

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága dr. Buzinkay Zoltánné ügyvéd által képviselt felperesnek a Észak-magyarországi Regionális Államigazgatási Hivatal I.r. és dr. Grolmusz István ügyvéd által képviselt Vízügyi és Környezetvédelmi Központi Igazgatóság II.r. alperesek ellen kisajátítási ügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indított perében a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Bíróság 2009. április 27. napján kelt 11.K.27.225/2008/17. számú jogerős ítélete ellen a felperes által 22. sorszámon benyújtott felülvizsgálati kérelme folytán - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Legfelsőbb Bíróság a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Bíróság 11.K.27.225/2008/17. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I.r. alperesnek 20.000 (azaz húszezer) forint, és a II.r. alperesnek 20.000 (azaz húszezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak - külön felhívásra - 36.000 (azaz harminchatezer) forint felülvizsgálati illetéket.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak helye nincs.

I n d o k o l á s

A és hrsz-ú haszonélvezeti joggal terhelt külterületi szántó ingatlanok 1/2-ed részének a felperes a tulajdonosa. Az ingatlanok mérete - sorrendben - 1 ha 1546 m², 1 ha 2613 m² és 1 ha 0072 m² AK értékük 22 és 27 AK között mozog. Az ingatlanok a Vásárhelyi terv továbbfejlesztése 1.b. ütem keretében az úgynevezett "Bivalytoi" részen sorra kerülő hullámtéri műszaki beavatkozások, töltésáthelyezés területén fekszenek. A II.r. alperes az adásvétel megghiúsulása miatt az ingatlanok egésznek kisajátítását kérte.

Az alperes 2008. november 15-i 03-4487-13/2005. számú határozatával az ingatlanokat kisajátította és egyenként 245.000, 267.750 és 209.900 forint kártalanítás megfizetésére kötelezte a II.r. alperest. A határozat a közigazgatási eljárásban kirendelt szakértő véleményén alapult.

A felperes keresetében a határozat megváltoztatásával 105.000, 114.500, illetve 94.500 forint többletkártalanítás megfizetésére

kérte kötelezni a II.r. alperest . A megyei bíróság ítéletével az általa kirendelt igazságügyi szakértő és szakértői intézet szakvéleménye alapján a határozatot részben megváltoztatta és a hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan 5.000 forint többletkártalanítás megfizetésére kötelezte a II.r. alperest - egyebekben a felperes keresetét elutasította -. A Legfelsőbb Bíróság a felperes felülvizsgálati kérelme alapján az ítéletet hatályon kívül helyezte és a megyei bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította. Előírta ítéletében, hogy a megismételt eljárásban az igazságügyi szakvéleményt adó intézet szakvéleményét a piaci forgalmi adatok beszerzésével kiegészíteni köteles, majd ezt követően kell a bíróságnak a szakvéleményeket összevetnie.

A megyei bíróság a megismételt eljárásában a korábbi ítéletével azonos tartalmú döntést hozott. Az ítélet indokolása szerint a szakértői intézet a beszerzett újabb összehasonlító adatok alapján is kisebb értéket határozott meg az ingatlanok kártalanítására alkalmas összegként, mint a kisajátítási szakértő. A megyei bíróság az összehasonlítással elvégezte a Legfelsőbb Bíróság ítéletében előírtakat, azonban a kiegészített szakvélemény sem támasztotta alá a felperes keresetét.

A jogerős ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, melyben az ítélet hatályon kívül helyezésével a bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását, illetőleg a közigazgatási határozat keresetének megfelelő megváltoztatását kérte. Előadta, hogy a szakértői intézet által felhasznált összehasonlító adatokat azonosíthatóság hiányában nem tudta ellenőrizni, így az intézet nem végezte el megfelelően a bíróság hatályon kívül helyező végzésében előírt összehasonlítást, a kisajátítást megalapozó beruházás forgalmi értékre való hatását. Álláspontja szerint még mindig nincs megállapítva az ingatlanok valós forgalmi értéke, így téves a kártalanítási összeg is. Jogszabálysértésként a Pp. 177.§-ának (1) bekezdését és a kisajátításról szóló 1976. évi 24. tvr. (a továbbiakban: Ktvr.) 8.§ (2) bekezdését jelölte meg.

Az I. és a II.r. alperes ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte.

A felülvizsgálati kérelem az alábbiak miatt nem alapos.

A Ktvr. 1.§-a a Ptk. 177.§-ával összhangban mondja ki, hogy e törvényerejű rendelet célja, hogy az általa meghatározott közérdekű célra kisajátítás útján kivételesen lehetővé tegye - azonnali, teljes és feltétlen kártalanítás ellenében - nem állami tulajdonban lévő ingatlanok tulajdonjogának megszerzését az állam vagy a helyi önkormányzat részére. A Ktvr. 8.§ (2) bekezdése alapján a

kártalanítást csereingatlannal, pénzben vagy mindkettővel lehet nyújtani.

A felperes felülvizsgálati kérelmében lényegében azt kifogásolta, hogy a beszerzett szakvélemények a kártalanítás összegét hozamszámításon alapuló értékeléssel határozták meg, mellőzve a tényleges forgalmi értékeket. Ehhez képest a kisajátításban kirendelt igazságügyi szakértő tíz ingatlan forgalmi értékét vette figyelembe véleménye kialakításánál, a szakértő ezeket az értékeket mellőzve a forgalmi számításra alapuló értékeléssel határozta meg a perbeli ingatlanok értékét. Erre magyarázatként azt adta, hogy az adatok nem megbízhatók és a fajlagos értékek relatív alacsonyok is. Valóban megállapítható, hogy a forgalmi értékek jelentősen csekélyebb összeget tettek ki, mint a hozamszámításos értékeléssel meghatározott kártalanítás. Tény, hogy a kirendelt igazságügyi szakértő szakvéleményében hozamszámítással kimunkált érték 25-30%-kal magasabb volt az alacsony forgalom és a nyomott vételár miatt kialakult forgalmi értékhez képest. A megismételt eljárásban a szakértői intézet további négy ingatlant vett figyelembe az értékelésnél, melyek forgalmi értéke szintén alacsonyabb volt, mint a hozamszámítással meghatározott érték. Nem sérelmezheti megalapozottan ennél fogva a felperes az összehasonlító adatok hiányát.

A felperes felülvizsgálati kérelmében kifogásolta azt is, hogy a legutóbb benyújtott szakértői véleményben feltüntetett összehasonlító adatokat azonosíthatóság hiányában nem tudta ellenőrizni. E kifogással kapcsolatban ismét megjegyzi a Legfelsőbb Bíróság, hogy a megyei bíróság ítélezése alapjául az ingatlanok hozamszámítással kimunkált magasabb értéket fogadta el. A szakértők - jól lehet három, a forgalmi értéket alátámasztó összehasonlító adat elegendő a szakszerű összehasonlításhoz -, a megismételt eljárásban kiegészített szakértői vélemények három helyett négy összehasonlító adatot használtak fel a kiegészítő szakvélemény elkészítéséhez.

A szakvéleményben rögzített adatokat pusztán állítással nem lehet kétségesse tenni. Önmagában az a körülmény, hogy a felperes ingatlanait nagyobb értékűnek tartja annál, mint amely értéket kisajátítási kártalanításként részére megállapítottak, nem elegendő a szakvéleményekkel kapcsolatban kétségek megalapozásához.

A kifejtett indokok alapján a Legfelsőbb Bíróság a megyei bíróság ítéletét a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A felperes a Pp. 78.§-a alapján köteles az alperesek Pp. 79.§-a szerint felszámítható felülvizsgálati költségeinek megtérítésére.

A felperes az Illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 50.§ (1) bekezdésébe, 39-41.§-iba foglaltaknak megfelelően és a 64.§-a szerint alkalmazandó 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 16.§ (2) bekezdése alapján köteles a le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték megfizetésére.

Budapest, 2010. június 23.

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

Dr. Kovács