

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a Hoffmann Ügyvédi Iroda /ügyintéző: dr. Hoffmann Balázs ügyvéd/ által képviselt felperesnek a jogtanácsos által képviselt Csongrád Megyei Közigazgatási Hivatal /6741 Szeged, Rákóczi tér 1./ - mint a Dél-alföldi Regionális Államigazgatási Hivatal jogutódja - I. rendű, és a dr. Harsányi Gábor ügyvéd által képviselt II. rendű alperesek ellen kisajátítási ügyben hozott határozat felülvizsgálata iránt indult perében - amely perbe az alperes pernyertességének előmozdítása érdekében a Kardos, Pető és Törőcsik Társas Ügyvédi Iroda /ügyintéző: dr. Pető Zsolt ügyvéd/ által képviselt Zrt. beavatkozott - a Csongrád Megyei Bíróság 2009. december 10. napján kelt 14.K.21.478/2008/54. számú jogerős ítélete ellen a felperes által 58. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán az alulírott napon megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a Csongrád Megyei Bíróság 14.K.21.478/2008/54. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a Legfelsőbb Bíróság a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az I. rendű alperesnek 40.000 /negyvenezer/ forint, a II. rendű alperesnek és az alperesi beavatkozónak 30.000 /harmincezer/ - 30.000 /harmincezer/ forint felülvizsgálati eljárási költséget, továbbá az államnak - külön felhívásra - 36.000 /harminchatezer/ forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes tulajdonát képezi a külterület, szántó művelési ágú - az Nyrt. javára bejegyzett, szolgalmi joggal terhelt - ingatlan; a külterület, szántó művelési ágú - az Nyrt. javára bejegyzett szolgalmi joggal, és a bejegyzett bányaszolgalmi joggal terhelt - ingatlan; továbbá a külterület, szántó művelési ágú - az Nyrt. javára bejegyzett szolgalmi joggal és a bejegyzett bányaszolgalmi joggal terhelt - ingatlan.

A II. rendű alperesnek a 2007. december 6. napján előterjesztett kérelme alapján az I. rendű alperes a 2008. március 25. napján kelt 176-268/2008. számú határozatával a felperes fentiekben jelzett

ingatlanának 1427 m² térmértékű részét az ingatlannak a 2929 m² térmértékű részét és az ingatlannak 3738 m² térmértékű részét „közlekedés” közérdekű célra kisajátította, és tehermentesen a Magyar Állam tulajdonába, és a Zrt. vagyonkezelésébe adta; a bejegyzett szolgalmi jogokat a kisajátított ingatlanrészek vonatkozásában megszüntette.

Az ingatlantulajdonos felperes részére az ingatlanból kisajátított ingatlanrész forgalmi értékeként 805.000 Ft, értékvesztésként 153.000 Ft visszamaradó területre számított értékcsökkenést, és 55.796 Ft összegű mezőgazdasági műveléssel kapcsolatos kárt; az ingatlanból kisajátított ingatlanrész forgalmi értékeként 1.636.000 Ft-ot, értékvesztésként 207.000 Ft visszamaradó területre számított értékcsökkenést és 114.524 Ft összegű mezőgazdasági műveléssel kapcsolatos kárt; és az ingatlanból kisajátított ingatlanrész forgalmi értékeként 2.088.000 Ft-ot, értékvesztésként 225.000 Ft visszamaradó területre számított értékcsökkenést és 146.156 Ft összegű mezőgazdasági műveléssel kapcsolatos kárt, összesen 5.430.476 Ft összegű kártalanítást állapított meg, melynek megfizetésére a II. rendű alperest kötelezte.

Az I. rendű alperes az eljárás tárgyát képező ingatlanok kisajátításkori forgalmi értékét a közigazgatási eljárásban szakértőként kirendelt ingatlanforgalmi szakértő szakértői véleménye alapján 570 Ft/m² összegben állapította meg, míg a visszamaradó földrészlet tekintetében az ingatlan vonatkozásában az értékcsökkenés mértékét 4 %-kal, az ingatlan vonatkozásában 7 %-kal, az ingatlant illetően 9 %-kal vette figyelembe.

A felperes keresetében az I. rendű alperes határozatának megváltoztatását kérte akként, hogy a bíróság kötelezze a II. rendű alperest az ingatlan tekintetében mindösszesen 2.825.460, az ingatlan vonatkozásában mindösszesen 5.799.420 Ft, és az ingatlannal kapcsolatban mindösszesen 7.401.240 Ft összegű kártalanítás megfizetésére, 1.980 Ft/m² kisajátításkori forgalmi érték alapulvételével.

Kérte továbbá a II. rendű alperesnek az I. rendű alperesi határozat jogerőre emelkedésétől kezdődő késedelmi kamat megfizetésére való kötelezését is.

Álláspontja szerint az I. rendű alperesi határozat, és az annak meghozatala alapjául szolgáló szakértői vélemény nem megalapozott, mivel a szakértői vélemény nem teljes körűen tartalmazza az összehasonlító adatokat; figyelmen kívül hagyott olyan tényeket, amelyek relevanciával bírnak, így azt, hogy az út megépítésével, infrastruktúrával jól ellátott, zöldmezős beruházások és kereskedelmi létesítmények alakíthatók ki, illetve becsatlakozás keletkezik a Szeged-Hódmezővásárhely, valamint a Szeged-Arad nemzetközi útvonalakra.

Kifogásolta továbbá, hogy a szakértő nem vizsgálta a területek közmű-ellátását, pedig a területek közvetlen szomszédságában több vállalkozás folytat gazdasági tevékenységet, ahová a közművek bekötése megoldható lenne.

Utalt arra, hogy a Megyei Jogú Város Önkormányzata a 148/2005. /IV. 9./ Kgy. számú határozatával döntött az ingatlan közvetlen szomszédságában elhelyezkedő ingatlanok logisztikai központ megépítése céljára történő eladásáról, 1.980 Ft/ m² nettó áron.

Ezen túl - összehasonlításként - hasonló fekvésű ingatlanokat sorolt fel, amelyeknél kialakított ár alapján azt a következtetést vonta le, hogy a kisajátítási érték mindenképpen 800 Ft/m² összeg fölött kell, hogy megállapításra kerüljön.

A szakértő részére kiadott „termőföldek értékbecslése” című tanfolyami útmutató alkalmazhatóságát is kifogásolta. Beadványához csatolta a 2009. évben kelt 750 Ft/m² áron tett vételi ajánlatot, a híd - sziget közti töltés - folyás szerinti bal oldalának megerősítéséhez szükséges területek megvásárlása vonatkozásában.

Utalt arra, hogy ezen terület a város peremétől kb. 1,2 km-re fekszik - csakúgy, mint a perrel érintett ingatlan -, illetve ezen ingatlanon építési tilalom is van érvényben.

A felperes a keresetében állítottak alátámasztására kérte a perben igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő kirendelését.

A megyei bíróság a felperes keresetét alaptalannak értékelte, és elutasította azt.

Ítéletének indokolásában a Ptk. 177. § /1/ bekezdésére hivatkozott és leszögezte, hogy a perrel érintett közigazgatási eljárás megindulásának időpontjára figyelemmel a kisajátítási kártalanítás részletes szabályait tartalmazó, 1976. évi 24. tvr. /a továbbiakban: Ktvr./ szabályait kellett alkalmazni, így annak 16. §-át.

A megyei bíróság a felperes bizonyítási indítványának megfelelően szakértői bizonyítást rendelt el, a perben kirendelt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő perben előterjesztett szakértői véleményét összevetette az I. rendű alperesi határozat meghozatalának alapjául szolgáló, a közigazgatási eljárás során szakértőként bevont ingatlanforgalmi szakértő által készített értékbecsléssel.

A megyei bíróság úgy találta, hogy a perben kirendelt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő által készített és kiegészített szakértői vélemény ítélezése alapjául nem fogadható el, azt nem tartotta alkalmasnak arra, hogy abból megállapítható legyen az I. rendű alperesi határozatban foglalt 570 Ft/m² forgalmi érték megalapozatlansága.

Részletesen ismertette a megyei bíróság ítéletének indokolásában a szakértői véleményben foglaltakat, és összevetette azt a közigazgatási eljárásban kirendelt szakértő szakvéleményével.

A megyei bíróság álláspontja szerint az összehasonlító adatok vonatkozásában nyilvánvaló, hogy a perben kirendelt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő által felhozott - a perbeli ingatlantól zömében eltérő, más övezeti besorolású, és túlnyomórészt kisajátítással, kisajátítási vétellel érintett - összehasonlító adatok a perbeli ingatlan kisajátításkori forgalmi értékének meghatározására alapul nem szolgálhatnak.

A megyei bíróság azt állapította meg, hogy a közigazgatási eljárásban eljáró ingatlanforgalmi szakértő a perbeli ingatlanokkal azonos övezeti besorolású ingatlanokat összehasonlító adatként értékelő, a helyben kialakult piaci forgalmi adatokkal dolgozó, az összehasonlító adatok és módszer, valamint a számítási módszer okszerű alkalmazását tartalmazó szakértői véleményében foglaltak megdöntésére nem volt alkalmas a perben kirendelt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő ingatlanforgalmi értékelés részletezett elveibe ütköző, aggályos szakértői véleménye.

Hangsúlyozta a megyei bíróság, hogy a perbeli esetben hivatalbóli bizonyításnak nem volt helye, a felperest terhelte annak bizonyítása, hogy a kártalanítási összeg felemelésére irányuló keresete alapos.

A perben beszerzett igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői vélemény a fent kifejtett okokból a felperes keresetében foglaltakat nem támasztotta alá, ugyanakkor a felperes a perben újabb szakértő kirendelésére irányuló bizonyítási indítványt nem terjesztett elő.

A felperes által csatolt értékelési bizonyítvány kapcsán a megyei bíróság rámutatott arra, hogy az nem a tulajdonjogot érintő, hanem vezetékJog létesítésével kapcsolatban készült, és abból a forgalmi érték megállapítására vonatkozó összehasonlító adatok, illetve a vonatkozó értékmódosító tényezők nem állapíthatók meg. Ugyanakkor a felperes által csatolt levélből megállapítható, hogy az közvetlenül a kisajátítás eljárást megelőzően tett vételi ajánlat, amely - a fentiekben kifejtett okokból - összehasonlítás alapjául szintén nem szolgálhat.

A megyei bíróság mindezek alapján azt állapította meg, hogy a felperes keresetében megjelölt okból az I. rendű alperesi határozat nem minősül jogszabálysértőnek.

A jogerős ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, annak hatályon kívül helyezését kérte, a keresetében foglaltakat fenntartotta.

Arra hivatkozott, hogy a jogerős ítélet indokolása és a tanúként meghallgatott szakértő szakvéleménye több ponton ellentétes.

Részletesen kifejtette az ezzel kapcsolatos aggályait, összevetve a szakvélemény és a jogerős ítélet tartalmát.

Arra hivatkozott, hogy a jogerős ítélet sérti a Pp. 1. §-ában és 2. § /1/ bekezdésében foglaltakat.

Kifogásolta, hogy a kisajátítási eljárásban felkért - majd a perben meghallgatott - szakértő értébecslése a per bíróság által a jogerős ítéletben foglalt állásponttal ütközik, mert az elfogadott szakvélemény 2., 3. és 4. számú táblázatai kizárólag kisajátítási adatokat tartalmaznak, ráadásul többségében nem helybelieket. A helybeliek közül is csak az M5 autópálya adatait, míg az elkerülő út adatait egyáltalán nem, holott arról is tudomással bírt a szakértő.

Kifogásolta a felperes a szakértőnek a korrekciós tényezők figyelembevételére vonatkozó álláspontját, a megállapított százalékos arányok összehasonlítását más, kedvezőtlenebb fekvésű ingatlanok korrekciós tényezőivel.

Nem fogadta el a felperes a megyei bíróság álláspontját, azért sem, mert az elfogadott szakértői vélemény csupán az M5 autópálya 2004-es adataira épül - az 1994., 1995., 1996. évi adatok szintén ugyanezek -; semmi mást nem vesz figyelembe, így az önkormányzati, valós adatú eladásokat, és az elkerülő úttal kapcsolatos adatokat.

A felperes megítélése szerint az infláció mértékét évenként kellene, hogy felszámolja a szakértő, amit az üzleti élet minden területén megtesznek, mert annak mértéke 2004-től 2008. év figyelembevételével minimum 40 %. Ezen tétellel a közigazgatási szakértő 300 Ft/m² fajlagos árát megemelve 420 Ft/m² alapár, és erre a 90 %-os megállapított értéknövelő tényezők számításával már 798 Ft/m² érték adódik, amely szinte forintra azonos a perbeli szakértő megállapításával.

A felperes álláspontja szerint a megyei bíróság eljárásával megsértette a Pp. 206. § /1/ bekezdését, a Ptk. 177. § /1/ bekezdését, továbbá a 2007. évi CXIII. törvény 9. § /1/ és /3/ bekezdését, miután a bizonyítékok és tényállás értékelésénél a felperes által és a perszakértő által előadott okiratokat, bizonyítékokat, hivatkozásokat nem, illetve nem megfelelően értékelte, és ezáltal téves következtetésre jutott. Mindösszesen 8.531.000 Ft összegű kártalanítás, és annak késedelmi kamata megállapítását kérte.

A felperes kérte a felülvizsgálati kérelem tárgyaláson történő elbírálását.

A II. rendű alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult.

Az I. rendű alperes a felülvizsgálati kérelemben foglaltakra észrevételeket tett, amelyhez a felperes is észrevételeket nyújtott be - a felülvizsgálati kérelemben foglalt álláspontját fenntartva.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Legfelsőbb Bíróság álláspontja szerint a megyei bíróság megfelelő alapossággal feltárta és rögzítette ítéletének indokolásában az ügyben irányadó tényállást, és abból - az ide vonatkozó jogszabályi rendelkezések alkalmazásával - helytálló jogi következtetést vont le, azzal a Legfelsőbb Bíróság is egyetért.

Mindenekelőtt hangsúlyozza a Legfelsőbb Bíróság, hogy az általánosan kialakult és következetes legfelsőbb bírósági gyakorlat szerint, ha a felülvizsgálati kérelem a jogerős ítélettel megállapított tényállást, vagyis azt sérelmezi, hogy a bíróság a tényállást a Pp. 206. §-ának megsértésével állapította meg, a jogerős ítélet érintésének csakis akkor van helye, ha a tényállás iratellenes, illetőleg a bíróság a bizonyítékokat - azok egybevetése során - nem a maguk összességében értékelte; ennél fogva a megállapított tényállás nyilvánvalóan okszerűtlen, vagyis lényeges logikai ellentmondást tartalmaz. Nem állapítható meg azonban jogszabálysértés akkor, ha a felülvizsgálati kérelem a bizonyítékok okszerű mérlegelését támadja.

A Pp. 206. §-a szerinti szabad bírói mérlegeléssel megállapított tényállás - ha az nem iratellenes vagy logikátlan - felülvizsgálata nem lehet eredményes, a felülvizsgálati eljárásban ugyanis felülmérlegelésnek nincs helye; nincs lehetőség a bizonyítás adatainak újabb egybevetésére és értékelésére. A felülvizsgálat csak arra szorítkozhat, hogy a mérlegelés körébe vont adatok, tények értékelésénél nincs-e nyilvánvalóan helytelen következtetés.

A Legfelsőbb Bíróság megállapítása szerint a megyei bíróság a közigazgatási eljárásban és a perben rendelkezésre állt bizonyítékokat okszerűen értékelte és mérlegelte, összevetette azokat egymással, megfelelő súlyozásuk eredményeként azokból helytálló következtetést vont le.

A bizonyítás adatainak és eredményének, a bizonyítékok összevetésének megismétlését mellőzve bár, de a felülvizsgálati kérelemben foglaltakra tekintettel, rámutat a Legfelsőbb Bíróság a következőkre.

Megalapozatlanul hivatkozott a felperes a felülvizsgálati kérelemben a 2007. évi CXIII. törvény 9. § /1/ és /3/ bekezdésének sérelmére, tekintettel arra, hogy - a megyei bíróság által is már leszögezetten - a lefolytatott kisajátítási eljárásra még a Ktvr-ben foglalt előírások voltak az irányadók.

Kiindulási alapnak az tekinthető, hogy a felperest olyan kártalanítás illeti meg, mint amelyet a kisajátításra került ingatlanrészek a kisajátítás időpontjában szabadpiaci forgalomban történő értékesítése esetén kaphatott volna.

A közigazgatási eljárásban kirendelt szakértőnek tehát a forgalmi érték meghatározásához a felperesi tulajdonú ingatlanok közvetlen közelében elhelyezkedő, a kisajátítás időpontját megelőző, ahhoz közeli időpontban a szabad forgalomban értékesítésre került, ugyanolyan övezeti besorolású, hasznosítású, művelési ágú ingatlanok tényleges adásvételi szerződésekben szereplő vételáraihoz kellett hasonlítani.

A szakértői véleményből megállapíthatóan 2006. és 2007. években az azonos rendeltetésű, konkrétan megjelölt helyrajzi számú, közel szomszédos ingatlanok a szabadpiaci forgalomban átlagban 67 Ft/m² áron keltek el.

Kiemelendő, hogy a közigazgatási eljárásban kirendelt szakértő szakvéleménye 1. számú táblázatának adatai mindegyike valós adásvételi szerződésben szereplő vételár.

A perben kirendelt szakértő szakvéleményében felhozott ingatlanok közül, amelyik szabadpiaci forgalomban került értékesítésre, annak feltüntetett vételára 371 Ft/m² volt, ami meghaladta bár a közigazgatási szakértő által meghatározott értéket, de a felperes által igényeltet, és a perbeli szakértő által meghatározottat meg sem közelítette.

A perszakértő által összehasonlító adatként figyelembe vett egyéb területek nem szabadpiaci viszonyok közötti adásvételi szerződéssel kerültek értékesítésre, hanem részben kisajátítás, részben azt megelőző adásvétel útján.

A közigazgatási és a perbeli szakvélemény között tehát lényeges különbség, hogy a kisajátítási eljárás során eljáró szakértő megvalósult adásvételi szerződésekben szereplő szabadpiaci vételárakból indult ki a forgalmi érték megállapításakor, míg a perszakértő zömében vételi ajánlat alapján megkötött, ún. „kisajátítást pótló” adásvételi szerződések vételárait használta.

A közigazgatási szakban kirendelt szakértő - a szakvéleményen túl - perbeli meghallgatásakor is hangsúlyozta, hogy a forgalmi érték meghatározásánál a kiindulási ár nem a felperes által hivatkozott 300 Ft/m², hanem 67 Ft/m² volt.

A felperes által a felülvizsgálati kérelemben is hivatkozott - szintén a közigazgatási szakban eljáró szakértő által értékelt - ingatlan tekintetében megjegyzi a Legfelsőbb Bíróság, hogy erre vonatkozóan nyilvánvaló adatok álltak rendelkezésre, miután itt a szerződéses vételárat a beruházással járó üzleti előnyök feltétlen biztosítása motiválta; ezen ügyleteket mindenképpen konjunkturális

vételeknek kell tekinteni, azaz vételáraik összehasonlító adatként nem vehetők figyelembe (KGD 2006. évi 77. szám).

Helyesen vette figyelembe azt is a kisajátítási szakértő munkája során, hogy maga a Legfelsőbb Bíróság mondta ki - a BH 2008. évi 57. számon közzétett jogesetében -, hogy a forgalmi érték kialakításánál az összehasonlító adatok köréből a vételi ajánlat áraival megkötött szerződéseket ki kell zárni („a vételi ajánlat egyszeri, az adott időpontban, az adott helyzetben felajánlott összeg, amely a tényleges piaci értéket meghaladó is lehet...”).

Kiemeli a Legfelsőbb Bíróság, hogy helyesen hagyta figyelmen kívül a megyei bíróság a 750 Ft/m²-es vételi ajánlatot; egyrészt, mert - nevéből következően is - az csak egy ajánlat volt, azaz nem megvalósult jogügyletet takar, másrészt a kisajátítást követő időszakból származik (a kisajátítási eljárás 2007. december 6. napján indult, az ajánlat pedig 2009. április 29-i keltezésű).

A Legfelsőbb Bíróság álláspontja szerint sem a perben kirendelt szakértő, sem a felperes nem tudta megfelelően bizonyítani azt a perben, hogy az I. rendű alperes határozatában jogszabálysértően alacsony összegben került volna megállapításra a perbeli ingatlanok forgalmi értéke.

A perbeli szakvélemény - azon túl, hogy a mezőgazdasági övezetbe tartozó ingatlanok forgalmi értékének meghatározásához „gazdasági, kereskedelmi szolgáltató” és „egyéb ipari” övezetbe tartozó ingatlanok vételárait használta - a hasznosítási módjuk szerint közel azonos ingatlanok közül egy kivételével kisajátítással, illetőleg kisajátítást pótló - „konjunkturális beruházások” vételi ajánlataira megkötött - adásvételi szerződések vételáraira alapozta a többlet-kártalanítást javasolt forgalmi értéket.

Ezen összehasonlítás nem volt alaposnak tekinthető, és nem volt alkalmas arra sem, hogy a kisajátítási eljárás során igénybe vett szakértő szakvéleményében foglalt megállapításokat megdöntse.

Logikusan és okszerűen végezte el a megyei bíróság ezek összevetését és értékelését, az iratellenesnek sem volt tekinthető, ezért a Legfelsőbb Bíróság álláspontja szerint is, a felperes megalapozatlan keresetét a megyei bíróságnak el kellett utasítania.

Minderre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság megállapította, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabályokat nem sértette meg, ezért azt a Pp. 275. § /3/ bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A felülvizsgálati eljárásban felmerült alperesi és alperesi beavatkozói perköltség megfizetésére a Legfelsőbb Bíróság a felperest a Pp. 270. § /1/ bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 78. § /1/ bekezdése szerint kötelezte.

A tárgyi illeték-feljegyzési jog folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték viselésére a felperes a 6/1986. /VI. 26./ IM rendelet 13. § /2/ bekezdése értelmében köteles.

Budapest, 2010. december 1.

**Dr. Buzinkay Zoltán sk. tanácselnök, Dr. Fekete Ildikó sk. előadó
bíró, Dr. Patyi András sk. bíró**

A kiadmány hiteléül:

tisztviselő