

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Ürmös Ferenc ügyvéd /6720 Szeged, Oskola u. 25./ által képviselt I. rendű és II. rendű felpereseknek a dr. Bereczky Katalin jogtanácsos által képviselt Csongrád Megyei Kormányhivatal /6741 Szeged, Rákóczi tér 1./ - mint a Dél-alföldi Regionális Államigazgatási Hivatal jogutódja - I. rendű, és a dr. Harsányi Gábor ügyvéd /1068 Budapest, Benczúr u. 11./ által képviselt Zrt. II. rendű alperesek ellen kisajátítási ügyben hozott közigazgatási határozat felülvizsgálata iránt indított perében a Csongrád Megyei Bíróság 5.K.20.602/2009/39. számon 2010. június 28-án hozott jogerős ítéletével szemben a felperesek által 42. sorszámon előterjesztett felülvizsgálati kérelem elbírálása során, az alulírott napon megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a Csongrád Megyei Bíróság 5.K.20.602/2009/39. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a Legfelsőbb Bíróság a felpereseket, hogy 15 nap alatt egyetemlegesen fizessenek meg az I. rendű alperesnek 20.000 /húszezer/ forint, a II. rendű alperesnek 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 II. rendű alperes kérelme folytán eljáró I. rendű alperes 3183-11/2008. számon, 2008. október 15-én hozott határozatával az I. és II. rendű felperes 1/2-1/2 arányú tulajdonát képező, külterület /6 hrsz-ú, 8 ha 5447 m² nagyságú gyep (rét) szántó művelési ágú ingatlan tárgyában az ingatlan megosztásáról, illetve - a megosztást követően - egy részének kisajátításáról hozott határozatot.

Az I. rendű alperesi határozat a felperesek tulajdonát képező - a Zrt. javára bejegyzett - bányaszolgalmi joggal, az Nyrt. javára bejegyzett gázvezeték-szolgalmi joggal és bányaszolgalmi joggal, továbbá az Rt. javára bejegyzett szolgalmi joggal terhelt ingatlant

- a /28 hrsz-ú, „szántó, rét” művelési ágú, 5698 m²

- nagyságú,
- a /29 hrsz-ú, „szántó, rét” művelési ágú, 5 ha 9832 m² nagyságú,
 - a /30 hrsz-ú, „szántó, rét” művelési ágú, 8151 m² nagyságú,
 - a /31 hrsz-ú, „szántó” művelési ágú, 1 ha 0925 m² nagyságú,
 - a /32 hrsz-ú, „szántó” művelési ágú, 97 m² nagyságú, valamint
 - a /33 hrsz-ú, „szántó” művelési ágú, 744 m² nagyságú további ingatlanokra megosztotta.

A megosztást követően létrejött /28, /31, /32, valamint /33 hrsz-ú ingatlanokat közlekedési infrastruktúra fejlesztése közérdekű célra (az M43 autópálya megépítése érdekében) kisajátította, és tehermentesen a Magyar Állam tulajdonába adta.

A kisajátítás következtében a kisajátított ingatlan forgalmi értékeként 5.055.900 Ft-ot, értékvesztésként 590.400 Ft értékcsökkenést; mindösszesen 5.646.300 Ft összegű kártalanítást állapított meg fejenként a felperesek részére, továbbá a földhasználó részére értékvesztésként 523.920 Ft megállapításáról rendelkezett.

Az alperesi határozattal szemben a felperesek terjesztettek elő keresetet, kérve annak jogszabálysértés miatt történő megváltoztatását.

Keresetükben a kisajátítási kártalanítási összeg alapjául szolgáló forgalmi érték megállapítását sérelmezték, állítva, hogy a határozat a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény /a továbbiakban: Ktv./ 9. §-át megsértve állapította meg a forgalmi értéket, az I. rendű alperes figyelmen kívül hagyta a tényleges forgalmi viszonyokat, köztudomású tényeket.

Sérelmezték emellett az övezeti besorolásra vonatkozó megállapításokat, utalva arra, hogy a terület közelében ipari, kereskedelmi övezet, hasznáلتautó-kereskedések, benzinkutak, sok egyéb szolgáltató és más létesítmény található, melyből következően tévesen került megállapításra a kisajátításkori forgalmi érték (579 Ft/m² korrigált fajlagos ár), melyet minimálisan - megítélésük szerint - 2.500 Ft/m² fajlagos ár alapján kellett volna meghatározni.

A bíróság a keresetet kisebb részben találta alaposnak, ezért jogerős ítéletében az alperesi határozatot akként változtatta meg, hogy a II. rendű alperest a felperesek számára személyenként 183.300 Ft többlet-kártalanítási összeg, és annak 2008. október hó 15. napjától (az I. rendű alperesi határozat jogerőre emelkedése napjától) a kifizetés napjáig számított késedelmi kamatának megfizetésére kötelezte, egyebekben a felperesek

keresetét elutasította.

Jogerős ítéletének indokolásában a bíróság megállapította, hogy a felperesek keresetlevelükben csak a kisajátítással érintett ingatlanok forgalmi értékét vitatták, az ennek megállapítása alapjául szolgáló négyzetméterár felemelése iránt terjesztettek elő határozott kereseti kérelmet, fejenként 16.779.000 többlet-kártalanítás megfizetését kérve.

A visszamaradó ingatlanok kisajátítás következtében bekövetkező értékvesztését keresetükben nem támadták, mindössze az egyik tárgyaláson nyilatkozott jogi képviselőjük úgy, hogy azt is vitatják. Ezért a közigazgatási perekben alkalmazandó, a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény /a továbbiakban: Pp./ 335/A. § /1/ bekezdése értelmében - mely szerint a keresetet a közigazgatási határozatnak a keresetlevéllel nem támadott, önálló, a határozat egyéb rendelkezéseitől egyértelműen elkülöníthető rendelkezésére csak a per indítására nyitva álló határidőn belül lehet kiterjeszteni - a Pp. 330. § /23/ bekezdésére is figyelemmel, a bíróság a visszamaradó ingatlanok értékvesztése tekintetében a kiterjesztett keresetet elutasította.

A kisajátításkori forgalmi érték meghatározása érdekében a felperesek bizonyítási indítványára a bíróság ingatlanforgalmi szakértőket rendelt ki, továbbá meghallgatta a felperesek által előterjesztett ún. magánszakértői vélemény készítőjét, és a közigazgatási eljárásban kirendelt igazságügyi szakértőt is.

A bíróság által kirendelt N. F. által előterjesztett szakvélemény - a jogerős ítélet megállapítása szerint - nem volt alkalmas a perbeli ingatlan kisajátításkori piaci forgalmi értékének megállapítására, mert az alap-, illetve kiegészítő szakvéleményben felhozott, és összehasonlításaként figyelembe vett forgalmi adatok az ingatlanok eltérő jellemzőinél fogva alkalmatlanok az összehasonlításra; ezen túlmenően a szakértő alapvetően az ingatlan művelési ágából indult ki, és másodlagos jelentőséget tulajdonított az ingatlan, a Helyi Építési Szabályzaton nyugvó, övezeti besorolásának.

Ezért újabb igazságügyi szakvéleményt szerzett be a bíróság (K. Zs. szakértőtől), melyet ítélezése alapjául elfogadott, mert azt mind szakmai, mind módszertani szempontból megfelelőnek tartotta.

A szakértő az ingatlan földrajzi közelségében lévő ingatlanokat választott összehasonlítási alapul, melyek mezőgazdasági művelésűek voltak. Kellő indokát adta a szakértő annak is, hogy bizonyos ingatlanokat miért nem vett, illetve miért vett figyelembe; utalva arra, hogy teljesen azonos művelési ágú és besorolású, paramétereiben is megegyező ingatlan nem található, ezért az adathalmazból kiválasztott ingatlanok jellemzőit össze kellett vetni a felperesi ingatlannal, a különbségeket a korrekciós tényezők körében kellett levonni.

A bíróság a megítélése szerint a megalapozott, aggálytalan és ellentmondásmentes szakvéleményre figyelemmel a felperesek által előterjesztett magánszakvéleményt, továbbá az ezen túlmenően összehasonlítási alapként bemutatott adásvételi szerződéseket a tényállás megállapítása során nem vette figyelembe. Az ítélet rögzítette, hogy a kereset kisebb részben alapos, és a rendelkező rész szerinti többlet-kártalanítás megállapításáról, és annak II. rendű alperes általi kamatokkal együttes megfizetéséről határozott.

A jogerős ítélettel szemben a felperesek terjesztettek elő felülvizsgálati kérelmet, kérve annak hatályon kívül helyezését, és a felperesi keresetnek megfelelő új határozat meghozatalát.

A felperesek álláspontja szerint az eljáró bíróság a határozat meghozatala során a Pp. több rendelkezését - így a 163. § /3/ bekezdését, 164. § /1/ bekezdését, 166. § /1/ bekezdését, 196. §-át és 221. §-át megsértette. Állították, hogy a kisajátítással érintett 1 ha 7744 m² területű ingatlannal összefüggő kártalanítás megállapítása során a bíróság figyelmen kívül hagyta azt, hogy az ingatlan közvetlenül a gyorsforgalmi autópályát mellett fekszik, olyan környezetben, ahol ipari kereskedések, benzinkutak és éttermek vesznek körül.

A kisajátítást megelőző, illetve azzal együtt elrendelt megosztás folytán az egy felperesi ingatlanból öt további ingatlan keletkezett; az így létrejött megsabdalt terület maradványainak használhatósága nem csak korlátozott, hanem kizárt is.

A bíróság a kártalanítás megállapításakor az alperesi határozat módosításáról történő rendelkezés során nem volt figyelemmel a nyilvánvalóan köztudomású és ismert tényekre, mely szerint a terület - részben a földgáz kitermelése, részben a város terjeszkedése folytán - földrajzilag frekvenciált területen található.

A felperesek álláspontja szerint a bíróság a Pp. 330. § /2/ bekezdését megsértve hagyta érdemben elbírálatlanul a visszamaradt területek értékcsökkenésével összefüggő felperesi keresetet, mert - álláspontja szerint - a forgalmi érték vitatásával egyben az annak alapján meghatározott értékcsökkenést is vitatta, a perbeli terület négyzetméter-értékének megváltoztatása szükségszerűen érvényesül a visszamaradt területek értékcsökkenésének mértékében; erre külön kereseti kérelmet nem kellett előterjesztenie.

A felperesek - a jogerős ítéletben foglaltaktól eltérően - eleget tettek a Pp. 164. § /1/ bekezdésében foglalt bizonyítási kötelezettségüknek; ezzel szemben a bíróság a felperesi bizonyítékokat konzekvensen kirekesztette a bizonyítékok köréből; a Pp. 166. § /1/ bekezdése, illetve 196. § /1/ bekezdése megsértésével hagyta figyelmen kívül a felperes által csatolt szerződéseket, mint olyan okiratokat, melyek az általuk kért

magasabb forgalmi érték megállapítására alkalmasak lettek volna. Utaltak arra, hogy az ingatlanok övezeti besorolása a Ktv-ben nem szerepel, mint kiemelt forgalmi érték-megállapító tényező; a bíróság azonban jelentős mértékben erre alapította a szakértői vélemény elfogadásával összefüggő indokolását.

Arra is rámutattak, hogy az általuk csatolt szerződéseknél a végleges szerződésben valóban „kivett telephely” minősítés szerepel az ott értékesített ingatlanok tekintetében, azonban ezek az előszerződés megkötésekor még mezőgazdasági termelésből ki nem vont területek voltak, a forgalmi értéket is ez alapján rögzítették. Tévesnek tartották a bíróság által ítélkezése alapjául elfogadott szakértői vélemény értékelési és összehasonlító módszereit, az összehasonlítás alapjául felhasznált ingatlanokat. Véleményük szerint a bíróság tévesen ítélte meg a felperesek által benyújtott magánszakértői véleményt, valamint annak megmagyarázása során a tárgyaláson tett szóbeli kiegészítéseket.

A felülvizsgálati kérelemmel szemben a II. rendű alperes terjesztett elő ellenkérelmet, kérve annak elutasítását és a jogerős ítélet hatályban való fenntartását.

A II. rendű alperes előadta, hogy a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabályi rendelkezéseket az eljáró megyei bíróság ítélete nem sértette meg, a kisajátított ingatlan kisajátításkori forgalmi értékének meghatározása nem köztudomású tényeken, hanem szakértői bizonyításon nyugvó kérdés.

Álláspontja szerint a bíróság helyesen alkalmazta a visszamaradt területek értékvesztésével összefüggésben a Pp. 335/A. §-ának /1/ bekezdését, mert a Ktv. 29. §-a alapján a kisajátítási határozatban az alperesnek külön kellett rendelkeznie a forgalmi érték, az értékcsökkenés és az egyéb címen járó kártalanítás összegéről, így annak megtámadására csak a kereset benyújtására nyitva álló, a Pp. 330. § /2/ bekezdésében rögzített 30 napos határidő alatt lett volna a felpereseknek lehetősége, melyet elmulasztottak. Állította, hogy a felperesek által felajánlott bizonyítást (magánszakértői véleményt, valamint előszerződések), illetve bizonyítékok köréből való kirekesztését a bíróság az irányadó perjogi szabályok helyes alkalmazásával tette meg.

Az I. rendű alperes ellenkérelmet nem terjesztett elő, a megtartott nyilvános tárgyaláson azonban a felülvizsgálati kérelem elutasítását, és a jogerős ítélet hatályban való fenntartását kérte.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati kérelmet - a II. rendű alperes ez irányú kérelme folytán - a Pp. 274. § /1/ bekezdése alkalmazásával nyilvános tárgyaláson bírálta el.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

Az eljárt megyei bíróság az alapul fekvő törvényi rendelkezések helyes alkalmazásával állapította meg azt, hogy a felperesi keresetben nem érvényesített - a visszamaradt területek értékcsökkenésének felemelésére vonatkozó - felperesi igény a perben nem volt elbírálható; e tekintetben az I. rendű alperes határozatának felülvizsgálatára, a kereset kiterjesztésének elkésettsége okán nem volt törvényes lehetőség.

A Pp. 335/A. § /1/ bekezdése értelmében a keresetet a közigazgatási határozatnak a keresetlevéllel nem támadott önálló, a határozat egyéb rendelkezéseitől egyértelműen elkülöníthető rendelkezésére csak a perindításra nyitva álló határidőn belül (ez a Pp. 330. § /2/ bekezdése alapján jelen per esetében 30 nap volt) lehet kiterjeszteni.

A Ktv. 29. § /1/ bekezdése szerint az I. rendű alperesnek a kérelemnek helyt adó határozatában - a jelen ügyben nem alkalmazandó kivétel mellett - külön kellett rendelkeznie arról, hogy a kisajátított ingatlanért, az ingatlanra vonatkozóan más személyt megillető jogok megszűnéséért és a jogok megszűnése miatt keletkezett kárért, továbbá a kisajátítással kapcsolatos értékvesztéséért és költségeikért milyen összegű kártalanítást állapít meg. Rendelkezni kellett a kártalanítás megfizetésének határidejéről is.

Az I. rendű alperes perben felülvizsgált határozatának 2. oldalán e törvényi előírásnak megfelelően, külön tüntette fel felperesenként a forgalmi érték, illetve az értékvesztés alapján meghatározott kártalanítási részösszeget.

A felperesek keresetükben egyértelműen a forgalmi érték felemelése tárgyában, illetve annak meghatározása törvénysértő jellege miatt terjesztettek elő határozott és összezszerűen is meghatározott kereseti kérelmet; az értékvesztéséget nem támadták.

Az I. rendű alperes-határozatból kitűnően a visszamaradt terület értékvesztését - arra tekintettel, hogy az ingatlan mintegy 20 %-át érinti a kisajátítás - 3 %-ot meg nem haladó értékcsökkenés figyelembevételével rögzítette. A 3 % számítási alapját természetesen az ingatlan egészének forgalmi értéke, illetve az annak alapjául szolgáló fajlagos négyzetméter-ár képezte, ugyanakkor ez a számítási (matematikai) összefüggés nem mentesítette a felpereseket attól, hogy keresetükben - figyelemmel a Ktv. 29. § /1/ bekezdésére - külön megjelöljék az értékvesztéséget, és annak nemcsak törvénysértő megállapítására, hanem felemelése, az alperesi határozat ilyen irányú módosítása tekintetében összezszerű kereseti kérelmet terjesszenek elő. Mivel ez elmaradt, a bíróság e tekintetben nem vizsgálhatta felül az alperesi határozatot.

A Legfelsőbb Bíróság megállapította azt is, hogy a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabályi rendelkezéseket az eljáró megyei bíróság a forgalmi érték, és az annak alapjául szolgáló fajlagos négyzetméter-ár meghatározása során nem sértette meg.

Meghallgatta az alperesi határozat meghozatalát megelőző közigazgatási eljárásban igénybe vett igazságügyi szakértő véleményét, egyben - az indokolásban részletesen leírt módon - kirekesztette a bizonyítékok köréből a felperesek által felkért szakértő ún. magánszakvéleményét.

A bíróság a Pp. 221. § /1/ bekezdésében írt indokolási kötelezettségének eleget téve világított rá arra, hogy a felperesi szerződéseket - melyek kivett ingatlanok tekintetében születtek - miért nem vette figyelembe, illetve miért fogadta el az igazságügyi szakértő szakvéleményét, mely ezen összehasonlító adatok figyelmen kívül hagyásával született.

Az eljáró bíróságnak nem volt kötelessége köztudomású tények alapján meghozni a döntését, tekintettel arra, hogy az állandóan követett bírói gyakorlat értelmében a kisajátításkori forgalmi érték meghatározása olyan szakértői kérdés, melyre a Pp. 177. § /1/ bekezdésének figyelembevételével a bíróságnak - megfelelő bizonyítási indítvány alapján - szakértőt kell kirendelnie. (Például: Legf. Bír. Kfv.II.37322/2009., közzétéve: KGD2010.120, Legf. Bír. Kfv.II.37.402/2008., közzétéve: KGD2010. 246)

A bíróság a Pp. 182. § /3/ bekezdése alkalmazásával - és az ítéletben ennek kellő súlyú indokolása mellett - hagyta figyelmen kívül az első szakértő véleményét, és rendelkezett újabb indítvány folytán, újabb szakértő kirendeléséről.

A szakértők megfelelő összehasonlító adatok figyelembevételével, illetve teljesen azonos ingatlanok összehasonlítási alapként való felhasználása hiányában korrekciós tényezők helyes alkalmazásával jutottak arra a következtetésre, melyet szakvéleményükbe foglaltak, és amelyet a jogerős ítélet meghozatalánál az eljáró bíróság ítélezésének alapjául elfogadott. A Ktv. 9. §-a, a Pp. 177. § és 206. § alapján kisajátítási ügyben a bíróság a bizonyítékok mérlegelése során dönti el, hogy a rendelkezésére álló szakvéleményekből melyikre alapítja döntését (KGD2009. 38).

Mindezek alapján a Legfelsőbb Bíróság a felperesek alaptalan felülvizsgálati kérelmét elutasította, és a jogerős ítéletet a Pp. 275. § /3/ bekezdése alkalmazásával hatályában fenntartotta.

A Pp. 270. § /1/ bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 78. § /1/ bekezdése alapján kötelezte a Legfelsőbb Bíróság a felpereseket az alperesek felülvizsgálati eljárás során felmerült költségének megfizetésére, kötelezte továbbá őket a tárgyi illeték-feljegyzési jogra tekintettel le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték - külön felhívásra történő - megfizetésére.

Budapest, 2011. május 18.

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

A kiadmány hiteléül:

tisztviselő