



A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság
í t é l e t e

Az ügy száma: Kfv.V.37.305/2024/11.
A tanács tagjai: Dr. Márton Gizella tanácselnök
Ságiné dr. Márkus Anett előadó bíró
Dr. Darák Péter bíró
Dr. Demjén Péter bíró
Dr. Stefancsik Márta bíró
A felperes: felperes1 (cím1)
A felperes képviselője: Dr. Bodor Zília ügyvéd (cím2)
Az I. rendű alperes: Zala Vármegyei Kormányhivatal (cím3)
Az alperes képviselője: Mihályné dr. Györke Julianna kamarai jogtanácsos
A II. rendű alperes: Építési és Közlekedési Minisztérium (cím4)
A II. rendű alperes képviselője: Dr. Nemere Gyula kamarai jogtanácsos
A per tárgya: kisajátítási előmunkálattal okozott kárért járó kártalanítással kapcsolatos közigazgatási jogvita
A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: az I. rendű alperes
A felülvizsgálni kért jogerős határozat: Veszprémi Törvényszék
2024. február 28. napján kelt
3.K.700.447/2023/23-II. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a Veszprémi Törvényszék 3.K.700.447/2024/23-II. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperes részére 100.000 (százezer) forint felülvizsgálati perköltséget.

A 70.000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illeték az állam terhén marad.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás és az ügy előzménye

[1] A felperes 1/1 arányú tulajdonában áll a helység1 helyrajzi szám1 hrsz. alatti, 897 m2 térmértékű szántó művelési ágú, zártkerti ingatlan (a továbbiakban: perbeli ingatlan), amelynek teljes kisajátítása iránt a Magyar Állam nevében eljáró II. rendű alperesi jogelőd, a NIF Zrt. terjesztett elő kérelmet az „M76 Fenékpusztá-Sármellék közötti szakaszának kivitelezése” nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közlekedési infrastruktúra beruházáshoz kapcsolódóan. A kisajátítási eljárás az I. rendű alperesnél megindult, majd a kisajátítást kérő kezdeményezésére a Zala Megyei Kormányhivatal 2020. július 24-én a 16.167/5/2020. számú határozattal engedélyezte a perbeli ingatlan végleges más célú hasznosítását útépités céljából. Miután a kisajátítást kérő előmunkálatok engedélyezését kezdeményezte 2021. augusztus 23-án a kisajátítás előkészítése érdekében szükséges mérések, vizsgálatok, feltárások érdekében, azt az I. rendű alperes 2021. augusztus 31-én a ZA/040/1012-9/2021. számú határozattal engedélyezte 2021. október 1-jei kezdettel, előírva, hogy a felperes mint az ingatlan tulajdonosa köteles tűrni az előmunkálatok elvégzését, míg a kisajátítás elmaradása esetén az előmunkálatok végzésére jogosult köteles az ingatlant rendeltetésszerű használatra alkalmassá tenni.

[2] Az előmunkálatok 2021. december 13-án megkezdődtek, annak kapcsán a perbeli ingatlant teljes egészében érintő kutatóárok létesült.

[3] Ezt követően a kisajátítást kérő a kisajátítási kérelmét a projekt felfüggesztése miatt 2022. augusztus 26-án visszavonta, melyre tekintettel az I. rendű alperes a kisajátítási eljárást a ZA/040/229-15/2022. számú határozat megszüntette 2022. szeptember 2-án.

[4] A fentiekre figyelemmel az I. rendű alperes 2022. november 30-án hivatalból eljárást indított az előmunkálattal okozott kár megtérítése iránt a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (továbbiakban: Kstv.) 39. § (5) bekezdése alapján. Az eljárásban kirendelt szakértől igazságügyi szakértő értékvesztés címén 49.789 forintot, elmaradt mezőgazdasági támogatásként 8.410 forintot, mindösszesen 58.199 forintot kalkulált a szakértői véleményében, amelyet a felperes nyilatkozatában elfogadott, a II. rendű alperes mint a kisajátítást kérő jogutódja pedig úgy nyilatkozott, hogy elmaradt mezőgazdasági támogatás a felperest nem illeti meg, de ezt meghaladóan a szakértői megállapítást nem vitatta.

[5] Az I. rendű alperes a szakvélemény felülvizsgálatát kérte a perbeli ingatlan más célú hasznosításának engedélyezéséből eredő eltérő jogi álláspontja folytán; a szakértő a felülvizsgálatot elvégezve, talajelőkészítési munkák (szántás és elmunkálás) értékeként 3.759 forintot véleményezett az előmunkálatok megkezdésével okozott kárként.

[6] Ezt követően, 2023. március 16-án hozta meg az I. rendű alperes a perben támadott ZA/040/31-15/2023. számú határozatát (a továbbiakban: alperesi határozat), amellyel 3.759 forint pénzbeli kártalanítást állapított meg a felperes javára a perbeli

ingatlanon előmunkálati engedélyben meghatározott munkálatok során okozott, illetve azzal összefüggésben keletkezett kár címén. Indokolásában – hivatkozva egyebek mellett a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (a továbbiakban: Tftv.) 5. § (3) bekezdésére –, kiemelte, hogy a más célú hasznosítás engedélyezésének érvényben léte miatt a perbeli ingatlan használatára a Magyar Állam jogosult, ezért a felperes az előmunkálattal okozott kárként kizárólag az ingatlan első igénybevételeig keletkezett kár megtérítésére jogosult a Kstv. 39. § (5) bekezdése alapján. Ezt meghaladó kárát a felperes tehát nem a Kstv. 39. § (5) bekezdése alapján érvényesítheti, hanem esetleg e tárgyban más eljárást, polgári pert indíthat.

A keresetlevél és a védíratok

[7] A felperes az alperesi határozattal szemben előterjesztett keresetlevelében kérte annak megváltoztatását és az előmunkálattal okozott, illetve azzal összefüggésben álló kárként 49.789 forint kártalanítás és kamata megállapítását. Indokai szerint ezt az összeget a szakértő szakvéleménye is alátámasztotta és az I. rendű alperes annak ellenére sem a magasabb összeget határozta meg, hogy annak megfizetését a II. rendű alperes vállalta. A per során előadta, hogy az előmunkálathoz kötődő kutatóárok 2021. december 13-tól a teljes perbeli ingatlant érintette, amely miatt mezőgazdasági művelést folytatni a perbeli területen 2022. évben sem lehetett. Csak a 2023. január 3-án tartott helyszíni szemlén állapították meg azt, hogy a kutatóárkot betemették. A kisajátítással érintett projekt ugyanakkor nemcsak felfüggesztésre, hanem már megszüntetésre is került a 174/2023. (V. 12.) Korm. rendelet értelmében, így a más célú hasznosítás okafogyottá vált. Sérelmezte, hogy az I. rendű alperes a kisajátítás megszüntetéséről hozott döntésében elmulasztott rendelkezni az eredeti állapot helyreállításáról. A felperes a per során előterjesztett kérelmében a perbeli ingatlan más célú hasznosításáról szóló határozat hatályon kívül helyezését is kérte a bíróságtól (10. számú irat).

[8] Az I. rendű alperes a védíratában fenntartotta határozatában foglaltakat, és annak indokaira tekintettel kérte a kereset elutasítását.

[9] A II. rendű alperes a védíratában a kereset elutasítását kérte, de megjegyezte, hogy külön kell vizsgálni az előmunkálattal okozott kár kérdését és az ingatlan használatát; azt a felperes jogosult használni a Kstv. előírásai szerint, miután a perbeli ingatlant eredeti állapotára helyreállította. Jelezte, hogy a bíróság jelen ügyben hozandó döntését el fogja fogadni.

A jogerős ítélet

[10] Az elsőfokú bíróság a jogerős ítéletével az alperes határozatát megváltoztatta és a felperest az előmunkálattal összefüggésben megillető kár összegét 49.789 forintra felemelte, a II. rendű alperest ennek felperes számára történő, 8 napon belüli, törvényes mértékű

kamattal növelt összegben való megfizetésére kötelezte. A megelőző eljárásban kirendelt szakértő szakvéleményét aggálytalannak találta, ezért azt ítélete alapjául elfogadta. Indokolása szerint a szakértő által végzett helyszíni szemlék alátámasztották, hogy az ingatlan természetben is szántóként hasznosított terület, a szomszédos ingatlanokkal egybeművelt, és az előmunkálat egy kutatóárok kialakítását jelentette, amely az ingatlan teljes területét érintette, megakadályozva a felperest az ingatlan használatában (megművelésében vagy egyéb módon való hasznosításában) az előmunkálat megkezdésének időpontjától (2021. december 13-tól) kezdve a következő évben, 2022. évben is. A jogerős ítélet a kártalanítás összegét illetően a Kstv. 39. § (5) bekezdésére hivatkozott, amelynek értelmében a jogszabály az előmunkálattal okozott kár megtérítésével összefüggő kártalanítás megállapítására a kisajátítási kártalanítás szabályainak alkalmazását rendeli. Felhívta többek között a Kstv. 19. § (1)-(2) bekezdését az értékvesztés számítására vonatkozóan, és rögzítette, hogy a szakvélemény alátámasztotta: a felperesi tulajdonosnak az előmunkálattal okozott, illetve azzal összefüggésben álló kárként 49.789 forint zöldkárrel összefüggő értékvesztése keletkezett. A szakvélemény és a II. rendű alperes perben tett elismerő nyilatkozata alapján ezt az összeget – melyet a Kstv. előírásai értelmében II. rendű alperes köteles megfizetni –, a jogerős ítélet bizonyítottan fogadta el. A szakvélemény alapján kiemelte, hogy az ingatlan 2021. május 27-én kalászos gabonával volt beültetve, amit az előmunkálat megkezdéséig vélhetően betakarítottak, míg a 2022-es termelési évben a helyben kialakult termelési szokásokat alapul véve valószínűsíthetően kukoricavetés lett volna, ezért annak elmaradt hozamát zöldkárként kell értékelni.

[11] Az elsőfokú bíróság tévesnek és a Kstv. 38-39. §-ainak tartalmát indokolatlanul szűkítő jogértelmezésnek minősítette az I. rendű alperes azon jogi álláspontját, hogy a más célú hasznosítás engedélyezésére tekintettel a felperest kártalanítás csak az előmunkálat megkezdéséig (az első igénybevételeig) illeti meg. Ezzel szemben kifejtette, hogy egyrészt az más célú hasznosítás engedélyezésének nem a felperesi tulajdonos a címzettje, hanem a II. rendű alperes, másrészt döntő jelentősége nem a használat jogi akadályának, hanem annak van, hogy a teljes ingatlant érintő kutatóárok fizikai akadályt jelentett a felperesi tulajdonos számára a terület használata és hasznosítása tekintetében.

[12] Hangsúlyozta, hogy az I. rendű alperes köteles volt dönteni nemcsak az előmunkálattal okozott, hanem az azzal összefüggésben keletkezett kár megtérítéséről is, ezért a határozat azt is jogsértően rögzítette, hogy az előmunkálattal összefüggésben keletkező egyéb károk és költségek megtérítését esetleg polgári perben érvényesítheti a felperes.

[13] Végül kitért arra is, hogy a perbeli ingatlan más célú hasznosításáról szóló határozat bírósági felülvizsgálata a jelen perben nemcsak azért kizárt, mert azt meg nem engedett keresetváltoztatás úján kívánta a felperes támadni, hanem azon az alapon is, hogy a megelőző eljárásnak az nem volt tárgya, az I. rendű alperesnek sem kellett arról döntenie, hogy a perbeli ingatlant ki használhatja vagy ki nem.

A felülvizsgálati kérelem

[14] Az I. rendű alperes a jogerős ítélet ellen benyújtott felülvizsgálati kérelmében kérte annak hatályon kívül helyezését, az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítását.

[15] Kifejtette, hogy álláspontja szerint a jogerős ítélet önmagának ellentmondó és két okból is jogszabálysértő. Az első jogszabálysértés körében levezette, hogy az előmunkálattal okozott kár szempontjából nemcsak a fizikai korlátnak van jelentősége, hanem a jogi korlátnak is, amely behatárolja azon személyek körét, akik a fizikai korlát következtében kártalanításra lehetnek jogosultak. Mivel a termőföld más célú hasznosításának engedélyezésével és a kutatóárok kiásával megvalósult a Tfv. 2. § 3. pontja szerinti első igénybevétel, a Tfv. 5. § (3) bekezdése alapján ez a záró időpontja annak, amíg a földhasználó (tulajdonos) jogosult és köteles a művelési ága szerint hasznosítani az ingatlanát, ezután a termőföld mezőgazdasági hasznosításra alkalmatlanná válik, ezért a felperesnek kára ezen időpontig keletkezhetett. Mivel a perben mind a felperes, mind az I. rendű alperes tett nyilatkozatot a más célú hasznosítási engedély vonatkozásában - amelynek felülvizsgálata nem tárgya a pernek, de az abban foglalt döntés meghatározza a kártalanításra való jogosultság körét -, az elsőfokú bíróság megsértette a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 2. § (4) bekezdését, amikor ezt nem vette figyelembe, holott a jogi korlátozás az ingatlan tekintetében fennállt és fennáll.

[16] A második jogszabálysértés körében előadta, hogy az elsőfokú bíróság okfejtése ellentétes a Kstv. szabályaival, mert a kukorica nem került elvetésre, a Kstv. 19. és 20. §-ai viszont abból indulnak ki, hogy a vetés megtörtént, így a szakvélemény valójában elmaradt hasznát állapított meg, amely kisajátítási kártalanítás körében kizárt. A kutatóárok meg nem léte esetében sem bizonyos, hogy a tulajdonos vagy földhasználó a mezőgazdasági munkákat elvégezte volna. Nem vitatta, hogy a felperest kár érte az ingatlanán végzett előmunkálat következtében, de álláspontja az volt, hogy a Kstv. 19-20. §-ai körében nem vonható kár elemek – így az elmaradt haszon –, megállapítására nincs lehetőség a Kstv. 39. § (5) bekezdése alapján.

[17] Jogszabálysértésként a Kstv. 19. § (1) bekezdés a) pontját, (2) bekezdését, 20. §-át, 38. § (5) bekezdését, a Kp. 2. § (4) bekezdését és a Tfv. 5. § (1) bekezdését jelölte meg.

A felülvizsgálati ellenkérelem

[18] A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályban tartását kérte, annak jogszerűségére tekintettel. A felülvizsgálati kérelemre reagálva tévesnek nevezte az I. rendű alperes álláspontját, különösen azt a megállapítást, hogy a perbeli ingatlan szántóként a földvédelmi járulék befizetéséig, illetve a kutatóárok megnyitásaig volt hasznosítható, mivel a végleges más célú hasznosítási engedély az út megépítésére vonatkozott. Összegezve kifejtette, hogy az előmunkálat megkezdése az ingatlanra időleges más célú hasznosítását eredményezte, az a teljes ingatlant érintette, emiatt a termőföldön mezőgazdasági tevékenységet nem lehetett végezni. Az elsőfokú bíróság jogszerűen fogadta el aggálytalannak a szakvéleményt, amelynek számításai a Kstv. 19. § (1)-(2) bekezdésén alapultak. Ez a jogszabályhely a várható termés értékének megállapítására is vonatkozik, ezért téves az I. rendű alperes okfejtése, hogy a Kstv. hivatkozott rendelkezései minden esetben abból indulnak ki, hogy a vetés megtörtént.

[19] A felperes a II. rendű alperes észrevételére is nyilatkozott külön beadványban, hangsúlyozva, hogy korábban a II. rendű alperes elfogadta a 49.789 forint kártalanítás jogszerűségét, a felülvizsgálati eljárásban mégis az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelmével ért egyet.

A II. rendű alperes észrevétele

[20] A II. rendű alperes az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelmében foglaltakat nem vitatta, kérte az annak megfelelő döntést meghozatalát.

A Kúria döntése és jogi indokai

[21] A felülvizsgálati kérelem – az alábbiak szerint – alaptalan.

[22] A felülvizsgálati eljárás során kizárólag a jogerős ítélet jogszerűsége vizsgálható, ezen eljárás keretében bizonyítás felvételének nincs helye, a Kúria a kérelem elbírálása során a rendelkezésre álló iratok alapján dönt [Kp. 120. § (4) bekezdése]. A jogerős határozatot a felülvizsgálati kérelem és a csatlakozó felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálhatja felül (KGD2002. 262., Kp. 115. § (2) bekezdése folytán alkalmazandó 108. § (1) bekezdése). A jelen ügyben az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelmet, a felperes felülvizsgálati ellenkérelmet terjesztett elő (a II. rendű alperes észrevételt tett), amelyek meghatározták a Kúria felülvizsgálatának kereteit.

[23] A jogerős ítélet jogszerűségének megítélésén keresztül azt vizsgálja a Kúria, hogy a közigazgatási határozat törvényességéről megfelelően döntött-e az elsőfokú bíróság, ezért a kereset és a védirat szabta keretekre is tekintettel kell eljárnia.

[24] A Kúria megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a perben irányadó tényállást megfelelően, pontosan rögzítette és abból logikus, okszerű jogi következtetést vont le, a jogvitát helytállóan döntötte el, a kártalanítási összeg felemeléséről jogszerűen döntött. A felülvizsgálati kérelemben foglaltakra figyelemmel a Kúria a következőket emeli ki.

[25] A perbeli esetben az elsőfokú bíróságnak azon alperesi határozat jogszerűségéről kellett – a kereseti kérelem alapján – döntenie, amellyel az I. rendű alperes a perbeli ingatlanra vonatkozóan engedélyezett előmunkálatra tekintettel, az előmunkálattal okozott és azzal összefüggésben keletkezett kár miatti kártalanítás összegéről határozott és kötelezte az állam nevében eljáró II. rendű alperest a kártalanítási összeg felperes részére történő megfizetésére. Az alperesi határozatnak – és az I. rendű alperes védiratának, illetve a felülvizsgálati kérelmének is – a fő érvelése az volt, hogy a perbeli ingatlan végleges más célú hasznosításának engedélyezésére, ezen engedély érvényben léteire tekintettel a felperest csak az előmunkálat megkezdéséig felmerült kár miatt illeti meg kártalanítás, mert ezen időpontot követően jogszerűen már nem használhatta vagy hasznosíthatta termőföldként az érintett területet.

[26] A Kúria három lényeges szempont mentén bírálta el a felülvizsgálati kérelmet: 1. az előmunkálatra tekintettel a kártalanítás jogalapja fennállt, az a felek között nem volt vitatott; 2. az elsőfokú bíróság által aggálytalannak tekintett szakvéleményt a zöldkárra

vonatkozóan a felperes és a II. rendű alperes elfogadta, az I. rendű alperes pedig nem magát a számítást vitatta, hanem azt, hogy álláspontja szerint a zöldkár ilyen módon való figyelembevétele az elmaradt haszon megállapítását jelenti, aminek kisajátítási kártalanítás esetén nincs helye; 3. a Kstv. 39. § (5) bekezdése nemcsak az előmunkálati engedélyben meghatározott *munkálatokkal okozott*, hanem *az azzal összefüggésben keletkezett* kárért járó kártalanítást is előírja.

[27] A fentiek alapján megállapítható, különösen a 3. szempont alapján, hogy az I. rendű alperes jogi álláspontja, amely csak az előmunkálat megkezdéséig felmerült kár miatti kártalanítást tartja jogszerűnek, ellentétes a Kstv. 39. § (5) bekezdésében foglalt előírással, ahogy azt az elsőfokú bíróság is helytállóan rögzítette.

[28] A Kúria kiemeli, hogy a jelen esetben nem lehet a termőföld végleges más célú hasznosításának engedélyezéséből kiindulni, hanem arra figyelemmel kell, kellett a Kstv. 39. § (5) bekezdése alapján eljárni, hogy a beruházás előbb felfüggesztésre került, amelyre tekintettel a kisajátítási eljárást az I. rendű alperes meg is szüntette, és végül a perbeli ingatlan kisajátítása nem is valósult meg. Volt olyan időszak, amely idő alatt a kisajátítási eljárás érdekében végzett előmunkálat okán, az ingatlan teljes területét kutatóárok foglalta el. A kisajátítás elmaradása következtében a Kstv. 38. § (1) bekezdés harmadik mondatában írtak is irányadóak, miszerint, amennyiben az ingatlan kisajátítására nem kerül sor, az előmunkálatok végzésére jogosult köteles az ingatlant *a rendeltetésszerű* használatra alkalmassá tenni.

[29] A kisajátítási elmaradása tehát azt eredményezi, hogy a perbeli ingatlan esetében az eredeti állapotot kell helyreállítani, vagyis a felperesi tulajdonost olyan helyzetbe kell hozni, mint amiben akkor lett volna, ha egyáltalán nem került volna sor a kisajátítási eljárás megindítására, az előmunkálat megkezdésére, elvégzésére, és nem foglalta volna el a perbeli ingatlan teljes területét az előmunkálat során kiásott kutatóárok (ami 2021. december 13-tól kezdődően a 2022. évet is érintette). A Kstv. 38. § (1) bekezdése „rendeltetésszerű” használatra való alkalmassá tételről szól, ami nem jelenthet mást, minthogy az előmunkálatok megkezdése előtt is mezőgazdasági ingatlannak minősülő földterület az előmunkálatok utáni helyreállítást követően is mezőgazdasági ingatlanként funkcionáljon. Ez az eredeti állapot helyreállításának természetbeni pillére, a másik pillére a pénzbeni kártalanítás az előmunkálattal okozott és az azzal összefüggésben keletkezett kárért járó kártalanítási összeg megfizetése, amelyet a Kstv. 39. § (5) bekezdése ír elő. Az utóbbi összegbe a kisajátítási kártalanítás szabályainak, a Kstv. 19-20. §-ainak alkalmazása folytán beletartozik az értékvesztéség.

[30] Az I. rendű alperes azzal, hogy kizárólag az ingatlan végleges más célú hasznosításának engedélyezéséből, ezen engedély érvényben létéből indult ki, a Kstv. 38-39. §-ainak egy szűkítő értelmezését adta, ahogyan azt helytállóan a jogerős ítélet is megállapította, továbbá a kártalanításra jogosult személyek körét illetően egy, a Kstv. fenti szabályaiból nem következő, jogsértő felosztást alakított ki. Ezt jól tükrözi a felülvizsgálati kérelem 7. pontja (6. oldal alulról 3. bekezdés), amelyben az I. rendű alperes azon személyek körének behatárolására utal a jogi korlátokra hivatkozással, akik az ingatlanon fennálló fizikai korlát következtében kártalanításra lehetnek jogosultak. Jogi korlátnak tekintette tehát az ingatlan végleges más célú hasznosításának engedélyezését, és a Tfv. rendelkezései folytán úgy minősítette a felperesi tulajdonos esetét, hogy csak a termőföld más célú első igénybevételeig (Tfv. 2. § 3. pont) művelhette vagy hasznosíthatta az ingatlant termőföldként, ezért csak eddig az időpontig – az előmunkálat megkezdéséig – jogosult 3.759

forint kártalanításra (mégpedig a felülvizsgált szakvélemény alapján talajelőkészítés – szántás, elmunkálás – költségeire).

[31] Az I. rendű alperes téves jogértelmezéssel a Tfv. 2. § 3. pontjának, 5. § (3) bekezdésének alkalmazását a Kstv. 38-39. §-ai, különösen a 39. § (5) bekezdése alkalmazása fölé/elé helyezte. A felperes ezzel kapcsolatban helytállóan hivatkozott a felülvizsgálati ellenkérelmében arra, hogy a termőföld végleges más célú hasznosításának engedélyezésére a beruházás szerinti út létesítése miatt került sor, és nem ez az engedély, hanem az I. rendű alperes előmunkálat elvégzését engedélyező határozata jogosította fel a II. rendű alperest a perbeli ingatlan előmunkálat érdekében való igénybevételére.

[32] A termőföld más célú hasznosítása engedélyezésével a termőföld más célú hasznosítására kerülhet sor, amelynek során a termőföld ideiglenesen vagy véglegesen mezőgazdasági hasznosításra alkalmatlanná válik (Tfv. 10. § (1) bekezdése, 9. § (1) bekezdés a) pontja). Ugyanakkor emellett az engedély mellett is hasznosítási kötelezettsége van a földhasználónak/igénybevevőnek (Tfv. 5. § (1), (3) bekezdése) a termőföld első igénybevételeig. Első igénybevétel a Tfv. 2. § 3. pontja értelmében a termőföld más célú hasznosítása érdekében végzett első munkafolyamat, illetve fizikai beavatkozás. Önmagában az útépités céljából engedélyezett termőföld más célú hasznosítása nem jogosítja fel a kisajátítást kérőt az ingatlan használatára, ehhez a kisajátítási eljárás lefolytatása és kisajátítás elrendelése, az ingatlan birtokba adása szükséges (Kstv. 27. § (2) bekezdése, 29. § (8)-(9) bekezdése). Az ingatlan előmunkálatok céljából való igénybevétele ezért külön engedélyhez kötött, amely azonban nem minősül a termőföld első igénybevételenek.

[33] Mindezek alapján megállapítható, hogy ugyan érvényben volt az előmunkálat megkezdése előtt szántóként nyilvántartott és szántóként is művelt perbeli ingatlan tekintetében a jogi korlát a termőföld más célú hasznosítására, azonban a földterületnek természetben/fizikailag nem változott a státusza, mezőgazdasági ingatlan volt a kutatóárok létezésekor és maradt a kutatóárok megszüntetése után is, más célú hasznosítása a természetben nem történt meg, és már nem is fog megtörténni a végleges más célú hasznosítási engedély szerinti cél – a beruházás szerinti út létesítése – okafogyottá válása miatt. Erre is tekintettel a felperesi tulajdonos számára nem jelenthet jogszerű és elégséges kompenzációt az, amit az I. rendű alperes a határozatával megállapított, mert az előmunkálat megkezdéséig felmerült kárhoz képest a felperesnek több kára keletkezett, amit az előmunkálat idézett elő, illetve ami azzal összefüggésben keletkezett a felperes hátrányára. A Kstv. alábbi szabályaiból következően tehát a jelen esetben a felperesi tulajdonos részére annak a kárnak a pénzbeni megtérítéséről kellett döntenie, ami abból a körülményből adódott, hogy az előmunkálattal teljes egészében igénybe vett, mezőgazdasági ingatlanát időlegesen nem tudta használni, ilyen minőségében hasznosítani. Ezt az alábbi jogszabályhelyek értékvesztésként határozzák meg és – szemben az I. rendű alperes érvelésével nem elmaradt haszonként –, a gazdasági év várható termésének értékéből kiindulva kell a kártalanítást értékvesztéség címén megállapítani.

[34] A Kstv. 39. § (5) bekezdése értelmében az előmunkálati engedélyben meghatározott munkálatok során okozott, illetve azzal összefüggésben keletkezett károkért járó kártalanítást – a kisajátítási kártalanítás szabályainak alkalmazásával – a kisajátítási hatóság állapítja meg.

[35] A kisajátítási kártalanítás szabályai körében a Kstv. 19. § (1) bekezdése előírja, hogy a kisajátítással kapcsolatos értékvesztéséget meg kell téríteni. Értékvesztésként kell megtéríteni különösen a) mezőgazdasági művelés alatt álló ingatlan esetében a lábon álló és függő termés értékét, ha az a birtokba bocsátás időpontjában már megállapítható, ennek

hiányában a folyó gazdasági év várható termésének értékét. Ugyanezen szakasz, a 19. § (2) bekezdése úgy rendelkezik, hogy a lábon álló és függő termés értékéből, illetőleg a folyó gazdasági év várható termésének értékéből le kell vonni az elmaradt mezőgazdasági munkák költségét. A Kstv. 20. § a) pontja határozza meg a mezőgazdasági munkák költségét, amikor kimondja, hogy a kisajátítással kapcsolatos költségként meg kell téríteni a mező- és erdőgazdasági művelés alatt álló ingatlan esetében a folyó gazdasági évben elvégzett mező- és erdőgazdasági munkák költségét, és az egyéb ráfordítások költségét.

[36] A fentiek alapján a Kúria hangsúlyozza, hogy az előző jogszabályhelyeknek és a szakmai szabályoknak is megfelelő szakvéleményt az elsőfokú bíróság jogszerűen tekintette aggálytalannak, azt helytállóan fogadta el az ítélete alapjául, az abban foglalt zöldkár értékvesztésként volt minősíthető, a részletes számítását a szakértő levezette. Az I. rendű alperes érvelésével ellentétben megállapítható, hogy a 2021. május 27-i szemlén kalászos gabona volt a területen, így a következő, 2022. évre megfelelően indult ki a szakértő a helyben kialakult termelési szokásokból (vetésforgó), a szomszédos területekkel való egybeművelésből azzal, hogy valószínűsíthetően kukoricavetés lett volna, ezért a várható termés értékével számolva, és levonva az elmaradt mezőgazdasági munkák költségét, zöldkárként értékvesztéség címén megállapítható volt ez a kár-elem.

[37] Minderre tekintettel az I. rendű alperes nem tudott olyan jogsérelmet megjelölni a felülvizsgálati kérelmében, amely alapján a jogerős ítélet jogszabálysértőnek minősülne, a Kp. 2. § (4) bekezdésének sérelmét sem támasztotta alá, a felek nyilatkozatainak keretein belül elbírálv a jogvitát az elsőfokú bíróság jogszerű döntést hozott.

[38] A Kúria megállapította, hogy az elsőfokú bíróság helytállóan döntött, amikor megváltoztatva az I. rendű alperes határozatát, a felperest megillető kártalanítás összegét 49.789 forintra felemelte, annak 8 napon belül, törvényes mértékű kamattal növelt összegben történő megfizetésére kötelezte a II. rendű alperest, ezért Kúria a Kp. 121. § (2) bekezdés alapján a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta.

[39] Megjegyzi a Kúria, mivel a kártalanítási összeg az I. rendű alperesi határozat véglegessé válásával vált esedékessé, az esetleges törvényes kamat is ettől az időponttól jár, miként azt az I. rendű alperes határozatának megváltoztatással nem érintett rendelkezése tartalmazza.

A döntés elvi tartalma

[40] *I. A kisajátítási eljárás során a kisajátítási kártalanítás szabályai szerint nemcsak az előmunkálattal okozott, hanem az azzal összefüggésben keletkezett valamennyi kárt meg kell téríteni az eljárással érintett termőföld tulajdonosának, amibe beletartozik annak a gazdasági évnek a várható termése értékének értékvesztésként való megtérítése is, amelyben az előmunkálat miatt (itt: kutatóárok) nem tudta a mezőgazdasági ingatlanát használni.*

[41] *II. Emiatt jogsértő, ha a kisajátítást elrendelő hatóság a termőföld végleges más célú hasznosításának engedélyezésére hivatkozással csak az előmunkálat megkezdésének időpontjáig felmerült kárt ismeri el és állapítja meg a termőföld tulajdonosa számára.*

Záró rész

[42] A Kúria a felülvizsgálati kérelemről a Kp. 115. § (2) bekezdése alapján irányadó 107. § (1) bekezdésére figyelemmel tárgyaláson kívül határozott.

[43] Az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelme alaptalan volt, ezért a Kúria a Kp. 35. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 83. § (1) bekezdése alapján az I. rendű alperest kötelezte ügyvédi munkadíj címén a felperest megillető, a költségjegyzékben felszámított perköltség megfizetésére. A II. rendű alperes fellépése számottevő többletköltséget a felperesnek nem okozott és a felperes perköltség megfizetésére csak az I. rendű alperest kérte kötelezni. A Kúria – figyelemmel az ügyvédi megbízási szerződésre és a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 2. § (1) bekezdésére –, a perköltséget a felperes által igényelt 100.000 forint összegben állapította meg.

[44] Az I. rendű alperes igazolt illetékmentességére (Kfv.10. számú irat) tekintettel a tárgyi illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt felülvizsgálati illeték az állam terhén marad (Pp. 102. § (6) bekezdés).

[45] Az ítélet elleni további jogorvoslatot a Kp. 116. § d) pontja zárja ki.

Budapest, 2024. július 4.

Dr. Márton Gizella s.k.
s.k.

a tanács elnöke

Ságiné dr. Márkus Anett s.k.

előadó bíró

Dr. Darák Péter

bíró

Dr. Demjén Péter s.k.
bíró

Dr. Stefancsik Márta s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:
tisztviselő