

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Kfv.VI.37.288/2017/5.

A tanács tagjai: Dr. Sperka Kálmán a tanács elnöke, Dr. Mudráné dr. Láng Erzsébet előadó bíró, Dr. Bucskó István bíró

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

... II. rendű (I.rendű felperes címe)

A felperesek képviselője: Dr. ... Ügyvédi Iroda

Az alperesek: I.rendű alperes neve I. rendű (1052 Budapest, Városház u. 7.)

II.rendű alperes neve II. rendű (II.rendű alperes címe)

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

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

A per tárgya: korlátozási kártalanítás tárgyában hozott közigazgatási határozat felülvizsgálata

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: a felperesek

A felülvizsgálati kérelem száma: 27.

Az elsőfokú bíróság neve, határozatának kelte és száma: Budapest Környéki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 2016. április 5-én kelt 9.K.27.343/2015/16. számú ítélete

A másodfokú bíróság neve, határozatának kelte és száma: Budapest Környéki Törvényszék 2016. december 7-én kelt 24.Kf.21.519/2016/3. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a Budapest Környéki Törvényszék 24.Kf.21.519/2016/3. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi egyetemlegesen az I. és II. rendű felpereseket, hogy 15

napon belül fizessenek meg az I. és II. rendű alperesnek személyenként 50.000.- 50.000.- (ötvenezer-ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi egyetemlegesen az I. és II. rendű felpereseket, hogy fizessenek meg az államnak felhívásra 70.000.- (hetvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] Felperesek 1996. december 18-án szerezték meg pátyi ... hrsz.-u ingatlan tulajdonát egymás között egyenlő arányban, amely ingatlan ekkor még külterületi mezőgazdasági rendeltetésű volt. Belterületbe csatolására 2001. július 25-én került sor, melynek előzményeként a felperesek és más érintettek, mint beruházók 1999. március 31-én megállapodást kötöttek II. rendű alperessel, vállalva, hogy mintegy 8 hektár nagyságú területre vonatkozóan II. rendű alperes által megrendelt szabályozási terv költségét teljes egészében fedezi, továbbá II. rendű alperes részére bonyolítási díjként átadnak intézményi célra minimum 1500-1600 négyzetméter nagyságú telket teljes közművekkel. II. rendű alperes vállalta, hogy a szabályozási terv elfogadásával hozzájárul a megjelölt terület mezőgazdasági művelés alóli kivonásához lakóterület céljára, és e területet belterületbe vonja. A felperesek és egyéb érintettek a megállapodás 5. pontjában kötelezettséget vállaltak arra, hogy a tervben területfeltáró útként megjelölt területet és az ily módon közterületté minősített utakon vezetett közműveket ellenszolgáltatás nélkül a II. rendű alperes tulajdonába adják. A megállapodás 7. pontjában pedig arra tettek vállalást, hogy a szabályozási terv szerint szükséges közműkontingenseket lekötik, illetőleg esetlegesen szükséges kapacitásbővítést saját finanszírozásukban területarányosan, illetve kapacitásigény arányában megoldják, a víz és csatorna közmű beruházásra alakuló vízgazdálkodási társulat tagjainak sorába belépnek.
- [2] Páty Helyi Építésügyi Szabályzatáról szóló 18/2002. (X.15.) KT rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 6. § (1) bekezdése szerint azokon a beépítésre szánt területeken, amelyeken az építés feltételei egyebek mellett közművesítés hiánya miatt nem biztosítottak, elvi építési engedély és építési engedély nem adható. Több - így a perrel érintett ingatlanra is - II. rendű alperes szabályozása folytán 2004. december 6-án három évi időtartamra építési tilalom került bejegyzésre. Ezt követően 2008. július 21. napi hatállyal a HÉSZ 40. §-a kiegészült azon (5) bekezdésben foglalt rendelkezéssel (továbbiakban: új HÉSZ), amely szerint a területen építési engedély kiadásának feltétele, hogy a telkek az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm.

rendelet (a továbbiakban: OTEK) előírásainak megfelelő teljes közműellátása biztosított legyen, azaz ha a vízellátás, a szennyvíz csatornás elvezetése, és a villamos energia ellátás már rendelkezésre áll, továbbá a telkek feltáró útja szilárd burkolattal és kiépített járdával rendelkezik, amelyeknek a csapadékvíz elvezetése és közvilágítása is már megoldott, kivéve ott, ahol a szabályozási terv másként nem rendelkezik. Ezen szabályozás 2008. augusztus 29-én a „területen” megfogalmazás helyett „Páty Község belterületére” módosult, majd 2008. szeptember 15-től az építési engedély kiadásának feltételei közül a kiépített járda mellőzésre került, és a kivételszabály - vagylagosan - kiegészült „az önkormányzat és a tulajdonos közötti településfejlesztési szerződés másképpen történő rendelkezésével” is. Ugyanakkor a HÉSZ hivatkozott szabálya 2011. augusztus 31-ével hatályát veszítette.

- [3] Felperesek 2011. május 17. napján hatósági bizonyítvány kiállítását kérték annak igazolására, hogy perbeli és egyéb tulajdonukban álló ingatlanokra építési engedély adható-e, továbbá kérték azon adatok rögzítését, melyek az engedély feltételei, esetleges korlátozásai, melyre az ingatlanok értékesítése céljából van szükségük. II. rendű alperes szakigazgatási szerve 2011. május 24. napján kiállított hatósági bizonyítványban felhívta a felperesek figyelmét, hogy a korábban kötött megállapodásban foglalt tulajdonba adás nem történt meg, másrészt az nem egyenértékű a HÉSZ-ben előírt szilárd burkolatú út és egyéb közművek meglétével, így nem elégíti ki a 2008. július 21-én hatályba lépett HÉSZ módosítás feltételeit. Erre figyelemmel a felpereseknek a perbeli ingatlanra vonatkozó 2011. július 29-én benyújtott építési engedély iránti kérelme 2012. január 10-én elutasításra került, mivel a kérelem benyújtásakor még hatályos volt a HÉSZ 40. § (5) bekezdésének rendelkezése.
- [4] A felperesek 2011. augusztus 23-án korlátozási kártalanítási megállapodás megkötését indítványozták II. rendű alperessel, melyre nem került sor, ezért 2013. július 23-án kártalanítási eljárás lefolytatását kezdeményezték az I. rendű alperesnél. Az I. rendű alperes 2014. április 23-án meghozott PEB/040/551-16/2014. számú határozatában a felperesek kártalanítás iránti, valamint a kártalanítási összeg és annak törvényes kamatai megállapítására vonatkozó kérelmét elutasította. Utalt az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 30. § (1) bekezdésében foglaltakkal összefüggésben arra, hogy az eljárásban szakértő állapította meg, mely szerint a rendelkezésre álló, az adott időszakra vonatkozó adatok szerint, a vizsgált ingatlan körzetében, a fordulónaphoz viszonyítva nincs értékcsökkenés. A tárgyi ingatlanra vonatkozó szabályozás változásából a kérelmezőknek az új HÉSZ hatálybalépésével nem keletkezett kára.

A kereseti kérelem

- [5] A felperesek keresetükben arra hivatkoztak, hogy nézetük szerint a határozat téves, mert a szakértői vélemény rögzítette, hogy a fordulónap után a fajlagos érték csökkent, az - amennyiben az építési engedély nem szerezhető meg - 10.107.- forint/négyzetméter helyett 6.064.- forint/négyzetméter csak. A támadott határozat a szakvéleményt helytelenül értelmezve, a szakvéleményben kimunkált korrigált értékcsökkenést nem vette figyelembe. Ezért kérték felperesek a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 339. § (2) bekezdés q) pontjára, valamint az Étv. 30. § (8) bekezdésére hivatkozva a határozat megváltoztatását, és 4.576.000.- forint és annak 2008. július 21-től kezdődő törvényes kamata korlátozási kártalanítás jogcímén való megállapítását.

Az elsőfokú ítélet

- [6] Az elsőfokú bíróság a felperesek utóbb összezszerúségében leszállított keresetét alaposnak találta, és I. rendű alperes 2014. április 23. napján meghozott határozatát megváltoztatva helyt adott a perbeli ingatlant érintő, megváltozott szabályozás miatt előterjesztett kártalanítási kérelemnek. Kötelezte II. rendű alperest, hogy az ítélet kézhezvételétől számított 15 napon belül fizessen meg a felpereseknek egyetemlegesen 3.439.180.- forint kártalanítási összeget és ennek 2008. július 21. napjától a kifizetésig járó törvényes kamatát.
- [7] Az elsőfokú bíróság jogi indokolása szerint az ingatlant a HÉSZ az LKE-4 jelű kertvárosi és lakóövezetbe sorolta, melynek általános előírásaira a HÉSZ 12. § vonatkozott. A 19/2003. (X.3.) KT. rendelettel bevezetett építési és változási tilalom 2007. szeptember 17. napjáig volt érvényben. A HÉSZ 2008. július 21-től hatályos rendelkezése (új HÉSZ) szerint Páty Község belterületén építési engedély kiadásának feltétele, hogy a telkek - az OTÉK előírásainak megfelelő - teljes közműellátása biztosított legyen. A fentiek ismeretében megállapítható, hogy a HÉSZ korábbi szabályozásához képest az új szabályozás valóban szigorúbb előírásokat tartalmaz. A felperesek az Étv. 30. § (1) bekezdésére alapították kártalanítási igényüket, mely szerint ha az ingatlan rendeltetését, használati módját a HÉSZ, illetőleg a szabályozási terv másként állapítja meg vagy korlátozza, és ebből a tulajdonosnak, haszonélvezőnek kára származik, a tulajdonost, haszonélvezőt kártalanítás illeti meg. Ezen rendelkezés alkalmazhatósága szempontjából kellett tehát az ügyet vizsgálni.
- [8] A bíróság is igazságügyi szakértőt rendelt ki annak megállapítására, hogy mekkora volt a perbeli ingatlan 2008. július 20-án fennállott, valamint az új HÉSZ 2008. július 21-én történt hatálybalépésekor forgalmi értéke. Az elsőfokú bíróság a szakértői véleményt ítélete alapjául elfogadta, mely szerint az ingatlan módosított fajlagos értéke 2008. július 20-án 8917.- forint/négyzetméter, míg július 21-én 5661.- forint/négyzetméter volt,

azaz a HÉSZ módosítás a területen csatornával nem ellátható telkek fajlagos értékének csökkenését okozta, mely a perbeli ingatlan esetében 3.439.180.- forint értékcsökkenést eredményezett. Nem találta relevánsnak a II. rendű alperesnek az 1999. március 31-én kötött megállapodásra hivatkozását, mert abban nézete szerint csupán az út leadásáról volt szó, mely nem jelenti azt, hogy a felpereseknek kellett volna önerőből kiépíteni a közműveket.

- [9] A II. rendű alperes fellebbezése nyomán (melyhez csatlakozott az I. rendű felperes is) eljárás másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és a felperesek keresetét elutasította. Kifejtette: osztja - az egyébiránt a felperes által is hivatkozott - egységesnek tekinthető bírói gyakorlatban érvényesülő álláspontot, mely szerint a kártalanítási szabályok alkalmazásának alanyi jogon való kikényszeríthetőségéhez nem önmagában a szabályozás folytán előálló rendeltetés változás, hanem az azzal összefüggő kár szolgál alapul. Jelen ügyben a másodfokú bíróság a saját eljárásában jelentősen kiegészített tényállásra figyelemmel nem látta bizonyítottnak a kártalanítás jogszabályi feltételének meglétét, azaz, hogy a HÉSZ hivatkozott korlátozásából eredően a felperesek kárt szenvedtek. Noha mindkét szakértő úgy nyilatkozott, hogy a szigorítás bevezetését követően a perbeli ingatlan piaci forgalmi értékében csökkenés következett be, a másodfokú bíróság a II. rendű alperes azon érvelését fogadta el, mely szerint a felperesek külterületi, mezőgazdasági rendeltetésű ingatlana belterületbe vonásával annak forgalmi értéke köztudomásúan a többszörösére emelkedett. Így a felperesek a belterületté minősítés folytán a szigorításig bekövetkezett értékelelkedéshez képest legfeljebb alacsonyabb mértékű értékelelkedést realizálhattak.
- [10] A másodfokú bíróság szerint az Étv. 30. § (2) bekezdés azon szabályának, mely szerint a kártalanítás összege az ingatlannak a korábbi rendeltetése ismeretében megállapítható régi, és az új szabályozás eredményeképpen megállapítható új forgalmi értéke közötti különbözet, nem tulajdonítható olyan értelmezés, hogy ezen rendelkezés a tényállás egyéb elemeiből kiragadva, önmagában alkalmas a korlátozással összefüggésben felmerült kár tényének bizonyítására. Az Étv. 30. § (2) bekezdés ugyanis nem a kár mibenlétére, hanem a bizonyított kár bekövetkezése miatti kártalanítás összepszerűségére vonatkozó szabályt tartalmaz. A HÉSZ szigorítása, mint közhatalmi aktus, nem vitásan okozhat a polgári jog körébe tartozó kárt az ingatlan tulajdonosának, melynek ellentételezésére, a kártalanítás összepszerűségére azonban nem a Ptk., hanem az Étv. 30. § (2) bekezdés, mint speciális anyagi jogi szabály ad iránymutatást, nem helyettesítve magának a kár bekövetkezésének, mint a tulajdonosnak járó kártalanítási összeg egyik jogszabályi feltételének meglétét.
- [11] Nem vitatható, hogy a régi és az új szabályozás eredményeként bekövetkezett értékcsökkenés a legtöbb esetben azonosítható magának a kárnak a bekövetkezésével is, ez azonban automatikusan nem, csak az adott tényállás függvényében alkalmas a kár bekövetkeztének

bizonyítására. Ellenkező esetben a jogalkotó nyilván akként fogalmazott volna, hogy az Étv. 30. § (1) bekezdésben írt közjogi aktus esetén a tulajdonos, haszonélvező a régi és az új szabályozás eredményeként megállapítható forgalmi értékkülönbözetre tarthat igényt kártalanítás címén.

- [12] Mindezen túl a perbeli esetben az sem hagyható figyelmen kívül, hogy a felperesek kártalanításra vonatkozó egyezségi kérelme benyújtását követő egy hét múlva a hivatkozott korlátozó rendelkezés hatályon kívül helyezésre került. Ha a felperesek ingatlanának forgalmi értéke 2008. július 21-i szigorítás folytán csökkent is, a korlátozás hatályon kívül helyezésével annak negatív hatása nyilvánvalóan már nem érvényesül. Amennyiben a felperesek ingatlanának fajlagos értéke nem éri el a ténylegesen beépíthető telkekét, az már nem az időközben hatályon kívül helyezett korlátozással hozható okozati összefüggésbe.
- [13] Nyilvánvaló, hogy nem hárítható át a II. rendű alperesre a felperesek ingatlanának olyan forgalmi értékcsökkenése, amely a II. rendű alperes közhatalmi aktusától független. Erre figyelemmel a szakértői véleménynek alapvetően a 2012-13. években megvalósult adásvételek adatai felhasználásával tett azon megállapítása, mely szerint a csatornával nem ellátott telkek fajlagos értékének csökkenését a HÉSZ szigorítása okozta volna, nem tekinthető megalapozottnak, mivel a szakértő által felhasznált 2012-13. évi adatok alapvetően nem fogadhatók el a már említett okozati összefüggés hiányában, így a szakértő által a perbeli telek egyedi sajátosságaira figyelemmel alkalmazott, összességében + 2%-ot kitevő korrekciónak sem volt jelentősége.
- [14] Mindezeket a másodfokú bíróság annak ellenére tartotta szükségesnek rögzíteni, hogy a fentiekben kifejtettek szerint a HÉSZ módosításával okozati összefüggésben álló felperesi kár tényét nem látta megállapíthatónak. Kizárólag azt kívánta jelezni, hogy az elsőfokú bíróság ítéletében meghatározott kártalanítás összezszerősége még az esetben sem minősülne megalapozottnak, ha a kár ténye bizonyítást nyert volna. Ily módon az I. rendű alperes jelen perben felülvizsgálni kért határozata jogszerűnek bizonyult, bár annak indokai a fentiekben kifejtettek szerint tekinthetők helytállónak.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [15] A jogerős másodfokú ítélettel szemben a felperesek terjesztettek elő felülvizsgálati kérelmet. Kérték a másodfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú ítélet hatályban fenntartását, másodlagosan pedig a másodfokú bíróság új eljárás lefolytatására, új határozat hozatalára kötelezését. Kifejtették, hogy a perbeli ingatlan övezeti besorolása és korlátozott beépíthetősége ténykérdés volt, melynek következtében az ingatlan forgalmi értékében bekövetkezett negatív irányú változást a perben beszerzett szakértői vélemény is alátámasztotta. A jogerős ítélet

meghozatalakor az eljárás másodfokú bírósága az Étv. 30. § (1), (2) és (7) bekezdését, valamint a kisajátításról szóló 2007. évi CXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) 9. § (3) bekezdés a) pontját törvénytelenül alkalmazta. Ezen túl az ítélet sérti a Pp. 177. § (1) és 206. § (1) bekezdését is. A bizonyítékokat kirívóan okszerűtlenül, nem a maguk összességében értékelte, melyből következően a megállapított tényállás lényeges logikai ellentmondást tartalmaz.

- [16] A másodfokú bíróság az ingatlan korábbi rendeltetéseként nem az új HÉSZ hatályba lépését közvetlenül megelőző régi, azaz 2008. július 20. napján hatályos szabályokon alapuló övezeti besorolását és az az alapján megállapítható forgalmi értéket tekintette a különbözet alapjaként, hanem a felperesek szerzési mezőgazdasági művelési ágú és eltérő övezeti besorolású ingatlanát vette az összehasonlítás alapjául, és ehhez képest a kár tényét nem látta megállapíthatónak. Jelen esetben a korlátozási kártalanítást megalapozó HÉSZ változás 2008. július 21-én lépett hatályba, ebből következően a kárt is a hatályba lépését megelőző állapothoz, így ezen övezeti besoroláshoz képest kell vizsgálni.
- [17] Az ingatlanra vonatkozó korlátozás a 22/2008. (VII.21.) KT rendeletre (új HÉSZ) vezethető vissza. Ténykérdés egyrészt az, hogy a rendelet korlátozásokat vezetett be a felperes tulajdonát képező ingatlanra, másrészt az is, hogy a HÉSZ és szabályozási terve jogszabály, amely mindenkire egyaránt vonatkozó kötelezést tartalmaz. Megállapítható, hogy a perbeli ingatlanra vonatkozó fenti korlátozás folytán utasították el a felperesek építési engedély iránti kérelmét, azaz a felperesek építési jogainak korlátozására ezen rendelet alkalmazásával került sor. A perben nem volt vitás, hogy a HÉSZ a perbeli ingatlanokra vonatkozó beépíthetőség feltételeit hátrányosan megváltoztatta, és az sem, hogy a korlátozott beépíthetőség, azaz a csatornával való ellátottság feltétele a mai napig kötelező előírása a HÉSZ-nek.
- [18] A Pp. 206. § (1) bekezdésében foglaltakat sértette a bíróság, mert a rendelkezésre álló bizonyítékokat nem értékelte teljes körűen, helytelenül jutott arra az álláspontra, hogy a perbeli ingatlan már nem áll építési korlátozás alatt. Azzal, hogy 2011. augusztus 31. napján az új HÉSZ 40. § (5) bekezdése hatályon kívül helyezésre került, nem állt vissza a régi HÉSZ-ben rögzített szabályozási környezet, az aszfaltos út ugyan ettől az időponttól már nem feltétele a beépíthetőségnek, a csatornával ellátottság azonban továbbra is feltétel, azaz teljes közművesítettség szükséges. Ezért hasonlította össze a perben eljáró szakértő a csatornával ellátott területeket a csatornával nem ellátottal, mely módszert e tekintetben egyik alperes sem vitatta.
- [19] A másodfokú bíróság jogszerűen járt el, amikor a szakkérdésnek minősülő forgalmi értékcsökkenést kellő indok nélkül felülvizsgálta. Amennyiben úgy találta, hogy értékcsökkenés nem állapítható meg a HÉSZ 40. § (5) bekezdés hatályon kívül helyezése miatt, akkor ezzel összefüggésben a szakértőt kiegészítésre,

nyilatkozatra kellett volna felhívnia. E nélkül sérült a Pp. 177. § (1) bekezdése. A perbeli szakértő épp azért vizsgálta a csatornával nem ellátott területek forgalmi értékét, mert a HÉSZ 40. § (5) bekezdésének hatályon kívül helyezését követően is a HÉSZ a csatorna meglétét megköveteli. A régi HÉSZ rendelkezésétől eltérően zárt szennyvíztárolóval már nem lehet építési jogot gyakorolni.

- [20] Az alperesek felülvizsgálati ellenkérelmükben a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérték.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [21] A felülvizsgálati kérelem az alábbiak szerint nem alapos.
- [22] A Pp. 275. § (1) és (2) bekezdése értelmében a felülvizsgálati eljárásban bizonyítás felvételének nincs helye. A Kúria a felülvizsgálati kérelem elbírálása során, a felülvizsgálati kérelem keretei között, a rendelkezésre álló iratok alapján dönt.
- [23] A Kúria megállapította, hogy a másodfokú jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben foglalt okból nem jogszabálysértő.
- [24] Az Étv. 30. § (1) bekezdése értelmében, ha az ingatlan rendeltetését, használati módját a helyi építési szabályzat másként állapítja meg (övezeti előírások változása) vagy korlátozza (telekalakítási vagy építési tilalom) és ebből a tulajdonosnak, haszonélvezőnek kára származik, a tulajdonost, haszonélvezőt kártalanítás illeti meg.
- [25] A (2) bekezdés szerint a kártalanítás összege az ingatlannak a korábbi rendeltetése alapján megállapítható régi és új szabályozás eredményeként megállapítható új forgalmi értéke közötti különbözet.
- [26] A (7) bekezdés első és második mondata értelmében a kártalanítási igény a vagyoni hátrány keletkezésekor válik esedékessé. Ez az időpont a helyi építési szabályzat, szabályozási terv hatályba lépésének, illetőleg az e törvény 20. § (4) bekezdésben foglaltak szerinti tilalmat, korlátozást elrendelő határozat jogerőre emelkedésének napja.
- [27] A másodfokú bíróság ítélete érdemben azon alapult, hogy a kártalanítás jogalapja nem áll fenn, mivel a felperesek a HÉSZ módosítással kapcsolatos, azzal okozati összefüggésben lévő kár keletkezését nem tudták bizonyítani. Erre a szakértői vélemények azért nem voltak alkalmasak, mert noha forgalmi érték csökkenést valamilyen módszer alkalmazásával kimutattak, de ez önmagában annak bizonyítására – az ügy egyedi, sajátos tényállása vizsgálata nélkül – nem elég, hogy a kérelmezőket ténylegesen kár érte. Rámutat a Kúria, hogy a csatornázatlanság építést korlátozó hatása azért sem releváns, mivel – a fenti tényállásból is láthatóan – e körülmény, mint építési korlát a HÉSZ 6. § (1) bekezdésében korábban is szerepelt, illetőleg a csatornázott és anélküli telkek értékében objektíve megnyilvánuló különbözet nem függ össze a HÉSZ módosításával.
- [28] A Kúria álláspontja szerint a másodfokú bíróság ezen érvelése kifejezetten az ügy speciális tényállás ismeretében helytálló. A

Kúria a felülvizsgálati kérelemben foglaltakra is tekintettel rámutat: a másodfokú bíróságnak éppen az ügy jogi megítélését jelentősen befolyásoló lényeges körülmények tekintetében kellett az elsőfokú ítéleti tényállást kiegészítenie, mert nem kapott kellő hangsúlyt a felperesek érdekkörében és saját döntésükön alapulóan megkötött, a belterületbevonással kapcsolatos azon korabeli megállapodás, amely az ingatlanok másik övezetbe (külterületből belterületbe sorolása) ellentételezéseként a felperesekre kötelezettségeket is rótt. A Kúria szerint is jelentősége van a perben annak, hogy a külterületi földek belterületbe vonásának milyen - kétoldalú - feltételrendszere volt. A közművesítésben való kölcsönös megállapodás nyilvánvaló célját a telkek belterületi övezetben való megfelelő hasznosítása, használata jelentette. Ugyanakkor nincs jelentősége azon felperesi hivatkozásnak, hogy értelmezésük szerint a megállapodás nem azt jelentette, hogy a közművesítés teljes költségét a tulajdonosoknak kellett viselni. E körben csak az a lényeges, hogy az 1999-ben megkötött megállapodás szerint a tulajdonosoknak a közművesítéssel kapcsolatban több tévőleges kötelezettsége volt, illetve vállalták, hogy a II. rendű alperes részére bonyolítási díjként, intézményi célra meghatározott nagyságú telket átadnak teljes közművekkel, márpedig ennek felperesek nem tettek eleget.

[29] A Kúria rámutat, az a körülmény, hogy az évekkel későbbi HÉSZ módosítás (amely a felek által sem vitatottan nem volt jogszerűtlen), olyan helyzetet eredményezett, hogy a felperesek nem teljesen közművesített telkére már nem adtak ki építési engedélyt, nem alapozhatott meg korlátozási kártalanítást. A HÉSZ módosítása miatt az építési jogosultság elvesztéséből eredő „kár” közvetlen okozati összefüggésben nincs az építési szabályok közjogi aktussal történt megváltoztatásával, csak áttételes az összefüggés, ami egyébiránt nem zárta el véglegesen felpereseket a telkük beépítésétől, csupán kényszerítően hat a telek közművesítése elvégzésére. Nincs jelentősége annak, hogy a HÉSZ módosítás előtt volt egy rövidebb időszak, amikor a hasonló paraméterekkel rendelkező ingatlanokra lehetett építeni, és annak sem, hogy a HÉSZ módosítás hatályon kívül helyezése után sem állt vissza a korlátozás mentes beépíthetőség teljes körűen, mivel a csatornázatlanság továbbra is akadályozta az építési engedély kiadásának. A felperesek a kártalanítási igényüket az új HÉSZ-re (40. § (5) bekezdés) alapították, ami a kérelem benyújtása után röviddel a hatályát veszítette. Ezzel összefüggésben ugyanakkor nem azt állította a másodfokú ítélet, hogy a telek beépíthető lett, hanem, hogy a hatályon kívül helyezés után ez a szabály már nem érvényesülhet.

[30] A Kúria utal arra, hogy a perbeli ügy a korlátozási kártalanítás jogintézményének nem az általában előforduló „klasszikus” esete, amikor is tartós vagy végleges tilalom, korlátozás okán a tulajdonjog lényeges mértékben korlátozódik, amellyel okozati összefüggésben értékvesztés áll elő. Jelen ügy atipikus tényállású,

és emiatt volt a másodfokú ítélet „fundamentuma” az, hogy a korabeli településfejlesztési megállapodás szerződésszerű teljesítése esetén ez a helyzet elő sem állt volna. Egyébiránt a felperesek a feltételek teljesítésével továbbra tevőlegesen hozzájárulhatnak az akadály megszüntetéséhez.

- [31] Rögzíti a Kúria, hogy az ügy eldöntése szempontjából valóban irreleváns körülmény, hogy a telek értéke a belterületbe vonás okán egyszer már emelkedett, ami egyébként sem jelenthetne kompenzációt, lévén, hogy a releváns időszakon kívül történt. Ennél fogva a Kúria a másodfokú ítélet indokolásából az ezzel kapcsolatos okfejtést, mint szükségtelent mellőzte, amiként a szakértői vélemények értékelésével kapcsolatos indokolási elemet is, mert a per kimenetele szempontjából nem bír jelentőséggel. A kár összegezésével kapcsolatos megállapítás még említés szintjén is szükségtelen, mert a kár jogalapja hiányzik. Az ingatlan jövőbeni értékének változása – a szabályozás fényében – a felperesek magatartása következtében állt elő. Ez hangsúlyosan a speciális tényállásból adódik, figyelemmel a felek közötti megállapodásra, és melyre alapozottan helytálló a másodfokú ítélet érdemi döntése, azt is szem előtt tartva, hogy a joggal való visszaélés jogágakon átnyúló tilalmára az Étv. értelmezése során is tekintettel kellett lenni. A fentiekben a másodfokú ítélet nem sértette, illetve nem sérthette a Pp. felülvizsgálati kérelemben felhozott szabályait.
- [32] A Kúria a másodfokú jogerős ítéletet indokolásbeli pontosítással a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A döntés elvi tartalma

- [33] *Az Étv. 30. § (2) bekezdésére alapozott korlátozási kártalanítási igény szempontjából az új szabályozásra tekintettel bekövetkezett esetleges értékcsökkenés automatikusan nem, csak az adott tényállás függvényében alkalmas a kár bekövetkeztének bizonyítására.*

Záró rész

- [34] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdése alkalmazásával tárgyaláson kívül bírálta el.
- [35] A pervesztes felperesek a Pp. 78. § (1) bekezdés és 82. § (1) bekezdés alapján egyetemlegesen kötelesek az alperesek részére a felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére.
- [36] A feljegyzett felülvizsgálati eljárási illetéket az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 50. § (1) bekezdése és a költségmentesség alkalmazásáról szóló 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdésére figyelemmel a felpereseknek kell megfizetni.
- [37] Az ítélet elleni felülvizsgálatot a Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja zárja ki.

Budapest, 2017. szeptember 20.

Dr. Sperka Kálmán s.k. a tanács elnöke, Dr. Mudráné dr. Láng
Erzsébet s.k. előadó bíró, Dr. Bucskó István s.k. bíró

A kiadmány hiteléül:
tisztviselő