

## BH2014. 193.

**Amennyiben a kisajátítással érintett ingatlan visszamaradó területén a korábbi kereskedelmi tevékenység nem folytatható, a teljes terület kisajátítása indokolt arra tekintettel, hogy az ingatlan eredeti céljára használhatatlanná vált [2007. évi CXXIII. tv. 1. § (1) bek., 6. § (2), (4) bek., 9. § (1), (3) bek.].**

[1] II. r. felperes terjesztett elő kisajátítási kérelmet a közlekedési infrastruktúra fejlesztése érdekében a 045. számú főút, Kecskemét északi elkerülő, M5-5. számú 441. számú és 44. számú főutak közötti gyorsforgalmivá fejleszhető közúti közlekedési beruházás megvalósítása céljából.

[2] Az alperes 2012. február 3. napján kelt határozatával az I. r. felperes tulajdonában álló Kecskemét külterület .../69 helyrajzi számú, 5175 m<sup>2</sup> nagyságú, az ingatlan-nyilvántartás szerint „szántó” művelési ágú ingatlan teljes területét kisajátította. Az ingatlanért járó kártalanítás összegét az eljárása során kirendelt igazságügyi szakértő javaslata alapján 19 210 000 forintban állapította meg, amelynek megfizetésére a II. r. felperest kötelezte.

[3] I. és II. r. felperes a határozatot keresettel támadták, amely alapján a határozat hatályon kívül helyezését és a hatóság új eljárás lefolytatására kötelezését kérték. I. r. felperes a keresetében a közigazgatási eljárás során kirendelt szakértő által megállapított forgalmi értéket eltúlzottan alacsonynak tartva, annak 35 397 000 forintra történő felemelését kérte. A II. r. felperes keresetében azt sérelmezte, hogy alperes az előterjesztett kérelmén túlterjeszkedve az I. r. felperes tulajdonában álló ingatlan teljes területét kisajátította, vitatta ennek indokoltságát.

[4] Az elsőfokú bíróság jogerős ítéletével az I. és II. r. felperes által előterjesztett keresetet elutasította. A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) 1. § (1) bekezdés, 9. § (1) bekezdés és (3) bekezdés *a*) pontja alapján és a perben beszerzett szakértői véleményben foglaltakat ítélezése alapjául elfogadva megállapította, hogy a perbeli szakértő által kimunkált 19 290 000 forintos forgalmi érték figyelembevételével a két szakvélemény közötti eltérés olyan csekély mértékű, amely alapján az alperes határozata e körben jogszerűnek tekinthető.

[5] A jogerős ítélet ellen II. r. felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, amelyben az ítélet hatályon kívül helyezését és az ítélet megváltoztatásával a II. r. felperes keresetének történő helyt adását kérte.

[6] Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság megsértette az 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 177. § (1) bekezdésében foglaltakat, mert a perben kirendelt szakértő nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy a perbeli ingatlan visszamaradó része az eredeti céljára továbbra is használható, nem vette figyelembe. Az elsőfokú bíróság e körben megsértette a Kstv. 6. § (4) bekezdés *a*)-*b*) pontjában foglaltakat, amikor ítéletében azt állapította meg, hogy az ingatlan teljes területét azért kell kisajátítani, mert azon az eredeti tevékenység nem folytatható, és az ingatlan eredeti céljára nem hasznosítható.

[7] **A II. r. felperes felülvizsgálati kérelme nem alapos.**

[8] A Kúria álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a helyesen megállapított tényállásból helytálló következtetésre jutott az alperesi határozat jogszerűségével kapcsolatban, döntésével és indokaival a felülvizsgálati bíróság egyetért az alábbiak szerint.

[9] A felperes felülvizsgálati kérelmében azt sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság a Pp. 177. §

(1) bekezdése alapján a perben kirendelt szakértő nyilatkozatát arra vonatkozóan, mely szerint az ingatlan visszamaradó része az eredeti szántó céljára továbbra is használható, nem vette figyelembe. Ezen vélemény helyes értékelésével megállapítható lett volna a Kstv. 6. § (4) bekezdés a) pontja alapján, hogy a perbeli ingatlan teljes területének kisajátítása nem indokolt.

[10] A Kúria előjáróban rámutat arra, hogy a II. r. felperes felülvizsgálati kérelmében abból a téves feltevésből indult ki, hogy a perbeli ingatlan teljes területének kisajátítása indokoltságát az ingatlan-nyilvántartásban szereplő „szántó” művelési ág alapján fennálló hasznosítás szerint kell megítélni. Ezzel szemben tény - melyet mind a kisajátítási eljárás során kirendelt szakértő, mind a perben kirendelt szakértő egyaránt megállapított -, hogy a kisajátítással érintett ingatlant az I. r. felperesi tulajdonos jogelődje a mezőgazdasági művelésből kivonatta, és az a 2005. április 21. napján kelt 10.441/2/2005. számú földhivatali határozattal „kivett” minősítést kapott. A korábbi tulajdonos az érintett ingatlanra vonatkozóan 46.522-16/2005. számú határozattal építőanyag-kereskedés céljára üzemi épület, raktár és irodahelyiségekre építési engedélyt kapott, bruttó 156,6 m<sup>2</sup> nagyságú épület megépítésére vonatkozóan. Az építési ügyben eljáró hatóság az I. r. felperes kérelme alapján a 42.803-4/2008 számú határozatával az építési engedélyt az I. r. felperes nevére átírta, amely engedély 2012. május 28. napjáig érvényben volt.

[11] A kisajátítási eljárás megindításának időpontjában ténylegesen az ingatlanon az I. r. felperes kertészetet, dísznövény-kereskedést üzemeltetett, és ennek érdekében az építkezés befejezéséig ideiglenesen fém csőváz szerkezetű, 250 m<sup>2</sup> alapterületű fóliasátrat létesített az ingatlanon. Mindezek alapján tényként rögzíthető, hogy az I. r. felperes az ingatlant a bejegyzett szántó művelési ágtól eltérően kertészet, dísznövény-kereskedés céljára hasznosította.

[12] Az ingatlan mezőgazdasági művelési ágból történő kivonása megtörtént, azonban a művelésiág-változás átvezetésére az ingatlan-nyilvántartásban már nem került sor, ez azonban a tényleges hasznosításon nem változtat. A jogerős építési engedélyben foglaltaknak megfelelően a kisajátítási eljárás megindításáig a kereskedelmi célt szolgáló épület alapozási munkái, és az épület megépítéséhez szükséges betonlap készült el, amelyet a tulajdonos, I. r. felperes a tervezett kisajátítás ismeretében nem folytatott tovább. Az érintett területre vonatkozó jogerős építési engedély és az érintett terület mezőgazdasági művelésből történő kivonására tekintettel az I. r. felperes az érintett ingatlanára vonatkozóan a kereskedelmi célt szolgáló kivett terület minősítésére vonatkozóan várománnyal rendelkezett.

[13] A Kúria megítélése szerint mindezen körülmények alapján az elsőfokú bíróság helyesen vizsgálta eljárása során azt, hogy érintett ingatlan visszamaradó része kereskedelmi tevékenység funkciójára a kisajátítást követően alkalmas-e. A felülvizsgálati bíróság álláspontja szerint az ennek megállapításához szükséges tényeket a perben beszerzett szakértői vélemény is helytállóan tartalmazza.

[14] A Kúria rámutat arra, hogy az elsőfokú bíróság a Pp. 206. §-ában foglaltakat nem sértette meg, amikor a szabad bizonyítás körében a közigazgatási eljárás során tett ténymegállapítások, a perben beszerzett szakértői véleményben foglaltak, a perbeli szakértő tárgyaláson tett nyilatkozata, valamint a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Kecskeméti Járási Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal tájékoztatása alapján megállapította, hogy a visszamaradó terület a kereskedelmi célú hasznosítást már nem teszi lehetővé.

[15] Az elsőfokú bíróság helytállóan hivatkozott ítéletében arra, hogy az I. r. felperes a kisajátítással nem érintett visszamaradó területén a megkezdett építkezést egyrészt a visszamaradó ingatlan övezeti besorolása miatt, másrészt arra tekintettel, mert annak egy része a kisajátítással érintett területre is átnyúlna, nem tudja a kisajátítás miatt megvalósítani. Mivel a megkezdett kereskedelmi célú hasznosítást és tevékenységet és azok folytatását a visszamaradó területen a fent részletezett körülmények nem teszik lehetővé, a Kúria megítélése szerint helytálló

a Kstv. 6. § (4) bekezdés *a*) pontja alapján tett hatósági, és az ezt jóváhagyó jogerős ítéleti megállapítás, amely az ingatlan teljes területének kisajátítását ez okból indokoltnak tartotta.

[16] A fentiekre tekintettel a Kúria megállapította, hogy a jogerős ítélet nem jogszabálysértő a II. r. felperes felülvizsgálati kérelmében hivatkozott okokból, ezért azt a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta. (*Kúria Kfv. II. 37.741/2013.*)