

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Kfv.VI.37.418/2017/33.

A tanács tagjai: Dr. Sperka Kálmán a tanács elnöke, Dr. Sugár Tamás előadó bíró, Dr. Gyurán Ildikó bíró

A felperesek: Dr. I.rendű felperes neveI. rendű (I.rendű felperes címe)

II.rendű felperes neveII. rendű

... III. rendű (II.rendű alperes címe)

Az I. rendű felperes képviselője: ... Ügyvédi Iroda

A II. rendű felperes képviselője: Dr. ... ügyvéd

A III. rendű felperes képviselője: Dr. ... kamarai jogtanácsos

Az alperesek: Budapest Főváros Kormányhivatal I. rendű

Zrt. II. rendű (II.rendű alperes címe)

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

Az II. rendű alperes képviselője: Dr. ... kamarai jogtanácsos

A per tárgya: kisajátítási ügyben hozott közigazgatási határozat felülvizsgálata

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó félek: az I. rendű felperes, a II. rendű felperes és a III. rendű felperes, aki egyben II. rendű alperes is

Az elsőfokú bíróság neve, határozatának kelte és száma: Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 2017. január 18-án kelt 21.K.32.075/2015/40. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 21.K.32.075/2015/40. számú ítéletét a III. rendű felperes által támadott körben és a perköltségre vonatkozó rendelkezések tekintetében hatályon kívül helyezi, az I. rendű alperesi jogelőd BPB/007/00620-13/2014. számú határozatát a rendelkező része II/2. pontját érintően hatályon kívül helyezi és e vonatkozásban az I. rendű alperest új eljárásra kötelezi.

A fentieket meghaladóan a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.
Kötelezi az I. rendű felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az I. rendű alperesnek 100.000.- (százezer) forint együttes elsőfokú és felülvizsgálati eljárási költséget.
Kötelezi az I. rendű felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül a II. rendű alperesnek 100.000.- (százezer) forint együttes elsőfokú és felülvizsgálati eljárási költséget.
Kötelezi a II. rendű felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az I. rendű alperesnek 50.000.- (ötvenezer) forint együttes elsőfokú és felülvizsgálati eljárási költséget.
Kötelezi a II. rendű felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül a II. rendű alperesnek 50.000.- (ötvenezer) forint együttes elsőfokú és felülvizsgálati eljárási költséget.
Kötelezi az I. rendű alperest, hogy fizessen meg 15 napon belül a III. rendű felperesnek 200.000.- (kétszázezer) forint együttes elsőfokú és felülvizsgálati eljárási költséget.
A feljegyzett kereseti és felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] Az Állami Autópálya Kezelő Közhasznú Társaság és a tulajdonosok 1997. július 4-én adásvételi szerződést kötöttek a Budapest XV. kerület ... hrsz.-ú ingatlanból 1 hektár 5711 négyzetméter terület megvásárlására az M0 autópálya építése céljából. A szerződést eladó tulajdonosként aláírta az I. rendű felperes jogelődje ..., valamint a II. rendű felperes jogelődje II. rendű felperes neveis. A tulajdonjog bejegyzési kérelmet az illetékes földhivatal elutasította, mert a felek a hiánypótlási felhívásnak nem tettek eleget. A III. rendű felperes - amely társaság egyben a per II. rendű alperese is - 2007. november 26-án kérelmet nyújtott be az I. rendű alperes jogelődjénél (a továbbiakban: I. rendű alperes), melyben kérte az 1997. július 4-én kelt adásvételi szerződés egyezségként történő jóváhagyását, valamint az ingatlanból további 1373 négyzetméter kisajátítását.
- [2] Az I. rendű alperes a 2009. május 29-én hozott határozatában egyrészt az 1997. július 4-én kelt szerződést jogszerűnek tartotta és azt egyezségként jóváhagyta. Másrészt a ... hrsz.-ú ingatlanból 15 hektár 711 négyzetméter nagyságú területet kisajátított. Harmadrészt elrendelte a kisajátítási terv alapján a ... hrsz.-ú ingatlan megosztását ..., ... és ... hrsz.-ú ingatlanokra. Megállapította, hogy az utóbbi két hrsz.-ú ingatlan tulajdonjoga tehermentesen az államra száll. Az I. rendű alperes számítási hiba miatt határozatát a későbbiek során akként módosította, hogy a kisajátításra kerülő ingatlanrész nagysága helyesen 1 hektár 5711

négyszetméter.

- [3] A módosított határozattal szemben több tulajdonos keresettel élt, a Fővárosi Törvényszék a 14.K.33.281/2009/26. számú ítéletében a módosított határozatot hatályon kívül helyezte és az I. rendű alperest új eljárásra kötelezte. Előírta, hogy az új eljárás során a hatóság köteles beszerezni a perbeli ingatlanra vonatkozó valamennyi földhivatali iratot és ezek alapján tisztázni, hogy mekkora volt a teljes ingatlan területe. Vizsgálni szükséges, hogy az adásvételi szerződés alapján az állam tulajdonjoga bejegyzésre került-e, ha nem úgy rendelkezni kell a kisajátításról. Ezt követően vizsgálnia kell az I. rendű alperesnek, hogy indokolt-e a visszamaradó ingatlanrész kisajátítása, fennállnak-e a kisajátításról szóló 1976. évi 24. tvr. (a továbbiakban: Ktvr.) 5. §-ában írt feltételek.
- [4] Az I. rendű alperes az új eljárás eredményeként 2013. február 8-án egybefoglalt döntést hozott, melyet a későbbiek során módosított. A módosított egybefoglalt döntést keresettel támadta jelen per I. rendű és III. rendű felperese. A Fővárosi Közigazgatási Munkaügyi Bíróság a 14.K.32.001/2013/20. számú ítéletében a módosított egybefoglalt döntést hatályon kívül helyezte és az I. rendű alperest új eljárás lefolytatására kötelezte. Az új eljárásra előírta, a hatóságnak tisztáznia kell, hogy a perbeli ingatlanban szereplő tulajdonostársak közül ki jogosult többletkártalanításra és kik azok a tulajdonostársak, akikre az I. rendű alperes kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződést kötött. Rögzíteni szükséges, hogy a tulajdonostársak közül mely személyek terjesztettek elő határidőben a visszamaradó ingatlanrész kisajátítás iránt kérelmet. A bíróság kiemelte, hogy a korábbi jogerős ítéletnek a visszamaradó ingatlanrész kisajátítása indokoltságát tartalmazó rendelkezéseit felülvizsgálattal a kisajátítást kérő nem támadta, így az I. rendű alperes számára az e körben adott iránymutatás továbbra is érvényes, ide értve a per során beszerzett szakértői véleményben foglaltakat. Ezt meghaladóan az I. rendű alperesnek vizsgálnia kell a II. rendű alperes által becsatolt tervezői nyilatkozatot.
- [5] Az I. rendű alperes az új eljárás során hozta meg 2014. december 22-én a BPB/007/00620-13/2014. számú határozatát. Ebben egyrészt a ... hrsz.-ú ingatlanból 1 hektár 5711 négyzetméter földterületet a Magyar Állam javára közlekedés céljára kisajátított (... hrsz.-ú ingatlan). Az ez után járó kártalanítás összege tekintetében az 1997. július 4-én létrejött megállapodást jogszerűnek tartotta és egyezségként jóváhagyta. Rámutatott, hogy a ... hrsz.-ú ingatlan megosztásra került ..., ... és ... hrsz.-ú ingatlanokra. Rögzítette, hogy az ingatlan-nyilvántartásba a kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződésben foglalt területrész helyett 1 hektár 5369 négyzetméter került bejegyzésre, vagyis a kifizetett vételár 342 négyzetméterrel nagyobb területre vonatkozott, mint amekkorán az állam tulajdonjogot szerzett. Az adásvételi szerződésben foglalt 11.039.500.- forint vételár 1997. július 10-én

valamennyi akkori tulajdonosnak kifizetésre került, ezért erre a területre kártalanítási összeg nem állapítható meg (határozat rendelkező része I. pont).

- [6] Az I. rendű alperes a fentieket meghaladóan határozatában a ... hrsz. alatti ingatlan 1373 négyzetméter területét a Magyar Állam javára közlekedési infrastruktúra fejlesztésére közérdekű célra kisajátította. A területből leszámította a 342 négyzetméteres túlfizetést, így a kapcsolódó kisajátítási kártalanítást 1031 négyzetméter után 6.392.922.- forintban határozta meg figyelemmel a Fővárosi Törvényszék ítéletében meghatározott négyzetméterárra. Kötelezte a III. rendű felperest a kisajátítási kártalanítás megfizetésére, melyből az I. rendű felperesnek 191.188.- forint, a II. rendű felperesnek 95.592.- forint, míg a perben nem álló ... - a II. rendű felperes testvére - 95.592.- forint jár (határozat rendelkező része II/1. pont).
- [7] Az I. rendű alperes a fenti kisajátítás után visszamaradt ... hrsz.-ú ingatlan teljes területét az I. rendű felperes 302/3036 és ... 151/3036 arányú tulajdonosok kérelmére, tulajdoni hányadukra vonatkozóan a Magyar Állam javára közlekedési infrastruktúra fejlesztése közérdekű célra kisajátította, a többi tulajdonos visszamaradó ingatlan kisajátítás iránti kérelmét elutasította. Kötelezte a III. rendű felperest, hogy fizessen meg az I. rendű felperesnek 7.674.003.- forint, míg ... 3.837.002.- forint kártalanítást és annak 2009. június 17-től a kisajátítás napjáig járó kamatait (határozat rendelkező része II/2. pont)

A kereseti kérelmek

- [8] Az I. rendű alperesi határozattal szemben az I. rendű felperes, a II. rendű felperes és a III. rendű felperes terjesztettek elő keresetet, kérve annak bírósági felülvizsgálatát.

Az elsőfokú ítélet

- [9] A Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság jogerős ítéletében a felperesek keresetét elutasította. Kötelezte a felpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg egyetemlegesen az I. rendű alperesnek 575.550.- forint perköltséget. Kötelezte az I. rendű és II. rendű felpereseket, hogy 15 napon fizessenek meg egyetemlegesen a II. rendű alperesnek 487.299.- forint perköltséget. Kötelezte a II. rendű felperest, hogy fizessen meg az államnak felhívásra 30.000.- forint feljegyzett peres eljárási illetéket.
- [10] Az indokolásban kifejtette, hogy a Fővárosi Törvényszék 14.K.33.281/2009/26. számú ítélete szerint a közigazgatási eljárásban beszerzett ingatlanforgalmi szakvélemény adatai megfelelőek, az abban meghatározott fajlagos érték alapján kell meghatározni a kártalanítási összeget. A 14.K.32.001/2013/20. számú ítélet az összegszerűség kérdését nem érintette. A fentiekre figyelemmel az I. rendű felperesnek a kártalanítás összegét, és az

az után járó késedelmi kamatot vitató keresete nem vizsgálható jelen perben. A hatósági eljárás során keletkezett iratok és az I. rendű alperesi határozat egyértelműen bizonyítják, hogy 1997. július 4-én a II. rendű alperes és az akkori tulajdonok között kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés jött létre.

- [11] Rögzítette, hogy a Ktvr. végrehajtásáról szóló 33/1976. (IX.5.) MT rendelet (a továbbiakban: Vhr.) 10. § (2) bekezdése értelmében az egész ingatlan kisajátítását a határozat jogerőre emelkedésének napjáig lehet kérni. A II. rendű felperes állította, hogy a törvényes határidőig a nevében és képviselőjében eljáró ... kérte a tulajdoni hányadának kisajátítását. A 2009. május 27-én készült feljegyzésből az derül ki, hogy aznap ... a saját nevében kérte a kisajátítást a visszamaradó ingatlanrész tekintetében. A közigazgatási iratanyag a meghatalmazás tényét nem támasztja alá. A perben meghallgatott tanúk nyilatkozata - ... tanúvallomása kivételével - nem igazolja a meghatalmazást. A II. rendű felperes az őt terhelő bizonyítási kötelezettség ellenére nem bizonyította, hogy a testvére az ő nevében is kérte a visszamaradó terület rész kisajátítását.
- [12] Az elsőfokú bíróság a III. rendű felperes keresete körében rámutatott, hogy a 14.K.32.001/2013/20. számú ítélet arra kötelezte az I. rendű alperest, az új eljárásban a visszamaradó terület rész tekintetében vizsgálja, hogy mely tulajdonosok terjesztettek elő határidőben kisajátítási kérelmet. Az ítélet nem szól arról, hogy valamely tulajdonostárs kérelme szükséges a kisajátításhoz. Az irányadó bírói gyakorlat szerint a közigazgatási határozat a megismételt eljárás során csak abban a vonatkozásban támadható, amiről a hatályon kívül helyező döntés szólt, így a fenti körben a III. rendű felperes alappal nem vitathatta a határozatot. Az I. rendű alperes helytállóan emelte ki, hogy az I. rendű és II. rendű felperes határidőben kérte a visszamaradó ingatlan tulajdonukat képező hányadának kisajátítását, és állapított meg részükre kártalanítási összeget. Nem helyes a III. rendű felperes okfejtése, melynek értelmében az I. rendű alperes a tervezői nyilatkozatot nem vette figyelembe.
- [13] A kényszerű felperesi pertársaság alapján az egyes jogszabálysértéseket a bíróság az arra hivatkozó felperes - felperesek - érvelései és indítványai szerint vizsgálhatta. A bíróság a pertárgyértéket a felperesek által kért teljes kártalanítási összegben határozta meg és kötelezte a felpereseket az I. rendű alperes és a II. rendű alperes részére egyrészt jogtanácsosi, másrészt ügyvédi munkadíjban megtestesülő perköltség megfizetésére.

A felülvizsgálati kérelmek és ellenkérelmek

- [14] A jogerős ítélet ellen az I. rendű, a II. rendű és a III. rendű felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet. Az I. rendű felperes a 2017. április 25-én kelt, személyesen benyújtott

felülvizsgálati kérelmében vitatta az 1997. július 4-én kelt adásvételi szerződés létrejöttét, és azt, hogy jogelődje a szerződés alapján kártalanítási összeget kapott. Kérte a ... hrsz.-ú ingatlanban fennálló tulajdoni hányadának kisajátítását és utána kártalanítás megfizetésére kötelezését a III. rendű felperesnek. Szintén vitatta az I. rendű alperesi határozatban megjelölt kamatszámítást, véleménye szerint a kamat 2005 októberétől jár. Jogtalannak tartotta, hogy az elsőfokú bíróság az I. rendű és II. rendű alperes határidőn túl beadott iratait elfogadta. Kérte, hogy anyagi helyzete miatt a Kúria mellőzze perköltség megfizetésére való kötelezését.

- [15] Az I. rendű felperes jogi képviselője útján 2017. augusztus 18-i dátummal felülvizsgálati kérelmét kiegészítve elsődlegesen kérte a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és a támadott határozat megváltoztatását oly módon, hogy az 1997. július 4-én kelt megállapodást a Kúria hagyja figyelmen kívül az abban foglaltak elévülése miatt és a telek kisajátítását rendelje el 6200.- forint négyzetméteráron. Másodlagosan az ítéletnek az I. rendű alperesi határozatra kiterjedő hatályon kívül helyezését és a hatóság új eljárásra kötelezését indítványozta. A felülvizsgálati kérelme részévé tette a személyesen benyújtott kérelmét.
- [16] Előadta, hogy a bírósági eljárás során jogi képviselő nélkül járt el, ennek ellenére a bíróság a Pp. 3. § (3) bekezdésében megjelölt tájékoztatási kötelezettségének nem tett eleget. Kifejtette, hogy a földhivatali bejegyzésre alkalmatlan adásvételi szerződés joghatás kiváltására nem alkalmas. A szerződés csak kötelmi igényt keletkeztet és hatása 5 év alatt elévült. A kérdéses terület vonatkozásában csak kisajátításnak lehet helye 6200.- forint négyzetméterár alkalmazásával.
- [17] A közigazgatási perben jogi képviselővel eljáró II. rendű felperes 2017. április 28-án személyesen előterjesztett felülvizsgálati kérelmében kifejtette, hogy a bíróság nem tisztázta a tulajdoni és használati viszonyokat, rosszul számolta ki az illetéket és a perköltséget. A visszamaradó ingatlan körében a bíróság döntését egy olyan tanú vallomására alapította, aki az I. rendű alperes jelenlegi dolgozója.
- [18] A II. rendű felperes jogi képviselője útján 2013. június 13-i dátummal egészítette ki felülvizsgálati kérelmét az I. rendű felperes felülvizsgálati kérelméhez csatlakozva. Kérte a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és a keresetének való helyt adást. Véleménye szerint az ítélet sérti a Pp. 206. § (1) és (3) bekezdését.
- [19] Hangsúlyozta, hogy a visszamaradó ingatlanra kisajátítási kérelmét a testvérével együtt benyújtotta. Helytelen az az ítéleti érvelés, hogy ... nem járt el a nevében. Az egyetlen bizonyíték egy telefonon kért kisajátítási kérelem, amely bizonytalan eredeti feljegyzésen és elfogult tanúi kijelentésen alapult. Vitatta a terhére megállapított perköltség összezszerűségét.
- [20] A III. rendű felperes felülvizsgálati kérelmében elsődlegesen az

ítélet keresetének elutasító részében történő hatályon kívül helyezését és az I. rendű alperesi határozat megváltoztatását kérte oly módon, hogy a visszamaradó ingatlan vonatkozásában előterjesztett kisajátítási kérelmeket a Kúria utasítsa el. Másodlagosan az ítéletnek az I. rendű alperesi határozatra kiterjedő hatályon kívül helyezését kérte az I. rendű alperes új eljárásra utasítása mellett. Harmadlagosan az ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását indítványozta.

- [21] Rámutatott, hogy a bíróság tévesen és logikátlanul értékelte a Fővárosi Törvényszék és Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság korábbi ítéleteit. Egyik ítélet sem adott iránymutatást a hatóságnak abban a kérdésben, hogy a tulajdoni hányad kisajátításának van-e helye, az ezzel ellentétes ítéleti megállapítás nem téves. Az I. rendű alperesnek határozatában a Ktvr. 5. §-át, a Vhr. 10. § (2) bekezdését és a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 145. § (1) bekezdését kellett vizsgálni. Ezeket a jogszabályhelyeket az I. rendű alperes tévesen értelmezte, a visszamaradó terület kisajátítása sérti a Ktvr. 1., 5. §-át, a Vhr. 10. §-át, a Ptk. 144. § b) pontját, a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.) 50. §-át és az Inyvtv. végrehajtásáról szóló 109/1990. (XII.29.) FVM rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 25. § (1) bekezdését. Egyértelmű, hogy az ingatlannak vagy egy része vagy teljes egésze sajátítható ki, tulajdoni hányada azonban nem.
- [22] A visszamaradó ingatlan kisajátítását csak az I. rendű felperes és ... kérte, a többi tulajdonostárs nem, ezért a terület kisajátítása nem lehetséges.
- [23] Az I. rendű alperesi határozat a tervezői nyilatkozatot ténylegesen nem vette figyelembe, a határozata ebben a körben csak egy mondatot tartalmaz, azonban ez nem értékeli a nyilatkozatban foglaltakat.
- [24] Az I. rendű alperes ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását indítványozta. Az I. rendű felperes ellenkérelme az ítélet III. rendű felperes keresetét elutasító része hatályában fenntartására irányult. A III. rendű felperes ellenkérelmében kérte, hogy a felülvizsgálati bíróság az ítéletet az I. rendű és II. rendű felperes keresetének elutasító részében tartsa fenn hatályában.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [25] Az I. rendű felperes és a II. rendű felperes felülvizsgálati kérelme alaptalan, míg a III. rendű felperes felülvizsgálati kérelme alapos.
- [26] 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.

- [27] A Pp. 272. § (1) bekezdése kimondja, hogy 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 272. § (2) bekezdése értelmében a felülvizsgálati kérelemben meg kell jelölni azt a határozatot, amely ellen a felülvizsgálati kérelem irányul, azt, hogy a fél milyen tartalmú határozat meghozatalát kívánja, továbbá elő kell adni - a jogszabálysértés és a megsértett jogszabályhely megjelölése mellett -, hogy a fél a határozat megváltoztatását milyen okból kívánja. A Pp. 73/A. § a) pontja a Kúria előtti eljárásban előírja a kötelező jogi képviselőt a felülvizsgálati kérelmet (csatlakozó felülvizsgálati kérelmet) előterjesztő fél számára.
- [28] Az I. rendű felperes és a II. rendű felperes a Pp. 272. § (1) bekezdésében meghatározott határidőn belül, személyesen terjesztették elő felülvizsgálati kérelmüket. A Kúria felhívását követően az I. rendű felperes és a II. rendű felperes is csatolta jogi képviselője meghatalmazását, majd a felülvizsgálati kérelmüket kiegészítették.
- [29] A felülvizsgálati bíróság rámutat, hogy a Pp. 272. § (1) bekezdésében meghatározott hatvan napos benyújtási határidő a felülvizsgálattal támadott határozat közlésétől számít, az nem kezdődik újra, amikor a felülvizsgálati kérelemmel élő fél benyújtja jogi képviselője meghatalmazását. A Kúria az I. rendű felperes és a II. rendű felperes törvényes határidőn túl benyújtott felülvizsgálati kérelem „kiegészítését” érdemben nem bírálta el, mert azok a felülvizsgálati határidő elmulasztása miatt nem vehetők figyelembe.
- [30] A III. rendű felperes kisajátítási kérelmét 2007. november 26-án nyújtotta be, ezért a jogviszony megítélésénél a Ktvr. és a Vhr. rendelkezései az irányadók. A Ktvr. 3. § (1) bekezdése értelmében az ingatlan tulajdonjogát kisajátítással akkor lehet megszerezni, ha az adásvétel útján nem lehetséges. A Vhr. 40. § (4) bekezdése rögzíti, hogy amennyiben a kisajátítást kérő és a többi ügyfél a kártalanítás tárgyában egyezséget kötött és azt a köztársasági megbízott jogszerűnek tartja, a jóváhagyott egyezséget határozatába foglalja.
- [31] A peres iratok között fellelhető a Magyar Állam javára eljáró Állami Autópálya Kezelő Közhasznú Társaság és a ... hrsz.-ú ingatlan akkori tulajdonosai között 1997. július 4-én kelt adásvételi szerződés, melyet az I. rendű felperes jogelődje és a II. rendű felperes jogelődje is aláírtak. Az adásvételi szerződés nem vitásan ingatlan-nyilvántartási bejegyzést nem nyert, azt a Kúria megítélése szerint az I. rendű alperes helyesen minősítette a kisajátítási eljárás körében egyezségként és hagyta jóvá. Az

adásvételi szerződés létrejött - az I. rendű felperes előadásával szemben - bizonyított tény. Az adásvételi szerződés alapján az abban foglalt összesen 11.039.500.- forint kártalanítási összeg a tulajdonosoknak a hatósági eljárás során becsatolt átutalási megbízásokkal bizonyítottan 1997. július 10-én kifizetésre került. Az adásvételi szerződéssel érintett, a megosztás után ... hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan kisajátítását az I. rendű alperes törvényesen mellőzte a jóváhagyott egyezségekre figyelemmel.

- [32] Az I. rendű alperes határozata II/1. részében a ... hrsz.-ú ingatlan kisajátításáról és a kapcsolódó kártalanításról rendelkezett. Az elsőfokú bíróság jogszerűen állapította meg, hogy a Fővárosi Törvényszék ítéletében egyetértett a beszerzett ingatlanforgalmi szakvélemény adataival és ezek ismeretében rendelte megállapítani a kártalanítás összegét. Ezért az I. rendű felperesnek a kártalanítási összeg mértékét és a késedelmi kamat kezdő időpontja meghatározását vitató kifogása nem foghat helyt.
- [33] A felülvizsgálati bíróság hangsúlyozza, hogy az elsőfokú bíróság betartotta a közigazgatási perekre irányadó Pp.-beli rendelkezéseket, a bizonyítási eljárást szabályszerűen folytatta le, ítéletében a kereseteket kimerítette és indokolási kötelezettségének eleget tett. Nem sérültek az I. rendű felperes eljárási jogai, amikor a bíróság az I. rendű és II. rendű alperes beadványaiban foglaltakat vizsgálta és értékelte.
- [34] A Kúria a fentiekre tekintettel megállapította, hogy az I. rendű felperes felülvizsgálati kérelme - az ügy érdemében - alaptalan.
- [35] A felülvizsgálati bíróság a II. rendű felperes felülvizsgálati kérelme kapcsán az alábbiakat fejti ki. A Vhr. 10. § (2) bekezdése szerint az egész ingatlan kisajátítását a határozat jogerőre emelkedéséig, illetve a Tvr. 5. §-ában meghatározott feltételek bekövetkezésének tudomására jutásától számított három hónapon belül lehet kérni. Helytállóan állapította meg a közigazgatási és munkaügyi bíróság, hogy a Pp. 164. § (1) bekezdésére alapítottnak a II. rendű felperest terhelte annak bizonyítása, miszerint a visszamaradó ingatlanrész tekintetében a kisajátítást a fenti jogszabályi határidőben kérte.
- [36] A Kúria nézete szerint az elsőfokú bíróság az eljárás iratainak tény- és okszerű értékelésével jutott arra a következtetésre, hogy a II. rendű felperes a jogszabályi határidőben nem kérte a visszamaradó ingatlanrészben fennálló tulajdoni hányada kisajátítását. Az iratokban nem lelhető fel a II. rendű felperesnek testvére, ... felé adott meghatalmazása. A perben meghallgatott tanúk vallomása - egy kivétellel - nem igazolja a meghatalmazás tényét. ... a felperes testvére, azonban ő sem tudta pontosan megjelölni, hogy milyen formában kapott meghatalmazást. Az iratok közt elfekszik az I. rendű alperes ügyintézője által 2009. május 27-én felvett feljegyzés, mely szerint az ügyintéző ... telefonon beszélt, aki a ... hrsz.-ú ingatlan teljes területének kisajátítását kérte, mert az ingatlan a kisajátítást követően használhatatlanná válik. A feljegyzés tartalma egyértelmű, a

kisajátítást csak ... kérte, abban nincs utalás arra, hogy a II. rendű felperes nevében is nyilatkozott.

- [37] A Kúria megállapította, hogy a II. rendű felperes felülvizsgálati kérelme - az ügy érdemében - szintén alaptalan. Rámutat arra, hogy - a későbbiekben kifejtetteknek megfelelően - a II. rendű felperes a visszamaradó ingatlan tekintetében elrendelt új hatósági eljárás során kérheti a kisajátítást.
- [38] A Kúria a III. rendű felperes keresete kapcsán az alábbiakat rögzíti. A Ket. 109. § (4) bekezdése alapján a hatóságot a közigazgatási ügyekben eljáró bíróság határozatának rendelkező része és indokolása köti, a megismételt eljárás és a döntéshozatal során annak megfelelően jár el. Helytállóan hivatkozott az elsőfokú bíróság arra, hogy az irányadó bírói gyakorlatnak megfelelően a bírósági hatályon kívül helyező ítéletet követően meghozott hatósági határozattal szemben ismételten előterjesztett keresetek nyomán a perben a bíróságnak azt kell vizsgálnia, hogy a támadott határozat - jelen esetben az I. rendű alperes határozata - megfelelt-e a megelőző bírósági ítéletben (ítéletekben) adott iránymutatásnak.
- [39] A Fővárosi Törvényszék az új eljárásra vonatkozóan többek között előírta, vizsgálnia kell az I. rendű alperesnek, hogy indokolt-e a visszamaradó ingatlanrész kisajátítása, fennállnak-e a Ktvr. 5. §-ában írt feltételek. A bíróság figyelembe veendőnek ítélte a beszerzett szakértői vélemény megállapításait és a II. rendű alperes által becsatolt tervezői nyilatkozatot is. A Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság ítéletében kiemelte, hogy vizsgálandó, miszerint kik voltak azok a tulajdonosok, akik a visszamaradó ingatlan kisajátítása iránt határidőben terjesztettek elő kérelmet. Az új eljárásra előírta ebben a körben a tényállás teljes körű tisztázását. Hangsúlyozta, hogy a Fővárosi Törvényszék ítéletének a visszamaradó ingatlanrész kisajátítása indokoltsága tekintetében hozott rendelkezései és iránymutatása továbbra is irányadó.
- [40] Az elsőfokú bíróság a felülvizsgálati kérelmekkel támadott ítéletében azt fejtette ki, hogy a korábbi hatályon kívül helyező ítélet (ítéletek) nem szól (szólnak) arról, hogy valamennyi tulajdonostárs kérelme kell a kisajátításhoz. Mivel a hatósági határozat az új eljárás során csak abban a körben támadható, amire a hatályon kívül helyező döntés szólt, ezért a fenti körben alappal a határozatot nem támadhatta a III. rendű felperes.
- [41] A Kúria nem ért egyet a közigazgatási és munkaügyi bíróság fentiekben részletezett okfejtésével. A Ktvr. 5. §-a értelmében az ingatlan egy része is kisajátítható. A tulajdonos kérelmére azonban az egész ingatlant kell kisajátítani, ha az ingatlan egy részének kisajátítása következtében a) az ingatlan visszamaradó része eredeti céljára használhatatlanná válik, b) belterületi be nem épített ingatlan visszamaradó része a helyben előírt legkisebb teleknagyságot nem éri el, vagy c) az ingatlannal kapcsolatos jog vagy foglalkozás gyakorlása lehetetlenné vagy számottevően

költségesebbé válik.

- [42] A felülvizsgálati bíróság nézete szerint a hatályon kívül helyező és új eljárásra kötelező ítéletekben nem szerepel az a megállapítás, hogy egyrészt valamennyi tulajdonostárs kérelme szükséges a kisajátításhoz, másrészt egyes tulajdonostársak tulajdoni hányadára önállóan is elrendelhető a kisajátítás. A Fővárosi Törvényszék az új eljárásra többek között azt az utasítást adta, hogy vizsgálni kell a hatóságnak a Ktvr. 5. §-ában írt feltételek fennállását. Az ítélet indokolása ezt követően vagylagos feltételek fennállása tekintetében ad meg vizsgálandó szempontokat, ez azonban nem jelenti azt, hogy a hatóságnak nem kell vizsgálnia és állást foglalnia abban a jogkérdésben, hogy az ingatlan tulajdoni hányada kisajátítható-e.
- [43] A fentiekre figyelemmel az I. rendű alperes és az elsőfokú bíróság helytelenül értelmezte a hatályon kívül helyező és új eljárásra kötelező ítéletekben írtakat és nem foglalt állást a tulajdoni hányad kisajátíthatósága kérdésben.
- [44] A felülvizsgálati bíróság annak érdekében, hogy a visszamaradó ingatlanra vonatkozó kisajátítási eljárás ésszerű határidőn belül befejezhető legyen, döntött a tulajdoni hányad kisajátíthatóságának kérdésében.
- [45] A Ktvr. már hivatkozott 5. §-a ad lehetőséget meghatározott feltételek fennállása esetén a visszamaradó ingatlan kisajátítására. Jelen esetben az eredeti ingatlan megosztása következtében a visszamaradó ingatlan nem egy ingatlanrész, hanem a ... hrsz. alatti ingatlan, mely osztatlan közös tulajdonban áll. A bírói gyakorlat egységes abban, hogy osztatlan közös tulajdon kisajátítása esetén az adott területrész tekintetében valamennyi tulajdonostárs tulajdonrészét el kell vonni. A visszamaradó ingatlan - az egyéb feltételek fennállása esetén - részben (a tulajdoni hányadok tekintetében) nem sajátítható ki. Az eljárásba ilyen esetben a további tulajdonostársakat be kell vonni (Kúria Kfv.II.38.091/2015/3. számú ítélete, Kfv.II.37.377/2016/7. számú ítélete).
- [46] Az I. rendű alperes eltérő jogi álláspontjára figyelemmel a visszamaradó ingatlan kisajátítására irányuló kérelmek előterjesztését követően nem tett lépéseket a további tulajdonostársak tájékoztatására, nyilatkozatuk beszerzésére. Ez olyan lényeges, a döntés érdemére kiható eljárási jogszabálysértés, melynek értékelését az elsőfokú bíróság - szintén eltérő jogi álláspontjára tekintettel - a Pp. 206. § (1) bekezdésébe ütközően nem végezte el.
- [47] A Kúria a III. rendű felperes felülvizsgálati kérelmének helyt adott, a jogerős támadott ítéletet a III. rendű felperes által támadott körben és a perköltségre vonatkozó rendelkezések tekintetében hatályon kívül helyezte és az I. rendű alperesi jogelőd határozatát a rendelkező rész II/2. pontját érintően hatályon kívül helyezte és e vonatkozásban az I. rendű alperest új eljárásra kötelezte. A fentieket meghaladóan - mivel az I. rendű

felperes és a II. rendű felperes felülvizsgálati kérelme alaptalan volt - a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta (Pp. 275. § (4) bekezdés).

- [48] Az I. rendű alperesnek a megismételt eljárás során nyilatkoznia kell a visszamaradó ingatlan kisajátítási kérelmet be nem nyújtó tulajdonostársait arról, hogy kérik-e az ingatlan kisajátítását. Amennyiben valamennyi tulajdonostárs kéri a kisajátítást, úgy a hatóságnak vizsgálnia kell a Ktvr. 5. §-ában foglalt feltételek fennállását azzal, hogy bármelyik feltétel megvalósulása esetén a visszamaradó ingatlan egészét ki kell sajátítani, tulajdoni hányad kisajátításának, és így osztatlan közös tulajdon fennmaradásának nincs helye.

A döntés elvi tartalma

- [49] *Az osztatlan közös tulajdonban álló visszamaradó ingatlan kisajátítását valamennyi tulajdonostársnak kérnie kell, tulajdoni hányad kisajátításának és így osztatlan közös tulajdon fennmaradásának nincs helye.*

Záró rész

- [50] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (2) bekezdése alapján tárgyaláson bírálta el.
- [51] Az I. rendű felperes keresetéhez és felülvizsgálati kérelméhez kapcsolódó pertárgyérték 9.689.484.- forint, a II. rendű felperes keresetéhez és felülvizsgálati kérelméhez tartozó pertárgyérték 3.837.002.- forint, míg a III. rendű felperes keresetéhez és felülvizsgálati kérelméhez kapcsolódó pertárgyérték 11.511.005.- forint. Az I. rendű és II. rendű felperes pervesztes, míg a III. rendű felperes pernyertes lett. Az I. rendű alperes az I-II. rendű felperések keresete körében pernyertes, míg a III. felperes keresete vonatkozásában pervesztes lett. A perköltség viseléséről szóló rendelkezések a Pp. 78. § (1) bekezdésén és 81. § (1) bekezdésén alapulnak.
- [52] A feljegyzett kereseti és felülvizsgálati eljárási illetéket az I. rendű alperes személyes illetékmentessége folytán az állam viseli figyelemmel az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdés c) pontjára és a költségmentesség alkalmazásáról szóló 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 14. §-ára.
- [53] Az ítélet elleni felülvizsgálatot a Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja zárja ki.

Budapest, 2018. március 7.

Dr. Sperka Kálmán s.k. a tanács elnöke, Dr. Sugár Tamás s.k. előadó bíró, Dr. Gyurán Ildikó s.k. bíró

A kiadmány hitelével:

tisztviselő