BH 320/2011.

a kisajátítás következtében lebontandó épület, épületrész értékét a forgalmi érték és a visszamaradó terület értékcsökkenésének meghatározása során kell figyelembe venni (2007. évi CXXIII. tv. 9. §, 18. §).

A 2011.11.1. óta hatályos szöveg

Az alperesi jogelőd (a továbbiakban: alperes) a Magyar Állam nevében eljáró felperes közlekedési infrastruktúra fejlesztése céljára előterjesztett kisajátítási kérelme alapján a v.-i 058/5 hrsz.-ú ingatlanból kialakított 058/11 hrsz.-ú, 2244 m2 térmértékű – az alperesi beavatkozó 1/1 részbeni tulajdonát képező – „gazdasági épület és udvar" művelési ágú ingatlant a Magyar Állam javára határozatával kisajátította. A kisajátított területért, valamint a kisajátítással kapcsolatos költségekért összesen 53 362 750 Ft kártalanítási összeget állapított meg.

Rögzítette, hogy a felperes a kisajátított területet 2011. június 30-ig köteles a kisajátítás céljára felhasználni.

Az alperes az általa kirendelt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő szakvéleményének beszerzése, továbbá tárgyalás tartása után a rendelkező részben írt kártalanítási összeget állapította meg, határozata indokolásában rámutatva arra, hogy a kisajátítás az alperesi beavatkozói ingatlanon lévő vegyszerraktárat és szociális épületet érinti, azok lebontása szükségessé válik.

Ezen épületek áttelepítésével, valamint az új gazdasági épületek megépítésével, illetve az átmeneti időre tekintettel további költségek merülnek fel.

A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) 18. §-a szerint az üzemátszervezés, üzemáttelepítés és költözködés költségét is meg kell téríteni.

Mivel a kisajátítás az alperesi beavatkozói gazdálkodó szervezet vállalkozásra használt ingatlanát érinti, a kártalanítási összeg megállapításánál a Kstv. 18. §-ában írt szempontokra volt figyelemmel az alperes, rámutatva, hogy a tárgyi ügyben a kisajátítás miatt keletkezett kár nem csak az ingatlanok forgalmi értékét foglalja magában, hanem az azokon lévő épületek áttelepítésével, az eszközök átköltöztetésével kapcsolatos egyéb költségeket is.

E szempontok figyelembevételével az ún. nettó pótlási költség elve alapján elkészített értékelést vette alapul.

A határozat ellen a kisajátítást kérő felperes terjesztett elő keresetet, nem vitatva a határozatnak a zöldkár összegére, valamint az üzemátszervezés miatti költségek összegére vonatkozó részét; ugyanakkor nem fogadta el az épületek kisajátítása miatt fizetendő kártalanítási összegként a nettó pótlási elvvel számított összeget.

Álláspontja szerint az alperes a kártalanítási összegek megállapítása során figyelmen kívül hagyta a Kstv. 9. §-ában foglaltakat, rámutatva a korábbi, kisajátításról szóló 1976. évi 24. tvr. (a továbbiakban: Ktvr.) hatályban léte idején hozott és BH 1979/316 számon közzétett eseti döntésre, mely szerint kártalanításként a kisajátított ingatlanépület értéke, nem pedig a helyette létesítendő épület újra-előállítási költsége jár a volt tulajdonos részére.

Az eljárt megyei bíróság ítéletével a felperes keresetét elutasította.

Jogerős ítéletének indokolásában az Alkotmány 13. § (1) bekezdésében rögzített tulajdonhoz való jogra, továbbá 13. § (2) bekezdésében szabályozott kisajátításra hivatkozott, említve a Kstv. 1. § (1) bekezdésében írt kivételesség, illetve a teljes azonnali feltétlen kártalanítás elvét is.

A Kstv. 9. §-ában írt kártalanítási összegmeghatározási szabályok, továbbá 18. §-ában írt, egyéb költségekre vonatkozó szabályok figyelembevételével a megyei bíróság megállapította, hogy a kártalanítási összeggel a tulajdonost olyan helyzetbe kell hozni, hogy hasonló adottságú ingatlan vásárlását követően

jövedelemszerző tevékenységét folytathassa, és ez, a tulajdonost a jövedelemszerző tevékenységének folytatására alkalmas helyzetbe hozó kifizetés az értékvesztesége és költség megtérítése körébe tartozónak tekintendő.

Minderre tekintettel nem csupán az építmények forgalmi értékére kellett figyelemmel lenni, hanem azt is tekintetbe kell venni, hogy a fennálló épületek visszapótlása milyen költség-ráfordítással jár, azok avultsági értékének beszámítása mellett.

A jogerős ítélettel szemben a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, kérve annak hatályon kívül helyezését, és helyette a jogszabályoknak megfelelő, új, a kereseti kérelmének helyt adó, így a határozatot a kártérítési összeg tekintetében hatályon kívül helyező, és az alperest új eljárás lefolytatására és új határozat meghozatalára kötelező ítélet meghozatalát, igényt tartott a perköltség megállapítására is.

Rámutatott, hogy a Kstv. szabályait megsértve jutott a bíróság arra a következtetésre, hogy a kisajátítási kártalanítási összeg megállapításakor az építmények forgalmi értéke mellett az épületek visszapótlási költségét is alapul kell venni.

Hivatkozott arra, hogy a Kstv. 9. § (3) bekezdése meghatározza azokat a körülményeket, amelyeket a kártalanítás összegének megállapítása során alapul kell venni; ennek megfelelően pedig elsődlegesen a helyben kialakult forgalmi érték az irányadó.

Állította, hogy a keresetében is hivatkozott BH 1979/316 számon közzétett eseti döntés, illetve az azt megerősítő 1/2007. KK kollégiumi vélemény alapján az ingatlan forgalmi értékét, és nem a helyette létesítendő épület újra-előállítási költségét kell figyelembe venni.

A felperes szerint a meghozott ítélet az Alkotmány 13. § (2) bekezdésében, a Ptk. 177. §-ában, a Kstv. 1. §-ában írt teljes kártalanítás elvét is sérti, tekintettel arra, hogy az ingatlan tulajdonosa olyan többletértékhez jut, melyet a tulajdonjog közérdekű célból történő elvonása nem indokolt.

Az alperes ellenkérelmében a felülvizsgálati kérelem elutasítását, és a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte.

Rámutatott, hogy a felperes által hivatkozott eseti döntés, illetve KK vélemény az új törvényben (Kstv.) rögzített teljes kártalanítás elvének nem felel meg, mert ez az elv csak úgy értelmezhető, hogy a gazdálkodó szervezetet olyan helyzetbe kell hozni a kártalanítással, hogy hasonló adottságú ingatlan vásárlását követően jövedelemszerző tevékenységét folytathassa. Állította, hogy a Kstv. 18. §-ában meghatározott költségek magukban foglalják mindazokat a költségeket, amelyek a működés továbbfolytatásához szükségesek.

Ellenkérelmében az alperesi beavatkozó is a jogerős ítélet hatályban való fenntartását kérte, rámutatva, hogy az alperes a kártalanítási összeg megállapításakor nem tekintett el attól a ténytől, hogy a kisajátítási eljárás olyan egyedi és speciális ingatlant érintett, melyen működő jövedelmet termelő üzem vegyszerraktára és szociális épülete volt található; az ingatlanban végzett tevékenységgel az alperesi beavatkozó nem tud, és nem is kíván felhagyni.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati kérelmet a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 274. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

A felülvizsgálati kérelem alapos.

A Legfelsőbb Bíróság megítélése szerint tévedett az első fokon eljárt megyei bíróság, amikor azt állapította meg jogerős ítéletében, hogy a teljes, azonnali és feltétlen kártalanítás elvéből az következik, hogy az ingatlan kisajátítása ellenében kifizetett kártalanítás összeggel a tulajdonost olyan helyzetbe kell hozni, hogy hasonló adottságú ingatlan vásárlását követően jövedelemszerző tevékenységét folytathassa.

Ez a megállapítás sem a Kstv. tételes szabályaiból, sem az azokban tükröződő alapvető elvekből nem vonható le.

A Kstv. – az azonnali, teljes és feltétlen kártalanítás alkotmányos elvének megismétlése mellett a 9. §-tól a 20. §-ig bezárólag részletesen szabályozza, hogy a kisajátítással az ingatlanban okozott kár megtérítése során mily módon kell az egyes, különböző típusú kár- és költségelemeket meghatározni, figyelembe venni, annak érdekében, hogy a teljes azonnali és feltétlen kártalanítás elve érvényesüljön.

E szabályok között a legfontosabb helyet a felperes által is hivatkozott 9. § (3) bekezdése foglalja el, mely a kártalanítási összeg meghatározásának alapvető szabályát rögzíti, kimondva, hogy elsősorban az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értékét kell figyelembe venni.

Az olyan ingatlan forgalmi értékének meghatározása, melyen épület áll, a fennálló épület figyelembevételével annak értéknövelő tényezőként való alapulvételével történik, és az így megállapított forgalmi érték alapján kell a kisajátított ingatlanrész forgalmi értékét – és ezáltal a kisajátítással okozott kár értékét – rögzíteni.

A Kstv. 10. §-a szabályozza, hogy hogyan kell eljárni akkor, ha a kisajátított ingatlanon, vagy ingatlanrészen épület, vagy épületrész áll, és annak lebontása válik szükségessé, mert arra a kisajátítást kérő nem tart igényt.

A Kstv. 19. §-a rögzíti, hogy a kisajátítással kap-

csolatos értékveszteséget meg kell téríteni.

Értékveszteségként kell megtéríteni különösen az ingatlan egy részének kisajátítása esetén a visszamaradt ingatlanrész értékének csökkenését [19. § (1) bekezdés c) pont].

E rendelkezések egybevetése alapján megállapítható, hogy az olyan ingatlan egy részének kisajátítása esetén, melyen épület áll, és a kisajátítás következtében az épület lebontása válik szükségessé, az épület értékét a forgalmi érték meghatározásában, és a visszamaradt – immár épület nélküli – ingatlanrész értékvesztesége körében kell megítélni.

A Kstv. 18. §-ában rögzített üzemátszervezési, üzemáttelepítési és költözködési költségek a kisajátítás által okozott további kár, a termelés-kiesés, valamint a kisajátítást szenvedő tevékenységének a kisajátítási eljárás miatti szüneteléséből adódó bevétel-kiesése, többletköltségek, egyéb fizetési kötelezettségek az előbb említett károsszegen kívüli esnek.

A Kstv. szabályaiból nem következik az, amit az alperes, illetve a felperesi kereset elutasítása során jogerős ítéletében a bíróság lefektetett: a kisajátítást kérőnek olyan helyzetbe kell hoznia a kisajátítást szenvedő alperesi beavatkozót, hogy jövedelemszerző tevékenységét változatlan feltételek között folytathassa; ilyen rendelkezést a törvény nem tartalmaz.

A kisajátítással okozott kárt és költségeket kell, és kellett a jelen ügyben is a felperesnek megtérítenie.

Tekintettel arra, hogy mind az eljárt megyei bíróság, mind a bíróság által felülvizsgált alperesi határozat tévesen vette figyelembe a kisajátítással érintett ingatlanon álló épület elbontásának, és az elbontás következményeinek a forgalmi értékben, értékveszteségben, kártalanítási összegben történő, azok megállapítása során szükséges figyelembevételét, ezáltal a felperesi felülvizsgálati kérelemben hivatkozott jogszabályi rendelkezéseket megsértették, ezért a Legfelsőbb Bíróság a Pp. 275. § (4) bekezdése alapján a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezte.

A felperes keresetének elbírálása során a Pp. 339. § (1) bekezdése alapján eljárva a Legfelsőbb Bíróság az alperesi határozatot hatályon kívül helyezte, és az alperesi hatóságot új eljárás lefolytatására és új határozat meghozatalára kötelezte.

A Pp. 339. § (2) bekezdés i) pontjának, továbbá a Kstv. 32. § (1) bekezdés f) pontjának hatályon kívül helyezése folytán a Legfelsőbb Bíróság jelen perben a kisajátítási határozatot nem változtathatja meg, ezért a megfelelő kártalanítási összeg megállapítása kizárólag új közigazgatási eljárásban történhet.

Az új eljárásban az alperesnek a beépített ingatlan forgalmi értékének, továbbá a lebontás következtében a visszamaradt terület értékében beállott értékcsökkenés, valamint a bontással összefüggő Kstv.-ben írt rendelkezések figyelembevételével kell határozatát meghoznia, és abban a kártalanítási összeget meghatároznia.

A Kstv. 18. §-a szerinti költségként azonban az ún. nettó visszapótlási elv figyelembevételével az épület újraépítése külön tételként nem értékelhető, mert az a felperesi felülvizsgálati kérelemben írtak szerinti többletösszeg alperesi beavatkozó általi megszerzéséhez vezetne.

(Legf. Bír. Kfv. IV. 37.966/2010.)