

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága dr. Erdélyi Miklós ügyvéd által képviselt I.r., II.r., a dr. Szanda István ügyvéd által képviselt III.r. és IV.r. felpereseknek a Dél-alföldi Regionális Közigazgatási Hivatal I.r. és a II.r. alperesek ellen kisajátítási ügyben hozott közigazgatási határozat felülvizsgálata iránt indult perben a Csongrád Megyei Bíróság 2007. május 10-én kelt 3.K.21.567/2006/25. számú jogerős ítélete ellen az I-II.r. felperesek által 28. sorszámon benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán az alulírott napon megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a Csongrád Megyei Bíróság 3.K.21.567/2006/25. számú ítéletének felülvizsgálati kérelemmel nem támadott részét nem érinti, felülvizsgálati kérelemmel támadott rendelkezéseit hatályában fenntartja.

Kötelezi az I.r. felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I.r. alperesnek 1.500 (azaz egyezeröttszáz) forint, a II.r. alperesnek 2.500 (azaz kettőezer-öttszáz) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi a II.r. felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I.r. alperesnek 1.500 (azaz egyezeröttszáz) forint, a II.r. alperesnek 2.500 (azaz kettőezer-öttszáz) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A le nem rótt 72.000 (azaz hetvenkettőezer) forint felülvizsgálati illetéket az Állam viseli.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak helye nincs.

I n d o k o l á s

A II.r. alperes kisajátítási kérelmet terjesztett elő az I.r. felperes tulajdonában álló ., az I-II.r. felperes közös tulajdonában álló ., a III-IV.r. felperesek közös tulajdonában álló hrsz-ú ingatlanokon levő felépítmények városrendezési közérdekű célból történő kisajátítása iránt. A kérelem indoka szerint Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Közgyűlése 32/2000. (IX.19.) Kgy. rendeletével elfogadott szabályozási terve szerint a perbeli terület ipari, gazdasági terület.

Az I.r. alperes szakértői bizonyítást folytatott le, megállapította, hogy a földterület az önkormányzat tulajdonában áll, a felpereseket ingyenes földhasználati jog illeti meg. Az I.r. alperes a 2006. július 27-én kelt 244-33/2006. számú határozatával a perbeli ingatlanokon levő felépítményeket kisajátította és rendelkezett a felpereseknek járó kártalanítás megfizetéséről, amely kártalanításnál csak a felépítmények értéke volt a kártalanítás alapja. Az engedély nélkül megépített melléképületek értékét nem vették figyelembe.

A felperesek keresetet nyújtottak be az I.r. alperes határozatának felülvizsgálata iránt, az elsőfokú bíróság a pereket egyesítette. A felperesek sérelmezték, hogy a megállapított kártalanítás alacsony, abból lakhatásukat megoldani nem tudják. A felperesek a melléképületek figyelembevételét és értékének megtérítését kérték.

Az elsőfokú bíróság a perben szakértői bizonyítást folytatott le, kirendelte N.F. igazságügyi szakértőt, aki helyszíni szemlén felmérte az ingatlanokon található felépítményeket és értékelte az ingatlanok értékjellemzőit, összehasonlító adatok alapján megállapította a felépítmények értékét. Az ingyenes földhasználati jogot külön nem értékelte, hanem értéknövelő tényezőként vette figyelembe, hogy az ingatlan gazdálkodásra hasznosítható, értékcsökkentő tényezőként értékelte, hogy a felperesek nem tulajdonosai a földterületnek. Az elsőfokú bíróság a perben meghallgatta az általa kirendelt szakértőt, valamint tanúként a kisajátítási eljárásban szakvéleményt adó szakértőt. A bizonyítás eredményeként a perben kirendelt szakértő szakvéleményét fogadta el ítélezése alapjául, amelyet aggálytalannak és megalapozottnak ítélt. A szakvélemény valamennyi, az ingatlanokon található felépítményt értékelte és így állapította meg a felpereseknek járó kártalanítás összegét. Az elsőfokú bíróság - a szakvélemény alapján - az I.r. alperes határozatát megváltoztatta, rendelkezett a felperesek részére járó többletkártalanításról, ezt meghaladóan a felperesek keresetét elutasította.

A jogerős ítélet ellen az I-II.r., valamint a III-IV.r. felperesek nyújtottak be felülvizsgálati kérelmet. A Legfelsőbb Bíróság a Kfv.3. számú végzésével a III-IV.r. felperesek felülvizsgálati kérelmét hivatalból elutasította.

Az I-II.r. felperesek felülvizsgálati kérelmükben kérték a jogerős ítélet kereseti kérelmüket elutasító részének hatályon kívül helyezését és keresetüknek teljes egészében helyt adó határozat hozatalát. Álláspontjuk szerint a hrsz-ú ingatlan után kettejüket 5.000.000 forint, a hrsz-ú ingatlan után az I.r. felperest 9.000.000 forint kártalanítás illeti meg. A bíróság nem a reális forgalmi értéknek megfelelő kártalanítást állapított meg, figyelmen kívül hagyta az értékvesztést. Alapvető értékelési tévedés, hogy

külterületi ingatlanként kerültek értékelésre az ingatlanok. A földhasználati jog értéknövelő tényező, a szakértő azt tévesen értékcsökkentő tényezőként vette figyelembe. Mezőgazdasági művelést és állattartást folytattak, így a kisajátítás révén olyan másik ingatlanra tarthatnak igényt, ahol ezt a tevékenységüket folytatni tudnák. A megállapított kártalanításból azonban ilyen ingatlant vásárolni nem tudnak, ezért jelentős értékvesztés érte őket. Álláspontjuk szerint a jogerős ítélet sérti a kisajátításról szóló 1976. évi 24. törvényerejű rendelet (Ktvr.) 16.§-át, a Pp. 206.§ (1) bekezdését, 339.§ (2) bekezdés i) pontját, 339/B.§-át, a Ptk. 177.§ (1) bekezdését.

A III-IV.r. felperesek észrevételt nem tettek.

Az I.r. alperes, a II.r. alperes felülvizsgálati ellenkérelmeikben egyaránt a jogerős ítélet hatályban tartását kérték.

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem kereseti között vizsgálta felül a Pp. 275.§ (2) bekezdése alapján.

A felülvizsgálati kérelem alaptalan.

Az I. és II.r. felperesek alaptalanul hivatkoztak arra, hogy a megállapított kártalanítás Ktvr. 1.§-ába ütközését az is igazolja, hogy a megállapított kártalanításért hasonló másik ingatlant vásárolni nem tudnak. A felülvizsgálati kérelemmel élő felpereseket csak az épület, melléképületek tulajdonjoga illetve meg, a földterületre ingyenes földhasználati joggal rendelkeztek. A Ktvr. 15.§ (2) bekezdése értelmében a földhasználati jogot ingyenesen megszerző használó részére a telekért, illetőleg a földért kártalanítás nem jár. A kisajátítás folytán az I-II.r felperesek csak az épületek értékére tarthatnak igényt, ebből következően kártalanítás címén házas földingatlan értékét, amely érték csak a föld- és háztulajdonost illetné meg, nem kérhetik.

Az I-II.r. felperesek alaptalanul hivatkoztak felülvizsgálati kérelmükben arra is, hogy a perben eljáró szakértő és a bíróság a földhasználati jogot törvénysértően értékcsökkentő tényezőként vette figyelembe. A 15. sorszámú szakvéleményből kitűnően a szakértő értéknövelő tényezőként értékelte azt a tényt, hogy gazdálkodásra hasznosítható az ingatlan, értékcsökkentő tényezőként értékelte, hogy a telek önkormányzati tulajdonban van, az I-II.r. felpereseket csak földhasználati jog illeti meg. Ez az értékelés törvényes és megfelel az ingatlanértékelés szabályainak.

Az I-II.r. felperesek felülvizsgálati kérelmükben állították, hogy az ingatlanukat - mivel közel van a város közigazgatási határához - , nem külterületi, hanem belterületi ingatlanként kellett volna

értékelni. Az ingatlan külterületen fekszik, ezért a belterülethez való közelsége ellenére külterületi, hasonló adottságú ingatlanokkal összevetve kellett értékelni, a belterülethez való közelség a szakvélemény szerint értéknövelő tényezőként: a jó megközelíthetőség, közút melletti elhelyezkedés címén került értékelésre. A perbeli szakértő az ingatlanon fennálló komfort nélküli lakásokat megfelelő összehasonlító értékadatok alapján helytállóan értékelte.

Az I-II.r. felperesek értékvesztesség címén kérték annak megtérítését, hogy az ingatlanon növénytermesztést és állattenyésztést folytattak, melytől a kisajátítás folytán elesnek. A Ktvr. végrehajtására kiadott 33/1976. (IX.5.) MT rendelet (R.) 25.§ (1) bekezdése sorolja fel az értékvesztességgént megtéríthető értékkülönbségeket. Ezek között a gazdálkodás lehetőségének elvesztése nem szerepel, az I-II.r. felperesek által igényelt módon értékvesztesség nem ítélt meg. Értékvesztesség címén az az értékkülönbözöt sem téríthető meg, amely abból adódik az I-II.r. felperesek álláspontja szerint, hogy a megítélt kártalanításból ugyanolyan ingatlant vásárolni nem tudnak. A Legfelsőbb Bíróság már kifejtette, hogy ugyanolyan ingatlan vásárlására az I-II.r. felperesek csak akkor lennének képesek, ha a tulajdonukban álló földterületet sajátítottak volna ki, így a földterületért is kártalanításra igényt tarthattak volna. Az I-II.r. felperesek nem kaphatnak ugyanolyan összegű kártalanítást, mint az ingatlantulajdonosok, ezt a Ktvr. 15.§ (2) bekezdése kizárja. Az I-II.r. felperesek más címen sem igényelhetik az ingatlantulajdon és a földhasználati joggal terhelt ingatlan közötti értékkülönbözöt.

Mindezek alapján a Legfelsőbb Bíróság megállapította, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott jogszabályokat nem sértette meg, ezért azt a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A sikertelen felülvizsgálati kérelemmel élő felperesek - egyetemlegesség hiányában - a Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján külön-külön kötelesek az alperesek jogi képvisellel felmerült felülvizsgálati eljárási költsége megfizetésére.

Az I-II.r. felperesek személyes költségmentességére tekintettel a tárgyi illetékeljegyzési jog folytán le nem rótt felülvizsgálati illetékeket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 14.§-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2008. április 23.

Dr. Kaszainé dr. Mezey Katalin sk. a tanács elnöke, Lénártné dr. Márton Gizella sk. előadó bíró, Dr. Kurucz Krisztina sk. bíró

