

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága dr. Rónai László ügyvéd által képviselt felperesnek a Somogy Megyei Közigazgatási Hivatal (mint a Dél-dunántúli Regionális Államigazgatási Hivatal jogutóda) alperes ellen kisajátítási ügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indított perében a Somogy Megyei Bíróság 2009. június 16. napján kelt 5.K.21.925/2008/12. számú jogerős ítélete ellen a felperes által 13. és Kfv.3. sorszámon benyújtott felülvizsgálati kérelme folytán az alulírott napon megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Legfelsőbb Bíróság a Somogy Megyei Bíróság 5.K.21.925/2008/12. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 30.000 (azaz harmincezer) 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 felperes 1988. június 15-én kelt adásvételi szerződés alapján szerezte meg a hrsz-ú ingatlan 136/1743-ad tulajdoni hányadát. A felperes 2008. augusztus 18-án az ingatlana kisajátításának elrendelése iránt kérelmet terjesztett elő az alperesi jogelődnél, aki a 2008. október 20. napján kelt 2-1396/2/2008. számú határozatával az ingatlan kisajátításának elrendelése iránti kérelmet elutasította. Megállapította, hogy a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (Ktv.) 5.§ (1) bekezdés a) pontja szerinti feltétel nem teljesült, mert az ingatlan a tulajdonszerzés időpontjában is beépítési korlátozás alatt állt, hiszen az 1988-ban közpark besorolású volt, ezért az ingatlan Ev1, azaz véderdő besorolása építési korlátozást nem eredményezhetett, mivel az ingatlan soha nem volt beépíthető. Ezen túlmenően hivatkozott arra is, hogy az ingatlan kisajátításának további, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 30.§ (4) bekezdése szerinti feltétele sem áll fenn, mivel az ingatlan tulajdonosa az ingatlant nem ajánlotta fel megvételre

Község Önkormányzatának, így a törvényben előírt három éves határidő nem telt el, az el sem kezdődött.

A felperes keresetében a határozat megváltoztatását és az ingatlan kisajátításának elrendelését kérte. Állította, hogy a kisajátítás elrendelésének törvényi feltételei fennállnak tekintettel arra, hogy 1998. szeptember 10-én vételre felajánlotta ingatlanát az önkormányzatnak és az ingatlan véderdővé történő besorolása folytán a tulajdonosi (építési) jogában korlátozás állt be. A kérelem teljesíthetősége körében hivatkozott az alperesi hatóság korábbi tájékoztató levelében foglaltakra.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította. Megállapította, hogy a kisajátítás elrendelésének törvényi feltételei nem állnak fenn, mert a felperes 1998. szeptember 10-i levele nem minősül az ingatlan vételre történő felajánlásának, különösen, hogy a felperes az ingatlannak csak résztulajdonosa, továbbá a felperes 1988. évi tulajdonszerzésekor az ingatlan már közparkként volt nyilvántartva, ezért az építési korlátozás a vételkor már fennállt. Hivatkozott arra is az elsőfokú bíróság, hogy a közigazgatási hivatal másik ügyben adott tájékoztatása az ügy érdemi elbírálását nem befolyásolja, a téves tájékoztatás a hatóságot nem köti.

A jogerős ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, amelyben a jogerős ítélet megváltoztatását és kereseti kérelmének megfelelő új határozat meghozatalát kérte. Pontosított felülvizsgálati kérelmében állította, hogy a jogerős ítélet sérti az Étv. 30.§ (4) bekezdés bekezdésében foglaltakat, mert az 1998. szeptember 10-i levelében felajánlotta vételre az ingatlanát a Önkormányzatnak, azonban ezt a tényt igazoló bizonyítékát az elsőfokú bíróság okszerűtlenül értékelte és jogszabálysértő módon nem vette figyelembe. Sérelmezte azt is, hogy az elsőfokú bíróság a Pp. 221.§ (1) bekezdésének rendelkezését megsértve ítéletét kellően nem indokolta és nem adta magyarázatát annak, hogy miért hagyta figyelmen kívül az 1998. szeptember 10-i levelében foglaltakat. Állította, hogy résztulajdonosi minőségben is eljárhatott, az ingatlant vételre felajánlhatta, hiszen nemcsak az egész, hanem a részingatlan kisajátítására is sor kerülhet. Utalt arra is, hogy téves és jogszabálysértő az a megállapítás, hogy a tulajdonában álló ingatlan megvételekor már korlátozás alatt állt, mivel az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.) 2.§ (1) bekezdése alapján az ingatlan-nyilvántartásban a telek beépítetlen területként szerepel, azon építési tilalom feltüntetésre nem került. Kifogásolta, hogy az ingatlan átminősítéséről az önkormányzat tudta nélkül döntött.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályban tartását kérte állítva, hogy az ingatlan kisajátítása elrendelésének törvényi feltételei nem álltak fenn, sem a Ktv. 5.§ (1) bekezdés a) pontja, sem az Étv. 30.§ (4) bekezdése alapján, mert a felperes az ingatlan tulajdonjogát a tulajdoni korlátozás előtt szerezte meg, és a felperes állításával szemben 1998. szeptember 10-én nem ajánlotta fel vételre az ingatlanát.

Az alperes személyében jogszabályon alapuló jogutódlás következett be a felülvizsgálati eljárás során, melyet a Legfelsőbb Bíróság a 8. sorszámú végzésében állapította meg.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (Pp.) 275.§ (2) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta, és megállapította, hogy az nem jogszabálysértő a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott okokból.

A jogerős ítélet nem sérti az Étv. 30.§ (4) bekezdését, a Ktv. 5.§ (1) bekezdés a) pontját, az Inyvtv. 2.§ (1) bekezdését és a felülvizsgálati kérelemben tartalmában hivatkozott Pp. 206.§ (1) bekezdését, valamint a Pp. 221.§ (1) bekezdését sem.

Az Étv. 30.§ (4) bekezdése értelmében, ha az ingatlan rendeltetését a helyi építési szabályzat, illetőleg a szabályozási terv valamely később megvalósítandó - jogszabályban megállapított - olyan közérdekű célban határozza meg, amelynek megvalósítása a tulajdonostól nem várható el, és ez a tulajdonosi és építési jogokat korlátozza, a tulajdonos a közérdekű cél kedvezményezettjétől, illetőleg ennek hiányában a települési önkormányzattól követelheti az ingatlan megvételét. Ha a megvételre vonatkozó megállapodás az erre irányuló kérelemtől számított három éven belül nem jön létre, az ingatlant ki kell sajátítani.

Az elsőfokú bíróság helytállóan észlelte, hogy a felperes közigazgatási eljárásban előterjesztett kérelmét elutasító határozat törvényességének elbírálása során elsődlegesen az vizsgálandó, hogy az ingatlan vételre történő felajánlása megtörtént-e, és eltelt-e a szükséges határidő az Étv. 30.§ (4) bekezdésében foglalt jogszabályi rendelkezésnek megfelelően.

Az elsőfokú bíróság okszerűen értékelte az 1998. szeptember 10-én kelt levél tartalmát, és helyesen állapította meg, hogy az vételre történő felajánlásnak nem minősült. Az élők közötti jogügyleteknél

érvényesülő nyilatkozási elv alapján kétséget kizáróan megállapítható, hogy e levelében a felperes korábbi jogi képviselője sérelmezte az ingatlan övezeti átsorolását, azt jogszabálysértőnek tartotta és tájékoztatást kért a kialakult helyzetet illetően, azonban konkrét ajánlatot - az ingatlanhányad és a kért vételár pontos megjelölése hiányában - nem tett, ilyen kérést nem fogalmazott meg.

Arra is okszerűen hivatkozott az elsőfokú bíróság, hogy a vételre történő felajánlás, illetve a kisajátítás szempontjából jelentősége van annak, hogy a felperes nem az egész ingatlannak, hanem csupán az ingatlan 136/1743-ad hányadának tulajdonosa, aki saját tulajdoni része kisajátítását kérheti, azonban a használati rendre vonatkozó megállapodás, vagy az elfogadott rend szerint általa használt terület kisajátítását nem.

Tekintettel arra, hogy a felperes 1998. szeptemberében nem ajánlotta fel vételre tulajdoni hányadát az önkormányzatnak, ezért az alperesi határozatot e körben törvényesnek minősítő jogerős ítélet nem sérti az Étv. 30.§ (4) bekezdését.

Az Étv. 30.§ (4) bekezdése szerinti formai feltétel hiányában szükségtelen volt a Ktv. 5.§ (1) bekezdés a) pontja szerinti tartalmi feltétel vizsgálata, hiszen ennek az egy formai feltételnek a hiánya is akadályozta a kérelem teljesítését, és így igazolta a kérelmet elutasító alperesi határozat jogszerűségét. Az elsőfokú bíróság további vizsgálódása miatt és az azt vitató felülvizsgálati kérelem folytán a Legfelsőbb Bíróság megállapította, hogy a kisajátításhoz szükséges, a Ktv. 5.§ (1) bekezdés a) pontja szerinti feltétel sem teljesült, mert a felperesi tulajdonszerzés időpontjában is korlátozott volt a felperes építési jogosultsága, hiszen az ingatlan a tulajdonszerzéskor közpark besorolású volt, és ezen a területen építkezni nem lehetett, nem létező építési jogosultságot a véderdővé besorolás nem szüntethetett meg.

Alaptalanul hivatkozott a felperes arra is, hogy a jogerős ítélet sérti az Inyvtv. 2.§ (1) bekezdését, mert az Inyvtv. 17.§-a a feljegyezhető tények között az övezeti besorolást nem nevesíti, így a besorolásból eredő beépítési lehetőségeket - azok esetleges korlátozott voltát - az ingatlan-nyilvántartás szabályaira utalással nem lehet vitatni, az övezeti besorolásból eredő korlátozás annak ingatlan-nyilvántartásban való feltüntetése nélkül is fennáll. Az övezeti besorolás meghatározása a települési önkormányzat (képviselő-testület) feladata az Étv. településrendezésre vonatkozó rendelkezései (II. fejezet) alapján,

az e körben hozott határozat, rendelet elleni jogorvoslatnak pedig önálló fóruma van.

Tekintettel arra, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott okokból nem jogszabálysértő, ezért azt a Legfelsőbb Bíróság a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A pervesztes felperes a Pp. 270.§ (1) bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján köteles az alperes felülvizsgálati eljárásban felmerült költségei megfizetésére, és a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése alapján a - tárgyi illetékeljegyzési jog folytán le nem rótt - felülvizsgálati illeték viselésére.

Budapest, 2010. szeptember 15.

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

Dr. Tóth