

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Kfv.III.37.588/2016/6.

A tanács tagjai: dr. Kárpáti Zoltán a tanács elnöke
dr. Fekete Ildikó előadó bíró
dr. Kovács Ákos bíró

A felperes:
úgy is, mint néhai jogutódja

Képviselője: Zárdai Ügyvédi Iroda
(ügyintéző: dr. Zárdai István ügyvéd)

Az alperesek:

I. rendű: Somogy Megyei Kormányhivatal

Képviselője: jogtanácsos

II. rendű: Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt.

Képviselője: dr. Krivik Gábor ügyvéd

A per tárgya: kisajátítási ügyben hozott közigazgatási határozat felülvizsgálata

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: a felperes

Az elsőfokú bíróság és határozatának száma:

Kaposvári Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság
3.K.27.257/2013/48/II.

Rendelkező rész

A Kúria a Kaposvári Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 3.K.27.257/2013/48/II. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a Kúria a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az I. rendű alperesnek 20.000 (húszezer) forint, a II. rendű alperesnek 30.000 (harmincezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak helye nincs.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] Az alperes a 2013. február 1. napján kelt SOB/2/139-5/2013/II. számú határozatával a II. rendű alperes kérelmére közlekedési infrastruktúra fejlesztése közérdekű célra kisajátította a felperes és néhai házastársa közös tulajdonában álló külterületén lévő szántó megjelölésű, meghatározott hrsz-ú, megosztással is létrejövő ingatlanokat, illetve azok meghatározott részét. A kisajátított ingatlanrészekért, illetve a visszamaradó területek értékcsökkenése címén kártalanítási összegeket állapított meg részükre.

A kereset és ellenkérelem

- [2] A felperesek keresetükben az alperes határozatának felülvizsgálatát, hatályon kívül helyezését és az alperes új eljárásra kötelezését kérték. Másodsorban kérték, hogy a bíróság változtassa megösszezszerűségében az alperes határozatát és hektáronként a kártalanítási összeget minimum 6.000 forintban állapítsa meg, illetve kérték, hogy a bíróság minden kisajátított területre 860 forint/m² kártalanítási összeget állapítson meg. Hivatkoztak arra, hogy az M7-es autópálya építésére tekintettel kisajátított ingatlanok kártalanítási összege magasabb volt, mint a részükre megfizetendő kártalanítás. A hrsz.-ú és hrsz.-ú visszamaradó ingatlanok vonatkozásában nem kérték a kisajátítás elrendelését, ugyanakkor a visszamaradó területek közül a , és hrsz.-ú területek vonatkozásában kérték a kisajátítás kötelezésére az I. rendű alperest. Az iránt is kérelmet terjesztettek elő, hogy a bíróság kötelezze az alperest 2.000.000 forint egyéb kár megtérítésére. Arra hivatkoztak, hogy a , és hrsz.-ú ingatlanok egymás mellett lévő egységet képező, egybefüggő, téglalap alakú ingatlanok, amelyek kiválóan alkalmasak voltak nagyüzemi gazdálkodás céljaira, vadászati jogot biztosítottak a felperesek részére. Kifogásolták, hogy belterülethez közel fekvő ingatlanokat sajátított ki az I. rendű alperes, az ingatlanok értékének nem megfelelő kisajátítási összegért. Hivatkoztak rá, hogy Somogy megyében de országosan is ritka a majdnem 40 ha egybefüggő terület, erre tekintettel ezen ingatlanoknak a piaci forgalomban magasabb az értéke a megállapított kártalanítási összegnél. A visszamaradó területek egy részének kisajátítását arra hivatkozással kérték, hogy nagyüzemi módon ezen ingatlanok gazdaságosan már nem művelhetők, illetőleg az ingatlanok megközelítése nem lehetséges tekintettel arra is, hogy a hrsz. alatt nyilvántartott út útként nem használható, növényvel van benőve.
- [3] Az I. és a II. rendű alperesek a kereset elutasítását kérték.

Az elsőfokú ítélet

- [4] A bíróság a felperesek keresetét kisebb részben megalapozottnak értékelte és tételesen, hrsz-onként megváltoztatta az I. rendű alperes által megállapított kártalanítási összegeket a felperesek javára. A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) 6. § (2) bekezdésére hivatkozással megállapította, hogy az I. rendű alperes a II. rendű alperes kérelmére részlegesen sajátította ki a , és hrsz.-ú szántó művelési ágú ingatlanokat. A Kstv. 6. § (4) bekezdésének idézését követően kifejtette, hogy a felperesek a , és hrsz.-ú visszamaradó ingatlanok kisajátítását is kérték. E körben a bíróság a felperesek keresetét elutasította tekintettel arra, hogy a hrsz.-ú 4693 m² terület nagyságú ingatlan kisméretű, azonban az északi oldalon levő hrsz.-ú ingatlannal egyben művelhető, ezért kisajátítása nem indokolt, mert eredeti művelési ágának megfelelően szántóföldként továbbra is hasznosítható, használható. Az ingatlan kis méretére tekintettel a hrsz.-ú visszamaradó ingatlan vonatkozásában a kedvezőtlen alak és kis terület mérete miatt 50%-os értékcsökkenést állapított meg. A hrsz.-ú visszamaradó ingatlant megfelelő nagyságúnak minősítette, amely szántókénti művelésre alkalmas, kedvezőtlen alakja miatt 30%-os értékcsökkenést állapított meg. A hrsz.-ú visszamaradó ingatlan kisajátítását a terület nagyságára tekintettel nem tartotta indokoltnak, eredeti céljára használható a kisajátítás után is, azonban a kedvezőtlen alakja miatt 20%-os értékcsökkenést állapított meg. A hrsz.-ú ingatlan kisajátítását a felperesek nem kérték, az ingatlan kedvezőtlen

alakja miatt 20%-os értékcsökkenést tartott indokoltnak a bíróság. A hrsz.-ú ingatlanból megosztással létre jövő hrsz.-ú 21 ha, 2556 m² nagyságú ingatlan kisajátítását a felperesek nem kérték, a bíróság a kisajátítás következtében az ingatlan keleti oldalán bekövetkező enyhébb, kedvezőtlen változás miatt 5%-os értékcsökkenést állapított meg. Ezen értékcsökkenések körében a Kstv. 19. § (1) bekezdés c) pontjára hivatkozott.

- [5] Rögzítette a bíróság, hogy a felperes azon keresetét, mely szerint kérték a visszamaradó ingatlanok egy részének kisajátítását elutasította a Kstv. 6. § (4) bekezdésére hivatkozással, mivel eredeti célra használhatóak a visszamaradó ingatlanok, mezőgazdasági művelés az ingatlanokon folytatható, azonban értékcsökkenést állapított meg arra tekintettel, hogy a visszamaradó ingatlanok szabálytalan alakúak, kedvezőtlen a megközelítésük és így gazdaságtalanabb, nehezebb a megművelésük. Nem fogadta el a felperesek érvelését, hogy az ingatlanok nem közelíthetők meg a hrsz.-ú úton, mert ez jogilag út, azonban ténylegesen nem használható útként tekintettel arra, hogy a felperesek a kisajátítás előtt sem ezt az utat használták, hanem a hrsz.-ú ingatlant, annak tulajdonosával történő megegyezés alapján. Hivatkozott arra is a bíróság, hogy a felperesek a és hrsz.-ú ingatlanok kisajátítását nem kérték, holott ezen ingatlanok megközelíthetőségét is kizárólag a hrsz.-ú út biztosítja. Megállapította a bíróság, hogy a visszamaradó területek használhatósága a kisajátítást követően nem vált lehetetlenné. A közlekedési lehetőség biztosított, illetőleg megteremthető, a szántóföld eredeti céljára használható, megművelhető, annak nehézségeit, költségesebbé válását értékcsökkenéssel kompenzálta. Ennek mértéke megállapításánál figyelembe vette, hogy milyen méretű terület marad vissza, milyen az ingatlan alakja, az út az ingatlanon hol fog elhelyezkedni, az hogyan tagolja, kisebb mértékben vette azt a korlátozottságot figyelembe, amikor az út az ingatlan oldalvonalai mellett vagy sarkaiban helyezkedik meg. Nagyobb a korlátozottság, ha az út az ingatlan tengelyében vagy átlójában érinti.
- [6] A Kstv. 9. § (1) és (3) bekezdésének idézésével a bíróság megállapította, hogy a felperesek tulajdonában levő ingatlanok forgalmi értéke rögzíthető volt, mivel összehasonlításra alkalmas olyan ingatlanok, amelyek adásvételre kerültek rendelkezésre álltak, ezért a bíróság a Kstv. 9. § (3) bekezdés a) pontja szerint állapította meg a kártalanítás összegét. E körben nem vette figyelembe az igazságügyi szakértő, illetőleg a felperesek által előterjesztett magánszakértői véleményben foglaltakat, az ingatlan jövedelmezőségére vonatkozó hozamalapú értékelést, tekintettel arra, hogy a jogszabály egyértelműen meghatározza, hogy elsősorban az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értékét kell figyelembe venni, azaz a piaci összehasonlító alapon alapuló értékelés szerint kell megállapítani a kártalanítási összeget. E körben a bíróság az igazságügyi szakértői véleményt aggálytalanul elfogadta, mivel olyan ingatlanokat vett figyelembe az összehasonlító vizsgálatok során, amelyek földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanokéhoz hasonló, Mernyén található. Nem fogadta el a magánszakértői véleményben foglaltakat, illetőleg dr. P L tanúvallomását, mivel olyan ingatlanokat vett figyelembe az összehasonlító vizsgálat során, amelyek földrajzi elhelyezkedése nem felelt meg a felperesek ingatlanainak. Utalt arra is a bíróság, hogy az ingatlanok forgalmi értékének megállapításánál összehasonlító adatként figyelembe vehetők a kisebb méretű ingatlanok is tekintettel arra, hogy a területi méretkülönbözőség miatt a felperesi ingatlanokra a bíróság +10%-os korrekciós tényezőt alkalmazott. Nem fogadta el dr. P L magánszakértői véleményét a területi méretnél +250%-os korrekció alkalmazásával tekintve, hogy éppen a szakértő által becsatolt szakmai szabályok szerint is korrekciós tényező lehet a területi méret, amelynek alsó határa -10%, felső határa pedig +10%. Kifejtette a bíróság, hogy a szakmai szabályok, szokások szerint -80% - +250%-os korrekciós tényező veendő figyelembe az ingatlanok fekvésére, földrajzi elhelyezkedésére tekintettel, azonban az összehasonlítandó ingatlanok találhatóak, azonos a fekvésük és a földrajzi elhelyezkedésük a felperesek tulajdonában lévő ingatlanokéval.
- [7] Megjegyezte azt is a bíróság, hogy a kisajátítási kártalanítási igény megítélésénél összehasonlító adatként kisajátítást helyettesítő adásvétel adata akkor vehető figyelembe, ha nincs szabad piaci

forgalmi értékadat, de a felperesek ingatlanának kisajátításakor piaci forgalmi értékadat rendelkezésre állt, ezért nem vehető figyelembe az -es autópálya építésére tekintettel kisajátított ingatlanok kisajátítási kártalanítási összege.

- [8] Minderre tekintettel a bíróság a felperesek tulajdonában levő ingatlanok fajlagos forgalmi értékét 180 forint/m²-ben állapította meg. Erre tekintettel számolta át az alperesi adatokat és változtatta meg a határozatot az ítélet rendelkező részében foglaltak szerint a kártalanítási összegek tekintetében.
- [9] Hivatkozott még a bíróság a Kstv. 40. § (1) és (2) bekezdésére és 20. §-ára, valamint a 21. § (4) bekezdésére. Nem tartotta indokolta P Z igazságügyi szakértő kizárását a felperesek kérelmére önmagában azért, mert a szakértő a közigazgatási eljárásban az I. rendű alperes kirendelése alapján is eljár az adott ügyben. Ez elfogultságát nem eredményezte. A bíróság álláspontja szerint az igazságügyi szakértői vélemény aggálytalan volt, világos, egyértelmű és ellentmondás mentes, ezért az új szakértő kirendelésére irányuló bizonyítási indítványt is elutasította.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [10] A jogerős ítélet ellen a felperesek nyújtottak be felülvizsgálati kérelmet, amelyben annak hatályon kívül helyezését és a jogszabályoknak megfelelő új határozat hozatalát kérték. Álláspontjuk szerint az ítélet több helyen sérti a tényállásszerűséget és a hatályos szabályokat. A rendelkező rész és az indokolás eltérő, következetlen. A bíróság az ingatlanok fajlagos értékűl 180 forint/m² árat állapított meg, akkor a felperesek részére is 338.490-338.490 forint összeget kellett volna megállapítania. Állították, hogy helytelen döntést hozott a bíróság a és hrsz.-ú földek vonatkozásában. Egyrészt ezek nehezen megközelíthető, nagyipari módon művelhetetlen területek, továbbá az eredeti kisajátítási tervek erre a területre véderdő funkciót tartalmaznak akkor pedig nem lehet %-os értékcsökkenést megállapítani. Kifogásolták a szakvéleményben foglaltakat. Álláspontjuk szerint a szakértő súlyos logikai hibát vétet, véleményük szerint a kisajátításkor azt a helyzetet kell figyelembe venni, ami akkor alakul ki, amikor a kisajátítást végrehajtják, nem lehet a jövőbeni várakozásokra építeni. A megközelíthetetlen területet ki kellett volna sajátítani. Vitatták a szakértők álláspontját az összehasonlító adatok megfelelőségéről és a bíróság erre alapított ítéletét. Álláspontjuk szerint a föld ára piaci összehasonlító adatok értékelésével reálisan nem állapítható meg. Országosan nagyon ritka a 10 ha feletti földmozgás akár kisajátításban, akár adásvétellel. A hrsz.-ú ingatlan területből elvették annak 31%-át, a 19/3 területből, amik összefüggő egységes területek voltak 58%-t, így mindösszesen a felperesek 9 ha 9354 m² területét sajátították ki ami országos átlagban csak 2,7 %-ban fordul elő a kisajátítási eljárások során, tehát nem általános ekkora terület elvétele. Kifogásolták, hogy a bíróság elfogadott egy olyan szakértői hozamszámítást, amely azt eredményezte, hogy a két érték között 20 millió forint, azaz csaknem a duplája különbség keletkezett. Ez egyetlen dolog miatt fordulhatott elő, csak amiatt, hogy az összehasonlító árak nem valós piaci értéken alapultak. A valós piaci érték ma 500 forint/m², ez fejezi ki a földi igazi értékét, ez igazságos is és jogszerű is. A szakértő által bemutatott és a bíróság által elfogadott tényleges jogügyletek területe, elhelyezkedése, nagyüzemi gazdálkodásra való alkalmassága, megközelíthetősége sem mérhető a kisajátított terület egyetlen paraméteréhez sem, így a jogszabály által adott korrigáló tényezők sem teszik lehetővé a reális, a valóságnak és az igazságosságnak megfelelő döntés meghozatalát ezen a jogalapon. Tévedett a bíróság a megközelíthetőség vizsgálata kapcsán is. A hrsz.-ú út évtizedek óta nem létező út, csak jogilag az, ugyanis annak a területét fel kellett használni a talajerózió megszüntetéséhez, a föld és a víz mértéktelen leáramlásának megakadályozásához, ezért azt elfásították, bokrosították. A felperesek a közvetlenül a belterülettel érintkező hrsz.-ról közelítették meg a területüket, baráti megállapodás alapján. Ezzel az engedéllyel továbbra is bírnának, csak hogy a kisajátítás érinti a hrsz.-ú területet és pont azt a sarkát ahol át tudtak haladni, de teljesen elvágja a és teljes feldarabolása, így a területek jó része megközelíthetetlen lett.

- [11] Kifogásolták azt is a felperesek, hogy a Kstv. 9. § (1) bekezdése szerinti teljes és azonnali és feltétlen kártalanítás nem valósult meg. A bíróság rendelkezése szerint az ítélet sérti a Kstv. 9. § (3) bekezdés a) pontját, a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban Pp.) alapvető előírásait, a bizonyítás eredményének összevetésére és a bizonyítékok elfogadására vonatkozóan. Nem logikusan és nem tényszerűen, nem a kisajátítás időpontját figyelembe véve ítélezett a bíróság minden kérdésben. Nem oldotta fel az általa elfogadott szakértői véleményben meglévő alapvető ellentmondásokat. Kérték, hogy amennyiben a Kúria nem utasítja új eljárásra a bíróságot, változtassa meg az elsőfokú ítéletet és kötelezze a II. rendű alperest további 1.634.904 forint fejenkénti megfizetésére a , , , hrsz.-ú területek teljes kisajátítása mellett.
- [12] A felperesek felülvizsgálati kérelmükben kérték a felülvizsgálati kérelem tárgyaláson történő elbírálását.
- [13] A per során az I. rendű felperes elhalálozása folytán - amely félbeszakadást eredményezett -, jogutódlás következett be, II. rendű felperes lett a jogutódja és így a per egyedüli felperese.
- [14] Az I. és a II. rendű alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult.

A Kúria döntése és jogi indoka

- [15] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.
- [16] A Kúria álláspontja szerint az elsőfokú bíróság megfelelő alapossággal feltárta és rögzítette ítéletének indokolásában az ügyben irányadó tényállást és abból, az idevonatkozó jogszabályi rendelkezések alkalmazásával helytálló jogi következtetést vont le.
- [17] Kiemeli a Kúria, hogy a felülvizsgálati eljárás során a Pp. 270. § (2) bekezdése és 272. § (2) bekezdése értelmében kizárólag a jogerős ítélet jogszerűsége vizsgálható, a Pp. 275. § (2) bekezdésének megfelelően a felülvizsgálati kérelemmel érintett körben.
- [18] Hangsúlyozza a Kúria, hogy a felülvizsgálati kérelem tartalma szerint a bíróság mérlegelési tevékenységét kifogásolta, a szakértői vélemény elfogadását és a kártalanítás összecszerűségét. E körben a Kúria a következőkre mutat rá:
- [19] A bíróság a döntés meghozatalakor a tényállást a felek előadása, a rendelkezésre állt közigazgatási iratok, ezen belül Vásárhelyi Balázs igazságügyi szakértő véleménye és annak kiegészítése, a peres eljárás során szerzett igazságügyi szakértői vélemény és annak kiegészítése, a szakértő előadása és a per iratai, a peres felek nyilatkozatai alapján állapította meg. A jogerős ítélet meghozatalakor mindezeket a Pp. 206. § (1) bekezdésének megfelelően értékelte és mérlegelte. A felperesek keresetét részben alaposnak minősítette, az I. rendű alperes határozatában megállapított kártalanítási összegeket kivétel nélkül megemelte.
- [20] Az általánosan kialakult és következetes legfelsőbb bírósági - kúriai gyakorlat szerint, ha a felülvizsgálati kérelem a jogerős ítélettel megállapított tényállást, vagyis azt sérelmezi, hogy a bíróság a tényállást a Pp. 206. §-ának megsértésével állapította meg, a jogerős ítélet érintésének csakis akkor van helye, ha a tényállás iratellenes, illetőleg a bíróság a bizonyítékokat - azok egybevetése során - nem a maguk összességében értékelte és ennél fogva a megállapított tényállás nyilvánvalóan okszerűtlen, vagyis lényeges logikai ellentmondást tartalmaz. Nem állapítható meg azonban jogszabálysértés akkor, ha a felülvizsgálati kérelem a bizonyítékok okszerű mérlegelését támadja. A Pp. 206. §-a szerinti szabad bírói mérlegeléssel megállapított tényállás - ha az nem iratellenes vagy logikátlan - felülvizsgálata nem lehet eredményes. A felülvizsgálati eljárásban ugyanis felülmérlegelésnek a Pp. 275. § (1) bekezdése értelmében nincs helye. Nincs lehetőség a bizonyítás adatainak újabb egybevetésére és értékelésére. A felülvizsgálat csak arra szorítkozhat, hogy a mérlegelés körébe vont adatok, tények értékelésénél nincs-e nyilvánvalóan helytelen következtetés.
- [21] A Kúria megállapítása szerint a bíróság az I. rendű alperes által kisajátított hrsz.-ú ingatlanokat,

ingatlanrészeket egyenként és tételesen számba vette, paramétereiket, tulajdonságaikat megvizsgálta, figyelembe vette a rendelkezésére állt szakértői véleményekben foglaltakat, valamint a peres felek előadásait és a felperesek javára az I. rendű alperes által megállapított kártalanítási összegeknél magasabb kártalanítási összegeket állapított meg. A Pp. 221. § (1) bekezdésének megfelelő indokát adta ezen döntésének és annak is, hogy a felperesek által kisajátítani kért további ingatlanok kisajátítását miért nem rendelte el. A Kúria iratellenességet, okszerűtlen, logikátlan érvelést nem talált megállapíthatónak.

- [22] A felperesek által figyelembe venni igényelt különleges körülmények - legfőképp az ingatlan rendkívüli nagysága - ugyancsak megfelelően értékelésre került. Ez önmagában további emelt összegű kártalanításra nem ad alapot. A bíróság figyelemmel volt a visszamaradó ingatlanok megközelíthetőségének alakulására, az összehasonlító adatok elfogadhatóságára, a Kstv. által meghatározott valamennyi körülményre.
- [23] Tévesen hivatkoztak arra is a felperesek, hogy a jogerős ítélet rendelkező részében foglaltak szerint a kisajátítás nem feltétlen és nem azonnali. A Kúria álláspontja szerint a Kstv. 9. § (1) bekezdésének megfelelően rendelkezett a bíróság, az I. rendű alperes által elrendelt kisajátításhoz képest a jogorvoslatra tekintettel meghosszabbodott határidő nem jelenti ezen szabály sérelmét, különösen azért nem, mert a bíróság rendelkezett a késedelmi kamat fizetéséről is.
- [24] Hangsúlyozza a Kúria, hogy a felülvizsgálati kérelem a jogerős ítélet kapcsán konkrét jogszabálysértést nem jelöl meg, a bírói mérlegelést támadja, amely a fent kifejtettek szerint nem képezheti a felülvizsgálati eljárás tárgyát. A Kúria a jogerős ítéletben foglalt döntés felülmérlegelésére jogszabályi alapot és lehetőséget nem talált, iratellenes, logikátlan, okszerűtlen érvelés nem volt rögzíthető.
- [25] Minderre tekintettel a Kúria megállapította, hogy a jogerős ítélet nem jogszabálysértő a felülvizsgálati kérelemmel érintett körben, ezért azt a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [26] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet tárgyaláson bírálta el.
- [27] A felülvizsgálati eljárásban felmerült I. és II. rendű alperesi perköltség megfizetésére a Kúria felperest a Pp. 270. § (1) bekezdés folytán alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése szerint kötelezte.
- [28] A felperes felülvizsgálati kérelmén - a tárgyi illetékfeljegyzési jog ellenére - 327.000 forint illetéket lerótt. A felülvizsgálati eljárás illetéke 70.000 forint, annak mértéke az 1990. évi XCIII. törvény 50. § (1) bekezdése szerint alakul és annak viselésére a felperes a fenti jogszabályi rendelkezésnek megfelelően köteles. A fennmaradó 257.000 forint illetéket a felperes az adóhatóságtól visszaigényelheti.

Budapest, 2016. október 25.

Dr. Kárpáti Zoltán sk. a tanács elnöke, Dr. Fekete Ildikó sk. előadó bíró,
Kovács Ákos sk. bíró

Dr.

A kiadmány hitelül: