

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága dr. Slezák Sándor ügyvéd által képviselt felperesnek a I.r., és a dr. Halmi Franciska ügyvéd által képviselt II.r. alperesek ellen kisajátítási ügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indított perében a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Bíróság 2009. szeptember 22. napján kelt 11.K.27.013/2009/17. számú végzésével kijavított 11.K.27.013/2009/15. számú ítélete ellen a felperes által 19. sorszámon benyújtott felülvizsgálati kérelem 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.27.013/2009/15. számú ítéletének felülvizsgálati kérelemmel nem támadott részét nem érinti, felülvizsgálati kérelemmel támadott rendelkezéseit hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I.r. alperesnek 30.000 (azaz harmincezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a II.r. alperesnek 30.000 (azaz harmincezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A felperes viseli a lerótt 86.000 (azaz nyolcvanhatezer) forint illetékből a 36.000 (azaz harminchatezer) forint felülvizsgálati illetéket, a fennmaradó 50.000 (azaz ötvenezer) forintot visszaigényelheti.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak helye nincs.

I n d o k o l á s

Az I.r. alperes 03-74-2/2008. számú - 2008. február 7. napján kelt - határozatában a II.r. alperes kérelmének helyt adott és elrendelte a belterület 52 hrsz-ú ingatlanon található 52/A, 52/B, 52/C és 52/D jelzésű épületek kisajátítását, egyidejűleg a felperes részére 2.967.000 forint pénzbeli kártalanítást állapított meg.

Az I.r. alperes határozatának indokolása szerint a II.r. alperes az ingatlanon található épületek kisajátítását kérte, mert az ingatlan tulajdonosával a kártalanítás összegéről megegyezés nem jött létre. Az I.r. alperes a kisajátítást az 1976. évi 24. tvr. (Tvr.) 1.§ (1) bekezdés a) pontja alapján községrendezési célból rendelte el. A

kártalanítás mértékének megállapítása körében szakértőt rendelt ki. A szakértő az épületek értékét költség- alapú értébecslés módszerével határozta meg. Az I.r. alperes megállapította, hogy a kisajátítási tárgyaláson a felperes és a II.r. alperes között egyezség nem jött létre, ezért a kisajátítás kártalanítás mértékét az általa aggálytalannak tekintett szakvélemény szerint állapította meg.

A felperes keresetében az I.r. alperes határozatának bírósági felülvizsgálatát kérte. Arra hivatkozott, hogy a megállapított kártalanítási összeg törvénytől alacsony, és a II.r. alperest 3.685.200 forint többletkártalanítás megfizetésére kérte kötelezni. Sérelmezte, hogy a kisajátítás során nem vették figyelembe a kerti zuhanyzót, a WC-t, a zárt szennyvíztárolót, a kerítést, a járdát és a külső teraszt, annak ellenére, hogy mindezen felépítmények külön értéket képeznek. A felperes kiemelte, hogy az újraelőállítási értéket legalább 140.000 forint/m²-rel kell számolni. Nem vitatta a 60%-os fizikai és 70%-os funkcionális avulás mértékét.

A Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Bíróság 11.K.27.013/2009/15. sorszám alatti - 17. sorszámú végzésével kijavított - ítéletében I.r. alperes határozatát részben és akként változtatta meg, hogy megállapította, hogy a kisajátítás kiterjed az ingatlanon található WC rendeltetésű felépítményre, a kerti zuhanyozóra, az épületek közötti járdára, a kerítésre és a közműhálózatra is. Az elsőfokú bíróság kártalanítás összegét 3.230.000 forintra módosította, és ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

Az elsőfokú bíróság eljárása során indítványra szakértői bizonyítás lefolytatására került sor. A perben először M.K. igazságügyi építész szakértő, majd H.A. igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő készített szakvéleményt. Mindkét szakértő egyezően akként nyilatkozott, hogy a telken lévő összes építmény és közmű funkcionálisan egységet alkot, ezért azok a kisajátítás tárgyát kell, hogy képezzék. A szakértők az értékelést a piaci összehasonlító adatok elemzésével végezték - ellentétben a kisajátítási eljárásban eljáró szakértővel.

Az elsőfokú bíróság a szakértői vélemények egybevetését követően a H.A. által korrigált fajlagos értéket fogadta el, mivel a szakértő a korrekciós tényezőket ingatlanonként és tételesen meghatározta, illetőleg részletesen megindokolta. Az elsőfokú bíróság utalt arra is, hogy H.A. szakértő az eset egyediségére és sajátosságaira tekintettel költségalapú értékelést is végzett, melynek során a családi házas összkomfortos, téglafalazatú összközműves lakóépületek minimális kivitelezési fajlagos költségéből indult ki. Ezzel a módszerrel a kisajátításra kerülő épületek és építmények értékét 3.390.000 forintban határozta meg.

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a perbeli esetben a felépítmények mind funkcionálisan, mind műszakilag nagymértékben elavultak voltak, eleve korszerűtlen műszaki tartalommal készültek, ilyen építményeket jelenleg már nem készítenek. Az elsőfokú bíróság a H.A. szakértő által készített számításokat követve a két alkalmazható módszer alapján meghatározott érték átlagát vette alapjául a kártalanítás meghatározásához.

A jogerős ítélet ellen a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet. Ebben arra hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság ítélete megalapozatlan és a Pp. 182.§ (3) bekezdésébe ütközik. Az elsőfokon eljáró bíróság nem oldotta fel a szakértői vélemények közötti ellentmondásokat, ugyanakkor azzal, hogy az elsőfokú bíróság a H.A. szakértői véleményében megállapított értékeket vette alapul megsértette a kisajátításról szóló 2003. évi CXXIII. törvény 9.§ (1) bekezdésében foglaltakat is.

A felperes hivatkozott arra is, hogy az elsőfokú bíróság is elismerte, hogy az ingatlanon található egyéb építmények (kerti zuhany, udvari WC, zárt szennyvíztároló, kerítés, járda és külső terasz, valamint a közműhálózatok) is a kisajátítás tárgyát képezik, ugyanakkor nem vette figyelembe a M.K.-féle szakvéleményben erre nézve megállapított 754.000 forintos értéket.

Az alperesek felülvizsgálati ellenkérelmükben a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérték.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 275.§ (2) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem korlátai között vizsgálta.

Az I.r. alperes személyében a felülvizsgálati eljárás során jogszabályon alapuló jogutódlás következett be. 2010. szeptember 1-től az I.r. alperes jogutóda a Megyei Közigazgatási Hivatal a 214/2010.(VII.9.) Korm. rendelet 32.§ (1) és melléklete értelmében. A Legfelsőbb Bíróság a jogutódlást a Pp. 328.§ (1) bekezdése alapján megállapította.

A kisajátítási eljárás tárgyát a belterület 52 hrsz-ú ingatlanon lévő felülépítmények, így a faházak, a nyári konyha és mosogató hasznosítású egyedi gyártású faház, férfi és női WC hasznosítású építmény, valamint a kapcsolódó építmények, így a közművek, a kerti zuhanyozó, a szennyvízcsatorna, és a zártrendszerű szennyvíztároló képezték.

Az elsőfokú bíróság eljárása során vitatott volt annak megállapítása, hogy az üdülőépületeken kívüli egyéb felépítmények, illetőleg közművek mennyiben képezték a kisajátítási eljárás tárgyát és ennek alapján értékük a kártalanítás összegében

elszámolásra került-e. Az elsőfokú bíróság által beszerzett mindkét szakvélemény abban a vonatkozásban egybehangzó volt, hogy a telken lévő összes felépítmény és közmű funkcionálisan egységet alkot, a hozzájuk tartozó egyéb építményekkel és hálózatokkal együtt, ezért azok a kisajátítás tárgyát képezték.

A felperes a felülvizsgálati kérelmében tévesen hivatkozott arra, hogy az ingatlanon található egyéb építmények és közműhálózatok - általa 754.000 forintban megjelölt - értékével a kisajátítási kártalanítás összegét meg kellene növelni. A faházas üdülőépület felépítményektől nem választhatók el a hozzájuk szorosan kapcsolódó közműhálózatok, valamint egyéb építmények, így a járda, valamint a külső terasz és kerítés, ezért ezek értékét nem önállóan, hanem a főépülethez kapcsolódóan kell megállapítani. Ez akkor is irányadó, ha a szakértői eljárás körében az érték megállapítására költségalapú megközelítéssel került sor.

Az üdülőépületek, mint felépítmények értékelése egyértelműen tartalmazta annak vizsgálatát, hogy az épületek milyen közművel rendelkeznek, milyen a megközelíthetőségük, illetőleg a használhatóság körében hozzájuk milyen egyéb, nem önálló építmények tartoznak. Az a körülmény, hogy ezeket önállóan nem értékelte az I.r. alperes határozatában nem jelenti azt, hogy a kisajátítási eljárásnak nem képezték a tárgyát.

Az elsőfokú bíróság ítélete - a felülvizsgálati kérelemben foglaltakkal ellentétben - nem sértette meg a Pp. 182.§ (3) bekezdését. Ezen rendelkezés szerint, ha a szakvélemény homályos, hiányos, önmagával vagy más szakértői véleményével, illetve a bizonyított tényekkel ellentétben állónak látszik, vagy helyességéhez egyébként nyomatékos kétség fér, a szakértő köteles a bíróság felhívására szükséges felvilágosítást megadni. A fél erre irányuló indítvány alapján a bíróság más szakértőt rendelhet ki.

Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában részletesen értékelte a beszerzett szakvéleményeket és egyértelműen megindokolta, hogy a szakvélemények közül miért H.A. szakértői véleményét látta elfogadhatónak. Az elsőfokú bíróság vonatkozó indokolása mindenben megalapozott volt, mivel megállapítható, hogy H.A. szakértő szakvéleménye szélesebb megközelítést tartalmazott, valamint az összehasonlító adatokat részletesen elemezve, pontosan számot adott arról, hogy a korrekciós tényezők milyen módon állapíthatók meg.

Azt sem lehet figyelmen kívül hagyni, hogy H.A. kétféle megközelítést alkalmazott, így elvégezte a felülepítmények költségalapú értékelését is. Az újraelőállítási költség felhasználásával végzett értékelés eredménye az összehasonlító értékelés kidolgozott adatát alátámasztotta, amiből következően az elsőfokú bíróság megalapozottan vette ítélezése alapjaként az általa készített szakvéleményt.

Emiatt a szakvéleménnyel összefüggésben a Pp. 182.§ (3) bekezdésében írt körülmények nem álltak fenn, a szakvélemény helyességével kapcsolatban nyomatékos kétség nem merült föl, így az elsőfokú bíróságnak a szakvéleményekkel kapcsolatban további eljárást nem kellett lefolytatnia. Nem volt szükség továbbá az elsőfokú eljárásban a szakértők együttes meghallgatására, illetőleg a szakvélemények közötti ellentmondás feloldására sem, mivel az elsőfokú bíróság kellő indokát adta annak, hogy miért H.A. által készített szakértői véleményt fogadta el.

Téves volt a felperes részéről az a felülvizsgálati kérelemben előterjesztett hivatkozás is, mely szerint a kártalanítási összeg meghatározása a kisajátításról szóló 2007. évi CXVIII. törvény 9.§ (1) bekezdésébe ütközik. Az I.r. alperes a kisajátítási eljárást még a korábbi szabályozás - az 1976. évi 24. tvr. - szerint folytatta le, így a felperes részéről a perben nem alkalmazható a 2007. évi CXVIII. törvény felhívása téves, figyelemmel törvény időbeli hatályát rendező 41.§ (1) bekezdésére.

Az elsőfokon eljáró bíróság a Pp. 206.§ (1) bekezdésének megfelelően mérlegelte a rendelkezésre álló bizonyítékokat és mérlegelését részletes indokolással alátámasztva a jogszabályokkal egyezően állapította meg a kártalanítás összegét.

A Legfelsőbb Bíróság erre tekintettel az elsőfokú bíróság jogszabályoknak megfelelő ítéletét a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján - a felülvizsgálati kérelemmel nem támadott részét nem érintetve - hatályában fenntartotta.

A Pp. 270.§ (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdés alapján a felülvizsgálati eljárásban pervesztes felperest kötelezte I-II.r. alperesek jogi képviselőjében felmerült perköltségének megtérítésére. A képviselői költséget a módosult 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3.§ (5) bekezdése alapján határozta meg.

A felperes a per tárgyi illeték feljegyzési joga ellenére a felülvizsgálati kérelmén 86.000 forint felülvizsgálati eljárási illetéket lerótt, ebből az illetékből pervesztése okán az Illetékekről szóló módosított 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 50.§ (1) bekezdése szerint 36.000 forintot viselni köteles, a különbözetként jelentkező 50.000 forintot az illetékügyi hatóságtól visszaigényelheti.

Budapest, 2010. szeptember 8.

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

Dr. Kalas

