

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Kfv.VI.37.423/2016/4.

A tanács tagjai: Dr. Sperka Kálmán a tanács elnöke, Dr. Sugár Tamás előadó bíró, Dr. Mudráné Dr. Láng Erzsébet bíró

A felperesek: ... I. rendű

...II. rendű

Az I. rendű felperes képviselője: Dr. ... Ügyvédi Iroda (ügyintéző ügyvéd: Dr. ...)

A II. rendű felperes, egyben a II. rendű alperes képviselője: Dr. ... jogtanácsos

Az alperesek: I.rendű alperes neve I. rendű
II.rendű felperes neve II. rendű

Az I. rendű alperes képviselője: Dr. ... jogtanácsos

A per tárgya: korlátozási kártalanítási ügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: a II. rendű felperes, egyben II. rendű alperes

A felülvizsgálati kérelem sorszáma: 113.

Az elsőfokú bíróság neve, határozatának kelte és száma: Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 2015. február 13-án kelt - kijavított - 27.K.28.130/2013/111. számú ítélete

A másodfokú bíróság neve, határozatának kelte és száma: Fővárosi Törvényszék - kiegészített - 2015. szeptember 16-án kelt 3.Kf.650.044/2015/4. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a Fővárosi Törvényszék - kiegészített - 3.Kf.650.044/2015/4. számú ítéletét hatályában fenntartja. Kötelezi a II. rendű felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az

I. rendű felperesnek 300.000.- (háromszázezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A Budapest, II. kerület ... hrsz.-ú, „kivett táborhely” megnevezésű külterületi ingatlan övezeti besorolása 1976-ig „erdőterület” volt. 1976-ban az ingatlant 34-es (alapfokú közintézmények elhelyezésének területei) övezetbe sorolták. 1999. január 1-jétől az ingatlan övezeti besorolása E-TG (turisztikai erdő) övezetre változott. Az I. rendű felperes az ingatlan tulajdonjogát 1994-ben szerezte meg, majd 2003. december 22-én az I. rendű alperes jogelődjénél korlátozási kártalanítási kérelmet terjesztett elő. A hatóság a 2004. április 13-án kelt határozatában megállapította, hogy a kártalanítás jogalapja az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 30. §-a szerint fennáll. A határozattal szemben a II. rendű felperes, egyben II. rendű alperes (a továbbiakban: II. rendű felperes) terjesztett elő keresetet, melyet a Fővárosi Bíróság a 10.K.31.554/2004/22. számú ítéletével elutasított. Az indokolásban kifejtette, az I. rendű felperes egy korábbi beépítésre szánt ingatlanának beépítésre nem szánt területté történő átsorolásával nem vitathatóan kár érte, így a kártalanítás jogalapja fennáll. A jogerős ítélet ellen felülvizsgálati kérelem nem került előterjesztésre.
- [2] Az I. rendű felperes 2010. december 3-án benyújtott kérelmére az I. rendű alperes az összegaszerűség tekintetében folytatta eljárását, az ennek eredményeként meghozott - kijavított - határozatával az I. rendű felperes kérelmének helyt adott és kötelezte a II. rendű felperest 54.200.000.- forint kártalanítás és ennek 1999. január 1-jétől a kifizetés napjáig járó késedelmi kamata megfizetésére az I. rendű felperes felé. A hatóság határozatát az eljárása során kirendelt ... igazságügyi szakértő szakvéleményére alapította, aki az ingatlan forgalmi értékét az övezeti besorolás változása előtt 67.000.000.- forintban, az után 12.800.000.- forintban határozta meg.

Kereseti kérelmek

- [3] Az I. rendű alperes határozatát az I. rendű felperes és a II. rendű felperes támadta keresettel. Az I. rendű felperes kérte a kártalanítás összegének felemelését 179.161.600.- forintra. A II. rendű felperes a határozat hatályon kívül helyezését indítványozta, álláspontja szerint az I. rendű felperest nem illeti meg

kártalanítás, mert az övezeti besorolás változása miatt nem érte kár.

Az elsőfokú bírósági eljárás és az elsőfokú ítélet

- [4] Az elsőfokú bíróság kirendelése alapján ... igazságügyi szakértő alap- és kiegészítő szakvéleményt, míg Dr. ... igazságügyi szakértő szintén alap- és kiegészítő szakvéleményt terjesztettek elő. A szakvélemények beszerzését követően az I. rendű felperes a 2014. december 16-án kelt adásvételi szerződéssel a perbeli ingatlant 260.000.000.- forint nettó vételárért eladta egy gazdasági társaságnak.
- [5] Az elsőfokú bíróság - kijavított - ítéletével az I. rendű alperes kijavított határozatát hatályon kívül helyezte és az I. rendű alperest új eljárásra kötelezte. Az indokolásban részletesen vizsgálta és értékelte a hatósági eljárásban és a perben beszerzett szakvéleményeket. Hangsúlyozta, ... szakvéleménye aggályos, abból a perbeli ingatlan korlátozás előtti és utáni értéke megfelelően nem állapítható meg, így az ezen a szakvéleményen alapuló támadott határozat jogszabálysértő. ... kiegészített szakvéleményét hiányosnak, homályosnak értékelte a bíróság azzal, miszerint alkalmatlan arra, hogy rá alapítottan ítéletet lehessen hozni. A jogerős ítélet Dr. ... igazságügyi szakértő alapszakvéleményét helyesnek és megalapozottnak minősítette, az abban foglalt értékelési módszert elfogadta. Ugyanakkor az általa meghatározott forgalmi értékeket - az átsorolás előtt 191.961.000.- forint, az átsorolás után 12.800.000.- forint - nem tartotta megfelelően, mert egyrészt a szakértő az ingatlant beépítetlenként kezelte, másrészt nem hagyható figyelmen kívül a 260.000.000.- vételár. Önmagában az a tény, hogy az ingatlant az I. rendű felperes értékesítette nem jelenti azt, hogy ne érte volna kár az övezeti átsorolás következtében, de ennek összege további tisztázásra szorul. Az Étv. 30. § (7) bekezdésére figyelemmel a kártalanítás után a kamat az övezeti előírások változásának napjától jár. Az új eljárásra a bíróság előírta, az I. rendű alperesnek figyelemmel kell lennie Dr. ... alapszakvéleményében foglalt értékelési módszerre, de vizsgálnia kell a beépítettség mértékét és értékelnie szükséges a 2014-ben az ingatlanért kapott vételárat.

A másodfokú ítélet

- [6] Az elsőfokú ítélettel szemben a I. rendű felperes, a II. rendű felperes és az I. rendű alperes terjesztettek elő fellebbezést, a Fővárosi Törvényszék jogerős - kiegészített - ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta, az I. rendű alperes kijavított határozatát részben megváltoztatta és a kártalanítás összegét 179.161.600.- forintra emelte fel, míg a II. rendű felperes keresetét elutasította. Kötelezte az I. rendű és a II. rendű alperest perköltség megfizetésére.

- [7] Érvelése szerint az ingatlan jogi jellegét a tulajdoni lapja határozza meg, a perbeli ingatlan külterületnek minősül, az övezeti átsorolással beépítésre nem szánt területté vált. A per tárgya a kártalanítási összeg meghatározása, ebben a vonatkozásban az elsőfokú bíróság részletes bizonyítási eljárást folytatott le és helyesen tekintette a forgalmi értékek megállatása körében Dr. ... alapszakértői véleményét elfogadhatónak. Kiemelte, a kártalanítás mértékének meghatározása szempontjából közömbös a vételár, mert nem ismertek a szerződő felek árképzési szempontjai. Így a per során történt értékesítés nem lehet befolyással az övezeti átsorolást követő forgalmi értékre. Nincs jelentősége a forgalmi érték tekintetében az ingatlan beépítettségének, mert bizonyított, a korábban gyermektáborként hasznosított területen csak néhány romos építmény található. A fentiek alapján további bizonyítás lefolytatása nem szükséges, mindhárom szakértő egyetértett abban, hogy összehasonlító adatok hiányában az adatok piaci elemzése nem visz közelebb a kártalanítás összegének pontosításához. A törvényszék Dr. ... alapszakvéleményére alapítottn a kártalanítás összegét azt - az elsőfokú ítélet és az I. rendű alperes határozatának megváltoztatásával - 179.161.600.- forintra emelte fel.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelmek

- [8] A jogerős ítélet ellen a II. rendű felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet annak hatályon kívül helyezése és az elsőfokú ítéletnek a fellebbezésében szereplő kérelmének megfelelő módosítással történő hatályában fenntartása iránt. Érvelése szerint a jogerős ítélet jogszabálysértő, kirívóan okszerűtlen és megalapozatlan. Az ingatlan beépítése folyamatosan jogszabályi tilalom alá esett, annak korábbi rendeltetése és használati módja 1999-től sem változott meg. ... szakvéleményében az értékcsökkenést beépíthetőség hiányában 0 forintban, a beépíthetőség feltételezése esetére 54.200.000.- forintban határozta meg, ugyanakkor a nem beépíthetőséget tényként kezelte. A másodfokú bíróság helytelenül fogadta el ítélezés alapjául Dr. ... alapszakvéleményét az értékelés módszere és a forgalmi értékek körében. Az ingatlan a szakértő megállapításokkal szemben folyamatosan erdő volt, gyakorlatilag forgalomképtelen. Dr. ... a kirendelő végzésben szereplő 1., 2. és 4 kérdésre nem válaszolt. A szakvéleményét egy fikcióra alapozta, melynek nem álltak fenn a ténybeli alapjai. A jogerős ítélet ezt elfogadó rendelkezései sértik az Étv. 30. §-át és a felsőbírósági gyakorlatot.
- [9] Hangsúlyozta, az elsőfokú bírósággal szemben a törvényszék helytelenül nem tulajdonított jelentőséget az ingatlan vételára és a megállapított kár összege együttes vizsgálatának. A másodfokú bíróság nem indokolta meg, hogy ... és ... szakvéleményével szemben miért Dr. ... alapszakvéleményét fogadta el. A jogerős ítélettel sérült a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a

továbbiakban: Pp.) 206. § (1) bekezdése és 221. § (1) bekezdése. A törvényszék a II. rendű felperes által hivatkozott tényeket és jogszabályokat nem értékelte, nem mérlegelte és nem ütköztette az I. rendű felperes hivatkozásaival. A bizonyítékokat a törvényszék okszerűtlenül felülmérlegelte, e mellett a II. rendű felperes által felajánlott bizonyítás mellőzését nem indokolta. Az I. rendű felperes a Fővárosi Bíróság jogerős ítéletét követően hét év múlva folytatta igényének érvényesítését közigazgatási eljárás kezdeményezésével. A késlekedés az I. rendű felperesnek róható fel, a késedelmi kamat meghatározásánál ezt a tényt az I. rendű alperes és a másodfokú bíróság jogszabályellenesen nem értékelte.

- [10] Az I. rendű felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását indítványozta. Az I. rendű alperes ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [11] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.
- [12] A Pp. 275. § (1) és (2) bekezdésére figyelemmel a felülvizsgálati eljárásban bizonyítás felvételének nincs helye, a Kúria a felülvizsgálati kérelem elbírálása során a rendelkezésre álló iratok alapján dönt. A jogerős ítélet csak a felülvizsgálati kérelem és a csatlakozó felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálható felül.
- [13] A Kúria szerint a másodfokú bíróság a helyesen megállapított tényállásból helytálló jogi következtetést vont le. A jogerős ítéletben foglaltakkal a felülvizsgálati bíróság egyetért, a felülvizsgálati kérelemben írtakra figyelemmel az alábbiakat fejti ki.
- [14] Elsődlegesen rögzíti, a másodfokú bíróság vizsgálta a közigazgatási eljárás teljes anyagát, a felek perbeli nyilatkozatait, beadványait, így módon a bizonyítékokat a Pp. 206. § (1) bekezdésére tekintettel a maguk összességében értékelte és meggyőződése szerint helyesen állapította meg, hogy az I. rendű felperes keresete alapos, míg a II. rendű felperes keresete alaptalan. Jogszabálysértést e körben a rögzített tényállás iratellenessége, a bizonyítékok kirívóan okszerűtlen, vagy a logika szabályaival ellentétes mérlegelés alapozhat meg, ilyen jogsértést azonban a felülvizsgálati bíróság nem tárt fel.
- [15] Az Étv. 30. § (1) bekezdése értelmében ha az ingatlan rendeltetését, használati módját a helyi építési szabályzat, illetőleg a szabályozási terv másként állapítja meg (övezeti előírások változása) vagy korlátozza (telekalakítás vagy építési tilalom), és ebből a tulajdonosnak, haszonélvezőnek kára származik, a tulajdonost, haszonélvezőt kártalanítás illeti meg. A 30. § (6) bekezdése szerint a kártalanítást az köteles megfizetni, akinek az érdekében a korlátozás történt. Ha nem határozzák meg azt, akinek az érdekében a korlátozást történt, akkor a kártalanítási kötelezettség a települési önkormányzatot terheli.

- [16] A korábban rögzítetteknek megfelelően az I. rendű alperes jogelődje a 2004. április 13-án kelt határozatában megállapította, hogy a kártalanítás jogalapja az Étv. 30. §-a alapján fennáll, a határozattal szemben a jelen per II. rendű felperes által előterjesztett keresetet a Fővárosi Bíróság a 10. K.31.554/2004/22. számú ítéletével elutasította. Az indokolásban a bíróság megállapította, jelen per I. rendű felperesét egy korábbi beépítésre szánt - perbeli - ingatlanának beépítésre nem szánt területté történő átsorolásával nem vitathatóan kár érte, így a korlátozási kártalanítás jogalapja fennáll. A Kúria hangsúlyozza, a kártalanítás jogalapja körében a Fővárosi Bíróság jogerősen döntött, az ítélettel szemben felülvizsgálati kérelmet nem terjesztettek elő, az ítélet rendelkező részében és indokolásában írtak az összecszerűségekre vonatkozóan lefolytatott perbeli hatósági és bírósági eljárás keretében már nem tehetők vitássá. Ezért a II. rendű felperes felülvizsgálatának azon részét, mely azt taglalja, miszerint a perbeli ingatlan 1976. és 1999. között nem volt beépítésre alkalmas, a felülvizsgálati bíróság érdemben nem vizsgálhatta.
- [17] A Pp. 221. § (1) bekezdése alapján az ítélet indokolásában röviden elő kell adni a bíróság által megállapított tényállást az arra vonatkozó bizonyítékok megjelölésével, hivatkozni kell azokra a jogszabályokra, amelyeken a bíróság ítélete alapszik. Meg kell röviden említeni azokat a körülményeket, amelyeket a bíróság a bizonyítékok megjelölésénél irányadónak vett, végül utalni kell azokra az okokra, amelyek miatt a bíróság valamely tényt nem talált bizonyítottnak, vagy amelyek miatt a felajánlott bizonyítást mellőzte. A II. rendű felperes okfejtése szerint a másodfokú bíróság megsértette indokolási kötelezettségét, mert ítéletében nem utalt az általa felajánlott bizonyítás mellőzésének okára. A felülvizsgálati kérelem III.-VI. részei alatt ismertetett tények nem lelhetők fel a jogerős ítéletben.
- [18] A felülvizsgálati kérelem III. pontja Dr. ... alapszakértői véleményével, IV. pontja annak kiegészítésével, V. pontja a szakértő meghallgatásával, míg VI. a szakértői véleményekre vonatkozó II. rendű felperesi hivatkozásokkal foglalkozik. A IV. pont nem releváns, mert a jogerős ítélet nem Dr. ... szakvéleménye kiegészítésén alapul.
- [19] A másodfokú bíróság egyetértett az elsőfokú bírósággal abban, hogy Dr. ... igazságügyi szakértő szakértői módszere fogadható el reálisnak és helyesnek a forgalmi érték meghatározására és annak az övezeti átsorolás következtében előállt változására vonatkozóan. A törvényszék szintén elfogadta az elsőfokú bíróság érveit az átsorolás előtti és utána forgalmi érték meghatározása körében, melyben a két érték különbözetét Dr. ... alapszakvéleményére alapítottan 179.160.600.- forintban állapította meg. A felülvizsgálati bíróság rámutat, a jogerős ítélet ebben a körben az elsőfokú ítéleten alapul, mely nagyon részletesen vizsgálta a hatósági eljárásban és a perben beszerzett szakvéleményeket. A

szakvélemények értékelését az elsőfokú bíróság okszerűen, mindenben helyesen végezte el, törvényesen állapította meg, hogy ... és ... szakvéleményei aggályosak, azokra a kártalanítás mértékét nem lehet alapítani, míg Dr. ... alapszakvéleményében megjelölt szakértői módszer reális és helyes, a kártalanítás meghatározása tekintetében elfogadható.

- [20] A Kúria álláspontja az, hogy a másodfokú bíróság indokolási kötelezettségének eleget tett, nem sértette meg a Pp. 221. § (1) bekezdését. A „felajánlott bizonyítás mellőzése” tekintetében a felülvizsgálati bíróság kiemeli, a II. rendű felperes jogi érvelésével ellentétes döntés meghozatala nem minősül a felajánlott bizonyítás mellőzésének. A II. rendű felperes nem terjesztett elő olyan bizonyítási indítványt, melyről a másodfokú bíróságnak döntenie kellett volna.
- [21] A Kúria osztja a jogerős ítélet azon okfejtését, hogy a kártalanítás mértékének meghatározása szempontjából közömbös a vételár összegszerűsége. Ugyanis a kártalanítás jogalapja vonatkozásában - annak fennállását megállapítva - a Fővárosi Bíróság jogerős ítélettel döntött, míg az Étv. 30. § (2) bekezdése oly módon határozza meg a kártalanítás összegét, miszerint az az ingatlannak korábbi rendeltetése szerint megállapítható értéke és a rendeltetés módosítás eredményeként az ingatlan új forgalmi értéke közötti különbözet. Az övezeti átsorolás előtti és utáni forgalmi értéket a jogerős ítélet helyesen határozta meg, ezt nem befolyásolja az adásvételi szerződésben szereplő vételár, mivel nem ismertek annak kialakítása szempontjai. A Kúria a Kfv.II.37.367/2014/8. számú ítéletében megtestesülő egységes bírói gyakorlat értelmében, ha a korlátozási kártalanítás összegét az aggálytalan és hiányoktól mentes szakvélemény megfelelően alátámasztja, annak felülmérlegelésére a felülvizsgálati eljárásban nincs lehetőség.
- [22] Az Étv. 30. § (6) bekezdése első mondata kimondja, a kártalanítási igény a vagyoni hátrány keletkezésekor válik esedékessé. Az I. rendű felperest ért vagyoni hátrány 1999. január 1-jén keletkezett az övezeti átsorolással, így a kártalanítási igény ezen a napon vált esedékessé, a késedelmi kamat törvényesen ettől az időponttól jár. Nem releváns, illetve ebben az eljárásban nem értékelhető, hogy a kártalanítás jogalapja megállapításához képest az összegszerűsége I. rendű felperes miért csak jóval később kérte az eljárás folytatását.
- [23] A Kúria a fentiek alapján a Pp. 275. § (3) bekezdését alkalmazva a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta, mert az nem sérti a felülvizsgálati kérelembe megjelölt jogszabályhelyeket.

Záró rész

- [24] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül bírálta el.
- [25] A pervesztes II. rendű felperes a Pp. 78. §-a értelmében köteles az

I. rendű felperesnek felülvizsgálati eljárási költséget fizetni.

- [26] Az II. rendű felperes személyes illetékmentessége folytán a feljegyzett felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdés c) pontjára figyelemmel.
- [27] Az ítélet elleni felülvizsgálatot a Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja zárja ki.

Budapest, 2016. szeptember 28.

Dr. Sperka Kálmán s.k. a tanács elnöke, Dr. Sugár Tamás s.k. előadó bíró, Dr. Mudráné Dr. Láng Erzsébet s.k. bíró

A kiadmány hitelélül:
tisztviselő