

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Kfv.VI.37.248/2018/10.

A tanács tagjai: Dr. Sperka Kálmán a tanács elnöke, Dr. Vitál-Eigner Beáta előadó bíró, Dr. Gyurán Ildikó bíró

A felperesek: I.rendű felperes neveI. rendű
II.rendű felperes neveII. rendű

A felperesek képviselője: Dr. ... ügyvéd

Az alperesek: Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal I. rendű
II.rendű alperes neveII. rendű

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

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

A per tárgya: kisajátítási ügyben hozott közigazgatási határozat
felülvizsgálata

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: a felperesek

A felülvizsgálati kérelem száma: 39.

Az elsőfokú bíróság neve, határozatának kelte és száma: Nyíregyházi
Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 2017. november 30-án kelt
17.K.27.340/2016/30. számú közbenső ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a Nyíregyházi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság
17.K.27.340/2016/30. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen
fizessenek meg a II. rendű alperesnek 30.000.- (harmincezer) forint
felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi a felpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg az
államnak felhívásra 30.000.- (harmincezer) forint felülvizsgálati
eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A nyírbogdányi ... hrsz.-ú, „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” ingatlan $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ -ed arányban a felperesek tulajdonát képezi. A felperesek ingatlanát lényegében körül ölelik a II. rendű alperes tulajdonában lévő ingatlanok, köztük az általános iskola. Nyírbogdány Község Szabályozási Tervének (a továbbiakban: Szabályozási Terv) módosításáról és a Helyi Építési Szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) megállapításáról szóló 11/2009. (IX.16.) KT. számú rendelet szerint a felperesek ingatlana Vt. 2.3. övezetbe sorolt, településközponti vegyes terület. A HÉSZ 11. § (4) bekezdése értelmében a Vt2. funkcionális övezet, elsősorban kötelező önkormányzati feladatokat ellátó intézmények, igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató, kulturális, művelődési, egyházi, oktatási, egészségügyi és szociális épületek elhelyezésére szolgál. A HÉSZ a felperesek ingatlanát az általános iskola bővítése, művelődési központ és tornacsarnok építése beruházás megvalósítása, kialakítása céljából jelölte ki, a fejlesztés megvalósítására alternatív területet nem jelölt.
- [2] Sikertelen kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés megkötésére vonatkozó megállapodást követően a II. rendű alperes a kisajátításról szóló 2007. évi CXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) 2. § d) pontja szerinti kisajátítás céljából kérte a felperesek ingatlanának kisajátítását. Előadta, hogy a Kstv. 3. § (1) bekezdés c) pontja alapján a közérdekű cél megvalósítására kizárólag az adott ingatlanon kerülhet sor, mert Nyírbogdány Község Településrendezési Tervében a fejlesztési cél szerepel, amelynek megvalósításához nincs más rendelkezésre álló ingatlan. A Kstv. 3. § (1) bekezdés d) pontjára utalással kifejtette, hogy a kisajátítással biztosított tevékenység közösségi előnyei a tulajdon elvonásával okozott kárt jelentősen meghaladják, mert az általános iskola bővítése, művelődési központ és tornacsarnok építése olyan infrastrukturális fejlesztések összessége, amelyek lehetővé teszik az intézmények felújítását, rekonstrukcióját és bővítését, az integrált oktatás-nevelés infrastrukturális feltételeinek megteremtését. A község óvódás korú gyermekei, iskolásai, valamint a felnőtt lakosság számára nincs meg jelenleg a megfelelő intézményi háttér. Az általános iskolában a világversenyeken is kiválóan szereplő robotika csapat működik, amelynek felkészüléséhez a jelenlegi körülmények kezdetlegesek.
- [3] Az I. rendű alperes - igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő szakvéleményének beszerzését követően - a 2016. június 16. napján kelt SZ/152/0166-5/2016. számú határozatával a felperesek ingatlanát kötelező önkormányzati feladathoz kapcsolódó oktatási,

egészségügyi, szociális létesítmény elhelyezése „általános iskola bővítés, művelődési központ és tornacsarnok építése Nyírbogdányban” közérdekű cél megvalósítása érdekében a II. rendű alperes javára kisajátította, és összesen 6.880.000.- forint kártalanítást állapított meg. Indokolásában a Kstv. 3. § (1) bekezdésére utalással rögzítette, hogy a közérdekű cél megvalósítása a tulajdon korlátozásával nem lehetséges, mert a beruházáshoz a kisajátítandó ingatlan teljes területére szükség van. Utalt arra, hogy a HÉSZ a beruházás megvalósítására alternatív területet nem jelölt. A kisajátítást követően egy ingatlanegységet képezve jönne létre a több funkciós komplexum.

A kereseti kérelem

- [4] A felperesek eljárási- és anyagi jogi jogszabálysértésekre hivatkozással kérték az alperesi határozat bírósági felülvizsgálatát. Vitatták a kisajátítás jogalapját és összegszerűségét is. Állították, hogy a tervezett beruházás nem kizárólag az ő ingatlanukon valósulhat meg, a közelmúltban felújított, a kastély épületben működő művelődési központ megfelel az elérni kívánt célnak is, a tornaterem bővítése nem szükséges, mert az jelenleg is kihasználatlan, a lakosság létszáma folyamatosan csökken. Kétségbe vonták a hivatkozott sporteredményeket. Érvelésük szerint a hatóság nem vizsgálta, hogy a tervezett kisajátítás közösségi előnyei meghaladják-e a tulajdon elvonásával okozott kárt.

Az elsőfokú ítélet

- [5] A közigazgatási és munkaügyi bíróság jogerős közbenső ítéletével a felperesek kisajátítás jogalapjának hiányára alapított keresetét elutasította. Indokolásában a Kstv. 3. § (1) bekezdésére hivatkozott. A per során kirendelt és a tárgyaláson is meghallgatott szakértő kiegészített szakvéleményét hiánytalannak, egyértelműnek és ellentmondásmentesnek értékelte, ezért ítélete alapjául elfogadta. Erre figyelemmel leszögezte, hogy az alperes helytállóan foglalt állást a tekintetben, hogy a tervezett beruházás a felperesek ingatlana nélkül vagy annak részleges kisajátításával nem lett volna megvalósítható.
- [6] Érvelése szerint a közigazgatási eljárásban nem kellett vizsgálni, hogy mennyire gazdaságos a beruházás megvalósítása, és azt sem, hogy e nélkül, a jelenleg meglévő közösségi létesítmények ki tudják-e szolgálni a lakosság igényeit. Az egységes településkép ellen hatna, ha a beruházás áttervezésével a felperesek ingatlana egy alapvetően közösségi létesítményekből álló épületkomplexumba beékelődne.
- [7] Leszögezte, hogy az I. rendű alperes helyesen ítélte meg a közérdek elsőrendűségét, mert a kisajátítással elérhető közösségi előny meghaladja a kisajátítást elszendvedők magánérdekében mutatkozó

szükségképpen hátrányt.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelmek

- [8] A jogerős közbenső ítélet ellen a felperesek terjesztettek elő felülvizsgálati kérelmet, elsődlegesen annak hatályon kívül helyezését és a kereseti kérelmüknek megfelelő ítélet meghozatalát, másodlagosan az ítélet hatályon kívül helyezése mellett az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérték. Állították, hogy a közbenső ítélet sérti a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 3. § (2), (3), 8. § (1), 141. § (2), 163. § (1)-(2), 164. § (1), 177. § (1), 182. § (3) és 221. § (1) bekezdéseit, valamint a Kstv. 3. § (1) bekezdés c) és d) pontjába is ütközik.
- [9] Érvelésük szerint sem az eljáró bíróság, sem az I. rendű alperes nem vizsgálta a Kstv. konjunktív feltételeit, lényegi kérdésekben egyáltalán nem, vagy nem a szükséges mértékben folytattak le bizonyítást, a perbeli szakértő szakvéleményének aggálytalan elfogadása és bizonyítási indítványának elutasítása törvényt sértő volt. A szakértő még a legkisebb teleknagyság méretéről sem tudott nyilatkozni, ezért alaptalan véleményt adott az alternatív megoldási módokról. Nem vizsgálta, hogy akár más területen, az ingatlanuk kisajátítása nélkül, akár más, kevésbé korlátozó megoldással, részkisajátítással elérhető-e a kívánt eredmény. A szakértő azt sem támasztotta alá, hogy az alternatív megvalósítás drágább lenne. Erre nézve a bíróság a tényállást nem állapította meg. A HÉSZ-re való hivatkozás azért nem fogadható el, mert azt a II. rendű alperes alkotta, azt módosíthatja is. A bíróság jogértelmezése önkényre és joggal való visszaélésre ad lehetőséget a kisajátítást kérő települések számára.
- [10] Álláspontjuk szerint az eljáró bíróság nem vizsgálta azt sem, hogy a megvalósítani kívánt beruházás szükségtelen, felesleges, ezért közösségi előnyről nem beszélhetünk.
- [11] Az I. rendű és II. rendű alperesek felülvizsgálati ellenkérelmükben a jogerős ítélet hatályában fenntartását indítványozták.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [12] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.
- [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 Kúria szerint az elsőfokú bíróság vizsgálta a közigazgatási eljárás teljes anyagát, a felek perbeli nyilatkozatait, beadványait, így módon a bizonyítékokat a Pp. 206. § (1) bekezdése alapján 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 jogsértés azonban nem tárható fel.

- [15] Az elsőfokú bíróság a Pp. 206. §-ának megfelelően a rendelkezésre állt bizonyítékokat összevetette, azokat okszerűen, logikusan értékelte, mérlegelését részletesen megindokolta, az összhangban állt a feltárt tényállással és a rendelkezésre álló bizonyítékokkal. Ezek alapján jogszerűen jutott arra a következtetésre, hogy a felperesek nem igazolták a kisajátítás jogalapjának hiányát.
- [16] A felperesek a felülvizsgálati kérelmükben lényegében a keresetükben foglaltakat ismételték meg, a jogerős ítéletet az alperesi határozattal szemben már felhozott kifogások miatt sérelmezték. A Kúria szerint az eljáró bíróság a felperesek keresetét minden vonatkozásában elemezte és elbírált, a jogerős ítélet indokolásában a Pp. 221. § (1) bekezdésének teljes mértékben megfelelő, kellően részletes indokát adta döntésének. Ezekkel a felülvizsgálati bíróság egyetért, a felperesek felülvizsgálati kérelmére tekintettel az alábbiakat fejti ki.
- [17] Ingatlan tulajdonjogát kisajátítással csak kivételesen, a törvényben meghatározott közérdekű célból és feltételekkel lehet elvonni. A Kstv. 2. § d) pontja értelmében ilyen közérdekű cél lehet a kötelező önkormányzati feladathoz kapcsolódó oktatási, egészségügyi, szociális létesítmény elhelyezése. Nem vitatott, hogy a kisajátítási határozatban megjelölt „általános iskola bővítés, művelődési központ és tornacsarnok építése Nyírbogdányban” közérdekű cél e törvényi feltételnek megfelel.
- [18] A felperesek ingatlana a Szabályozási Terv szerint Vt. 2.3. övezetbe sorolt, olyan település központi vegyes terület, amely elsősorban kötelező önkormányzati feladatokat ellátó intézmények, köztük szolgáltató, kulturális, művelődési, oktatási épületek elhelyezésére szolgál. A HÉSZ a felperesek ingatlanát az általános iskola bővítése, művelődési központ és tornacsarnok építési beruházás megvalósítása, kialakítása céljából jelölte ki, és a fejlesztés megvalósítására alternatív területet nem határozott meg.
- [19] Kétségtelen, hogy a Szabályozási Tervet és a HÉSZ-t is a II. rendű alperes alkotta, ez azonban nem változtat azon, hogy a helyi rendelet jogszabály, és mint ilyen, a településen mindenki számára kötelező. A helyi rendelet megsemmisítésére az Alkotmánybíróság, illetve a Kúria önkormányzati tanácsa jogosult, ilyen jogköre a határozat felülvizsgálatát végző bíróságnak nincs. Ezért önmagában az, hogy az önkormányzati rendelet egyes szabályai a felperesek számára nem kedvezőek, még nem elegendő indok arra, hogy azokat a kisajátítási eljárásban félretegyék, vagy a helyi önkormányzatot a rendelet egyes rendelkezéseinek megváltoztatására kényszerítsék.
- [20] A közérdekű cél fennállása még nem elégséges alap a kisajátításra, ehhez további törvényi feltételnek is teljesülnie kell. A Kstv. 3. § (1) bekezdés c) pontja kimondja, hogy kisajátításnak akkor van

helye, ha a közérdekű cél megvalósítására kizárólag az adott ingatlanon kerülhet sor, illetve ha a közérdekű cél megvalósítására több ingatlan is alkalmas, akkor annak más ingatlanon való megvalósítása a tulajdon nagyobb sérelmével járna.

- [21] A HÉSZ mint jogszabály a fejlesztés megvalósítására alternatív területet nem jelölt ki. Ettől még a Kstv. 3. § (1) bekezdés c) pontjában foglaltaknak teljesülniük kell a jogszerű kisajátításhoz, ezért vizsgálendő, hogy valóban kizárólag a felperesek ingatlanán kerülhet-e sor a közérdekű cél megvalósítására. A felperesek állították, hogy a beruházás más ingatlanon, vagy részkisajátítással is megvalósítható, ám erre nézve semmilyen konkrétumot nem adtak elő. Nem vitatták, hogy az ingatlanukat körbe veszik a II. rendű alperes tulajdonában lévő ingatlanok, köztük az általános iskola is. Nem cáfolták azt sem, hogy a kisajátítást követően egy ingatlanegységet képezve jönne létre a több funkciós komplexum. Mindezzel szemben ugyanakkor nem igazolták, hogy miért és mennyiben lenne megfelelő alternatív megoldás a beruházáshoz más ingatlan bevonása méghozzá úgy, hogy a saját ingatlanuk a többfunkciós komplexum között marad. A felperesek sem a közigazgatási eljárásban, sem a perben nem mutatták be, hogy pontosan mely ingatlan vagy mely ingatlanok bekapcsolásával lenne megvalósítható a fejlesztés, mint ahogy az sem, hogy a más ingatlanon történő kivitelezés a tulajdon kisebb sérelmével járna.
- [22] A részkisajátításra vonatkozó állításukat a felperesek az ott tervezett busz váróval indokolták a nélkül, hogy a beruházást a maga egységében, teljességében vizsgálták volna.
- [23] A felperesek alaptalanul kifogásolták a szakértő eljárását is. A szakértő feladatát képezte annak megállapítása, hogy a tervezett beruházás a felperesi ingatlan kisajátításának mellőzésével is megvalósítható lenne-e. A kérdés megválaszolásánál a szakértő nem tekinthetett el a vonatkozó jogszabályok, így többek között a Szabályozási Terv és a HÉSZ rendelkezéseitől. A szakvélemény nem terjedhetett ki tervezési feladatokra, az általános iskola bővítésének, a művelődési központ és a tornacsarnok más módon történő megvalósíthatóságára, akár az egyes épületek áthelyezésével is járó komplex terv elkészítésére. Amennyiben a felperesek a Szabályozási Tervvel és a HÉSZ-szel szemben vitatják azt, hogy a fejlesztést a teljes ingatlanuk bevonásával lehet megvalósítani, akkor alternatív megoldást először is nekik kell előadniuk. Ennek körében be kell mutatniuk, hogy konkrétan melyik az az ingatlan, amelyik bevonásával a teljes közérdekű cél megvalósítható, méghozzá úgy, hogy az a tulajdon kisebb sérelmével jár. A részkisajátításra vonatkozó előadás szintén nem maradhat pusztán a felvetés szintjén, azt a teljes egészében, a többfunkciós komplexum keretében kell felvázolni, konkrétan bemutatni. A szakértő nem veheti át a felperesek e kötelezettségét, nem vizsgálhatja a település egészét abból a szempontból, hogy esetlegesen a településen belül máshol, miként lehetne a közérdekű célt megvalósítani, és ehhez az önkormányzati rendeletet mennyiben és miként kellene

megváltoztatni.

- [24] Az elsőfokú bíróság ezért helytállóan fogadta el ítélete alapjául a szakértői véleményt, az választ adott a kisajátítás jogalapjának megítéléséhez szükséges szakkérdésben. A felperesek a saját kötelezettségüket kérték számon a szakértőn, azonban – az alternatív megoldás konkrét felvázolása, illetve a részkisajátításnak a komplex beruházás keretében történő megvalósíthatósága precíz feltárásának hiányában – ezekről a szakértő érdemi szakvéleményt nem adhatott. Mivel a felperesek erre vonatkozó kötelezettségüknek nem tettek eleget, ezért szükségtelen lett volna újabb szakértő kirendelése.
- [25] A Kstv. 3. § (1) bekezdés d) pontja szerint kisajátításnak akkor van helye, ha a kisajátítással biztosított tevékenység közösségi előnyei a tulajdon elvonásával okozott kárt jelentősen meghaladják. Ennek mérlegelése során a kisajátítási hatóság a közérdekű tevékenység jelentőségét, így különösen a terület fejlődésére gyakorolt hatását, a tevékenységgel, szolgáltatással ellátásra kerülők számát, a foglalkoztatásra gyakorolt hatását és az ingatlan jellemzőit kell egybevetnie.
- [26] Helyesen foglalt állást az eljárt bíróság a tekintetben is, hogy az alperesnek nem kellett vizsgálnia a beruházás gazdaságosságát és azt, hogy a fejlesztés nélkül a jelenleg meglévő közösségi létesítmények ki tudják-e szolgálni a lakosság igényeit. A mérlegelés szempontjait a Kstv. részletesen meghatározza, ebben pedig a felperesek által felsorolt körülmények nem szerepelnek. Az, hogy a felperesek feleslegesnek, szükségtelennek, indokolatlannak tartják az önkormányzati célok megvalósítását, még nem igazolja a kisajátítás jogalapjának hiányát.
- [27] A Kúria a fentiekre tekintettel a Pp. 275. § (3) bekezdését alkalmazva a jogerős közbenső ítéletet hatályában fenntartotta, mert az nem sérti a felülvizsgálati kérelemmel megjelölt jogszabályhelyeket.

A döntés elvi tartalma

- [28] *A közérdekű cél más ingatlanon, vagy részkisajátítással történő megvalósításának lehetőségét a felperesnek konkrétan, a beruházás teljes egészére figyelemmel kell igazolnia.*

Záró rész

- [29] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdése alkalmazásával tárgyaláson kívül bírálta el.
- [30] A pervesztes felperesek a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelesek a II. rendű alperes részére a felülvizsgálati eljárási költséget megfizetni.
- [31] Az I. rendű alperest nem ügyvéd vagy jogtanácsos képviselte, így részére felülvizsgálati eljárási költség nem állapítható meg.

- [32] A pervesztes felperesek a feljegyzett felülvizsgálati eljárási illetéket kötelesek egyetemlegesen megfizetni 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.
- [33] Az ítélet elleni felülvizsgálatot a Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja zárja ki.

Budapest, 2018. június 13.

Dr. Sperka Kálmán s.k. a tanács elnöke, Dr. Vitál-Eigner Beáta s.k. előadó bíró, Dr. Gyurán Ildikó s.k. bíró

A kiadmány hitelül:
tisztviselő