

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma:	Kfv.II.38.344/2019/5.
A tanács tagjai:	Dr. Tóth Kincső a tanács elnöke Dr. Szilas Judit előadó bíró Dr. Bögös Fruzsina bíró
A felperes:	Felperes (cím)
A felperes képviselője:	Dr. Juhász Ágnes ügyvéd (cím)
Az I. rendű alperes:	Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal (4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5.)
Az I. rendű alperes képviselője:	Horváth Tamás szakügyintéző
A II. rendű alperes:	Felső-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság (cím)
A II. rendű alperes képviselője:	Jászai Ügyvédi Iroda Dr. Jászai Tamás János ügyvéd (cím)
A per tárgya:	kisajátítási ügyben hozott határozat bírósági felülvizsgálata
A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:	a felperes
A felülvizsgálni kért jogerős határozat:	Debreceni Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 101.K.27.624/2019/14. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a Debreceni Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 101.K.27.624/2019/14. számú ítéletét és az I. rendű alperes 2019. április 2. napján kelt SZ/152/1374-8/2019 számú határozatának a kártalanítás összegére vonatkozó rendelkezését hatályon kívül helyezi és az alperest e körben új eljárás lefolytatására kötelezi.

A 30.000 (harmincezer) forint kereseti és 70.000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak helye nincs.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A **M.** külterület ... helyrajzi számú gyümölcsös művelési ágú 1 hektár 4375 m² alapterületű ingatlan felperes 5864/10982-ed tulajdoni hányadára vonatkozóan a II. rendű alperes vételi ajánlata alapján megállapodás nem jött létre, mert azt a felperes nem fogadta el. Az ingatlan többi tulajdonosával a II. rendű alperes sikeresen megállapodott, a többi tulajdonos a vételi ajánlatot elfogadta. A II. rendű alperes a vízgazdálkodás, víziközmű-szolgáltatás közérdekű cél megvalósítása érdekében a felperes tulajdoni hányadára vonatkozóan kisajátítási eljárást kezdeményezett az I. rendű alperesnél. Kérelmében előadta, hogy a felperes tulajdoni hányadának megszerzésére "VTT Felső-Tisza árvízvédelmi rendszerének kiépítése, a Tisza-Túr tározó" projekt közérdekű cél megvalósítása érdekében van szükség.
- [2] Az I. rendű alperes a kisajátítással érintett terület forgalmi értékének megállapítása érdekében szakvéleményt szerzett be, és tárgyalás tartását követően a 2019. április 2. napján kelt SZ/152/1374-8/2019. számú határozatával a II. rendű felperes kérelmének helyt adva a perbeli ingatlan 5864/10982-ed tulajdoni részét a Magyar Állam javára közérdekű cél megvalósítása érdekében kisajátította. Az ingatlan kisajátítása folytán **B.M.** (a továbbiakban: **B.M.**) szakértő által kimunkált teljes - felperesi dióültetvény után járó kártalanítást is magában foglaló - kártalanítási összegből a felperes tulajdoni hányadához igazodóan a felperes részére 2.595.696 forintot állapított meg. A felperes üzemátszervezés megállapítása becslésére vonatkozó kérelmét elutasította.
- [3] Indokolásában kifejtette, hogy az ingatlan fajlagos forgalmi értékének a megállapításánál **B.M.** igazságügyi szakértő szakvéleményét vette figyelembe, aki az ingatlan forgalmi értékét a piaci összehasonlító módszerrel (a páros összehasonlítással) állapította meg, amelynél a NAV-tól beszerzett összehasonlító adatokat vette figyelembe. Leszögezte, hogy **B.M.** szakértő szakvéleménye a kisajátított ingatlan és az összehasonlított ingatlanok jellemzőit és adottságait megfelelő részletességgel tartalmazza, így az összehasonlítás és a korrekciós tényezők alkalmazásával a szakvélemény aggálytalannak tekinthető, mely a döntése alapjául szolgálhatott. A kisajátított területen található fatömeg, valamint növényzet értékeként a szakértő által kimunkált összeget szintén alaposnak találta, és azt a szakvéleményben foglaltakkal egyezően határozta meg.
- [4] A felperes a terület üzemátszervezésével összefüggésben felmerült járulékos költségre vonatkozó igényével összefüggésben rámutatott, hogy az nem alapos, mivel az érintett területnek szívésségi, azaz ingyenes földhasználója van, és e körben az ingyenes használó vállalkozását igazoló dokumentumon kívül a költségeket semmilyen okirat nem támasztotta alá. Utalt arra is, hogy az érintett területen épület, építmény nem található, így az üzemátszervezés, -áttelepítés kivitelezése fogalmilag is kizárt.

A kereseti kérelem és az alperesek védírata

- [5] A felperes keresetében az ingatlan után járó kártalanítás értékének megállapítását, a vételi ajánlat időpontjában szakvéleményt készítő **V.L.** (a továbbiakban: **V.L.**) szakértő szakvéleménye alapján kérte meghatározni. Utalt arra, hogy a II. rendű alperes vételi ajánlatát azért nem fogadta el, mert az a többi tulajdonostól eltérő alacsonyabb ajánlatot tartalmazott, és nem vették figyelembe, hogy az általa használt területen 2 éves dióültetvény található. Hangsúlyozta, hogy a kártalanítás összegét nem a tulajdoni hányad, hanem a földhasználati megállapodásban foglaltak alapján kellett volna megállapítani. Az első tárgyaláson tett előadásában **B.M.** szakértő által kimunkált kártalanítás összezszerúségét nem vitatva kifejtette, hogy a kártalanítás értékét nem a tulajdoni hányadok, hanem a tulajdonostársak közötti használati megállapodás alapján kellett volna megállapítani, és figyelembe kellett volna venni, hogy az általa használt területen értékes dióültetvény található. Sérelmezte a lánya vállalkozásával összefüggő üzemáttelepítés körében felmerült járulékos költség elutasítását is.
- [6] Az I. rendű alperes a védíratában a határozatában foglaltakat fenntartva a felperes keresetének elutasítását kérte, hangsúlyozva, hogy a felperes a kisajátítási tárgyaláson a javasolt kártalanítási

összeget elfogadta, és nem jelölt meg olyan jogszabályhelyet, melyet a határozat megsértett. Kifejtette, hogy miután a felperes a II. rendű alperes vételi ajánlatát 30 napon belül nem fogadta el, az ajánlattételt megelőzően V.L. szakértő által kimunkált kártalanítási érték a döntése meghozatalánál nem volt irányadó. Utalt arra, hogy az üzemátszervezés körében előterjesztett költség nem alapos, mivel a perbeli ingatlan használatának megszerzésére ingyenesen került sor.

- [7] A II. rendű alperes védiratában a felperes keresetének elutasítását kérte, kiemelve, hogy az I. rendű alperes döntése jogszerű, és az a kisajátítási kártalanítás összegének megállapításával és a kisajátítási perekkel kapcsolatos egyes kérdésekről szóló 16/2010. (XI.8.) KK vélemény (a továbbiakban: 16/2010. KK vélemény) 9. pontjában foglaltaknak megfelel.

Az elsőfokú ítélet

- [8] Az elsőfokú bíróság ítéletével a felperes keresetét elutasította. Indokolásában a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) 1. § (1) bekezdésében, a 3. § (1) bekezdés d) pontjában, a 3. § (2) bekezdés a) pontjában, a 9. § (1) bekezdésében, a 21/A. § (1) bekezdésében, valamint a 28. § (1) bekezdésében foglaltakat felhívva kifejtette, hogy az I. rendű alperes jogszerűen járt el, amikor az adásvételi ajánlat eredménytelenségére tekintettel az eljárása során szakértői bizonyítást rendelt el, és az ingatlan forgalmi értékét a kisajátítási eljárás során beszerzett szakvéleményre és nem a vételi ajánlat körében született V.L. szakértő szakvéleményére alapította. A 16/2010. KK véleményben foglaltakra utalva kiemelte, hogy a közös tulajdonban lévő ingatlan egy részének kisajátítása esetén a kártalanítás a tulajdonosokat a tulajdoni hányaduk arányában illeti meg, függetlenül attól, hogy a kisajátítás az ingatlan megosztott használatát a tulajdonostársak vonatkozásában milyen módon érinti. Kifejtette, hogy az osztatlan közös tulajdon használati jogosultságából fakadóan a Kstv. 1. § (1) bekezdéséből következően a kártalanítás a tulajdonjog elvonásáért jár, ezért az nem a használatához kötődik. E körben hivatkozott a Kúria EBH2009.2022. számú eseti döntésében foglaltakra is.
- [9] A felperesnek az üzemátszervezés jogcímén előterjesztett járulékos költség megtérítésére vonatkozó keresetével összefüggésben kifejtette, hogy a költség a kisajátított ingatlan tulajdonosát, illetőleg az ingatlanon fennálló jog jogosultját illeti. E körben az ingatlanrész szívelességi használója, aki a földhasználati nyilvántartásban nem szerepel, nem vehető figyelembe. Megjegyezte, hogy a felperes az általa e körben megjelölt költségeket nem is igazolta, és nem jelölte meg, hogy milyen okból jogosult a lányánál felmerült igény érvényesítésére.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [10] A felperes a felülvizsgálati kérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének az I. rendű alperes határozatára kiterjedő hatályon kívül helyezését és az I. rendű alperes új eljárás lefolytatására kötelezését kérte.
- [11] Kifejtette, hogy a jogerős ítélet sérti a Kstv. 1. § (1) bekezdésében és a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 78. § (4) bekezdésében foglaltakat. Hangsúlyozta, hogy a Kstv. 1. § (1) bekezdése alapján teljes és feltétlen kártalanítás illeti meg. Miután a perbeli ingatlan használatára vonatkozóan a tulajdonostársakkal írásbeli megállapodás született, a kártalanítás mértékének meghatározásánál ez nem volt figyelmen kívül hagyható. A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) 70. § (1)-(2) bekezdésére utalva hangsúlyozta, hogy a jogszabály kötelezővé tette az osztatlan közös tulajdonban álló földterület használati viszonyának szerződéssel történő rendezését és a földhasználat a nyilvántartásba kizárólag ez alapján jegyezhető be, ezért a 16/2010. KK vélemény és

az I. rendű alperes által hivatkozott EBH2009.2022. számú döntés meghaladóttá vált. Mindebből következően a kártalanítás összegét differenciáltan kellett volna meghatározni, amelynek alapját a földhasználati nyilvántartás képezi. Utalt arra, hogy a 120 tulajdonostárs közül az egyetlen, aki dióültetvényt telepített, melyet egyébként a tulajdonostársak sem vitattak, és amely jelentős anyagi ráfordítással járt, így nyilvánvalóan ezen telepítmény a tulajdonát képezi, és az azzal összefüggő kártalanítás őt illeti.

- [12] A II. rendű alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős elsőfokú ítélet hatályban fenntartását kérte hangsúlyozva, hogy az elsőfokú ítélet a tényállást helyesen tartalmazta és abból levont következtetése nem jogszabálysértő. Érvelése szerint miután a vételi ajánlat a felperes nyilatkozata hiányában meghíúsult, a kisajátítási eljárás során a vételi ajánlat alapját képező V.L. szakértő által kimunkált fajlagos forgalmi érték nem volt figyelembe vehető. Kifejtette, hogy a 16/2010. KK. vélemény alapján a kártalanítást valamennyi tulajdonostárs részére a tulajdoni hányad arányában kell megállapítani, függetlenül attól, hogy a kérdéses területen a tulajdonostársak között a használati megosztás tárgyában milyen megegyezés jött létre.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [13] A felperes felülvizsgálati kérelme az alábbiak szerint érdemben nagyobbrészt alapos.
- [14] A Kúria a jogerős ítéletet a Kp. 115. § (2) bekezdése folytán alkalmazandó 108. § (1) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem és a felülvizsgálati ellenkérelem keretei között bírálta felül.
- [15] A felperes által előterjesztett keresettel összefüggésben az elsőfokú bíróságnak arról kellett volna állást foglalnia, hogy a kisajátítási kártalanítás összegének megállapításánál az osztatlan közös tulajdonban álló ingatlan kisajátítása és a felperes teljes, azonnali és feltétlen kártalanítása során az ingatlan közös tulajdoni jellegét és a tulajdonostársak között írásban megkötött használati megállapodásban foglaltakat miként kell figyelembe venni.
- [16] A Kstv. 1. § (1) bekezdése értelmében kisajátítással ingatlan tulajdonjoga csak kivételesen vonható el, az e törvényben meghatározott közérdekű célból, feltételekkel és módon, teljes, azonnali és feltétlen kártalanítás mellett.
- [17] A 16/2010. KK. vélemény 9. pontja értelmében a közös tulajdonban lévő ingatlan egy részének kisajátítása esetén a kártalanítás a tulajdonosokat a tulajdoni hányaduk arányában illeti meg, függetlenül attól, hogy a kisajátítás az ingatlan megosztott használatát, a tulajdonostársak vonatkozásában milyen módon érinti. A megosztott használat esetén a kártalanítás nem az érintett terület kizárólagos használatának, hanem a közös tulajdon szabályai szerint valamennyi tulajdonostárs részére kell megállapítani.
- [18] A Fétv. 70. § (1) bekezdése szerint a tulajdonostársak mindegyike jogosult a közös tulajdonban álló föld területéből a saját tulajdoni hányadának megfelelő terület használatára. A 70. § (2) bekezdése értelmében az (1) bekezdés szerinti jogosultság gyakorlása, valamint a föld hasznosítási kötelezettség teljesítése érdekében a tulajdonostársak - 71. §-ban meghatározottak szerint - kötelesek a közös tulajdonban álló földön belül, az egyes tulajdonostársak részére a tulajdoni hányaduknak megfelelő területek elhelyezkedését kijelölni (a továbbiakban: használati rend).
- [19] A felperes a felülvizsgálati kérelmében arra hivatkozott, hogy a Fétv. fenti rendelkezéseire figyelemmel a 16/2010. KK. vélemény azon megállapítása, miszerint a közös tulajdonban lévő ingatlan esetén a kártalanítás összegénél a tulajdoni hányad és nem a használat mértéke, illetőleg módja az irányadó, meghaladóttá vált. A keresetében foglaltakkal egyezően hangsúlyozta azt is, hogy a tulajdonában álló területen lévő dióültetvénynek egyedüli tulajdonosa, ezért ezzel összefüggésben megállapított kártalanítás kizárólag őt illeti. Miután ezen érvelését az elsőfokú bírósági eljárás során fenntartotta, az elsőfokú bíróság által kifejtettekkel szemben a peradatok alapján nem lehetett azt a következtetést levonni, hogy a felperes a zöldkár összegét nem vitatta. A felperes ugyanis e körben nem a kisajátítási eljárás során eljáró szakértő számszaki számítását,

hanem azt az elvet sérelmezte, hogy részére a dióültetvény után járó és szakértő által kimunkált összegnek csak a tulajdoni hányada szerinti része került megállapításra.

- [20] A Kúria hangsúlyozza, hogy az Alaptörvény XIII. cikk (1)-(2) bekezdésében deklarált tulajdon védelme és a Kstv. 1. §-ában foglaltak alapján a tulajdonjog elvonásáért a kártalanítás elsősorban a tulajdonosnak jár. Mindebből következően a kisajátítással érintett földterület forgalmi értéke alapján a Kstv. 9. § (1) bekezdésében meghatározott kártalanítás mikénti elosztásánál változatlanul irányadó a 16/2010. KK vélemény 9. pontja. A következőes bírói és kúriai gyakorlat szerint az osztatlan közös tulajdonú ingatlan esetén a kártalanítás megállapításánál nem a használati módnak, hanem a tulajdoni hányadoknak van jelentősége. Ezt nem érintette az a körülmény sem, hogy időközben a Fétv. rendelkezései az osztatlan közös tulajdonban álló ingatlan esetén a tulajdonostársak közötti földhasználat szabályozását kötelezően szerződés útján írja elő. E körben az elsőfokú bíróság helyesen érvelt, a korábbi gyakorlat szerint kialakított, 16/2010. KK vélemény 9. pontja szerinti jogértelmezés nem vált meghaladottá, a felperes erre alaptalanul hivatkozott.
- [21] A Kúria ugyanakkor rámutat arra, hogy mezőgazdasági ingatlan esetén a Kstv. 20. § a) pontjában meghatározott, folyó mezőgazdasági évben elvégzett munkák és az egyéb ráfordítás költségét a tulajdonos, illetőleg a földhasználó kérheti. Amennyiben az érintett ingatlannak a földhasználati nyilvántartás szerint bejegyzett használója van, abban az esetben a termés kiesésből eredő úgynevezett zöldkár a földhasználó részére kell megállapítani. Ezen költségek ugyanis kifejezetten az adott mezőgazdasági tevékenységhez - jelen esetben a dióültetvény telepítéséhez - kapcsolódnak, ezért azok kizárólag a megadott használattal érintett területhez köthetők. A felperes gazdálkodásával összefüggésben a földhasználati szerződés alapján általa használt területen telepített diófa ültetvény befektetési költsége kizárólag a felperes részére állapítható meg, a többi tulajdonostársnál ilyen jogcímen felmerült költség nem is értelmezhető.
- [22] A felperes ezért a felülvizsgálati kérelmében helyesen érvelt azzal hogy a kisajátítási eljárás során a dióültetvénnyel összefüggésben felmerült zöldkár összegét a fennálló használati megállapodás alapján kell megállapítani. A Kúria utal arra, hogy kisajátítási eljárás során B.M. szakértő ennek összegét részletesen kimunkálta, az I. rendű alperes, valamint az elsőfokú bíróság azonban tévesen jutott arra a következtetésre, a felperes erre is csak kizárólag a tulajdoni hányada erejéig jogosult.
- [23] Az elsőfokú bíróság mindezek alapján tévesen foglalt állást arról, hogy a Kstv. fenti rendelkezései és a 16/2010. KK véleményben foglaltak alapján az osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlan esetén - függetlenül a tulajdonostársak között az ingatlan használatának szerződéssel történő szabályozásától - a zöldkár összegét is az egy főre eső tulajdoni hányad arányában kell megállapítani, mert e kártalanítási összeg megállapításánál az adott használattal érintett ingatlan területe és a konkrét mezőgazdasági tevékenység a releváns. Ezen tevékenységgel összefüggésben a többi tulajdonostárs költséget nem is érvényesíthet.
- [24] A felperes felülvizsgálati kérelmében előadottakkal szemben tehát a kisajátított ingatlan forgalmi értékeért járó kártalanítási összeg tulajdoni hányadok szerinti megállapításánál a 16/2010. KK véleményben és az EBH2009.2022. számú döntésben foglaltak változatlanul irányadóak, mert a tulajdonjog elvonásáért járó kártalanítás mértékének a közérdekből elvont tulajdon mértékéhez, vagyis a tulajdoni hányadhoz kell igazodnia, és a kártalanításnak az ezen tulajdoni hányaddal összefüggően elvesztett jogosultságokat kell ellensúlyoznia.
- [25] A zöldkár megállapítása során ugyanakkor nem hagyható figyelmen kívül, hogy az konkrétan meghatározott mező- illetve erdőgazdasági tevékenységhez, vagyis szükségszerűen - osztatlan közös tulajdonban álló ingatlan esetén is - az adott mezőgazdasági ingatlan egy meghatározott területéhez, meghatározott személy tevékenységéhez kötődik. Miután ez a költség csak a meghatározott gazdasági tevékenységet végző személynél merül fel, így megállapítására is kizárólag nála kerülhet sor.
- [26] A Kúria - az új eljárás kereteinek megfelelő meghatározása érdekében - rögzíti, hogy az alperes és az elsőfokú bíróság is helyesen foglalt állást a felperes üzemtszervezési költségigényének

megalapozatlanságáról. A határozatban és az elsőfokú ítéletben felhozott valamennyi indokkal egyet ért a Kúria, részletesebb okfejtést azért mellőzi, mert a felperesi felülvizsgálati kérelem az ítéletnek e kereseti kérelmét elutasító rendelkezéseit nem cáfolta, nem támadta.

- [27] Mindezek figyelembevételével a Kúria megállapította, hogy az elsőfokú bíróság, illetőleg az I. rendű alperes tévesen foglalt állást a szakértő által kimunkált zöldkár összegének megosztásáról, mivel az a dióültetvényt egyedül telepítő felperest illeti meg.
- [28] Mindezek alapján a Kúria a jogerős ítéletet és az I. rendű alperes határozatának a kisajátítási kártalanítás összegét megállapító rendelkezését a Kp. 121. § (1) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte és az I. rendű alperest új eljárás lefolytatására kötelezte.
- [29] Az új eljárás során az I. rendű alperesnek a kisajátítási eljárás során szakvéleményt készítő B.M. szakértő szakvéleményét alapul véve a zöldkár mértékét teljes egészében a felperes részére kell megállapítani, míg a növedék (tűzifa) értékéért és az ingatlanrész kisajátításáért a tulajdoni hányadnak megfelelő kártalanítás jár, a felperes üzemátszervezés jogcímen kártalanításra nem jogosult.

A döntés elvi tartalma

- [30] *A kisajátítási eljárásban a kisajátított ingatlanért vagy ingatlanrészért járó kártalanítás összegét osztatlan közös tulajdonban álló ingatlan esetén az egyes tulajdoni hányadok arányában kell megállapítani.*
- [31] *A mező- vagy erdőgazdasági művelés alatt álló ingatlan esetén a folyó mezőgazdasági évben elvégzett munkák, valamint egyéb ráfordítások költségét (az úgynevezett zöldkárt) osztatlan közös tulajdonban álló ingatlan esetén is kizárólag az adott területen az adott gazdálkodással érintett tulajdonosnak, illetve földhasználónak kell megállapítani.*

Záró rész

- [32] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Kp. 115. § (2) bekezdése alapján alkalmazandó Kp. 107. § (1) bekezdése szerinti nyilatkozat hiányában tárgyaláson kívül bírálta el.
- [33] A Kúria a sikeres felülvizsgálati kérelmet előterjesztő felperes részére a Kp. 35. § (1) bekezdése mentén alkalmazandó, a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 81. §-a szerinti költséget nem állapította meg, mivel azt költségjegyzékenösszegezésre nem terjesztette elő.
- [34] Az alperest az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 5. § (1) bekezdés c) pontja alapján megillető személyes illetékmentességre tekintettel az Itv. 45/A. § (1) bekezdése szerinti kereseti, valamint az Itv. 39. § (3) bekezdés d) pontjában és 50. § (1) bekezdésében meghatározott mértékű felülvizsgálati illetéket az állam viseli.

Budapest, 2020. május 13.

Dr. Tóth Kincső s.k. a tanács elnöke, Dr. Szilas Judit s.k. előadó bíró, Dr. Bögös Fruzsina s.k. bíró