

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a Pintérné dr. Szekerczés Anna ügyvéd által képviselt Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzata I.r., a dr. Kiss Sándor ügyvéd által képviselt II-IX.r. felpereseknek, a Közép-dunántúli Regionális Közigazgatási Hivatal I.r., a Pintérné dr. Szekerczés Anna ügyvéd által képviselt Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzata II.r. alperesek ellen kisajátítási ügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indult perben, amelybe az alperes pernyertessége érdekében a dr. Nyuliné dr. Honti Katalin ügyvéd által képviselt A. Rt. beavatkozó beavatkozott, a Fejér Megyei Bíróság 2007. június 19. napján kelt Kp.20.366/2003/82. számú jogerős ítélete ellen a II-VIII.r. felperesek által 88. 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 Fejér Megyei Bíróság Kp.20.366/2003/82. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a II.r. - VIII.r. felpereseket, hogy 15 napon belül fejenként fizessenek meg az I.r. alperesnek 10.000.- /azaz tízezer/ forint felülvizsgálati perköltséget.

Kötelezi a II.r. - VIII.r. felpereseket, hogy fizessenek meg az államnak felhívásra külön - külön 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 perben szereplő külterületi és belterületi ingatlanok a II.-IX.r. felperesek, és az alperesi beavatkozó tulajdonában voltak. Az ingatlanok a 811 számú útra merőleges kialakításúak, mivel az út és a földrészletek között védőerdősáv húzódik, a telkek a közútról nem megközelíthetőek, közterületi csatlakozásuk nincs, közművekkel nem ellátottak. A földrészletek változó szélességűek, szántóként hasznosítottak.

Az Sz., B. úti köztemetőt 1983. évben nyitották meg, egyidejűleg kijelölésre került a temető későbbi bővítésének területe, amelyben a perbeli ingatlanok is találhatóak. Az I.r. felperes kérelmet terjesztett elő az alperesnél az ingatlanok temető bővítése, város- és községrendezési célra való kisajátítás érdekében.

Az eljárás során a Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Városfejlesztési Igazgatósága Zs. Gy.-né szakértőt bízta meg az ingatlanok forgalmi értékeinek meghatározására, amelyeket a szakértő egységesen 300.- Ft/m²-ben véleményezett.

Az alperes is szakértői bizonyítást rendelt el. G. Gy. szakértő kiegészített véleményében az ingatlanok értékét - kettő kivételével - 1.000.- Ft/m² egységárban határozta meg. A 020079/60 hrsz-ú 8 méter széles telek értékét 800.- Ft/m²-ben, míg a 020079/62 hrsz-ú, 1 méter széles ingatlanét 550.- Ft/m²-ben véleményezte. Kifejtette, hogy sem lakóingatlanok, sem kiemelt közművesített fejlesztésű iparterületek nem alkalmasak összehasonlításra, mivel a város rendezési terveiben e terület folyamatosan temető bővítésére kijelölt és fenntartott volt, így annak más célú hasznosítása kizárt.

Az alperes a 2003. február 27. napján kelt 03/1015/2003. számú határozatával a kérelemnek helyt adott, a megjelölt ingatlanokat kisajátította, és a felpereseknek G. Gy. szakértő szakvéleményében foglaltakkal egyező mértékben 1.000.- Ft/m², illetve 800.- Ft/m², és 550.- Ft/m² forgalmi értékkel határozta meg a kártalanítás összegét.

Az I.r. felperes módosított keresetében a határozat megváltoztatását és a kisajátítási kártalanítás összegének 380.- Ft/m², illetve 340.- Ft/m² forgalmi értékkel való megállapítását kérte. Az I.r. felperes kereseti kérelméhez benyújtotta a L. A.-né igazságügyi szakértő által 2004. május 22. napján készített szakértői véleményt, amelyben a szakértő a perbeli ingatlanokra vonatkozóan 380.- Ft/m² forgalmi értéket, a nadrágszíj parcellák esetében 340.- Ft/m² értéket javasolt, kiemelve, hogy a bel- és külterületi ingatlanok között - mivel a belterületbe vonás temetőbővítés céljából történt - különbséget nem tett.

A II.-VIII.r. felperesek keresetükben a határozat megváltoztatását kérték oly módon, hogy a bíróság a kártalanítás összegét 3.000.- Ft/m², 2.500.- Ft/m², illetve 2.200.- Ft/m² forgalmi érték alapulvételével állapítsa meg. Keresetük alátámasztására Sz. T. szakmérnök szakértői véleményét nyújtották be, aki a vizsgált ingatlanok fajlagos alapárát 2.791.- Ft/m²-ben javasolta elfogadni.

A IX.r. felperes módosított keresetében a határozat megváltoztatását és a kártalanítási összeg 2.500.- Ft/m² forgalmi értéken való meghatározását kérte. Keresetéhez benyújtotta az IMMO Szakértői Iroda szakvéleményét, amely az ingatlanok forgalmi értékét 3.560.- Ft/m²-ban határozta meg.

Az elsőfokú bíróság a felperesek kérelmére szakértői bizonyítást rendelt el. F. S. szakértő szakvéleményében a kisajátított ingatlanok forgalmi értékét egységesen 380.- Ft/m²-ben javasolta megállapítani. Hangsúlyozta, hogy a temető az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997./XII.20./ Korm. rendelet /a továbbiakban: OTÉK/ 24. §-ának /3/ bekezdés 7. pontja alapján különleges terület kategóriába tartozik, ezért a temető bővítésére kijelölt területek más terület-felhasználási kategóriába sorolt területtel nem hasonlíthatók össze.

A felperesek további bizonyítási indítványa alapján az elsőfokú bíróság az Igazságügyi Szakértői és Kutató Intézetek Budapesti Műszaki Könyv- és Adószakértői Intézetét rendelte ki. A B. L.-né eljáró szakértő szerint a B. úti temető bővítésével érintett ingatlanok esetén 1.100.- Ft/m² a megfelelő forgalmi érték, amely a G. Gy. szakértő által megállapított m² árral /az értékecslés pontatlansági határán belül/ közel azonos, ahogyan a két szakvélemény is az.

Az elsőfokú bíróság jogerős ítéletével a felperesek keresetét elutasította. Indokolása szerint a rendelkezésre álló 7 db szakvélemény jelentős eltérései folytán felülvélemény készítésére lett volna szükség, azonban a felülvélemény elkészítésére hivatott bizottság nem működik, a szakvéleményeket elkészítő szakértők együttes meghallgatásától jelentős eredmény, vagy az ellentétek feloldása nem várható, ezért valamennyi további bizonyítási indítványt elutasított. Az elsőfokú bíróság így a rendelkezésére álló szakvélemények alapján, azok összevetésével vizsgálta az I.r. alperes határozatának jogszerűségét. Annak értékelése során, hogy a szakvélemények között melyik minősíthető elfogulatlannak, azt állapította meg, miszerint a közigazgatási eljárásban, továbbá a perben kirendelt szakértők szakvéleményei érdek nélküliek a kártalanítás mértékében, míg a felek érdekét figyelembe vevő további szakvélemények objektivitása megkérdőjelezhető. Az Igazságügyi Szakértői Intézet által elkészített szakvélemény elismerte és alátámasztotta a közigazgatási eljárásban kirendelt G. Gy. szakértő szakvéleményének megalapozottságát, ezért az elsőfokú bíróság azt állapította meg, hogy a kártalanítás I.r. alperes által meghatározott összege reális mértékű, a felülvizsgálni kért határozat jogszerű.

A felülvizsgálati kérelmükben a II.-VIII.r. felperesek elsődlegesen az elsőfokú ítélet megváltoztatását, és a kereseti kérelmük

teljesítését, másodlagosan az ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra utasítását kérték. Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság ítélete sérti a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény /a továbbiakban: Pp./ 1. §-át, 182.§-ának /1/-/3/ bekezdéseit, 206. §-át, 221. §-ának /1/ bekezdését, továbbá a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény /a továbbiakban: Ptk./ 177. §-ának /1/ bekezdését, a kisajátításról szóló 1976. évi 24. törvényerejű rendelet /a továbbiakban: Inytv./ 1. §-át. Sem az I.r. alperes, sem az elsőfokú bíróság nem értékelte továbbá az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvénynek /a továbbiakban: Étv./ kártalanítási szabályokat tartalmazó 30. §-ban foglaltakat.

A IX.r. felperes a felperesek felülvizsgálati kérelmének teljesítését, míg az I.r. alperes az ítélet hatályában fenntartását kérte.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati kérelmet a 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 Ktvr. 8. §-ának /2/ bekezdése alapján kisajátítás esetén a kártalanítást csereingatlannal, pénzben, vagy mindkettővel lehet nyújtani. A kisajátítási kártalanítás az ingatlan kisajátításkori forgalmi értékéhez igazodhat, ezért a kisajátított ingatlan valamennyi, a forgalmi érték szempontjából lényeges tulajdonságát figyelembe kell venni.

Az elsőfokú bíróság a Pp. 177. §-ának /1/ bekezdése alkalmazásával a forgalmi érték, mint szakkérdés meghatározására szakértői bizonyítást rendelt el, a bizonyítási eljárás során értékbecsléseket a felek is benyújtottak. A bíróság szabadon mérlegelheti azt, hogy a felek által beszerzett szakvélemények, értékbecslések egyes megállapításait bizonyítékként mennyiben értékeli, a Pp. 166. §-ának /1/ bekezdésében szabályozott bizonyítási eszközök között meghatározott szakvéleménynek a bíróság által a Pp. előírásai alapján kirendelt szakértő szakvéleménye minősül.

A per jogerős befejeződését követő rendkívüli jogorvoslati eljárásban a Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati kérelem

elbírálása során a Pp. 275. §-ának /1/ bekezdése alapján a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján dönt. A felülvizsgálati eljárásban a bizonyítékok felülmérlegelésének, további bizonyítás felvételének nincs helye. Az elsőfokú bíróság a közigazgatási eljárásban és a perben kirendelt szakértők véleményeit, a felek által benyújtott szakvéleményeket és értékbecsléseket, 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 a 7 db szakvélemény egyenkénti értékelése alapján mely indokok miatt választotta ítélezése alapjául a közigazgatási eljárás és a per során kirendelt szakértői véleményeket, a felek további bizonyítási indítványait miért utasította el, hogy G. Gy. szakértőnek és az Igazságügyi Szakértői Intézetnek a kártalanítás összegében közel azonos megállapításokat tartalmazó szakvéleményeit miért minősítette alaposnak. A Legfelsőbb Bíróság az elsőfokú bíróság döntésével és annak indokolásával egyet értett.

A perben felülvizsgált kisajátítási eljárás a Ptk. és a Ktvr. rendelkezésein és nem az Étv. 30. §-ának kártalanítási szabályain alapult.

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

A Legfelsőbb Bíróság a II.-VIII.r. felpereseket a Pp. 270. §-ának /1/ bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78. §-ának /1/ bekezdése alapján fejenként kötelezte az I.r. alperes felülvizsgálati költségének a megfizetésére.

A tárgyi illetékfeljegyzési 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 hitelével:

tisztviselő