

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Kfv.VI.37.905/2018/4.

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

A felperes: felperes neve

A felperes képviselője: Dr. ... Ügyvédi Iroda

Az alperesek: I.rendű alperes neve I. rendű

II.rendű alperes neve II. rendű

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

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

A per tárgya: kisajátítási ügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: az I. rendű alperes

A felülvizsgálati kérelem száma: 19.

Az elsőfokú bíróság neve, határozatának kelte és száma: Pécsi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 2018. június 21-én kelt 8.K.27.332/2017/18. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a Pécsi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 8.K.27.332/2017/18. számú ítéletét hatályon kívül helyezi és a keresetet teljes körűen elutasítja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 100.000.- (százezer) forint együttes elsőfokú és felülvizsgálati eljárási költséget, a II. rendű alperesnek 50.000.- (ötvenezer) forint elsőfokú 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] A felperes tulajdonát képezte a pécsi ... hrsz.-ú garázs ingatlan (a továbbiakban: garázs).
- [2] Az I. rendű alperes a BAB/12/00709-12/2017. számú határozatával (a továbbiakban: első határozat) a garázst a II. rendű alperes javára kisajátította, egyben - azösszepszerűség tekintetében beszerzett igazságügyi szakértői véleményre figyelemmel - 1.980.000.- forint kártalanítási összeget állapított meg a felperes részére. A felperes keresete folytán eljáró közigazgatási bíróság a 8.K.27.213/2017/8. számú ítéletével az első határozatot hatályon kívül helyezte és az I. rendű alperest új eljárásra kötelezte. Indokolása szerint az első határozat érdemi felülvizsgálatra alkalmatlan, mert abból nem tűnik ki, hogy az I. rendű alperes eleget tett volna a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) 28. § (1) bekezdésében foglaltaknak, ezzel megsértette a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.) 72. § (1) bekezdés ea) pontjában foglaltakat is. A megismételt eljárásra előírta a kisajátítás céljának és feltételei fennállásának vizsgálatát, továbbá rögzítette, hogy a kártalanítás összepszerűsége vonatkozásában az I. rendű alperes további vizsgálatra nem köteles, hiszen az ezzel kapcsolatos bizonyítási eljárást elvégezte, és ennek eredményéről a Ket. 72. § (1) bekezdés ea) pontjának megfelelően számot is adott.
- [3] Az I. rendű alperes a megismételt eljárásban hozott, 2017. november 23. napján kelt BAB/12/00709-26/2017. számú határozatával a garázst a II. rendű alperes javára kisajátította, egyben 1.980.000.- forint kártalanítási összeget állapított meg a felperes részére. Indokolása szerint a kisajátítás jogalapja fennáll, az egészségügyi létesítmény, azaz a háziorvosi rendelő és védőnői szolgálat elhelyezése a már meglévő rendelő közelében, kizárólag a felperesi garázs épületben alakítható ki.
- [4] A kisajátításért járó kártalanítás megállapítása érdekében kirendelt ... Kft. igazságügyi szakértői gazdasági társaság (a továbbiakban: Szakértő1.) szakvéleményében a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszert alkalmazva határozata meg a garázs forgalmi értékét. A Szakértő1. - egyebek mellett - a közeli lakás- garázs tulajdon különválasztása, piacképesség csökkentés címén 10% értéknövelő korrekciós tényezőt vett figyelembe. A szakvélemény 10. oldal utolsó bekezdése szerint a felperest a garázs kisajátításával a külön helyrajzi számon a felperes tulajdonában álló lakóingatlan értékcsökkenése miatt is kár érte, de a hatályos jogszabályok alapján a kisajátítással kapcsolatos értékvesztést nem lehet megtéríteni, ezért a garázs értékénél értéknövelő tényezőként vette figyelembe a lakóingatlan közelségét. Ezt elfogadva az I. rendű alperes kizárólag a garázsingatlan

kisajátítással ért kártalanítási összegét állapította meg.

A kereseti kérelem

- [5] A felperes eljárási- és anyagi jogi jogszabálysértésekre hivatkozással kérte a határozat felülvizsgálatát. Továbbra is vitatta a kisajátítás jogalapját, a Kstv. 19. § (1) bekezdésére figyelemmel a lakóingatlanában bekövetkezett kára miatt 420.000.-forint összegű többletkártalanítást igényelt.

Az elsőfokú ítélet

- [6] Az elsőfokú bíróság jogerős ítéletével a keresetet a kisajátítás jogalapja és a garázs kisajátításával a felperest ért kár kártalanítási összege vonatkozásában elutasította, ezt meghaladóan a határozatot a felperes lakóingatlanát a garázs kisajátítása következtében ért értékcsökkenése tekintetében hatályon kívül helyezte és az alperest új eljárásra kötelezte.
- [7] Indokolása szerint a kisajátítás jogalapja a megismételt eljárás során megnyugtató módon tisztázásra került. A felperes nem tudta aggályossá tenni a Szakértő1. szakvéleményét, mert a perben kirendelt ... igazságügyi szakértő (a továbbiakban: Szakértő2.) is ugyanarra a következtetésre jutott a garázsingatlan értéke vonatkozásában.
- [8] Rögzítette, hogy a Szakértő2. a felperes tulajdonában álló lakóingatlan értékének csökkenését szintén a garázsingatlan értékének megállapítása során a korrekció keretében, növelő tényezőként tudta be. A jogszabályok értelmezése azonban nem a szakértő, hanem az I. rendű alperes feladata. Egyértelműen megállapítható, hogy a garázs értékének megállapításakor annak értéknövelő tényezője nem lehetett az, hogy a közelében a felperes egy lakóingatlannal is rendelkezik. A Kstv. 19. § (1) bekezdése szerinti értékvesztést meg kell téríteni, de az értékvesztés nem a garázs, hanem a felperesi lakóingatlanban következett be a kisajátítással. Azzal, hogy a lakóingatlan közelében lévő garázs tulajdonát a felperestől elvonták, a lakóingatlana értékvesztést szenvedett. A garázs közelsége könnyebb és magasabb áron való értékesítést tesz lehetővé. Az I. rendű alperes azonban ezen értékvesztéssel kapcsolatban semmilyen bizonyítási eljárást nem folytatott le, a felperesi lakóingatlan értékvesztését nem vizsgálta, e helyett tévesen elfogadta a szakértő érvelését. A Kstv. 1. § (1) bekezdése az Alaptörvény XIII. cikk (2) bekezdésével összhangban határozza meg a teljes, azonnali és feltétlen kártalanítás elvét, amely azt jelenti, hogy minden, a kisajátítás következtében beálló tulajdonjog elvonással a tulajdonost közvetlenül és közvetett módon ért kárt a kisajátítást kérő köteles megtéríteni.
- [9] Az új eljárásra előírta, a felperesi lakóingatlan értékvesztéséről való döntés meghozatalát, ennek érdekében

igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő bevonását.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [10] Az ítélet hatályon kívül helyezése és a kereset elutasítása iránt előterjesztett felülvizsgálati kérelmében az I. rendű alperes állította, hogy a jogerős ítélet sérti a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 206. § (1) bekezdését, ezen kívül a Kstv. 19. §-ába is ütközik.
- [11] Érvelése szerint az ítélet ellentmondásos; olyan kérdésben kötelezte új eljárásra, amely már egy ítélt dolog, hiszen a kisajátítás jogalapját és a kártalanítás összegét elfogadta, e körben a felperes keresetét alaptalannak találta.
- [12] Az első ítéletben foglalt új eljárásra vonatkozó iránymutatásra hivatkozással előadta, hogy a megismételt eljárás során csak a jogalap vonatkozásában kellett vizsgálnia.
- [13] Hangsúlyozta, hogy a forgalmi érték meghatározása szakértői feladat és kompetencia. A szakértő a teljes kártalanítás elvének megfelelően figyelembe vette annyiban a közeli lakástulajdont, mint értékbefolyásoló tényezőt, amennyiben azt a jogszabályok és irányelvek megengedik. Aláhúzta, hogy a lakás és a garázs külön helyrajzi számon lévő, önálló forgalmi értékkel bíró ingatlan, a kisajátítás tárgya azonban kizárólag a garázs, ezért a lakás ingatlanforgalmi értéke nem releváns. Ez utóbbi elidegenítése egyébként is egy bizonyítatlan tényező, a könnyebb, illetve magasabb áron való értékesítés lehetősége kétséges. Megjegyezte, hogy a Kstv. 19. §-a példálózó jellegű ugyan, ettől függetlenül az értékvesztést kizárólag a garázs relációjában kell vizsgálni.
- [14] A felülvizsgálati eljárásban a felperes és a II. rendű alperes nyilatkozatot nem tett.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [15] A felülvizsgálati kérelem alapos.
- [16] A Pp. 275.§ (1) és (2) bekezdései 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. A jogerős ítélet csak a felülvizsgálati kérelem és a csatlakozó felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálható felül.
- [17] A Kúria szerint az elsőfokú bíróság a pontosan és törvényesen megállapított tényállásból téves jogi következtetésre jutott.
- [18] A Pp. 213. § (1) bekezdése szerint az ítéletben foglalt döntésnek ki kell terjednie a perben érvényesített valamennyi kereseti kérelemre.
- [19] A Pp. 221. § (1) bekezdése értelmében az ítélet indokolásában meg kell röviden említeni azokat a körülményeket, amelyeket a bíróság a bizonyítékok mérlegelésénél irányadónak vett.

- [20] A fentiek szerint az ítélet rendelkező részének és indokolásának összhangban kell állnia, nem lehet egymással ellentmondó tartalmú akkor sem, ha az egyes kereseti kérelmek elbírálásához más-más indokolás tartozik.
- [21] Az eljárt bíróság elutasította a keresetet a garázs kártalanítási összege vonatkozásában, ezzel a garázs kisajátítása miatt járó kártalanítás összege ítélt dologgá vált. Ugyanakkor megállapította azt is, hogy mind a Szakértő1., mind a Szakértő2. szakvéleménye helytelen annyiban, amennyiben a lakóingatlan értékcsökkenését a garázs értéknövelő tényezőjeként vette figyelembe. Ezért a lakóingatlanban bekövetkezett értékcsökkenés tekintetében rendelt el - bizonyítási eljárást követő - további kártalanítás megállapítását a felperes javára. Így mégsem lenne ítélt dolog a garázs kisajátításából fakadó kártalanítási összeg, mert az az új eljárás eredményeképpen emelkedne.
- [22] Megjegyzi a Kúria, hogy ez esetben a lakás értékének a garázs kisajátításából fakadó értékcsökkenése kétszer kerülne figyelembevételre, hiszen azt a Szakértő1. és Szakértő2. is beszámította garázsforgalmi értékébe, azok korrekciójáról az elsőfokú bíróság nem rendelkezett. Mindezek miatt az ítéleti rendelkezés ellentmondásos, az a fentiek szerint jogszabálysértő.
- [23] Az első ítélet szerint az első határozatot érdemi felülvizsgálatra alkalmatlan, amiből következik, hogy az eljárt bíróság nem foglalt állást a kártalanítási összeg jogszerűsége tekintetében. Az új eljárásra vonatkozó iránymutatás csak annyit tartalmaz, hogy azösszezszerűség vonatkozásában az I. rendű alperes további vizsgálatra nem köteles. Ugyanakkor azt nem is zárja ki, a további vizsgálódást az I. rendű alperesre bízta. Nem volt szó tehát arról, hogy a megismételt eljárást csak és kizárólag a jogalap tekintetében kellene lefolytatni. Erre figyelemmel nem jogszabálysértő az, hogy az elsőfokú bíróság a felperes keresete mentén értékelte a támadott határozat kártalanításra vonatkozó részét is.
- [24] A Kstv. 1. § (1) bekezdése kimondja, hogy kisajátítással ingatlan tulajdonjoga csak kivételesen vonható el, a Kstv.-ben meghatározott közérdekű célból, feltételekkel és módon, teljes, azonnali és feltétlen kártalanítás mellett. A Kstv. 9. § (1) bekezdése értelmében a kisajátított ingatlan tulajdonosát a tulajdonjoga elvonásáért teljes, azonnali és feltétlen kártalanítás illeti meg.
- [25] Teljes kártalanításról akkor lehet beszélni, ha a tulajdonos megkapja azt az árat, amennyiért az ingatlanát maga is el tudná adni. Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása szakértői kompetenciába tartozik, a szakvéleménynek a szakértő szakmai álláspontját kell tartalmaznia. A szakértő feladatának meghatározása, ennek körében a jogszabály értelmezése, a jogi álláspont kialakítása a jogalkalmazó feladata, jogkérdésben az ingatlanforgalmi szakértő állást nem foglalhat.
- [26] Az tehát, hogy a garázs forgalmi értékének megállapításánál a közelében lévő felperesi lakásingatlan esetleges értékcsökkenése

értéknövelő korrekciós tényezőként figyelembe veendő-e, nem a szakértő, hanem a szakértőt kirendelő, illetve a kisajátítást elrendelő és a kártalanítási összeg megfizetésére kötelező határozatot hozó szerv feladata. Az I. rendű alperes tehát nem fogadhatja el fenntartás nélkül a szakértői véleményt, észlelnie kell, ha annak alapja, számítási módszere, stb. jogszabályba ütközik. Márpedig - ahogy azt az elsőfokú bíróság ítéletében helyesen megállapította - a garázs forgalmi értékét nem növelheti egy másik, bár ugyancsak a felperes tulajdonában álló lakóingatlan értékének a garázs elvonásából fakadó esetleges értékcsökkenése.

- [27] A kártalanítás összegét a Kstv. 9. § (3) bekezdésében meghatározott szempontok szerint kell meghatározni, amelyben a kisajátítást elszenvedő tulajdonos esetleges másik ingatlanának forgalmi értékváltozása korrekciós tényezőként való figyelembevételéről nincsen szó.
- [28] Kiemelt jelentősége van annak, hogy a felperes tulajdonában álló garázs és lakás külön helyrajzi számon szerepel, azoknak önálló forgalmi értéke van, nincsenek egymással elválaszthatatlan kapcsolatban.
- [29] A Kstv. 19. § (1) bekezdés c) pontja szerint a kisajátítással kapcsolatos értékvesztést meg kell téríteni. Értékvesztésként kell megtéríteni különösen az ingatlan egy részének kisajátítása esetén a visszamaradt ingatlanrész értékének csökkenését.
- [30] A fenti szabály megoldást ad arra az esetre, ha a kisajátítás az ingatlantulajdonnak csak egy részét érinti. Jelen esetben azonban nem erről van szó. Két önálló ingatlant képez a garázs és a lakás még akkor is, ha azoknak egyaránt a felperes a tulajdonosa. A Kstv. 19. § (1) bekezdés c) pontja ezért nem alkalmazható.
- [31] A tulajdonjog alkotmányos védelem alatt áll, elvonásakor a tulajdonost teljes kártalanításban kell részesíteni. Azaz a kisajátítást kérőnek a kisajátított ingatlan után kell kártalanítást fizetnie. A kisajátítással nem érintett, a kisajátítás tárgyát nem képező ingatlan egy másik ingatlan kisajátítása miatt fizetendő kártalanításba nem számítható bele, azaz a lakás esetleges értékvesztése a garázs kisajátítása miatti kártalanításnál nem vehető figyelembe. Az ezzel ellentétes ítéleti álláspont a Kstv. 19. § (1) bekezdésének téves értelmezésén alapul, az jogszabálysértő.
- [32] A fentiek szerint a felülvizsgálati kérelem érdemben alapos; a lakóingatlannak a garázs kisajátításából fakadó esetleges értékcsökkenése és erre figyelemmel a felperes javára további kártalanítás megállapítása érdekében a határozat hatályon kívül helyezésének és új eljárásra kötelezésének nincs helye.
- [33] A kifejtettekre figyelemmel a Kúria a Pp. 275. § (4) bekezdése szerint a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezte és a keresetet elutasította.

A döntés elvi tartalma

- [34] *A garázs kisajátítása miatt járó kártalanítás összege megállapításánál nem lehet figyelembe venni az attól elkülönülő, önálló helyrajzi számú, önálló forgalmi értékkel bíró lakás esetleges, a garázs elvonásából fakadó értékvesztését.*

Záró rész

- [35] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül bírálta el.
- [36] A végső soron pervesztes felperes a Pp. 270. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdésének megfelelően köteles az I. rendű alperes együttes elsőfokú és felülvizsgálati eljárási költségét, míg a II. rendű alperes elsőfokú eljárási költségét megfizetni.
- [37] Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 43. § (3) bekezdése szerinti mértékű kereseti és 50. § (1) bekezdése szerinti mértékű felülvizsgálati eljárási illetéket a felperesnek a bírósági eljárásban alkalmazandó költségmentességről szóló 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján kell megfizetnie.
- [38] Az ítélet elleni felülvizsgálatot a Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja zárja ki.

Budapest, 2019. október 9.

Dr. Sperka Kálmán s.k. a tanács elnöke, Dr. Vitál-Eigner Beáta s.k. előadó bíró; Dr. Sugár Tamás s.k. bíró

A kiadmány hitelével:
tisztviselő