

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Lászlay György ügyvéd által képviselt I.r. és a dr. Grigácssy György ügyvéd által képviselt II.r. felpereseknek a dr. Gyöngyösi Zoltán ügyvéd által képviselt Közép-magyarországi Regionális Államigazgatási Hivatal I.r. - mint a Közép-magyarországi Regionális Közigazgatási Hivatal jogutóda - és a dr. Grigácssy György ügyvéd által képviselt II.r. alperesek ellen kisajátítási ügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indult perben a Fővárosi Bíróság 2008. október 1. napján kelt 14.K.32.135/2006/20. számú jogerős ítélete ellen az I.r. felperes által 21. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem, az I.r. alperes által Kfv.4. sorszám alatt benyújtott csatlakozó felülvizsgálati kérelem folytán az alulírott napon megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a Fővárosi Bíróság 14.K.32.135/2006/20. számú ítéletét hatályon kívül helyezi és az I.r. alperes 2006. április 6-án kelt 04-397/4/2006. számú határozatát hatályon kívül helyezi és az I.r. alperest új eljárásra kötelezi.

A felek az elsőfokú és a felülvizsgálati eljárásban felmerült költségeiket maguk viselik.

A le nem rótt 16.500 (azaz tizenhatezer-ötszáz) forint kereseti, 36.000 (azaz harminchatezer) forint felülvizsgálati és 18.000 (azaz tizennyolcezer) forint csatlakozó felülvizsgálati illetéket az Állam viseli.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak helye nincs.

I n d o k o l á s

Az I.r. felperes a b-i hrsz-ú osztatlan közös tulajdonban álló ingatlanak 1476/55284 tulajdoni hányadban tulajdonosa. Tervezett útszélesítés miatt az I.r. felperes kérte a tulajdoni hányada megvásárlását a II.r. felperestől. A megvételre vonatkozó megállapodás hiányában három év elteltével kérte az "ingatlanrésze" kisajátítását. A kisajátítani kért és az I.r. felperes által kizárólagosan használt területrészen egy lakóépület és hat reklámtábla áll.

Az I.r. alperes a 2006. április 6-án kelt 04-397/4/2006. számú határozatával a II.r. alperes javára kisajátította a perbeli

ingatlanok az I.r. felperes tulajdoni hányadát képező részét és az I.r. felperes részére 18.458.000 forint kártalanítást állapított meg. A fizetendő kártalanítás összegéből levonta a jelzálogjogosultnak járó 834.660 forint összeget.

Az I. és a II.r. felperes keresetet nyújtott be az I.r. alperes határozatának felülvizsgálata iránt.

Az I.r. felperes a kártalanítás felemelését kérte.

A II.r. felperes a kisajátítás jogalapját vitatta, hivatkozva arra, hogy az ingatlanrész nem önálló telek, valamint a kisajátítás összecszerűségét is vitatva, annak leszállítását kérte.

Az elsőfokú bíróság a pereket egyesítette, a perben szakértői bizonyítást folytatott le és bár tényként rögzítette, hogy az ingatlan osztatlan közös tulajdonban áll, (a tulajdonostársak még használati megállapodást sem kötöttek) ennek a II.r. felperes által is kifogásolt lényeges körülményeknek nem tulajdonított jelentőséget, amikor a kisajátítás jogalapját vizsgálta.

Az elsőfokú bíróság az I.r. felperesnek a reklámtáblák után járó bérleti díj megszűnéséből eredő kárát - mint elmaradt hasznát - a kisajátításról szóló 1976. évi 24. törvényerejű rendelet (Ktvr.) 16.§-a alapján az I.r. felperes részére 4.940.000 forint összegben megítélte. A perben kirendelt szakértő szakvéleménye és annak kiegészítése alapján az I.r. alperes határozatát megváltoztatta és a kártalanítás összegét 6.426.660 forinttal felemelte.

A jogerős ítélet ellen az I.r. felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérte a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és elsődlegesen a keresetének helyt adó határozat hozatalát, másodlagosan az elsőfokú bíróság új eljárásra utasítását. Álláspontja szerint mind az ingatlanrész forgalmi értéke, mind a reklámtáblák bérleti díjának elmaradt haszna jogszabálysértően került megállapításra. A reklámtáblák bérleti díjának elmaradt haszna téves összegben és módon került kiszámításra. Sérelmezte, hogy a bíróság nem rendelkezett a kamatfizetésről, törvénysértő perköltségviselésre való kötelezés a pernyertesség és a pervesztesség arányának téves megállapítás folytán. A kereseti követelésébe beletartozó, de nem nevesített költözési költségről, valamint a jelzálog összegéről sem rendelkezett a bíróság.

Az I.r. alperes csatlakozó felülvizsgálati kérelmet nyújtott be és elsődlegesen az ítélet hatályon kívül helyezését, az I.r. felperes keresetének elutasítását kérte. Másodlagosan a jogerős ítélet megváltoztatásával a kártalanítás összegének a reklámtáblák után megállapított elmaradt haszon összegével való csökkentését kérte. Vitatta az I.r. felperes részére megítélt kártalanítás jogszerűségét, osztatlan közös tulajdon után az I.r. felperest megillető részt, az elmaradt haszon megítélhetőségét. A Ktvr. 16.§-

a, 7.§ (1) bekezdésére hivatkozással állította, hogy a jogerős ítélet törvényt sértő.

A II.r. alperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő, mint II.r. felperes észrevételt sem nyújtott be.

A felülvizsgálati eljárás során az I.r. alperes személyében jogszabályon alapuló jogutódlás következett be, amelyet a Legfelsőbb Bíróság a Kfv.3. számú végzésével megállapított.

Az I.r. felperes felülvizsgálati kérelme alaptalan, az I.r. alperes csatlakozó felülvizsgálati kérelme az alábbiak szerint alapos.

Kirívóan súlyos anyagi jogi szabályt sértett az elsőfokú bíróság és az I.r. alperes is - amikor az ingatlan területének egy része helyett - egy osztatlan közös tulajdonban álló ingatlan egyik tulajdonostársának tulajdoni hányadát sajátította ki, ezzel a II.r. felperes tulajdonában nem a megszerezni kívánt ingatlanrészt, hanem a teljes ingatlan I.r. felperest megillető tulajdoni hányadát adta.

A kizárólagos használat - a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 140.§ (1) bekezdése értelmében - nem érinti az I.r. felperes által kizárólagosan használt terület osztatlan közös tulajdoni jellegét. A Ptk. 145.§ (1) bekezdése szerint tulajdoni hányadával bármelyik tulajdonostárs szabadon rendelkezhet. A tulajdoni hányad értékesítése esetén a vevő osztatlan közös tulajdonba kerül a többi tulajdonostárssal, nem válik kizárólagos tulajdonosává a megvásárolt tulajdoni hányadnak. A Ktvr. 5.§-a értelmében az ingatlan egy része is kisajátítható, azaz a kisajátítás az ingatlan egy meghatározott egy térmértékére kérhető, de az osztatlan közös tulajdonban álló ingatlan esetében az ingatlan adott tulajdoni hányadának kisajátítása nem kérhető.

Kisajátítási eljárásban az I.r. alperes, és a határozat törvényességét vizsgáló elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta az ingatlan osztatlan közös tulajdoni jellegét, valamint az értékelésre kiható tényeket, körülményeket. A kisajátítási eljárásban és a peres eljárásban beszerzett szakértői vélemények egy természetben használatában elkülönített, az I.r. felperes által használt területrészt értékét határozták meg és tettek a kártalanítás összegére javaslatot. A kisajátítás mivel csak használatilag elkülönített részre vonatkozott és azon valamennyi tulajdonostársnak tulajdoni hányada szerinti tulajdonjoga érintett volt, így a kisajátítás indokoltsága sem vizsgálható csak a természetben elkülönített területrészt vonatkozásában és nem foglalható állás arról sem, hogy a visszamaradó rész további hasznosításra alkalmas-e, az Étv. 30.§-a szerint a kisajátítás indokoltsága fennáll-e. Az I.r. felperes által, az általa használt területrészen felépített épület vonatkozásában sem állapítható meg

az I.r. felperes kizárólagos tulajdona, mert az osztatlan közös tulajdonban álló telken felépített épületre is osztatlan közös tulajdon jön létre, ezzel ellentétes megállapodásra vagy jogerős ítéletre a perben nem hivatkoztak és az ingatlan-nyilvántartás sem tartalmazza az I.r. felperes kizárólagos tulajdonát a felépítményre.

A kártalanítás alapjául szolgáló szakvélemények az I.r. felperes kizárólagos tulajdonaként értékelték a kisajátítással érintett területrészt és az azon levő felépítményt annak ellenére, hogy osztatlan közös tulajdonban álló ingatlan esetében a megosztott használat - akár hallgatólagos, akár írásbeli megállapodáson alapul - a közös tulajdon fennállását nem érinti. Az adott területrészt kizárólagosan használó tulajdonostárs az érintett területnek nem kizárólagos tulajdonosa. Mindebből következően a kisajátítás jogalapját, összecszerűségét érintő keresetek elbírálásakor az elsőfokú bíróság nem hagyhatta volna figyelmen kívül a kisajátítás jogalapjához tartozó tulajdonjogi kérdéseket, és az értékelésre kiható körülmények, tények vizsgálatát. Miután azonban az I.r. alperes a közigazgatási eljárás során ugyancsak figyelmen kívül hagyta az ingatlan osztatlan közös tulajdoni jellegét, ezért a kisajátítási eljárásban törvénysértő határozatot hozott, a kisajátított ingatlan megjelölésére, a tulajdonát elvesztő személyekre és a tulajdonelvonásért járó kártalanítás tekintetében is.

Mindezek alapján a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 275.§ (4) bekezdése alapján, az I.r. alperes törvénysértő határozatát a Pp. 339.§ (1) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte és az I.r. alperest új eljárásra kötelezte. Az új eljárás során az I.r. alperesnek az osztatlan közös tulajdonra figyelemmel kell döntést hoznia az érintett területrészt érintő kisajátítási kérelemről és a kártalanításról valamennyi érintett tulajdonostárs eljárásban való részvétele mellett.

A Pp. 270.§ (1) bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 81.§ (1) bekezdése alapján peres felek az elsőfokú és felülvizsgálati eljárási költségeiket maguk viselik.

Az I.r. alperes személyes illetékmentessége miatt a tárgyi illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt kereseti, a felülvizsgálati és a csatlakozó felülvizsgálati illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 14.§-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2009. június 17.

Dr. Kaszainé dr. Mezey Katalin sk. a tanács elnöke,
Gizella sk. előadó bíró, Dr. Tóth Kincső sk. bíró

Dr. Márton