

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Kfv.III.37.685/2015/13.

A tanács tagjai: . Kovács András a tanács elnöke,
. Fekete Ildikó előadó bíró,
. Kovács Ákos bíró

A felperesek: I.rendű felperes neve I. rendű
II.rendű felperes neve II. rendű
(...) III. rendű

A felperesek képviselője: Hangyál Ügyvédi Iroda
(ügyintéző: dr. Hangyál Edit ügyvéd

Az I. rendű alperes: Pest Megyei Kormányhivatal I. rendű

Az I. rendű alperes képviselője: (...) jogtanácsos

A II. rendű alperes: (...) II. rendű

A II. rendű alperes képviselője: Imre Ügyvédi Iroda
(ügyintéző: dr. Imre András ügyvéd,

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.28.094/2013/55. 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 5-én kelt PEB/040/3080-20/2013. számú határozatát részben, a kártalanítás összege vonatkozásában, megváltoztatja, a kártalanítás összegét 2.853.279 (kétfmillió-

nyolcszázötvenháromezer-kétszázhetvenkilenc) forintra felemeli.

Kötelezi a II. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I-II. rendű felperesnek fejenként 580.482 (ötszáznyolcvanezer-négyszáznyolcvankettő) forint többletkártalanítást és ennek az összegnek 2013. július 30-tól a kifizetés napjáig járó kamatát.

Kötelezi az I-II. rendű felpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen 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-II. rendű felpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg az államnak - felhívásra - 30.000 (harmincezer) forint kereseti és 140.000 (száznegyvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A (...) hrsz-ú 1 ha 8414 m² területű szántó művelési ágú ingatlan személyenként 1/2 tulajdoni hányadban az I. és II. rendű felperesek tulajdonát képezi. A II. rendű alperes 2013. május 3. napján kérelmet nyújtott be az I. rendű alpereshez, amelyben a (...) földgázszállító vezeték és kapcsolódó létesítményei elhelyezéséhez a tervezett (...) csomópont és kompresszorállomás továbbá fáklyakert területének kialakítása céljából a (...) hrsz-ú ingatlan 8129 m² területének kisajátítását kérte. A területkimutatás és a változási vázrajz szerint a (...) hrsz-ú ingatlan megosztásával kialakul a (...) hrsz-ú, 163 m² területű kivett út és a (...) hrsz-ú 7966 m² területű kivett beruházási terület megnevezésű ingatlan. A kisajátítást követően a (...) hrsz-ú szántó művelési ágú 6. minőségi osztályú 1 ha 285 m² területű ingatlan marad vissza.
- [2] A Gödöllői Járási Földhivatala a 2013. április 3. napján kelt határozatával engedélyezte a (...) hrsz-ú, és a (...) hrsz-ú ingatlanok területéből összesen 4 ha 7691 m² területű 6. minőségi osztályú, szántó művelési ágú termőföld végleges más célú hasznosítását a földgázszállító vezeték létesítése projekthez kapcsolódó szakaszoló állomás és fáklyakert kialakítása céljára.
- [3] A Budapesti Bányakapitányság a 2013. június 22. napján építési engedélyt adott a földgázszállító vezeték (...) kompresszorállomás létesítményére, a (...) (...) hrsz-ú, és a (...) hrsz-ú ingatlanok megosztása után a kompresszorállomás a (...) (...) hrsz-ú, (...) hrsz-ú ingatlanokon a fáklyavezeték és fáklyakert kialakítására a határozatban foglalt feltételek szerint. A határozat szerint a

gázszállító vezeték tartozékát képező (...) kompresszorállomás biztonsági övezetét a tervező és az üzemeltető 20 méterben, a fáklya biztonsági övezetét 100 méter sugarú körben, a fáklyavezeték biztonsági övezetét 10-10 méterben határozta meg. Az építési engedélyben megjelölt ingatlanokra az Országos Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Főigazgatóság környezetvédelmi engedélyt adott.

- [4] Az I. rendű alperes a 2013. július 5. napján kelt PEB/040/3080-20/2013 számú határozatával elrendelte a (...) hrsz-ú 1 ha 8414 m² területű szántó művelési ágú ingatlan megosztását a (...) hrsz-ú 163 m² területű és a (...) hrsz-ú 7966 m² területű ingatlanokra, amelyet követően az ingatlanokat kisajátította, a kisajátítási kérelemben foglaltak szerint bányászat közérdekű célból. A megosztás folytán visszamaradt (...) hrsz-ú, 1 ha 285 m² területű ingatlan. Az I. rendű alperes kötelezte a II. rendű alperest, hogy az I. és II. rendű felperesek részére fejenként 1.207.157 Ft kártalanítás megfizetésére. Az I. rendű alperes elutasította a felpereseknek az egész ingatlan kisajátítására irányuló kérelmét. Határozatának indokolásában a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) 2. § h) pontjára, 4. § (1) bekezdés g) pont gb) alpontjára, 24. § (5) bekezdésére hivatkozott. Rögzítette, hogy az ingatlan forgalmi értékének megállapítása végett S.S. igazságügyi ingatlanforgalmi szakértőt rendelte ki, és szakvéleményét a kisajátított ingatlanok forgalmi értékének megállapítása alapjául elfogadta. Annak alapján döntött arról is, hogy az ingatlan egészének kisajátítását és a visszamaradt ingatlan vonatkozásában értékcsökkenés megállapítását mellőzte, mivel azok egyike sem volt indokolt. Utalt a Legfelsőbb Bíróság Közigazgatási Kollégiumának 16/2010. (XI.8.) számú véleményében és a Kstv. 9. § (3) bekezdés a) pontjában foglaltakra, továbbá legfelsőbb bírósági eseti döntésekre.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [5] A felperesek keresetükben az I. rendű alperes határozatának felülvizsgálatát kérték, és annak megváltoztatásával a II. rendű alperes többletkártalanítás megfizetésére kötelezését. Kérték a határozat hatályon kívül helyezését a vonatkozásban, hogy a teljes terület kisajátítására irányuló kérelmet elutasította, álláspontjuk szerint ugyanis annak törvényi feltételei fennállnak. Másodlagosan a határozat megváltoztatásával a visszamaradt ingatlanra értékcsökkenés megfizetését kérték. A felperesi álláspont szerint az I. rendű alperes határozata a Kstv. 6. § (4) bekezdését 9. § (1), (3) bekezdését, 19. § (1) bekezdés c) pontját, 25. § (4) bekezdését, 28. § (1) bekezdését, a Ket. 2. § (1) bekezdését, 3. § (1) bekezdés c) és d) pontját, 4. § (1) bekezdés g), h) pontját, 58. § (1) és (5) bekezdését, 59. § (4) bekezdését, a Pp. 336/A. § (2) bekezdését, 339/A. §-át, és 339/B. §-át sérti. Nem vitatták, hogy a földgázszállító vezeték megépítése közérdekű célnak minősül,

azonban álláspontjuk szerint annak megvalósítására nem kizárólag a tulajdonukat képező ingatlanokon kerülhet sor. Állították, hogy a felperesek családja tulajdonát képező ingatlan területe 8 ha 9699 m², amelyhez további területeket kívántak vásárolni, a (...) hrsz-ú ingatlanból akként, hogy azt követően a 10 ha-t meghaladó területen lakóház építését is magában foglaló családi farm-gazdaság kialakítására nyíljon lehetőség. Álláspontjuk szerint a fáklya és a kompresszorállomás elhelyezése a kárpótlási területeken lehetséges, mivel az ingatlanok tulajdonosai a kisméretű ingatlanokat egyenként gazdaságosan nem képesek művelni. Kifogásolta, hogy a felülvizsgálni kért határozat a tényállást, indokolást, jogi okfejtést nem tartalmaz, a kisajátítási kérelem jogalapja tekintetében annak ellenére, hogy a közérdek és a tulajdonos tulajdonjoga védelméhez fűződő érdekei között egyensúly biztosítása szükséges.

- [6] Az ingatlan egészének kisajátítását a Kstv. 6. § (4) bekezdés a), b), c) pontjában foglaltakra tekintettel kérték, mivel az ingatlan visszamaradt része eredeti céljára használhatatlanná vált, az ingatlannak kapcsolatos jog, illetve foglalkozás gyakorlása ellehetetlenült, illetve számottevően költségesebbé vált, illetve a visszamaradt rész gazdaságos értékesítése a megváltozott infrastrukturális viszonyok mellett nem lehetséges. A Kstv. 19. § (1) bekezdés c) pontja alapján másodlagosan a visszamaradt rész értékcsökkenése folytán kártalanítás megállapítását kérték. Az ingatlan fajlagos forgalmi értékét 1.000 Ft/m² áron jelölték meg az értékcsökkenés összegét 90%-os mértékben határozták meg. Hivatkoztak arra is, hogy az igazságügyi szakértői véleményben megjelölt (...) és (...) ingatlanok összehasonlításra nem alkalmasak. Így a (...) ingatlanok forgalmi értéke vehető csak figyelembe. Előadták, hogy a szomszédos (...) hrsz-ú, (...) hrsz-ú és (...) hrsz-ú ingatlanok tulajdonjogát a II. rendű alperes kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés keretében 600 Ft/m² áron szerezte meg. Kifogásolták, hogy a részleges kisajátítás esetén a visszamaradt területek megközelítése nem biztosított, az eljáró szakértő az összehasonlító adatokat részletesen nem mutatta be, és nem indokolta az értékmódosító tényezők alkalmazását. Igazságügyi ingatlanforgalmi és mezőgazdasági szakértő bevezetését kérte a perben.
- [7] Az I. rendű és II. rendű alperes a felperesek keresetének elutasítását kérte.

Az elsőfokú ítélet

- [8] Az elsőfokú bíróság a felperesek keresetét részben alaposnak értékelte, és az I. rendű alperes PEB/040/3080-20/2013. számú határozatát megváltoztatta. Kötelezte a II. rendű alperest, hogy fizessen meg az I. rendű és II. rendű felperesnek külön-külön 1.483.542 Ft többletkártalanítást, 680.867 Ft értékcsökkenést, a 2013. július 30. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes

mértékű kamatokkal együtt. Ezt meghaladóan a felperesek keresetét elutasította. Ítéletének indokolásában a Kstv. 1. § (1) bekezdésében, 2. § h) pontjában, 4. § (1) bekezdés g) pont gb) alpontjában, 6. § (2) és (4) bekezdésében, 9. § (1) és (3) bekezdésében foglaltakat idézte. A közigazgatási iratok alapján megállapította, hogy a kompresszorállomás és fáklya helyének meghatározása végett az építési engedély kiadását megelőzően több egyeztetés történt. Nem osztotta a felperesek álláspontját, mely szerint a beruházás megvalósítása a (...) hrsz-ú út nyugati oldalán nagy számú tulajdonost érintő apró telkes területen járna a tulajdonjoghoz fűződő kisebb mértékű érdeksérelemmel. A kárpótlási területek gazdasági, kereskedelmi és szolgáltató építési övezetbe sorolását a szerkezeti terv tartalmazza. A gázvezeték e területen történő átvezetése jelenős építési korlátozásokkal járna, továbbá az autópálya építéseket követő közútfejlesztéseket is akadályozza. A kisajátítás iránti kérelem benyújtásakor a családi farmgazdaság megépítésére nem került sor, és a jövőbeni, távlati célokat nem lehet figyelembe venni.

- [9] Az elsőfokú bíróság a Pp. 177. §-a alapján igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő bevezetését rendelte el a perbe, dr. R. A. igazságügyi szakértő személyében. A szakértő az átlagos forgalmi értéket a leginkább előforduló alapadat 600 Ft/m² ár figyelembevételével határozta meg. A perbeli ingatlan kedvező fekvése, elhelyezkedése megközelíthetősége folytán +20% értékcorrekciót alkalmazott. A perbeli ingatlan forgalmi értékét 720 Ft/m² áron állapította meg. Az ingatlan 530 m² területét vezetékJog terheli, amelyre tekintettel e területrészt forgalmi értékét 580 Ft/m² áron határozta meg. Erre tekintettel az ingatlan számítható fajlagos forgalmi értéke 713 Ft/m². Számítása szerint a kisajátított ingatlanok forgalmi értéke 4.947.507 Ft. A kisajátítás folytán visszamaradt ingatlanrész a kisajátítási eljárást megelőző terület 64,75 %-a. A szakértői helyszíni szemle időpontjában a beruházási létesítmény részben megvalósult. Az ingatlan közelében a szomszédos, a felperesek tulajdonát képező ingatlanon kialakításra kerül a fáklya, amelynek működése és látványa a visszamaradt ingatlanrész további hasznosításának lehetőségét megkérdőjelezi. Rögzítette, hogy a visszamaradt ingatlan további hasznosítása zavartalan művelhetősége és forgalomképessége jelentősen csökken. A kisajátítást megelőzően visszamaradt ingatlan értékcsökkenésének mértéke 85%, az értékcsökkenés összege 4.205.000 Ft. A Kstv. 7. § (4) bekezdés a)-c) pontja szerint a visszamaradt ingatlan kisajátítása is indokolt. Úgy határozta meg, hogy az ingatlan egészének forgalmi értéke 7.640.000 Ft, 713 Ft/m² ár alapján. A felperesek a szakértői véleményt elfogadták, az I. és II. rendű alperes pedig vitatta az abban foglaltakat. a II. rendű alperes csatolta V. L. igazságügyi ingatlanforgalmi és mezőgazdasági szakértő, valamint M. L. igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő szakértői véleményét. V. L. igazságügyi szakértő 220 Ft/m² átlagos forgalmi értéket állapított meg, a korrekciós tényezők mértékét

+20%-ban határozta meg. A kisajátított ingatlan alakja, formája, mérete +5%, a fekvése, elhelyezkedése +10%, megközelíthetősége, útviszonyok +5% korrekció alkalmazását indokolta. A kisajátított ingatlan forgalmi értékét 264 Ft/m² áron állapította meg. Ezen magánszakértői vélemény a visszamaradt terület vonatkozásában 20% mértékű értékcsökkenést tartott indokoltnak. Nem osztotta dr. R. A. szakértő álláspontját abban a kérdésben, hogy a fáklya működése és látványa az ingatlant forgalomképtelenné teszi. A mezőgazdasági hasznosítású ingatlannal kapcsolatban utalt arra, hogy a per tárgyát képező ingatlan mellett található további ingatlanok a felperesek családtagjainak tulajdonát képezik, ezért lehetőség nyílik az egységes együttes művelésre, amely a visszamaradt ingatlan hasznosítását kedvezőbbé teszi. A visszamaradt terület mérete miatt nem forgalomképtelen figyelemmel arra, hogy az adóhatóság által közölt ingatlanforgalmi adatok is hasonló területű ingatlanokra vonatkoztak.

- [10] M. L. igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő szerint a kisajátított ingatlan forgalmi értéke 270 Ft/m². Álláspontja szerint a visszamaradt területben 20% mértékű értékcsökkenés keletkezett, mivel jelentős területvesztés történt az eredeti területhez képest. A kisajátítást követően a visszamaradt ingatlan megközelítési adottságai művelhetősége nem romlott, alakja változatlanul szabályos. A visszamaradt terület az eredeti művelési ága szerint hasznosítható. Az értékcsökkenés és a visszamaradt terület kisajátításának indokoltsága körében a fáklya és a gázszállító vezeték biztonsági övezete nem vehető figyelembe, mivel az üzemeltetési bányaszolgalmi jog alapítására külön eljárásban kerül sor. Véleménye szerint a visszamaradt terület kisajátításának feltételei nem valósultak meg, eredeti céljára hasznosítható és gazdaságosan értékesíthető.
- [11] A felperesek a II. rendű alperes által csatolt - a II. rendű alperes álláspontjának tekinthető - magánszakértői véleményekre észrevételeket tett, azokkal nem értett egyet. Kúriai eseti döntésekre hivatkozott a kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződések adatainak figyelembe vehetősége, a forgalmi érték meghatározása, az értékcsökkenés fennállása és mértékének meghatározása körében.
- [12] A magánszakértői véleményekben foglaltakra dr. R. A. igazságügyi szakértő is nyilatkozatot tett, a szakértői véleményében foglaltakat fenntartotta. Kiemelte, hogy az adóhatóság által megküldött ingatlanforgalmi adatok legalacsonyabb forgalmi érték szerint történő csoportosítása nem fogadható el a kisajátításkori reális forgalmi értéként.
- [13] Az elsőfokú bíróság a kisajátított ingatlan fajlagos forgalmi értékének megállapítása alapjául elfogadta dr. R. A. igazságügyi szakértő véleményében felsorolt helyrajzi számú ingatlanokat. Az átlagszámítás során a (...) hrsz-ú legalacsonyabb, és a (...) hrsz-ú legmagasabb forgalmi értéket képviselő adatot figyelmen kívül hagyta. Megállapította, hogy az összehasonlításra alkalmas

ingatlanforgalmi adatok alapján a fajlagos forgalmi érték 551,5 Ft/m² árnak felel meg.

- [14] A kisajátított ingatlan egyedi jellemzőjére tekintettel a rendelkezésre állt szakvélemények összevetésével a bíróság +20%-os értékcorrekciót fogadott el, amelynek figyelembevételével a kisajátított ingatlan forgalmi értéke 662 Ft/m² árnak felel meg. Rögzítette, hogy a magánszakértői vélemények közül M. L. igazságügyi szakértő véleménye a forgalmi érték megállapítására nem alkalmas, mivel nem csak a (...) ingatlanok forgalmi értékét vizsgálta. A fajlagos forgalmi érték megállapítása körében a bíróság nem fogadta el a II. rendű alperes előadásaként V. L. igazságügyi szakértő szakértői véleményét, mely szerint a fajlagos forgalmi érték 220 Ft/m². A magánszakértői vélemény mellőzte a kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződésekben megállapított forgalmi értéket, és a Pest megyei átlagos földárát meghaladó, az adóhatóság adatai szerint a legalacsonyabb forgalmi értéknek minősülő adatok figyelembevételével határozta meg a fajlagos forgalmi értéket, amellyel így a többi adat mellőzésével a legalacsonyabb fajlagos értékhez jutott.
- [15] Hivatkozott az elsőfokú bíróság a Kúria álláspontjára, mely szerint a kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződésekben meghatározott ingatlanforgalmi adatok is alkalmasak lehetnek összehasonlításra, és a Kúria 21/2014. számú közigazgatási elvi határozatában foglaltakra. Az összehasonlítás alapjául szolgáló helyrajzi számok megjelölésével kifejtette az elsőfokú bíróság azok figyelembevételének, illetve mellőzésének okát is.
- [16] A visszamaradt ingatlanban keletkezett értékcsökkenés megállapítása körében a bíróság mellőzte dr. R.A. igazságügyi szakértő véleményét, figyelemmel arra, önmagában a terület mértékének csökkentése nem eredményezi a szakértői véleményben meghatározott mértékű forgalmi érték csökkenést. Elfogadta a bíróság V.L. igazságügyi szakértő magánszakértői véleménye alapján tett nyilatkozatát, amely szerint a visszamaradt ingatlanban 20%-os mértékű értékcsökkenés keletkezett, annak indokaira tekintettel. Utalt arra, hogy a kisajátítás folytán az ingatlan területi mértéke csökkent, azonban a kisajátítással összefüggésben nem állapítható meg, hogy a beruházás megvalósítása a mezőgazdasági rendeltetésű ingatlan vonatkozásában milyen mértékű további értékcsökkenést eredményezett. A földgázszállító vezeték, a fáklya és a kompresszorállomás megépítését követően az üzemeltetéshez szükséges bányaszolgalmi jog alapításáról az I. rendű alperes külön határozattal dönt. A kisajátítási eljárás során hozott határozattal kapcsolatban az értékcsökkenés körében a kisajátítás által okozott értékcsökkenés mértéke vizsgálható. A bíróság ebből eredően nem osztotta dr. R.A. igazságügyi szakértő álláspontját abban, hogy a fáklya létesítése önmagában nagymértékű értékcsökkenést okozott.
- [17] Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint az ingatlan egésze kisajátításának feltételei a Kstv. 6. § (4) bekezdés a)-c) pontjában foglaltak szerint nem álltak fenn. A dr. R.A.

szakvéleményében megjelölt, az ingatlan környezetében létesített fáklya és kompresszorállomás ténye önmagában nem zárja ki a mezőgazdasági művelés lehetőségét. A keresetlevélben hivatkozott farmgazdaság kialakítására a kisajátítási eljárást megelőzően nem került sor. Az ingatlan területi mértékének csökkenése folytán a mezőgazdasági művelés költségesebbé vált, azonban a költségek növekedése nem zárja ki a mezőgazdasági művelést. Nem nyert bizonyítást, hogy egy visszamaradt ingatlan gazdaságos értékesítése nem lehetséges.

- [18] Az elsőfokú bíróság mellőzte új igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő bevezetését a perbe, figyelemmel arra, hogy az igazságügyi szakértői véleményre tekintettel nem állnak fenn annak feltételei. A perben beszerzett vélemény a II. rendű alperes álláspontjának tekintendő magánszakértői vélemény megállapításaival sem ellentétes a korrekciók alkalmazása körében, az értékcsökkenés mértéke körében a II. rendű alperes véleményét fogadta el.
- [19] Minderre tekintettel az elsőfokú bíróság a Kstv. 32. § (1) bekezdés d) pontja alapján a kisajátításról szóló határozatot a kártalanítás és az értékcsökkenés összege körében megváltoztatta, a kisajátítás jogalapja, a felülvizsgálni kért határozat hatályon kívül helyezése, és új eljárásban a visszamaradt ingatlan kisajátításának elrendelése iránti keresetet elutasította. Az értékcsökkenés összegét a kisajátítást követően visszamaradt ingatlan forgalmi értéke alapján 20%-os mértékben határozta meg a bíróság.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [20] A jogerős ítélet ellen a felperesek és a II. rendű alperes nyújtottak be felülvizsgálati kérelmet.
- [21] A felperesek felülvizsgálati kérelmükben a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését kérték, a keresetet részben elutasító rendelkezések tekintetében kérte az I. rendű alperes új eljárás és új határozat hozatalára való kötelezését, azon indokkal, hogy a Kstv. 6. § (2) bekezdésének a), b) és c) pontja alapján az egész ingatlan kisajátításának törvényi feltételei fennállnak. Másodlagosan kérte, hogy az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatásával kötelezze a Kúria a II. rendű alperest a felperesek részére további 3.674.894 Ft értékcsökkenés és annak 2013. július 16. napjától a kifizetésig járó törvényes kamata megfizetésére. Arra hivatkozott, hogy a jogerős ítélet jogszabálysértő, mert az elsőfokú bíróság ítélete megsértette Magyarország Alaptörvénye XIII. § (1), (2) bekezdését, a Ptk. 177. § (1) bekezdését, a Kstv. 1. § (1) bekezdését, 6. § (4) bekezdését, továbbá a 19. § (1) bekezdés c) pontját. Sérti az ítélet a Pp. 177. § (1) bekezdését, 206. § (1) bekezdését, és 339/A. § rendelkezését is. Kifejtették a felperesek, hogy az ingatlanforgalmi szakértő egyértelműen javasolta a teljes terület kisajátítását, és rögzítette azt is, hogy a visszamaradó terület forgalomképessége gyakorlatilag megszűnik. Okszerűtlen azon ítéleti megállapítás e

körben, miszerint az összehasonlításra alkalmas (...) külterületi ingatlanokra vonatkozó jogügyletek a per tárgyát képező ingatlan forgalomképességét igazolják, ugyanis azok nem azonos adottságúak. A részleges kisajátítás következményeként megállapítható, hogy az ingatlan területe jelentősen csökkent, ami a művelési költségek emelkedésével jár, az ingatlan a kisajátítást megelőzően alkalmas volt nagyüzemi művelésre, és e művelési mód kedvezőtlenül megváltozott, a felperesek tulajdonjoga nem tekinthető korlátozástól mentesnek a fáklya megépítését követően, a visszamaradó területen ugyanazon időpontban elhelyezési bányaszolgalmi jog alapításával tovább korlátozódott a visszamaradó rész használhatósága és már a kisajátítás időpontjában konkrétan meghatározható volt a korlátozás mentesen visszamaradt ingatlanrész területe. Ténylegesen a visszamaradt rész 3837 m², amely az eredeti terület 35,8%-a. A csatolt szemléltető vázrajzból az is kitűnik, hogy ezen visszamaradt terület nagyság sem egyben művelhető, ugyanis azt kettévágja a fáklya tengelyétől mért 100 méter sugarú kör. Állították, hogy a korlátozás mértéke az építési engedély alapján kiszámítható volt a kisajátítás időpontjában, ezért nem minősül jövőbeli feltételezett hátránynak. Az üzemeltetési bányaszolgalmi jog alapítására vonatkozó határozattal a hátrány konstitutív hatállyal bejegyzésre kerül az ingatlan-nyilvántartásba, azonban a tulajdonosi jogosítványok korlátozása már ezt megelőzően - az építési engedély kiadásával és ezen célra történő kisajátítással - megvalósul, manifesztálódik. Hivatkoztak továbbá arra a felperesek, hogy a közvetlen környezet alapvető megváltozása is indokolja a teljes kisajátítást, annak a Kstv. 6. § (4) bekezdésében foglalt mindhárom feltétele fennállt.

- [22] A II. rendű alperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az eljárt bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte. Arra hivatkozott, hogy a jogerős ítélet sérti a Pp. 163. § (1) bekezdését, 177. § (1) bekezdését, 182. § (3) bekezdését, 206. § (1) bekezdését, és a Kstv. 9. § (1) és (3) bekezdését.
- [23] Jogszabálysértőnek tartotta a II. rendű alperes a kisajátítás pótló adásvételi szerződések figyelembevételét, mert az a perbeli ingatlan forgalmi értékének nem a valós forgalmi értéken történő megállapításához vezetett. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság megállapításai iratellenesek és jogszabálysértőek, e körben a 16/2010. (XI.8.) KK véleményben és a 21/2014. számú közigazgatási elvi határozatban foglaltakra hivatkozott, és eseti kúriai döntésekből idézett. Kifejtette, hogy a kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződések adatai nem tekinthetők összehasonlításra alkalmas ingatlanforgalmi adatoknak, nem szabadpiaci forgalomban kötöttek, és egyértelműen konjunkturális értékadatokat tartalmaznak. A NAV adatsorok értékei - a kisajátítás pótló adásvételi szerződések adatait figyelmen kívül hagyva -, melyek a tényleges piaci értékeket tartalmazó négyzetméter árak egyértelműen alátámasztják, hogy a bíróság által megállapított korrigált

fajlagos négyzetméter ár (662 Ft) nem tekinthető tényleges piaci árnak. Utalt arra, hogy a (...) külterületi ingatlanoknak viszonylag kis forgalma volt, azon ingatlanok négyzetméter ára, melyek nem kisajátítás pótló adásvételi szerződések útján cseréltek gazdát, alátámasztják azt, hogy sem a felperesek kereseti kérelmükben megjelölt négyzetméter ár szerint, sem pedig a bíróság által megállapított négyzetméter ár szerinti forgalmi érték nem lehet valós forgalmi érték. A kisajátítás pótló adásvételi szerződések 600 Ft-os négyzetméter árai a perrel érintett ingatlan környezetében a (...) - vezeték építésével összefüggésben keletkeztek. A kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződések konjunkturális adatainak figyelembevétele azt eredményezi, hogy a felperesek javára értékelésre került a forgalmi érték nem szabad piaci körülmények között létrejött konjunkturális növekedése. E körben iránymutatónak tekintendő eseti kúriai döntésekre hivatkozott. Kifogásolta azt is, hogy a bíróság olyan kérdésben foglalt állást, amely nem tartozott a kompetenciájába. A szabadpiaci forgalomban kötött adásvételek és a kisajátítás pótló adásvételi szerződések közötti különbséget - gyakorlatilag megállapítva, hogy nincs is, jogszabálysértően értékelte, ezek ugyanis szakkérdések, így a bíróság nem alapozhatta volna ítéletét az e körben megállapítottakra. 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.

- [24] A II. rendű alperes álláspontja szerint a perbeli szakvélemény a korrekciós tényezők alkalmazását ténybelileg nem támasztotta alá semmivel. Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok és a korrekciós tényezők alkalmazása körében fennálló hiányosságokra tekintettel a bíróság a Pp. 183. § (3) bekezdés, és 206. § (1) bekezdésbe ütköző módon járt el. E körben a II. rendű alperes hivatkozott a Kúria által 2015. február 12-én közzétett „a szakértői bizonyítás bírósági eljárásban” tárgykorú összefoglaló véleményben foglaltakra. A perszakértői véleményben rögzítettek alapján álláspontja szerint az állapítható meg, hogy a szakértő átlagolta a NAV adatokat - hibás számítással - majd gyakorlatilag általánosságban véve a perbeli ingatlan „kedvező” fekvése és sík domborzati viszonya alapján állapított meg 20%-os korrekciót. Az azonban sehol nem jelenik meg a szakvéleményben, hogy az összehasonlításra alkalmasnak vélt ingatlanok adottságai mennyiben térnek el a perbeli ingatlanétól. Ezért nem ellenőrizhető sem a bíróság, sem pedig a felek által, hogy indokolt-e egyáltalán a korrekció alkalmazása az eltérő adottságok miatt, és amennyiben igen, akkor valóban milyen mértékben.
- [25] Kiemelte a II. rendű alperes, hogy a két magánszakértői vélemény a perbeli szakértő által adott szakvélemény aggályos, hiányos, homályos és megalapozatlan voltának alátámasztásaként, annak szakmai helytállóságának kétségesse tétele végett került becsatolásra. A II. rendű alperes indítványt tett új perbeli

szakértő kirendelésére, illetve a perbeli, valamint a magánszakértők együttes meghallgatására, azonban a bíróság ezen indítványait elutasította. Megállapítható ugyanakkor az is, hogy a perbeli szakértői véleményt az elsőfokú bíróság sem tartotta minden szempontból megalapozottnak, hiszen bizonyos részeit mellőzte, bizonyos adatait számszakilag korrigálta, illetve több helyütt figyelembe vette a magánszakértői véleményben tett megállapításokat. Ezen körülmény alátámasztja azon alperesi álláspontot, mely szerint a perszakértő véleménye nem volt aggálytalan.

[26] Hangsúlyozta a II. rendű alperes, hogy jelen eljárásnak két vonatkozása volt. Egyrészt a perbeli ingatlan valós forgalmi értékének megállapítása, másrészt az ingatlan egésze kisajátításának indokoltsága. E két tárgykör nem függ össze, azok külön is értékelhetőek voltak, akár egy szakvéleményben, így a kisajátítás indokoltsága körében való döntés tartalmát mindenben osztotta, azt megalapozottnak és helytállónak tartotta. A csatolt magánszakértői véleményben megállapított végleges többletkártalanítási és a visszamaradt terület értékcsökkenése tekintetében összegeket is kizárólag ezen összegek megállapításánál a magánszakértők által figyelembe vett összehasonlításra alkalmasnak talált ingatlanok köre, a megállapított fajlagos négyzetméter ár és az ezen adatokra tekintettel alkalmazott korrekciós tényezők együttes alkalmazására tekintettel fogadta el, mindez tehát azt jelenti, hogy a bíróság által a visszamaradt terület tekintetében megállapított 20%-os értékcsökkenés mértékét nem önmagában, hanem csakis a magánszakértői véleményekben foglalt többi tényezővel együttesen értékelve fogadta el. Az ítélet jogszabálysértő tehát különösen arra figyelemmel, hogy a bíróság a bizonyítékokat okszerűtlenül mérlegelve iratellenes tényállást állapított meg, jogszabálysértő módon utasította el az új szakértő, illetve a szakértők ütköztetésére irányuló bizonyítási indítványt, a perbeli ingatlan forgalmi értékét, ekként a felpereseknek járó kártalanítás és értékcsökkenés összegét a Kstv. 9. § (3) bekezdés a) pontjába ütköző módon állapította meg, a kisajátítás pótló adásvételi szerződések figyelembevételével.

[27] A Kúria a felülvizsgálati kérelmeket a Pp. 274. § (1) bekezdésének megfelelően tárgyaláson kívül bírálta el.

A Kúria döntése és jogi indokai

[28] 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.

[29] A Kúria előjáróban 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.

- [30] 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.
- [31] 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.
- [32] 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.

- [33] 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 értékkorrekció alkalmazására tett megállapítása. A perszakértő kisajátítást helyettesítő adásvételek adatait is felhasználta, azok konjunkturális jellegét nem vizsgálta, mégis azokat is +20%-os értékkorrekciókkal vette figyelembe. Ugyanígy járt el két adásvétel esetében is.
- [34] 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.
- [35] 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 értéként 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.
- [36] 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.
- [37] 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.

- [38] 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 megghiúsulása (farmgazdasági elképzelés ellehetetlenülése) nem volt figyelembe vehető. A gazdaságos értékesítés hiánya szintén nem volt megállapítható, ezt az értékesítésre adott megbízás nem bizonyította.
- [39] Az elsőfokú bíróság helytállón 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 helytállón állapította meg 20%-ban, a felperesek által kért 85%-os mértékben ez az igény nem volt megalapozott.
- [40] 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.
- [41] 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

- [42] 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.
- [43] A Kúria ezért a felpereseket 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].
- [44] A felperesek a Pp. 78. § (1) bekezdése és a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján 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.
- [45] 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. április 12.

Dr. Kovács András s.k. a tanács elnöke, Dr. Fekete Ildikó s.k.
előadó bíró, Dr. Kovács Ákos s.k. bíró