

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága az Albertné dr. Kertész Farkas Éva ügyvéd / által képviselt felperesnek a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal /6000 Kecskemét, Deák F. tér 3./ - mint a Dél-alföldi Regionális Államigazgatási Hivatal jogutódja - I. rendű, és a Kiskunhalas Város Önkormányzata /6400 Kiskunhalas, Hősök tere 1./ II. rendű alperesek ellen kisajátítási ügyben hozott közigazgatási határozat felülvizsgálata iránt indult perében a Bács-Kiskun Megyei Bíróság 2010. február 18. napján kelt 14.K.21.234/2008/46. számú - az 51. alszámú ítélettel kiegészített - jogerős ítélete ellen a felperes által 50. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán az alulírott napon - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a Bács-Kiskun Megyei Bíróság 14.K.21.234/2008/46. számú - az 51. alszámú ítélettel kiegészített - ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a Legfelsőbb Bíróság a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az I. rendű alperesnek 20.000 /húszezer/ forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A feljegyzett felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

Kiskunhalas Város Polgármesterének kérelmére az elsőfokú alperes jogelődje a 2008. április 26. napján kelt 351-11/2008. számú határozatával teljes területtel kisajátította a felperes tulajdonában álló Kiskunhalas, belterület, 1353 m² nagyságú „kivett műhely” megjelölésű, természetben a Kiskunhalas alatti ingatlant. Az ingatlan a felperes férjének életében kőfaragó műhelyként működött, és azon a tevékenység ellátásához szükséges nagy méretű munkagépek betonba rögzített állapotban voltak.

Az I. rendű alperes a kisajátítási kártalanítási összeget az eljárásban beszerzett ingatlanszakértői vélemény alapján 18.000.000

Ft-ban határozta meg, és ezen túl a felperes részére 744.000 Ft - az ingatlan kiürítésével kapcsolatos szállítási költség - II. rendű alperes általi megfizetéséről is rendelkezett.

A felperes a határozatot keresettel támadta meg, amelyben a kisajátítás jogalapját nem vitatta, ugyanakkor 7 millió Ft többlet-kártalanítás, és ezen összegnek 2008. május 7. napjától számított késedelmi kamata megtérítésére kérte kötelezni a II. rendű alperest.

Előadta, hogy az ingatlan kőfaragó műhelyként funkcionált, használatbavételi engedélye hatályos. Az ingatlan tartozékának minősül az ingatlan mintegy 50 méter hosszában beépítésre került 2 db gránit, márvány, stb. vágására alkalmas, drótos tömbvágó, amelynek elbontása az ingóság teljes értékvesztésével jár. A tömbvágó ismételt üzembe helyezése szinte lehetetlen, ugyanis működőképessége a tárgybeli ingatlan adottságaihoz kötött.

Álláspontja szerint az ingatlan rendeltetése, az építésügyi övezeti besorolása, használhatósága a településen belüli fekvése, megközelíthetősége, rendeltetése a felépítmények állaga és állapota, műszaki jellemzői, korszerűsége, a 7 millió Ft többlet-kártalanítási összeg megállapítását indokolja.

Hivatkozott arra, is, hogy a közigazgatási eljárásban beszerzett szakértői vélemény hiányos, nem tényleges összehasonlító értékadatokon alapul, így sérti a kisajátításról szóló 1976. évi 24. tvr. /a továbbiakban: Ktvr./ 14. § /1/ bekezdésében és 16. §-ában foglaltakat.

Álláspontja szerint a szakértő nem az ingatlan rendeltetéséhez és hasznosításához közel álló, hanem lakóingatlanokat és telekingatlanokat vett alapul szakvéleménye kialakításakor.

Ugyanakkor figyelmen kívül hagyta a közelmúltban Kiskunhalas belvárosában kereskedelmi tevékenységet végző, nagy beruházó cégek (Tesco, Plus Áruház, Profi) adásvételi szerződéseinek négyzetméterárát, annak ellenére, hogy azok az ingatlanok a tárgybeli ingatlannal hasonló adottságúak, és a tárgybeli ingatlan is alkalmas hasonló beruházások megvalósítására.

Kifogásolta, hogy a szakértő értéknövelő tényezőt nem állapított meg, ugyanakkor az értékcsökkentő tényezők százalékos mértékét sem indokolta.

Nem vette figyelembe, hogy a 2.810.000 Ft értéket képviselő drótos tömbvágók, karos márványcsiszolók, expressz fejcsiszoló, gyémántkorongos hídcsiszológép, és gyémántkorongos fréz az ingatlan tartozékát képviseli; ugyanis azok az ingatlanhoz betonalapzattal rögzítettek, és állagromlás nélkül helyükről nem mozgíthatóak el.

A megyei bíróság a felperes keresetét kisebb részben alaposnak értékelte, és az I. rendű alperes 2008. április 20. napján kelt 351-11/2008. számú határozatát részben megváltoztatta; a Kiskunhalas belterületi 1153 m² nagyságú műhely megjelölésű

ingatlan kisajátításáért járó kártalanítási összeget 18.000.000 Ft-ról 18.350.000 Ft-ra emelte fel; ezt meghaladóan a felperes keresetét elutasította.

A megyei bíróság ítéletét az 51. alszámú kiegészítő ítéletével azzal egészítette ki, hogy kötelezte a II. rendű alperest, hogy a felperes részére 15 napon belül fizessen meg 350.000 Ft-ot, és ezen összegnek 2008. május 7. napjától a kifizetés napjáig - minden, késedelemmel érintett fél évre - a fél évet megelőző napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatával együtt.

Ítéletének indokolásában a megyei bíróság kifejtette, hogy a közigazgatási eljárásban beszerzett szakértői vélemény az ingatlan forgalmi értékét 18 millió Ft-ban állapította meg.

A felperes vitatta ezen érték-megállapítást, és indítványára a bíróság igazságügyi szakértői véleményt szerzett be, amely szerint az ingatlan forgalmi értéke 18.500.000 Ft.

A felperes indítványára kiegészített szakértői véleményben a szakértő a forgalmi érték meghatározást fenntartotta.

A felperes indítványára a megyei bíróság újabb szakértői véleményt szerzett be, amely szakvélemény szintén a telek, illetve az építmények fajlagos értékének megállapítását végezte el, és azokat összesítve határozta meg az ingatlan forgalmi értékét 18.200.000 Ft-ban.

Az igazságügyi szakértőt a megyei bíróság a tárgyaláson is meghallgatta, aki előadta, hogy a felperes által helyrajzi szám alatt megjelölt ingatlanok összehasonlító adatként nem szerepelhetnek, mert hasonló jellegű ingatlan adásvételének hiányában az értékmeghatározásra úgy kerülhetett sor, hogy külön a telekérték, illetve a felépítmények értékének meghatározását követően állapította meg a szakértő a teljes ingatlan forgalmi értékét.

A megyei bíróság a fenti bizonyítékok alapján megállapította, hogy a felperesi kereset kisebb részben alapos, és a kisajátítási kártalanítási összeget a szakvélemény által megállapított forgalmi érték figyelembevételével 18.350.000 Ft-ban határozta meg; ilyen tartalommal változtatta meg az I. rendű alperes határozatát.

Vizsgálta azt is a megyei bíróság, hogy a kőmegmunkáláshoz használt gépek az ingatlan tartozékai-e, azok állagsérelem nélkül az ingatlanról elszállíthatók-e.

A megyei bíróság által kirendelt szakértő megállapította, hogy a gépek két módszerrel elszállíthatók, illetve újra felállíthatók.

A Ptk. 95. § /1/ és /2/ bekezdésére hivatkozással kifejtette a megyei bíróság, hogy a kőfaragó műhely gépei az ingatlan

tartozékának semmiképpen nem tekinthetők. Tekintve, hogy - a szakértői vélemény szerint - a kőmegmunkáló gépek értéke, vagy használhatósága a leszerelésükkel számottevően nem csökken, azok újraállíthatók megfelelő eljárással, a megyei bíróság álláspontja szerint a gépek az ingatlan alkotórészének sem tekinthetők. Ennek megfelelően az ingatlan értékének megállapítását a gépek ottani elhelyezkedése nem befolyásolja.

A megyei bíróság a felperes indítványára tanúként hallgatta meg K. J-t, aki kőfaragó mester, és - állítása szerint - a gépek elszállíthatók voltak az ingatlanról, de az nagy nehézséggel járt, ugyanis jellegük folytán a földbe voltak betonozva.

Ismertette a megyei bíróság a felperes által csatolt kőfaragó mesterektől származó „szakvéleményt”, amely a gépek értékét, valamint az ingatlanon elhelyezett nagyméretű, bontott gránitkőzet forgalmi értékét 8.260.000 Ft-ban határozta meg, továbbá véleményezték a kőzet elszállítási költségét 1,5-2 millió Ft-ban. J. K. okleveles gépipari technikus a felperes számára nyilatkozott arról, hogy a telephelyen levő gépeket, eszközöket roncsolás nélkül leszerelni, áttelepíteni nem lehetséges.

A megyei bíróság álláspontja szerint ezen bizonyítékok a felperes részére járó kártalanítási összeget nem érintik; a felperes költségigényét elfogadva a kisajátítási határozat a bontási, újraállítási költségekről rendelkezett, így e körben a kisajátítási határozat megváltoztatásának nem volt helye. Indokolta azt is a megyei bíróság, hogy miért nem tett eleget a felperes további tanúmeghallgatásra vonatkozó indítványának.

A jogerős ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, annak hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítását kérte.

Arra hivatkozott, hogy a megyei bíróság megsértette a Pp. 209. §-ában foglaltakat, a Pp. 213. § /1/ bekezdését, továbbá a Ktvr. 14. § /1/ bekezdésében és 16. §-ában foglaltakat.

Előadta, hogy előzetes bizonyítási indítványának a megyei bíróság helyt adott ugyan, azonban a szakértő 2008 novemberében szemrevételezte az akkorra már szinte teljességgel elbontott felépítményeket, mivel az I. rendű alperes birtokába 2008. augusztus 31. napjával kellett átadnia az ingatlant.

Ezzel a megyei bíróság megsértette a Pp. 209. §-ában foglaltakat, hiszen annak ellenére, hogy tudomással bírt az intézkedés sürgős voltáról, elmulasztotta a szakértői kirendelést ésszerű határidőn belül foganatosítani.

Álláspontja szerint ezzel a perbeli szakvélemény hitelessége és objektivitása vált vitatottá, és ez kétséges teszi az ítélet

megalapozottságát is, illetőleg az objektív döntéshozatalt csak további bizonyítási indítványoknak való helyt adás alapozhatja meg. Hivatkozott arra, hogy az eljárás során csatolt fényképfelvételeket és cd-lemezt a tényleges és bontás előtti állapot igazolására, a tartozékként minősíteni kért gépek tényleges beépítettségének igazolására, ám a peres ügy aktájában ezek a bizonyítékok nem voltak fellelhetők.

Jogszabálysértőnek tartotta a felperes a bíróság ítéletét azért is, hogy bár idézést bocsátott ki az általa idézni kért és releváns információval bíró tanúknak, ám az idézést elmulasztotta ténylegesen kézbesíteni, majd az ismételt indítványára már az idézési kérelemnek sem adott helyt. Ezáltal a megyei bíróság megsértette és korlátozta a Pp. 164. § /1/ bekezdésében foglalt jogosultságát.

Előadta a felperes, hogy a megyei bíróság olyan szakértői véleményt fogadott el ítélete alapjául, mely szakértő a gépeket nem látta - még fényképfelvételeken sem -, összehasonlító információkkal nem rendelkezett.

Jogsértőnek tartotta a megyei bíróság ítéletét azon vonatkozásban is, hogy - bár a szakértő a gépek elszállításának költségeit forintosította - ezen összeg többlet-kártalanítási összegként történő megítélését a megyei bíróság ítéletében a Pp. 213. § /1/ bekezdésének megsértésével elmulasztotta.

A felperes álláspontja szerint a megyei bíróság által kirendelt igazságügyi szakértő átemelte a korábbi szakvélemény összehasonlító adatait, többletadatot nem tüntetett fel, továbbra is figyelmen kívül hagyta az ingatlan tényleges rendeltetését és hasznosíthatóságát, illetőleg nem indokolt százalékos mértékben növelte a csupán lakóingatlanok átlagos négyzetméterára alapján megállapított értéket.

Figyelmen kívül hagyta a szakértő, hogy a perbeli ingatlan a lakóépület létesítésén felüli egyéb használhatósága és rendeltetése a jól hasznosítható, összefüggő, nagy méretű telek a szakvélemény alapjául szolgáló helyszíni szemle időpontjában bár már elbontott, több jól funkcionáló és különböző rendeltetésű, gazdasági és műhely-épület, mely összességében nemcsak lakóház építésére szolgáló, de ezen felül ipari, szolgáltató, kereskedelmi (üzleti) tevékenység folytatására is alkalmas.

Megítélése szerint a javára megállapított kártalanítási összeg töredékét sem fedezi egy létesítendő ipartelep létesítési költségeinek, vagy forgalmi értékének; ezáltal tényleges kártalanításra nem került sor.

Hivatkozott arra a felperes, hogy a szakértők egyértelműen kijelentették, hogy nem állt módjukban tényleges összehasonlító adatokat beszerezni, hiszen a tárgybeli ingatlanhoz hasonló

ingatlan értékesítésére a régióban nem leltek adatot. Még csak kísérletet sem tettek arra azonban, hogy az ország más régióiban feltáró kutatást végezzenek annak érdekében, hogy a jelen ingatlan jellemzőihez hasonló, ipari-szolgáltatási rendeltetésű ingatlan négyzetméterára is összehasonlító adatok részét képezze.

A felperes álláspontja szerint a megállapított kártalanítási összeg alapjául szolgáló igazságügyi szakértői vélemény hiányos, továbbá nem tényleges összehasonlító értékadatokon alapul, és ezzel a Ktvr. 14. § /1/ bekezdésében és 16. §-ában foglaltak megsértésére került sor.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § /1/ bekezdésének megfelelően tárgyaláson kívül bírálta el.

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.

Elsődlegesen kiemeli a Legfelsőbb Bíróság, hogy a Pp. 270. § /2/ bekezdése és 272. § /2/ bekezdése értelmében felülvizsgálati eljárás során kizárólag a jogerős ítélet jogszerűsége vizsgálható.

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

A perben rendelkezésre állt iratok alapján a Legfelsőbb Bíróság megállapította, hogy a megyei bíróság a felülvizsgálati kérelemben megsértettként jelölt Pp. 209. § /1/ bekezdésének megfelelően járt el, amikoris a felperes keresetében foglalt kérelemre előzetes bizonyítást rendelt el, igazságügyi szakértői vélemény beszerzése iránt intézkedett.

A keresetlevélnek a megyei bírósághoz való érkezéséhez képest a megyei bíróság ezen intézkedést - a felperesi állásponttal ellentétben - ésszerű határidőn belül foganatosította. Azon körülmény, hogy az ingatlan birtokba adásának időpontjára tekintettel időközben egyes felépítmények és ingóságok elbontásra kerültek, nem teszi a megyei bíróság eljárását jogszabálysértővé.

A Pp. 213. § /1/ bekezdése szerint az ítéletben foglalt döntésnek ki kell terjednie a perben, illetőleg a 149. § alapján egyesített perekben érvényesített valamennyi kereseti kérelemre.

A felperes keresetének tartalmi elemzése alapján megállapítható, hogy az a többlet-kártalanításra, és az ingatlan tartozékait képező gépek ellenértékének megtérítésére irányult. Ezzel kapcsolatosan a megyei bíróság ítélete tartalmazott döntést, a jogerős ítélet indokolása részletesen kitért a gépekre vonatkozó kártalanítási igényre.

A felperes többlet-kártalanítási igénye kapcsán a megyei bíróság a perben beszerzett, továbbá rendelkezésre állt igazságügyi szakértői vélemények összevetése, értékelése és mérlegelése alapján alakította ki álláspontját. Ezzel összefüggésben hangsúlyozza a Legfelsőbb Bíróság, hogy a fent hivatkozott törvényi rendelkezésekből következően a felülvizsgálati eljárás során kizárólag a jogerős ítélet jogszerűsége vizsgálható.

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 álláspontja szerint a megyei bíróság a Pp. 206. §-ának megfelelően összevetette, értékelte és mérlegelte a perben rendelkezésre állt bizonyítékokat (szakértői véleményeket), és azokból logikus és okszerű következtetést levonva állapította meg a többlet-kártalanítás összegét.

Egyetértett a Legfelsőbb Bíróság a megyei bíróságnak az ingatlanon található gépek minősítésével kapcsolatos jogi okfejtésével is, külön is rámutatva, hogy a felperes kereseti kérelme a gépek értékének megtérítésére irányult, azok bontásával és újrafelállítással kapcsolatos költségek megtérítését nem kérte.

A Legfelsőbb Bíróság álláspontja szerint a megyei bíróság nem sértette meg a Ktvr. 14. § /1/ bekezdésében foglaltakat, ugyanis a

felülvizsgált határozatban az alperes a kártalanítást a tulajdonos részére állapította meg és rendelte kifizetni, továbbá rendelkezett a Ktvr. 16. §-a értelmében a kisajátítással kapcsolatos értékvesztés és költség megtérítése iránt is.

Értékvesztés a perbeli esetben nem merült fel, mert a teljes ingatlan kisajátítására sor került, az alperes - a felperes költségigényét a közigazgatási eljárás során elfogadva - a bontási, újraállítási költségekről rendelkezett; így helytállóan rögzítette a megyei bíróság azt, hogy e tekintetben sem volt a keresettel támadott határozat megváltoztatásának helye.

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 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 illetéket, a felperes személyes költségmentességére tekintettel, a 6/1986. /VI. 26./ IM rendelet 13. § /1/ bekezdése és 14. §-a értelmében az állam viseli.

Budapest, 2011. március 9.

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

A kiadmány hitelélül:

tisztviselő