

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Kfv.III.37.945/2017/12.

A tanács tagjai: dr. Kovács András a tanács elnöke
dr. Fekete Ildikó előadó bíró
dr. Mudráné dr. Láng Erzsébet bíró

A felperes: (...)

A felperes képviselője: dr. Soós Nimród ügyvéd

Az alperes: Heves Megyei Kormányhivatal

Az alperes képviselője: (...) jogtanácsos

A per tárgya: kisajátítási kérelem benyújtására kötelezés tárgyában hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: alperes

A felülvizsgálni kért jogerős határozat: Egri Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 8.K.27.166/2017/5.

Rendelkező rész

A Kúria az Egri Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 8.K.27.166/2017/5. számú ítéletét hatályon kívül helyezi és a felperes keresetét elutasítja.

Kötelezi a Kúria a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 100.000 (százezer) forint együttes per- és felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak - felhívásra - 30.000 (harmincezer) forint kereseti és 70.000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] Az (...) hrsz-ú (a továbbiakban: perbeli) „kivett üzem” megjelölésű ingatlannak L.L., a (...) Kft. és a felperes a tulajdonosa. A felperes 2012. május 4. napján kelt Eger Megyei Jogú Város Polgármesteri

Hivatala részére megküldött kérelmében a perbeli ingatlan egy részének megvásárlását kezdeményezte. A hivatal 2016. szeptember 15. napján kelt válaszevele szerint az önkormányzat 2016. évi költségvetésére figyelemmel az ingatlan vásárlására nem kerülhet sor, az ingatlan vásárlás felülvizsgálatára a következő évi költségvetés elfogadását követően lesz lehetőség.

- [2] 2017. május 15. napján a felperes, L.L., valamint a (...) Kft. közösen terjesztettek elő kérelmet az alperesnél, amelyben a perbeli ingatlan egy részének kisajátítását kezdeményezték. Az alperes a 2017. június 28-án kelt HE/HAT/830-10/2017. számú határozatával a perbeli ingatlanra vonatkozó kisajátítási kérelem benyújtására vonatkozó kötelezés iránti kérelmet elutasította. A határozat indokolásában a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) 5. § (1)-(5) bekezdéseire és 24. § (3) bekezdésére hivatkozott. Rámutatott arra, hogy a felperes a 2012. május 5. napján postára adott levelében kizárólag saját nevében kezdeményezett adásvételt, a (...) Kft. és L.L. résztulajdonosok ilyen kérelmet nem terjesztettek elő. Azon nyilatkozatuk, mely szerint az ingatlan megvásárlásának kezdeményezése a tudtukkal és beleegyezésükkel történt, nem felel meg a törvényi előírásoknak.

A kereseti kérelem és ellenkérelem

- [3] Az alperes határozata ellen a felperes nyújtott be keresetet, amelyben annak megváltoztatását kérte oly módon, hogy a bíróság állapítsa meg, hogy a felperes jogszerűen kezdeményezte a perbeli ingatlan nyugati részének önkormányzat általi megvásárlását, illetőleg az ingatlan tulajdonjogát a jogszabálysértő határozatban részletezett tulajdoni korlátozás előtt szerezte meg. Másodlagosan kérte a határozat hatályon kívül helyezését, és szükség esetén a hatóság új eljárásra kötelezését. Arra hivatkozott, hogy az ingatlan egy részének megvásárlását kezdeményező 2012. május 4. napján kelt leveléhez csatolásra került a társtulajdonosok által adott meghatalmazás is. Álláspontja szerint az ingatlan önkormányzat általi megvásárlásának kezdeményezéséhez nincs szükség meghatalmazásra, az csak a kisajátítás esetén szükséges, tehát csak akkor kell minden tulajdonostársnak aláírni a kérelmet. Ezen meggyőződésük ellenére nyilatkoztak a társtulajdonosok úgy, hogy természetesen a tudtukkal, beleegyezésükkel történt a felperesi kezdeményezés, hiszen ők maguk hatalmazták meg a felperest, hogy kezdeményezze az önkormányzatnál az ingatlan megvásárlását. Az öt évvel ezelőtt benyújtott kérelem a felperes álláspontja szerint nem kisajátítási kezdeményezés volt, hanem az ingatlan önkormányzat részére történő felajánlása, megvásárlás céljából, még ha azon a kisajátítás szó szerepel is. Hangsúlyozta, hogy a Kstv. 5. § (5) bekezdése értelmében kizárólag a kisajátítási kezdeményezést kell minden tulajdonosnak kérelmeznie, az ingatlan adásvételére vonatkozó kezdeményezést nem.
- [4] Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

A bíróság ítélete

- [5] A bíróság a felperes keresetét alaposnak értékelte, és az alperes határozatát hatályon kívül helyezte, az alperest új eljárásra kötelezte. Ítéletének indokolásában a Kstv. 5. § (1)-(5) bekezdésére hivatkozással kifejtette, hogy az alperesi határozat helyesen rögzítette azt, hogy 2012. május 4-én kelt levelében csak a felperes kezdeményezte az ingatlan megvásárlását. A benyújtott okirathoz meghatalmazás a felperesi hivatkozás ellenére nem került becsatolásra, illetőleg maga a levél sem tartalmazott utalást arra, hogy a felperes a kezdeményezés során a tulajdonostársak képviselőjében is eljárna.
- [6] Rámutatott arra a bíróság, hogy ezzel összefüggésben az alperes jogi indokolása téves jogértelmezésen alapult akkor, amikor arra a következtetésre jutott, hogy ha kizárólag a felperes kezdeményezte 2012. évben az ingatlan megvásárlását, kizárná a kisajátítási eljárás kezdeményezését is. Hangsúlyozta a bíróság, hogy a Kstv. 5. § (1) bekezdése nem feltételt rögzít,

hanem kifejezetten a kezdeményezés, az ingatlan megvásárlása, és a kisajátítás kezdeményezésének jogát alapítja meg, amely az ingatlan tulajdonosát illeti meg. Az 5. § (5) bekezdése szerint közös tulajdonban álló ingatlan esetében a kisajátítást valamennyi tulajdonostársnak kérelmeznie kell. Ezen rendelkezések együttes értelmezéséből a bíróság azon következtetésre jutott, hogy míg az ingatlan megvásárlása, kisajátítása kezdeményezésének joga megilleti a tulajdonost, azaz akár bármelyik tulajdonostársat is, addig a kisajátítás kezdeményezésekor - közös tulajdonban álló ingatlan esetén - valamennyi tulajdonostársnak a kérelmet elő kell terjesztenie. Ezen rendelkezésekből az, hogy már az ingatlan megvásárlása kezdeményezésének is kizárólag valamennyi tulajdonostárs kérelme alapján lehet csak helye, nem következik; korlátozást e tekintetben épp az 5. § (5) bekezdése tartalmaz, az 5. § (1) bekezdésében foglalt jogosultsághoz képest. A bíróság álláspontja szerint az alperes jogszabálysértő módon kiterjesztően értelmezte az 5. § (5) bekezdésében foglaltakat.

- [7] Hangsúlyozta a bíróság, hogy a Kstv. 5. § (4) bekezdése sem tartalmaz utalást arra, hogy az ingatlan megvásárlásának kezdeményezése esetén valamennyi tulajdonosnak a kezdeményezést igazolnia kell, hanem úgy rendelkezik, hogy az ingatlan tulajdonosának kell igazolnia, hogy az ingatlan megvásárlását kezdeményezte, de megállapodás nem jött létre.
- [8] Minderre tekintettel nem eredményezheti a kisajátítás kezdeményezése iránti kérelem elutasítását, hogy a (...) Kft. és L.L. tulajdonostársak az önkormányzathoz az ingatlan megvásárlására irányuló kérelmet nem terjesztettek elő. Rámutatott a bíróság, hogy figyelemmel arra, hogy az eljárás során az alperes a Kstv. 5. §-ában foglalt valamennyi feltétel teljesülését vizsgálta, e körben kizárólag a megvásárlásra irányuló kérelem előterjesztésével kapcsolatosan állapította meg az e feltételnek való meg nem felelést, ezért a megismételt eljárás során a kisajátítási kérelmet érdemben elbírálva, a kisajátítási kérelem benyújtására kell kötelezni a törvény alapján kisajátítást kérőnek minősülő személyt. Utalt arra a bíróság, hogy érdemben a keresetben foglalt egyéb okfejtést nem vizsgálta, tekintettel arra, hogy az alperesi határozat sem tartalmazott ellentétes rendelkezéseket, megállapításai a felperesi hivatkozással egyezők.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [9] A jogerős ítélet ellen az alperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, amelyben annak hatályon kívül helyezését és a kereset elutasítását kérte. Álláspontja szerint a bíróság a Kstv. 5. §-ának értelmezése során téves jogi következtetésre jutott, így megalapozatlan, jogszabálysértő ítéletet hozott.
- [10] Kifejtette az alperes, hogy a bíróság tévesen jutott arra a következtetésre, hogy az alperes kiterjesztően értelmezte a Kstv. 5. § (5) bekezdését. Az alperes nem tett olyan, az ítéletben szereplő megállapítást sem, hogy a Kstv. 5. § (1) és (5) bekezdéseiből az következne, hogy már az ingatlan megvásárlása kezdeményezésének is kizárólag valamennyi tulajdonostárs kérelme alapján lehet csak helye.
- [11] Az alperes álláspontja egyértelmű, a hivatkozott jogszabályhelyek a tekintetben tesznek különbséget, hogy a kisajátításra vonatkozó kérelmet közös tulajdon esetében valamennyi tulajdonosnak közösen kell kezdeményeznie, az adásvételre vonatkozó megállapodás kezdeményezése történhet egymástól elkülönülten is, a Kstv. 5. § (2) bekezdése azonban csak annak a tulajdonosnak teszi lehetővé a kisajátításra kötelezés iránti kérelem benyújtását, aki öt éven belül nem tudott megállapodni az ingatlan adásvételéről. Az alperes megítélése szerint nem lehet vitás, hogy osztatlan közös tulajdon esetében minden tulajdonostárs vonatkozásában teljesülnie kell ezen jogszabályi feltételnek.
- [12] Hangsúlyozta az alperes, hogy a kérelem elutasításának oka nem a megvásárlásra irányuló közös kezdeményezés hiánya volt. Az ingatlan tulajdonosainak a kérelme a Kstv. 5. § szerinti feltételek közül az ingatlan megvásárlásának kezdeményezése feltételének [Kstv. 5. § (2) bekezdés] nem felelt meg, mivel nem nyert bizonyítást, hogy a három résztulajdonosból ketten akár közösen, akár

önállóan kezdeményezéssel fordultak volna az önkormányzathoz. Az alperes álláspontja szerint a Kstv. 5. §-a végső lehetőségként biztosítja a kisajátítás kezdeményezésének jogát, amelyet meg kell előznie a Kstv. 5. § (5) bekezdésében szabályozott adásvételre vonatkozó megállapodási kísérletnek, ugyanis ennek sikeressége esetén nem kerül sor kisajátítási eljárás lefolytatására. Rámutatott az alperes, hogy osztatlan közös tulajdon esetében minden résztulajdonos tulajdonosnak minősül, téves a bíróság azon jogértelmezése, mely szerint mindez nem azt jelenti, hogy valamennyi tulajdonosnak tudnia kell a kezdeményezést igazolnia. Utalt az alperes Kstv. 5. §-át módosító 2012. évi CLXXXIV. törvény 4. § (1) bekezdésére, valamint 33. § e) pontjára, arra, hogy a módosítás 2013. július 1-jei hatállyal lépett életbe, és idézte az ehhez fűzött előterjesztési indokolást is, miszerint mindez az ő jogi álláspontját támasztja alá.

- [13] Kifogásolta az alperes, hogy a megismételt eljárásra adott bírósági iránymutatás elvonja a hatóság hatáskörét a Kstv. 5. §-ában rögzített kritériumok teljességének vizsgálata tekintetében. A bíróság instrukció követése több okból is jogellenes döntést fog eredményezni, hiszen van több olyan tulajdonosa az ingatlannak, aki már a sérelmezett szabályozási teherrel szerezte az ingatlant. Ennek tényét a keresettel támadott határozat is rögzíti, ezért nem helytálló azon ítéleti indokolás, hogy a felperesi keresettel szemben az alperesi határozat sem tartalmaz ellentétes rendelkezéseket, ebből következően a bíróság a kereseti kérelemben foglaltakat sem vizsgálta meg maradéktalanul.
- [14] A felperes a felülvizsgálati kérelemre tett észrevételében a jogerős ítélet hatályban tartását kérte.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [15] A felülvizsgálati kérelem alapos.
- [16] A Kúria álláspontja szerint a bíróság megfelelő alapossággal feltárta és rögzítette ítéletének indokolásában az ügyben irányadó tényállást, abból azonban az idevonatkozó jogszabályi rendelkezések téves értelmezésével nem helytálló jogi következtetést vont le.
- [17] Kiemeli a Kúria, hogy a felülvizsgálati eljárás során a Pp. 270. § (2) bekezdése és 272. § (2) bekezdése értelmében kizárólag a jogerős ítélet jogszerűsége vizsgálható, a Pp. 275. § (2) bekezdésének megfelelően a felülvizsgálati kérelemmel érintett körben.
- [18] A Kúria a Kstv. 5. § és 24. § (3) bekezdés értelmezése kapcsán az alperes jogi álláspontjával értett egyet.
- [19] A keresettel támadott alperesi határozat tartalmi vizsgálata alapján egyértelműen megállapítható, hogy az alperes nem azt kérte számon a felperesen, hogy az ingatlan adásvételét nem tulajdonostársaival közösen, avagy meghatalmazásukkal kezdeményezte, hanem azt, hogy a tulajdonostársak közül csak a felperes részéről történt megvásárlási kezdeményezés. Ebből következően a Kstv. 5. § (2) bekezdése is csakis a felperesre vonatkoztatható, ugyanis a tulajdonostársak közül neki volt olyan kezdeményezése, amelytől azon öt éves határidő számítható volt, amelyen belül az ingatlan adásvételére vonatkozó megállapodás nem jött létre.
- [20] A Kstv. 5. § (5) bekezdésének értelmezése a peres felek részéről azonos és helyes volt, az ingatlan kisajátítását valamennyi tulajdonostársnak kérelmeznie kell. A perbeli ügyben azonban nem ez képezte az elutasítás jogszabályi indokát, ugyanis a kisajátítási kezdeményezést már valamennyi tulajdonostárs megtette. A kérelem elutasításának jogszabályi indoka az volt, hogy valamennyi tulajdonostárs részéről megelőzően nem került sor a megvásárlás kezdeményezésére. Hangsúlyozza a Kúria, hogy erre vonatkozóan a perben rendelkezésre állt okiratok egyértelmű adatokat tartalmaztak, erre vonatkozó ellentétes bizonyítást a felperes - és tulajdonostársai - sem a közigazgatási eljárás során, sem a perben nem terjesztettek elő.
- [21] A (...) Kft. és L.L. résztulajdonosok, sem a kérelem benyújtásakor, sem a hiánypótlási felhívásra nem tudták igazolni, hogy az ingatlan adásvételére vonatkozó megállapodást kezdeményezték, és a megállapodás a kezdeményezéstől számított öt éven belül nem jött létre. Osztotta a Kúria az alperes azon jogi álláspontját, mely szerint a hiánypótlási felhívásra adott nyilatkozatuk, amelyben arra

hivatkoztak, hogy tudtukkal és beleegyezésükkel történt a kezdeményezés - nem felel meg a törvényi előírásoknak, ugyanis a tulajdonostárs általi kezdeményezés aktív, határozott eljárást feltételez a tulajdonos részéről. A Kstv. 5. § (4) bekezdése alapján az ingatlan tulajdonosának - osztatlan közös tulajdon esetén értelemszerűen valamennyi tulajdonosának - igazolnia kell, hogy az ingatlan megvásárlását kezdeményezte és az adásvételre vonatkozó megállapodás ennek ellenére - a kezdeményezéstől számított öt éven belül - nem jött létre.

- [22] A Kúria álláspontja szerint a jogerős ítéletből az következik, hogy osztatlan közös tulajdonban álló ingatlan esetében a kisajátítási kérelem benyújtására való kötelezés valamennyi előfeltételét nem kell minden tulajdonos esetében önállóan vizsgálni, és a Kstv. 5. § (2) bekezdésében foglaltak nem tartoznak e feltételek közé. Ezen jogi következtetés alapvetően téves és jogszerűtlen.
- [23] Kiemeli a Kúria, hogy a Kstv. 5. §-ának vizsgált előírásai nem azt jelentik, hogy a megvásárlás kezdeményezését a tulajdonostársaknak közösen kell kezdeményezni. A hatóságnak azonban valamennyi tulajdonostárs esetében vizsgálnia kell önállóan, hogy akár a többiekkel együtt, avagy attól függetlenül különállóan kezdeményezte-e az ingatlan megvásárlását, és amennyiben igen, attól számítva öt éven belül az ingatlan adásvételére vonatkozó megállapodás nem jött létre. Tévesen minősítette a bíróság ezen jogi álláspontot a Kstv. 5. § (5) bekezdése kiterjesztő értelmezésének, a jogszabály értelmezése során ugyanis szükségszerűen el kell határolni a megvásárlás kezdeményezését a kisajátítási eljárás kérelmezésétől.
- [24] Megjegyzi a Kúria, hogy alaposnak minősíthető az alperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet indokolásával, a megismételt eljárásra vonatkozó iránymutatással szemben felhozott jogszerűségi kifogásai is, az ingatlan többi tulajdonosának szerzését, továbbá a peres felek álláspontjának egyezőségét illetően is.
- [25] Minderre tekintettel a Kúria megállapította, hogy a bíróság megalapozatlanul, a jogszabályi rendelkezések nem helytálló értelmezése eredményeként minősítette az alperes határozatát jogszabálysértőnek, és annak hatályon kívül helyezése mellett téves iránymutatással kötelezte az alperest új eljárásra. Ezzel szemben a Kúria álláspontja szerint az alperes határozata jogszerű és megalapozott volt, ezért a jogerős ítéletnek a Pp. 275. § (4) bekezdése szerinti hatályon kívül helyezése mellett a felperes megalapozatlan keresetét a Pp. 339. § (1) bekezdése értelmében elutasította.

Záró rész

- [26] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdésének megfelelően tárgyaláson kívül bírálta el.
- [27] A perben és a felülvizsgálati eljárásban felmerült alperesi perköltség megfizetésére a Kúria a felperest a Pp. 270. § (1) bekezdés folytán alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdés szerint kötelezte.
- [28] A tárgyi illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt kereseti és felülvizsgálati eljárási illeték viselésére a felperes a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése értelmében köteles, amelynek mértéke az Illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 50. § (1) bekezdésének megfelelően alakult.

Budapest, 2019. május 30.

Dr. Kovács András s.k. a tanács elnöke, Dr. Fekete Ildikó s.k. előadó bíró,
Dr. Mudráné dr. Láng Erzsébet s.k. bíró