

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Kfv.VI.37.675/2016/6.

A tanács tagjai: Dr. Sperka Kálmán a tanács elnöke, Dr. Sugár Tamás előadó bíró, Dr. Heinemann Csilla bíró

A felperes: felperes neve

A felperes képviselője: Dr. ... ügyvéd

Az alperesek: I.rendű alperes neveI. rendű (I.rendű alperes címe)
II.rendű alperes neveII. rendű (II.rendű alperes címe)

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

A II. rendű alperes képviselője: Dr. ... Ügyvédi Iroda (ügyintéző ügyvéd: Dr. ...)

A per tárgya: kisajátítási ügyben hozott közigazgatási határozat felülvizsgálata

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: a felperes

A felülvizsgálati kérelem száma: 31.

Az elsőfokú bíróság neve, határozatának kelte és száma: Veszprémi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 2016. április 6-án kelt 2.K.27.106/2015/28. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a Veszprémi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 2.K.27.106/2015/28. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű és II. rendű alperesnek személyenként 30.000.- (harmincezer) forint felülvizsgálat eljárási költséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak felhívásra 70.000.- (hetvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A Veszprém, külterület, ... hrsz. alatti ingatlan „A” alrészlete „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület”, míg „B” alrészlete „gyümölcsös” szám alatt volt nyilvántartva. A fenti perbeni ingatlan tulajdonosa 2/10 arányban a ... Kft., míg 8/10 arányban a felperes voltak. A Magyar Állam nevében eljáró II. rendű alperes az ingatlan részkisajátítása iránti kérelmet terjesztett elő a 8-as számú főút Veszprém-Várpalota közötti szakaszának építési beruházása céljából. Az I. rendű alperes eljárása során beszerezte ... igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő szakvéleményét, melyet a szakértő két alkalommal kiegészített és módosított. E szerint mindkét alrészlet kisajátítását szükségesnek tartotta, a kártalanítás összegét - összehasonlító forgalmi adatokra alapítottan és részletes számításokkal alátámasztottan - bruttó 18.272.551.- forintban javasolta megállapítani.
- [2] A felperes a hatósági eljárás során csatolta ... magánszakértői véleményét, amely - zártkerti adatokat felhasználva - kizárólag a gyümölcsös területre, 1298.- forint/négyzetméter fajlagos ár alapján a forgalmi értéket 8.244.000.- forintban határozta meg.
- [3] Az I. rendű alperes a 2015. március 20-án kelt ...számú határozatában a II. rendű alperes részleges kisajátítási kérelmének helyt adott, a veszprémi ... hrsz.-ú ingatlant megosztotta ... és ... hrsz.-ú ingatlanokra, melyeket a Magyar Állam javára kisajátított. A kisajátítási kártalanítás összegét összesen bruttó 18.272.551.- forintban állapította meg és kötelezte a II. rendű alperest ezen összegnek - a tulajdoni arányoknak megfelelő megosztású - megfizetésére a tulajdonosok részére. A hatóság a felperesnek járó kártalanítást 14.618.041.- forintban határozta meg. Az indokolásban részletesen ismertetette a kisajátítási eljárás folyamatát, közte ... szakvéleményét és annak kiegészítéseit. Kifejtette, a forgalmi érték megállapításánál a hasonló adottságú, összehasonlításra alkalmas ingatlanok konkrét forgalmi adatai az irányadók. Rögzítette, döntését ... kiegészített és módosított szakvéleményére alapította, melyet megalapozottnak és jogszerűnek ítélt, mivel az a kialakult gyakorlatnak és a jogszabályoknak megfelel.

A kereseti kérelem

- [4] A felperes keresettel támadta az alperes határozatát kérve annak bírósági felülvizsgálatát. A kisajátítás jogalapját és a kártalanítás épületrészre megállapított összegét nem vitatta, a gyümölcsös terület értékét 1637.- forint/négyzetméter áron kérte meghatározni, és indítványozta további 5.380.519.- forint megfizetésére kötelezni a II. rendű alperest.

Az elsőfokú bírósági eljárás

- [5] A közigazgatási és munkaügyi bíróság a felperes indítványára ... ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő személyében szakértőt rendelt ki, aki az ingatlanforgalmazási adatok értékelése, az összehasonlító adatok számbavétele és az összehasonlításba bevont ingatlanok helyszínelése alapján elkészített szakvéleményében kifejtette, tanúszakvéleménye a kisajátítási eljárás irányadó szabályainak megfelelően készült, az megalapozott, a kártalanítási összeg felemelésének nincs indoka. A felperes a perszakértő véleményét nem fogadta el, csatolta ... igazságügyi műszaki és ingatlanforgalmi szakértő szakvéleményét, mely a gyümölcsös területrész kisajátítási értékét 10.760.000.- forintban jelölte meg, elfogadva a ... magánszakértő véleményében szereplő összehasonlító adatokat. A bíróság eljárása során meghallgatta ..., ... és ... szakértőket.

Az elsőfokú ítélet

- [6] Az elsőfokú bíróság jogerős ítéletével a keresetet elutasította. Az indokolásban felhívta a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvényt (a továbbiakban: Kstv.) 9. § (1), (2), (3) bekezdését, 19. § (1) bekezdését, a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 3. § (4) bekezdését, 78. § (1) bekezdését, 164. § (1) bekezdését, 177. § (1) bekezdését, 182. § (3) bekezdését, 206. § (1) bekezdését és 339. § (1) bekezdését, valamint a Kúria 16/2010. (IX.8.) KK véleményét. (a továbbiakban: KK vélemény)
- [7] Rámutatott, a perbeli ügyben a kisajátítási eljárásnak a Kstv.-ben meghatározott előírásai irányadók a kártalanítási összeg megállapítására. E körben nem a forgalmi érték, hanem a kártalanítási összeg meghatározása történik, mégpedig összehasonlításra alkalmas ingatlanok adatai ismeretében. Az egységes bírói gyakorlatra figyelemmel a kisajátításkor fennálló értékviszonyok alapulvételével kell megállapítani a kártalanítás összegét. A kártalanítás meghatározásakor a felperes ingatlana közelében elhelyezkedő, a kisajátítás időpontját megelőző, ahhoz közeli időpontban a szabadforgalomban értékesítésre került, ugyanolyan övezeti besorolású, hasznosítású, művelési ágú ingatlanok tényleges adásvételi szerződésében szereplő vételárait kell felhasználni, a kínálati adatok nem vehetők figyelembe.
- [8] A bíróság részletesen ismertette és elemezte a rendelkezésre álló szakvéleményeket. Hangsúlyozta, ... szakvéleménye jelen eljárásban felhasználásra alkalmatlan és a kisajátítási szakértői véleményben írtakat nem cáfolja. Ennek oka az, hogy a magánszakértői vélemény nem a kisajátítási jogszabály alapján, nem a kisajátított ingatlannal azonos ingatlanok egybevetésével, nem a kisajátításkori összehasonlító adatokra alapítottan készült, ezért megalapozatlan. Nincs jogszerű indoka annak, hogy külterületi ingatlanok helyett

zártkerti ingatlanokra vonatkozó adatokra támaszkodjon a szakértő. ... magánszakértő a ... szakértő részéről felhasznált adatsorra alapította a kisajátítási szakértői vélemény megalapozatlanságát, ezért az ő szakvéleménye sem alkalmas a bírói döntés megalapozására.

- [9] A bíróság érvelése szerint ... szakvéleménye - a perszakértő szakvéleményével alátámasztottan - az irányadó jogszabályoknak megfelel, a perbeli ingatlannal azonos övezeti besorolású és realizált összehasonlító adatokra épül, a kártalanítási összeg megállapítása jogszerű alapjául szolgál. A bíróság a felperesnek felülvizsgálati szakértő kirendelésére irányuló indítványát elutasította, mert a peres szakvélemény a Pp. 182. § (3) bekezdésében foglalt fogyatékokban nem szenved.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelmek

- [10] A jogerős ítélet ellen a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, annak - az I. rendű alperesi határozatra is kiterjedő - hatályon kívül helyezése és az I. rendű alperes új eljárásra kötelezése iránt. Hangsúlyozta, az ítélet sérti a Kstv. 9. § (3) bekezdésében írtakat. Rámutatott, a kisajátítási eljárásban készült ... -féle szakvélemény - majd az ezt felülbíráló peres szakvélemény - kizárólag azonos övezeti besorolású, külterületi ingatlanok értékét vette alapul, mint összesítő adatokat. Azonban teljesen figyelmen kívül hagyta az azonos övezeti besorolású, de zártkertként nyilvántartott ingatlanok forgalmi értékét. A szakértő és a bíróság okszerűtlenül rekesztette ki az összehasonlító adatok közül a zártkerti ingatlanokat, amely kategória - az ingatlan-nyilvántartást kivéve - már nem létezik, mert hivatalosan csak belterületi és külterületi földeket ismert a földforgalmi törvény, a zártkert pedig a külterülethez tartozik. A magánszakvéleményben hivatkozott zártkerti ingatlanok is azonos övezeti besorolásúak voltak, ezért ezek is figyelembe veendők, különösen akkor, ha a per tárgyát képező ingatlannal összehasonlításra alkalmas ingatlanok csak elenyésző számban álltak rendelkezésre. A bíróság jogszabálysértően járt el, amikor a Kstv. 9. § (3) bekezdését egyoldalúan értelmezte és az összehasonlító adatok közül a zártkerti ingatlanokat kizárta.
- [11] Az I. rendű alperes és a II. rendű alperes felülvizsgálati ellenkérelmükben a jogerős ítélet hatályában fenntartását indítványozták. A felperes a Kfv/5. számú iratában nyilatkozott az alperesek felülvizsgálati ellenkérelmeire.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [12] A felülvizsgálati kérelem alaptalan.
- [13] 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.

- [14] A Pp. 272. § (1) bekezdése értelmében a felülvizsgálati kérelmet az elsőfokú határozatot hozó bíróságnál a határozat közlésétől számított hatvan napon belül kell benyújtani vagy ajánlott küldeményként postára adni kettővel több példányban, mint ahány fél a perben érdekelve van. A felperes felülvizsgálati kérelmét a törvényes határidőn belül terjesztette elő, a 2016. október 7-én kelt Kfv/5. számú irata a jogerős ítélet közlésétől számított hatvan napon túl került benyújtásra, ezért az abban foglaltakat a felülvizsgálati bíróság érdemben nem vizsgálhatja.
- [15] A Kúria álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a pontosan és helyesen megállapított tényállásból helytálló jogi következtetést vont le, a jogerős ítéletben foglaltakat a felülvizsgálati bíróság mindenben osztja, a felülvizsgálati kérelemben írtakra figyelemmel az alábbiakat fejti ki.
- [16] A Kúria hangsúlyozza, az elsőfokú 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 helyesen állapította meg, hogy a kereset nem alapos. Jogszabálysértést ebben a körben a rögzített tényállás iratellenessége, a bizonyítékok kirívóan okszerűtlen vagy a logika szabályaival ellentétes mérlegelése alapozhat meg, ilyen jogsértést azonban a felülvizsgálati bíróság nem tárt fel.
- [17] A Kstv. 9. § (1) bekezdése szerint a kisajátított ingatlan tulajdonosát a tulajdonjoga elvonásáért, az ingatlanon fennálló jog jogosultját pedig a joga megszűnéséért - a zálogjog és a végrehajtási jog jogosultja kivételével - teljes, azonnali és feltétlen kártalanítás illeti meg. A 9. § (3) bekezdése alapján a kártalanítás összegének megállapítása során
- a.) az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értékét,
- b.) ha az ingatlan valóságos forgalmi értéke - összehasonlításra alkalmas ingatlanok, illetve ezek forgalmának hiányában, vagy forgalmukra jogszabályban elrendelt korlátozás, illetve más ok miatt - nem állapítható meg, az ingatlan településen belüli fekvését, közművekkel való ellátottságát, ennek hiányában a közművesítés lehetőségét, területi és gazdasági adottságait, termőföld esetén a művelési ágat, a földminősítés szempontjait és az ingatlan jövedelmezőségét kell figyelembe venni. A KK vélemény kimondja, főszabályként az ingatlan kisajátításáért járó kártalanítás összegének megállapításakor az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult - a kisajátítás időpontjában fennálló - forgalmi értéke az irányadó. Ennek során a széles körben, huzamosabb ideig fennálló érték vehető figyelembe.
- [18] A felülvizsgálati bíróság rámutat, a kártalanítás összegének

megállapítása során az elsőfokú bíróság a következetes és egyértelmű felsőbírósági gyakorlatban megfogalmazott elvekre alapítottnak döntött, részletesen elemezte és értékelte a hatósági eljárásban benyújtott, a bírósági eljárás során beszerzett és a felperes által csatolt szakvéleményeket. Helyesen vont következtetést arra, miszerint a felperes megbízásából készített szakvélemények a perben nem irányadók, mert azok nem külterületi, hanem zártkerti ingatlanokra vonatkoznak, melyek összehasonlító adatként a perbeli ingatlanhoz kapcsolódóan nem vehetők figyelembe. A Kúria nem osztja a felperes azon érvelését, mely szerint a perszakértő és a bíróság okszerűtlenül rekesztette ki az összehasonlító adatok közül a zártkerti ingatlanokat. A felperes által hivatkozott földforgalmi törvény jelen jogvitában irreleváns, rendelkezései nem alkalmazhatóak.

- [19] A közigazgatási és munkaügyi bíróság jogszabálysértéstől mentesen fogadta el ítélezése alapjául a hatósági eljárásban beszerzett és a perbeli szakvéleményt, melyek a Kstv. 9. § (3) bekezdés a) pontjában írtaknak megfelelnek.
- [20] A Kúria a Pp. 275. § (3) bekezdését alkalmazva a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [21] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.
- [22] A pervesztes felperes köteles az alperesek részére a Pp. 78. § (1) bekezdésére figyelemmel felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére.
- [23] A feljegyzett felülvizsgálati eljárási illetéket szintén a felperesnek kell megfizetnie az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 50. § (1) bekezdése és a költségmentesség alkalmazásáról szóló 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése szerint.
- [24] Az ítélet elleni felülvizsgálatot a Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja zárja ki.

Budapest, 2016. november 2.

Dr. Sperka Kálmán s.k. a tanács elnöke, Dr. Sugár Tamás s.k. előadó bíró, Dr. Heinemann Csilla s.k. bíró

A kiadmány hitelével:
tisztviselő