

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Kfv.VI.37.389/2012/17.szám

A Kúria a dr. Ecsédi Károly ...gyvéd által képviselt I.rendű felperes neve...I.r.,II.r., V.rendű felperes neve....V.r., a dr. Czeglédy Attila ...gyvéd által képviselt III.rendű felperes neveIII.r. és IV.rendű felperes neve.....IV.r., valamint a Harsányi Ügyvédi Iroda ..ltal képviselt VI.rendű felperes neve(VI.rendű felperes címe) VI.r. felpereseknek a dr. Gyurita Rita jogtanácsos által képviselt Gy.S. M.K. r., valamint a Harsányi Ügyvédi Iroda (.....) által képviselt VI.rendű felperes neve...II.r. alperesek ellen kisajátítási határozat felülvizsgálata iránt indított perben a Győri Törvényszék 2012. február 27-én kelt - és a 2012. május 29-én kelt K.27.440/2009/55. számú végzéssel kijavított - K.27.440/2009/49. számú jogerős ítélete ellen az I.r. felperes által 50. sorszám alatt, a VI.r. felperes és egyben II.r. alperes által 52. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem, a II.r. felperes által Kfv.13. sorszám alatt előterjesztett csatlakozó felülvizsgálati kérelem folytán az alulírott helyen és napon - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

v é g z é s t :

A Kúria a Győri Törvényszék K.27.440/2009/49. számú ítéletét hatályon kívül helyezi és az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasítja.

Az I., II., VI.r. felperes, valamint az I.r. és II.r. alperes felülvizsgálati eljárásban felmerült költségét fejenként 30.000 (harmincezer) forintban állapítja meg.

A végzés ellen további felülvizsgálatnak helye nincs.

I n d o k o l á s

A II.r. alperes mint kisajátítást kérő kérelmére az I.r. alperes a 2009. szeptember 7-én kelt GYH/697-18/2009. számú határozattal kisajátította a k-i.... helyrajzi számú ingatlan I.r. felperes tulajdonában álló részből 2.625,5 m² ingatlanrészt 1.059.914 forint kártalanítás ellenében.

Az I.r. alperes a 2009. szeptember 9-én kelt GYH/698-16/2009. számú határozatával a II.r. felperes tulajdonát képező k-i.... helyrajzi számú ingatlanból 14.681 m² területrészt kisajátított 5.926.720 forint kártalanítás ellenében.

Az I.r. alperes a III.r.-IV.r. felperesek közös tulajdonában álló k-i...helyrajzi számú ingatlanból 9.706 m² területrészt kisajátította a 2009. október 6-án meghozott GYH/700-19/2009. számú határozatával, fejenként 1.981.666 forint kártalanítás ellenében.

Az I.r. alperes a 2009. szeptember 28-án kelt GYH/594-19/2009. számú határozattal az V.r. felperes tulajdonában álló k-i.... helyrajzi számú

ingatlant teljes egészében kisajátította 311.656 forint kártalanítás ellenében.

A határozatok ellen bírósági felülvizsgálatot kérve mind a kisajátítást szenvedők, mind a kisajátítást kérő keresetet nyújtottak be. Az I.r., II.r., V.r. felperesek kérték a kártalanítás felemelését 1.000 Ft/m² ár alapulvételével és az I-II.r. felperesek a visszamaradó, a kisebbik területű ingatlanaik (a ... és a ...hrs-ú ingatlanok) értékcsökkenésének megállapítását.

A III-IV.r. felperesek a szakvélemény elfogadásával 500 Ft/m² alapulvételével kérték a kártalanítás megállapítását, valamint a visszamaradó ...hrs-ú ingatlan értékcsökkenésének megtérítését vagy kisajátítását.

A VI.r. felperes a kártalanítási összegek leszállítását kérte a vételi ajánlat szerinti összegekre. Vitatta az V.r. felperes vonatkozásában a teljes ingatlan kisajátításának indokoltságát.

Az elsőfokú bíróság az ugyanazon határozat ellen benyújtott kereseteket egyesítette, a perekben külön-külön ugyanazon szakértő kirendelésével szakértői bizonyítást folytatott le, majd ezt követően a pereket az I.r. felperes által indított perhez egyesítette. A perben kirendelt szakértő a szakértői véleményeiben összehasonlító adatként minden perben ugyanazt a három k.-i ingatlant értékelte. Az adatokat az illetékhatalóság bocsátotta a rendelkezésére, melyek közül egy magánszemélyek közötti adásvételi szerződés, egy a K. Ö. és egy magánszemély közötti adásvételi szerződés és egy, a kisajátítást kérő és a perben nem érintett más magánszemély közötti kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés adata volt. A szakértő ezeket az adatokat korrekciós tényezőkkel módosítva állapította meg a korrigált fajlagos forgalmi értéket. A korrekciós tényezők között figyelembe vette az elhelyezkedést, a megközelítést, a hasznosítási mód különbözőségét, valamint a szolgalmi jogokat. A szakértő hozamszámításon alapuló értékelést is végzett az 54/1997.(VIII.1.) FM rendeletben foglalt hozamszámításon alapuló forgalmi érték meghatározására, melynek során a földrajzi elhelyezkedés tekintetében 280 %-os, a domborzati viszonyok tekintetében 20 %-os korrekciós tényezőt alkalmazott és így állapította meg a fajlagos forgalmi értéket. A szakértő az összehasonlítható adatértékelés illetve a hozamszámításon alapuló értékelés adatait súlyozott számítás alapján figyelembe véve határozta meg az egyes ingatlanok fajlagos forgalmi értékét, valamint az I.-IV.r. felperesek tulajdonában álló ingatlanok tekintetében a visszamaradó területek értékcsökkenését az egységnyi területre jutó talajművelési, vetési, növényápolási, betakarítási többletköltségek és a „szegélyhatás” miatt elmaradt hozamok alapján.

A szakértő a szakvéleményeit kiegészítette, a K. Ö. által kötött adásvételi szerződést és a kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződést figyelmen kívül hagyva összehasonlító adatként két további soproni ingatlan adatait vette alapul és a korrigált fajlagos forgalmi értéket a szakvéleményhez képest azonos összegben, az I.-IV.r. felperesek tekintetében 500 forint/m²-ben, az V.r. felperes vonatkozásában 520 forint/m²-ben határozta meg fenntartva az alapszakvéleményekben foglalt értékcsökkenések mértékét.

Az elsőfokú bíróság a kiegészített szakértői véleményt ítélezése alapjául elfogadta, megállapítva, hogy K. település közvetlenül az osztrák-magyar államhatár mellett, a 84. számú közlekedési főútvonal által érintve Sopron szomszédságában helyezkedik el, ezáltal olyan egyedi jellemzőkkel bír, amelyekre figyelemmel a településen található termőföldek valóságos forgalmi értékét más település adatai alapján, azokkal való összehasonlítás alapján

meghatározni nem lehet. Az ingatlanok egyedi sajátosságaira is figyelemmel az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a kisajátításról szóló 2007. évi CXVIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) 9. § /3/ bekezdés b/ pontja szerint kellett az ingatlanok forgalmi értékét megállapítani termőföld forgalom hiányában. A kiegészített szakértői vélemény ennek az értékelési módnak megfelelően állapította meg többféle adatból kiindulva az ingatlanok reális forgalmi értékét. A bíróság szerint értékelni kellett a kisajátítási cél megvalósulásával bekövetkező kedvező hatásokat is, amelyek az adott településen az ingatlanok forgalmi értékét növelik. Ebből kitűnően elfogadta a kiegészített szakértői véleményben megállapított fajlagos forgalmi értékeket. Az értékcsökkenés mértékét a szakértői vélemény alapulvétel az I.r., a II.r., illetve a III.r.-IV.r. felperesek tekintetében csak a módosított keresetben kért, egy-egy, minden esetben a kisebb területű visszamaradt ingatlanrész tekintetében állapított meg.

Mindezek alapján az elsőfokú bíróság rögzítette, hogy az I.r. alperes a kártalanítás összegét az I.-V.r. felperesek vonatkozásában törvénysértően, nem a reális forgalmi érték alapján határozta meg, továbbá jogsértően el az alperes, amikor az I. és a II.r., valamint a III.r. és IV.r. felperes vonatkozásában értékcsökkenést nem vagy indokolatlanul alacsony mértékben állapított meg. Az elsőfokú bíróság ezért az I.r. alperes határozatait részben, a kártalanítási összeg vonatkozásában hatályon kívül helyezte. Egyúttal a kisajátítást kérőnek a kártalanítási összeg leszállítására irányuló keresetét - mint a II.r. alperes keresetét - elutasította. Az elsőfokú bíróság ítéletében nem kötelezte az I.r. alperest új eljárásra, ezzel szemben ítélete indokolásában előírta, hogy a megismételt eljárásban az I.r. alperes a szakértői véleményben foglalt forgalmi érték és értékcsökkenés alapján állapítsa meg az I.-V.r. felpereseknek járó kártalanítás összegét, továbbá rendelkezzen az I.-V.r. felpereseket megillető késedelmi kamatról is. Az elsőfokú bíróság ítéletében nem rendelkezett az I., II., V.r. felperesek vonatkozásában a kereset elutasításáról, holott az ítélet indokolásából kitűnően csak a szakvéleményben megállapított forgalmi értéket és értékcsökkenést tartotta a keresetben kérthez képest megalapozottnak. Az elsőfokú bíróság ítélete rendelkező részében nem rendelkezett továbbá a III. és IV.r. felperesek az egyik visszamaradó terület kisajátítása iránti keresetének elutasításáról, holott az ítélete indokolása szerint ez a kereseti kérelem sem volt megalapozott.

A jogerős ítélet ellen az I.r. felperes, valamint a VI.r. felperes, egyben II.r. alperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet.

Az I.r. felperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és elsődlegesen a keresetének helyt adó határozat hozatalát, másodlagosan az elsőfokú bíróság új eljárásra utasítását kérte. Álláspontja szerint a jogerős ítélet sérti a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 177. § /1/ bekezdését, továbbá a Kstv. 9. § /1/ bekezdését, 19. § /1/ bekezdés c/ pontját. Sérelmezte, hogy a bíróság az ítélezése alapjául elfogadott szakértői vélemény alapján csak az ingatlan forgalmi értékét és az egyik visszamaradó ingatlanrész értékcsökkenését fogadta el, míg a másik visszamaradó ingatlanrész értékcsökkenéséért a szakvéleménnyel ellentétben nem állapított meg kártalanítást, arra hivatkozva, hogy ezen a jogcímen nem terjesztettek elő kereseti kérelmet. Keresetében teljes kártalanítást igényelt, amelynek része a másik visszamaradó ingatlanban bekövetkezett értékcsökkenés is, így azt külön nem kellett kérnie, ezért további kártalanítás illeti meg a másik

viisszamaradt földrészlet értékcsökkenése címén is.

A VI.r. felperes és egyben II.r. alperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra utasítását kérte. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a Pp. 182. § /3/ bekezdésébe és 206. § /2/ bekezdésébe - helyesen a /3/ bekezdésbe - ütközően járt el. VI.r. felperesként sérelmezte a keresete elutasítását, II.r. alperesként az I.-V.r. felperesek keresetének helyt adó ítéleti rendelkezéseket. Kifejtette, hogy az ítélezés alapjául elfogadott szakértői vélemények nem a helyben kialakult valós piaci forgalmi adatokat vették alapul az összehasonlító adatok értékelése körében, hanem ötletszerűen más települések csoportosított ingatlanforgalmi adatait vették figyelembe. A szakértői véleményre észrevételt tett, indítványt terjesztett elő, amelyet az elsőfokú bíróság mellőzött és ítéletében nem indokolta meg a II.r. alperesétől eltérő álláspontját. Sérelmezte, hogy a szakértő részéről az illetékhatósági adatok csatolásra nem kerültek, a nyugati határ közelségére alapított 280 %-os korrekció indokolatlan, de ellentétes is a 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet rendelkezéseivel, továbbá a KGD 2007/195. számon közzétett eseti döntéssel is. A szakértő az összehasonlító adatokat önkényesen válogatta ki, az illetékhatósági adatokat figyelmen kívül hagyta és a szakértő által alkalmazott 50 %-ot meghaladó korrekciós tényező alkalmazása is jogszabálysértő.

A II.r. alperes az I.r. felperes felülvizsgálati kérelmére ellenkérelmet terjesztett elő kérve a jogerős ítélet hatályban tartását.

Az I.r. alperes a VI.r. felperes által benyújtott felülvizsgálati kérelemre ellenkérelmet terjesztett elő kérve a jogerős ítélet hatályban tartását, a II.r. alperes felülvizsgálati kérelmére észrevételt nem nyújtott be, az I.r. felperes felülvizsgálati kérelmére ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A II.r. felperes felülvizsgálati kérelme a Kfv.5. sorszámú végzéssel hivatalból elutasításra került. A II.r. felperes ezt követően csatlakozó felülvizsgálati kérelmet terjesztett elő, amelyben kérte a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és elsődlegesen a keresetnek helyt adó határozat hozatalát, másodlagosan az elsőfokú bíróság új eljárásra utasítását. Csatlakozó felülvizsgálati kérelmét tartalmában az I.r. felperesével azonosan terjesztette elő.

A III.-V.r. felperesek észrevételt, illetve ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

A Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 272. § /2/ bekezdése és 275. § /2/ bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelmek keretei között vizsgálta felül, melynek során a Kúria megállapította, hogy a jogerős ítélet az érdemi felülbírálatra az alábbi okok miatt alkalmatlan.

A Kúria észlelte, hogy a jogerős ítélet rendelkező része és indokolása eltérő és ellentmondásos.

Az ítélet rendelkező része az I.r. alperes új eljárásra kötelezéséről nem rendelkezik, ezzel szemben az ítélet indokolása az I.r. alperes által lefolytatandó megismételt eljárásra ad iránymutatást.

A jogerős ítélet nem rendelkezett az I.-V.r. felperesek tekintetében a kereseti kérelmek közül a keresetnek helyt adó döntés meghozatalán túlmenően a további kereseti kérelmek elutasításáról, holott az ítélet indokolásából kitűnően az elsőfokú bíróság csak a szakértői véleményben megállapított forgalmi értéket és értékcsökkenést fogadta el, az ezt meghaladó további

kártalanítási igényeket alaptalannak találta az I., II. és az V.r. felperes vonatkozásában, a III. és IV.r. felperes vonatkozásában pedig a ...hrszerű visszamaradó ingatlan kisajátítására vonatkozó kereseti kérelmet tartotta megalapozatlannak.

Az ítélet rendelkező része és indokolása ellentmondásából kifolyólag a jogerős ítélet nem tartalmaz indokolást a III.-IV.r. felperes és a VI.r. felperes perindításával felmerült és a tárgyi illetékeljegyzési jog miatt le nem rótt illetékek viselése vonatkozásában sem.

A Kúria az ítélet rendelkező része és indokolása közötti ellentmondást nem tudta feloldani, mert a periratokban úgynevezett kisíteleket nem találhatók, amelyből kiindulva a Kúria vizsgálhatta volna, hogy a rendelkező részben történhetett-e elírás. A Kúria ennek kapcsán észlelte, hogy az elsőfokú bíróság a 49. számú tárgyalási jegyzőkönyv szerint folytatólagos tárgyalást tartott, a tárgyalást azonban nem rekesztette be az ítélethozatal előtt a Pp. 145. § /1/-/2/ bekezdésének rendelkezéseit figyelmen kívül hagyva. Az elsőfokú bíróság a Pp. 218. § /1/-/3/ bekezdéseibe ütközően a határozat rendelkező részét nem foglalta írásba, nem hirdette ki, ehelyett a Pp. 218. § /1/ bekezdésében szabályozott határozathirdetésre való halasztás hiányában az erre az eljárásra irányadó szabályok szerint járt el és a per utolsó tárgyalásán az írásba foglalt és indokolt ítéletet a tárgyalás napján a feleknek kézbesítette.

Ezen súlyos eljárási szabálysértések mellett az elsőfokú bíróság a Pp. 149. § /1/ bekezdése alapján a kisajátítást kérő által indított pereket egyesítette a többi felperes, mint kisajátítást szenvedők által indított perekhez, de a kisajátítást kérő felpereskénti perben állását mellőzve járt el a perekben. A kisajátítást kérő felperesi perbeli pozícióját sem a perek egyesítésével, sem a kisajátítást szenvedők által ellene is megindított perekben elfoglalt II.r. alperesi perbeli pozíciójával nem veszti el. A kisajátítási határozat felülvizsgálata iránt indított perben a Kstv. 32. § /1/ bekezdése értelmében a Pp. XX. fejezetének szabályait kell alkalmazni. Eltérő szabály hiányában a kisajátítási perben viszontkeresetnek nincs helye a Pp. 336. §-a alapján, ezért az elsőfokú bíróság törvénysértően járt el, amikor a II.r. alperes keresetének elutasításáról döntött a VI. r. felperes keresetének elutasítása helyett.

A Kúria az ítélet rendelkező részének és indokolásának ellentmondása alapján észlelte továbbá, hogy indokolásban említett 24.000 forint állam által viselendő illeték számításának módja sem állapítható meg arra is figyelemmel, hogy az V.r. felperes perindításának időpontjában - eltérően a többi felperestől - a kereseti illeték összege nem 16.500 forint, hanem 20.000 forint volt, továbbá a III.-IV.r. felperesek az osztatlan közös tulajdon ellenére az igényelt többletkártalanítási összeg érdekében önállóan érvényesítették a kártalanítási igényeiket, ezért az egy beadványban benyújtott keresetük ellenére sem tekinthetők egységes pertársaknak, ezért a perindításuk folytán külön-külön kell számítani a feljegyzett kereseti illeték mértékét.

A Kúria rámutat továbbá, hogy az ítélet indokolása oly mértékben hiányos, hogy nem bírálható felül a VI.r. felperes, egyben II.r. alperes felülvizsgálati kérelme abból az okból sem, hogy a bíróság a szakvélemény megállapításaival szemben I., II.r. alperes részéről felvetett ellenérvekre - főként a 43. sorszám alatt benyújtott előkészítő iratban foglaltakra - nem reagált, álláspontját nem fejtette ki sem a korrekciós tényezők mértéke, indokoltsága, sem a soproni ingatlanok figyelembe vehetősége, sem a szélsőséges értékek figyelmen kívül hagyása körében, sem a hozamszámítás

elfogadhatóságával összefüggésben. A 44. sorszám alatt a per anyagává tett illetékhatósági adatok nem kerültek értékelésre, nem tartalmaz az ítélet indokolást arra, hogy több kópházi adásvételi összehasonlító adat alapján a szakértő miért csak három - köztük soproni - ingatlant vett az összehasonlításnál alapul, az ezzel kapcsolatos bizonyítékokat a bíróság nem értékelte. A bírósági döntés az indokolás hiányossága miatt a felülvizsgálati kérelemben foglalt érvelés alapján nem bírálható felül, mert nem ismert az elsőfokú bíróság álláspontja.

Mindezek alapján a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275. § /4/ bekezdése alapján hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította.

Az új eljárás során az elsőfokú bíróságnak a megállapított eljárási szabálysértéseket kiküszöbölve kell az eljárást ismételten lefolytatnia, ítéletet hoznia és az ítéletét megfelelően indokolnia.

A Kúria az I.-II.r. felperes, a VI.r. felperes, az I.r. és a II.r. alperes felülvizsgálati eljárásban felmerült költségét a Pp. 275. § /5/ bekezdése alapján csak megállapította, annak viseléséről az új határozatot hozó bíróságnak kell döntenie. A III.-V.r. felperesnek a felülvizsgálati eljárás során költsége nem merült fel, ezért annak megállapításáról rendelkezni nem kellett.

Budapest, 2012. szeptember 5.

Dr. Sperka Kálmán sk. tanácselnök, Dr. Márton Gizella sk. előadó bíró, Dr. Rothermel Erika sk. bíró