

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr.Rákosy Lajos ügyvéd által képviselt I.r., II.r., III.r., valamint a dr.Korn József ügyvéd által képviselt Zrt. IV.r. felpereseknek a Tamás Mihályné dr. jogtanácsos által képviselt Dél-dunántúli Regionális Államigazgatási Hivatal (Kaposvár, Csokonai u. 3.) - mint a Dél-dunántúli Regionális Államigazgatási Hivatal jogutódja - I.r., valamint a dr.Korn József ügyvéd által képviselt Zrt. II.r. alperesek ellen közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indított perében - amely perbe az I.r. alperes pernyertességének előmozdítása végett a hozzátartozó által képviselt beavatkozott - a Baranya Megyei Bíróság 2008. január 22. napján meghozott 6.K.20.869/2006/49. számú jogerős ítélete ellen a IV.r. felperes által 64. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán az alulírott helyen és napon - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t

A Legfelsőbb Bíróság a Baranya Megyei Bíróság 6.K.20.869/2006/49. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a Legfelsőbb Bíróság a IV.r. felperest, hogy fizessen meg a Magyar Államnak - külön felhívásra - 36.000 (harminchatezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

A IV.r. felperes kisajátítási és vagyonkezelői jog átadása iránti kérelmet terjesztett elő az M60-as autópálya megépítésével érintett Kozármisleny (külterület II. szakasz) község közigazgatási területén lévő kisajátítási terv szerinti ingatlanokra.

Az I.r. alperes a 2006. május 8. napján meghozott kiegészített és módosított 3/581/4/2006. számú határozatával elrendelte egyebek között a Kozármisleny helyrajzi számú ingatlanok kisajátítását,

valamint a helyrajzi számú ingatlan vagyonkezelői jogának átadását.

Határozata indokolásában rögzítette az I.r. alperes, hogy a kisajátított ingatlanokért a kártalanítási összegeket a kirendelt szakértő szakvéleménye, a rendelkezésére álló iratanyag, valamint az egyezségi tárgyalások alapján állapította meg.

A IV.r. felperes keresetében kérte az előbb megjelölt ingatlanokért megállapított kártalanítási összegek leszállítását. Arra tekintettel is kérte az I.r. alperes határozatának megváltoztatását, hogy a helyrajzi szám alatti ingatlan vonatkozásában a kisajátítás kizárólag a kisajátítási terv szerint, a nyomvonal által érintett, valamint a helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozzon. Másodlagosan kérte, hogy a visszamaradó 0144/105. helyrajzi szám alatt felvett ingatlan kisajátításának indokoltsága esetén a kártalanítási összeget változtassa meg a megyei bíróság.

Az I.-III.r. felperesek is kérték az alperes határozatának felülvizsgálatát.

A megyei bíróság ítéletével az I.r. alperes határozatát a keresettel támadott részében megváltoztatta. A helyrajzi számú ingatlanból 12231 m² terület kisajátításáért 414.310 forint többletkártalanítást állapított meg, elrendelte a helyrajzi számú területből további 1022 m² terület kisajátítását 408.800 forint kártalanítás ellenében; a helyrajzi számú ingatlanból 1856 m² terület kisajátításáért megállapított kártalanítási összeget leszállította; a helyrajzi számú ingatlanból kisajátított 160 m² területért megállapított kártalanítási összeget leszállította; a helyrajzi számú ingatlanból kisajátított 5394 m² területért megállapított kártalanítási összeget leszállította; a helyrajzi számú ingatlanból kisajátított 2893 m² területért megállapított kártalanítási összeget leszállította; a helyrajzi számú ingatlanból kisajátított 1114 m² területért megállapított kártalanítási összeget leszállította; a helyrajzi számú ingatlanból 72 m² kisajátításáért megállapított kártalanítási összeget leszállította.

A megyei bíróság a Magyar Állam kizárólagos tulajdonában és az Útgazdálkodási és Koordinációs Igazgatóság kezelésében lévő helyrajzi számú ingatlanból 1008 m² nagyságú terület kezelői jogának átadásáért megállapított kártalanítási összeget leszállította. Ezt meghaladóan az I-IV.r. felperesek kereseteit elutasította. Ítéletének indokolásában rögzítette, hogy a kirendelt igazságügyi szakértő módosított és többször kiegészített szakértői véleményét ítélezése alapjául elfogadta. A szakértő a piaci adatok alapján való érték-megállapítás módszerét követve állapította meg az ingatlanok forgalmi értékét, figyelemmel az értékbefolyásoló tényezőkre és a piaci törvényszerűségekre. A bíróság elfogadta a szakértő azon álláspontját, hogy a fejlődőképes településekhez

tartozó külterületi földek magasabb piaci áron értékesíthetők. A szakértő értékcsökkentő tényezőként értékelte, hogy a szántóföld ingatlanok iránt csekély a kereslet, a visszamaradt ingatlanok egyedi, de több esetben táblás művelése is megnehezül. Értékemelő tényezőként értékelte, hogy az ingatlanok egy része portalanított útra néz, így könnyebben fejleszthetők, a területek nagyüzemi módon művelhetők, haszonbérlet útján hasznosíthatók, a megyeszékhelyhez közeli fekvésűek. Értékemelő tényező volt az adott ingatlanoknál a helyi önkormányzat részére bejegyzett elővásárlási jog, mert ezen ingatlanok potenciális belterületbe vonása volt várható a további fejlesztések érdekében. Figyelemmel volt a szakértő azon tapasztalati tényre, miszerint az autópályák céljára megvásárolt területek négyzetméter ára minden esetben meghaladta a tényleges termőföld hasznosításkénti piaci árakat.

A megyei bíróság a IV.r. felperes álláspontjával szemben elfogadta a szakértő összehasonlító adatokra alapozva kialakított álláspontját, amely szerint a perbeli ingatlanok forgalmi értékének megállapításánál nem meghatározó szempont a földek minőségi osztálya és AK értéke, hanem a kisajátítás nélkül is várható fejlesztési lehetőségek, valamint a portalanított út menti fekvésük, azaz a jövőbeli fejlesztésekre is ható kedvezőbb megközelíthetőségük. A szakértő az összehasonlító adatok közül a IV.r. felperes 2005. novemberében megkötött szerződések alapján kialakított adatait vette döntően figyelembe. A kozármislenyi realizálódott adásvételi adatok alapján 355 Ft/m² fajlagos érték volt figyelembe vehető.

A szakértő szerint a helyrajzi számú ingatlanból visszamaradó 1350 m² nagyságú területrészt kisajátítása indokolt volt, mert az teljesen körbe lett zárva az építendő úttal, táblásítva egyáltalán nem művelhető. A helyrajzi számú területből visszamaradt 1022 m² kisajátítása is indokolt volt, mert az ingatlannak szervizút kapcsolata nincs, területe olyan nagyságúra csökken, hogy gépi művelése nehézkessé válik, egyedi értékesíthetősége erősen leszűkül.

A megyei bíróság a közigazgatási eljárásban szakvéleményt adó igazságügyi ingatlanforgalmi és ingatlanforgalmi szakértőket meghallgatta, akik a perszakértő véleményét többnyire alátámasztották.

A helyrajzi számú ingatlant érintő vagyonkezelői jog átadásáért járó kártalanítás összegét a kisajátításról szóló 1976. évi 24. számú törvényerejű rendelet (a továbbiakban: Ktvr.) 1. §-a és a Ktvr. végrehajtásáról szóló 33/1976.(IX.5.) MT rendelet (a továbbiakban: Vhr.) 1. §-a, a Legfelsőbb Bíróság Közigazgatási Kollégiumának állásfoglalásai, a kialakult bírói gyakorlat figyelembevételével állapította meg a megyei bíróság. Ezek alapján a tulajdonjog kisajátítása és a kezelői jog megvonása viszonyának vizsgálata után úgy találta, hogy a kezelői jog megvonásáért járó kártalanítási összeget az ingatlanok forgalmi értéknek 70 %-ában indokolt megállapítani, mely mérték azonos a IV.r. felperes

leszállított keresetében szereplő összeggel, így az teljesíthető volt.

A jogerős ítélet ellen a IV.r. felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérte annak részbeni hatályon kívül helyezését és új határozat hozatalát. Másodlagosan kérte az ítélet részbeni hatályon kívül helyezését és a megyei bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását. Kérte az I.r. alperes kötelezését a pertárgyérték 5 %-a + ÁFA összegben az ügyvédi munkadíj megfizetésére. Álláspontja szerint a jogerős ítélet a Ptk. 177. §-ába, valamint a Ktvr. 1. §-ába ütközően jogszabálysértő. A szakértő által elkészített szakvélemény mind az érték-megállapítás módszerét tekintve, mind az összehasonlító adatok vonatkozásában nélkülözi a hatályos jogszabályokban, valamint a kialakult bírói gyakorlatban kimunkált elveket; a szakértő kínálati árakat is figyelembe vett, amelyek összehasonlító adatként nem értékelhetők, az összehasonlító adatok összehasonlításra nem alkalmasak, ehhez nem elegendő az eladott ingatlanokat és azok vételárát felsorolni, hanem az is szükséges, hogy a szakértő az összehasonlítás alapjául szolgáló ingatlanoknak a kártalanítás összege szempontjából irányadó valamennyi tényezőjét felderítse és értékelje. A szakértőtől meg kell követelni mindazoknak az összehasonlító adatoknak és tényeknek az ismertetését, amelyek közrehatottak a szakvélemény meghozatalánál.

A megyei bíróság elfogadta azt a szakértői álláspontot, hogy a fejlődőképes területekhez tartozó külterületi földek magasabb piaci áron értékesíthetők. Ezzel szemben hivatkozott a IV. r. felperes a megyei bíróság ugyanazon tanácsa előtt folyamatban volt 6.K.20.915/2006. számú perre, amelyben a szakértő kifejtette, hogy az önkormányzat által megvásárolt ingatlanok összehasonlítás alapjául nem szolgálhatnak.

Kiemelte a IV.r. felperes azt a köztudomású tény, hogy Baranya Megyében a mezőgazdasági rendeltetésű ingatlanok forgalmi értéke 500.000-800.000 Ft/ha, azaz 50-80 Ft/m², így a szakértő által megállapított fajlagos értékek és kártalanítási összegek nem alátámasztottak.

Sérelmezte továbbá a IV.r. felperes, hogy a szakértő értékemelő tényezőként értékelte egyes ingatlanoknál a helyi önkormányzat részére bejegyzett elővásárlási jogot. Álláspontja szerint - figyelemmel a 2003. évi CXCVIII. törvény 6. § /2/ bekezdésére is - a gyorsforgalmi út nyomvonala által érintett ingatlanok esetében a bejegyzett elővásárlási jog nem gyakorolható, így nem eredményezhet magasabb fajlagos értéket.

Amennyiben a szakértő az általa 2005. novemberében kötött szerződéseket vette döntően figyelembe, nem értékelhette külön értékemelő tényezőként a portalanított út melletti fekvést, tekintettel arra, hogy a kisajátítást kérő által csatolt szerződésekben szereplő ingatlanok is ezen út mellett, a perbeli ingatlanok közvetlen közelében találhatóak.

Előadta végül a IV.r. felperes, hogy az ingatlanok megyeszékhelyhez viszonyított közeli fekvése az értéknövelő tényező kétszeres értékeléséhez vezet, mert a csatolt szerződések kivétel nélkül Kozármisleny település területén találhatóak, így a megyeszékhelyhez való közelség értékelése indokolatlan.

Az alperesi beavatkozó felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte.

A felülvizsgálati kérelmet a Legfelsőbb Bíróság a Pp. 274. §-ának /1/ bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A IV.r. felperes felülvizsgálati kérelmében lényegében a bizonyítékok Pp. 206. §-ának /1/ bekezdése szerinti szabad mérlegelését támadta azzal az állításával, hogy a perben kirendelt igazságügyi szakértő szakvéleménye az érték-megállapítás és az összehasonlító adatok vonatkozásában nem elfogadható.

A Pp. 270. §-ának /2/ bekezdése értelmében a Legfelsőbb Bíróságtól jogszabálysértésre alapítottan lehet a jogerős ítélet felülvizsgálatát kérni. Anyagi jogi és eljárási szabályok megsértése egyaránt alapot adhat a felülvizsgálati kérelem előterjesztésére, azonban ha olyan eljárási szabálysértés nem történt, amely az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatással volt, a megtámadott határozatot hatályában fenn kell tartani. Ha tehát a bírósági ítélet tényállása iratellenesen került megállapításra, okszerűtlen, logikai ellentmondást tartalmazó módon történt a bizonyítékok mérlegelése, akkor az eljárási szabálysértés megállapítható. Nem állapítható meg ugyanakkor jogszabálysértés, ha a felülvizsgálati kérelem - mint a perbeli esetben is - a bizonyítékok szabad mérlegelését támadja.

A Legfelsőbb Bíróság jelen ügyben olyan eljárási szabálysértést nem észlelt, amely a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését indokolná; a megyei bíróság a bizonyítékok okszerű, helyes mérlegelésével állapította meg a szakvélemény alapján a jogosultakat megillető kártalanítási összegeket.

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

Az alperesi beavatkozónak a felülvizsgálati eljárásban költsége nem merült fel, ezért arról a Legfelsőbb Bíróságnak a Pp. 78. §-ának /2/ bekezdése értelmében határoznia nem kellett.

A perveztes IV.r. felperes illetékfizetési kötelezettsége az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 50. §-ának /1/ bekezdésén alapszik.

Budapest, 2009. március 18.

**Dr.Buzinkay Zoltán s.k. a tanács elnöke, Dr.Kárpáti Zoltán s.k.
előadó bíró, Dr.Fekete Ildikó s.k. bíró**

A kiadmány hitelélül:

bírósági írnok