

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Hock Ernő ügyvéd által képviselt felperesnek a Veszprém Megyei Kormányhivatal /8200 Veszprém, Megyeház tér 1./ - mint a Veszprém Megyei Közigazgatási Hivatal jogutódja - I. rendű, és a dr. Neiger M. Tibor ügyvéd által képviselt Zrt. II. rendű alperesek ellen kisajátítási ügyben hozott közigazgatási határozat felülvizsgálata iránt indult perében a Veszprém Megyei Bíróság 2010. június 23. napján kelt 2.K.21.295/2009/24. számú jogerős ítélete ellen a felperes által 26. 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 Veszprém Megyei Bíróság 2.K.21.295/2009/24. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a Legfelsőbb Bíróság a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az I. rendű és a II. rendű alperesnek 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 Veszprém, külterületi telephely és büfé megjelölésű, 24 ha 8999 m² területű ingatlan a felperes tulajdonában állt.

Az ingatlan a Helyi Építési Szabályzat szerint Gip07 övezet alá tartozik, gazdasági terület, amely gyepmesteri telep és állatmenhely létesítése céljára használható.

A Magyar Állam nevében tulajdonosi jogokat gyakorló Zrt. kezdeményezte a közlekedéssel érintett területrészes adásvételét; azonban a vételi ajánlatot a tulajdonos nem fogadta el, ezért a II. rendű alperes kérelmezte a terület kisajátítását.

A kártalanítási összeg meghatározása céljából a közigazgatási eljárásban szakértő bevonására került sor.

Az I. rendű alperes a 2009. augusztus 5. napján kelt 23/494-24/2009. számú határozatával a II. rendű alperes kisajátítási kérelmének helyt adott, és a Magyar Állam javára közlekedési infrastruktúra fejlesztése közérdekű célra 608 m² terület kisajátítását elrendelte, míg a tulajdonos felperes részére 425.000 Ft kártalanítást állapított meg.

A felperes keresetében az alperes határozatának felülvizsgálatát és

a kártalanítási összeg felemelését kérte, 5.000 Ft/m² ár figyelembevételével, illetve a tárgyaláson módosított nyilatkozata alapján 3.500 Ft/m² ár alapján.

Álláspontja szerint a szakértő nem megfelelő összehasonlító adatokra támaszkodott, és nem vette figyelembe, hogy a terület megosztása során hátrányos helyzetbe került, tekintettel arra, hogy a kialakítandó területek megközelítése nehézségbe ütközik.

A felosztás után kialakítandó telephely és büfé ingatlan használata korlátozódik, a terület nem bővíthető, és az út melletti kamion-parkoló sem használható rendeltetésszerűen.

Kifogásolta, hogy nem értékelte megfelelően a szakértő az ingatlan közművesítettségét, továbbá azt sem, hogy folyamatban van a terület övezeti besorolásának módosítása.

Hivatkozott arra is, hogy a kisajátítást megelőzően már ajánlatot kapott arra, hogy a területen benzinkutat, áruházat, stb. építsenek, melyre végülis - a gazdasági helyzetre tekintettel - nem került sor.

A megyei bíróság a felperes keresetét részben alaposnak értékelte, és az I. rendű alperes 23/494-24/2009. számú határozatát részben megváltoztatta, a kártalanítási összeget 520.000 Ft-ra felemelte.

Ítéletének indokolásában a megyei bíróság a kisajátításról szóló 2007. évi CXIII. törvény /a továbbiakban: Ktv./ 1. § /1/ bekezdésére, 9. § /1/ és /3/ bekezdésére hivatkozott.

A Pp. 177. § /1/ bekezdése alapján a kártalanítási összeg megalapozottságának vizsgálata céljából a perben igazságügyi szakértőt rendelt ki.

A szakértő a tényleges forgalmi adatokra támaszkodva 854 Ft/m² fajlagos árat állapított meg a perbeli ingatlanrész tekintetében. Rögzítette azt is, hogy az ingatlanok megközelítése a jövőben is biztosítva lesz, használata nem korlátozott. A szakértő összesen 520.000 Ft kártalanítási összeget javasolt megállapítani.

A felperes a szakértői véleményt nem fogadta el, vitatta a korrekciós tényező megalapozottságát és utalt arra is, hogy az övezeti besorolás változni fog.

Kifejtette a megyei bíróság, hogy a felperes által hivatkozott 3.000-5.000 Ft/m² forgalmi ár nem a perbeli ingatlan ára, hiszen a felperes egyetlen olyan adattal sem tudta a szakértői véleményt cáfolni, amely ugyanazon övezeti besorolás alá eső területre vonatkozna.

A szakértőnek a szakma szabályainak megfelelően kellett a korrekciós értékekkel számolnia, figyelemmel arra, hogy a felperes ingatlana nem belterület, nem építési övezet, a Helyi Építési Szabályzat szerint korlátozott a hasznosítási lehetősége, és a kisajátítással érintett 608 m² terület védőzónába esik, azt a felperes semmilyen más célra nem hasznosíthatta volna.

Kiemelte a megyei bíróság, hogy a Helyi Építési Szabályzat 9. § /7/ bekezdése értelmében a felperes ingatlana gyepmesteri telep és állatmenhely céljára hasznosítható. Az a felperesi állítás, hogy áruházz, vagy üzemanyag-töltő állomás céljára kívánták a területet megvásárolni, irreleváns, tekintettel arra, hogy azt a jelenlegi építésügyi szabályok nem teszik lehetővé.

Hangsúlyozta a megyei bíróság, hogy a kártalanítás összeget a kisajátítás időpontjában lévő állapot szerint kell meghatározni, és jövőbeni feltételezések, elképzelések, esetleges változások a forgalmi értéket nem befolyásolják. A felperes kizárólag a kisajátítási eljárást követően általa kötött előszerződéssel kívánta az 5.500 Ft/m² árat bizonyítani, amely teljes mértékben megalapozatlan, azt semmilyen más ténylegesen realizált forgalmi adat sem támasztotta alá.

A kártalanítási összeg meghatározásánál egyébként a kiugró értékeket figyelembe venni nem is lehet, kizárólag a kisajátítás időpontjához közel eső, azonos övezeti besorolású és már teljessedésbe ment forgalmi adatok felhasználásával lehet a kártalanítási összeget megállapítani.

Utalt a megyei bíróság a Pp. 182. § /3/ bekezdésére, és a Pp. 3. § /4/ bekezdése alapján elutasította a felperes bizonyítási indítványát, tekintettel arra, hogy új szakértő kirendelése indokolatlan volt.

A perszakértő - a bírósági gyakorlatnak megfelelően - a perbeli ingatlan jellegét és adottságát figyelembe véve, összehasonlító adatok felhasználásával megindokolta a szakvéleményét, ami nem homályos és nem ellentmondásos, ezért további szakértői bizonyítás szükségtelen volt.

A jogerős ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet; elsődlegesen annak megváltoztatását, és a II. rendű alperesnek - kártalanítás jogcímén - 1.364.800 Ft és ezen összeg törvényes kamatainak megfizetésére kötelezését kérte, másodsorban - a jogerős ítélet hatályon kívül helyezése mellett - a megyei bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását azzal, hogy új igazságügyi szakértő kirendelése szükséges.

Arra hivatkozott, hogy a jogerős ítélet sérti a Ktv. 1. § /1/ bekezdését, 9. § /1/ és /3/ bekezdését, továbbá az eljárás során sérült a Pp. 3. § /4/ bekezdésében és 182. § /3/ bekezdésében foglalt rendelkezés is.

Kifogásolta, hogy - noha a perszakértő szakvéleményében foglaltakat továbbra is vitatta - a megyei bíróság az új igazságügyi szakértő kirendelésére irányuló indítványát elutasította.

Álláspontja szerint a perszakértő a Ktv. kritériumait csak látszólagosan vette figyelembe szakvéleményében, nem a megfelelő összehasonlító adatokkal számolt, és mindennemű indokolás nélkül,

megalapozatlanul alkalmazott kétszer 50 %-os korrekciót. Ezen álláspontját az igazságügyi műszaki és ingatlanforgalmi szakértő is megerősítette, a 2010. augusztus 11-én kelt ingatlanforgalmi szakértői véleményében.

Hivatkozott arra, hogy az igazságügyi szakértő 3.100 Ft-ban határozta meg a perbeli ingatlan fajlagos négyzetméterenkénti árát. Az általa felkért szakértő azon megállapítására is hivatkozott, mely szerint 2003-ban a Székesfehérvár- környéki 63-as út építésével összefüggésben indult kisajátítási perekben a hatóság által kirendelt szakértőként vett részt; ezen eljárásokban - a perbeli földrészlethez hasonlóan - külterületi, javarészt gyeper és szántó megnevezésű közművesítetlen ingatlanok tulajdonjoga került elvonásra, a kártalanítás alapját pedig már ekkor is 2.500 Ft/m² fajlagos érték képezte.

Ezekkel a kisajátítási eljárásokkal szemben azonban a perbeli ingatlan részben közművesített, azon több építmény is található, továbbá a 2010-es értékviszonyok jóval meghaladják a 2003-as árszínvonalat; így a szakértő által kimunkált 3.100 Ft/m² fajlagos ár korántsem tekinthető eltúlzottnak.

Eszerint a kisajátított 600 m² terület valós értéke - a megyei bíróság által megállapított 520.000 Ft-tal ellentétben - 1.884.800 Ft; tehát őt a kisajátítással minimálisan 1.364.800 Ft kár érte, ezért a Ktv. 1. § /1/ bekezdésében és 9. § /1/ bekezdésében rögzített teljes kártalanítás elve még csak megközelítőleg sem teljesült.

Továbbra is kifogásolta, hogy a megyei bíróság elutasította az új igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő kirendelésére tett indítványát, holott a Pp. 3. § /4/ bekezdése alapján csak a jogvita elbírálása szempontjából sürgősen bizonyítás-indítványok utasíthatóak el.

Az I. és II. rendű alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult.

A felperes a felülvizsgálati ellenkérelmekre tett észrevételében a felülvizsgálati kérelmében foglaltakat fenntartotta.

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, azzal a Legfelsőbb Bíróság is egyetért.

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

Az általánosan kialakult és következetes bírói gyakorlat szerint, ha a felülvizsgálati kérelem a jogerős ítélettel megállapított tényállást sérelmezi, 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, és 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 perben rendelkezésre állt iratanyag alapján a Legfelsőbb Bíróság megállapította, hogy a megyei bíróság a fentiek maradéktalan betartásával hozta meg ítéletét, a tényállás megállapítása során körültekintő alapossággal járt el.

A peres felek megnyilatkoztatása mellett szakértői bizonyítást rendelt el, és a szakértő feladatává tette nemcsak a kisajátítással érintett ingatlan forgalmi értékének, valamint a tulajdonost megillető kártalanítási összeget befolyásoló valamennyi tényező értékelését, hanem a kisajátítási eljárásban beszerzett szakvélemény felülrértékelését is.

A tényállás-tisztázási kötelezettségének tehát a megyei bíróság eleget tett, és részletes indokát adta annak, hogy a perben kirendelt igazságügyi szakértő szakvéleménye miért alkalmas teljes mértékben a tényállás megállapítására.

A felperes felülvizsgálati kérelembeli állításával ellentétben a jogerős ítélet a Pp. 182. § /3/ bekezdését sem sértette meg. Ezen törvényi előírás szerint a homályos hiányos, önmagával vagy más szakértő véleményével ellentétes, illetve a bizonyított tényekkel ellentétben álló szakvélemény esetén lehet indokolt a bizonyítási eljárás továbbfolytatása. A perszakértő szakvéleménye azonban egyetlen pontban sem állt ellentétben sem önmagával, sem az államigazgatási eljárás során beszerzett szakvélemény egyetlen megállapításával sem.

A perben kirendelt igazságügyi szakértő kifejtette, hogy az ingatlan övezeti besorolását, hasznosítási lehetőségeit és a közművesítettséget az államigazgatási eljárásban beszerzett szakvéleménnyel egyezően el tudja fogadni, és kizárólag az összehasonlító adatok különbözősége miatt állapít meg magasabb fajlagos négyzetméterárat, ami egyébként a tulajdonosra nézve a

kisajátítási határozatban foglaltakhoz képest kedvezőbb érték. Annak is magyarázatát adta a szakértő, hogy miért alkalmaz 50 %-os korrekciót.

A szakértő a kisajátított területnek a 8-as út védőzónájába tartozása és a helyi építési előírások által szabályozott hasznosítási korlátok, valamint a külterületi jelleg miatt alkalmazta a kétszeres korrekciót; iratellenesen hivatkozott arra a felperes, hogy annak nem adta megfelelő indokát.

Hangsúlyozza a Legfelsőbb Bíróság, hogy a megyei bíróság helyesen értékelte azt, hogy kártalanítás alapjául kizárólag a kisajátítás időpontjában fennálló forgalmi érték-viszonyokat, és a kisajátítás időpontjában fennálló hasznosítási lehetőségeket, övezeti besorolást és a kisajátítás időpontjához közel eső, már teljesedésbe ment forgalmi adatok felhasználását lehet alapul venni.

Ebből következően a perszakértő aggálytalan szakértői véleményében valamennyi irányadó értékelési szempontot figyelembe vette. A megyei bíróság jogszerűen járt tehát el akkor, amikor a bizonyítási eljárást a szükséges mértékben lefolytatva a felperesnek az ismételt szakértő kirendelésére vonatkozó indítványát elutasította.

Kiemeli a Legfelsőbb Bíróság, hogy a Pp. 275. § /1/ bekezdése értelmében a felülvizsgálati eljárásban bizonyítás felvételének helye nincs.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati kérelem elbírálása során a rendelkezésére álló iratok alapján dönt.

Ebből következően a Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati eljárás során becsatolt - a jogerős ítélet meghozatalát követően készült - magánszakértő szakértői véleményét sem figyelembe venni, sem értékelni nem tudta.

A Legfelsőbb Bíróság megállapítása szerint a megyei bíróság eljárása során - a perben kirendelt igazságügyi szakértő szakértői véleményének alapulvételével - megállapított kártalanítási összeg megfelel a Ktv. 1. § /1/ bekezdése és 9. § /1/, /3/ bekezdésében foglaltaknak; a megyei bíróság - eljárása során - a Pp. 3. § /4/ bekezdésében és 182. § /3/ bekezdésében foglalt rendelkezéseket sem sértette meg.

Minderre figyelemmel a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 275. § /3/ bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A felülvizsgálati eljárásban felmerült I. és II. rendű 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 illeték viselésére a felperes a 6/1986.
/VI. 26./ IM rendelet 13. § /2/ bekezdése értelmében köteles.*

Budapest, 2011. május 25.

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

A kiadmány hiteléül:

tisztviselő