

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Korn József ügyvéd által képviselt felperesnek az Észak-alföldi Regionális Államigazgatási Hivatal - mint az Észak-alföldi Regionális Közigazgatási Hivatal jogutóda - alperes ellen kisajátítási ügyben hozott határozat bírósági felülvizsgálata iránt indult perben, mely perbe az alperes pernyertessége érdekében a Somogyiné dr. Kecskés Katalin ügyvéd által képviselt Kft. beavatkozott, a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság 28. és 39. sorszám alatt kiegészített 2007. szeptember 24-én kelt 9.K.30.613/2006/26. számú jogerős ítélete ellen az alperes által 32., a felperes által 33. sorszámon benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán az alulírott napon - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Legfelsőbb Bíróság a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság 9.K.30.613/2006/26. számú kiegészített ítéletének a felperes keresetét elutasító, a perköltség és illeték viseléséről rendelkező részét hatályában fenntartja, ezt meghaladóan az elsőfokú bíróság kiegészített ítéletét hatályon kívül helyezi és a felperes keresetét teljes egészében elutasítja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 50.000 (azaz ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak - külön felhívásra - 72.000 (azaz hetvenkettőezer) forint felülvizsgálati illetéket.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak helye nincs.

I n d o k o l á s

A felperes az autópálya I. pót harmadik szakaszának kiépítésével összefüggésben a számú főutat érintő pályakorrekcióra figyelemmel 2006. április 12-én kisajátítási kérelmet terjesztett elő, melynek az alperesi jogelőd 2006. október 13-án kelt KH 3156-10/2006. számú határozatában helyt adott és az alperesi beavatkozó 1/1 arányú tulajdonában álló, h-i hrsz-ú csárda és udvar megjelölésű 7193 m² nagyságú ingatlant közlekedés céljából a Magyar Állam javára kisajátította, egyidejűleg az ingatlant a felperesi jogelőd vagyonkezelésébe adta. Kötelezte a felperesi jogelődöt, mint kisajátítást kérőt, hogy a kisajátítással érintett ingatlan ellenértékeként fizessen meg az alperesi beavatkozónak 39.500.000 forint kártalanítást, valamint az ingatlan tulajdonosa által

megküldött számlával igazolt üzem áttelepítési, üzem átszervezési, költözködési költségeket.

A felperes keresetében az alperesi határozat megváltoztatását és a kisajátítási kártalanítás összegének 6.750.000 forintra történő leszállítását kérte. Sérelmezte, hogy az alperes megalapozatlan, a helyben szokásos, az adott piacon elérhető és összehasonlításra alkalmas forgalmi értéket nélkülöző adatokon alapuló szakértői véleményt vett figyelembe és nem értékelte, hogy a beavatkozó tulajdonszerzése a kisajátítási eljárást röviddel előzte meg, és a közérdekű beruházásról való tudomásszerzést követően került sor az értéknövelő beruházásokra, melyért kártalanítás nem jár. Állította, hogy az alperesi határozat ellentétes a Ptk. 177.§ (1) bekezdésében és az 1976. évi 24. tvr. 1.§-ában foglaltakkal. A felperes állításainak igazolására ingatlanforgalmi szakértő kirendelését kérte, mely bizonyítási indítványnak az elsőfokú bíróság eleget tett.

Az elsőfokú bíróság ítéletében az alperes határozatát megváltoztatva a kisajátítási kártalanítás összegét 38.285.000 forintban állapította meg, egyebekben a felperes keresetét elutasította. A perben kirendelt ingatlanforgalmi szakértő pontosított véleménye alapján a teljes ingatlan kisajátításkori értékét 38.285.000 forintban állapította meg, figyelembe véve a területen engedély nélkül létesített 86 m²-es terasz forgalmi értékének felét. A kártalanítás összegének megállapítása során nem értett egyet azzal, hogy a terasz teljes forgalmi értékét kell figyelembe venni, különösen, hogy a szabálytalanság megszüntetése iránt álláspontja szerint a hatóság a jövőben intézkedhet. A bíróság nem fogadta el, hogy a kártalanítás összegének a tulajdonszerzés kori vételárral kellene megegyeznie, mivel a kártalanítás összege az ingatlan kisajátításkori forgalmi értéke. Elszámolhatónak tartotta a beruházással elért értéknövekedést, nem tekintve rosszhiszeműnek a beavatkozó eljárását, különösen, hogy 2006. április 12-éig, a teljes ingatlan kisajátítása iránti kérelem előterjesztéséig a felperes is bizonytalan volt az igénybevétel mértékét illetően, ugyanakkor a beruházás 2003. év végén és 2004. év elején valósult meg, amikor még az ingatlan területének 10%-a iránti felperesi igény volt ismert.

A felperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet kereseti kérelmét elutasító rendelkezése "megváltoztatását" és a kereseti kérelme szerinti döntés meghozatalát, illetőleg a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte. Állította, hogy a jogerős ítélet sérti a Pp. 182.§ (3) bekezdését, mert az elsőfokú bíróság nem megfelelő összehasonlító adatokkal alátámasztott, homályos következtetéseken alapuló szakértői véleményt fogadott el ítélezésének alapjául, és nem vette figyelembe, hogy a

szakvélemény hiányosságait a szakértő nyilatkozata sem oldotta fel. Állította továbbá, hogy a jogerős ítélet sérti a Pp. 206.§ (1) bekezdését, mert a bíróság nem volt figyelemmel az ingatlan szerzés kori értékére annak ellenére, hogy az ingatlan tulajdonjogát a beavatkozó rövid idővel a kisajátítás előtt szerezte meg. Sérelmezte továbbá, hogy az elsőfokú bíróság a beruházás tényleges megvalósulását igazoló számlák becsatolására nem kötelezte a beavatkozót, az erre irányuló bizonyítási indítványának elutasítását nem indokolta annak ellenére, hogy a beruházás tényét és időpontját ezen okiratok alapján lehetett volna megállapítani. Bizonyítás hiányában vitatta, hogy a beruházás 2003. év végén - 2004. év elején megvalósult. Álláspontja szerint a jogerős ítélet a Ptk. 4.§ (1) bekezdését is sérti azzal, hogy a közérdekű beruházásról való beavatkozási tudomást szerzést követően eszközölt beruházásokért kártalanítás nem állapítható meg, mert az sérti a jogok jóhiszemű gyakorlásának követelményét. Mindezek alapján állította, hogy a jogerős ítélet a Ptk. 177.§ (1) bekezdésébe és az 1976. évi 24. tvr. (Ktvr.) 1.§-ába is ütközik.

Az alperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet keresetnek helytadó részének hatályon kívül helyezését és a kereset teljes elutasítását kérte. Állította, hogy a jogerős ítélet sérti a Ktvr. 1.§-át, mert az elsőfokú bíróság a kártalanítás összegét a 33/1976. (IX.5.) MT rendelet (Vhr.) 15.§ (1) bekezdés a) és b) pontjában foglalt tiltó rendelkezéseken túlmenően olyan hivatkozással csökkentette, amire a kártalanításra vonatkozó jogszabályi rendelkezések nem biztosítanak lehetőséget, mert a Vhr. 15.§ (1) bekezdés a) és b) pontjában foglalt kizáró okokat nem lehet kiterjesztő módon értelmezni, az ott felsorolt esetek közé nem tartozó okból a kártalanítás mértékének csökkentésére nincs mód. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság - a szakértő téves álláspontját elfogadva - értékcsökkentő tényezőként vette figyelembe, hogy a beavatkozási ingatlanon fennálló terasz építési engedéllyel nem rendelkezett, továbbá a bírósági felülvizsgálat keretein túlterjeszkedve építéshatósági kérdést - a szubjektív határidő megtartottságát - vizsgált.

Az alperesi beavatkozó a felülvizsgálati eljárásban ellenkérelmet és nyilatkozatot nem terjesztett elő.

A felülvizsgálati eljárás során az alperes személyében jogszabályon alapuló jogutódlás következett be, melyet a Legfelsőbb Bíróság - az előzményi eljárásban -Kfv.II.39.400/2007/7. számon állapított meg.

A felperes felülvizsgálati kérelme alaptalan, az alperes felülvizsgálati kérelme az alábbiak szerint alapos.

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 275.§ (2) bekezdése alapján a felperes és alperes felülvizsgálati kérelmének keretei

között vizsgálta és megállapította, hogy a jogerős ítélet a felperes keresetét elutasító részében jogszerű, ugyanakkor a felperes keresetének részben helyt adó ítéleti rendelkezés jogszabálysértő, mert e körben az alperesi határozat megalapozatlanságát tévesen állapította meg az elsőfokú bíróság.

A kisajátított ingatlanért teljes, feltétlen és azonnali kártalanítás jár a Ptk. 177.§ (1) bekezdése és az 1976. évi 24. tvr. 1.-§-a alapján. E követelmény akkor teljesül, ha a tulajdonos az ingatlan kisajátításkori forgalmi értékével megegyező kártalanításban részesül. Az ingatlan forgalmi értékének megállapítása szakértői kérdés, ezért az alperes a közigazgatási eljárásban és a szakértői megállapításon nyugvó határozat bírósági felülvizsgálata során az elsőfokú bíróság is ingatlanforgalmi szakértő véleményét kérte a forgalmi érték meghatározása érdekében.

A perben kirendelt szakértő az ingatlan forgalmi értékét 37.070.000 forintban állapította meg, az e körben tett szakértői megállapításait indokolta, majd a tárgyaláson tett nyilatkozatában - az alperes észrevételét részben elfogadva - a forgalmi értéket felemelte a számításából korábban mellőzött, engedély nélkül épült terasz forgalmi értékének felével, és a forgalmi értéket végül 38.285.000 forintban határozta meg. A szakértői véleménnyel szemben a felperes és az alperes is észrevétellel élt, a felperes részben szakértői kérdéseket érintő kifogásainak alátámasztására újabb szakértő kirendelését nem kérte.

A Pp. 324.§ (1) bekezdése alapján a közigazgatási perekben is alkalmazandó Pp. 164.§ (1) bekezdése alapján a felperest terhelte állítása - helytelen forgalmi érték meghatározás - igazolásának kötelezettsége. A felperes bizonyítási indítványának megfelelően kirendelt igazságügyi szakértő azonban a felperes állításait nem támasztotta alá, a felperes ennek ellenére újabb szakértő kirendelése iránt indítvánnyal nem élt, így bizonyítási kötelezettségének nem tett eleget. A bíróság a Pp. 336/A.§ (1) bekezdésében felsorolt eseteket kivéve nem folytat le hivatalból bizonyítást, ezért az elsőfokú bíróságnak a felmerült szakkérdésben (forgalmi érték) a rendelkezésre álló szakértői vélemény alapján kellett állást foglalnia, mely okból eljárása megfelelt a bizonyítékok értékelésére és a bizonyítási eljárásra vonatkozó Pp. 206.§ (1) bekezdésében foglaltaknak.

A forgalmi érték meghatározásánál nem műszaki, hanem jogi kérdés volt a perben, hogy az engedély nélkül létesített teraszért jár-e kártalanítás, annak forgalmi értéke csak részben, vagy egészben számítható hozzá a kártalanítás összegéhez. E körben a 33/1976. (IX.5.) MT rendelet 15.§ (1) bekezdése egyértelmű rendelkezést tartalmaz, hiszen kifejezetten nevesíti azokat az építményeket, melyekért kártalanítás nem jár. Az engedély nélkül épült terasz sem

használhatatlan romépületnek, sem olyan épületnek nem minősült, mely bontásáért a korábbi építési, fennmaradási határozat a kártalanítást kizárta. Ez okból téves és a fenti jogszabályi rendelkezéssel ellentétes volt az elsőfokú bíróság azon - jogszabályhelyre hivatkozást mellőző és csak a szakértő véleményét elfogadó - álláspontja, hogy a fenti okból a terasz forgalmi értékének fele számolható el a kártalanítás során. A rendelkezésre álló szakértői vélemény megállapításait figyelembe véve (ingatlan forgalmi értéke terasz nélkül 37.070.000 forint és a terasz forgalmi értéke 2.430.000 forint) - és mellőzve a fenti téves jogi álláspontot - a beavatkozói ingatlanáért járó kártalanítás összege helyesen 39.500.000 forint, mely összeg az alperesi határozat törvényességét igazolja.

Egyet értett a Legfelsőbb Bíróság azzal is, hogy az elsőfokú bíróság szükségtelenül vizsgált építéshatósági kérdéseket, e tévedése a helytelen jogértelmezésből fakadt.

A felperes tévesen állította, hogy a kártalanítás összegének a tulajdonszerzés kori vételárral kellene megegyeznie és az értéknövelő beruházások felszámításának nincs helye. Kétségtelen tény, hogy az alperesi határozattal lezárt kisajátítási eljárást a felperes 2006. április 12-én kezdeményezte, közel három évvel a beavatkozói előszerződés, és két és fél évvel az adásvételi szerződés megkötését követően. A beavatkozó már az előszerződés alapján jogosult volt átalakításokat végezni, azok megtörténtét és idejét a szakértő és a becsatolt számlák is igazolták, így az bizonyított volt, hogy a korábbi vételár nem azonos a kisajátításkori forgalmi értékkel, mert az épület felújításra került, azon értéknövelő munkálatokat végeztek. Mindezen túlmenően a beavatkozói eljárást nem lehet rosszhiszeműnek tekinteni, mert a felperes korábbi, 2004. februárjában közölt területigénye a beavatkozói tulajdonban lévő földterület 10%-ára vonatkozott, amely egyébként a csárda működését nem befolyásolta volna, így nem tette indokolatlanná a csárda állagjavulását eredményező átalakítási munkálatokat. A korábbi kisajátítási eljárás a felperes kérelmére 2005. márciusában szűnt meg, mert a felperes arra hivatkozott, hogy még sincs szüksége a területre. Erre tekintettel nem minősíthető a beavatkozói magatartás "káron szerzésnek", az a jóhiszemű joggyakorlás követelményébe sem ütközött, hanem ahogy arra az elsőfokú bíróság is utalt, egy ésszerű vállalkozói magatartás volt, mely a megnövekedett forgalmi értéket figyelembe vevő kártalanítással történő kompenzálást elengedhetetlenné teszi.

A fentiekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság megállapította, hogy a jogerős ítélet az alperes felülvizsgálati kérelmében hivatkozott okokból jogszabálysértő, az a felperes felülvizsgálati kérelmében hivatkozott jogszabályokkal nem volt ellentétes, ezért a kiegészített jogerős ítéletnek a felperesi keresetet elutasító,

perköltség és illeték viseléséről rendelkező részét hatályában fenntartotta a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján, és a felperesi keresetnek kisebb részben helytadó rendelkezését hatályon kívül helyezte a Pp. 275.§ (4) bekezdése alapján és a Pp. 339.§ (1) bekezdésére figyelemmel a felperes alaptalan keresetét teljes egészében elutasította.

A felperes pervesztes lett, a Pp. 270.§ (1) bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján köteles megfizetni az alperesnek a felülvizsgálati eljárás során felmerült költségeit, és a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése alapján viselni az alperes és saját felülvizsgálati kérelme folytán felmerült felülvizsgálati eljárási illeték összegét.

A felperes gazdasági társaság, amelyre nem vonatkozik az 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 5.§ (1) bekezdésének a) pontja szerinti - államot megillető - személyes illetékmentesség. A kisajátítási eljárásra vonatkozó - az államigazgatási eljárás illetékmentességéről rendelkező - Itv. 33.§ (2) bekezdés 24. pontja szerinti mentesség a közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránti perre - külön jogszabályi rendelkezés hiányában - nem terjed ki.

Az alperesi beavatkozónak a felülvizsgálati eljárás során költsége nem merült fel, annak viseléséről ez okból rendelkezni nem kellett.

Budapest, 2010. február 3.

Dr. Kaszainé dr. Mezey Katalin sk. a tanács elnöke,
Kincső sk. előadó bíró, Dr. Sperka Kálmán sk. bíró

Dr. Tóth