

óol a [REDACTED]. [REDACTED]. [REDACTED] tlan

atlan értékcsökken

124,- Ft.-ot, a szintén visszamaradó 048/39.

t rendelt ki a kártalanítás összegének

...i szakértő a szakvéleményében a kisajátított
...ék alapulvételével -2.082.000,- forintban, a

a szakértőt a többletkártalanítás körében tett

atti beadványában a többletkártalanítással

biztosítható (nincs eladható földterület). Ezen véleménye szerint indokolt volna a többletkártalanítás megítélése, de tekintettel az alperesi észrevételekre, melyek szerint a jogszabályok ezt a megközelítést nem teszik lehetővé, javaslatát visszavonja, a szakvéleményében írt 1.219.000.-forint többletkártalanítást visszavonja és 0,- forintra módosítja.

A fentiekre reagálva, a felperesi részről 2017. január 17-én kelt előkészítő iratunkban arról nyilatkoztunk, hogy a módosított szakvélemény szerinti kártalanítási összeg elfogadhatatlan számunkra.

Erre reagálva a szakértő a 23. sorszám alatti beadványában a következők szerint nyilatkozott: „Én nem vagyok jogász és nem is szeretnék semmiféle jogi értelmezésbe és jogvitába keveredni. Mivel a Bíróság az előző levelében felhívta a figyelmemet, hogy az adott ügyben a kisajátítási törvény alapján többletkártalanítási értéket nem lehet megállapítani, így a többletkártalanítással kapcsolatos javaslatomat kénytelen voltam módosítani. Ettől függetlenül úgy gondolom, hogy a megállapított 10 %-os érték szakmailag nem megalapozott”. Ezt követően a szakértő kifejti, hogy miért nem megalapozatlan az általa visszavont 10 %-os többletértékre vonatkozó javaslata.

Erre reagálva a 2017. február 24.-én kelt előkészítő iratunkban kifejtettük, a szakértő azon nyilatkozatát, miszerint a tulajdonos olyan terület elvesztését szenvedte el a kisajátítással, amely az adott környezetben nem, vagy nehezen, de mindenképpen csak többletértéken biztosítható (nincs eladható földterület), nem lehet másként értelmezni, mint úgy, hogy a szakvéleményben javasolt kártalanítási összegen a felperesnek nincs lehetősége az adott környezetben területének pótlására, vagy ha igen, akkor csak többletértéken.

Ha ez így van, akkor a szakértőnek nem „többletkártalanítást” kellett volna megállapítania, hanem a szakvéleményének mellékletét képező „Piaci összehasonlító módszer – termőföld” megjelölésű táblázatban olyan további korrekciós tényezőket is figyelembe venni, mint pl. az, hogy nincs eladható föld; van, de csak nagyon drágán, stb. Nagyon jól tudjuk, hogy ha valami hiánycikk, de szükség van rá, akkor az jelentős árfelhajtó tényező. Ezt a tényezőt tehát a szakértőnek nem a vitatott „többletkártalanítás” jogcímen, hanem a föld árát jelentősen befolyásoló korrekciós tényezőként kellett volna figyelembe vennie.

Ezen előkészítő iratunkban indítványoztuk, hogy a bíróság hívja fel a szakértőt nyilatkozattételre, hogy a fent leírtak alapján is fenntartja-e a szakvéleményét, vagy azt hajlandó módosítani, kiegészíteni. Amennyiben a szakértő a szakvéleményét nem hajlandó felülvizsgálni, úgy indítványozzuk új szakértő kirendelését az ügyben.

Ezen indítványunkra a szakértő a 28. sorszám alatt csatolt beadványában arra hivatkozott, hogy a korrekciós tényezők százalékos mértéke (negatív és pozitív értékben is) 40 %-os lehet a PM rendelet szerint

Mivel a szakértő az álláspontját a benne lévő ellentmondásokra tekintettel nem volt hajlandó felülvizsgálni, ezért magánszakértőt kértünk fel, akinek a magánszakértői véleményt az eljárásban csatoltuk.

A 2017. június 15.-én kelt előkészítő iratunkban kértük a bíróságot, hogy a bíróság által kirendelt szakértő és az általunk felkért magánszakértő szakvéleményei közötti jelentős különbségre tekintettel hallgassa meg a szakértőket, és amennyiben az ellentmondások így sem oldhatók fel megnyugtatóan, úgy indítványozzuk újabb szakértő kirendelését.

A bíróság nem rendelt ki másik szakértőt, az általa kirendelt szakértő szakvéleményére alapítva hozta meg az ítéletét.

A bíróság álláspontja szerint az I. r. felperes keresete alaptalan az alábbiak szerint:

A bíróságnak jelen perben azt kellett vizsgálnia, hogy az I.r. alperes határozatát megalapozott szakvélemény figyelembe vétele mellett hozta-e meg, ezzel eleget tett-e a tényállás tisztázási kötelezettségének.

Sem a Kstv, sem pedig az Alaptörvény nem írja elő, hogy a kártalanítási összeget pótlási értéken kell meghatározni, ez az Alaptörvényből és a Ptk. rendelkezéseiből sem vezethető le. A Kstv. 9. § (1) bekezdése a tulajdonjog megszűnésért teljes azonnali és feltétlen kártalanítást írja elő, amely összegének meghatározásáról a Kstv. 9. § (3) bekezdése rendelkezik és a Kk. vélemény iránymutatást ad, amely összevetése alapján megállapítható, hogy a kisajátításkori forgalmi érték az, amely megilleti a kisajátítással érintett tulajdonost.

A bíróság utal arra, hogy a Kstv. 9. § (3) bekezdés a) és b) pontja szerinti értékelés nem lehetséges egyszerre, közöttük „sorrendiség” van, ha az a) pont szerint az ingatlan nem értékelhető, akkor kerülhet sor a b) pont szerinti értékelésre (Kfv.II.37.404/2013/8.). A kisajátításnál az ingatlan forgalmi értékének meghatározása szakkérdés. A szakértő feladata a forgalmi érték meghatározásánál a forgalmi értékeknek az adott ingatlanra vetítésével és korrekciójával a valós forgalmi érték meghatározása (BH. 2013.84.).

A kisajátítási eljárás során a Kstv. 9. § (3) bekezdés a) pontja alapján kell megállapítani a kisajátított ingatlanra járó kártalanítás összegét, a (3) bekezdés b) pontja szerinti értékelésre csak akkor kerülhet sor, ha összehasonlításra alkalmas ingatlanok nincsenek.

A Kk. vélemény és a Kstv. 9. § (3) bekezdés a) pontja szerint a forgalmi érték meghatározására összehasonlító adatok figyelembevételével kerülhet sor. Az összehasonlító adatok megfelelőségének megítélése nem szakkérdés, hanem jogkérdés (Kúria Kfv.III.37.300/2013/6. számú döntése).

A bíróság [REDACTED] igazságügyi szakértőt vezette a perbe, aki 2016. november 11. napján terjesztette elő a szakvéleményét. A perbeli szakértő 2016. december 23. napján előterjesztett nyilatkozatában módosította a szakvéleményét a többletkártalanítás tekintetében azt visszavonta és 0,- Ft-ra módosította. Megjelölte, hogy az értékcsökkenés megállapításánál, milyen szempontokat (1-16) vett figyelembe, amelyek mérlegelésével alakította ki ingatlanonként külön-külön az értékcsökkenés mértékét. [REDACTED] szakértői véleményéhez képest eltérő szakértői megállapításokat azzal indokolta, hogy a [REDACTED] ingatlan vonatkozásában fenntartotta az értékcsökkenés nagyságát. Megerősítette, hogy az általa felhasznált NAV adatszolgáltatás adatai a helyben kialakult

árat tükrözik, a NAV adatszolgáltatás során nem jelzi, hogy mi miatt történt a termőföld eladása.

A szakértő 2017. február 3. napján nyilatkozatában megerősítette, hogy a forgalmi érték meghatározása során szakértői mérlegelés körébe tartozó feladatát végezte el korrekciós tényezőket alkalmazott, illetőleg 2017. február 17. napján a nyilatkozata szerint a szakértő által összehasonlító adatként felhasznált ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadban álltak. A szakértő előadta, hogy a szakmában alkalmazott PM rendelet szerint a korrekciós tényezők százalékos mértéke 40 % lehet, amely a nagyüzemű művelés miatt alkalmazott +15 %-os korrekció nem mondható alacsonynak, azt módosítani nem kívánta. Az előterjesztett magánszakértői véleményben írtak kapcsán a bíróság felhívására a perbeli szakértő nyilatkozott: a szántó ingatlanok esetében nem lehet költségalapú értékeléssel számolni, ezen szakértői megállapítás téves. Azt, hogy a perbeli szakértő által felhasznált adatokat nem tudta elfogadni a magánszakértő, amelyből nem lehet megállapítani a forgalmi értéket, ezzel nem ért egyet. Elfogadhatatlan, hogy a szakértő a piaci összehasonlító adatokkal számított forgalmi értékeket 2,5-ös szorzóval felszorozta, a magánszakértői vélemény megállapításaiból, eredményéről, módszerével, a számolással nem értett egyet, az nem alátámasztott.

A perbeli szakértő a szakvéleményben részletesen kifejtette, miszerint a perbeli ingatlan forgalmi értékének meghatározása során a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszert alkalmazta. Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztásánál hivatkozott a bírói gyakorlatra és a Kstv. 9. § (3) bekezdésének megfelelően a helyben kialakult összehasonlító adatokat használta fel a fajlagos forgalmi érték megállapításához. A NAV-tól kapott adatokat elemezte és az adatok közül helytállóan kizárta azokat az adatokat, amelyek nem voltak megfelelőek összehasonlítható adatként, illetőleg azokat, amelyek a magasabb forgalmi értéket képviseltek és a hrsz. alapján beazonosítva a kisajátítási nyomvonalba estek, mivel ez a magasabb érték, az eltérés nyilvánvaló oka a létesítmény nyomvonalán a kisajátítási eljárások árfelhajtó hatása, az útépítés, illetőleg az autópálya spekulációs többletei, többletkártalanításuk árfelhajtó hatása.

A szakértői vélemény részét képező, az összehasonlító módszert szemléltető táblázatban a tárgyi ingatlan és a piaci összehasonlító adatokat adó ingatlanok tekintetében részletezte a szakértő milyen korrekciót végzett el: az alak, forma; gazdasági és kultúrkörnyezet; övezeti besorolás, esztétikai benyomás, kultúrállapot, infrastruktúra, településtől való távolság, összefüggő terület része/nem része; nagyüzemű művelés lehetősége, föld minősége, megközelítés, útviszonyok, domborzati és lejtési viszonyok korrekciós tényező értékelésére került sor.

A szakértő részletesen kifejtette, hogy a jogi jelleg vonatkozásában miért nem alkalmazott korrekciós tényezőket, mivel felhasznált adatok 1/1 tulajdoni hányadú ingatlanokra vonatkoztak. A szakértő a szakvéleményben és nyilatkozataiban is kifejtette, hogy milyen korrekciós tényezőket alkalmazott, e körben a szakvéleményben írtakat felhívás ellenére sem módosította.

A felperes sérelmezte azt, hogy a földforgalom jellege, az, hogy nagyon kis számú eladó föld van, nem került értékelésre a fajlagos érték meghatározása során.

A bíróság álláspontja szerint a fajlagos érték meghatározása során a szakértő mérlegelési jogkörébe tartozik: mely korrekciós tényezőket alkalmazza annak érdekében, hogy az összehasonlításra szánt ingatlanokat a vizsgálat tárgyát képező ingatlannal azonos szintre hozza és milyen százalékban értékeli a kettő közötti eltérést.

A felperes által a földpiac vonatkozásában kifejtett körülményekre szakértő is nyilatkozott, ugyanakkor az adott korrekciós tényező alkalmazása jogkérdést jelent.

A felperes sem vitatta, hogy szántó művelési ág tekintetében a felperesi ingatlan megegyezett az összehasonlításra alkalmazott ingatlanokkal. Amennyiben a földpiaci helyzettel kapcsolatos korrekciós tényező alkalmazásra kerülne az adatok értékelése során, akkor azonos értéket jelentene mind az értékelte, mind pedig az összehasonlításra szánt ingatlanok tekintetében, figyelemmel arra, hogy az összehasonlított ingatlant is ugyanolyan földnek minősülő ingatlan, mint ahogy a kisajátítással érintett ingatlan.

A kisajátítási eljárása során eljárt [REDACTED] szakértő szakvéleményében az alkalmazott korrigált fajlagos értéket 277,- Ft/m², magasabb árban állapította meg.

A perbeli szakértő a tárgybani ingatlan fajlagos értékét 245,- Ft/m²-ben állapította meg.

A Kstv. 9. § (3) bekezdésének értelmezése alapján megállapítható, hogy elsőrendű jelentősége az ingatlan forgalmi értékének van a kártalanítás összegének megállapítása során. A perbeli mezőgazdasági ingatlanok értékét ingatlanforgalmi szempontok szerint kell értékelni, a felperes által hivatkozott különbségtételt a Kstv. 9. § (3) bekezdése a mezőgazdasági és egyéb lakóingatlanok között nem indokolja.

Az egységes bírói gyakorlat értelmében az összehasonlító értékek közül a helyben kialakult forgalmi érték alapján kell megítélni a fajlagos forgalmi értéket. A Kúria Kfv.II.37.897/2015/6. számú döntésének [14] pontja értelmében a helyben kialakult forgalmi értéket nem lehet úgy értelmezni, hogy az huzamosabban fennálló forgalmi értéket jelentene, mivel 4-5 év távlatából már az ingatlanok értékei a kisajátítástól olyan távoli időpontra esnek, hogy azokat az értékeket figyelembe venni nem lehet.

így a kisajátítás időpontjához legközelebbi forgalmi adatok jöhetnek figyelembe véve az összehasonlító ingatlanok meghatározása során.

A Kúria több döntésében rámutatott arra, hogy a perbeli ingatlannal azonos jellemzőkkel rendelkező ingatlan használható fel (Kfv.III.37.598/2012/9., Kfv.III.37.685/2015/13.) [32], eltérő értékjellemzők esetén megfelelő értékcorrekciók elvégzését követően. A kisajátítást helyettesítő adás-vétel adata akkor vehető figyelembe, ha nincs szabad piaci forgalom (Kfv.III.37.685/2015/13. [32]. Az idézett elvi döntés és a Kfv.III.37.011/2014/10. számú eseti döntés értelmében vizsgálni kell a kisajátítást helyettesítő adás-vétel értéke adata konjunkturális árat jelent-e, amely a szabad piaci forgalomban elért árakkal való összehasonlítással dönthető el.

A perben kirendelt [REDACTED] igazságügyi szakértő a NAV összehasonlító adatok értékelésére kitért, helytállóan figyelmen kívül hagyta a magasabb, feltehetően a kisajátítási helyettesítő adás-vétel adatait és mérlegeléssel helytállóan állapította meg a fajlagos értéket

korrekciós tényezőket alkalmazva. A perben kirendelt szakértő az összehasonlító adatokon szereplő ingatlan egyedi értékjellemzőit rögzítette, értékelte, az értékjellemzőktől való eltérést vizsgálta. Nem voltak figyelembe vehetőek a perben sem az M7-es autópálya építésénél a kisajátítást helyettesítő adás-vételek, sem a Keszthely környékén megvalósult kisajátítási eljárásban alkalmazott adatok.

A fent kifejtettek alapján a felperes a perrel szomszédos ingatlanára vonatkozó hivatkozásai a perben nem vehetők figyelembe, az összehasonlító értékadatok alapjául nem szolgálhat a kisajátítást helyettesítő adás-vétel értékadata.

A szakértő is kitért nyilatkozatában arra, hogy mért nem vette figyelembe a felperes által felsorolt keszthelyi és hévízi adatokat, NAV által szolgáltatott adatot fogadott el. Mindezek alapján a felperes által hivatkozott adatok, illetőleg a magánszakértői vélemény adatai alapján a szakértői vélemény helyessége nem kérdőjelezhető meg.

gazságügyi szakértő a fajlagos értéket a közigazgatási eljárásban megállapított [redacted] hez képest alacsonyabb összegben állapította meg. [redacted] hrsz-ú ingatlan értékcsökkenését a felperes nem támadta, így e körben [redacted] szakértő szakvéleményét a bíróság nem vette figyelembe. [redacted] a szakértői véleményében meghatározott értékcsökkenés összege magasabb összegű a 048/39. hrsz-ú ingatlan vonatkozásában. 395.588,- Ft, ezzel szemben [redacted] gazdaságügyi szakértő által meghatározott 45 %-os értékcsökkenéssel számolva és figyelemmel [redacted] által megállapított 277,- Ft/m² áru forgalmi értékre is, az 258.399,- Ft lett volna. A felperes keresetében írt 600,- Ft/m² fajlagos értéket, illetőleg a [redacted] ingatlan 90 %-os értékcsökkenését a perbeli szakértői véleménye részben sem támasztotta alá.

A bíróság utal arra, hogy a szakértő mérlegelése az, hogy milyen szempontokat értékel, így az, hogy a hivatkozott PM rendelet szempontjait a termőföldnek minősülő ingatlanok vonatkozásában is értékelte, nem jogszabálysértő. Figyelemmel arra, hogy a korrekciós tényezők, amelyek figyelembevételre kerültek a 40 %-os értéknél alacsonyabbak, ezért a felperes által kifogásolt, a korrekciós tényezők értékelésének 40 %-os mértékű korlátja, jelen ügyet érintően fel sem merülhetett, továbbá további, konkrét korrekciós tényezőt felperes sem jelölt meg.

A bíróság további bizonyítást nem tartott szükségesnek, mivel [redacted] igazságügyi szakértő szakvéleménye aggálytalan, nem homályos, ellentmondásmentes, a szakmai szabályoknak, a Kstv. 9. § (3) bekezdésében meghatározott eljárásnak megfelel, megfelelően részletes, világos, ellenőrizhető.

A bíróság a Pp. 177. § (1) bekezdésének utolsó mondata értelmében rendszerint egy szakértőt köteles alkalmazni, több szakértő csak különböző szakkérdések felmerülése esetén rendelhető ki.

A bíróság megállapította a Pp. 206. § (1) és (3) bekezdése alapján, hogy az I.r. alperes határozatában meghatározott fajlagos érték és az alapján számolt kártalanítási összeg a perben nem dőlt meg. A felperes a földforgalommal kapcsolatos állítását, illetőleg a megfelelő összehasonlító adatok hiányát nem tudta igazolni, a szakértői vélemény az összehasonlító értékadatok felhasználását, értékelését részletesen rögzíti és elemzi. A

perben kirendelt ingatlanforgalmi és közigazgatási eljárás során adott szakvélemény az összehasonlító adatok figyelembevétele során összhangban áll.

A kisajátítással kapcsolatosan az Alaptörvény XIII. cikk (2) bekezdése tartalmaz rendelkezést, amely a Ptk. 5. § (4) bekezdésében és a Kstv. 1. § (1) bekezdésében is megjelenik e jogszabályhelyek sérelmét a bíróság nem állapította meg, figyelemmel arra, hogy az I.r. alperes eljárása során a szakértői vélemény beszerzését és értékelését jogszerűen végezte el. A I.r. felperest terhelő bizonyítási kötelezettség ellenére az állítását a perben beszerzett szakvéleménnyel nem tudta bizonyítani.

Az Alaptörvény Alapvetés fejezetének P. cikk (1) bekezdését sem sértette meg az alperesi hatóság, mivel a jogszabályok által meghatározott keretek között járt el.

Mindezek alapján a bíróság a Pp. 339. § (1) bekezdése alapján a felperes keresetét elutasította, mivel az megalapozatlan, az I.r. alperes határozata megfelel az anyagi és eljárási jogszabályoknak, a tényállást kellően feltárta.

A bírósági ítélet ellen felülvizsgálati kérelmet nyújtottunk be a Kúriához, melyben a Kaposvári Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 4.K.27.246/2016/38/II. sz. jogerős ítélete hatályon kívül helyezését és az ügyben eljáró bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára való utasítását, és a felülvizsgálati eljárásban felmerült költségek megállapítását kértük.

Felülvizsgálati kérelmünkben a jogerős ítélet törvénytörő voltát az alábbiak szerint jelöltük meg:

Előjáróban kitértünk arra, hogy történelmi okok, és az ebből eredő jogi szabályozás miatt a termőföldnek – más ingatlanokkal ellentétben – az 1990-es évek végéig nem volt piaci forgalma.

A kárpótlás és a szövetkezeti részaránytulajdon természetben való kiadását követően – tehát nagyjából a 2000-es évek elején – már kialakult az a földmagántulajdon, amellyel lehetővé vált a termőföld forgalma, de ennek gyakorlati megvalósítását több tényező is befolyásolta, korlátozta.

Az első tényező az volt, hogy a termőföldtulajdonok többsége osztatlan tulajdoni hányadként szerepelt az ingatlan-nyilvántartásban.

A másik tényező az volt, hogy ekkor már látszott, hogy Magyarország hamarosan az Európai Unió tagja lesz, ezért a földtulajdonosok kívártak, abban bízva, ha belépünk az Unióba, akkor majd a földet jobb áron lehet eladni.

A harmadik tényező az volt, hogy az Európai Unióba való belépésünkkor tíz éves moratóriumot kaptunk arra vonatkozóan, hogy a külföldi állampolgárok előtt nem kell megnyitni a termőföldpiacot. Vagyis a külföldi állampolgárok számára tíz évig erősen korlátozva volt a termőföldpiac, aminek nem vitásan jelentős árbefolyásoló hatása volt.

Valódi termőföldpiacról csak a 2010-es évek elejétől kezdve beszélhetünk, amikor már belátható közelségbe került a tíz éves moratórium vége. Először azon magánszemélyek, akik eldöntötték, hogy földművelésből fognak hosszabb távon megélni, anyagi

lehetőségeikhez mérten elkezdtek felvásárolni az osztatlan tulajdoni illetőségeket azoktól, akik azt hajlandók voltak eladni. Ekkorra nagyon sok kis tulajdonos rájött, hogy magas életkoruk, szakképzettségük és egyéb feltételeik hiánya, a lakóhelyük és az ingatlan közötti távolság, és még sok más egyéb ok miatt nem fogják tudni hasznosítani a többnyire egy-két hektár, vagy sok esetben még ennél is kisebb földjüket, ezért kénytelenek eladni azt. Ez a folyamat már véget ért, mert elfogytak az ilyen eladható földterületek.

Ezt a történeti áttekintést azért tartottuk szükségesnek előadni, mert ennek tükrében kell vizsgálni a Kstv. 9. § (3) bekezdés a) pontjában foglaltakat, vagyis azt, hogy a kártalanítás összegének megállapítása során az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értékét kell figyelembe venni, valamint a 16/2010. KK vélemény 1. pont második mondatában foglaltakat, vagyis azt, hogy ennek során a széles körben, huzamosabb ideig fennálló érték vehető figyelembe.

A fent leírtakra tekintettel termőföld esetében nem beszélhetünk olyan értelemben az „összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értékéről”, mint egyéb ingatlanoknál, és főleg nem beszélhetünk huzamosabb ideig fennálló értékekről.

A per során is többször előadtuk, hogy lakást, garázst, üzlethelyiséget, építési telket, stb. akkor is lehetett venni, amikor termőföldet nem. A nem termőföld jellegű ingatlanoknak tehát volt folyamatos, piacuk, így velük kapcsolatban nem okoz gondot az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult és huzamosabb ideig fennálló forgalmi értékének megállapítása.

A Kstv. 9. § (3) bekezdés a) pontja azt célozza, hogy akinek kisajátítják az ingatlanát, az – megkapva érte a helyben kialakult forgalmi értéket – képes legyen helyben egy hasonló vásárolni.

A jogerős ítéletben megfogalmazott bírósági álláspont szerint „sem a Kstv, sem pedig az Alaptörvény nem írja elő, hogy a kártalanítási összeget pótlási értéken kell meghatározni. Az eredeti állapot helyreállítása már csak azért sem értelmezhető, mert korlátozottan rendelkezésre álló, véges dolog kerül kisajátításra, amely adott esetben – kínálat hiányában – egyáltalán nem pótolható.”

Ezzel az állásponttal nem értettünk egyet, hisz amikor mind az Alaptörvény, mid pedig a Kstv a teljes, azonnali és feltétlen kártalanításról rendelkezik, akkor ebbe beletartozik az is, hogy a kisajátítást elszenvedett a tulajdonáért kapott kártalanítás összegén a helyben kialakult forgalmi értéken képes legyen egy hasonló ingatlant vásárolni. A kisajátítás során akarata ellenére megfosztják a tulajdonost tulajdonától a közérdekre hivatkozva, amiért kártalanításként megkapja az ingatlan helyben kialakult huzamosabb ideig fennálló átlagos forgalmi értékét, nyilvánvalóan azért, hogy egy hasonló másikat tudjon helyette vásárolni. A hasonló ingatlan helyben való megvásárlására a kapott kártalanítási összegnek elégnek kell lennie, különben nem teljesül az Alaptörvény és a Kstv azon elvárása, hogy a tulajdon megszűnéséért teljes, azonnali és feltétlen kártalanítás jár.

A Ptk. 6:564 § a kártalanításról úgy rendelkezik, ha jogszabály a jogszerűen okozott kárért kártalanítási kötelezettséget ír elő, a kártalanítás módjára és mértékére a kártérítésre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

A jogszerűen okozott kárért a kártalanítási kötelezettséget mind az Alaptörvény, mind a Kstv. 1. § (1) előírja, így a kisajátítással okozott kártalanításnál a kártérítés szabályait kell figyelembe venni.

A Ptk. 6:522. § (1) és (2) bekezdése a következők szerint rendelkezik a kártérítési kötelezettség terjedelméről:

(1) A károkozó a károsult teljes kárát köteles megtéríteni.

(2) A teljes kártérítés körében a károkozó köteles megtéríteni

a) a károsult vagyonában beállott értékcsökkenést;

b) az elmaradt vagyoni előnyt; és

c) a károsultat ért vagyoni hátrányok kiküszöböléséhez szükséges költségeket.

A fentiekből is megállapítható, hogy a kártérítés célja az *in integrum restitutio*, vagyis az eredeti állapot helyreállítása, így ennek az elvnek érvényesülnie kell a kártalanítás vonatkozásában is. Ha ez nem érvényesül, akkor nem érvényesül a tulajdonhoz való jog sem, ami nem vitásan Alaptörvényben biztosított jog, és minden jogállam egyik alappillére. Ahol a tulajdonhoz való jog nem biztosított, ott jogállamról nem nagyon beszélhetünk.

Hogyan lehet annak a tulajdonosnak a vagyoni hátrányát kiküszöbölni, aki nem akart megválni az ingatlanától? Úgy, hogy olyan mértékű kártalanítást kell fizetni a kisajátított földjéért, amin megfelelő másikat tud venni. A föld termelőeszköz, amit pótolnia kell annak, aki ebből kíván megélni. Ha a földjei az adott településen egy tömbben vannak, akkor a kisajátított ingatlanát is itt kell pótolni, ezért elengedhetetlen annak vizsgálata, hogy mennyiért lehet ezt a pótlást helyben megoldani

A fentiekre tekintettel a jogerős ítélet ellentétes az Alaptörvény XIII. cikk (2) bekezdésében és a Kstv. 1. § (1) bekezdésében foglalt azon rendelkezésekkel miszerint ingatlan tulajdonjoga kivételesen, közérdekű célból, azonnali, teljes és feltétlen kártalanítás ellenében szerezhető meg. Az itt felsoroltak közül a teljesség az ami sérül azáltal, hogy a bíróság nem tartotta fontosnak annak vizsgálatát, hogy a felperes a kártalanításként kapott összegért képes e helyben pótolni elvesztetett ingatlanát.

A jogerős ítélet ellentétes a Kstv. 9. § (3) bekezdés a) pontjában foglaltakkal is, amiatt, hogy a helyben kialakult forgalmi érték esetében a széles körben és huzamosabb ideig való fennállást vizsgálta volna annak ellenére, hogy erre az eljárás során a figyelmet felhívtuk oly módon, hogy nem beszélhetünk helyben kialakult földpiacról.

Sajnálatos módon sem a közigazgatási eljárásban, sem pedig a bírósági eljárásban kirendelt szakértő nem vizsgálta azt, hogy az általa megállapított kártalanítási összeg alkalmas-e arra, hogy helyben hasonló ingatlant a kisajátítást elszenvedett tud-e vásárolni. Erre a bíróság által kirendelt szakértő az iratok között 23. sorszám alatt csatolt beadványában úgy nyilatkozott, hogy „Én nem vagyok jogász és nem is szeretnék semmiféle jogi értelmezésbe és jogvitába keveredni. Mivel a Bíróság az előző levelében felhívta a figyelmemet, hogy az adott ügyben a kisajátítási törvény alapján többletkártalanítási értéket nem lehet megállapítani, így a többletkártalanítással kapcsolatos javaslatomat kénytelen voltam módosítani. Ettől függetlenül úgy gondolom, hogy a megállapított 10 %-os érték szakmailag nem megalapozatlan.”

Ebből a szakértői nyilatkozatból megállapítható, hogy az általa módosított kártalanítási érték nem alkalmas arra, hogy azon a felperes helyben pótolni tudja a kisajátítással elvesztett földtulajdonát. A szakértői nyilatkozatból az is kiolvasható, hogy kártalanítási értéknek nem azt az összeget jelölte meg, amit egyébként szakmailag indokoltnak tartott volna.

A szakértői nyilatkozatra reagálva a 2017. február 24.-én kelt előkészítő iratunkban kifejezésre juttattuk azon álláspontunkat, hogy a szakvélemény nem alkalmas arra, hogy az alapján a bíróság megalapozott ítéletet hozzon a kártalanítás összegére vonatkozóan, ezért kértük, a bíróság hívja fel a szakértőt a szakvéleménye fentiek szerinti kiegészítésére. Amennyiben a szakértő a szakvéleményét nem hajlandó felülvizsgálni, arra az esetre indítványoztuk új szakértő kirendelését az ügyben.

Felperesi részről nincs tudomásunk arról, hogy a szakértő az általunk felvetett kifogásainkra bármiféle érdemi választ adott volna..

A fentiekre tekintettel a jogerős bíróság ítéletet törvénysértőnek tartottuk, mert rámutattunk a szakvélemény homályos (többletkártalanítási jogcím), hiányos (nem derül ki, hogy a megállapított értéken pótolható e a kisajátított ingatlan) és önmagával, illetve a bizonyított tényekkel ellentétes (szakmailag indokoltnak tartja a többletértéket, de mégis visszavonja) voltát, ezért az erre irányuló kifejezett indítványunk ellenére sem hívta fel, a szakértőt ezek feloldására, illetve nem rendelt ki más szakértőt. A bíróság ezzel megsértette a Pp. 182. § (3) bekezdésében foglaltakat, vagyis azt, ha a szakvélemény homályos, hiányos, önmagával vagy más szakértő véleményével, illetve a bizonyított tényekkel ellentétben állónak látszik, vagy helyességéhez egyébként nyomatékos kétség fér a szakértő köteles a bíróság felhívására a szükséges felvilágosítást megadni. A fél erre irányuló indítványa alapján a bíróság más szakértőt rendelhet ki. Aggályos, ellentmondó szakvéleményre alapítva megalapozott ítélet nem hozható (Kfv.III.37.072/2012/6.), a szakvélemény ellentmondásainak feloldása, hiányosságainak pótlása nélkül hozott ítélet törvénysértő (Kfv.III.37.113/2012/10.)

A Kúria a 2019. január 15.-én kelt, de általunk 2019. február 12.-én kézhez vett Kfv.IV.38.050/2017/8. sz. ítéletével a Kaposvári Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 4.K.27.246/2016/38/II. Számú ítéletét hatályában fenntartotta, és kötelezett, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. és II. rendű alpereseknek 30.000 – 30.000 forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A Kúria döntése szerint a felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

A Kúria hivatkozott a 20/2014. (VII.3.) AB határozatra, miszerint az Alkotmánybíróság két évtizedes gyakorlata szerint (64/1993. (XII.22.) AB határozat) „(a)z alkotmányi tulajdonvédelem köre és módja nem szükségképpen követi a polgári jogi fogalmakat. A szükséges és arányos korlátozásnak, illetve a tulajdonjog lényeges tartalmának ugyanis nincs polgári jogi megfelelője. A tulajdonjog részjogosítványai (...) nem azonosíthatók a tulajdonhoz való jog alkotmányi védelmet élvező lényeges tartalmával. (...) Az alapjogként védett tulajdon tartalmát a mindenkori (alkotmányos) közjogi és magánjogi korlátokkal együtt kell érteni. Az alkotmányos tulajdonvédelem terjedelme mindig konkrét: függ a tulajdon alanyától, tárgyától és funkciójától, illetve a korlátozás módjától is. A másik oldalról nézve:

ugyanezen szempontoktól függően az adott fajta közhatalmi beavatkozás alkotmányossága megítélésének súlypontja, az alkotmánybíróági értékelés voltaképpen a cél és az eszköz, a közérdek és a tulajdonkorlátozás arányosságának megítélése lett. Az alapjogkorlátozás szükségessége, illetve elkerülhetetlensége vizsgálatánál itt eleve figyelembe kell venni, hogy az Alkotmány 13. § (2) bekezdése a kisajátításhoz csupán a közérdeket kívánja meg, azaz, ha az értékgarancia érvényesül, ennél szigorúbb szükségesség nem alkotmányos követelmény. „A tulajdonjogot érintően a korlátozásnak klasszikusan két csoportját lehet elkülöníteni. A tulajdonjog elvétele (államosítás, kisajátítás) a legsúlyosabb beavatkozás, hiszen ez a tulajdon feletti – rendelkezési – jogosultságokat, a tulajdon minden részjogosítványát teljes egészében megszünteti.” A 3125/2015. (VII.9.) AB határozat szerint a kisajátítás a tulajdon közjogi megterhelésének az a szélső esete, amikor a teherviselés alkotmányossága elismerésre kerül, és emellett legfeljebb az állaggarancia értékgaranciával való helyettesítésére kerül sor, valamint hogy az állagelvonás ellen az Alkotmány nem ad feltétlen védelmet.

A Kúria szerint a fenti AB határozatokból kiolvasható tehát, hogy a kisajátítás esetén „csak” értékgarancia érvényesül és nem állaggarancia. Ennek folytán a kisajátítással érintett ingatlan forgalmi értékét kell a kártalanítási összeg megállapításakor alapul venni, és nem azt az értéket (árat), amennyiért a tulajdonos a kisajátított ingatlan helyett azonos/hasonló jellemzőkkel bíró ingatlant vásárolni tud. Ugyanezen okból kifolyólag nem értelmezhető/értelmezendő az eredeti állapot helyreállítása sem a kisajátítás során. Mindezek alapján a Kúria megállapítja, hogy a jogerős ítélet nem sérti a hivatkozott alaptörvényi rendelkezést.

A Kúria szerint a Ptk kártérítési szabályaira való hivatkozásunk is téves, perbeli esetben ezek a szabályok irrelevánsak. A felülvizsgálati kérelem 10. oldalának a hetedik bekezdésében a felperes a következőket írja: „A jogszerűen okozott kárért a kártalanítási kötelezettséget mind az Alaptörvény, mint a Kstv. 1. § (1) előírja, így a kisajátítással okozott kártalanításnál a kártérítés szabályait kell figyelembe venni.” A bíróság megjegyzi, hogy sem az Alaptörvényből, sem a Kstv. Hivatkozot rendelkezéséből nem olvasható ki, hogy a Ptk. kártérítési szabályai alkalmazandók lennének a kártalanítás esetén. Olyannyira nem, hogy sem az Alaptörvény, sem a Kstv. A „kártérítés” kifejezést egyáltalán nem tartalmazza, mint ahogy a Ptk. sem említi sehol a „kártalanítás” fogalmat a kártérítés szabályozása körében.

A Kúria a fentiekre figyelemmel megállapította, hogy az Alaptörvény, illetve a Kstv. Felülvizsgálati kérelemben foglalt rendelkezései nem sérültek.

A kúriai döntés elvi tartalma:

Kisajátítás esetén értékgarancia érvényesül és nem állaggarancia, ezért az eredeti állapot helyreállítása a kisajátítás iránti eljárásban nem értelmezhető.

A kártalanítási összeg megállapításakor a kisajátítással érintett ingatlan forgalmi értékét kell alapul venni, és nem azt az értéket (árat), amennyiért a tulajdonos a kisajátított ingatlan helyett azonos vagy hasonló jellemzőkkel bíró ingatlant vásárolni tud.

b) A jogorvoslati lehetőségek kimerítése.

Indítványozói részről valamennyi rendelkezésemre álló jogorvoslati lehetőséget kimerítettem. A pertörténeti részben hivatkoztam a Kúria döntéséről, így nyilatkozom, hogy a felülvizsgálati eljárás már befejeződött és a Kúria ítéletet hozott.

Perújítást nem kezdeményeztünk, mert esetünkben a perújítás feltételei nem állnak fenn.

c) Az alkotmányjogi panasz benyújtásának határideje.

A Kúria, mint felülvizsgálati bíróság 2019. január 15. napján kelt Kfv.IV.38.050/2017/8. sz. határozatát a perben meghatalmazott jogi képviselőm 2019. február 12.-én vette át. Erre tekintettel az alkotmányjogi panasz benyújtásának 60 napos határideje még nem járt le.

d) Az indítványozó érintettségének bemutatása.

Az alkotmányjogi panaszban támadott bírói döntés jogaimat és érdekeimet érinti, mert a kisajátított ingatlan 1/1 arányban a tulajdonomat képezte. Erre tekintettel a kisajátítási közigazgatási eljárásban az én tulajdonom elvételére került sor, az eljáró közigazgatási szerv részemre állapított meg kártalanítást. A peres eljárást én kezdeményeztem felperesként, mert megalapozatlanul alacsonynak tartottam a javamra megállapított kártalanítás összegét. Ugyanerre tekintettel támadtam felülvizsgálati kérelemmel a jogerős bírósági ítéletet is.

e) Annak bemutatása, hogy az állított alapjogsérelem a bírói döntést érdemben befolyásolta vagy a felmerült kérdés alapvető alkotmányjogi jelentőségű kérdés.

A felmerült kérdés – vagyis a kisajátítási kártalanítás mértéke - alkotmányjogi jelentőségű azáltal, hogy az Magyarország Alaptörvénye XIII. cikk (1) bekezdése kimondja, hogy mindenkinek joga van a tulajdonhoz és az örökléshez. A tulajdon társadalmi felelősséggel jár. Ugyanezen cikk (2) bekezdése kimondja, hogy tulajdont kisajátítani csak kivételesen és közérdekből, törvényben meghatározott esetekben és módon, teljes, feltétlen és azonnali kártalanítás mellett lehet.

Tekintettel arra, hogy a bírói döntés tárgya az Alaptörvényben is nevesített kisajátítás miatti kártalanítás mértéke, így az alapjogsérelmemet a bírói döntést érdemben befolyásolta.

2. Az alkotmányjogi panasz benyújtásának érdemi indokolása.

a) Az Alaptörvény megsértett rendelkezéseinek pontos megjelölése.

Magyarország Alaptörvénye XIII. cikk (2) bekezdése kimondja, hogy tulajdont kisajátítani csak kivételesen és közérdekből, törvényben meghatározott esetekben és módon, teljes, feltétlen és azonnali kártalanítás mellett lehet.

b) A megsemmisíteni kért bírói döntés alaptörvény-ellenességének indokolása.

Indítványozói álláspontunk szerint a bírói döntés alaptörvény-ellenessége abban nyilvánul meg, hogy az nem biztosította a kisajátított ingatlanom teljes kártalanítását az alábbiak miatt:

A Kúria a Kaposvári Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 4.K.27.246/2016/38/II. sz. jogerős ítélete ellen benyújtott felülvizsgálati kérelmem elbírálása során meghozott Kfv.IV.38.050/2017/8. sz. ítélete indokolása szerint az ott hivatkozott AB határozatokból kiolvasta, hogy kisajátítás esetén „csak” értékgarancia érvényesül és nem állaggarancia. Ennek folytán a kisajátítással érintett ingatlan forgalmi értékét kell a kártalanítási összeg megállapításakor alapul venni, és nem azt az értéket (árat), amennyiért a tulajdonos a kisajátított ingatlan helyett azonos/hasonló jellemzőkkel bíró ingatlant vásárolni tud. Ugyanezen okból kifolyólag nem értelmezhető/értelmezendő az eredeti állapot helyreállítása sem a kisajátítási eljárás során.

Álláspontunk szerint a Kúria és a Kaposvári Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság is helytelenül értelmezte és alkalmazta az Alaptörvénynek azon rendelkezését, miszerint a tulajdont kisajátítani csak kivételesen és közérdekből, törvényben meghatározott esetekben és módon, teljes, feltétlen és azonnali kártalanítás mellett lehet.

Indítványozói álláspontunk szerint a hivatkozott alaptörvényi rendelkezések közül a teljesség az, ami sérült azáltal, hogy a Kúriai fenti döntése – elvi jelleggel is – kimondta, hogy a kártalanítási összeg megállapításakor az értékgarancia követelményeinek megfelel az ingatlan forgalmi értékének alapul vétele, és nem elvárható annak az értéknek a megállapítása, amennyiért a tulajdonos a kisajátított ingatlan helyett azonos vagy hasonló jellemzőkkel bíró ingatlant vásárolni tud.

Ha valaki másnak jogellenesen kárt okoz, akkor a Ptk. 6:519. §-a szerint köteles azt megtéríteni. A Ptk. 6:522. § (1) bekezdése szerint a károkozó a károsult teljes kárát köteles megtéríteni. A (2) bekezdésben foglaltak szerint a teljes kártérítés körében a károkozó köteles megtéríteni a) a károsult vagyonában beállott értékcsökkenést; b) az elmaradt vagyoni előnyt; és a károsultat ért vagyoni hátrányok kiküszöböléséhez szükséges költségeket.

A Ptk. 6:564. §-ában foglaltak szerint, ha jogszabály a jogszerűen okozott kárért kártalanítási kötelezettséget ír elő, a kártalanítás módjára és mértékére a kártérítésre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

Károkozásnál tehát elvárt, hogy a károsultat olyan helyzetbe kell hozni, mintha a kára be sem következett volna. Ezt más szóval nevezhetjük az eredeti állapot helyreállításának, de álláspontunk szerint a kúriai ítélet indokolásában hivatkozott értékgarancia is ezt az elvárást támasztja.

A fentiekre tekintettel joggal merül fel az a kérdés, hogy az Alaptörvényben nem nevesített sérelem (károkozás) esetén elvárt a teljes kártérítés, az eredeti állapot helyreállítása, addig az Alaptörvényben nevesített kisajátításnál megjelölt teljes kártalanításnál erre nem kell törekedni, és az értékgarancia körében nem várható el mindez?

Indítványozói álláspontunk szerint a Kúria által hivatkozott AB határozatokban megjelölt értékgarancia nem vonatkozhat kevesebbre, mint a kártalanítás esetére is alkalmazandó kártérítési elvárások. Ezt támasztja alá a 16/2017. (VII.10.) AB határozat, melyben a Tisztelt Alkotmánybíróság rámutat arra, hogy az Alaptörvény XIII. cikk (2) bekezdése a kártalanítás teljességének alkotmányos követelményét fogalmazza meg. A reparáció polgári jogi elvének diszkrimináció nélküli érvényesülése követelményének pozitív megfogalmazását jelenti (vagyis a diszkrimináció tiltását a reparáció vonatkozásában). E körben alkotmányjogilag az a követelmény, hogy a kártalanítás teljes (azaz ne részleges, pl. 70-80 %-os) legyen.

3. Egyéb nyilatkozatok és melléletek.

a) nyilatkozat:

Indítványozói részről kijelentjük, hogy nem kezdeményeztük a bíróságon az alkotmányjogi panasszal támadott bírósági ítélet végrehajtásának felfüggesztését, mert a bírósági per tárgya a kártalanítás mértéke volt.

b) Ügyvédi meghatalmazás eredeti példánya. (Melléklet)

c) Nyilatkozat az indítványozó személyes adatainak nyilvánosságra hozhatóságáról. (Melléklet)

d) Az érintettséget alátámasztó dokumentumok egyszerű másolata. (Mellékletek)

- *Kisajátítási határozat.*
- *Kaposvári Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság ítélete.*
- *Kúria ítélete.*

Kelt: Keszthely, 2019. március 22.

Szládovits Tibor felperes, indítványozó,

