy a szakértő-tanú a tárgyaláson jelen volt a perben eljáró szakértő meghallgatásakor.

Az elsőfokú bíróság a bizonyítási eljárás eredményeként jogszerűen jutott arra a következtetésre, hogy a tényállás tisztázott, nem szükséges további bizonyítás lefolytatása, ezért a bizonyítási indítványokat helytállóan utasította el. A VII-VIII.r. felperesek ingatlana vonatkozásában nem állt rendelkezésre az elsőfokú eljárásban olyan bizonyíték, amely az ingatlan belterületbe vonását tanúsította volna. Sem a kisajátítási szakértő, sem a perben eljáró szakértő nem tekintette a hrsz-ú ingatlant belterületbe vont ingatlannak, a perbeli szakértő is csak belterület határán álló, a belterületbe átsorolhatónak, oda tartozónak ítélte. Konkrét, a belterületbe vonásra vonatkozó döntés hiányában az ingatlan belterületiként nem értékelhető. Ezzel összefüggésben a VII-VIII.r.

felperesek alaptalanul hivatkoztak a bizonyítási eljárás hiányára, a tényállás felderítetlenségére, erre vonatkozó kereseti kérelmüknek az elbírálatlanságára. A VII-VIII.r. felperesek által a felülvizsgálati eljárásban csatolt, belterületbe tartozás igazolására benyújtott bizonyítékok nem értékelhetők, mert a felülvizsgálati eljárásban bizonyítás felvételének helye nincs, új bizonyíték nem vehető figyelembe.

A felülvizsgálati kérelemmel élő felperesek alaptalanul hivatkoztak arra, hogy az elsőfokú bíróság a szakértő meghallgatásakor a korábban előterjesztett észrevételeikben foglalt kérdéseket a szakértő meghallgatásával nem tisztázta, a szakértőt nem nyilatkoztatta. A tárgyaláson az érintett felperesek képviselői jelen voltak, a szakértőhöz kérdéseket intézhettek, így perbeli jogaik gyakorlásától nem voltak elzárva. A perben eljáró szakértő a szakvéleménye meghozatalakor valamennyi jelentős körülményt, értékadatot, tényt, összehasonlító adatot közölt, amely a szakvéleménye értékeléséhez szükséges volt.

Az elsőfokú bíróság helytállóan utalt arra, hogy az autópálya építésénél a kisajátítást kérő által alkalmazott árak, kisajátítási eljárások kártalanítási értékei nem vehetők irányadó értéknek figyelembe. Minden ingatlan esetében az ingatlan egyedi értékjellemzőire figyelemmel kell a kisajátításkor fennálló piaci értéket és annak alapján a kártalanítást meghatározni, így más időpontban, más földrajzi helyen levő ingatlanok értéadatai a jelen perben érintett ingatlanok értékelésére érdemi kihatással nincsenek.

Mindezek alapján megállapítható, hogy az elsőfokú bíróság az eljárása során nem sértette meg a Pp. 182.§ (3) bekezdését, 172.§ (1) bekezdését, 215.§-át, a KK. 34. számú állásfoglalást, a Pp. 3.§ (2) bekezdését, 221.§ (1) bekezdését, 206.§ (1) bekezdését, sem a Ktvr. - I-III.r. felperesek által - kifogásolt rendelkezéseit.

Mindezek alapján a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet - a jogerős ítéletnek a felülvizsgálati kérelmekkel nem támadott részét nem érintve - a felülvizsgálati kérelmekkel támadott részében a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A sikertelen felülvizsgálati kérelemmel élő felperesek a Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján - egyetemlegesség hiányában - külön-külön kötelesek a II.r. alperes felülvizsgálati eljárási költsége megfizetésére, valamint a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése alapján a tárgyi illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt felülvizsgálati illetékek viselésére. Az I.r. alperesnek a felülvizsgálati eljárásban költsége nem merült fel, ezért arról rendelkezni nem kellett.

Budapest, 2008. március 26.

*Dr. Kaszainé dr. Mezey Katalin sk. a tanács elnöke, Lénártné dr.
Márton Gizella sk. előadó bíró, Dr. Kurucz Krisztina sk. bíró*