

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

végzése

Az ügy száma: Kfv.IV.37.364/2026/2.

A tanács tagjai: Dr. Sugár Tamás a tanács elnöke

Dr. Bögös Fruzsina előadó bíró

Dr. Balogh Zsolt bíró

Dr. Dobó Viola bíró

Dr. Kiss Árpád Lajos bíró

A felperes: Felperes1

Cím2

A felperes képviselője: Jean, Bihary, Fehér és Vizsy Ügyvédi Iroda

Dr. Vizsy Gábor ügyvéd

Cím7

Az I. rendű alperes: Pest Vármegyei Kormányhivatal

Cím1

Az I. rendű alperes képviselője: Dr. Majer Zsuzsanna kamarai jogtanácsos

A II. rendű alperes: Város1 Város Önkormányzata

Cím3

A II. rendű alperes képviselője: Biczi és Turi Ügyvédi Iroda

Dr. Turi György ügyvéd

Cím6

A per tárgya: kisajátítási ügyben indult közigazgatási jogvita

Az eljáró bíróság jogerős

határozata: Budapest Környéki Törvényszék 105.K.702.336/2023/48. számú ítélete

A felülvizsgálati kérelmet

benyújtó fél: a II. rendű alperes

Rendelkező rész

A Kúria a felülvizsgálati kérelem befogadását megtagadja.

A végzés ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A Ingatlan1, 222 m² területű, szántó művelési ágú ingatlan (a továbbiakban: perbeli ingatlan) a felperes kizárólagos tulajdonában állt, továbbá azon saját tulajdon jogcímén bejegyzett földhasználati joggal is rendelkezett. A perbeli ingatlan Ma övezeti besorolásban fekszik, közel szabályos téglalap alakú, kis méretű, enyhén hullámos domborzatú szántó, amely a belterületől 300 méterre található, és aszfalt úton megközelíthető.

[2] A perbeli ingatlan - több más környékbeli ingatlannal együtt - a Város1 alap- és középfokú oktatási intézmények és kulturális központ létrejöttét célzó beruházással összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű

ügyé nyilvánításáról szóló 224/2019. (IX. 25.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 224/2019. (IX. 25.) Korm. rendelet] 1. számú mellékletében szerepel mint a középfokú oktatási létesítmény és egyéb közösségi intézmény elhelyezésére szolgáló fejlesztési terület kialakításának helyszíne.

[3] A II. rendű alperes az I. rendű alpereshez 2020. július 27. napján érkezett kérelmében a perbeli ingatlan teljes területének kisajátítását kérte a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) 2. § c) pontjára – terület és településrendezési célra – hivatkozással. Kérelmét azzal indokolta, hogy a Kstv. 3. § (1) bekezdése alapján a közérdekű cél megvalósítása kizárólag az adott ingatlan igénybevételével valósítható meg.

[4] Megismételt eljárásban az I. rendű alperes a PE/048/00045-24/2023. számú határozatával a perbeli ingatlan teljes területének kisajátításáról rendelkezett a II. rendű alperes javára, továbbá megállapította, hogy az ingatlan addigi tulajdonosaként 420.690 forint kártalanítás illeti meg a felperest, de mivel a korábbi határozat szerinti kártalanításra vonatkozó fizetési kötelezettséget a II. rendű alperes időközben már teljesítette, az I. rendű alperes további fizetésre kötelezésről nem rendelkezett.

[5] Az I. rendű alperes a kártalanítás összegét a Kft.1 (a továbbiakban: Szakértő1.) ingatlanforgalmi szakértő 2023. április 25-én kelt, az I. rendű alperes PE/048/00045-3/2023. számú kirendelésére való hivatkozással elkészített szakértői véleménye alapján határozta meg. A Szakértő1. az értékeléshez a páros piaci összehasonlító módszert alkalmazta, összehasonlító ingatlan adatokat szerzett be a Nemzeti Adó- és Vámhivaltól (a továbbiakban: NAV) 2019-2020. évekre vonatkozóan. A Szakértő1. további korrekciós tényezőkre is figyelemmel volt, a perbeli ingatlan korrigált fajlagos értékét 1.895 Ft/m²-ben határozta meg, amire figyelemmel a perbeli ingatlan forgalmi értéke 420.690 forint.

A felperes keresete és az alperesek védiratai

[6] A felperes keresetében elsődlegesen az I. rendű alperesi határozat megváltoztatását és 337.595 forint többletkártalanítás megfizetését, másodlagosan az I. rendű alperesi határozat megsemmisítését és az I. rendű alperes új eljárásra való kötelezését indítványozta azzal az iránymutatással, hogy a megismételt eljárásban a hatóságnak a megelőző eljárásban kirendelt Szakértő1-től független, új szakértőt kell kirendelnie.

[7] Az alperesek védirataikban a kereset elutasítását kérték.

Az elsőfokú peres eljárás és a jogerős ítélet

[8] Az eljáró bíróság a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 78. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó, a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 316. § (1) bekezdés b)-d) pontja alapján

megállapította, hogy a Szakértő1. szakvéleménye aggályos, ezért a perben a felperes indítványára Névl igazságügyi szakértőt (a továbbiakban: Szakértő2.) rendelte ki, aki szakértői véleményében szintén a páros piaci összehasonlító módszerrel járt el a perbeli ingatlan forgalmi értékének meghatározása során. Kifejtette, hogy az értékelést 2021. évre vonatkozóan kell elkészíteni, így a 2020. évből származó összehasonlító adatok esetében +5%-os időkorrekciót alkalmaz, és e körben óvatos becsléssel jár el. A Szakértő2. továbbá értéknövelő tényezőként vette figyelembe a perbeli ingatlan forgalmi értékének meghatározása során, hogy az a 224/2019. (IX.25.) Korm. rendeletben való feltüntetés miatt kiemelt beruházási övezetben helyezkedik el, mivel az az alap és középfokú oktatási intézmények, valamint kulturális beruházás megvalósításához szükséges, ez a tény pedig széles körben ismertté vált már 2019-ben. A Szakértő2. ezért – az egyéb korrekciós tényezők mellett - további +15 %-os korrekciót is alkalmazott a fajlagos négyzetméterár meghatározása során.

[9] A II. rendű alperes vitatta a Szakértő2. szakvéleményének perbeli alkalmazhatóságát, sérelmezte az alternatív hasznosítási lehetőség (távlati cél) miatti +15%-os korrekciós tényező beépítését az értékelésbe. A Kúria gyakorlatára hivatkozott annak alátámasztására, hogy a távlati fejlesztési cél pozitív korrekciós tényezőként nem vehető figyelembe az ingatlan forgalmi értékének meghatározása során.

[10] Az eljárás bíróság jogerős ítéletével az I. rendű alperes határozatát akként változtatta meg, hogy a határozat IV. pontja szerinti kisajátítási kártalanítás összegét 657.564 forintban határozta meg.

[11] Kifejtette, a Kp. 80. § értelmében a bíróság a megelőző eljárásban kirendelt Szakértő1. szakvéleményét vette alapul, majd megállapította, hogy az aggályos. A bíróság szerint nyomatékos kétség fér a Szakértő1. szakvéleménye megalapozottságához, mivel a Szakértő1. nem vette figyelembe a perbeli ingatlan értékelése során azt a lényeges körülményt, hogy a perbeli ingatlan a tervezett beruházás helyszínéül jogszabály által került kijelölésre, másrészt a Szakértő1. nem a ténylegesen megvalósult adásvételek alapján választotta ki az összehasonlításhoz felhasználható ingatlanokat, hanem hirdetményi adatokat vizsgált, amelyeket saját hatáskörben meghatározott mértékű pozitív korrekciós tényező felhasználásával korrigált.

[12] A perben kirendelt Szakértő2. szakvéleménye szerint a vizsgált ingatlan speciális helyzetű, mivel termőföldnek minősül, ugyanakkor a 224/2019. (IX.25.) Korm. rendelet 1. számú mellékletében szerepel, mint a tervezett beruházás megvalósításának helyszíne. A kisajátítási kérelmet előterjesztő fél is azt állította a kérelmében, hogy a beruházás kizárólag az adott ingatlanokon valósítható meg. Kiemelte, a perbeli esetben nem lehet eltekinteni attól az egyedi körülménytől, hogy a perbeli ingatlan a 224/2019. (IX.25.) Korm. rendelet által már 2019-ben kijelölésre került beruházási területként, és a kisajátítás tényleges megvalósításának időpontjáig – jelen esetben 2021. február 8. napjáig - eltelt időszakban reális esély mutatkozhatott arra, hogy ingatlan befektetők érdeklődését felkeltse. A kereslet növekedése köztudomásúan árfelhajtó hatású, így a bíróság szerint a Szakértő2. helyesen járt el ezen tényezőnek pozitív korrekció formájában történt beépítése során, amelynek a Szakértő2. is indokolását adta a szakvéleménye 7.2 és 7.3 pontjaiban.

[13] Ezen kívül a Szakértő2. a kisajátítási időponthoz közelebb elhelyezkedő összehasonlító adatokat alkalmazott az értékelés során, amelyek mezőgazdasági ingatlanokhoz kapcsolódtak. Jelentős tényként vette figyelembe, hogy a perbeli ingatlanok nem csak mezőgazdasági ingatlanokként van értéke, hanem annak alternatív hasznosítása is biztosított lehet, kifejezetten a 224/2019. (IX.25.) Korm. rendeletben való feltüntetés miatt, mert kizárólagos beruházási helyszíneként többletértéket képvisel az összehasonlításba bevont mezőgazdasági ingatlanok értékéhez képest.

[14] A II. rendű alperes vitatta a Szakértő2. szakvéleményének perbeli felhasználhatóságát, azonban a bíróság az aggályossági kifogásokat - az alábbiak miatt - alaptalannak tekintette. Hivatkozott a Kúria Kfv.V.37.608/2024/2. számú végzésének [36] bekezdésére, és kiemelte, nem jelent értékcsökkentő tényezőt a perbeli ingatlan beruházási területként való érintettsége, mivel a II. rendű alperes által e körben felhozott, építési illetve használati korlátozásra vonatkozó érvek - kifejezetten a perbeli ingatlan vonatkozásában, figyelemmel annak termőföld jellegére – a közigazgatási tevékenység megvalósításának idején nem állnak fenn, a perbeli ingatlan a művelésből való kivonásig eleve nem beépíthető, így a 224/2019. (IX.25.) Korm. rendelet 5/A. § szerinti korlátozások azzal összefüggésben nem értelmezhetők. Ahhoz, hogy a perbeli ingatlan beépíthetősége vizsgálható legyen, meg kell valósulnia a kisajátításnak, majd a művelésből történő kivonásnak, amely nyilvánvalóan a II. rendű alperesi tulajdonszerzést követően áll be.

[15] A Kúria Kfv.VI.37.025/2018/13. és a Kfv.II.37.511/2020/7. számú döntéseinek figyelembevételét a perben mellőzte, mivel a Kúria Kfv.V.37.608/2024/2. számú végzésének [36] bekezdése szerint abban az ügyben a tulajdonos által tervezett, de ténylegesen nem realizált távlati fejlesztési célról volt szó, jelen eljárásban pedig a fentiekben kifejtettek szerint eltérő tényállás mellett járt el a bíróság. A Szegedi Törvényszék 101.K.700.929/2024/49. ítéletének [82] bekezdésére vonatkozó II. rendű alperesi hivatkozást mellőzte, mivel ezen bekezdés indokolása szerint abban a tényállásban nem volt meghatározható a jogszabályi alátámasztottság, ezzel szemben a jelen tényállásnak meghatározó eleme volt, hogy a perbeli ingatlan a 224/2019.(IX.25.) Korm. rendelettel kijelölésre került a beruházás helyszínéül, tehát jogszabályon alapuló rendelkezés értelmében bírt a Szakértő2. által kifejtett alternatív hasznosítási lehetőséggel.

[16] Végezetül kiemelte, a Szakértő2. szakvéleményének bizonyítékként való értékelése során nem ért egyet azzal az állásponttal, amely szerint az alternatív hasznosítás lehetőségére (távlati cél) való tekintettel figyelembe vett +15 % mértékű korrekció elhagyása iránt a bíróság hivatalból intézkedhet a perben kirendelt szakértő által meghatározott forgalmi érték 15 százalékos csökkentése által. A Szakértő2. a szakvéleményének 10.9 pontjában feltüntetett táblázatból kitűnik, hogy a Szakértő2. az összehasonlító ingatlan vételárának és területének hányadosaként először meghatározta az összehasonlító ingatlan fajlagos árát, ezt követően százalékos mértékben feltüntette a különböző korrekciós tényezőket, majd ezeknek az összesítése után a vizsgált sor végén a fajlagos ár és a korrekciós tényezők összességének szorzataként megállapított egy korrigált fajlagos árat. Ezeket a számítási műveleteket összesen három összehasonlító ingatlanra végezte el, végezetül pedig a három korrigált fajlagos árból átlagot vont, és ezt az értéket szorozta fel a vizsgált ingatlan területének nagyságával a kisajátításkori forgalmi érték meghatározása érdekében.

[17] Rámutatott, hogy az alternatív hasznosítás (távlati cél) miatt alkalmazott +15%-os korrekciós tényező vitatására tekintettel nem elegendő a forgalmi érték végső számadatát 15 %-kal csökkenteni, mert e korrekciós tényező elhagyása a figyelembe vehető valamennyi korrekciós tényező összesítését érinti, és mint ilyen adat a Szakértő2. által elvégzett teljes számítás eredményét befolyásolja, ezzel pedig a bíróság olyan bizonyíték tartalmi felülvizsgálatát végezné el, amelyre nincsen eljárásjogi hatásköre, és amely már a szakértői kompetencia elvonásához vezetne.

A felülvizsgálati kérelem

[18] A jogerős ítélettel szemben a II. rendű alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben annak hatályon kívül helyezését és az eljárás bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítását kérte.

[19] A felülvizsgálati kérelem befogadását a Kp. 118. § (1) bekezdés a) pont aa) és ad) alpontjai és b) pontja alapján kérte.

[20] Érvelése szerint az eljárás bíróság a Szakértő2. által készített szakvélemény vonatkozásában tett nyilatkozatait nem vette figyelembe, és nem tisztázta a peres eljárásban a Szakértő2 szakvéleménye, nyilatkozatai, valamint a per iratai közötti ellentmondásokat, így megsértette a II. rendű alperesnek a bizonyításhoz való jogát. Utalt a Kp. Nagykommentárra és kifejtette, azonos vagy lényegében azonos tényállás mellett eltérő jogértelmezés alakult ki, különösen a +15 %-os pozitív korrekció alkalmazhatósága kapcsán, ami álláspontja szerint felveti a joggyakorlat egységesítésének és továbbfejlesztésének szükségességét.

[21] A Kp. 118. § (1) bekezdés a) pont ad) alpontja körében utalt a Nagykommentárra, és előadta, az eljárás bíróság a II. rendű alperes által előadott szakértői ellentmondásokat, aggályokat érdemben nem vizsgálta, valamint nem adott megfelelő indokolást arra nézve sem, hogy a hivatkozott kúriai és törvényszéki gyakorlat ellenére milyen alapon fogadta el a szakértői következtetéseket. A II. rendű alperes álláspontja szerint ez a bizonyításhoz való jog és a tisztességes bírósági eljárás követelményének sérelmét veti fel.

[22] A Kp. 118. § (1) bekezdés b) pontja vonatkozásában arra hivatkozott, hogy a jogerős ítélet a fejlesztési potenciál és az alternatív hasznosítás értéknövelő tényezőként történő figyelembevétele tekintetében eltér a Kúria közzétett ítélezési gyakorlatától, különösen a Kfv.IV.37.093/2025/12. és a Kfv.II.37.511/2020/7. számú döntésekben megjelenő jogértelmezéstől. Kifejtette, hogy a távlati fejlesztési cél, illetőleg a kisajátításkori állapot specialitása nem azonos kategóriák. Kiemelte, a Kfv.IV.37.093/2025/12-II. számú végzés [61] bekezdése kimondja, hogy a fejlesztési cél csak akkor vehető figyelembe, ha az érintett tulajdonosok igazolt módon lépéseket tettek a beruházás megvalósítása érdekében. A perbeli esetben azonban ilyen körülmény nem volt megállapítható. Hivatkozott továbbá a Kúria Kfv.II.37.511/2020/7. számú döntésére, amely egy szántó művelési ágú ingatlant érintett. A Kúria a döntésében rögzítette, hogy a tervezett távlati fejlesztés/beruházás nem a magánszemély tulajdonosokhoz volt köthető, hanem a II. rendű alperesi önkormányzathoz, így az értéknövelő változtatás nem a magánszemélyhez köthető, hanem az önkormányzathoz.

Ezért a távlati fejlesztési céllal összefüggő forgalmi értékemelő hatás (mint korrekció) figyelembevételére nem kerülhet sor a volt magánszemély tulajdonosok vonatkozásában. Rámutatott, a perbeli esetben ugyanez a helyzet, a magánszemély tulajdonoshoz nem volt köthető a jövőbeli távlati fejlesztési cél megvalósítása, hanem kizárólag a II. rendű alpereshez. A fejlesztési cél miatti korrekciót a volt tulajdonos kizárólag akkor „kaphatná meg”, ha a távlati fejlesztési cél megvalósításában aktívan részt vett volna. A Kúria ezen ítélete rögzítette, hogy a HÉSZ és a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánító Kormányrendelet közérdekű cél megvalósítása érdekében rendelkezett a perbeli ingatlanokról (jelölte ki az ingatlant), azonban ettől függetlenül a távlati hasznosítás lehetősége értéknövelő tényező nem lehet az ingatlan értékelése vonatkozásában. Erre tekintettel a perbeli ügyben a szakértő a Kúria fent említett döntéseivel ellentétesen rögzítette, hogy a 224/2019. (IX.25.) Kormányrendelet az ingatlan alternatív hasznosítási lehetőségét lehetővé tette, ezért a fejlesztési potenciál (cél) miatt +15%-os értékcorrekció alkalmazható.

[23] A II. rendű alperes továbbá hivatkozott a Szegedi Törvényszék 101.K.700.929/2024/49. és 701.108/2024/53. számú ítéleteire is, és kiemelte, a 101.K.700.929/2024/49. számú ítélet [82] bekezdése szerint az alternatív hasznosítás, mint értéknövelő tényező kizárólag akkor vehető figyelembe, ha annak jogszabályi alapja konkrétan igazolható. A Szegedi Törvényszék azt is rögzítette, hogy önmagában nem teszi aggályossá a szakvéleményt az, ha a szakértő nem alkalmaz alternatív hasznosításra alapított pozitív korrekciót.

[24] Rámutatott, a perben kirendelt Szakértő2. a +15 %-os korrekciót nem konkrét jogszabályi rendelkezésre alapította, hanem arra hivatkozott, hogy a beruházási cél és a fejlesztés ténye a kisajátítás időpontjában már ismert volt. Álláspontja szerint ez önmagában nem elegendő a pozitív korrekció alkalmazásához, mert a feltételezett jövőbeni beruházási cél nem azonos a ténylegesen fennálló piaci adottságokkal. Az eljáró bíróság ugyanakkor arra a következtetésre jutott, hogy a beruházási cél nyilvánosságra kerülése keresletnövelő és ezáltal árfelhajtó hatással járhatott. Ez az érvelés nem egyeztethető össze a hivatkozott kúriai és törvényszéki gyakorlattal, hiszen a bíróság egy jövőbeni beruházás várható hatását értékelte, mint jelenlegi értéknövelő tényező.

[25] Hangsúlyozta, hogy a két törvényszéki ítélet, valamint a 2025-ös kúriai végzés tényállása megegyezik egymással. Mindkét esetben szántó művelési ágú, Má övezetbe tartozó ingatlanokról volt szó, azonos kisajátítási céllal, ugyanazon Kormányrendelet alapján. A perszakértő személye is azonos volt, mivel valamennyi ügyben a Szakértő2. készítette a szakvéleményt.

A Kúria döntése és jogi indokai

[26] A Kúria megállapította, hogy a befogadás feltételei az alábbiak szerint nem állnak fenn.

A Kp. 118. § (1) bekezdése értelmében a Kúria a felülvizsgálati kérelmet akkor fogadja be, ha

a) az ügy érdemére kiható jogszabálysértés vizsgálata

aa) a joggyakorlat egységének vagy továbbfejlesztésének biztosítása,

ab) a felvetett jogkérdés különleges súlya, illetve társadalmi jelentősége,

ac) az Európai Unió Bírósága előzetes döntéshozatali eljárásának szükségessége,

ad) a kérelmező alapvető eljárási jogának valószínűsíthető sérelme, vagy az ügy érdemére kiható egyéb eljárási szabályszegés, illetve

b) a Kúria közzétett határozatától jogkérdésben való eltérés miatt indokolt.

[27] A Kp. 117. § (4) bekezdése értelmében a felülvizsgálati kérelemben meg kell jelölni a kérelem befogadhatóságának okát, azonban annak fennállását bizonyítani és azt – a 118. § (1) bekezdés a) pont ad) alpontja szerinti ok kivételével – részletesen indokolni nem kell. A 118. § (1) bekezdés b) pontja szerinti ok esetében meg kell jelölni azt a közzétett kúriai határozatot és annak azt a részét, amelytől a felülvizsgálni kért határozat jogkérdésben eltér. A fél által megjelölt befogadhatósági okhoz a bíróság nincs kötve.

[28] A Kúria kiemeli, a Kp. 117. § (4) bekezdése nem teremt alanyi jogot a felülvizsgálati kérelem befogadására. A befogadásról döntő bíróság vizsgálja meg, hogy az ügyben olyan kérdés merül-e fel, amely a Kp. 118. § (1) bekezdésének rendelkezései alá tartozik. A befogadhatóság tárgyában hozandó döntése körében azonban kizárólag a Kp. 118. § (1) bekezdésében felsorolt befogadási ok(ok) fennállását vizsgálhatja, a felülvizsgálati kérelemben megjelölt, annak alapját képező jogszabálysértésekről nem foglalhat állást, mert arra csupán a már befogadott felülvizsgálati kérelmet érdemben elbíráló határozatában van törvényes lehetőség (Kfv.IV.37.483/2023/2.).

[29] A Kúria a perbeli ügyben először a felülvizsgálati kérelem befogadhatóságát a Kp. 118. § (1) bekezdés b) pontja alapján vizsgálta. E körben a II. rendű alperes a Kúria Kfv.IV.37.093/2025/12. és a Kfv.II.37.511/2020/7. számú döntéseire hivatkozott, mint amelyektől a jogerős ítélet a távlati fejlesztési cél pozitív korrekciós tényezőként való figyelembevétele körében eltér.

[30] A Kúria kiemeli, a II. rendű alperes által hivatkozott két döntés mellett (Kfv.II.37.511/2020/7. számú végzés [42] bekezdése és Kfv.IV.37.093/2025/12. végzés [61] bekezdése) a II. rendű alperes által felvetett jogkérdéssel foglalkozik a jogerős ítélet által szintén felhívott, Kfv.III.37.608/2024/2. számú végzés is, amelynek tényállása a perbeli ügy tényállásával szinte teljes mértékben megegyezik, mert a hivatkozott ügyben a kisajátítással érintett ingatlan szintén a „Város1 területén megvalósítandó közép fokú oktatási létesítmények és egyéb intézmények elhelyezésére szolgáló fejlesztési terület kialakítása” megnevezésű projekt megvalósításához szükséges ingatlan volt, amelyet a Város1 alap-és közép fokú oktatási intézmények és kulturális központ létrejöttét célzó beruházással összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé

nyilvánításáról szóló 224/2019. (IX. 25.) Korm. rendelet nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánított. A Kúria ezért arra a megállapításra jutott (figyelemmel a Kúria Jogegységi Panasz Tanácsa által a Jpe.I.60.002/2021/7. számú határozatában kimunkált ügyazonosság megállapításának kritériumaira), hogy az ügyazonosság a Kfv.III.37.608/2024/2. számú ügy és a perbeli ügy között áll fenn, szemben a II. rendű alperessel hivatkozott két döntéssel. Erre figyelemmel a Kúria a Kfv.III.37.608/2024/2. számú végzésben kifejtetteket tekintette a perbeli ügyben irányadónak.

[31] A Kúria a Kfv.III.37.608/2024/2. számú végzésben arra az álláspontra helyezkedett, hogy „helytállóan mutatott rá a törvényszék, hogy a felperes által felhívott kúriai döntések olyan esetekre vonatkoznak, amikor a tulajdonosok az általuk tervezett, de még semmilyen módon nem realizált saját távlati fejlesztési céljaikat kívánták a forgalmi érték meghatározása során érvényre juttatni, ugyanakkor jelen esetben nem a tulajdonos, hanem a Korm. rendelet által tételezett távlati cél a perbeli ingatlan vonatkozásában korrekciós tényezőként figyelembe vehető volt. A felperes által a felülvizsgálati kérelembe felhívott Kfv.VI.37.025/2018/13. számú, Kfv.II.37.511/2020/7. számú és Kfv.VI.37.570/2018/7. számú kúriai döntések a fenti törvényszéki álláspontot alátámasztják abban, hogy a tulajdonosok által tervezett, de még nem realizált távlati fejlesztési célra vonatkoznak” ([36] bekezdés).

[32] A Kúria a Kfv.IV.37.093/2025/12. számú végzés [61] bekezdésében foglaltakkal kapcsolatban rámutat, a Kúria ezen döntésében a felülvizsgálati kérelmekben foglaltakra tekintettel a kisajátított ingatlanok forgalmi értékének meghatározásával kapcsolatban csupán általánosságban emelt ki a közzétett gyakorlatából lényeges megállapításokat.

[33] A felülvizsgálati bíróság a fentiekre figyelemmel megállapította, hogy a Kp. 118. § (1) bekezdés b) pontja alapján a felülvizsgálati kérelem nem fogadható be.

[34] A Kp. 118. § (1) bekezdés a) pont aa) alpontjára alapítottan -a joggyakorlat egysége vagy továbbfejlesztése céljából- a felülvizsgálati kérelem befogadására akkor kerülhet sor, ha a jogerős ítélet olyan elvi jelentőségű jogkérdést vet fel, amellyel kapcsolatban a Kúria még nem foglalt állást, feltéve, hogy a jogértelmezést igénylő elvi jelentőségű jogkérdésben a bírói gyakorlat nem egységes, vagy a joggyakorlattól eltérő bírói döntés megismétlődésének, ezáltal a jogegység megbomlásának a veszélye áll fenn. A joggyakorlat továbbfejlesztése céljából a felülvizsgálati eljárás érdemi lefolytatását az indokolhatja, ha a jogerős ítélet által felvetett elvi jelentőségű jogkérdésben a bírói gyakorlat már kialakult és egységes ugyan, annak követése azonban a körülmények változására tekintettel nem támogatható (Kfv.IV.37.679/2020/2, Kfv.IV.37.584/2022/2, Kfv.VII.37.017/2023/2.).

[35] A II. rendű alperes felülvizsgálati kérelmében a Kp. 118. § (1) bekezdés a) pont aa) alpontja körében arra hivatkozott, hogy azonos vagy lényegében azonos tényállás mellett eltérő jogértelmezés alakult ki, különösen a +15 %-os pozitív korrekció alkalmazhatósága kapcsán. A II. rendű alperes felülvizsgálati kérelmében a Kp. 118. § (1) bekezdés a) pont aa) alpontja körében kifejtett érveléséhez a b) ponthoz kapcsolódóan megjelölt olyan kúriai döntéseket, amelyekről a törvényszék támadott ítélete véleménye szerint jogkérdésben eltért. Mivel a Kúria a fentiekben kifejtettek szerint arra a megállapításra jutott, hogy a törvényszék

az ügyszoros döntésben foglaltak szrint járt el, jogerős ítéletében azt hivatkozta, ezért eltérő jogértelmezésről nem beszélhetünk, amelyre tekintettel a felülvizsgálati kérelem befogadásának feltétele a Kp. 118. § (1) bekezdés a) pont aa) alpontja alapján sem állt fenn.

[36] A Kp. 118. § (1) bekezdés a) pont ad) alpontja szrinti befogadási okot a felülvizsgálatot kérő félnek a Kp. 117. § (4) bekezdése alapján meg kell indokolnia. Erre figyelemmel, ha a fél a befogadhatóság körében arra hivatkozik, hogy az alapvető eljárás jogának sérelme valószínűsíthető, vagy az ügy érdemére kiható egyéb eljárás szabályszegés történt, az erre irányuló kérelmét a befogadhatóság körében kell megindokolnia, az indokok felülvizsgálati kérelemből való kiválogatása a Kúriára nem hárítható át. (Kfv.VII.45.067/2023/2.)

[37] A II. rendű alperes ezen befogadási ok körében a bizonyításhoz való jog és a tisztességes bírósági eljárás követelményének sérelmére hivatkozott. A Kúria e körben arra a megállapításra jutott, hogy az eljáró bíróság jogerős ítéletében részletesen kitért a II. rendű alperes szakértői véleménnyel szemben előterjesztett kifogásaira ([53]-[61] bekezdések), ezért az ezzel kapcsolatos II. rendű alperesi hivatkozások iratellenesek.

[38] A Kúria végül hangsúlyozza, a II. rendű alperes felülvizsgálati kérelmében lényegében a bizonyítékok eljáró bíróság általi értékelését és mérlegelését támadta, a Kúria ugyanakkor rámutat, hogy a bizonyítékoknak az alsóbb fokú bíróságok általi értékelése és mérlegelése elvi jellegű, a felülvizsgálati eljárásban vizsgálható jogkérdést nem vet fel. A felülvizsgálati eljárásban az eljáró bíróság által figyelembe vett bizonyítékok ismételt egybevetésére és értékelésére, az általa megállapított tényállás felülmérlegelésére a következetes bírói gyakorlat szrint – iratellenesség és kirívó okszerűtlenség hiányában – a Kúriának nincs törvényes lehetősége (ld. pl. Kfv.VI.37.478/2017/8.; Kfv.I.35.366/2017/4.; Kfv.II.37.904/2020/2.; Kfv.I.37.431/2022/3.; Kfv.I.37.761/2022/2.; Kfv.II.37.760/2022/2.; Kfv.III.37.028/2022/2; Kfv.VII.37.037/2022/2.; Kfv.II.37.910/2022/3.; Kfv.II.37.002/2023/3.; Kfv.II.37.052/2023/2.). A Kúria végezetül rögzíti, hogy a felülvizsgálati kérelem befogadását önmagában nem indokolja az, hogy a II. rendű alperes nem ért egyet az ítéleti megállapításokkal.

[39] A fentiekben kifejtettek tekintettel a Kúria arra a következtetésre jutott, hogy jelen ügyben a befogadás feltételei nem állnak fenn, ezért a felülvizsgálati kérelem befogadását a Kp. 118. § (2) bekezdése alapján megtagadta.

A döntés elvi tartalma

[40] *A felülvizsgálati kérelem befogadását a Kúria megtagadja, amennyiben a Kp. 118. § (1) bekezdésében meghatározott feltételek nem állnak fenn.*

Záró rész

[41] A Kúria a felülvizsgálati kérelem befogadásának megtagadásáról a Kp. 118. § (2) bekezdése értelmében tárgyaláson kívül határozott.

[42] Az eljárás az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 57. § (1) bekezdés a) pontja alapján illetékmentes, ezért a Kúriának az illeték megfizetéséről rendelkeznie nem kellett.

[43] A végzés ellen a Kp. 116. § d) pontja szerint felülvizsgálatnak nincs helye.

Budapest, 2026. június 2.

Dr. Sugár Tamás s.k.
a tanács elnöke

Dr. Bögös Fruzsina s.k.
előadó bíró

Dr. Balogh Zsolt s.k.
bíró

Dr. Dobó Viola s.k.
bíró

Dr. Kiss Árpád Lajos s.k.
bíró