

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG LEGFELSŐBB BÍRÓSÁGA
mint felülvizsgálati bíróság

Kfv.IV.37.219/2011/9.szám

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Horváth Imre ügyvéd által képviselt felperesnek a Nógrád Megyei Kormányhivatal /3100 Salgótarján, Rákóczi út 36./ - mint a Nógrád Megyei Közigazgatási Hivatal jogutódja - I. rendű, és a Zrt. II. rendű alperesek ellen kisajátítási ügyben hozott közigazgatási határozat felülvizsgálata iránt indult perében a Nógrád Megyei Bíróság 2010. december 8. napján kelt 10.K.20.903/2008/24. számú jogerős ítélete ellen a II. rendű alperes által 25. 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 Nógrád Megyei Bíróság 10.K.20.903/2008/24. számú ítéletét hatályon kívül helyezi, és a felperes keresetét elutasítja.

Kötelezi a Legfelsőbb Bíróság a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a II. rendű alperesnek 50.000 /ötvenezer/ forint együttes elsőfokú és felülvizsgálati eljárási költséget, valamint a Nógrád Megyei Gazdasági Hivatal felhívására 121.500 /egyszázhuszonegyezer-öt száz/ forint feljegyzett szakértői költséget.

A feljegyzett kereseti és felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

Az I. rendű alperes jogelődje, az Észak-magyarországi Regionális Közigazgatási Hivatal a 2008. augusztus 11. napján kelt 691-

12/2008. számú határozatával a II. rendű alperes kisajátítási kérelmének helyt adott, és a felperes tulajdonában lévő Jobbágyi /48, /4 és /39 hrsz-ú ingatlanokat megosztotta, a megosztás után kialakított ingatlanokat közlekedési infrastruktúra fejlesztése közérdekű célból a Magyar Állam javára kisajátította.

A kisajátított ingatlanokért 403.191; 174.046; és 246.000 Ft kártalanítást állapított meg a felperes részére.

A felperes keresetében az I. rendű alperes határozatának felülvizsgálatát és a kártalanítási összeget megállapító rendelkezés megváltoztatását kérte.

Jogszabálysértésként arra hivatkozott, hogy a kártalanítás nem teljes körű, mert nem tartalmazza a terméseredményből kieső kárt, a maradék föld megközelítéséből álló többletköltséget, a kisajátítás eredményeként elvesztett EU-s támogatás kompenzálását, és a tényleges helyi árakat.

A megyei bíróság a felperes keresetét alaposnak értékelte, és az I. rendű alperesi jogelőd 691-12/2008. számú határozatának a kisajátított /50, /52 és /58 hrsz-ú ingatlanok után kártalanítást megállapító rendelkezéseit hatályon kívül helyezte, és a kártalanítás kérdésében az I. rendű alperest új eljárásra kötelezte.

Kötelezte a II. rendű alperest 10.000 Ft perköltség és 121.500 Ft feljegyzett szakértői költség megfizetésére.

A megyei bíróság ítéletének indokolásában a kisajátításról szóló 2007. évi CXIII. törvény /a továbbiakban: Kstv./ 1. § /1/ bekezdésére, 9. § /3/ bekezdésére hivatkozott, és kifejtette, hogy a II. rendű alperesnek a kisajátítási kérelme előterjesztésekor igazolnia kellett a Kstv. 3. § /1/ bekezdés d/ pontja értelmében, hogy a felperes ingatlanrésze tulajdonjogának megszerzése adásvétel útján nem volt lehetséges. Ennek igazolásának keretében a II. rendű alperes csatolta a felpereshez intézett ajánlatát, amelynek értelmében a kisajátított ingatlanokat 750 Ft/m² áron kívánta megvásárolni.

A kártalanítási összegnél irányadó forgalmi érték meghatározásához az I. rendű alperesi jogelőd szakértői véleményt szerzett be. A szakértői vélemény a kisajátítással érintett felperesi ingatlanok forgalmi értékét 50 Ft/m² árban határozta meg, ettől függetlenül a kártalanítási összeget a Szurdokpuszti településhez tartozó területek elővásárlásiban alkalmazott értékek szerint javasolta megállapítani, mely értékek 500 Ft/m²-t elérő árat tartalmaztak.

Megállapította a megyei bíróság, hogy ez a szakértői vélemény is jelentősen elmaradt azonban a II. rendű felperes vételi ajánlatában szereplő ártól, ennek ellenére az I. rendű alperesi jogelőd a II. rendű alperes vételi ajánlata és a szakértői kártalanítási javaslat közötti ellentmondás feloldását meg sem kísérelte, a kártalanítás

összegét a szakértői véleményben foglaltak szerint határozta meg. Mivel a felperes keresetében kizárólag csak a kártalanítás összegét vitatta, ezért indítványára a megyei bíróság a perben igazságügyi ingatlanforgalmi szakértőt rendelt ki; ez a szakértő a kisajátítással érintett ingatlanrészek forgalmi értékét 62 Ft/m² árral tartotta megállapíthatónak.

A megyei bíróság álláspontja szerint ítélezésének alapjául azonban ez a szakértői vélemény nem szolgálhatott, hiszen az már a kisajátítási eljárásban igénybe vett szakértői véleményből is nyilvánvalóvá vált, hogy azok az ingatlanok, amelyeket mind a kisajátítási eljárásban eljáró szakértő, mind pedig a perben kirendelt szakértő összehasonlító adatok megszerzése érdekében figyelembe vett, nem alkalmasak a Kstv. 9. § /3/ bekezdés a/ pontja szerinti összehasonlításra.

Rámutatott arra a megyei bíróság, hogy nem arról van szó, hogy mennyi a mezőgazdasági rendeltetésű ingatlanoknak a helyben kialakult forgalmi értéke, hanem arról, hogy a mezőgazdasági rendeltetésű ingatlanokból útkorszerűsítés céljára igénybe veendő ingatlanrészeknek mi a helyben kialakult forgalmi értéke. Ennek a forgalmi értéknek a meghatározásához reális alapot ad a Szurdokpuszti térségében elvégzett útkorszerűsítéshez igénybe vett ingatlanokért a II. rendű alperes által megfizetett ellenérték. Mivel ott, illetve a 21. számú főközlekedési út előzési sávjainak kialakítása során 500 Ft-os, 900 Ft-os, de 1.200 Ft-os m²-enkénti kártalanítási értékek is kialakultak, ezért érthető, hogy a II. rendű alperes a vételi ajánlatában is egy magasabb, 750 Ft/m² értéket szerepeltetett.

Megállapította a megyei bíróság, hogy a Szurdokpuszti térségében történt kisajátítás során - amely kisajátításra 2006. évben került sor - már a bíróság is az ott beszerzett szakértői vélemény alapján 900 Ft/m² ár figyelembe vételével határozta meg a kártalanítás összegét.

A két évvel későbbi kisajátítás során az I. rendű alperesi jogelőd határozatában meghatározott kártalanítási összeg azonban ennél jóval szerényebb, és ennek indoka a szakértői véleményből sem állapítható meg.

A megyei bíróság megítélése szerint a perben azonban szükségtelen volt további igazságügyi szakértői vélemény- kiegészítéssel a felperes javára megállapítható kártalanítási összeg tényleges meghatározása, mert a rendelkezésre álló adatokból is levonható volt az a következtetés, hogy a Kstv. 9. § /3/ bekezdés a/ pontja szerinti forgalmi érték megállapítása a kisajátítási eljárásban nem valósult meg; ennek következtében az I. rendű alperesi jogelőd határozatának a kártalanítási összeget megállapító rendelkezései jogszabálysértőek.

Tekintettel arra, hogy 2009. október 1. napjától kezdődően a bíróság a kisajátítási határozat megváltoztatására feljogosítva nincs, így a fenti jogszabálysértés megállapítása mellett az I. rendű alperesi jogelőd határozatának a kártalanítást megállapító rendelkezései hatályon kívül helyezéséről döntött a megyei bíróság.

Utalt arra is a megyei bíróság, hogy a Pp. 82. § /2/ bekezdésében foglalt rendelkezés alkalmazásával azért kötelezte a II. rendű alperest a perköltség és a feljegyzett szakértői költség megtérítésére, mert az ő érdekeltségében merültek fel ezek a költségek.

A jogerős ítélet ellen a II. rendű alperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, annak hatályon kívül helyezését és helyette a jogszabályoknak megfelelő új határozat hozatalát, a felperes keresetének elutasítását, és az I. rendű alperes perköltségben történő marasztalását kérte.

Arra hivatkozott, hogy a jogerős ítélet sérti a Kstv. 9. § /3/ bekezdésében, a Pp. 82. § /1/ bekezdésében, valamint a Pp. 177. § /1/ bekezdésében foglaltakat.

Álláspontja szerint a Kstv. 9. § /3/ bekezdése szerint termőföld esetében annak művelési ágát, a földminősítés szempontjait és az ingatlan jövedelmezőségét kell figyelembe venni, de nem tartalmaz a Kstv. olyan szabályokat, melyek szerint a mezőgazdasági ingatlanok esetében a kártalanítás összegének megállapítása során azt kellene vizsgálni, hogy az út korszerűsítése céljára igénybe vett mezőgazdasági célokat szolgáló ingatlanoknak mi a helyben kialakult értéke; e körben legfelsőbb bírósági eseti döntésre is hivatkozott.

A II. rendű alperes véleménye szerint a kisajátítás során eljáró szakértőnek sem a II. rendű alperes által kötött, kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződésekben szereplő vételárat (illetve ajánlatot), sem pedig a bíróság kisajátítási határozatait nem kell figyelembe vennie; így nem kell megindokolnia, hogy miért tér el a bíróság hasonló ügyben hozott ítéletében szereplő kártalanítási összegtől.

Kifejtette azt is a II. rendű alperes, hogy az I. rendű alperest nem terhelte olyan jogszabályi kötelezettség, hogy a II. rendű alperes vételi ajánlata és a szakértői kártalanítási javaslat közötti ellentmondást feloldja, csupán igazolnia kellett, hogy a kártalanításra jogosult nem fogadta el a kártalanítást kérő ajánlatát.

Előadta a II. rendű alperes, hogy a megyei bíróság maga állította azt, hogy már a kisajátításban eljáró szakértő véleményéből is nyilvánvalóvá vált, hogy az összehasonlító adatok megszerzése érdekében figyelembe vett ingatlanok nem alkalmasak a Kstv. 9. § /3/ bekezdésének a/ pontja szerinti összehasonlításra; ez pedig a

perben eljáró szakértő kirendelésének szükségtelenségét támasztja alá.

Tehát - véleménye szerint - a szakértő kirendelésével a megyei bíróság megsértette a Pp. 177. § /1/ bekezdését.

Nem értett egyet a II. rendű alperes a megyei bíróság azon rendelkezésével sem, miszerint a perköltségnek és a feljegyzett szakértői költségnek a megtérítésére kötelezett lenne, arra hivatkozással, hogy érdekeltségének körében merültek fel ezek a költségek.

Kétségtelen tény, hogy a II. rendű alperes volt a kisajátítást kérő, ugyanakkor a szakértő kirendelésére, majd a kisajátítási határozat meghozatalára - amelynek bírósági felülvizsgálatát kezdeményezte a felperes - semmilyen befolyással nem rendelkezett. Ezen túlmenően a felperes nem magát a kisajátítás jogosságát vitatta, hanem az I. rendű alperesi határozat kártalanítási összeget megállapító rendelkezéseinek megváltoztatását kérte, jogszabálysértőnek tartva az I. rendű alperes határozatát.

Ennek alapján a megyei bíróság megsértette a Pp. 82. § /1/ bekezdését, mivel az I. rendű alperest kellett volna köteleznie az eljárási költségek viselésére, hiszen a költségek az I. rendű alperes jogszabálysértőnek vélt eljárása folytán keletkeztek, így azok az ő érdekeltégi körében merültek fel.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult.

Az I. rendű alperes észrevétellel élt, amelyben kifejtette, hogy a felülvizsgálati kérelem több szempontból is helytálló megállapításokat tartalmaz, az I. rendű alperes osztotta a II. rendű alperes azon álláspontját, miszerint a jogerős ítélet sérti a Kstv. több rendelkezését.

Ugyanakkor nem értett egyet az I. rendű alperes a II. rendű alperes perköltség viselésére vonatkozó álláspontjával, ugyanis - megítélése szerint - helyesen döntött a megyei bíróság a szakértői költség viseléséről, tekintve, hogy ezen költségek kizárólag a II. rendű alperes érdekeltségében merültek fel.

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

A felülvizsgálati kérelem alapos.

A Legfelsőbb Bíróság álláspontja szerint a megyei bíróság megfelelő alapossággal feltárta és rögzítette ítéletének indokolásában az ügyben irányadó tényállást, azonban abból - az ügy érdemét tekintve - téves jogi következtetést vont le.

A Pp. 177. § /1/ bekezdése értelmében, ha a perben jelentős tény, vagy egyéb körülmény megállapításához, vagy megítéléséhez olyan

különleges szakértelem szükséges, amellyel a bíróság nem rendelkezik, a bíróság szakértőt rendel ki.

Az általánosan kialakult és következetes bírói gyakorlat szerint kisajátítási perekben, amikor a kártalanítás összeg vitássá vált, a perben igazságügyi szakértő kirendelésére kerül sor.

Helytállóan döntött akkor a megyei bíróság, amikor a jelen perben is - tekintettel a kártalanítási összeg helytállóságának felperes általi vitatására - szakértői bizonyítást rendelt el.

A Pp. 164. § (1) bekezdése értelmében a per eldöntéséhez szükséges tényeket általában annak a félnek kell bizonyítania, akinek érdekében áll, hogy azokat a bíróság valónak fogadja el.

A jelen közigazgatási perben a felperesnek kellett volna a fenti jogszabályi rendelkezés alapján bizonyítania kereseti állítását, vagyis, hogy a kártalanítás nem teljes körű, és ez okból az I. rendű alperes határozata jogszabálysértő.

A rendelkezésre álló szakértői vélemény a felperes ezen állítását nem támasztotta alá, ezért tévesen döntött a megyei bíróság, amikor jogszabálysértés hiányában, az I. rendű alperest a kártalanítás kérdésében új eljárás lefolytatására kötelezte.

A határozat megalapozottságát és jogszerűségét a perben kirendelt igazságügyi szakértő szakvéleménye alátámasztotta, így a határozat hatályon kívül helyezése indokolatlan.

A Pp. 339. § /I/ bekezdésének megfelelően a közigazgatási perben kizárólag a jogszabálysértő határozat hatályon kívül helyezésére van jogszabályi lehetőség, jogszabálysértés megállapíthatóságának hiányában a kereset elutasításának van helye. A perben felülvizsgált alperesi határozat jogszabálysértő voltát a megyei bíróság által lefolytatott bizonyítási eljárás nem támasztotta alá, ezért megalapozatlanul döntött a megyei bíróság a keresettel támadott határozat hatályon kívül helyezéséről és az alperes új eljárásra kötelezéséről.

Minderre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság megállapította, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben foglalt jogszabályokat megsértette, ezért azt a Pp. 275. §-ának (4) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte, és a felperes alaptalan keresetét a Pp. 339. § /I/ bekezdése értelmében elutasította.

A pervesztes felperes - az elsőfokú bírósági eljárásban kirendelt szakértő 121.500 forint szakértői díj viselése mellett - a Pp. 78. §-a alapján köteles a II. rendű alperes Pp. 79. §-a szerint felszámítható, a megyei bíróság és a Legfelsőbb Bíróság előtt felmerült felülvizsgálati költségeinek a megfizetésére.

A tárgyi illeték-feljegyzési jog folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a felperes személyes költségmentessége folytán a 6/1986. /VI. 26./ IM rendelet 13. § /I/ bekezdése és 14. §-a értelmében az állam viseli.

Budapest, 2011. november 23.

**Dr. Buzinkay Zoltán sk. tanácselnök, Dr. Fekete Ildikó sk. előadó
bíró, Dr. Sperka Kálmán sk. bíró**

A kiadmány hiteléül:

tisztviselő