

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Kfv.II.37.676/2015/9.

A tanács tagjai: dr. Buzinkay Zoltán a tanács elnöke,
dr. Márton Gizella előadó bíró,
dr. Tóth Kincső bíró

A felperesek: I. rendű
II. rendű
III. rendű

A felperesek képviselője: HI Ügyvédi Iroda

Az alperesek: Pest Megyei Kormányhivatal I. rendű
II. rendű

Az I. rendű alperes képviselője:

A II. rendű alperes képviselője: I Ügyvédi Iroda

A per tárgya: kisajátítási határozat bírósági felülvizsgálata

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó felek: felperesek és a II. rendű alperes

A felülvizsgálni kért jogerős határozat: Budapest Környéki Közigazgatási és Munkaügyi
Bíróság 8.K.28.095/2013/55. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria

- a Budapest Környéki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 8.K.28.095/2013/55. számú ítéletét részben, az I. rendű alperes határozatát megváltoztató, valamint a perköltség- és illetékviselésre vonatkozó rendelkezései tekintetében, hatályon kívül helyezi;
- ezt meghaladóan az ítéletet hatályában fenntartja;– az I. rendű alperes 2013. július 4-én kelt PEB/040/3081-20/2013. számú határozatát részben, a kártalanítás összege vonatkozásában, megváltoztatja, a kártalanítás összegét 3.422.812 (hárommillió-négyszázhuszonkettőezer-nyolcszáztizenkettő) forintra felemeli;
- kötelezi a II. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I-II. rendű felperesnek fejenként 277.889 (kétszázhetvenhétezer-nyolcszáznyolcvankilenc) forint, a III. rendű felperesnek 555.779 (ötszázötvenötezer-hétszázhetvenkilenc) forint többletkártalanítást és ennek az összegnek 2013. július 16-tól a kifizetés napjáig járó kamatát;
- kötelezi az I-III. rendű felpereseket, hogy 15 napon belül fejenként fizessenek meg az I. rendű alperesnek 30.000 (harmincezer) forint elsőfokú perköltséget, a II. rendű alperesnek 40.000 (negyvenezer) forint elsőfokú és 20.000 (húszezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget;
- kötelezi továbbá az I-III. rendű felpereseket, hogy fizessenek meg az államnak – külön felhívásra – fejenként 30.000 (harmincezer) forint kereseti és 70.000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati eljárási

illetéket, valamint 23.333 (huszonháromezer-háromszázharminchárom) forint felülvizsgálati eljárási részilletéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A hrsz.-ú 1 ha 7630 m² területű szántó művelési ágban nyilvántartott ingatlan 1/4-1/4 tulajdoni hányadban az I. és II. rendű felperesek, 1/2 tulajdoni hányadban a III. rendű felperes tulajdonát képezi.
- [2] A II. rendű alperes 2013. május 3. napján kérelmet nyújtott be az I. rendű alpereshez a Magyar-Szlovák összekötő (Vecsés-Balassagyarmat) DN 800 PN 75 földgázszállító vezeték és kapcsolódó létesítményei elhelyezéséhez, a felperesek tulajdonából szükséges területrész kisajátítása céljából.
- [3] A Budapesti Bányakapitányság a 2013. június 22. napján meghozott BBK/2193-3/2013. számú határozatával építési engedélyt adott a földgázszállító vezeték Szada kompresszorállomás létesítményére, fáklyavezeték és fáklyakert kialakítására a határozatban foglalt ingatlanokon és az előírt feltételek szerint. A határozat II/1. pontja szerint a gázszállító vezeték tartozékát képező kompresszorállomás biztonsági övezete 20 méter, a fáklya biztonsági övezete 100 méter sugarú kör, a fáklyavezeték biztonsági övezete 10-10 méter.
- [4] Az I. rendű alperes a 2013. július 4. napján kelt és 15-én jogerőre emelkedett PEB/040/3081-20/2013. számú határozatával elrendelte a perbeli ingatlan megosztását követően a hrsz.-ú 156 m² területű és a hrsz.-ú 7626 m² területű ingatlanok kisajátítását összesen 2.311.255 forint kártalanítás ellenében bányászat közérdekű célból. A megosztás folytán visszamaradt hrsz.-ú, 9848 m² területű ingatlanra értékcsökkenés megállapítását nem tartotta indokoltnak. Elutasította a felpereseknek a teljes ingatlan kisajátítására irányuló kérelmét. Az I. rendű alperes kötelezte a II. rendű alperest a kártalanítás megfizetésére, amelynek összegét a tulajdoni hányadok szerint osztotta fel a felperesek között.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

- [5] A felperesek keresetet nyújtottak be az I. rendű alperes határozatának felülvizsgálata iránt. Vitatták a bányászati létesítmény ingatlanukon való elhelyezésének indokoltságát. Elsődlegesen a teljes terület kisajátítását, másodlagosan a visszamaradó ingatlanra 90 %-os mértékű értékcsökkenés megállapítását kérték 1.000 Ft/m² forgalmi érték alapulvételével. Állították, hogy a családjuk tulajdonát képező ingatlanokon - további területek vásárlása mellett - családi farmgazdaságot kívántak kialakítani, amelyre a kisajátítás és a fáklya és a kompresszorállomás elhelyezése miatt már nem lesz lehetőségük. Álláspontjuk szerint a beruházást a kárpótlási területeken kellene megvalósítani. A fáklya és a kompresszorállomás elhelyezése az ingatlanaik értékére jelentős kihatással lesz.
- [6] A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) 6. § (4) bekezdés a)-c) pontjaiban foglaltakra tekintettel kérték a teljes ingatlan kisajátítását.
- [7] Az alperesek a kereset elutasítását kérték.

Az elsőfokú ítélet

- [8] Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a bányászati létesítmények elhelyezése a legkisebb

érdeksérelem mellett az építési engedély szerinti helyen valósítható meg.

- [9] Szakértői bizonyítást követően a teljes ingatlan kisajátítását nem tartotta indokoltnak a Kstv. 6. § (4) bekezdés a)-c) pontjaiban foglalt feltételek hiányában. A perben kirendelt szakértő megállapításával ellentétben arra a következtetésre jutott, hogy az ingatlan környezetében létesített fáklya és kompresszorállomás ténye, illetve a területvesztés nem zárja ki a mezőgazdasági művelés lehetőségét. A keresetlevélben hivatkozott családi farmgazdaság kialakítására a kisajátítási eljárást megelőzően nem került sor, így ennek a lehetőségnek az elvesztése nem vehető figyelembe. Az ingatlan területcsökkenése folytán a mezőgazdasági művelés költségesebbé válik, azonban a költségek növekedése nem olyan mértékű, amely a mezőgazdasági művelés lehetőségét kizárná. A bíróság szerint nem nyert bizonyítást az sem, hogy a visszamaradó ingatlan gazdaságos értékesítése nem lehetséges.
- [10] Az elsőfokú bíróság a kisajátított ingatlan fajlagos forgalmi értékének megállapítása alapjául elfogadta a perszakértő véleményében felsorolt ingatlanokat azzal, hogy az átlagszámítás során a legalacsonyabb és a legmagasabb forgalmi értéket képviselő adatokat figyelmen kívül kell hagyni, továbbá az összehasonlításra alkalmas adatok között a kisajátítást helyettesítő adásvételek adatait is számításba kell venni, mert ezek nem konjunkturális értékek, mert azokat is a II. rendű alperes feltehetően szakvélemény alapján ajánlotta meg, továbbá ezt támasztja alá a szintén figyelembe veendő 2012. február 9-i adásvételi szerződés értékadata is. A magánszakértői vélemények közül M L szakvéleményét azért nem fogadta el, mert az nem csak a perbeli településen levő ingatlanokat értékelt. V L magánszakértői véleményét a bíróság pedig azért vetette el, mert az vette figyelembe a kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződésekben megállapított forgalmi értéket. Ugyanebből a magánszakvéleményből azonban elfogadhatónak ítélte a kisajátítást követően kötött adásvételi szerződés értékadatát, továbbá a 2012. február 9-i adásvétel értékét, mert e két adásvétel a perbeli ingatlannal azonos adottságú ingatlanértékesítésre vonatkozott. A bíróság mindezek alapján a fajlagos forgalmi értéket 551,5 Ft/m²-ben határozta meg.
- [11] A kisajátított ingatlan egyedi jellemzőjére tekintettel a rendelkezésre álló szakvélemény és magánszakvélemények összevetésével a bíróság + 20%-os értékcorrekciót fogadott el, amelynek figyelembevételével a kisajátított ingatlan forgalmi értékét 662 Ft/m²-ben határozta meg.
- [12] A visszamaradó ingatlanban keletkezett értékcsökkenés tekintetében a bíróság nem fogadta el a perszakértő véleményét, figyelemmel arra, hogy a területcsökkentés és a fáklya létesítése nem eredményez 85%-os mértékű forgalmi értékcsökkenést. A földgázszállító vezeték, a fáklya és a kompresszorállomás megépítését követően az üzemeltetéshez szükséges bányaszolgalmi jog alapításáról az I. rendű alperes külön határozattal dönt, abban az eljárásban vehető figyelembe ezekkel a létesítményekkel összefüggésben okozott korlátozás, értékcsökkenés. A kisajátítási eljárás során hozott határozattal kapcsolatban az értékcsökkenés körében a kisajátítás által okozott értékcsökkenés mértéke vizsgálható.
- [13] Az értékcsökkenés körében a bíróság elfogadta Váci László magánszakértői véleményét, e szerint a visszamaradó ingatlanban a területvesztés és alakváltozás, a művelés költségesebbé válása miatt 25%-os mértékű értékcsökkenés következett be. Ennek ellenére a bíróság a kártalanítás összegének meghatározásakor 20%-os értékcsökkenéssel számolt.
- [14] Az elsőfokú bíróság a II. rendű alperesnek új szakértő kirendelése iránti bizonyítási indítványát elutasította arra való hivatkozással, hogy nem állnak fenn a feltételei. A perbeli szakvélemény és a II. rendű alperes álláspontjának tekintendő magánszakértői vélemények megállapításai nem ellentétesek sem a korrekciók, sem az értékcsökkenés mértéke körében.
- [15] Mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság a felperesek keresetét részben alaposnak ítélte a forgalmi érték megállapítása és az értékcsökkenés vonatkozásában, ezért az I.r. alperes határozatát a Kstv. 32.

§ (1) bekezdés d) pontja alapján a kártalanítás összegét érintően megváltoztatta, kötelezte a II. rendű alperest a forgalmi érték különbözetéből adódó többletkártalanítás és értékcsökkenés megfizetésére. A felpereseknek az ezt meghaladóan előterjesztett, a kisajátítás jogalapja, a teljes ingatlan kisajátítása, illetve a visszamaradó ingatlan 90%-os mértékű értékcsökkenése, az 1.000 Ft/m² értékkel számított kártalanítás megállapítása iránti keresetét elutasította.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [16] A jogerős ítélet ellen a felperesek és a II. rendű alperes is felülvizsgálati kérelmet nyújtottak be.
- [17] A felperesek felülvizsgálati kérelmükben a jogerős ítélet részbeni, elsődlegesen a teljes ingatlan kisajátítása iránti keresetet elutasító rendelkezés megváltoztatását, az I. rendű alperes határozatának a hatályon kívül helyezését és az I. rendű alperes új eljárásra kötelezését kérték. Másodlagosan a jogerős ítélet részbeni, a további értékcsökkenési igényt elutasító rendelkezés megváltoztatásával, a visszamaradó ingatlan – szakvélemény szerinti – 85%-os mértékű értékcsökkenésével számítottan a II. rendű alperes kötelezését az I-II. rendű felperes részére fejenként további 1.059.398 forint, a III. rendű felperes részére további 2.118.797 forint értékcsökkenés és ennek az összegnek 2013. július 16. napjától a kifizetés napjáig járó kamata megfizetésére.
- [18] Álláspontjuk szerint a jogerős ítélet sérti a Kstv. 1.§ (1) bekezdését, a 6. § (4) bekezdésének a)-c) pontjait, 19. § (1) bekezdés c) pontját, a már nem hatályos, de a perben még alkalmazandó, a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 177. § (1) bekezdését, az Alaptörvény XIII. cikk (1)-(2) bekezdését, a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 177. § (1) bekezdését, 206. § (1) bekezdését és 339/A. §-át.
- [19] Állították, hogy a teljes ingatlan kisajátításának törvényi feltételei fennálltak, mert a bányászati létesítmény ellehetetleníti a hasznosítást, gazdálkodást, meghiúsítva a távlati elképzelésüket. A bíróság e körben jogsértően hagyta figyelmen kívül a perszakértő véleményét. Az ingatlan értékesítése két éve sikertelen. A bányaszolgalmi jog alapításával tovább korlátozódott a visszamaradó ingatlan használhatósága, de ez már a kisajátításkor is előre látható volt.
- [20] Az értékcsökkenés mértéke a perszakértői véleménnyel ellentétes, a területvesztésen és a művelés költségnövekedésén túlmenően értékelni kellett volna a művelési mód megváltozását (nagyüzemi művelés lehetőségének elvesztését, a biztonsági övezet általi művelési korlátozást és emiatt a terület kettéosztottságát), a területvesztés 65%-os mértékét.
- [21] A II. rendű alperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet részbeni, a többletkártalanítást és értékcsökkenést megállapító rendelkezései hatályon kívül helyezését és a bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte. Álláspontja szerint a jogerős ítélet sérti a Pp. 163. § (1) bekezdését, 177. § (1) bekezdését, 182. § (3) bekezdését, 206. § (1) bekezdését, és a Kstv. 9. § (1) bekezdését és (3) bekezdés a) pontját.
- [22] Állította, hogy a kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződések figyelembevételére jogszabálysértő, mert ezek nem valós forgalmi értéket takarnak, egy kiemelt beruházás során kerültek megkötésre. Számos eseti döntés, a 16/2010. (XI.8.) számú KK vélemény, a 2014/6/K.21. számú közigazgatási elvi határozat kizárja ezeknek a figyelembe vételét, mert a kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződések nem szabad piaci forgalomban kötettek, és egyértelműen konjunkturális értékatartalmúak. A NAV adatsorok értékei – a kisajátítás pótló adásvételi szerződések adatait figyelmen kívül hagyva –, is alátámasztják, hogy a tényleges piaci értékeket tartalmazó árak egyértelműen a bíróság által megállapított korrigált fajlagos négyzetméter ár (662 Ft) alatt maradtak. A kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződések 600 Ft/m²-os árai a földgázszállító-vezeték építésével összefüggésben keletkeztek. Kifogásolta, hogy a bíróság szakkérdésben foglalt

állást, amikor ezeket a szerződéseket is figyelembe vette, de ha már figyelembe is vette, nem alkalmazott negatív korrekciót, nem vette figyelembe ugyanazon bíróság másik tanácsa előtt ugyanolyan tényállású ügyben beszerzett szakvéleményt, amelyre pedig a perben hivatkoztak és amelyet csatoltak. A perszakértői vélemény az összehasonlító adatokként felhasznált ingatlanok értékjellemzőit nem tárta fel, nem tisztázott, hogy az átlagár 20%-os korrekciója indokolt-e. Sérelmezte a bizonyítási indítványa elutasítását is. A perszakértői vélemény aggályosságára figyelemmel nem lett volna a szakkérdésben egy másik szakértő kirendelése mellőzhető. Álláspontja szerint a bíróság a perbeli ingatlan forgalmi értékét és ekként a felpereseknek járó kártalanítást és értékcsökkenés összegét a Kstv. 9. § (3) bekezdés a) pontjába ütköző módon állapította meg. A 20 %-os értékcsökkenést – az ítéleti indokolással ellentétben – önmagában nem fogadták el, csak a magánszakértői véleményekben foglalt egyéb tényezővel együttesen értékelve tartották elfogadhatónak.

- [23] A felperesek a II. rendű alperes felülvizsgálati kérelmére előterjesztett felülvizsgálati ellenkérelmükben annak elutasítását kérték.
- [24] A II. rendű alperes a felperesek felülvizsgálati kérelmére előterjesztett felülvizsgálati ellenkérelmében a felperesek felülvizsgálati kérelmének elutasítását kérte.
- [25] Az I. rendű alperes ellenkérelmet, észrevételt nem terjesztett elő.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [26] A Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 272. § (2) bekezdése és 275. § (2) bekezdése értelmében a felülvizsgálati kérelmek keretei között, az abban konkrétan megjelölt jogszabálysértések körében vizsgálta felül, melynek eredményeként az állapította meg, hogy a felperesek felülvizsgálati kérelme alaptalan, a II. rendű alperes felülvizsgálati kérelme az alábbiak szerint alapos.
- [27] A Kúria elöljáróban a következőkre kíván rámutatni: Számos eseti döntésben, elvi határozatban a Legfelsőbb Bíróság és a Kúria is foglalkozott a szakértői vélemények értékelésével, az attól való eltérés lehetőségével, az összehasonlító adatként figyelembe vehető ingatlanértékesítések körével. Ezen döntések közül a legfontosabbakat kiemelve megállapítható, hogy kisajátítási kártalanítási eljárásban az ingatlan forgalmi értékét szakértő állapítja meg, melyet szakértői véleménnyel lehet sikerrel cáfolni (Kfv.II.37.322/2009/4. számú eseti döntés). Erre figyelemmel a perben kirendelt szakértő véleményét a II. rendű alperes az általa benyújtott magánszakértői véleményekkel és ugyanazon bíróságon egy másik tanács előtt ugyanolyan tényállás mellett folyó perben beszerzett szakértői véleménnyel megalapozottan cáfolhatta és cáfolta.
- [28] A Legfelsőbb bíróság egy másik eseti döntésében (Kfv.IV.38.215/2010/13.) kitért arra is, hogy a bíróságnak a perben beszerzett szakértői véleményt – nem csak elfogadni –, de elemeznie, értékelnie, mérlegelnie is kell és össze kell vetnie a korábbi szakértői véleményekkel – ideértve a bizonyítékként szolgáló magánszakértői véleményekkel is –, az ellentmondást pedig fel kell oldania. Az elsőfokú bíróság helyesen járt el, amikor a perben beszerzett bizonyítékokat összevetette a perbeli szakvéleménnyel, de törvénysértően járt el, amikor másik perben készített és a per anyagává tett szakvéleményt e körben nem értékelte.
- [29] A KGD 2011/12/222. számú, a KGD 2012/7-8/147. számú és a Kfv.IV.37.327/2010/9. számú eseti döntések szerint a bíróság a perbeli szakértő véleményét mellőzheti megalapozott szakmai szempontok alapján és az EBH 2008/1/1833. számú döntés szerint a bizonyítékok mérlegelése során dönti el a bíróság, hogy a rendelkezésére álló szakvéleményekből melyikre alapítja döntését. Az elsőfokú bíróság ezért jogosult arra, hogy az értékelés szakmai elveibe ütköző, aggályos vagy

megalapozatlan szakvéleményt mellőzze és ha elegendő bizonyíték áll rendelkezésre, maga döntsön a Pp. 206. § (1) bekezdés alkalmazásával az adott szakkérdésben. Mindebből következően nem tekinthető törvénysértőnek, a Pp. 177. § (1) bekezdésébe, 182. § (3) bekezdésébe ütközőnek, ha a bíróság újabb szakértő kirendelése nélkül dönt a keresetről a rendelkezésre álló bizonyítékok (köztük a kisajátítási szakvélemény, a magánszakértői vélemények, a per anyagává tett, más perben készült szakvélemény) alapján.

- [30] Összehasonlító adatként a perbeli ingatlannal azonos jellemzőkkel rendelkező ingatlan használható fel (Kfv.III.37.598/2012/9.), eltérő értékjellemzők esetén megfelelő értékcorrekciók elvégzését követően. A Kúria 2014/6/K.21. számú elvi határozata szerint a kisajátítási többletkártalanítási igény megítélésénél összehasonlító adatként kisajátítást helyettesítő adásvétel adata akkor vehető figyelembe, ha nincs szabad piaci forgalmi értékadat. Ennek az értéknek a további korrekciójára - az ár emelésére - csak indokolt esetben kerülhet sor, mert önmagában az a tény, hogy az értékadat kisajátítást helyettesítő adásvételből származik, nem indokolja az emelést. A Kfv.III.37.011/2014/10. számú eseti döntés értelmében vizsgálni kell, hogy a kisajátítást helyettesítő adásvétel értékadata konjunkturális árat jelent-e, amely a szabad piaci forgalomban elért árakkal való összehasonlítással dönthető el.
- [31] Az elsőfokú bíróság által beszerzett perszakértői vélemény értékképzése, a teljes ingatlan kisajátítására, illetve az értékcsökkenés mértékére tett megállapítása nem fogadható el, azt a bíróság jogszerűen hagyta figyelmen kívül. A perszakértő az egyes, összehasonlító adatként szereplő ingatlan egyedi értékjellemzőit nem tárta fel, a perbeli ingatlan értékjellemzőitől való eltérést sem vizsgálta, melyhez képest megalapozatlan a + 20%-os értékcorrekció alkalmazására tett megállapítása. A perszakértő kisajátítást helyettesítő adásvételek adatait is felhasználta, azok konjunkturális jellegét nem vizsgálta, mégis azokat is + 20%-os értékcorrekciókkal vette figyelembe. Ugyanígy járt el két adásvétel esetében is.
- [32] A bíróság tévesen állapította meg, hogy a kisajátítást helyettesítő adásvételek nem lehetnek konjunkturális árat tartalmazók csak azon okból, hogy azokat a II. rendű alperes feltehetően szakértői vélemény alapján ajánlotta meg. Feltételezésekre alapítottan ilyen megállapítás nem tehető. Az elsőfokú bíróság elmulasztotta a kisajátítást helyettesítő adásvételeket az egyéb, piaci összehasonlító adatokkal összevetni.
- [33] A bíróság fenti mulasztására is visszavezethetően téves összehasonlító adatokat vett alapul. A perszakértői véleményben szereplő hrsz.-ú ingatlan a 300 Ft/m² értékével – ugyanezen az értéken értékelte M L is a magánszakvéleményében - nem kiugróan alacsony érték, azért az nem lett volna kizárható. A bíróság által mint legmagasabb értékként kizárt hrsz.-ú ingatlan a perszakértői véleményben nem szerepel, ilyen ingatlan egyik adóhatósági adatsorban sincs, így az vélhetőleg a hrsz.-ú ingatlannal azonos, mert annak volt kiugró, 800 Ft/m² értéke, ezért ezt kellett volna mellőzni ebből az okból és abból az okból is, hogy a kisajátítás időpontja utáni értékesítésből származó adat, ezért az nem használható fel.
- [34] A kisajátítást helyettesítő adásvételek adatainak konjunkturális jellege a többi összehasonlító adattal összevetve nyilvánvaló, az összehasonlító adatok jellemzően 300-400 Ft/m² érték között mozognak, ezért a 600 Ft/m² érték mindenképpen azt mutatja, hogy a szerződések nem szabad piaci értékeket tükröznek. Az elsőfokú bíróságnak ezért a kisajátítást helyettesítő adásvételek adatait mint konjunkturális adatokat ki kellett volna zárnia az összehasonlító adatok köréből.
- [35] A bíróság a másik perben készített szakvéleményben szereplő összehasonlító adatokat törvénysértően hagyta figyelmen kívül. Az abban szereplő összehasonlító adatok felhasználhatók,

mert a szakértő ugyanerről a településről származó ingatlanadatokat használt fel, az egyedi jellemzőket feltárva adta meg azok korrigált értékét. Mindebből következően a hrsz.-ú ingatlan 378 Ft/m², a hrsz.-ú ingatlan 149 Ft/m², a hrsz.-ú ingatlan (a település más részén való fekvése miatt korrekcióval) 450 Ft/m², a hrsz.-ú ingatlan 351 Ft/m², a , / , / hrsz.-ú ingatlanok 353 Ft/m², a kisajátítási szakvéleményből és a V L magánszakértői véleményéből felhasználható a hrsz.-ú ingatlan 214 Ft/m² értéke +25 %-kal korrigálva 268 Ft/m² értékben, a hrsz.-ú ingatlan 83 Ft/m² értéke +25 %-os korrekcióval 104 Ft/m²-ben, a hrsz.-ú ingatlan 300 Ft/m² értékben fogadható el. A legalacsonyabb értékeket, a 104 és 149 Ft/m²-t figyelmen kívül hagyva a korrigált fajlagos forgalmi érték 350,75 Ft/m², kerekítve 351 Ft/m².

- [36] Az elsőfokú bíróság a teljes ingatlan kisajátításához a törvényi feltételek hiányát jogszerűen állapította meg és törvényesen utasította el a teljes ingatlan kisajátítása iránti kereseti kérelmet. A Kstv. 6. § (4) bekezdésében foglalt feltételek hiányában a kisajátítás nem rendelhető el. A művelhetőség nem szűnt meg, nem vált használhatatlanná a visszamaradó ingatlan. E körben távlati elképzelések meghíúsulása (farmgazdasági elképzelés ellehetetlenülése) nem volt figyelembe vehető. A gazdaságos értékesítés hiánya szintén nem volt megállapítható, ezt az értékesítésre adott megbízás nem bizonyította.
- [37] Az elsőfokú bíróság helytállóan mutatott rá arra, hogy a kisajátítási eljárásban a szolgalmi jog alapításakor figyelembe veendő korlátozások miatti értékcsökkenés nem vehető figyelembe, az külön eljárásban érvényesíthető. A kisajátítás során a területvesztés mértéke (amely 44%-os és nem a felülvizsgálati kérelemben állított 65%-os mértékű), a művelés költségesebbé válása, az alakváltozás volt figyelembe vehető. Az értékcsökkenés mértékét a bíróság a Kstv. 19. § (1) bekezdés c) pontja alapján a bizonyítékok összevetésével helytállóan állapította meg 20%-ban, a felperesek által kért 85%-os mértékben ez az igény nem volt megalapozott.
- [38] Mindezek alapján a Kúria azt állapította meg, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelmekben hivatkozott Kstv. 9. § (3) bekezdés a) pontját, a Pp. 206. § (1) bekezdését megsértette, ezért a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (4) bekezdése alapján az I. rendű alperesi határozatot megváltoztató részében, valamint a perköltség- és illetékviselésre vonatkozó rendelkezéseit érintően hatályon kívül helyezte. A jogerős ítélet a Kstv. 1. § (1) bekezdését, 6. § (4) bekezdését, 19. § (1) bekezdés c) pontját, a Ptk. 177. § (1) bekezdését, továbbá az Alaptörvény hivatkozott rendelkezéseit nem sértette meg, ezért azt, a keresetet elutasító részében, a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.
- [39] A Kúria a Kstv. 32. § (1) bekezdés d) pontja alapján az I. rendű alperes határozatát a kártalanítás összege tekintetében megváltoztatta és kötelezte a II. rendű alperest a felperesek részére a többletkártalanításból és értékcsökkenésből álló összeg és ennek az összegnek 2013. július 16. napjától a kifizetésig járó kamata megfizetésére a Kstv. 9. § (1) bekezdése, 19. § (1) bekezdés c) pontja, 21. § (4) bekezdése alapján. A többletkártalanítás a kisajátított terület után 420.227 forint, az értékcsökkenés összege 691.330 forint, amely a felpereseket a tulajdoni hányaduk arányában illeti meg.

Záró rész

- [40] A felperesek a teljes kisajátítás iránti kérelmük tekintetében teljes mértékben pervesztesek, a többletkártalanítási igényük tekintetében az igényelt 1.000 Ft/m² - 297 Ft/m² = 703 Ft/m²-hoz képest 54 Ft/m² alapulvételével kaptak ténylegesen többletkártalanítást, 90%-os – a felülvizsgálati

eljárásban 85%-os - értékcsökkenéshez képest 20%-os mértékű értékcsökkenést kaptak, melyre tekintettel túlnyomórészt pervesztesnek tekinthetők.

- [41] A felperesek nem egyetemleges pertársak, az igényelt többletkártalanítás iránt önállóan, külön-külön kell pert indítaniuk, a Kúria ezért a felpereseket külön-külön kötelezte a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján az I. rendű alperes elsőfokú, a II. rendű alperes elsőfokú és felülvizsgálati perköltsége megfizetésére. Az I. rendű alperesnek a felülvizsgálati eljárásban költsége nem merült fel, ezért arról rendelkezni nem kellett (Pp. 78. § (2) bekezdés).
- [42] A felperesek a Pp. 78. § (1) bekezdése és a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján fejenként kötelesek a tárgyi illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt kereseti és felülvizsgálati illeték megfizetésére. A felperesek pervesztességük folytán kötelesek továbbá a II. rendű alperes felülvizsgálati kérelme kapcsán felmerült felülvizsgálati illeték megfizetésére, amelynek összegét a Kúria a felperesek között egyenlő arányban osztotta meg.
- [43] Az illetékek mértékét az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 43. § (3) bekezdése, a 39. § (3) bekezdés d) pontja, 50. § (1) bekezdése határozza meg.

Budapest, 2016. március 23.

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

Dr.

A kiadmány hitelül:

tisztviselő