

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Korn József ügyvéd által képviselt Á. Zrt. felperesnek az Észak-alföldi Regionális Közigazgatási Hivatal alperes ellen kisajátítási ügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indult perében, amelybe az alperes pernyertessége érdekében a dr. Illisz János ügyvéd által képviselt I-II.r. beavatkozó beavatkozott, a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság 2007. június 26. napján kelt 9.K.30.508/2005/41. számú jogerős ítélete ellen a felperes által 45. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán az alulírott napon - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság 9.K.30.508/2005/41. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az alperesnek 35.000.- /azaz harmincötezer/ forint, az I.r. és II.r. alperesi beavatkozónak külön - külön 30.000.- /azaz harmincezer/ forint felülvizsgálati perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak - külön felhívásra - 36.000.- /azaz harminchatezer/ forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I N D O K O L Á S

A külterület 0922/4 hrsz-on jegyzett, 42 ha 5.100 m² alapterületű 214,90 AK értékű, az ingatlan-nyilvántartásban gyeperterület /legelő/ művelési ágon nyilvántartott ingatlan 12.388/22.267-ed tulajdoni részben az I.r. alperesi beavatkozó, 9.879/22.267-ed tulajdoni részben a II.r. alperesi beavatkozó tulajdonában állt. Az ingatlanon az alperesi beavatkozók /és édesapjuk/ halastavat létesítettek, a beruházás 2003. év végi kivitelezését követően 2004. január 4. napján vízjogi üzemeltetési engedély iránti kérelmet terjesztettek elő. A Vízügyi Igazgatóság a 2004. július 19. napján kelt számú határozatával az ingatlanon megépült halastóra az üzemeltetési engedélyt megadta.

Az alperesi beavatkozók termőföld más célú hasznosítása, továbbá művelési ág változás iránti kérelme a 0922/4 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan a Körzeti Földhivatal /a továbbiakban: Földhivatal/ ingatlan-nyilvántartásában 2004. évben széljegyként szerepelt.

A Földhivatal által 2004. november 10. napján záradékolt kisajátítási terv alapján a felperes az M35 számú autópálya szakaszának kiépítése céljából az alperestől a 0922/4 hrsz-ú ingatlan legelő művelési ágú, III. és IV. minőségi osztályba sorolt „a” alrészletéből 3 ha 475 m² nagyságú, 16,26 AK értékű, a halastó művelési ágú „b” alrészletből 1 ha 6.530 m² nagyságú, összesen 4 ha 7.005 m² terület kisajátítását kérte.

A felperes e kérelmét később kiegészítette és a földhivatal által 2005. február 24. napján záradékolt pót-kisajátítási terv szerint a 0922/4 hrsz-ú ingatlanból az eredeti kérelem alapján és után 0922/7 hrsz-on visszamaradt ingatlan esetében a halastó művelési ágú, 2 ha 6.706 m² nagyságú „b” alrészlet egészének kisajátítását, a 0922/4 hrsz-ú ingatlanból az alap-kisajátítás után visszamaradt 0922/8 hrsz-ú ingatlan legelő művelési ágú, III. és IV. minőségi osztályba sorolt „a” alrészletéből 979 m² nagyságú, a halastó művelési ágú „b” alrészletből 2.174 m² nagyságú, összesen 2 ha 9.859 m² nagyságú terület kisajátítását kérte.

Az M35-ös autópályát kivitelező cégek közül az S. Rt. 2005. január 20. napján azt kérte az I.r. alperesi beavatkozótól, hogy mellőzzék a tó vízzel való feltöltését, mert bár a kisajátítása még nem történt meg, de a feltöltése nagyban hátráltatná az autópálya építési munkálatait. Az alperesi beavatkozók e kérelem alapján tavukat nem töltötték fel vízzel, így abba halat sem telepítettek.

Az alperes a kisajátítás miatt fizetendő kártalanítás összegének meghatározására szakértői bizonyítást rendelt el. Gy. T. szakértő a 0922/4 hrsz-ú ingatlan gyeperő művelési ágban nyilvántartott, 3 ha 475 m², 16,26 AK értékű részének a forgalmi értékét 80.000.- Ft/AK összegben, az 1 ha 6.530 m² halastó területet 1.500.- Ft/m² értékben javasolta meghatározni. A szakvéleményében rögzítette, hogy a halastóra vonatkozóan összehasonlítható forgalmi adat nem lelhető fel, kizárólag a felperes és az alperesi beavatkozók között, az alperesi beavatkozók tulajdonában állott szomszédos 1922/2 hrsz-ú halastóra 2005. április 1. napján megkötött, kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződésben megállapított 1.500.- Ft/m² forgalmi érték volt figyelembe vehető. A szakértő a pótkisajátítással érintett ingatlanrészek vonatkozásában is a gyeperő művelési ág forgalmi értékét 80.000.- Ft/AK összegben, a halastó területet 1.500.- Ft/m² értékben véleményezte.

Az alperes által kirendelt K. J. víz- és vízépítész szakértő az ingatlanon megvalósított halastó bruttó bekerülési értékét 16.500.000.- Ft-ban határozta meg.

Az alperes a felperes kisajátítási kérelmének a 2005. november 7. napján kelt KH.3069-25/2005. számú határozatával helyt adott, a kért ingatlanrészeket kisajátította, és a felperest az I.r. alperesi beavatkozó részére 38.636.515.- Ft, a II.r. alperesi beavatkozó részére 30.811.282.- Ft kártalanítás megfizetésére kötelezte. Az alperes határozata indokolásában rögzítette, hogy a kisajátítást megelőzően az alperesi beavatkozók az ingatlanuk felperes általi megvásárlására irányuló ajánlatot 2004. február végén vették kézhez, amely időpontot megelőzően hivatalos tudomásuk az autópálya építéséről nem volt, és amelyet követően további beruházásokat nem végeztek. Az alperes megkeresésére a Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség /a továbbiakban: Vízügyi Felügyelőség/ a 2005. május 6-i válasziratában megállapította, hogy a 0922/4 hrsz-ú ingatlanon megépített vízilétesítmény halastó, amelynek vízjogi létesítési és üzemeltetési engedélye a vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelően került kiadásra. Az alperes az ingatlan-nyilvántartás adatai ellenére a 0922/4 hrsz-ú ingatlannak a vízjogi engedéllyel rendelkező, kivitelezett halastó részét nem gyepnek, hanem a kisajátítást kérő záradékolt kisajátítási tervében foglaltakkal egyezően halastónak minősítette, és a kártalanítás összegét is e minősítés alapján, a szakértői véleményekben foglaltak szerint határozta meg.

A felperes keresetében az alperes határozatának megváltoztatását, a halastónak minősített terület ingatlan-nyilvántartási adataival egyező, gyep/legelőkénti meghatározását, és vonatkozásában a kártalanítási összeg leszállítását kérte. Hivatkozott arra, hogy a tulajdonosok a halastó üzemeltetésének engedélyével a vételi ajánlat átvételekor még nem rendelkeztek, az általa vitatott ingatlanrész halastóvá való átminősítése nem történt meg, a terület vízzel sem lett feltöltve, így ténylegesen halastóként nem üzemelt. Ebből következően a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény /a továbbiakban: Ptk./ 177. §-ának /1/ bekezdése, továbbá a kisajátításról szóló 1976. évi 24. törvényerejű rendelet /a továbbiakban: Ktvr./ 1. §-a alapján az alperes által megállapított kártalanítás összege eltúlzott mértékű.

Az elsőfokú bíróság a felperes kérelmére szakértői bizonyítást rendelt el. L. J. szakértő megállapította, hogy az ingatlanon megvalósított halastó van, amely forgalmi értékét 1.500.- Ft/m²-ben határozta meg, azzal, hogy a kártalanítás összegéből a tényleges halastókénti funkcionáláshoz szükséges vízfeltöltés és haltelepítés költsége levonásba helyezendő.

Az elsőfokú bíróság jogerős ítéletével az alperes határozatát részben megváltoztatta, a kártalanítás összegét 69.201.231.- Ft-ban állapította meg, amelyből az I.r. alperesi beavatkozót 38.500.904.- Ft, a II.r. alperesi beavatkozót 30.700.327.- Ft illeti meg. Indokolása szerint a rendelkezésére álló közigazgatási iratanyag, továbbá az engedélyek, és a szakértői vélemények alapján azt állapította meg, hogy az ingatlan-nyilvántartás adataitól eltérően az ingatlanon ténylegesen volt üzemkész halastó. A kártalanítás összege körében a halastó forgalmi értékeként az elsőfokú bíróság ítélezése alapjául a perben kirendelt szakértő által véleményezett 1.500.- Ft/m²-t elfogadta azzal, hogy összehasonlító adatként a felperes és az alperesi beavatkozók között 2005. április 1. napján megkötött, az alperesi beavatkozók tulajdonában állott másik halastóra vonatkozó kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződésben megállapított 1.500.- Ft/m² forgalmi érték akkor vehető figyelembe, ha értékelésre kerül az a tény, hogy a kisajátítással érintett halastó nem volt vízzel feltöltve. A kártalanítás összegéből ezért le kell vonni a tómeder vízzel való feltöltésének 2004. év második felében felszámolható költségeit, mivel azt az alperesi beavatkozók ténylegesen nem fizették meg. E költségek a Vízügyi Felügyelőség 2007. június 15-i tájékoztatása szerint: 21.856.- Ft vízkészletjárulék, és 196.270.- Ft /+ 15% általános forgalmi adó/ vízdíj. Az elsőfokú bíróság az alperes határozatát annyiban változtatta meg, hogy a vízfeltöltés összesen: 246.566.- Ft költségét a halastóra megállapított, 1.500.- Ft/m² forgalmi értékkel számolt kártalanítási összegből levonta, haltelepítési költséget nem számolva fel.

A felperes felülvizsgálati kérelmében az ítélet megváltoztatását és kereseti kérelme teljesítését, másodlagosan az ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra utasítását kérte. A felülvizsgálati kérelmében lényegében fenntartotta és megismételte a kereseti kérelmében foglaltakat, álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a haltelepítés kérdésében bizonyíték nélkül döntött.

Az alperes és az alperesi beavatkozók az ítélet hatályában fenntartását kérték.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati kérelmet a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény /a továbbiakban: Pp./ 274. §-ának /1/ bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Ptk. 177. §-ának /1/ bekezdése szerint az ingatlant kivételesen közérdekből - a törvényben megállapított esetekben, módon és célokra - lehet kisajátítani. A Ktvr. 1. §-a szerint e tvr. célja, hogy az általa meghatározott közérdekű célra kisajátítás útján

kivételesen lehetővé tegye - azonnali, teljes és feltétlen kártalanítás ellenében - a nem állami tulajdonban lévő ingatlanok tulajdonjogának megszerzését az állam vagy önkormányzat részére.

A kisajátítási kártalanítás az ingatlan kisajátításkori forgalmi értékéhez igazodhat, ezért a kisajátított ingatlan valamennyi, a forgalmi érték szempontjából lényeges tulajdonságát figyelembe kell venni. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény /a továbbiakban: Inytv./ 2. §-ának /1/ bekezdése szerint az ingatlan-nyilvántartás településenként tartalmazza az ország valamennyi ingatlanának e törvény szerint meghatározott adatait, az ingatlanhoz kapcsolódó jogokat és jogi szempontból jelentős tényeket. Az ingatlan-nyilvántartás az ingatlan következő adatait tartalmazza az [Inytv. 14. §]:

a/ a település nevét, az ingatlan fekvését /belterület, külterület megjelölése/, a belterületen lévő ingatlannál az utca /tér, krt. stb./ nevét és a házszámot, a helyrajzi számát és területnagyságát,
b/ művelési ágát és a művelés alól kivett terület elnevezését,
c/ minőségi osztályát, kataszteri tisztajövedelmét,
d/ ingatlan-nyilvántartási szempontból szükséges egyéb adatát.

Az Inytv. 26. §-ának /1/ bekezdése alapján az ingatlanhoz kapcsolódó jog vagy tény keletkezését, módosulását, illetve megszűnését benyújtott kérelemre kell az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni. Az ingatlanra vonatkozó, azzal kapcsolatos jog vagy tény keletkezését, módosulását, illetve megszűnését követi annak ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése, ahogyan a perrel érintett ingatlan esetében is, az alperesi beavatkozók a gyep/legelő/művelési ágú telkük egy részén halastavat létesítettek, amelyet követően kérték annak ingatlan-nyilvántartási bejegyzését. Az ingatlan kisajátításkori tényleges állapota megállapításához tehát az ingatlan-nyilvántartási adatokat és a valóságban meglévő tényeket együttesen kell értékelni.

Az Inytv. 5. §-ának /6/ bekezdése szerint az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett adatokkal szemben a bizonyítás azt terheli, aki az adatok helyességét, valósággal egyezőségét vitatja. Az elsőfokú bíróság és az alperes e jogszabályhely helytálló alkalmazásával a rendelkezésére álló bizonyítékok összességében való értékelésével, helyesen állapította meg, hogy a kisajátítás a 0922/4 hrsz-ú ingatlanon üzemeltetési engedéllyel rendelkező, az ingatlan-nyilvántartásban fel nem tüntetett olyan halastavat is érintett, amelyre vonatkozóan a művelési ágváltozás változás iránti kérelem széljegyként szerepelt, és ezért e tény az ingatlan forgalmi értékének meghatározása során figyelembe kell venni, azt értékelni kell.

Az alperesi beavatkozók a halastóra vonatkozó üzemeltetési engedélyt a kisajátításról rendelkező határozat meghozatala előtt

több mint egy évvel megkapták, ezért a felperes az engedély hiányára alaptalanul hivatkozott.

Az elsőfokú bíróság a közigazgatási eljárásban és a perben beszerzett szakértői véleményt, a felek nyilatkozatait, a közigazgatási eljárás és a per iratait megvizsgálta, a bizonyítékokat egymással ütköztetve a Pp. 206. §-ának /1/ bekezdése alapján a maguk összességében értékelte, és meggyőződése szerint a Ktvr. 1. §-a alkalmazásával bírálta el.

A Pp. 206. §-ának megsértését csak a megállapított tényállás iratellenessége, a bizonyítékok kirívóan okszerűtlen vagy a logika szabályaival ellentétes mérlegelése valósíthatta volna meg, ilyen jogsértést azonban a felülvizsgálati kérelem alapján a Legfelsőbb Bíróság nem állapított meg.

Az elsőfokú bíróság a Pp. 221. §-ának /1/ bekezdése alapján ítéletében részletesen megindokolta, hogy az alperesi határozatnak a kártalanításra vonatkozó része felülvizsgálatában miért a perben beszerzett szakvéleményt vette alapul, hogy a határozatot miért változtatta meg, mi az álláspontja a vízfeltöltésre és a haltelepítésre vonatkozóan. Az elsőfokú bíróság döntésével és annak indokaival a Legfelsőbb Bíróság egyet értett.

Mindezek folytán a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 275. §-ának /3/ bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A Legfelsőbb Bíróság a pervesztes felperest a Pp. 270. §-ának /1/ bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78. §-ának /1/ bekezdése alapján kötelezte az alperes, és külön - külön az alperesi beavatkozók felülvizsgálati költségének a megfizetésére.

A tárgyi illetékeljegyzési jog folytán le nem rótt felülvizsgálati illeték viseléséről a Legfelsőbb Bíróság a 6/1986./VI.26./ IM rendelet 13. §-ának /2/ bekezdése alapján rendelkezett.

Budapest, 2008. június 25.

Bauer Jánosné dr. sk. a tanács elnöke, dr. Kurucz Krisztina sk. előadó bíró, Lénártné dr. Márton Gizella sk. bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő