

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

Az ügy száma: Kfv.II.37.817/2015/11.

A tanács tagjai: dr. Buzinkay Zoltán a tanács elnöke
dr. Márton Gizella előadó bíró
dr. Rothermel Erika bíró

A felperes:

Képviselője: jogtanácsos

Az alperes: Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal

Képviselője: jogtanácsos

A per tárgya: kisajátítási határozat bírósági felülvizsgálata

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: a felperes

A jogerős határozatot hozó bíróság és a határozat száma:

Kecskeméti Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság
4.K.27.140/2014/36.

Rendelkező rész

A Kúria

- a Kecskeméti Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 4.K.27.140/2014/36. számú ítéletet hatályában fenntartja;

- kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 50.000 (ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A le nem rótt 70.000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A felperes 2013. szeptember 16-án kisajátítási kérelmet terjesztett elő az alperesnél a hrsz.-ú legelő, fásított terület, saját használatú út és gazdasági épület művelési ágban nyilvántartott ingatlanból 660 m² területrész kisajátítása iránt. A kérelem indokaként azt jelölte meg, hogy az 55. számú főút fejlesztése keretében a kisajátított ingatlanrészen kerékpár út létesítése szükséges.
- [2] A kisajátítani kért terület az ingatlant kettévágja, a kerékpár úttól délre visszamaradó hrsz.-ú legelő és fásított terület továbbra is megközelíthető, hasznosítható. A kerékpárúttól északra fekvő, visszamaradó hrsz.-ú ingatlan szabálytalan, sokszög alakú terület. Ennek a területnek a saját

használatú útként nyilvántartott része az azt északról határoló csatornával párhuzamosan fut, ezen az ingatlanrészen levő gazdasági épületet, azaz szivattyúházat a B Vízgazdálkodási Szolgáltató Társulat üzemelteti. A visszamaradó ingatlan területének 402 m² része fásított terület, a fennmaradó része 450 m²-ben saját használatú út és gazdasági épület. Ez a másik ingatlanrésszel együttesen - a tulajdonos nyilatkozata szerint - legeltetés célját szolgálta. A visszamaradó hrsz.-ú ingatlan a kisajátítás következtében a közúttal való kapcsolatát, megközelíthetőségét elveszíti, északról a csatorna határolja, délről a kerékpárút.

- [3] A kisajátítási eljárásban a tulajdonos kérte ennek a visszamaradó területrésznek a kisajátítását is. Az alperes a 2014. március 3-án kelt BKB/001/58-33/2014. számú határozatával a kisajátítási kérelemnek és a tulajdonos többletterület kisajátítási kérelmének is helyt adott és kötelezte a felperest, mint kisajátítást kérőt a tulajdonos és a haszonélvező részére kártalanítás megfizetésére. A többletterület kisajátítása iránti kérelmet a kisajátításról szóló 2007. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) 6. § (4) bekezdés c) pontja alapján találta indokoltnak, mert a kisajátítási eljárás során kirendelt szakértők olyan szakvéleményt adtak, mely szerint a visszamaradó hrsz.-ú ingatlanrész gazdaságos értékesítése nem lehetséges, mivel olyan beékelte terület marad hátra, amely az elhelyezkedése, fekvése, alakja, mérete, megközelíthetősége okán eladhatatlanná válik, nem lesz gazdaságosan értékesíthető.

Az elsőfokú ítélet

- [4] A felperes keresetet nyújtott be az alperesi határozat részbeni felülvizsgálata iránt, amelyben csak a többletterület kisajátítása iránti kérelemnek helyt adó döntést támadta azzal, hogy a Kstv. 6. § (4) bekezdés c) pontjában foglalt feltételek nem álltak fenn. A felperes a per során csatolta a 828-08F munkaszámú fedvénytervet, amely szerint a szivattyúház mellett a csatorna felett szilárd burkolatú behajtót kap az ingatlan, ezáltal az a közútról megközelíthetővé válik.
- [5] Az elsőfokú bíróság felperesi indítványra szakértői bizonyítást folytatott le. Az igazságügyi szakértő kifejtette, hogy az ingatlanrész kisajátításával megszűnik a visszamaradó hrsz.-ú ingatlanra való bejutást biztosító belső használatú út teljes szélességében, ezáltal a visszamaradó terület és a szivattyú telep megközelítése ellehetetlenül, csatornával, idegen ingatlanokkal határolt, bezárt terület alakul ki. Az ingatlan a megváltozott alakja, a közterülettől elzárt volta és a korábban együtt hasznosított területrésztől való elszakadása miatt valós szabad piaci értéket nem képvisel, gazdaságosan nem értékesíthető. A szakértő személyes meghallgatásakor előadta, hogy a felperes által csatolt fedvényterven látható út alkalmas a visszamaradt terület megközelítésére, azonban függetlenül az út létesítésétől, a visszamaradó terület kisajátítása változatlanul szükségszerű, mert az mezőgazdasági célra már nem hasznosítható, a szivattyúház megközelítését biztosítja a fedvényterven szereplő út, azonban a szivattyúház mögötti háromszög alakú területre a megközelítés, a bejárás gépjárművel továbbra sem lesz lehetséges, mert azt a telek nagysága nem teszi lehetővé. A szakértő elmondta, hogy a visszamaradó ingatlan nem csak értékesíthetlenné, hanem gazdaságosan művelhetlenné is válik.
- [6] Az elsőfokú bíróság a szakértői véleményt elfogadta, megállapította, hogy az alperes helytállóan döntött a hrsz.-ú visszamaradó ingatlan kisajátításáról a Kstv. 6. § (4) bekezdés c) pontja alapján.
- [7] A bíróság megállapította továbbá, hogy a felperes a keresetlevelében csak a többletterület kisajátításának jogalapját vitatta. Az 5. számú előkészítő iratában már a kártalanítási összeg megváltoztatására irányuló keresetet is előterjesztett, amely azonban a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban Pp.) 335/A. § (1) bekezdésében foglaltak alapján érdemben nem bírálható el, mert a keresetet csak a perindításra nyitva álló határidőn belül lehet megváltoztatni, ezért a bíróság az összecszerzési kereseti kérelmet nem bírálta el.
- [8] Mindezek alapján az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a felperes jogalapot vitató kereseti

kérelme alaptalan, ezért azt ítéletével elutasította.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [9] A jogerős ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérte annak hatályon kívül helyezését, elsődlegesen a keresetének helyt adó határozat hozatalát, másodlagosan az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára történő utasítását. Álláspontja szerint a jogerős ítélet sérti a Pp. 335/A. § (1) bekezdését, 332. § (5) bekezdését, 54. § (1) bekezdését, 339/A. §-át, 339/B. §-át, 206. § (1) bekezdését, a Kstv. 6. § (4) bekezdés c) pontját, 9. § (3) bekezdés a) és b) pontját, 19. § c) pontját, továbbá a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.) 50. § (6) bekezdését.
- [10] Sérelmezte, hogy a bíróság nem értesítette a tulajdonost a beavatkozás lehetőségéről, amely lényeges eljárási szabálysértés.
- [11] Álláspontja szerint tévedett a bíróság a Pp. 335/A. § (1) bekezdése alkalmazásánál, mert a kisajátítás jogalapjának vitatásán keresztül a kártalanítási összegre vonatkozó határozati rendelkezést is vitatta a kereseti kérelmében. A Pp. hivatkozott rendelkezése pedig csak az egyértelműen elkülönült határozati részek vonatkozásában állít fel keresetváltoztatási tilalmat, ezért a bíróságnak az összecszerűségi kereseti kérelmét is el kellett volna bírálnia.
- [12] A kisajátítás jogalapja tekintetében arra hivatkozott, hogy a szivattyúházat üzemeltető nyilatkozata szerint az érintett ingatlan az eredeti céljára továbbra is használható marad, ezért a kisajátított ingatlanon folytatott jövedelemszerző tevékenység lehetősége nem szűnt meg és az állattartás is áttelepítéssel, kellő körültekintéssel és gondossággal, értékvesztés nélkül megoldható. Állította, hogy az ingatlanrész értékesítési lehetősége nem a kisajátítás miatt lehetetlenült el, hanem amiatt, mert ezt a területet megvásárló tulajdonosnak a szivattyúház fenntartásával járó kötelezettségeket is vállalnia kellett. Ez a kötelezettség a kisajátítást évtizedekkel megelőzően keletkezett. Utalt arra is, hogy a kisajátított területrész aránya az eredeti termértékhez képest csekély, csak 5%-os, ezért a visszamaradó rész értékesíthetősége nem kizárt. Állította, hogy a visszamaradó ingatlanrész kisajátítására nem volt jogalap, a hatóságnak csak értékcsökkenést lehetett volna erre a visszamaradó ingatlanrészre megállapítania.
- [13] Sérelmezte a kártalanítási összeg megállapítását is azzal, hogy az alperes csak a Kstv. 9. § (3) bekezdés a) pontját alkalmazta. Álláspontja szerint a Kstv. 9. § (3) bekezdés b) pontja szerint került a kártalanítási összeg megállapításra és ezért a mérlegelési szempontokat is meg kellett volna a hatóságnak adnia a határozatában. Ez a határozatból hiányzik, ezért az ítélet is hiányos, nem állapítható meg, hogy milyen mérlegelési szempont alapján állapították meg a kártalanítás összegét.
- [14] Az ingatlan megközelíthetősége kapcsán hangsúlyozta, hogy a perben csatolt fedvényterv alapján a megközelíthetőség biztosított és téves az a szakértői megállapítás, hogy a szivattyúház mögötti terület közúti megközelítése nem lehetséges, mivel ez a terület egy önálló ingatlan és nem annak különálló része. Sérelmezte, hogy a bíróság a szakértői véleményt és a bizonyítékokat tévesen értékelte.
- [15] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályban tartását kérte. Hangsúlyozta, hogy a felperes a kisajátítási eljárásban fedvénytervet nem nyújtott be, ezért arra utóbb a perben alappal nem hivatkozhat.
- [16] A felperes Kfv.4. sorszámú beadványában fényképeket csatolt a megvalósult kerékpárútra és bekötőútra annak igazolására, hogy a terület továbbra is eredeti funkciójára alkalmas maradt.
- [17] Az alperes a felperesi észrevételre tett nyilatkozatában állította, hogy a kerékpárút nem a kisajátítási változási vázrajznak megfelelően valósult meg, a fényképfelvételen látszó út megépítésére a

felperes csak a perben hivatkozott. Az út megépítésétől függetlenül is indokolt a visszamaradó ingatlan kisajátítása, mert annak gazdaságos értékesíthetősége a kisajátítás folytán vált lehetetlenné.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [18] A Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 272. § (2) bekezdése értelmében a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott és konkrétan megjelölt jogszabálysértések körében vizsgálva felül azt állapította meg, hogy a felperes felülvizsgálati kérelme alaptalan.
- [19] A Kúria elsőként az eljárási kifogásokat vizsgálta.
A beavatkozás lehetőségéről való értesítés elmulasztása kapcsán a felperes alaptalanul hivatkozott jogsértésre, mert a peres iratok alapján eljárási szabálysértés nem volt megállapítható. Az elsőfokú bíróság a 4.K.27.140/2014/3. számú végzéssel az értesítési kötelezettségének eleget tett.
- [20] A Kúria a Pp. 335/A. § (1) bekezdésének megsértését sem állapította meg. A kereset a közigazgatási határozatnak a keresetlevéllel nem támadott önálló - a határozat egyéb rendelkezésétől egyértelműen elkülöníthető - rendelkezésére csak a perindításra nyitva álló határidőn belül terjeszthető ki. A perbeli esetben a felperes a keresetlevelében a kisajátítási határozat többletterület kisajátításáról rendelkező részét a jogalap tekintetében támadta, összegszerűségi kereseti kérelmet nem terjesztett elő. Ilyen kereseti kérelmet csak a perindítási határidő leteltét követően, az 5. számú beadványában terjesztett elő. Alaptalan a felperesnek azon állítása, hogy a jogalapon keresztül az összegszerűséget is vitatta és nem jelent elkülönült határozati rendelkezést az összegszerűségről való döntés. Az alperes határozata külön rendelkezett a kisajátítani kért terület rész kisajátításáról, külön rendelkezett a tulajdonos többletterület kisajátítás iránti kérelméről és külön rendelkezett a tulajdonost és haszonélvezőt megillető kártalanítás megfizetéséről. Ezek a határozati rendelkezések mind egymástól elkülönülő rendelkezések, ezért azokat külön-külön lehet kereseti kérelemmel támadni, valamennyi döntési rész megtámadása a perindítási határidőn belül lehetséges. A felperes a kártalanítás összegét támadó kereseti kérelmet a perindítási határidőn belül nem terjesztett elő, ilyen kérelmet utóbb, a perindítási határidő leteltét követően jogszerűen nem terjeszthet elő, mert az a keresetváltoztatás tilalmába ütközik. A felperes tévesen hivatkozott arra, hogy a jogalap támadása az összegszerűség támadását is jelentette, mert a két jogcím két külön döntési részhez kapcsolódik. Az elsőfokú bíróság helytállóan döntött, amikor a Pp. 335/A. § (1) bekezdésébe ütközően előterjesztett összegszerűségi kereseti kérelmet érdemben nem bírálta el. Mindebből következően tévesek a felperesnek azok a hivatkozásai, amelyek az összegszerűséget érintően téves ítéleti döntést állítanak, jogszabálysértések elkövetésére utalnak, mert a perben a bíróság az összegszerűség kérdését nem vizsgálta, határidőben előterjesztett kereseti kérelem hiányában nem is vizsgálhatta. A felperes ezért alaptalanul hivatkozott a Kstv. 9. § (3) bekezdés a) és b) pontjaira, a Pp. 270. § (2) bekezdésre, a Ket. 50. § (6) bekezdésre, a Pp. 339/B. § megsértésére.
- [21] A jogalapot érintő kereseti kérelem és az ennek tárgyában hozott ítéleti döntés kapcsán a Kúria álláspontja a következő. A többletterület kisajátítására - a Kstv. 6. § (4) bekezdés c) pontja alapján - a visszamaradó ingatlan gazdaságos értékesítésének ellehetetlenülése miatt került sor. Ennek indoka az volt, hogy a visszamaradó terület meg nem közelíthető zárványterületté válik, alakja, mérete miatt már gazdaságosan nem művelhető, emiatt gazdaságosan nem is értékesíthető. A felperes állításával ellentétben ez az ingatlan a kisajátítást megelőzően az ingatlan többi részével együtt művelhető, műveltethető volt, legeltethető és hasznosítható, megközelítését a hrsz.-ú út és a saját használatú út biztosította. A kerékpárút részére kisajátított területtel az ingatlan két részre szakadt, a

visszamaradó hrsz.-ú ingatlanon a saját használatú út használata lehetetlenné vált, az a közúttal való kapcsolatát elvesztette, ezt az ingatlant északról a csatorna határolja, délről a kerékpár út, tehát egy olyan zárványterületté válik, amely önállóan, gazdaságosan nem művelhető, nem hasznosítható, nem közelíthető meg és így értékesítése is lehetetlenné válik. Ezen a tényen nem változtat az sem, hogy a felperes a perben azt igazolta, hogy a szivattyúház megközelítését út tervezésével és megépítésével lehetővé teszi. A visszamaradó terület fásított területrésze 402 m², a saját használatú út és a gazdasági épület által elfoglalt terület 450 m². A szivattyúház ház - és ezáltal a visszamaradó ingatlan - megközelítését biztosító út létesítése ellenére ez a terület - a kisajátítás következtében bekövetkező változások, így - a szabálytalan alakja (keskeny elnyúló háromszög), a mérete, a fekvése alapján továbbra sem értékesíthető gazdaságosan, eladhatatlan, ezt a tényt a szakértői vélemények mind a kisajátítási eljárásban, mind a perben helytállóan állapították meg. Az ingatlanrész kisajátítása ezért indokolt volt.

- [22] Mindezek alapján a Kúria azt állapította meg, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott jogszabályokat nem sértette meg, ezért a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [23] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.
- [24] A pervesztes felperes a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles az alperes jogi képvisellel felmerült felülvizsgálati eljárási költségének a megfizetésére.
- [25] A tárgyi illetékfeljegyzési jog okán le nem rótt felülvizsgálati illetéket a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 14. § alapján a felperes illetékmentessége folytán az állam viseli. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 2. melléklete szerint a felperes 100%-ban állami tulajdonban álló gazdasági társaság, aki a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 29. § (1) bekezdése értelmében az országos közutak építtetője, az országos közúthálózat fejlesztési és építtetői feladatainak ellátásáért felelős gazdasági társaság, aki az (1/a) bekezdés szerint az állam nevében jár el.

Budapest, 2016. június 22.

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

Dr. Tóth

A kiadmány hitelül: