

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Kecskés Ákos ügyvéd /6800 Hódmezővásárhely, Deák F. u. 14./ által képviselt felperesnek a dr. Kovács Miklósné dr. Osváth Éva jogtanácsos által képviselt Csongrád Megyei Kormányhivatal /6741 Szeged, Rákóczi tér 1./ - mint a Dél-alföldi Regionális Államigazgatási Hivatal jogutódja - I. rendű, és a Harsányi Ügyvédi Iroda /ügyintéző: dr. Harsányi Gábor ügyvéd, 1068 Budapest, Benczúr u. 11./ által képviselt Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. /1134 Budapest, Váci út 45./ II. rendű alperesek ellen kisajátítási kártalanítással kapcsolatos közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indított perében a Csongrád Megyei Bíróság 3.K.22.243/2008/34. számon, 2009. december 15-én kelt jogerős ítéletével szemben a felperes által 37. sorszámon előterjesztett felülvizsgálati kérelem elbírálása folytán, az alulírott napon - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

### **í t é l e t e t :**

A Legfelsőbb Bíróság a Csongrád Megyei Bíróság 3.K.22.243/2008/34. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a Legfelsőbb Bíróság a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alpereseknek 50.000 /ötvenezer/ 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 II. rendű alperes kérelme folytán eljáró I. rendű alperes 2008. augusztus 26-án kelt 2633-15/2008. számú határozatával a felperesi tulajdonban álló „kivett szabadidő park”-ként nyilvántartott, 3 ha 5405 m<sup>2</sup> területű, Ma2 (mezőgazdasági kis tanyás zóna) építési övezetbe tartozó ingatlant megosztotta, az alábbiak szerint.

A /30 hrsz-ú 2 ha 4763 m<sup>2</sup> területű, a /31 hrsz-ú 108 m<sup>2</sup> és a /32 hrsz-ú 1 ha 534 m<sup>2</sup> területű ingatlanra, egyben a /31 és /32 hrsz-ú ingatlanokat a Magyar Állam javára kisajátította.

A teljes ingatlan kisajátítása iránti felperesi kérelmet elutasította, és a kisajátított ingatlanok forgalmi értékeként 43.866.324 Ft kisajátítási kártalanítást, értékvesztésgként 3.062.193 Ft értékcsökkenést, továbbá 367.288 Ft mezőgazdasági műveléssel kapcsolatos kárt állapított meg.

Az alperesi határozattal szemben előterjesztett keresetében a felperes az ingatlan teljes kisajátítását kérte, 8.000 Ft m<sup>2</sup>-es fajlagos ár figyelembevételével meghatározott kisajátítási kártalanítás megállapítása mellett; ezzel további mintegy 236.000.000 Ft kártalanítás megítélését, illetve megállapítását kérte, vitatta a visszamaradó területre megállapított értékcsökkenés mértékét.

Másodlagosan a kisajátítási kártalanítás 59.401.000 Ft-ra történő felemelését, és a különbözetre nézve a II. rendű alperes megfizetésre kötelezését kérte.

Az eljárás megyei bíróság jogerős ítéletével a felperes keresetét elutasította.

Az ítélet indokolásában rámutatott, hogy a kártalanítási összeg meghatározása érdekében szakértői bizonyítást rendelt el, melynek során a kirendelt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő az alperesi közigazgatási eljárásban közreműködő szakértővel azonos összegben állapította meg az ingatlan fajlagos négyzetméterárát (3.850 Ft), azonban 30 %-os korrekciót alkalmazott (a terület mérete kapcsán 20 %, fekvése kapcsán 10 % figyelembevételével); így a fajlagos forgalmi értéket 5.000 Ft/m<sup>2</sup>-ben határozta meg.

Mivel a közigazgatási eljárásban és a perben közreműködő szakértő szakvéleménye között kizárólag a fajlagos forgalmi érték, illetőleg a visszamaradó terület értékcsökkenésében mutatkozott eltérés, a megyei bíróság a két szakértőt - az ellentmondások feloldása érdekében - együttesen hallgatta meg.

A meghallgatás alapján a bíróság megállapította, hogy mindkét szakértő ugyanazon összehasonlító adatokat alkalmazta a szakértői véleménye elkészítésekor. A két vélemény közötti - a korrekciós tényezők alkalmazását érintően fennálló - különbségre nézve a perbeli szakértő a megállapított 30 %-os korrekció kapcsán annak alkalmazását azzal indokolta, hogy a szakértő kompetenciájába tartozik annak megítélése.

A bíróság figyelembe vette, hogy a közigazgatási eljárásban kirendelt szakértő /a perbeli szakértővel szemben/ az ingatlan korlátozását befolyásoló tényezőkkel összefüggésben -8 %-os korrekciót alkalmazott.

A megyei bíróság eljárása során megkereste a Város Főépítészét, beszerezte az ingatlan beépíthetőségével, továbbá az ingatlannal kapcsolatos korlátozásokkal összefüggő önkormányzati szabályokat.

Mindezek, továbbá az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény /a továbbiakban: Étv./, továbbá az

országos településrendezési és építésügyi követelményekről szóló 253/1997. /XII. 20./ Kormányrendelet /a továbbiakban: OTÉK/ 29. §-a, valamint a Város Közgyűlésének 53/2003. számú közgyűlési rendelete /a továbbiakban: Építési Szabályzat/ 30. §-a szerint csak a mezőgazdasági tevékenységgel kapcsolatos, a területen élők alapellátását szolgáló növénytermesztés, állattartás és állattenyésztés, halászat, valamint az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el a perbeli ingatlanon, legfeljebb 3 %-os beépítettséggel.

Az alkalmazott jogszabályi rendelkezésekből a bíróság megállapította, hogy a perbeli ingatlan beépítési lehetősége mind a kisajátítást megelőzően, mind azt követően jelentősen korlátozott volt, figyelemmel arra, hogy a terület beépítettsége nem haladhatja meg a 3 %-ot, önálló lakóépülettel a telekterület legfeljebb 1,5 %-a építhető be, de ez sem haladhatja meg az 500 m<sup>2</sup>-t.

A megyei bíróság a rendelkezésre álló adatok, és a megkeresésekre adott válaszok alapján megállapította, hogy az Ma2 kistanyás mezőgazdasági zónába sorolt ingatlan esetében az, hogy az ingatlan művelési ágát „kivett szabadidő park”-ként jelöli meg az ingatlan-nyilvántartás, továbbra sem jelent nagyobb beépítési lehetőséget, mert a beépítést az Étv-n és az OTÉK-en alapuló övezeti besorolás határozza meg.

Az ingatlan jellemzőinek figyelembevételével, továbbá a két szakértő együttes meghallgatása következtében a bíróság a két szakértői vélemény értékelése során a közigazgatási eljárásban benyújtott szakértői véleményt fogadta el ítélezése alapjául, azt tekintette megalapozottnak, mert az részletes indokát adta a korrekciós tényezők alkalmazásának és mértékének.

A perbeli szakértő a korrekciós tényezők alkalmazásával kapcsolatos indokolást nem adott, annak magasabb mértékben való megállapíthatóságát alátámasztó indokra nézve adós maradt.

A bíróság figyelembe vette azt is, hogy az ingatlan közútról történő megközelíthetősége a megosztást, illetve a kisajátítást megelőzően is nehézkes volt a Szeged felőli forgalom számára, hiszen a legközelebbi körforgalomban visszafordulva a Hódmezővásárhely felőli irányból érkeve lehet - és lehetett korábban is - az ingatlanra behajtani.

A jogerős ítélettel szemben előterjesztett felülvizsgálati kérelmében a felperes elsődlegesen annak hatályon kívül helyezését és a keresetének helyt adó új határozat meghozatalát, másodlagosan - a hatályon kívül helyezés mellett - az eljáró megyei bíróság új eljárásra, és új határozat hozatalára utasítását kérte.

A jogerős ítélet - álláspontja szerint - a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény /a továbbiakban: Kstv./ 9. § /1/ bekezdésében rögzített, teljes kártalanítás elvét sérti, az

igazságügyi szakértő szakvéleményének figyelmen kívül hagyása jogszabálysértő, hiszen a perszakértő szakvéleménye - ellentétben a közigazgatási szakértő szakvéleményével szemben - helytálló volt. Állította, hogy iratellenes és jogszabályellenes a bíróság ítélete, mert nem értékelhette volna át a szakértői fogalmakat.

Az I. rendű alperes ellenkérelmében a felülvizsgálati kérelem elutasítását kérte, rámutatva, hogy az ingatlan hasznosítása a kisajátítást megelőzően is korlátozott volt az Építési Szabályzat szerint; a bíróság a szakértői vélemények értékelésével és a tények figyelembevételével megalapozott és jogszerű ítéletet hozott.

A II. rendű alperes - a felülvizsgálati kérelem elutasítása mellett - szintén a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte.

Rámutatott, hogy a szakvélemények figyelmen kívül hagyása, illetve a szakértői bizonyítás szabályaival összefüggően felvetett jogszabálysértés kapcsán a felperes felülvizsgálati kérelmében nem jelölt meg konkrét jogszabálysértést.

Arra is felhívta a figyelmet, hogy az eljáró megyei bíróság a szakértői véleményt nem figyelmen kívül hagyta, hanem megalapozatlannak találta.

A felülvizsgálati kérelemben az általános forgalmi adó összegével kapcsolatos felvetésre nézve előadta, hogy azt a felperes keresetében nem vitatta, az értékcsökkenést - álláspontja szerint - az eljárásban késedelmesen tette a per tárgyává.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati kérelmet a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény /a továbbiakban: Pp./ 274. § /1/ bekezdése alkalmazásával tárgyaláson kívül bírálta el.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Pp. 270. § /1/ bekezdése folytán a felülvizsgálati eljárásban is alkalmazandó általános szabályok (Pp. 3. § /2/ bekezdés) alapján a perben a bíróság a felek nyilatkozataihoz kötve van.

Ezen túlmenően a felülvizsgálat során a Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabályi rendelkezések megsértése tekintetében vizsgálja felül a jogerős ítéletet - jelen esetben a Csongrád Megyei Bíróság jogerős ítéletét -, hiszen a Pp. 270. § (2) bekezdése értelmében a jogerős ítélet vagy az ügy érdemében hozott jogerős végzés felülvizsgálatát jogszabálysértésre hivatkozással lehet kérni. Ezzel összhangban mondja ki azt a Pp. 272. § (2) bekezdése, hogy a felülvizsgálati kérelemben a jogszabálysértést meg kell jelölni.

A Pp. 275. § (2) bekezdése szerint a Legfelsőbb Bíróság a jogerős határozatot /szigorú kivételek mellett/ csak a felülvizsgálati kérelem és a csatlakozó felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálhatja felül.

A felperes jogszabálysértésként a Kstv. 9. § /1/ bekezdésében rögzített, teljes kártalanítás elvét jelölte meg. Hivatkozott az igazságügyi szakértői szakvélemény figyelmen kívül hagyására, a szakértői bizonyítás szabályainak megsértésére, valamint arra, hogy a bíróság érvelése logikailag nem követhető; ezzel összefüggésben azonban jogszabálysértést, a Pp. konkrét rendelkezésének megsértését, nem jelölt meg.

A Legfelsőbb Bíróság így kizárólag a Kstv. 9. § /1/ bekezdésében rögzítettek érvényesülése tekintetében vizsgálhatta felül a jogerős ítéletet. E rendelkezés alapján a kisajátított ingatlan tulajdonosát a tulajdonjoga elvonásáért, az ingatlanon fennálló jog jogosultját pedig a joga megszűnéséért - a zálogjog és a végrehajtási jog jogosultja kivételével - teljes, azonnali és feltétlen kártalanítás illeti meg.

Az eljáró megyei bíróság részletes bizonyítási eljárás lefolytatását követően meghozott, és részletesen indokolt ítéletében a Kstv. 9. § /1/ bekezdését nem sértette meg.

Az ingatlan kisajátított terület részének mértékéhez igazodó fajlagos négyzetméterárat, továbbá értékcsökkenést és értékvesztést figyelembe vevő alperesi határozat felülvizsgálata során a bizonyítási eljárást követően megállapította, hogy az alperesi határozat alapos, az abban szereplő kártalanítási összeg alkalmas a törvény 9. § /1/ bekezdésében rögzített követelmény teljesítésére.

Az, hogy a bíróság milyen módon, milyen bizonyítási eljárás, azon belül milyen bizonyítási lépések következtében jutott erre az eredményre, a felülvizsgálati eljárás tárgyává azért nem volt tehető, mert ezzel összefüggésben a felperesi felülvizsgálati kérelem - amint arra a II. rendű alperes ellenkérelmében is rámutatott - külön, konkrét jogszabálysértés megjelölését nem tartalmazta.

A Pp. ismertetett szabályai alapján az eljáró Legfelsőbb Bíróság nem jogosult a felek, így a felperes helyett a jogszabálysértés megjelölésére, és annak keretein belül a felülvizsgálat lefolytatására, tekintettel arra, hogy a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet nem hivatalból vizsgálja felül. A tényállás-megállapítás jogszerűségét, vagy a bizonyítékok mérlegelésére vonatkozó szabályok megtartását felülvizsgálati eljárásban a Legfelsőbb Bíróság akkor vizsgálhatja, ha a felülvizsgálati kérelemben az ennek alapjául szolgáló törvényi rendelkezésekre történik hivatkozás (Kfv.IV.37.759/2009/4.).

Mindezek alapján a Legfelsőbb Bíróság megállapította, hogy az eljáró megyei bíróság a teljes kártalanítás elvét nem sértette meg, ezért a Pp. 275. § /3/ bekezdése alkalmazásával a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta.

A Pp. 270. § /1/ bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 78. § /1/ bekezdése alapján kötelezte a Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati eljárásban pervesztes felperest az alperesek költségeinek megfizetésére.

A felperest a Legfelsőbb Bíróság az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 39. § /1/ bekezdés d) pontja szerinti pertárgyérték alapján, az 50. § /1/ bekezdése figyelembe vételével, és a 6/1986./VI.26./ IM rendelet 13. § /2/ bekezdése alapján kötelezte a le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték megfizetésére.

Budapest, 2011. január 12.

**Dr. Buzinkay Zoltán sk. tanácselnök, Dr. Patyi András sk. előadó  
bíró, Bauer Jánosné dr. sk. bírő**

A kiadmány hitelül:

tisztviselő