

Miskolci Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság
10.K.27.142/2017/54. szám

A bíróság dr. Moskovits Károly (fél címe 4 u. 10. szám alatti székhelyű) ügyvéd által képviselt **felperes neve** (felperes címe szám alatti lakos) **felperesnek jogtanácsos** kormánytisztviselő által képviselt **Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal** (I.rendű alperes címe szám alatti székhelyű) **I. rendű** és a Szenyán és Rozgonyi Ügyvédi Iroda (**cím1** szám alatti székhelyű) által képviselt **NIF Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt.** (**cím2** szám alatti székhelyű) **II. rendű alperes** ellen közigazgatási határozat felülvizsgálata iránti perében tárgyaláson kívül meghozta a következő

í t é l e t e t:

A bíróság felperes keresetét **e l u t a s í t j a.**

A bíróság megállapítja, hogy 15.389,- (tizenötezer-háromszáznyolcvankilenc) forint tanúkötség és 269.658,-(kettőszázhatvankilencezer-hatszázötvennyolc) forint szakértői költség a Magyar Állam terhén marad.

A bíróság megállapítja, hogy a le nem rótt 30.000,- (harmincezer) forint eljárási illeték a Magyar Állam terhén marad.

A bíróság kötelezi a felperest, hogy 15 (tizenöt) napon belül fizessen meg 60.000,- (hatvanezer) forint perköltséget I. rendű alperes részére.

A bíróság kötelezi felperest, hogy 15 (tizenöt) napon belül fizessen meg 40.000,- (negyvenezer) forint + ÁFA, így összesen 50.800,- (ötvenezer-nyolcszáz) forint perköltséget II. rendű alperes részére.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A bíróság a közigazgatási eljárás iratanyaga, felperes keresetlevele, alperesek érdemi ellenkérelme, **tanú1, tanú2** tanúk, valamint szakértő 2 és **szakértő1** igazságügyi szakértők szakvéleménye alapján az alábbi tényállást állapította meg.

A felperes kizárólagos tulajdonát képezte a **helységnév hrsz1** helyrajzi szám alatt felvett „kivett tanya és gyümölcsös” művelési ágú ingatlan, amelynek területe összesen 3407 m². Az ingatlan **név2** özvegyi joga terhelte.

A Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal I. rendű alperes, a II. rendű alperes kérelmére **határozatszám1.** számú határozatával a kisajátítási eljárást megelőzően előzetes szakvélemény elkészítésére **tanú1** igazságügyi szakértőt rendelte ki a perbeli ingatlan kisajátítással érintett 1580 m² nagyságú területére vonatkozó érték megállapítására.

A kirendelt szakértő az I. rendű alperest arról tájékoztatta, hogy álláspontja szerint a kisajátítás után visszamaradó területen a felperes által végzett eddigi tevékenység ellehetetlenül, ezért az egész ingatlant ki kellene sajátítani. Mivel az építmények és közművek értékelése nem tartozik a szakértői kompetenciájába ezért javasolta, hogy I. rendű alperes megfelelő kompetenciával rendelkező igazságügyi szakértőt rendeljen ki.

Erre tekintettel I. rendű alperes az **haátrozatszám2.** számú határozatával **tanú2** igazságügyi szakértőt rendelte ki a kisajátítandó ingatlanon lévő építményekkel és felépítményekkel kapcsolatosan felmerülő kártalanítás megállapítása érdekében.

tanú1 szakértő az ingatlan gyümölcsös részének gyümölcsfa állományát, valamint a tanya területen lévő örökzöld állomány értékét összesen 445.000,-forintra értékelte, és rögzítette, hogy a gyümölcsös alrészlet telek fajlagos forgalmi értéke a társszakértő által megállapított 1.300,- Ft/m². A tanya alrészlet telek árát, valamint a felépítmények értékét **tanú2** igazságügyi szakértő állapította meg. A telek ára vonatkozásában piaci összehasonlító módszert alkalmazott, míg a felépítmények forgalmi értékére a nettó pótlási költség elvű módszert használta tekintettel arra, hogy a NAV által szolgáltatott összehasonlító adatok nem tartalmazzák a felépítmények méretét, ezért nem alkalmasak az összehasonlításra. A telek ár meghatározásához három összehasonlító ingatlant vett alapul és korrekciós tételeket alkalmazott az infrastruktúra megléte, illetőleg a távolság szempontjából, 5, illetőleg 15% mértékben, így a korrigált fajlagos telekárként 1.300,-Ft/m² árat állapított meg. Az összehasonlításba vont ingatlanok a szakvélemény alapján nem voltak beazonosíthatóak. Ekként a 1480 m² területű tanya alrészlet telek forgalmi értékét 1.924.000,-forintra tette, megállapította, hogy a tanyán található felépítmények értéke 4.030.000,-forint, a kerítés értéke 322.000,-forint. Kifejtette, hogy a kisajátítást követően visszamaradó 1.827 m² területű tanya a gyümölcsös alrészlet nélkül korlátozottan használható, ezért 40%-os értékcsökkenést indokolt felszámítani, amely értékcsökkenés értéke 1.612.000,-forint. Majd levezette, hogy a kisajátításra kerülő terület (a gyümölcsös) telek forgalmi értéke 2.054.000,- forint (1580m² x 1.300,-Ft/m²), a növényzet értéke 445.000,-forint, a kerítés értéke 322.000,-forint, valamint a visszamaradt ingatlan rész értékvesztése 1.612.000,-forint, azaz a kisajátításért fizetendő kártalanítás összege 4.433.000,-forint.

Ezt követően a II. rendű alperes 2016. november 15. napján benyújtott kérelmével kisajátítási eljárás indult.

I. rendű alperes 2017. január 25. napján tárgyalást tartott, ahol felperes előadta, hogy a visszamaradó rész kisajátítását kéri. Ezzel szemben **tanú1** szakértő akként nyilatkozott, hogy a visszamaradó telekrész nagyságát tekintve a legkisebb telek nagyságot meghaladja, az eredeti céljára továbbra is alkalmas lesz. A helyszínen ellátott tevékenység folytatását a kisajátítás nem akadályozza, ezért nem javasolja a teljes terület kisajátítását.

Ezt követően I. rendű alperes a **2017. február 14. napján kelt határozatszám3. számú** határozatával a II. rendű alperes kérelmének helyt adva a **helységnév hrsz1** helyrajzi szám alatti,

gyümölcsös és kivett tanya művelési ágú, összesen 3407 m² területű ingatlan 1580 m² nagyságú területét a Magyar Állam javára kisajátította és kötelezte II. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 4.433.000,- forint kártalanítást. Határozatában rögzítette, hogy az egyes közlekedés fejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 345/2012. (XII. 6.) kormányrendelet melléklete kiemelt jelentőségű beruházások közé sorolja a 338. számú főút, **helységnév** nyugati elkerülő szakasz (M3 autópálya és a ... út között) megépítését és ennek megvalósítása nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közlekedési infrastruktúra beruházásnak minősül. A határozat rögzítette, hogy **tanú2** igazságügyi szakértő a kisajátítandó gyümölcsös ingatlanrész forgalmi értékét a piaci összehasonlító adatok elemzésével, nettó pótlási költség módszerrel állapította meg és korrekciós értékek alkalmazásával 1300,-Ft/m² fajlagos árat jelölt meg, amely a kisajátítással érintett 1580 m² telek értékeként 2.054.000,-forintot tesz ki. Ezt meghaladóan a kisajátítandó ingatlanon található 115 méter kerítés ellenértékeként 322.000,-forintot vett figyelembe, míg **tanú1** mezőgazdasági szakértő véleménye alapján a gyümölcsösben található 33 db almafa értékét, továbbá a fenyőfa értékét összesen 445.000,- forintban állapította meg. Ezt meghaladóan a visszamaradó ingatlan vonatkozásában 40%-os értékcsökkenés alapul vételével 1.612.000,- forint értékvesztést vett figyelembe. Az I. rendű alperes megállapította, hogy **név2**, az özvegyi jog jogosultja 2016. július 24. napján elhalálozott ezért részére kártalanítást nem állapított meg. Határozatában kitért arra is, hogy bár felperes a visszamaradó terület kisajátítását is kérte, mivel a szakértő nem javasolta a visszamaradó területrész kisajátítását, a kisajátítást kérő sem tartotta ezt indokoltnak. Ezért a felperes ezen irányú kérelmét elutasította, és a kisajátított ingatlan értékére vonatkozóan a szakvéleményeket teljes mértékben elfogadva, azokat vette a döntése alapjául.

Felperes törvényes határidőben I. rendű alperes határozatával szemben **keresetlevelet** nyújtott be. Végső formában fenntartott keresetében *elsődlegesen* kérte, hogy a bíróság akként változtassa meg az I. rendű alperes **határozatszám3.** számú határozatát, hogy a **helységnév hrsz1** helyrajzi számú ingatlan teljes területének kisajátítást rendelje el, 6.164,-Ft/m² fajlagos ár alapján állapítsa meg a kisajátítási kártalanítási összeget 21.748.000,- forintban és kötelezze II. rendű alperest 16.567.748,- forint többletkártalanítás megfizetésére. *Másodlagosan* kérte, hogy a bíróság állapítsa meg, hogy az 1580 m² kisajátított terület fajlagos ára 6.164,- Ft/m² és ennek megfelelően kötelezze II. rendű alperest 10.580.771,- forint többletkártalanítás megfizetésére. *Harmadlagos* kereseti kérelme szerint a szakértő a szakvéleményében 1827 m² helyett 1480 m² területtel számolt a tanya alrészlet vonatkozásában, így a 6.164,- forintos négyzetméterár figyelembevétele mellett további 180.539,- forint többletigény jelentkezik a felperesnél, amelynek megfizetésére II. rendű alperes kötelezését kérte.

Keresetében felperes kifejtette, hogy **tanú2** szakértő szakvéleménye megalapozatlan. Nem megfelelő összehasonlító adatokkal dolgozott, hiszen a teljes ingatlan nagysága 3407 m², míg a szakértő csupán 1480 m² nagyságú területekkel hasonlította össze. Ezen kívül az összehasonlító ingatlanok közül vannak olyanok, amelyek jóval kijebb fekszenek a városközponttól és az egyik nem is tanya besorolású.

Sérelmezte azt is, hogy a szakértő 1480 m²-rel számolt az 1827 m² helyett, így a hibásan meghatározott telek árból számította ki az értékcsökkenést. Előadta, hogy álláspontja szerint a teljes

ingatlana értéke 21.000.000,- forint és ezen értékből számolva az ingatlan fajlagos m² ára 6.164.-forint. Jelezte, hogy a szabályozási tervben a Zombori-bokori út szélesítése is szerepel, amit szintén rövid időn belül megkezdenek így ezt is figyelembe kellett volna vennie a megmaradt terület nagyság kiszámításánál, amelyet nem tett meg.

Álláspontja szerint az eredeti célra való használhatóság meghiúsul, mivel állattartással foglalkozik és ehhez szüksége van a kisajátított területre is. Sérelmezte azt is, hogy a négysávós nagy forgalmú út megvalósítása esetén a maradék területen a lakhatás minősége nagymértékben romlik, ezért részére a teljes kártalanítás csak abban az esetben valósul meg, ha olyan összeget kap, amelyből egy hasonló elhelyezkedésű és nagyságú tanyát tud vásárolni. Ebből a szempontból az értékcsökkenés százalékos aránya is alacsony mértékben lett megállapítva. Hivatkozott arra, hogy a Kstv. 6. § (4) bekezdése szerinti a), b), c) pontok közül mindhárom feltétel fenn áll a visszamaradó ingatlan kisajátítására vonatkozóan, ezt azonban az I. rendű alperes nem értékelte. Erre tekintettel az I. rendű alperes határozata jogszabálysértő.

A 2018. május 18. napján megtartott tárgyaláson felperesi képviselő kérte a bíróságtól amennyiben a felperes számára kedvezőtlen elutasító határozat születne, úgy kérjük a bíróságot, hogy a perköltség vonatkozásában vegye figyelembe, hogy a felperes az alkotmányos alapjogait kívánta érvényesíteni, ezen túlmenően nagyon nehéz helyzetben volt a többlet kártalanítási igény mértékének meghatározásánál szakismeret hiányában, ennek azért van ugyan jelentősége, hiszen a pernyertesség, pervesztesség arányát kért, de a bíróság által megítélt összeg közötti különbség adja. Ezen túlmenően a bíróság előtt nem titkolt, ismert információ a felperes anyagi, jövedelmi viszonya, melyre tekintettel költségmentességben is részesült. Ennek figyelembevételét is kérjük e körben.

Ezen túlmenően felhívta a bíróság figyelmét a perköltség meghatározása esetén arra a körülményre, hogy az alperesek nem voltak jelen például a helyszíni szemlén, illetve például mai tárgyaláson II. r. alperesi képviselő sem vett részt.

Előadta továbbá, hogy tudomása szerint a Kstv. rendelkezései 2018. január 01. napjától akként módosultak, hogy a kisajátítási jogszabály alapján hozott bírósági döntésekkel szemben fellebbezésnek van helye.

A Kstv. 32.§ (1) bekezdés g/ pontja alapján álláspontja szerint a kártalanítási ügyben hozott bírósági ítélettel szemben van helye fellebbezésnek.

I. rendű alperes érdemi ellenkérelmében - fenntartva a határozatában foglaltakat - kérte felperes keresetének elutasítását és perköltségben marasztalását. Hangsúlyozta, hogy az I. rendű alperes által kirendelt szakértők szakvéleményében számítási hiba nincsen. A termőföld értékbecslő szakértő a gyümölcsös értékét, míg az ingatlanforgalmi szakértő a visszamaradó ingatlanrész értékvesztését határozta meg. Az összehasonlító adatok elhelyezkedését a szakértő adótitok miatt nem fedhette fel, így érthetetlen, hogy felperes honnan tudja azok elhelyezkedését és paramétereit, egyébként az összehasonlító adatok mindegyike „kivett tanya” megnevezésű. I. rendű alperes álláspontja szerint a visszamaradó területrész kisajátítására való kötelezés szakkérdés és a közigazgatási eljárásban eljáró szakértők álláspontja szerint a teljes terület kisajátítása nem indokolt.

II. rendű alperes érdemi ellenkérelmében kérte, hogy a bíróság utasítsa el felperes keresetét és kötelezze a perköltségei megfizetésére. Kifejtette, hogy a kisajátítási eljárás keretében megtartott tárgyaláson felperes a szakvélemények szerinti kártalanítás összecszerúságát, a számítás metodikáját nem vitatta, kizárólag a visszamaradó ingatlan kisajátítására irányuló kérelmet terjesztett elő. A

felperes Kstv. 6. § (4) bekezdésére való hivatkozását nem fogadta el. A c) pontban szereplő gazdaságos értékesítés ugyanis éppen ellentéte az a) és b) pontban fellelhető használhatóság meghiúsulásának. Kifejtette, hogy a szakértő a kisajátítani kért ingatlant helyszínen megtekintette, és üzletszerű tevékenység folytatását nem észlelte. Ez önmagában is kizárja a Kstv. 6. § (4) bekezdésének a) és b) pontjának alkalmazását. Utalt arra is, hogy a visszamaradó ingatlan kisajátítását **tanúl** szakértő sem javasolta, pedig az ő szakértői tevékenységét felperes nem kifogásolta. Kérte továbbá, hogy a bíróság a felperes szakértő kirendelésére irányuló bizonyítási indítványát utasítsa el és a közigazgatási eljárásban kirendelt szakértők szakvéleményét vegye határozata alapjául. Előadta, hogy a Kstv. 26. § (3) bekezdése értelmében a szakértői véleménnyel kapcsolatos kérdéseket és észrevételeket az ügyfelek legkésőbb a tárgyaláson tehetik meg. Mivel ezzel a felperes nem élt, így a perben erre már nincs módja.

II. r. alperesi képviselő - a 2018. február 16. napján megtartott tárgyaláson - hivatkozva az EBH 1999/170, a KGD 2000/198, 2003/63 és a 2002/41. számú döntésekre előadta, hogy a tanyán található felülepítményeket együttesen termőföldnek kell tekinteni.

A védőtávolság vonatkozásában előadta, hogy a változási vázrajz záradékkal van ellátva, ami azt jelenti, hogy annak elkészítésére vonatkozó hatósági eljárásban megvizsgálták a jogszabályi feltételek fennállását, és tekintettel arra, hogy záradékkal látták el, így tehát a védőtávolság és a megközelíthetőség is a jogszabályi követelményeknek megfelel.

Mivel a kisajátítási kártalanítási összeg meghatározása szakkérdés, ezért a felperes kérelmére a perben ingatlan forgalmi szakértő bevezetésére került sor, és a bíróság szakértő 2 szakértőt rendelt ki. A szakértő az állattartás vizsgálatára **szakértőtől** állattenyésztő- és kertészeti növénytermesztő igazságügyi szakértőt vont be társszakértőként.

A szakértők 23. alszám alatt 2017. szeptember 21. napján nyújtották be szakvéleményüket. Ebben megállapították, hogy az ingatlan két alrészletből áll: a) alatt tanya 1480 m² területtel, b) alatt gyümölcsös 1927 m² területtel. Az ingatlan belterülettől való távolsága mintegy 2 km, közelítően szabályos téglalap alakú, közelítően sík felszínű sarok telek. Megközelítése szilárd burkolatú útról lehetséges. A telek zárt, minden oldalról betonlábazatos, drótfonatos kerítéssel határolt, az ingatlan víz, elektromos áram- és gázközmű hálózatra csatlakoztatott, azonban az épületbe csak az elektromos áram került bevezetésre. A tanya alrészleten egy vályog falazatú lakóépület található, amely az 1960-as években épült. Az épület komfort nélküli, ezenkívül egy gazdasági épület áll itt, istálló és tároló funkcióval. A két épület között egy góré és ól funkciójú faszervezetű létesítmény áll. Az ingatlanon található épületek korszerűtlenek, felújítandó állapotúak. A gyümölcsös alrészlet területén összesen 33 db előregedett, túlnyomórészt kiszáradt almafa látható, amelyek telepítvény értéket nem képviselnek. Az ingatlan Zombori bokor utca felőli telekhatárán egy 24 méter magas jegenyefenyő áll. A szakértő megállapította, hogy az ingatlan a kisajátítást követően két helyrajzi számra osztható: a 0652/13 (1580 m²) és 0652/14 (1827 m²) helyrajzi számra. Kisajátításra a 0652/13 helyrajzi számú ingatlan került, ezen ingatlanrész a teljes ingatlan 46%-át öleli fel. A szakértő az érték meghatározást a piaci összehasonlító módszer alapján végezte, ennek keretében a NAV Illeték Főosztályától adatokat kért be és a NAV által megküldött 20 adatból kiválasztott 4 ingatlan adatait hasonlította össze. Az ingatlanokat helyszínen megtekintette és az összehasonlításba bevont ingatlanok tekintetében megállapította, hogy azok hasonló hasznosíthatóságúak, kialakításúak, telekméretükhöz képest kis alapterületű és a vizsgálthoz hasonlóan többnyire gyenge

műszaki állapotú felépítményekkel rendelkeznek. A vizsgálthoz hasonlóan az összehasonlító ingatlanok egyikén sincs számottevő értéket képviselő telepítvény/ültetvény. Az összehasonlításba bevont ingatlanok 2016. illetve 2017. évben cseréltek gazdát. A szakértő korrekciós tényezőket alkalmazott a telkek méretére, illetve a felépítmény méretére, valamint a kivett és művelt terület arányára vonatkozóan, továbbá az épület állapotára vonatkozóan, és az övezeti övezeti besorolásra tekintettel. Az így létrejött korrigált alapárak figyelembevételével a fajlagos alapárát 1.146,-Ft/m²-ben állapította meg. Ennek figyelembevételével a kisajátított terület telekértékeként 1.811.000,-forintot állapított meg. **szakértő1** társszakértő szakvéleményében megállapításra került az is, hogy a felperes a területen 6 db lovat, 6-8 db sertést, 6-8 db juhot és 6-8 db kecskét tart. Rögzítette továbbá, hogy a visszamaradó ingatlanon meglévő istálló épülete a kisajátítási határvonalhoz gazdálkodói szempontból károsan közel, 6 méterre kerül, a visszamaradó terület istálló felőli vége mindössze 19 méter széles lesz, a szükséges alom, szalma, széna egyéb tömeg- és szalastakarmány a tűzvédelmi előírások betartása mellett nem helyezhető el. A nagy mezőgazdasági szállító járművek mozgása korlátozottá válik. A haszon- és sportlovak szabad tartása, mozgatása a helyhiány miatt teljesen ellehetetlenül. **szakértő1** szakértő álláspontja szerint a jelenlegi szintű állatállomány tartására, hizlálására és gazdálkodó emberi ottlakásra az ingatlan alkalmatlanná válik.

A fenti szakértői véleménnyel kapcsolatban - az iratok között 29. szám alatt elfekvő beadványában - felperes észrevételt terjesztett elő. Előadta, hogy szakértő 2 megfelelő szakmai kompetenciával nem bír, hiszen az ingatlanon lakóingatlan található, és a szakértőnek pedig termőföld-forgalmazás és termőföld értékbecslés tartozik a képesítése közé. Indítványozta e körben a Magyar Igazságügyi Szakértői Kamara megkeresését.

Előadta továbbá, hogy a szakértői véleményben található táblázat hibás, és a felépítmény korrekciója is követhetetlen.

Indítványozta az ügyi hatóság megkeresését a kötelező védősáv meghatározása érdekében, mely szempontot figyelembe kellett volna vennie a szakértőknek.

Beadványához csatolt aktuális ingatlanhirdetéseket, a szakértői vélemény alulértékelésének igazolására.

Előadta továbbá, hogy az özvegyi jog értékének kiszámolása teljességgel felesleges volt, hiszen édesanyja 2016. július 24. napján lehalálozott, mely tény a közigazgatási eljárásban már bejelentette.

Mindezekre tekintettel indítványozta új szakértő bevezetését, illetve a **tanú2**, **tanú1**, szakértő 2 és **szakértő1** szakértők együttes meghallgatását.

A felperes keresete az alábbiak szerint megalapozatlan:

A per tárgyát az I. rendű alperes határozatának felülvizsgálata képezte a Pp. XX. fejezete által szabályozott közigazgatási per keretében. A bíróságnak az eljárás során abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy helytállóan döntött-e I. rendű alperes csupán a felperes ingatlana egy részének kisajátításról illetve alperes megfelelően határozta-e meg a kisajátítási kártalanítási összeg mértékét.

A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban Kstv.) 6.§ (4) kimondja, hogy a tulajdonos kérelmére a visszamaradó részt ki kell sajátítani, ha az ingatlan részleges kisajátítása következtében

- a) az ingatlan visszamaradó része eredeti céljára használhatatlanná válik,
- b) az ingatlannal kapcsolatos jog vagy foglalkozás gyakorlása lehetetlenné vagy számottevően költségesebbé válik,
- c) a visszamaradó rész gazdaságos értékesítése nem lehetséges.

A Kstv. 9.§ (1) bekezdése kimondja, hogy a kisajátított ingatlan tulajdonosát a tulajdonjoga elvonásáért, az ingatlanon fennálló jog jogosultját pedig a joga megszűnéséért - a zálogjog és a végrehajtási jog jogosultja kivételével - teljes, azonnali és feltétlen kártalanítás illeti meg.

A Kstv. 9.§ (2) bekezdése szerint a megszűnt jogokért járó kártalanítást az ingatlan tulajdonjoga elvonásáért járó kártalanításnál figyelembe kell venni.

A Kstv. 9.§ (3) bekezdés a) pontja értelmében a kártalanítás összegének megállapítása során az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értékét kell figyelembe venni.

A Kstv 32.§ d) pontja kimondja, hogy a bíróság a közigazgatási határozatot megváltoztathatja, kivéve, ha a kisajátítási hatóság a kisajátítást kérő kérelmét arra hivatkozva utasította el, hogy nincs helye kisajátításnak, és a közigazgatási határozat ezen rendelkezése jogszabálysértő; ebben az esetben a bíróság a közigazgatási határozatot hatályon kívül helyezi, és a kisajátítási hatóságot új eljárásra kötelezi.

A felperes elsődleges kereseti kérelme arra vonatkozott, hogy a bíróság rendelje el a **helységnév hrsz1** helyrajzi számú ingatlan teljes területének kisajátítását, arra hivatkozással, hogy a visszamaradó terület az eredeti céljára használhatatlanná válik, illetve a tevékenység folytatása lehetetlenné válik és 6.164,-Ft/m² fajlagos ár figyelembevételével kötelezze a II. rendű alperest többletkártalanítás megfizetésére.

A bíróság álláspontja szerint - a felperes fenti két hivatkozása - nem zárja ki egymást, hiszen egy ingatlanon a céljával, illetve ingatlannyilvántartási bejegyzésével összhangban nem álló tevékenység is folytatható, így II.r. alperes erre irányuló kifogását elfogadni nem tudta, hiszen a kisajátítás szempontjából a tényleges állapot és tevékenységből kell kiindulni, s a felperes kérelmét érdemben vizsgálta.

A Pp.164.§. (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően a per eldöntése szempontjából jelentős tényeket annak a félnek kell bizonyítani, akinek érdekében áll, hogy azokat a bíróság valóban fogadja el.

A Pp. 163.§. (2) bekezdése értelmében , az ellenfél beismerése, mindkét fél egyező vagy az egyik félnek az ellenfél által bírói felhívás ellenére kétségbe nem vont előadása folytán valóban fogadhat el tényeket, ha azok tekintetében kétely nem merült fel.

A rendelkezésre álló adatokból - így a tulajdoni lapból - megállapítható, hogy a per tárgyát képező külterületi ingatlan két alrészletből - egy tanya és egy gyümölcsösből - áll.

A felülepítmények (lakóépület, istálló, góré és egyebek) a tanya alrészleten, míg a gyümölcsfák a gyümölcsös alrészleten találhatóak.

A területen felperes állattartási tevékenységet folytat és folytatott.

Ezen túlmenően a bíróság a felperest személyesen meghallgatta, amely során a felperes akként nyilatkozott, hogy a perbeli ingatlan gyümölcsös alrészlete tulajdonképpen a lovak és kecskék jártatására, illetőleg legeltetésére volt hasznosítva. Az állatok élelmezésének a gyümölcsös csupán a kisebbik részét adta, hiszen e mellett a felperesnek 3,5 hektár területű szántóföldje van, ahol gabonát termel az állatok számára. A gyümölcsöst a gyümölcs termesztés céljára egyáltalán nem használta. A gyümölcsös funkciója közzé tartozott még az is, hogy a felperes tulajdonában lévő állatállomány tartásához szükséges abrakot a felperes ott tárolta, illetőleg ezen a részen álltak be a mezőgazdasági gépek is. (15. számú jegyzőkönyv 3-4. oldal)

Ebből következően egyértelműen megállapítható, hogy a gyümölcsös alrészlet hiánya önmagában nem okozza az állattartás meghiúsulását, a terület gazdasági célra történő használhatóságát, hiszen a szükséges élelmet jelentős részében nem ezen terület biztosította az állatok számára és mezőgazdasági jellege sem vész el a területnek.

A szakértő emellett akként foglalt állást, hogy a lótartás a gyümölcsös nélkül lehetetlenné válik, a többi haszonállattartása megvalósítható, mindebből következően a kisajátítás nem jelenti az állattartás teljes ellehetetlenülését. Mivel a felperes a tanyát a kisajátítást megelőzően is állattartás céljára hasznosította, azonban az állattartásra - kisebb mennyiségben - az ingatlan továbbra is használható marad, a bíróság nem tartotta alaposnak a felperes Kstv. 6. § (4) bekezdés a)-b) pontjára való hivatkozását. Ennek megfelelően pedig nincs jelentősége az özvegyi jog jogosultjának a szakértői véleményben való feltüntetésének sem.

A felperes a Kstv. 6. § (4) bekezdés c) pontja tekintetében tényelődást nem adott elő, így felperes ezen kérelme sem helytálló.

A felperes másodlagos kereseti kérelmében kérte, hogy a bíróság a közigazgatási eljárásban megállapított 1.300,-Ft/m²-es fajlagos ár helyett 6.164,-Ft/m² ár alapján számítsa ki a kártalanítási összeg nagyságát a kisajátított 1580 m² terület után, valamint ezen összeg alapulvételével számítsa ki a visszamaradt ingatlanrész értékvesztését is. A felperes - figyelemmel arra, hogy a kártalanítási értékbe beszámított növényzet értékét, a kerítés értéket, illetve az értékcsökkenés 40%-os mértékét nem vitatta- tulajdonképpen ebben a körben a az ingatlan fajlagos értékének a nagyságát sérelmezte.

A bíróság e körben igazságügyi szakértőt rendelt ki. A kirendelt szakértő 2 szakértő kompetenciáját felperes vitatta, a tanya alrészleten ugyanis lakó és gazdasági épületek is találhatóak, ennek meghatározására - felperes szerint - kizárólag ingatlan értékbecslő jogosult, akinek valamilyen építész végzettsége van. szakértő 2 szakértő azonban csak termőföld értékbecslő okleveles agrármérnök, ezért az épületek értékének meghatározására nem rendelkezik kompetenciával.

szakértő 2 szakértő a kompetenciára vonatkozóan akként nyilatkozott, hogy tanya vonatkozásában a mezőgazdasági célú hasznosítás okán szakértelemmel rendelkezik.

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 5. § 25. pontja értelmében tanya, a település külterületén fekvő, legfeljebb 1 hektár nagyságú olyan földrészlet, amelyhez a föld mellett növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terméktárolás céljára létesített lakó-és gazdasági épület, illetve ilyen épületcsoport is tartozik, vagy az olyan földrészlet, amely az ingatlan-nyilvántartásban tanyaként szerepel. Ebből a jogszabályi meghatározásból következik, hogy tanya lakóépület nélkül nem létezik, és célja kizárólag mezőgazdasági termelés.

A bíróság megállapította, hogy szakértő 2 igazságügyi szakértő gazdasági agrármérnöki végzettsége a mezőgazdasági termelés céljára szolgáló ingatlan értékelésére alkalmas, arra szakértelemmel rendelkezik, azaz a szakvéleményét mind a telek, mind a tanyai épületek vonatkozásában kompetensként adta. A bíróság értelmezését támasztja alá a Legfelsőbb Bíróság KGD2003.63 számú elvi döntése is, amely szintén kifejti, hogy a tanya fogalomba beletartozik a lakó- és gazdasági épület és a hozzátartozó föld is. Ennek megfelelően a bíróság a felperes szakértő kompetenciára vonatkozó indítványát nem tartotta alaposnak és az általa adott szakvéleményt értékelése alapjául figyelembe vette, s a Magyar Igazságügyi Szakértői Kamara megkeresését, mint szükségtelent mellőzte.

A bíróság a felperes kérelmére elrendelte a közigazgatási eljárásban alkalmazott **tanú1** és **tanú2**, valamint a peres eljárásban kirendelt szakértő 2 és **szakértő1** szakértők együttes meghallgatását, amelynek során **tanú2** közigazgatási szakértő a vegyes módszer alkalmazásával kapcsolatosan előadta, hogy azért ezen módszer alapján értékelte az ingatlant, mert a NAV által szolgáltatott összehasonlító adatok nem tartalmazznak a felépítmények méretére vonatkozóan információt. Ezzel szemben szakértő 2 peres szakértő - aki összehasonlító módszer alapján határozta meg a kártalanítási értéket- akként nyilatkozott, hogy valóban nem derülnek ki a felépítmények pontos adatai a NAV adatközléséből, azonban a szakértő ezeket a helyszínen megtekintette és olyan összehasonlító ingatlanokat választott, amelyek felépítménye teljes területből elfoglalt nagyságrendje közel azonos volt az összehasonlítandó ingatlannal. Álláspontja szerint a vegyes módszert csak akkor lehet alkalmazni, amennyiben egyáltalán nem áll rendelkezésre megfelelő számú összehasonlításra alkalmas ingatlan.

A polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban Pp.) 182.§ (3) bekezdése kimondja, hogy ha a szakvélemény homályos, hiányos, önmagával vagy más szakértő véleményével, illetve a bizonyított tényekkel ellentétben állónak látszik, vagy helyességéhez egyébként nyomatékos kétség fér, a szakértő köteles a bíróság felhívására a szükséges felvilágosítást megadni. A fél erre irányuló indítványa alapján a bíróság más szakértőt rendelhet ki. Ha a bíróság a bizonyítást hivatalból rendelte el [164. § (2) bek.], szükség szerint hivatalból jogosult új szakértő kirendelésére is.

A bíróság az ekként rendelkezésére álló közigazgatási eljárásban, illetőleg perben beszerzett szakvéleményeket megvizsgálva arra a következtetésre jutott, hogy a közigazgatási eljárásban beszerzett szakvélemény aggályosnak tekinthető azért, mert a szakértő által alkalmazott vegyes értékelési módszer nem felel meg a bírói gyakorlat követelményeinek.

A Kstv. 9.§ (3) bekezdése értelmében a kisajátításért járó kártalanítás összegének megállapításakor elsődlegesen az összehasonlító módszer alapulvételével kell eljárni, más módszer kizárólag akkor alkalmazható, amennyiben összehasonlításra alkalmas ingatlanok nem lelhetők fel. Önmagában azonban az a tény, hogy a NAV által szolgáltatott adatok nem tartalmazzák a felépítmények pontos adatait, nem szolgál indokul arra vonatkozóan, hogy az összehasonlító módszer helyett a szakértő más módszert alkalmazzon a felépítmények érték meghatározására. Hiszen összehasonlításra alkalmas ingatlanok fellelhetők, mindössze a szakértőtől több odafigyelést és ellenőrzést kíván a megfelelő ingatlanok kiválasztása.

Ezzel szemben a bíróság a perben eljáró szakértő szakvéleményével kapcsolatban megállapította, hogy az nem homályos, mivel a szakértő által alkalmazott módszer a szakvéleményből megállapítható, számszaki hibát nem tartalmaz, illetőleg aggálymentes, mert a szakvéleményben foglaltak a bírói gyakorlattal ellentétben álló megállapításokat nem tesznek, valamint nem hiányos, mert a megállapítások logikailag követhetőek, ekként a bíróság a perben kirendelt szakértők szakvéleményét fogadta el és vette ítélete alapjául, és utasította el az új szakértő bevezetésére irányuló felperesi indítványt.

A bíróság - osztva II.r. alperes álláspontját - kiemeli, hogy a védőtávolság vonatkozásában előterjesztett kifogás sem teszi aggályossá a perszakértő véleményét, hiszen ezen körülményt egy jogerősen lezárt megelőző eljárásban a hatóság már vizsgálta, ezért az ügyi hatóság megkeresésére irányuló indítványt is elutasította a bíróság.

Mivel pedig a szakértő által megállapított 1.146,- Ft/m² fajlagos ár nemcsak a felperes keresetében megjelölt 6.164,- forintos ár alatt, hanem a közigazgatási eljárás során megállapított 1.300,- forint összegű fajlagos ár alatt is maradt, így a bíróság nem látott lehetőséget többletkártalanítás megállapítására és a felperes ezen keresetét is elutasította.

A felperes harmadlagos kereseti kérelme arra vonatkozott, hogy a közigazgatási eljárásban alkalmazott szakértő a tanya alrészlet vonatkozásában 1480 m² területtel számolt 1827 m² terület helyett, így a felperesnek 347 m² területre jár még kártalanítás. Ezzel kapcsolatosan a bíróság megállapította, hogy **tanú2** igazságügyi szakértő szakvéleményének 22. oldalán egyértelműen látható, hogy a szakértő 1580,-Ft/m² figyelembevételével állapította meg a kisajátításra kerülő ingatlanrész kártalanítási értékét, míg a fennmaradó 1827 m² alapterületű tanya ingatlan vonatkozásában 40%-os értékcsökkenést számított fel. Tekintettel arra, hogy a felperes által megjelölt fajlagos telekártnál a bíróság jóval alacsonyabb összegben fogadta el az ingatlan árát, így a felperes többletkártalanítás iránti igénye kizárt, hiszen a kereseti kérelmében megjelölt egyik feltétel (területnagyság és emelt fajlagos ár) bekövetkezése sem állapítható meg.

Az így kifejtettek tekintettel megállapítható, hogy a felperes valamennyi keresete nem volt megalapozott, ezért azokat a bíróság elutasította.

A Pp. 77. §-a szerint a bíróság a perköltség viselése felől az ítéletben vagy az eljárást befejező egyéb határozatban dönt. Ha azonban a törvény értelmében tanút, szakértőt vagy perben nem álló más személyt kell valamely perbeli cselekmény költségében elmarasztalni, a bíróság az említett személyt

nyomban kötelezi a költségek megfizetésére. Ugyanígy járhat el a bíróság akkor is, ha valamely perbeli cselekmény költsége a felek valamelyikét a per eldöntésére tekintet nélkül terheli.

A Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében a pernyertes fél költségeinek megfizetésére a pereszes felet kell kötelezni; ez alól annyiban van helye kivételnek, amennyiben a 80-83. §-ok eltérően rendelkeznek, vagy a törvény egyéb kifejezett rendelkezése a költséget a per eldöntésétől függetlenül másnak a terhére rója.

A költségmentesség alkalmazásáról a bírósági eljárásban szóló 6/1986 (VI. 26.) IM rendelet (a továbbiakban Kmr.) 13. § (1) bekezdése szerint a felet, ha költségmentességben részesült - a (7) bekezdésben foglalt kivétellel - nem lehet a meg nem fizetett illeték és az állam által előlegezett költség megfizetésére kötelezni.

A Kmr. 14. § szerint a 13. § szerint meg nem térülő költséget az állam viseli.

A felperes személyes költségmentességben részesült, ezért a bíróság a Kmr. 14. § alapján megállapította, hogy a perben felmerült tanú illetőleg szakértői költség a Magyar Állam terhére marad. Ugyanígy rendelkezett az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 43. § (3) bekezdése szerinti kereseti illeték viseléséről.

A Pp. 86.§ (3) bekezdése szerint a költségmentesség, az illetékmentesség, valamint az illetékfeljegyzési jog nem érinti az ellenfél javára megítélt perköltségek, továbbá a végrehajtási eljárás során a felek által lerótt illetékek és előlegezett költségek (végrehajtási költségek) megtérítésének kötelezettségét.

Erre figyelemmel kötelezte a bíróság a felperest a jogtanácsossal eljáró I. rendű alperes perköltségének megfizetésére a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdése, valamint 4. § (1) bekezdése alapján három tárgyalás figyelembevételével, valamint a jogi képviselővel eljáró II. rendű alperes részére két tárgyalás figyelembevételével 40.000,-Ft + ÁFA perköltség megfizetésére.

A 2017. évi L. törvény 304.§. (1) bekezdése 2018. január 01. napjától valóban hatályon kívül helyezte a Kstv. 32.§. (1) bekezdés g.) pontját, mely a fellebbezés kizártságáról szólt, azonban a hatályba léptető rendelkezések értelmében a Kstv 32.§-át az új eljárásokra kell alkalmazni, azaz a folyamatban lévő eljárásokra nem.

Ennek megfelelően - figyelemmel a Jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 15.§-ára -, az ítélet elleni fellebbezési jogosultságot a Pp. 340. § (1) bekezdése zárja ki.

Miskolc, 2018. május 18.

dr Varju László
bíró