

Kisajátítási többletkártalanítási igény megítélésénél összehasonlító adatként kisajátítást helyettesítő adásvétel adata akkor vehető figyelembe, ha nincs szabad piaci forgalmi értékadat. Ennek az értéknek a korrekciójára csak indokolt esetben kerülhet sor. Önmagában az a tény, hogy az értékadat kisajátítást helyettesítő adásvételből származik, nem indokolja az ár emelését [1976. évi 24. tvr. 5. §, 1. §; 1959. évi IV. tv. 177. § (1) bek.; 1952. évi III. Tv. 206. § (1) bek., 177. § (1), 221. § (1) bek.].

[1] A felperesek 1/2-1/2-ed tulajdoni hányadában áll a budapesti .../30 hrsz-ú, 2863 m² területű, külterületi, szántó művelési ágú ingatlan. Az ingatlan a Rákospalotai határúttól észak-nyugatra fekszik, a terület hossz tengelye az útra megközelítőleg merőleges. A telek ún. nadrágszíjparcella, mindössze 4 méter széles. Az ingatlan - a felperesek saját állítása szerint is - a Rákospalotai határút melletti földútról megközelíthető volt, a földút térképen nem volt jelölve. Az ingatlant magában foglaló tömböt a Rákospalotai határút, és egy az arra megközelítőleg merőleges, ... hrsz-ú földút, továbbá a Szilas patak határolta. A Rákospalotai határúttal párhuzamos új "B" jelű út – amely többek között a felperesek kisajátítás után visszamaradó .../125 hrsz-ú ingatlanának megközelítését szolgálja - a 2008. novemberi átnézeti térképen jelölt, tervezett út volt, megvalósítására 2009. szeptember-októberében került sor.

[2] A II.r. alperes 2007. november 28-án kisajátítási kérelmet terjesztett elő az I.r. alperes jogelődjénél, a Közép-magyarországi Regionális Közigazgatási Hivatalnál, miután a 2007. október 17-én 4.200 forint/m² áron tett vételi ajánlatát a felperesek nem fogadták el. A II.r. alperes az M0 autópálya építése céljából 168 m² nagyságú terület kisajátítását kérte.

[3] Az I.r. alperesi jogelőd szakértői bizonyítás lefolytatását követően megállapította, hogy a kisajátítás az ingatlant kettévágja, a visszamaradó .../127 hrsz-ú 319 m² terület zárványterület, ezért a 2008. december 11-én kelt határozatával – amelyet a Közép-magyarországi Regionális Államigazgatási Hivatal a 2009. február 5-én kelt határozatával kiegészített - az ingatlanból a kisajátítani kért .../126 hrsz alatt kialakított 168 m² területet és a visszamaradó .../127 hrsz-ú 319 m² területet is kisajátította a felpereseknek fejenként megítélt 1.107.925 forint kártalanítási összeg megfizetése ellenében.

[4] A visszamaradó .../125 hrsz-ú ingatlanról megállapította, hogy az a 2376 m² terület nagysága folytán a jelenlegi hasznosításra továbbra is alkalmas, megközelítése az újonnan kialakuló földútról biztosított, ezért a felpereseknek mind az értékcsökkenés megállapítása, mind a teljes terület kisajátítása iránti kérelmét elutasította.

[5] A felperesek keresetet nyújtottak be az I.r. alperesi jogelőd kiegészített határozatának a felülvizsgálata iránt. Többletkártalanítási igényt terjesztettek elő és a teljes terület kisajátítását kérték. Másodlagosan értékcsökkenés megállapítását kérték arra való hivatkozással, hogy a visszamaradó ingatlan megközelítése hátrányossá vált, a közutak közelsége és a területcsökkenés miatt a mezőgazdasági művelés ellehetetlenült.

[6] Az elsőfokú bíróság ítéletével az I.r. alperesi jogelőd kiegészített határozatát megváltoztatta, és a felperesek részére fejenként 170.450 forint többletkártalanítást állapított meg, kötelezve a II.r. alperest ezen összeg kamatokkal történő megfizetésére. Ezt meghaladóan a felperesek keresetét elutasította.

[7] A jogerős ítélet ellen a felperesek, az I. és a II.r. alperes felülvizsgálati kérelmet nyújtottak be.

[8] A felperesek felülvizsgálati kérelmükben kérték a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését a kereset elutasító rendelkezés tekintetében, és fejenként további 164.119 forint többletkártalanítást igényeltek kamattal. Másodlagosan kérték az I.r. alperes új eljárásra kötelezését a visszamaradó .../125 hrsz-ú ingatlan kisajátítása, illetve értékcsökkenése megállapítása érdekében.

[9] Az I.r. alperes felülvizsgálati kérelmében elsődlegesen a jogerős ítélet „megváltoztatásával” a kereset teljes egészében történő elutasítását, másodlagosan a jogerős ítélet hatályon kívül helyezése mellett az elsőfokú bíróság új eljárásra utasítását kérte, mert álláspontja szerint a jogerős ítélet ellentétes a Pp. 182.§ (3) bekezdésével, 206.§ (1) bekezdésével.

[10] Sérelmezte, hogy a bíróság a kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződések tekintetében alkalmazott +25%-os korrekciót elfogadta, holott a kisajátításkor fennálló tényleges forgalmi érték figyelembevételével kell a kártalanítás összegét megállapítani, ezért a konjunkturális árak tekinthető kisajátítást helyettesítő adásvételben szereplő vételárakat figyelmen kívül kell hagyni. A kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződésekben foglalt értékek jellemzően magasabbak, mint a szabadpiaci forgalmi értékek, így semmi nem indokolhatja a +25%-os korrekció alkalmazását.

[11] A II.r. alperes felülvizsgálati kérelmében kérte a többletkártalanítás tekintetében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és elsődlegesen a kereset elutasítását, másodlagosan az elsőfokú bíróság új eljárásra utasítását.

[12] Álláspontja szerint a jogerős ítélet sérti a Ptk. 177.§ (1) bekezdését, a Ktvr. 1.§-át, a Pp. 206.§ (1) bekezdését. Az elsőfokú bíróság az összehasonlításra alkalmas ingatlanok közül hármat fogadott el, azonban törvénysértően a kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződések vonatkozásában további +25%-os szorzót alkalmazott.

[13] A felperesek felülvizsgálati kérelme az értékcsökkenés tekintetében alapos, ezt meghaladóan alaptalan. Az I. és a II.r. alperes felülvizsgálati kérelme alapos.

[14] A többletkártalanítási igény alapjául szolgáló fajlagos forgalmi érték meghatározása körében a Kúria hangsúlyozza, hogy az összehasonlító adatként a kisajátított ingatlannal azonos övezeti besorolású, művelési ágú ingatlanok, a kisajátítás időpontjában fennálló vagy az arra az időpontra vetített (korrigált) forgalmi értéke fogadható el.

[15] A perbeli esetben három ingatlant talált a bíróság összehasonlításra alkalmasnak a kiegészített szakvélemény alapján: kisajátítást helyettesítő adásvételi adatként a .../81 hrsz-ú és a .../89 hrsz-ú ingatlant, továbbá felperesi ügyvédtől származó adásvételi adatként a .../25 hrsz-ú ingatlant.

[16] Az előző két ingatlan 2007. júniusi, illetve 2006. novemberi értékesítések adatai, míg az utolsóként említett 2009. februári értékadat. A kisajátítás elrendelésére 2008. december 11-én kelt határozattal került sor. Elfogadva azt - a felek által nem vitatott - szakértői megállapítást, hogy az ingatlanértékekben nem érezhető értéknövekedés, de némi konjunkturális hatás nem zárható ki, az összehasonlító ingatlanok értéke elfogadható az időbeli eltérés okából értékcorrekció alkalmazása nélkül a 2008. decemberi forgalmi érték meghatározásának alapjául.

[17] A .../81 hrsz-ú ingatlan tekintetében a zöldkárként kifizetett kártalanítás nem vehető figyelembe, mert a perbeli ingatlan esetében zöldkár nem merült fel, csak az ingatlan érték vehető alapul, így az elsőfokú bíróság ennek az ingatlanok az értékét helytállóan fogadta el 5.000 Ft/m²-ben.

[18] A .../81 és a .../89 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában a kisajátítást helyettesítő adásvétel jogcím miatt alkalmazott +25%-os szorzószám alkalmazása téves. A kisajátítást helyettesítő adásvétel egyszeri, az adott pillanatban fennálló vételi ajánlat elfogadásával kialakult ár, amely a piaci árnál magasabb is lehet, ezért azt – megalapozott indok nélkül, önmagában a kisajátítást helyettesítő értékjellegre utalással - tovább emelni nem lehet és a perbeli esetben nem is indokolt.

[19] A felperesek részére 4.200 Ft/m² áron tett vételi ajánlathoz képest az összehasonlító adatok között kisajátítást helyettesítő adásvételi értékadatok 5.000 Ft/m² körüli értéken való elfogadása mellett ezen adatok további +25%-kal történő emelésére nincs elfogadható indok, továbbá az értékemelés a tágabb környezetben (az alapszakvéleményben fellelhetően) kialakult árak sem indokolják.

[20] A szakértő a forgalmi érték +25%-kal történő emelését nem is indokolta meg, a kisajátítást helyettesítő adásvételek értékadatait nem hasonlította össze szabad piaci forgalmi árakkal, az emelésnek konkrét indokát nem adta meg. Önmagában a kisajátítást helyettesítő adásvétel ténye nem támasztja alá azt a szakértői - és az elsőfokú bíróság által elfogadott - megállapítást, hogy az ár „nyomott ár”, a piaci forgalmi érték alatti ár.

[21] A Legfelsőbb Bíróság több eseti döntésében utalt rá, hogy a vételi ajánlat konjunkturális ár, az lehet akár magasabb is, mint szabad piaci ár, de ez csak a szabad piacon elérhető árakkal való

összehasonlítás után dönthető el. Az elsőfokú bíróság ezért a Pp. 182.§ (3) bekezdésébe, 221.§ (1) bekezdésébe, a 206.§ (1) bekezdésébe ütközően fogadta el a fajlagos forgalmi érték +25%-kal történő emelését.

[22] A .../81 hrsz-ú ingatlant 5.000 Ft/m²-ben, a .../89 hrsz-ú ingatlant 5.009 Ft/m²-ben kell elfogadni. A harmadik ingatlan 6.999 Ft/m²-ben elfogadott értékét a felek nem vitatták. Az elsőfokú bíróság az átlagszámítás módszerét jogszerűen fogadta el, így a három ingatlan átlagára 5.669 Ft/m²-ben határozható meg.

[23] A szakértő által az eltérő övezeti besorolás miatt alkalmazott -15%-os korrekciót a Kúria megalapozottnak ítéli, mert az összehasonlító adatok közlekedési területbe való tartozása kihat az ingatlanok értékére, ezért a szántó területtel való összehasonlításuk korrekcióval lehetséges.

[24] A 9. számú kiegészítő szakvélemény 5. számú táblázatában alkalmazott – és a felek által nem vitatott, illetve az övezeti besorolás miatt helytállóan számított - korrekciók alapján összesen -5%-os korrekcióval a ... hrsz-ú tömbre a korrigált fajlagos ár 5.385 Ft/m². Ennek az értéknek a perbeli ingatlan gazdaságosan művelhető területnagyságnál kisebb mérete és nadrágszíjparcella jellege (4 m telekszélesség) miatti további -5, illetve -10%-os korrekciója a Kúria megállapítása szerint indokolt, így a korrigált fajlagos forgalmi érték 4.577 Ft/m². Az I.r. alperes jogelődje a kártalanítás alapjaként 4.550 Ft/m²-ben határozta meg a korrigált fajlagos forgalmi értéket, a többletkártalanítás alapja a két érték közötti különbség lehet.

[25] A teljes terület kisajátításaként hivatkozott okokat vizsgálva a Kúria a felperesek felülvizsgálati kérelmét alaptalannak találta. A teljes terület kisajátítására a Ktvr. 5.§-ában felsorolt esetekben kerülhet sor, ahogy ezt az elsőfokú bíróság helytállóan kifejtette.

[26] A Ktvr. 5.§-ának – a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott - a) és c) pontjaiban foglaltak nem állnak fenn, mert a visszamaradó ingatlan eredeti céljára nem vált használhatatlanná, az a 2.376 m² területnagyságból fakadóan művelhető.

[27] A felperesek a művelés ellehetetlenülésének indokaként a mezőgazdasági támogatáshoz szükséges területnagyság hiányára alaptalanul hivatkoztak. Mezőgazdasági területalapú támogatáshoz minimálisan szükséges 3.000 m² területminimum más művelési ágra vonatkozik, a felperesek a támogatáshoz elegendő területtel eredetileg sem rendelkeztek, támogatás iránti igényük érvényesítésére nem volt bizonyíték, ezért ez okból a kisajátítás indokoltsága nem állapítható meg, a Ktvr. 5.§ a) és c) pontja nem ad lehetőséget kisajátításra.

[28] A felperesek állítása – miszerint a kisajátítás időpontjában a megközelítési lehetőséget a visszamaradó ingatlan elvesztette -, nem teremti meg a kisajátítás alapját. A kisajátításkor, 2008. december 11-én a perben beszerzett 6. számú alapszakvélemény 2. mellékleteként csatolt, 2008. novemberi átnézeti térkép szerint a „B” jelű út tervezett volt, így az ingatlan megközelítésének módja tervezett volt, a kisajátítást kérő a megközelítés lehetőségét ezzel biztosította.

[29] Az I.r. alperes jogelődje határozatában helytállóan állapította meg ennek kapcsán, hogy a kisajátítást követően az ingatlan nagyüzemi művelésre alkalmas marad, megközelítése az újonnan kialakuló földútról biztosított. Az a felperesi hivatkozás, hogy a kisajátítás időpontjában ez az új út még nem létezett, azaz átmenetileg, az új út elkészültéig a megközelítés megnehezült, nem eredményezi az ingatlan használhatatlanná válásának megállapítását, hiszen átmeneti, ideiglenes jellegű akadályoztatásról van szó, amelyért kártérítési felelősséggel a II.r. alperes tartozik. Ebből az okból a kisajátítás nem rendelhető el.

[30] Az elsőfokú bíróság a felperesek értékcsökkenés megítélése iránti kereseti kérelméről a Ktvr. 16.§-ába, a Pp. 215.§-ába ütközően nem döntött. Ezért ennek hiányában a felperesek többletkártalanítási igénye kérdésében érdemi döntés nem hozható.

[31] Az elsőfokú bíróságnak az azonos perbeli jogállású feleket egymásközt perköltségviselésre kötelező rendelkezése jogszabályi rendelkezéssel alá nem támasztott, téves döntés. A Kúria a kereseti kérelmet az elsőfokú bíróság helyett nem bírálhatja el, ezért a jogerős ítéletet a Pp. 275.§ (4) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat

hozatalára utasította.

[32] Az új eljárás során az elsőfokú bíróságnak az értékcsökkenés körében lefolytatott bizonyítás eredményeként kell állást foglalnia a többletkártalanítási igényről a fentiekben megállapított fajlagos forgalmi érték figyelembe vételével.

[33] Az elsőfokú bíróság más perben keletkezett szakértői véleményt, a szakértő meghallgatásáról készített jegyzőkönyvet mint bizonyítékot, egyéb bizonyítékot csak akkor vehet figyelembe a Pp. 3.§ (6) bekezdésében és 117.§ (2) bekezdés b-c) pontjaiban megfogalmazottak értelmében, ha azt a per anyagává tette, azaz a perben tartott tárgyaláson ismertette. Ennek hiányában a csatolt iratok bizonyítékként nem értékelhetők.

(Kúria Kfv.II.37.137/2013.)