

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Kfv.III.37.785/2016/8.

A tanács tagjai: . Kovács András a tanács elnöke
. Kovács Ákos előadó bíró
. Fekete Ildikó bíró

A felperes:

A felperes képviselője: R & S Ügyvédi Iroda, dr. Rékási
Róbert ügyvéd

Az I. rendű alperes: Pest Megyei Kormányhivatal

Az I. rendű alperes képviselője: (...) jogtanácsos

A II. rendű alperes: Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő
Zrt.

A II. rendű alperes képviselője: Krivik Ügyvédi Iroda, dr. Krivik
Gábor ügyvéd

A per tárgya: közigazgatási határozat bírósági
felülvizsgálata

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes

A felülvizsgálni kért jogerős határozat: Budapest Környéki
Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 7.K.27.127/2014/42.

Rendelkező rész

A Kúria a Budapest Környéki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság
7.K.27.127/2014/42. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű
és II. rendű alperesnek személyenként 50.000.- 50.000.- (ötvenezer-
ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A Kúria 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] Az (...) külterület (...) hrsz.-ú 21 ha 7034 m² területű, szántó művelési ágú ingatlannak a felperes volt a tulajdonosa.
- [2] Az ingatlant az építendő (...), (...) autópálya egy csomópontja érintette, ezért a II. rendű alperes kérte az ingatlan egy részének kisajátítását. Az I. rendű alperes az egész területből 7 ha 4305 m²-es részt 25.139.381 forint kártalanítás fejében kisajátított, és megállapította, hogy az ingatlanból (...) hrsz. alatt egy 11 ha 5751 m²-es és 073/48 hrsz. alatt egy 2 ha 6978 m²-es önálló ingatlan marad vissza a felperes tulajdonában. A kisajátításra a közlekedési infrastruktúra fejlesztése miatt volt szükség, mely jogcím a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) 2. §-ának e) pontján, míg a kártalanítás megállapítása a Kstv. 9. § (3) bekezdésének a) pontján alapult. A fentiekre vonatkozóan a határozatot az I. rendű alperes 2013. november 18-án PEB/040/4555-16/2013. számon hozta.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [3] A jogerős határozattal szemben a felperes nyújtott be keresetet, kérve annak megváltoztatását, és a II. rendű alperes 11.459.000 forint többletkártalanításra kötelezését. Keresetében előadta, hogy a forgalmi érték a kisajátításkor eltúlzottan alacsony mértékben került megállapításra, előadta továbbá, hogy nagyobb volt a visszamaradó ingatlanrészek értékcsökkenése, mint amelyet figyelembe vettek a határozatban, végül hivatkozott a visszamaradó ingatlanrészek megközelítésének elnehezülésére is. Arra is utalt keresetében, hogy míg korábban m²-enként 286, jelen kisajátítási eljárásban csak 259 forintos árat állapítottak meg a kisajátítás alapjaként számítva, jóllehet a megváltozott értékviszonyok a korábban megállapított m² ár megduplázását is indokolhatnák.

Az elsőfokú ítélet

- [4] A közigazgatási és munkaügyi bíróság az ügyben szakértőt rendelt ki, aki a kisajátítási határozatban szereplő kártalanítási összegnél alacsonyabb forgalmi értéket határozott meg szakvéleményében. A felperes magánszakértői véleményt csatolt, melyből az volt megállapítható, hogy a felperest mintegy 10 millió forint többletkártalanítási illetné meg.
- [5] A közigazgatási és munkaügyi bíróság ítéletében a keresetet elutasította. Indokolása szerint a kártalanítás megállapításánál a kisajátítás időpontjában meghatározható forgalmi érték az irányadó. A kirendelt igazságügyi szakértő az ingatlan valóságos forgalmi értékével kapcsolatban terjesztette elő szakvéleményét, hasonló ingatlanok figyelembevételével összehasonlító módszerrel, mely

módszer alkalmas a kártalanítás összegének meghatározására, meghatározását adott esetben pontosabbá tehetik, így annak nem volt jelentősége, hogy a szakterületébe termőföld értékelése nem tartozott, tekintettel arra, hogy a művelési ágnak, a földminősítés szempontjainak, az ingatlan jövedelmezőségének, mely összetevők a termőföld értékének az összehasonlító módszerrel való szakvélemény adásakor nincs jelentőségük. Ezért a bíróság a kirendelt igazságügyi szakértő véleményét ítélete alapjaként elfogadta. Nem vette figyelembe ugyanakkor a felperes által megbízott szakértő véleményét a bíróság azért, mert abból az ingatlan valóságos forgalmi értékére vonatkozó következtetés nem volt levonható.

- [6] A visszamaradó ingatlanok megközelíthetőségének változását az elfogadott szakértői vélemény tartalmazta.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [7] A jogerős ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, kérve az ítélet hatályon kívül helyezését és a bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását.
- [8] Felülvizsgálati kérelmében előadta, hogy a kirendelt igazságügyi szakértő nem mezőgazdasági szakértő volt, ezért véleményét a jogerős ítéletet hozó bíróság nem fogadhatta volna el. A szakértőnek nem volt képesítése mező- és erdőgazdálkodási, valamint élelmiszer-ipari szakértői szakterületen, ezért termőföld forgalmazással kapcsolatos értébecslést sem végezhetett volna.
- [9] Jogszabálysértésként az igazságügyi szakértő szakterületekről, valamint az azokhoz kapcsolódó képesítési és egyéb szakmai feltételekről szóló 9/2006. (II.27.) IM rendelet (a továbbiakban: R.) 4. számú mellékletének 33. pontjára hivatkozott.
- [10] Az I. és a II. rendű alperesek felülvizsgálati ellenkérelmeikben a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérték.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [11] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.
- [12] Helyes döntést hozott a Budapest Környéki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság, amikor a felperes keresetét elutasította.
- [13] A bíróság ítélete szakvéleményen alapult, melyet összevetve a perben rendelkezésre álló egyéb bizonyítékokból a bíróság a Pp. 206. §-a alapján okszerűen lefolytatott helytálló mérlegelés alapján állapította meg helyesen a tényállást.
- [14] A bizonyítékok mérlegelésén alapuló ítélet felülvizsgálati kérelemmel eredményesen csak akkor támadható, ha a bizonyítékok okszerű mérlegelése alapján a bíróság iratellenes tényállást állapított meg. Jelen ügyben a bíróság helyesen állapította meg a tényállást, ezért ítélete a jogszabályoknak megfelelő volt.
- [15] A felülvizsgálati kérelemben foglaltak miatt emeli ki a Kúria, hogy a felperes felülvizsgálati kérelmében említett R. 4. számú

mellékletének címe „Igazságügyi szakértői szakterületek és az azokhoz kapcsolódó képesítési feltételek a mező- és erdőgazdálkodási, valamint az élelmiszer-ipari területeken”. Ennek a mellékletnek a 33. pontja termőföld-forgalmazás, termőföld-értékbecslés szakterületre kívánja meg az OKJ-ban szereplő ingatlan vagyon-értékelő és közvetítő szakképesítést, és okleveles agrármérnök, vagy okleveles kertészmérnök, vagy meliorációs mérnök vagy okleveles erdőmérnök, vagy ingatlan-nyilvántartási szervező képzettséget.

- [16] Jelen ügyben ugyanakkor nem mező- és erdőgazdálkodási, valamint élelmiszer-ipari területen kellett a bíróságnak döntést hoznia, hanem kisajátítási ügyben. A kisajátítási ügyben a kártalanítás megállapításánál a Kstv. 9. §-ának (3) bekezdését kell alkalmazni. A Kstv. szerint a kártalanítást piaci összehasonlító módszerrel kell megállapítani, ami az adott területen található ingatlanok tényleges forgalmát veszi alapul. Eszerint fő szabályként a kártalanítás összegének megállapítása során az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értékét kell figyelembe venni. Egyéb szempontok a kártalanítás megállapításánál akkor vehetők figyelembe, 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. Ilyen esetben az ingatlan településen belüli fekvését, közművekkel való ellátottságát, ennek hiányában a közművesítés lehetőségét, földrajzi és gazdasági adottságait, termőföld esetében a művelési ágat, a földminősítés szempontjai és az ingatlan jövedelmezőségét kell figyelembe venni.
- [17] Az idézett törvényhelyből megállapítható, hogy a mezőgazdasági területre vonatkozó kérdések kisajátítási eljárásban akkor merülnek föl és akkor kell csak a művelési ágat, a földminősítés szempontjait és az ingatlan jövedelmezőségét figyelembe venni a kártalanítás meghatározásánál, ha az adott területen összehasonlítás ingatlanok nem találhatók, így a kisajátítandó ingatlan forgalmi értékét összehasonlítás módszerével nem lehet meghatározni. A perbeli ingatlan értéke a beszerzett szakvéleményből kitűnően a tényleges piaci forgalom összehasonlításának módszerével meghatározható volt, nincs tehát annak jelentősége, hogy részleteiben a perbeli ingatlan milyen olyan egyedi tulajdonságokkal is rendelkezik, melyeknek a figyelembevétele akkor megtörtént, amikor a szakértő összehasonlítható ingatlanokat és ezekre vonatkozó adatokat szerzett be szakvéleménye előterjesztése során.
- [18] Osztja ennél fogva a Kúria a jogerős ítéletet hozó bíróságnak a fentiekkel kapcsolatos ítéleti indokolását is.

Záró rész

- [19] A felperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 78. §-a alapján ő köteles az I. rendű és a II. rendű alperes

Pp. 79. §-a szerint felszámítható felülvizsgálati eljárási költségeinek megfizetésére.

[20] Az illeték megtérítésére kötelező rendelkezés az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 59. §-ának (1) bekezdésén alapszik.

Budapest, 2017. január 17.

Dr. Kovács András s.k. a tanács elnöke, Dr. Kovács Ákos s.k. előadó bíró, Dr. Fekete Ildikó s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő