



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Kfv.I.37.082/2026/14.

A tanács tagjai: dr. Tóth Kincső a tanács elnöke
dr. Banu Zsoltné dr. Szabó Judit előadó bíró
dr. Figula Ildikó bíró
dr. Heinemann Csilla bíró
dr. Kalas Tibor bíró

A felperes: felperes
(cím1)

A felperes jogi képviselője: dr. Ollé György ügyvéd
(cím2)

Az I. rendű alperes: Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal
(6720 Szeged, Rákóczi tér 1.)

Az I. rendű alperes jogi képviselője: dr. Kis Zoltán Viktor kamarai jogtanácsos

A II. rendű alperes: Szeged Megyei Jogú Város Önkormányzata
(6720 Szeged, Széchenyi tér 10-11.)

A II. rendű alperes jogi képviselője: Fehérváry Horányi Kovács Baker & McKenzie
Ügyvédi Iroda
eljár: dr. Kovács Benedek ügyvéd
(cím3)

A per tárgya: kisajátítási ügygel kapcsolatos közigazgatási jogvita

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: a felperes 64. sorszám alatt

A felülvizsgálni kért jogerős határozat: a Szegedi Törvényszék 101.K.701.536/2024/62. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a Szegedi Törvényszék 101.K.701.536/2024/62. számú ítéletét megváltoztatja, az I. rendű alperes CS/B01/6002-52/2024. számú határozatát megsemmisíti és az I. rendű alperest új eljárás lefolytatására kötelezi.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 1.199.775 (Egymillió-százkilencvenkilencezer-hétszázhetvenöt) forint elsőfokú és felülvizsgálati részperkötséget.

Kötelezi a II. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessenek meg a felperesnek 1.000.000 (Egymillió) forint elsőfokú és felülvizsgálati részperkötséget.

A kereseti és a felülvizsgálati illeték az állam terhén marad.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A Szeged II. kerület, külterület helyrajzi szám1 hrsz.-ú, 13 ha 4152 m² nagyságú, szántó, legelő, fásított terület, kivett magánút, kivett árok művelési ágú és megnevezésű, a Bank javára bejegyzett jelzálogjoggal és az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalommal, az Kft. javára bejegyzett vezetékjoggal és a II. rendű alperes javára bejegyzett vízvezetési szolgalmi joggal terhelt ingatlan (a továbbiakban: ingatlan vagy perbeli ingatlan) a felperes 1/1 arányú tulajdonát képezte. Az ingatlan közüzemi elektromos hálózatra csatlakoztatott, övezeti besorolása Gipe, azaz egyéb ipari terület.

[2] Az I. rendű alperes a 2024. november 11. napján kel CS/B01/6002-52/2024. ügyiratszámú határozatával a kisajátítást kérő II. rendű alperes kérelmének helyt adva „Ipari terület bővítése, valamint Szeged külterületén megvalósítandó beruházások” projekt keretében megvalósítandó „terület- és településrendezés” közérdekű célra, kisajátította az ingatlant a II. rendű alperes javára. A szakértőként kirendelt szakértő által 2024. szeptember 20. napján készített, aktualizált szakértői véleménye alapján a kisajátított ingatlan forgalmi értékeként 54.507.780 forint, az ingatlanrészben található faállomány értékeként 503.261 forint, így összesen 55.011.041 forint összegű kártalanítást állapított meg, egyúttal kötelezte a II. rendű alperest a kártalanítás felperes részére történő megfizetésére.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

[3] A felperes keresetében vitatta a kisajátítás jogalapját és a kártalanítás összezszerúségét, hivatkozott az eljárás jogszabálysértő voltára, ezáltal az ügyféli jogok sérelmére. Leszállított keresetében kérte elsődlegesen a határozat hatályon kívül helyezését, másodlagosan annak megváltoztatását, az ingatlan forgalmi értéke utáni kártalanítási összeg 389.494.040 forintban, a faállomány utáni kártalanítási összeg 503.261 forintban, így a kártalanítási összeg összesen 389.997.301 forintban megállapítását, a II. rendű alperes kötelezését a többletkártalanítás után késedelmi kamat megfizetésére, 2024. december 4. napjától. Perköltségigénnyel élt.

[4] Előadta, hogy a hiányos, felmerült egyéb adatokkal ellentétes, így aggályos szakvéleményen alapuló döntés jogellenes. A szakértő a szakmai előírásokkal szemben szerezte be az összehasonlítás körébe vont ingatlanok adatait, az adatkérés nem a perbeli ingatlanra vonatkozott, ez önmagában aggályossá teszi a szakvéleményt, az adatkérésben megjelölt ingatlan adottságai jelentősen eltérnek a perbeli ingatlantól. Az ingatlan Gipe övezeti besorolása ellenére a szakértő Má (általános mezőgazdasági) övezeti besorolású ingatlanok adataival végzett összehasonlítást. Az értékelés körében utalt a Kúria Kfv.V.37.765/2022/13. számú határozatában foglalt követelményekre. Az összehasonlító adatok alkalmatlanságát támasztja alá az összkorrekció (60%, 100% és 115%). Az ingatlan kisajátításkori forgalmi értékének megállapítására igazságügyi szakértő kirendelését indítványozta.

[5] Az I. rendű és a II. rendű alperes külön-külön védíratban kérte a kereset elutasítását, mert a megelőző eljárásban kirendelt szakértő aggálytalan szakvéleményében helyesen állapította meg az ingatlan forgalmi értékét.

A közbenső ítélet

[6] A Szegedi Törvényszék (a továbbiakban: elsőfokú bíróság) a 101.K.701.536/2024/16. számú – felülvizsgálati kérelemmel nem vitatott – közbenső ítéletével megállapította, hogy a kisajátítás jogalapja fennáll.

A jogerős ítélet

[7] A 2025. november 5. napján meghozott 101.K.701.536/2024/62. számú jogerős ítélettel az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította, a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 88. § (1) bekezdés a) pontja alapján, mivel a keresetben megjelölt okokból az I. rendű alperes határozata nem jogszabálysértő. A perbelivel azonos beruházási projekt folytán más ingatlan kisajátítására vonatkozó döntés iránti közigazgatási perben hozott Kfv.IV.37.093/2025/12. számú kúriai végzés alapján rögzítette, hogy a kereset elbírálásakor a jogalap fennállásának megállapítását követően először az eljárási kifogásokról, majd a megelőző eljárásban kirendelt szakértő szakvéleménye aggályosságáról, ennek megállapítása esetén a többletkártalanítási igényről kell döntenie.

[8] Az eljárásjogi jogszabálysértésekre alapított érveket alaptalannak értékelte, mivel az I. rendű alperes a tényállást teljeskörűen tisztázta, a felperest az eljárásba szabályszerűen bevonta, így a felperes az aktualizált szakvéleményt és az ügy iratait megismerhette, érveit a közigazgatási eljárásban kifejthette, indítványt tehetett, joghátrány nem érte. A szakvélemény aktualizálása során az új adatok a korrigált fajlagos ár felperesre kedvezőtlen változását eredményezték, azonban az eredeti szakvélemény az időmúlásra tekintettel már nem volt felhasználható.

[9] Utalt a Kfv.IV.37.093/2025/12. számú kúriai végzés tényállása szerint kisajátított ingatlanok jelen perbeli ingatlanhoz közeli fekvésére, azok kisajátítása kapcsán is vitatott volt a megelőző eljárásban kirendelt szakértő szakvéleményének aggályossága, amelyet az elsőfokú ítélet (101.K.700.324/2024/72.) megállapított a perben kirendelt szakértő szakvéleménye alapján, amelyben a szakértő időkorrekciót, elhelyezkedés miatti korrekciót, és az így korrigált fajlagos ár vonatkozásában az alternatív hasznosítás lehetőségére tekintettel további +100% korrekciót alkalmazott. A Kúria a Kfv.IV.37.093/2025/12. számú végzésében rámutatott, hogy az elsőfokú bíróság az új szakértő kirendelésével ellentétbe került a Kp. 80. § (1) bekezdése koncepciójával, miszerint a tényállást a közigazgatási eljárásban kell tisztázni, így sérült a felek jogorvoslathoz való joga is. A Kfv.IV.37.093/2025/12. számú végzésben a Kúria érdemben nem értékelte a perben beszerzett szakértői véleményt, azonban a kisajátított ingatlanok forgalmi értéke meghatározásával kapcsolatos közzétett gyakorlatból általánosságban kiemeléseket tett. A hivatkozott kúriai végzés tényállásában azonos beruházási projekt a kisajátítás jogalapja, az ingatlanok elhelyezkedése hasonló, az elsőfokú bíróság irányadónak tekintette e végzésben a forgalmi érték meghatározása kapcsán összefoglalt joggyakorlatot.

[10] Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a közigazgatási határozat alapjául szolgáló szakvélemény aggályos (Indokolás [78]), mert a szakértő nem vette megfelelően figyelembe az alternatív hasznosítás lehetőségét. A felperes bizonyítási indítványára kirendelte kirendelt szakértő igazságügyi szakértőt (a továbbiakban: perben kirendelt szakértő) az ingatlan kisajátítás időpontjában fennálló forgalmi értéke meghatározására. A perben kirendelt szakértő az ingatlan kisajátításkori forgalmi értékét a szakvéleményben Gksz és Gipe övezetű

ingatlanok adataiból kiindulva, 3.358,46 forint/m², legelő, fásított terület esetén 0,8-as, kivett magánút, árok esetén 1,5-ös „Má” szorzóval korrigált fajlagos árat alkalmazva, 389.494.040 forintban határozta meg.

[11] A jogerős ítélet szerint (Indokolás [80]) azért került sor szakértő kirendelésére, mert a megelőző eljárásban kirendelt szakértő szakvéleménye aggályos az alternatív hasznosítás lehetősége figyelembevételének hiánya miatt, viszont az alternatív hasznosítás lehetőségét, mint speciális kisajátításkori állapotot jogszabályok nem támasztják alá, így a Kfv.IV.37.093/2025/12. számú kúriai végzés alapján a megelőző eljárásban kirendelt szakértő szakvéleménye nem tekinthető aggályosnak az alternatív hasznosításra hivatkozással. Az elsőfokú bíróság ezért a perben kirendelt szakértő szakvéleményét nem fogadta el ítélezése alapjául és a felperes bizonyítási indítványát elutasította. Rögzítette, hogy a felperes nem valószínűsítette megfelelően a megelőző eljárásban kirendelt szakértő szakvéleményének aggályosságát, így új szakértő kirendelése a Kp. 80. § (1) bekezdése alapján nem volt indokolt, a megelőző eljárásban kirendelt szakértő szakvéleménye a bíróság által kirendelt szakértő szakvéleményének minősül. A megelőző eljárásban kirendelt szakértő a Gipe övezeti besorolást figyelembe vette, arra tekintettel jelentős mértékű, +25%-os korrekciót alkalmazott.

[12] Az elsőfokú bíróság a Kfv.IV.37.093/2025/12. számú kúriai végzésben felhívott joggyakorlatot áttekintette, az abból levont következtetéseket a jogerős ítélet indokolásában rögzítette. Ennek során rámutatott, hogy a joggyakorlat megerősíti az övezeti besorolásra tekintettel alkalmazható korrekció lehetőségét. Ugy értékelte, hogy a megelőző eljárásban kirendelt szakértő helyesen járt el azzal, hogy elsődlegesen a perbeli ingatlan mezőgazdasági hasznosítására volt figyelemmel, az eltérő övezeti besorolásra, elhelyezkedésre, stb. vonatkozóan pedig korrekciót alkalmazott. Megjegyezte, hogy a perben kirendelt szakértő – jelen eljárásban mellőzött – szakvéleménye nem Má besorolású, de az övezet tekintetében jelen perbelitől eltérő Gksz besorolású, illetve Gipe besorolású, de beépíthetőségben nagymértékben eltérő értékadatokon alapul. Ezek figyelembevételének jog- és szakszerűsége a felek között vitatott volt, így a felperes állításával szemben továbbra is kérdéses, hogy létezik-e a perbeli ingatlannal azonos övezeti besorolású és más, releváns tulajdonságaiban is megegyező ingatlan.

[13] Rögzítette, hogy a perbeli ingatlan a kisajátításkor nem vitásan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) hatálya alá tartozott, így figyelemmel volt arra a korlátra, hogy az ügylet – a spekulatív földszerzések megelőzésére vonatkozó agrárpolitikai és földbirtok-politikai érdekekkel összhangban – alapos ok nélkül ne haladja meg a föld 20 éves időszakra számított jövedelemtermelő képességét. A Kúria kisajátítással kapcsolat joggyakorlata Földforgalmi tv.-nyel, illetve annak célkitűzéseivel való együttes értelmezése azt támasztja alá, hogy a szakértőnek elsődlegesen a mezőgazdasági hasznosításra kellett figyelemmel lennie. A Kfv.II.37.028/2015/11. és a Kfv.II.39.307/2006/21. számú határozatokra utalva arra a következtetésre jutott, hogy a szakértőnek a perbeli ingatlan kisajátításkori hasznosítását kellett figyelembe vennie.

[14] Alaptalannak értékelte a felperes megelőző eljárásban készített szakvéleményre vonatkozó további érveit is, ennek indokait a jogerős ítéletben rögzítette. Rámutatott – egyebek mellett – arra, hogy a szakértő által figyelembe vett 3 db értékadat között nagy szórás nem volt, a szakértő a kiugróan alacsony vagy magas értékadatokat a szakmai szabályoknak és jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően figyelmen kívül hagyta; egyetlen tulajdonság tekintetében sem alkalmazott 25%-nál nagyobb korrekciós mértéket; a perben a felperes észrevételeire tételesen reagált, minden indokhoz részletes magyarázatot fűzött és szakvéleményét fenntartotta. Összességében a megelőző eljárásban kirendelt szakértő az

ismertetett kúriai joggyakorlattal összhangban értékelte a perbeli ingatlant, az összehasonlító adatoktól való eltérésre korrekciót alkalmazott, a korrekció mértéke megfelelő. A szakvélemény nem aggályos, ezért a felperes szakértő kirendelésére vonatkozó bizonyítási indítványát elutasította. Az elsőfokú bíróság a teljeskörű, aggálytalan, logikus és közérthető szakvéleményt az ítélezése alapjául elfogadta.

A felperes felülvizsgálati kérelme, az alperesek felülvizsgálati ellenkérelmei, a felek írásbeli nyilatkozatai

[15] A felperes felülvizsgálati kérelmében jogszabálysértésre és Kúria közzétett határozatában foglaltaktól való eltérésre hivatkozva vitatta a jogerős ítélet jogszerűségét, kérte a Kp. 121. § (1) bekezdésének a) pontja alapján annak hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat meghozatalára utasítását, továbbá az alperesek kötelezését a felmerült perköltsége – ügyvédi munkadíj és a lerótt eljárási illeték – megfizetésére.

[16] Álláspontja szerint a jogerős ítélet sérti a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) 9. § (3) bekezdésének a) pontját, az elsőfokú bíróság azt helytelenül alkalmazta, mert az övezeti besorolást formálisan, a piaci realitást el nem érő módon vette figyelembe. A jogerős ítélet az ügy érdemére kiható módon sérti a Kstv. 9. § (3) bekezdésének a) pontját, mivel jogszerűnek minősítette a megelőző eljárásban készült szakvélemény azon módszerét, amely az ingatlan ipari (Gipe) övezeti besorolását kizárólag korrekciós tényezőként (+25%) vette figyelembe. Előadta, hogy a +25%-os korrekció nem alkalmas arra, hogy a perbeli ingatlan valós piaci értékét tükrözze. A megelőző eljárásban készített szakvélemény és a perben kirendelt szakértő szakvéleménye között fennálló nagyságrendi különbség egyértelműen igazolja, hogy egy mezőgazdasági övezetben fekvő ingatlan piaci értékének korrekcióval való növelése nem feleltethető meg egy ipari övezetbe sorolt ingatlan tényleges piaci értékének.

[17] Utalt a Kúria következetes gyakorlatára – a Kfv.V.37.765/2022/13. számú határozat [32]-[42] bekezdésére, a Kfv.37.734/2023/10. számú határozat [19] bekezdésére – miszerint az övezeti besorolás az ingatlan meghatározó értékjellemzője, ami nem pusztán százalékos korrekcióval, hanem az összehasonlítási kör érdemi átalakításával vehető figyelembe. Ennek elmulasztása a Kstv. 9. § (1) és (3) bekezdésének tartalmi sérelmét eredményezi. Kiemelte, hogy az összehasonlításra alkalmas ingatlanforgalmi adatok rendelkezésre álltak, azonban a megelőző eljárásban készített szakvélemény önkényesen szűkítette az összehasonlítás körét kizárólag a mezőgazdasági övezeti besorolású ingatlanokra, nem megfelelően értékelve, hogy a perbeli ingatlan ipari övezetbe tartozott. A Kúria kialakult gyakorlata szerint az övezeti besorolás az ingatlan tényleges, objektív adottsága, amelyet az értékelés során figyelembe kell venni; a Kfv.IV.37.734/2023/10. számú kúriai határozat [19] bekezdése szerint úgy, hogy összehasonlító adatként kizárólag azonos övezeti besorolású és hasznosítású ingatlanok szolgálhatnak alapul.

[18] A felperes állítása szerint az elsőfokú bíróság a perbeli szakvéleményre téves jogi minősítést alkalmazott, azt tévesen mellőzte az „alternatív hasznosítás” módszertanára hivatkozva, ennek során jogellenesen kiterjesztően értelmezte a Kfv.IV.37.093/2025/12. számú kúriai végzést jelen ügyre, mivel a két ügy tényállása alapvetően eltér (az övezeti besorolásban és az alternatív hasznosítás értékelésében). Az elsőfokú bíróság az előzetes szakvélemény aggályosságát vélhetően a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX.

törvény (a továbbiakban: Pp.) 316. § (1) bekezdésének d) pontja alapján állapította meg (miszerint a helyességéhez nyomatékos kétség fér), annak nevesítése nélkül. Kiemelte, hogy a Kfv.IV.37.093/2025/12. számú végzés [62] bekezdése rögzíti, hogy összehasonlításra alkalmas adat azonos művelési ágú, azonos értékjellemzőkkel bíró, azonos adottságú és övezeti besorolású ingatlan lehet, e tény a szakvélemény alapján a bíróságnak ellenőriznie kell.

[19] Előadta, hogy a perbeli szakvélemény nem hivatkozik alternatív hasznosításra, a Kstv. 9. § (3) bekezdés a) pontja szerinti értékelési módszert alkalmazza és összehasonlítás körébe azonos művelési ágú, azonos övezeti besorolású ingatlanokat von be, így az abban meghatározott forgalmi érték kb. 8-szorosa a megelőző eljárásban készített szakértői vélemény szerinti értéknek. Okszerűtlen következtetéshez vezetett, hogy az elsőfokú bíróság olyan szakértői módszert tulajdonított a perbeli szakvéleménynek, amelyet az nem tartalmaz, erre alapította annak mellőzését. A bizonyítékértékelést a korrekciós módszer jogellenes elfogadása miatt is okszerűtlennek tartotta. Az elsőfokú bíróság úgy minősítette aggálytalannak a megelőző eljárásban készült szakvéleményt, hogy érdemben nem vizsgálta, alkalmas-e a kiválasztott korrekciós módszer a valós piaci viszonyok leképezésére. A felperes kiemelte a Kúria Kfv.IV.37.734/2023/10. számú ítéletének [19] bekezdését, a Kfv.IV.37.093/2025/12-II. számú végzés [62] bekezdését, valamint a Kfv.V.37.345/2024/7. számú határozat [30] bekezdését, amelyek kapcsán utalt a megelőző szakvélemény szerinti összes korrekció mértékére (60 %, 100%, 115%), valamint arra, hogy a perben kirendelt szakértő véleménye igazolja, hogy vannak összehasonlításra alkalmas, szántó művelési ágú, Gipe övezetű ingatlanok. Allította, hogy a kirívóan okszerűtlen bizonyítékértékelés a Kp. 78. § (2) bekezdését, és a 78. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 279. § (1) bekezdését és 316. § (1) bekezdésének d) pontját sérti. Álláspontja szerint az Alaptörvény XIII. cikk (2) bekezdésének sérelme is fennáll, mivel kisajátítani csak teljes, feltétlen és azonnali kártalanítás mellett lehet.

[20] A jogerős ítéletet az ügy érdemére kiható módon jogszabálysértőnek tartja, mivel az elfogadott szakértői módszer nem alkalmas a kisajátított ingatlan valós forgalmi értékének megállapításra, ez sérti a Kstv. 9. § (3) bekezdése szerinti értékelési követelményeket. A kisajátításkori ipari (Gipe) övezeti besorolás meghatározó értékjellemző, annak százalékos korrekcióval való figyelembevétele nem felel meg a tényleges piaci viszonyoknak. A kártalanítás összegének megállapítása körében felsorolt korábban nevesített kúriai határozatokat, kiegészítve a Kfv.II.37.897/2015/6. számú ítélettel, álláspontja szerint a jogerős ítélet ezektől eltér, ugyanis a Kstv. 9. § (3) bekezdés a) pontja magában foglalja az ingatlan tényleges adottságait, amelybe az övezeti besorolás szükségszerűen beletartozik. A megnevezett jogszabálysértésekre figyelemmel 11 pontban összefoglalta, hogy az ügy milyen, általa elvi jelentőségűnek tartott jogkérdéseket vet fel.

[21] Az I. rendű alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a Kp. 121. § (2) bekezdése alapján kérte a jogerős ítélet hatályában fenntartását, annak helyes indokai és jogszabályoknak való megfelelés alapján, valamint perköltséget igényelt. A határozatában foglaltakat és perben tett nyilatkozatait fenntartotta. A felperes perbeli szakvéleménnyel kapcsolatos álláspontját tévesnek tartja. Az elsőfokú bíróság helyesen járt el, amikor észlelte, hogy a perben a szakértő kirendelése ellentétes volt a Kúria korábban kifejtett álláspontjával, és ennek megfelelően állapította meg, hogy az időközben elkészült szakvélemény nem vehető figyelembe. Az elsőfokú bíróság a tárgyi ügy kapcsán nem az alternatív hasznosítás értékelése miatt nem vette figyelembe a szakvéleményt, hanem – helyesen – azért, mert önmagában a szakértő perben történt kirendelése ellentétes a jogszabályi előírásokkal [Kp. 80. § (1), (3) bekezdése, Pp. 313. §(2) és (3) bekezdése]. Tévesnek és iratellenesnek tartotta a felperes állítását, hogy a

perben kirendelt szakértő szakvéleménye tartalma és téves jogi minősítés folytán nem lett figyelembe véve.

[22] Tévesnek és iratellenesnek tartotta azt a felperesi érvelést is, miszerint az elsőfokú bíróság vélhetően a Pp. 316. § (1) bekezdésének d) pontja alapján (helyességéhez nyomatékos kétség fér) állapította meg az előzetes szakvélemény aggályosságát. Rámutatott, hogy a 2025. január 29. napján tartott tárgyaláson, valamint a K/21. sorszámú végzésben egyértelműen és kizárólagosan azt nevezte meg aggályossági okként, hogy az eljáró szakértő nem vette megfelelően figyelembe az alternatív hasznosítás lehetőségét. Az elsőfokú bíróság a 2025. november 5. napján tartott tárgyaláson vizsgálta felül korábbi álláspontját és a tárgyalási jegyzőkönyvbe foglalt végzésében egyértelműen kimondta, hogy a megelőző eljárásban készült „Szakértő. szakvéleményét nem tekinti aggályosnak”. A jogerős ítéletben pedig rögzítette, hogy a megelőző eljárásban készült szakvélemény esetleges aggályossága kapcsán nem csak az alternatív hasznosítás szempontját, hanem a felperes által felhozott valamennyi okot és a felperes által, állításai alátámasztására becsatolt iratot megvizsgált, azok alapján nem találta megalapozottnak az aggályossági kifogást.

[23] Az I. rendű alperes rámutatott, hogy a felperes a jogerős ítéletben alapul vett szakvélemény aggályossága kapcsán vitatta a felhasznált összehasonlító adatok megfelelőségét, ennek során számos kúriai határozatra hivatkozott, azok egy része azonban a Jpe.I.60.002/2021/7. számú határozatban rögzített szempontrendszer alapján nem tekinthető precedensképesnek. Az egyes kúriai határozatok kapcsán tételeken kifejtette, hogy miért nem áll fenn a precedensképeség. Ennek során hivatkozott arra, hogy szakértői kompetencia annak megítélése, hogy a teljes adatszolgáltatás alapján mely ingatlanok adatai alkalmasak ténylegesen az összehasonlításra; a termőföld ingatlanok esetében a mezőgazdaságtól eltérő övezeti besorolás nem az összehasonlíthatóságot zárja ki, hanem az értékelés során megfelelő korrekció alkalmazását teszi szükségessé; a korrekciós tényezők és mértékük megállapítása szakértői kompetencia. Előadta, hogy a megelőző eljárásban és a perben kirendelt szakértő is felhasznált eltérő övezetbe tartozó ingatlanok adatait, ezt azonban a felperes nem tekintette aggályosnak.

[24] Az I. rendű alperes kifejtette a felperes által elvi jelentőségüként megfogalmazott kérdésekkel összefüggő érveit, ennek során többször nyelvtani félreértelmezésre hivatkozott. Hangsúlyozta, hogy a jogalkotó a szakvélemények halmozódását kívánja elkerülni, kizárja, hogy egy perben egy szakkérdésről a per adott pillanatában egyszerre két szakvélemény álljon rendelkezésre.

[25] A II. rendű alperes felülvizsgálati ellenkérelmében kérte a Kp. 121. § (2) bekezdése alapján a jogerős ítélet hatályában tartását és a felperes kötelezését felülvizsgálati eljárási perköltsége megfizetésére. Kiemelte, hogy a jogerős ítélet indokolása rendkívül részletes. Álláspontja szerint a felperes a keresetében a Kfv.37.765/2022/13. számú kúriai határozat alapján arra hivatkozott, hogy a mezőgazdasági és az ipari övezeti besorolás szerinti érték közötti ún. középértékre tart igényt kártalanításként és egyéb aggályossági okokat nevesített. A per későbbi szakaszában (a 2025. november 5-ei tárgyaláson) vitatta a megelőző eljárásban kirendelt szakértő szakvéleményében összehasonlításba bevont ingatlanok alkalmatlanságát az övezeti besorolás miatt, holott legkésőbb a keresetlevélben volt köteles előadni a közigazgatási tevékenységgel okozott jogsérelem alapjául szolgáló tényeket és azok bizonyítékait. Előadta, hogy a felperes nem vitatta, miszerint az ingatlan övezeti besorolását a megelőző eljárásban kirendelt szakértő vizsgálta és arra +25% korrekciót alkalmazott.

[26] Rámutatott, hogy a felperes önmagára nézve hátrányosan hivatkozza a Kfv.V.37.765/2022/13. számú kúriai határozatot. Ez a határozat és az abban nevesített Kfv.II.37.070/2012/3. számú határozat kizárólag arra mutat rá, hogy az övezeti besorolás az ingatlan lényeges tulajdonsága, annak figyelembe vétele nem mellőzhető, ezt a bíróság a

szakvélemény jogi ellenőrzésekor vizsgálni köteles. Ez jelen esetben megvalósult, annak megtörténtét a felperes sem vitatta. Álláspontja szerint helyesen mutatott rá az elsőfokú bíróság, hogy az a körülmény, hogy az övezeti besorolás figyelembe vétele milyen mértékű, meghaladja a bíróság kompetenciáját, ugyanis ez szakkérdés (jogerős ítélet Indokolás [95]). A felperes által precedensként hivatkozott Kfv.V.37.765/2022/13. számú határozat is azt rögzíti, hogy övezeti korrekciót kellett volna alkalmazni, ez pedig jelen ügyben megtörtént. Helyesnek tartja, hogy az elsőfokú bíróság a Kp. 80. § (1) bekezdése alapján a megelőző eljárásban kirendelt szakértő szakvéleményét önmagában, és nem a perből mellőzött szakértő véleményével összevetve értékelte, másrészt azt is, hogy az ingatlan kedvezőbb övezeti besorolásának értékelésére tekintettel, a perbeli ingatlan egyéb tulajdonságaira figyelemmel, az összehasonlításba bevont ingatlanokat megfelelőnek értékelte.

[27] A perbeli szakvélemény téves mellőzésével összefüggő felperesi aggály tekintetében kiemelte, hogy a Kp. 80. § (1) bekezdése szerint a megelőző eljárásban kirendelt igazságügyi szakértő szakvéleménye a bíróság által kirendelt szakértő szakvéleményének minősül. Rámutatott, hogy e szakvélemény aggályosságát a felperes nem valószínűsítette. A perben kirendelt szakértő szakvéleményét az elsőfokú bíróság a Kp. 80. § (1) bekezdése kógens szabályára figyelemmel mellőzte. E tekintetben – a felülvizsgálati kérelem ellenére – anyagi jogi jogszabálysértésről nem lehet beszélni, eljárási jogszabálysértés pedig nem történt.

[28] A korrekciós módszer jogellenes elfogadásával összefüggő felperesi aggály kapcsán kiemelte, hogy a Kúria Kfv.V.37.345/2024/7. számú határozatának [30] bekezdéséből az következik, hogy egy korrekciós tényező ne érje el az 50%-ot, jelen ügyben a szakértő által alkalmazott legmagasabb korrekciós tényező a +25%-os övezeti korrekció volt. Előadta, hogy a perben kirendelt szakértő szakvéleményét a bíróság érdemben nem vizsgálta, így annak aggálytalan volta sem került bizonyításra. Emellett a felperes másodvéleményként hivatkozott a perben kirendelt szakértő véleményére, azonban a Kp. értelmében az nem volt felhasználható igazságügyi szakértői szakvéleményként.

[29] A II. rendű alperes a felperes 11 pontban összefoglalt elvi jelentőségű kérdései kapcsán előadta, hogy azok a megelőző eljárásban kirendelt szakértő szakvéleménye aggályosságával összefüggő eljárásjogi kérdésekre épülnek, nem a joggyakorlat továbbfejlesztését szolgálják. A jogerős ítélet a Kúria határozataiban megnyilvánuló következetes bírói gyakorlatot követte, a bírói gyakorlatnak megfelel, attól a felperes által hivatkozott elvi jogkérdésben nem tér el.

[30] A felperes írásbeli nyilatkozatában (Kfv./9. sorszámú perirat) az I. rendű alperes felülvizsgálati ellenkérelmében kifejtett érvelését nem tartotta megalapozottnak, a perbeli szakértői bizonyítás jogi megítélését a hivatkozott kúriai döntés tartalmától eltérően indokolatlanul kiterjesztően értelmezi, és figyelmen kívül hagyja a konkrét perbeli eljárási cselekményeket. A Kúria Kfv.IV.37.093/2025/12. számú végzéséből következően a bíróság kötelezettsége az aggályok eljárási eszközökkel történő feloldása. Jelen perben az elsőfokú bíróság felhívta a megelőző eljárásban kirendelt szakértőt a felperes aggályainak megválaszolására, azonban a szakértő nyilatkozata az aggályokat nem oszlatta el, az elsőfokú bíróság az aggályok ellenére minősítette aggálytalanak a megelőző eljárásban kirendelt szakértő szakvéleményét és utasította el a bizonyítási indítványt (K/62. sorszámú tárgyalási jegyzőkönyvben foglalt végzés). Ez ellentétes a Kp. 80. § (1)-(3) bekezdésében, valamint a Pp. 313. § (2) és (3) bekezdésében foglalt eljárással, mivel az aggályok fennmaradásakor a szakértői bizonyítást folytatni kell.

[31] A felperes rámutatott, hogy nem kizárólag a perben kirendelt szakértő szakvéleménye mellőzésének indokát vitatja, hanem azt, hogy az elsőfokú bíróság annak tartalmi értékelésétől elzárkózott és tartalmától függetlenül kizárta a bizonyítás köréből, hivatkozva a Kfv.IV.37.093/2025/12. számú kúriai határozatra. A vita abban áll, hogy az elsőfokú bíróság a

szakértői bizonyítást jogszerűen zárhatta-e így le, illetve jogszerűen mellőzhette-e a beszerzett szakvélemény tartalmi értékelését. Álláspontja szerint az I. rendű alperes érvei nem alkalmasak annak alátámasztására, hogy a perbeli szakvélemény teljeskörű mellőzése jogszerű volt.

[32] Kifejtette, hogy az I. rendű alperes nyilatkozata nem oldja fel az elsőfokú bíróság eljárásának lényegi ellentmondását. Rámutatott, hogy érvelésének súlypontját nem az alternatív hasznosítás kérdése képezte, hanem a szakvélemény megalapozottságával, az alkalmazott összehasonlító adatok megfelelőségével, valamint a megállapított forgalmi érték okszerűségével kapcsolatos kifogások. Előadta, hogy a kisajátítás több ingatlant érintett, nagyszámú közigazgatási per van folyamatban, jelen ügy tényállása nem tipikus, mivel a perbeli ingatlan Gipe övezeti besorolású volt. Ez a kisajátítással érintett ingatlanok körében egyedi sajátosság, mert a többi ingatlan – tudomása szerint – Má övezeti besorolású. Ez a különbség önmagában kizárja az egységes, sablonos szakértői megközelítés alkalmazhatóságát, azonban a bíróság nem értékelte önállóan és teljeskörűen az egyes ügyek sajátos tényállását, bizonyítékait.

[33] Állította, hogy az I. rendű alperes a bírói joggyakorlatot tévesen értelmezte, mert részben kiragadta a kúriai határozatok (Kfv.V.37.765/2022/13., Kfv.II.37.897/2015/6., Kfv.IV.37.734/2023/10., Kfv.V.37.345/2024/7.) tartalmát. A Kúria gyakorlata egyértelmű abban, hogy az értékelés nem szűkíthető le a művelési ágra, hanem az övezeti besorolást azzal azonos súllyal kell figyelembe venni. A perbeli ingatlan Gipe övezeti besorolása az ingatlan értékét meghatározó sajátosság, azonban azt a szakértő nem megfelelően vette figyelembe. Az övezeti besorolás a kisajátítás időpontjában fennálló, objektív adottság. Álláspontja szerint a jogerős ítélet az ingatlan értékelése során eltért a Kúria által kialakított, egységesen alkalmazandó értékelési elvektől, így az ügy érdemére kihatóan jogszabálysértő.

[34] Rámutatott, hogy az I. rendű alperes érvelése azért sem megalapozott, mert az övezeti besorolás jelentőségét a szakértői mérlegelés körébe utalja, ezáltal relativizálja annak jogi relevanciáját. Az ügy sajátosságát a termőföld művelési ágú ingatlan Gipe övezeti besorolása adja, amely egyedi helyzet az ingatlan értékét érdemben meghatározza, nem kezelhető pusztán korrekciós tényezőként. Az alkalmazott korrekciók esetenként 100%-ot elérő vagy meghaladó összmértéke olyan különbséget fejez ki, amely nem hidalhatóak át korrekcióval. A perben kirendelt szakértő feltárt a perbelivel azonos övezeti besorolású ingatlanokat, ami cáfolja az I. rendű alperes állítását, miszerint nem volt biztosítható az övezetazonosság. Az I. rendű alperes érvelése formálisan védi a szakértő módszertanát, azonban nem tér ki a szakértők által megállapított összegek között közel tízszeres érték okára. Az indokolás hiányossága az alaptörvényi követelmény (teljes, feltétlen és azonnali kártalanítás) folytán különösen jelentős.

[35] A felperes állította, hogy az I. rendű alperes a rendelkezésre álló összehasonlító adatok érdemi vizsgálatát formai alapon zárja ki, figyelmen kívül hagyva a bizonyítási anyag lényeges részét. Kiemelte, hogy a hatósági eljárásban eljáró szakértő az övezeti besorolással azonos jellegű adatokat nem vont értékelés körébe, és ennek indokát sem adta. A felülvizsgálati kérelemben nevesített 11 elvi jelentőségű jogkérdéssel összefüggésben az I. rendű alperes által kifejtett érvelést nem tartotta alaposnak, egyrészt iratellenesség, másrészt érdemi válasz hiánya okán. Összességében az I. rendű alperes felülvizsgálati ellenkérelmét nem tartotta alkalmasnak a felülvizsgálati kérelemben felvetett jogkérdések érdemi cáfolatára.

[36] A felperes további írásbeli nyilatkozatában (Kfv./11. sorszámú perirat) kifejtette a II. rendű alperes felülvizsgálati ellenkérelmére vonatkozó álláspontját, rámutatva, hogy a II. rendű alperes iratellenesen állította, hogy a keresetben nem volt vitatott az összehasonlításba bevont ingatlanok összehasonlítása. A II. rendű alperes állításának cáfolatára konkrétan nevesítette a keresetlevél 15. oldalától kezdődő részeit (az 5./ és 6./ pontban foglaltakat). A II.

rendű alperes további érvelését sem tartotta helyesnek, mivel a jogvita lényege nem az, hogy az övezeti besorolás megjelent-e a szakvéleményben, hanem, hogy a szakértő a valós piaci viszonyoknak megfelelő súllyal értékelte-e azt, azonban a II. rendű alperes e kérdést megkerülte, a vitát arra egyszerűsítette le, hogy történt-e korrekció vagy sem. A II. rendű alperes azon hivatkozása kapcsán, hogy szakkérdés az, hogy az övezeti besorolás milyen mértékben vehető figyelembe, a felperes kiemelte, hogy az pedig kifejezetten jogkérdés, hogy a választott módszer alkalmas-e a Kstv. 9. § (3) bekezdése szerinti valós forgalmi érték meghatározására.

[37] A felperes kifejtette, hogy kifogásainak érdemi megválaszolására a II. rendű alperes érvelése nem alkalmas. Kiemelte, hogy a perben kirendelt szakértő szakvéleménye legalább okirati bizonyítékként a peranyag részét képezte, így tartalma a szakvélemény megalapozottságának megítélésekor nem volt mellőzhető. Rámutatott, hogy az elsőfokú bíróság a korrekciós módszer alkalmasságát érdemben nem vizsgálta, annak jogszerűségét formális szempontok alapján állapította meg. Hangsúlyozta, hogy a nem azonos övezeti besorolású összehasonlító adatokra épített korrekciós rendszer szükségképpen torz eredményre vezet, ezt a körülményt a perben rendelkezésre álló további bizonyítékok egymással összhangban megerősítették. Álláspontja szerint az II. rendű alperes által idézett döntések nem a jogerős ítélet helyességét, hanem a felperes érveit támasztják alá, amikor hangsúlyozzák a szakértői vélemény bírói kontrolljának szükségességét és a tényleges piaci viszonyokhoz igazodó értékelés követelményét. A II. rendű alperes részben figyelmen kívül hagyja, részben pedig eljárásjogi szempontokra tereli a felmerült aggályokat. A megállapított kártalanítás összege nem tükrözi a valós piaci viszonyokat, ezáltal jelentősen sérül a teljes, azonnali és feltétlen kártalanításhoz való joga. A felülvizsgálati kérelemben foglaltakat továbbra is fenntartotta.

[38] Az I. rendű és a II. rendű alperes külön-külön benyújtott előkészítő iratában (Kfv./10. és 13. sorszámú perirat) továbbra is fenntartotta a felülvizsgálati ellenkérelemben foglaltakat.

A Kúria döntése és jogi indokai

[39] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet – külön végzésben (Kfv./2. sorszám) – a Kp. 118. §-a alkalmazásával befogadta és a jogerős ítélet jogszerűségét érdemben vizsgálta. A befogadás a Kp. 118. § (1) bekezdés a) pontjának aa) alpontja alapján indokolt volt, annak vizsgálata érdekében, hogy a joggyakorlat egységének megbomlását veszélyezteti-e a kisajátítás tárgyát képező ingatlan övezeti besorolásától eltérő övezeti besorolású ingatlanok összehasonlítás körébe történő bevonása.

[40] A felperes felülvizsgálati kérelme – a következők szerint – alapos.

[41] A Kúria a felülvizsgálati kérelem elbírálása során a felperes felülvizsgálati kérelme és az alperesek felülvizsgálati ellenkérelmei keretei között, a jogerős határozat meghozatalakor rendelkezésre álló iratok és bizonyítékok alapján hozza meg döntését, a Kp. 115. § (2) bekezdése folytán alkalmazandó 108. § (1) bekezdésének, továbbá a Kp. 120. § (5) bekezdésének megfelelően a felülvizsgálati eljárásban bizonyítás felvételének nincs helye. Ennek során megállapította, hogy az elsőfokú bíróság által precedensképesnek tekintett kúriai végzés és jelen perbeli ügy tekintetében az ügyazonosság, ezáltal az összevethetőség nem áll fenn, amelynek folytán helytelen következtetést levonva fogadta el ítélezése alapjául a megelőző eljárásban kirendelt szakértő szakvéleményét. A felperes felülvizsgálati érveivel és az alperesek ellenérveivel összefüggésben a Kúria a következőket emeli ki.

[42] Az elsőfokú bíróság a 101.K.701.536/2024/16. számú közbenső ítéletével a kisajátítás jogalapjának fennállását már megállapította, a közbenső ítéletet a felek felülvizsgálati kérelemmel nem támadták, így a jogalap kérdése jogerősen, végérvényesen eldőlt. A közbenső ítélet anyagi jogerőhatása folytán a kisajátítás jogalapját a felek már nem vitathatják és azt a Kúria már nem vizsgálhatja. A felperes felülvizsgálati kérelmében a 101.K.701.536/2024/62. számú jogerős ítélet jogszerűségét vitatta, amelyben az elsőfokú bíróság a keresetnek a kártalanítás összecszerűségére vonatkozó részét bírálta el. Ennélfogva a Kúria a Kp. 115. § (2) bekezdése alapján alkalmazandó 108. § (1) bekezdésére figyelemmel kizárólag a kártalanítás összecszerűségével összefüggő érveket vizsgálhatta, így jelen ítélete az I. rendű alperes határozatának a kártalanítás összecszerűségét érintő részére terjed ki, a kisajátítás tényére, jogalapjára és időpontjára nem hat ki.

[43] A felperes a jogerős ítélet jogszerűségét általa is hangsúlyozottan eljárásjogi jogszabálysértések miatt vitatta, alapvetően a bizonyítási eljárás rendjére vonatkozó jogszabályi rendelkezések megsértése – és nem a bizonyítékok felülmérlegelésének elvárása – okán. A bizonyításra vonatkozó eljárásrend körében a felperes helyesen hivatkozott arra, hogy a megelőző eljárásban kirendelt igazságügyi szakértő szakvéleményének aggályosságát a perben vitathatja, míg az I. rendű alperes helytállóan mutatott rá, hogy a Kp. 80. § (1) bekezdésének rendelkezése értelmében fő szabályként a megelőző eljárásban kirendelt igazságügyi szakértő szakvéleménye a bíróság által kirendelt szakértő szakvéleményének minősül, s a perben ugyanazon szakkérdés tárgyában szakértőként elsősorban a megelőző eljárásban kirendelt igazságügyi szakértő alkalmazandó. A felek helytállóan mutattak rá a Kp. és a Pp. bizonyítási szabályaira, amelyek alkalmazása szempontjából alapvető jelentőségű a megelőző eljárásban kirendelt igazságügyi szakértő szakvéleményének aggályos vagy aggálytalan volta.

[44] A felperes kereseti érveit, a közigazgatási határozat alapját képező, a megelőző eljárásban kirendelt igazságügyi szakértő szakvéleményét, valamint annak I. rendű alperes általi értékelését összevetve az elsőfokú bíróság jó úton járt, amikor az eljárása során azt a következtetést vonta le, hogy a megelőző eljárásban kirendelt szakértő szakvéleménye aggályos volt. Ugyanakkor abban tévedett, hogy a Kfv.IV.37.093/2025/12. számú kúriai végzésben foglaltakra figyelemmel változtatta meg a bizonyítási eljárás menetét és ítélezése alapjául elfogadta a megelőző eljárásban kirendelt szakértő szakvéleményét. A Kfv.IV.37.093/20205/12. számú végzés tartalmaz a szakértői bizonyításra vonatkozó általános érvényű eljárásjogi megállapításokat, továbbá a konkrét ügy egyedi sajátosságaihoz igazodó következtetést. Ennélfogva az abban foglaltak maradéktalan – így az ügy egyedi tényállásához kapcsolódó következtetésekre is kiterjedő – követésének ügyszabotosság esetén van helye.

[45] Az elsőfokú bíróság által irányadónak tekintett Kfv.IV.37.093/2025/12. számú végzésében a Kúria utalt arra, hogy a Kp. 80. § (1) bekezdésének rendelkezését az Alkotmánybíróság az 5/2020. (I. 29.) AB határozatában vizsgálta és nem találta alaptörvényellenesnek. Ennek során idézte a Kp. 80. § (1) bekezdéséhez kapcsolódó jogalkotói indokolást is, miszerint a Kp. „a felperes számára a közigazgatási eljárás során elkészült szakértői vélemény megkérdőjelezését teszi lehetővé, nem pedig lecserélését.”. Azt is rögzítette, hogy a „hatósági határozat alapjául szolgáló tényállás megállapításának terepe a közigazgatási hatósági eljárás. Nyilvánvalóan nem felelhet meg a jogszerűség követelményének egy olyan közigazgatási határozat, amely olyan szakértői véleményen alapul, amely kizárólag jogszabály által kizárt adatokat tartalmaz. Ilyen esetben a bíróság nem folytathatja le a teljes szakértői bizonyítást a hatóság helyett, a szükséges bizonyítási eljárást nem helyettesítheti a saját eljárásában lefolytatott bizonyítással, hanem a határozat megsemmisítése és a hatóság új eljárásra és új határozat hozatalára kötelezése mellett olyan

szakvélemény beszerzését kell előírnia, amely érdemi értékelés alapjául szolgálhat.”. Ezek az eljárásjogi alapvetések jelen perben is behatárolják a Kp. 80. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezés helyes értelmezését.

[46] Tény, hogy egyazon beruházási projekt, mint kisajátítási jogalap folytán földrajzilag térben egymáshoz közeli és több jellemzőt tekintve egymással hasonlóságot mutató ingatlanok kisajátításáról hozott határozatokat az I. rendű alperes, e körbe tartozó kisajátítási határozat jogszerűségének vizsgálata képezte a Kfv.IV.37.093/2025. számú felülvizsgálati eljárással érintett közigazgatási per tárgyát, valamint képezi jelen per tárgyát is. Mindkét közigazgatási pert megelőző eljárás során szakértői vélemény alapján hozta meg határozatát az I. rendű alperes. Az is tény, hogy az igazságügyi szakértőkről szóló 2016. évi XXIX. törvény (a továbbiakban: Szaktv.) jogerős ítéletben (Indokolás [112], [113]) hivatkozott 40. § (5) bekezdése értelmében „A kisajátítást megalapozó közérdekű cél megvalósítását szolgáló tevékenység vagy beruházás azonossága esetén a szakértő az összehasonlító értékat adatokat – az (1) és a (2) bekezdésben foglaltaktól eltérően – az egymással területi szempontból összefüggő további eljárások során is felhasználhatja.”. Mindezen hasonlóságok ellenére a felperes kellő alappal hivatkozott a két ügy tekintetében arra, hogy a Kúria Jogegységi Panasz Tanácsának Jpe.I.60.002/2021/7. számú határozatában rögzített szempontrendszernek nem teljesül valamennyi eleme, így a Kfv.IV.37.093/2025/12. számú végzés nem precedensképes.

[47] A felperes által nevesített Jpe.I.60.002/2021/7. számú határozat [20] bekezdésében foglaltak szerint „Az ügyazonosság több tényező által befolyásolt, összetett jogfogalom, amelyet mindig esetről esetre kell vizsgálni. Ennek során szigorúan kell venni az összehasonlított bírói döntésekben az alkalmazott anyagi jogszabály egyezőségét (hatály, normatartalom) és a jogértelmezés szempontjából releváns tények lényegi hasonlóságát, továbbá közigazgatási perben – a kérelemhez kötöttség és a közigazgatási ügy tárgya által meghatározott vizsgálat miatt – a hatósági, a kereseti és a felülvizsgálati kérelem ténybeli és jogi azonosságot befolyásoló elemeit.”. Ezen elemeket, különösen a jogértelmezés szempontjából releváns tények lényegi hasonlóságát számba véve megállapítható, hogy a két perben érintett ingatlanok meghatározó jellemzőjét képező övezeti besorolás tekintetében, amely a bizonyítási eljárás során a kirendelt igazságügyi szakértő által összehasonlításba bevonható ingatlanok körét [Kstv. 9. § (3) bekezdés a) pont], valamint az ingatlan kisajátításkori forgalmi értékét, ezáltal a kártalanítási összeget is befolyásolja, jelentős tényállásbeli különbség áll fenn.

[48] A Kfv.IV.37.093/2025. számú felülvizsgálati eljárás tényállása szerint két szántó művelési ágú, míg jelen perbeli ügy tényállás szerint egy szántó, legelő, fásított terület, kivett magánút, kivett árok művelési ágú és megnevezésű ingatlan kisajátítására került sor, azonban az első esetben a két érintett ingatlan Má (általános mezőgazdasági) övezetbe tartozott, míg jelen ügyben az ingatlan Gipe övezeti besorolású. Ezen eltérő tények ellenére a szakértő mindkét esetben Má övezetbe tartozó ingatlanokat vont az összehasonlítás körébe. A felperes kellő alappal hivatkozott arra, hogy az övezeti besorolás az ingatlan tényleges, objektív adottsága, a kisajátításkori forgalmi érték meghatározása szempontjából releváns tény, amelyre a kártalanítási összeg megállapítása során tekintettel kell lenni, és a kártalanítási összegnek az ingatlan tényleges, valós értékét kell tükröznie. Jelen perbeli esetben tehát már az összehasonlításra alkalmas adatok kapcsán figyelembe kellett venni, hogy a perbeli ingatlan – eltérően ugyanezen beruházási projekt kapcsán más ügyben kisajátított ingatlanoktól – nem Má, hanem Gipe övezeti besorolásba tartozott, azaz a mezőgazdasági hasznosítástól eltérő hasznosítás nem távlati lehetőségként, hanem valós, tényleges, azonnali helyzetként állt fenn, amely jelentős tényállásbeli eltérés a Kfv.IV.37.093/2025/12. számú kúriai végzés tényállásához képest.

[49] A felperes megalapozottan mutatott rá az ügyszonosságot megalapozó tények eltérésére az alternatív hasznosítás módszertana tekintetében is. A Kúria a Kfv.IV.37.093/2025/12. számú végzésében ([63] bekezdés) az elsőfokú bíróság eljárásban hiányosságként értékelte, hogy nem definiálta, mit ért alternatív hasznosítási lehetőségen, illetve ha a kisajátításkori állapot valamilyen specialitásának figyelembevételét érti ez alatt, akkor azt nem támasztotta alá jogszabályokkal. Jelen perbeli ügyben az alternatív hasznosítás vizsgálata nem merült fel, ezért az elsőfokú bíróság a Kfv.IV.37.093/2025/12. számú kúriai végzést tévesen tekintette iránymutatónak abban a részében, hogy a végzés alapján a megelőző eljárásban kirendelt szakértő szakvéleménye nem tekinthető aggályosnak az alternatív hasznosításra hivatkozással.

[50] A fentiek alapján tehát mind az övezeti besorolás, mind az alternatív hasznosítás tárgyában olyan tényállásbeli eltérés áll fenn, amelyre figyelemmel a felperes helytállón hivatkozott az ügyszonosság hiányára. Emellett a Kúria rámutat arra, hogy a Szaktv. 40. § (5) bekezdésében foglalt, azonos beruházási projekttel érintett ingatlanok vonatkozásában a szakértői vélemény készítését elősegítő, megengedő rendelkezés alkalmazását jelen perbeli esetben a felperes érintette ugyan a szakvélemény aktualizálása érdekében folytatott adatbeszerzés kapcsán, de nem állította a Szaktv. 40. § (5) bekezdésének megsértését (jogerős ítélet [113] bekezdés), míg a Kfv.IV.37.093/2025/12. számú végzésből az tűnik ki, hogy ott a keresetben vitatott volt a Szaktv. 40. § (5) bekezdésén alapuló jogszabálysértés, így a két ügyben a kereseti érvek között is áll fenn eltérés.

[51] Kétségtelen, hogy jelen perbeli ügy és a Kfv.IV.37.093/2025/12. számú végzés alapját képező ügy között számos tekintetben (pl. az ügy tárgya, az alkalmazott anyagi jogszabály egyezősége, hatálya, normatartalma) megállapítható olyan hasonlóság, amely révén a kártalanítási összeg meghatározására vonatkozó, az adott végzésben összefoglalt kúriai joggyakorlat elvi tételei jelen perben – az egyedi tényálláshoz igazodva – irányadóak, azonban a precedensképességhez megkívánt ügyszonosság hiányában önmagában e kúriai végzésben foglaltak alapján az elsőfokú bíróság nem vonhatta le okszerűen azt a következtetést, hogy a közigazgatási határozat alapját képező szakvélemény aggálytalan (jogerős ítélet [80]). Jelen perben a felperes az övezeti besorolás tekintetében több olyan hivatkozást tett, amely alkalmas a megelőző eljárásban kirendelt szakértő aktualizált szakvéleménye aggálytalan voltának cáfolatára, így azok tisztázása nélkül, önmagában a Kfv.IV.37.093/2025/12. számú végzés alapján nem értékelhető okszerűnek az adott szakvélemény aggálytalanná minősítése.

[52] A Kstv. 9. § (4) bekezdésében foglalt rendelkezés alkalmazása a perben nem merült fel, mivel az ingatlan övezeti besorolásának módosítására nem az adott kisajátítási eljárást megalapozó közérdekű cél megvalósítása érdekében, hanem már évekkor korábban, Szeged Megyei Jogú Város Építési Szabályzatáról szóló, Szeged Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 19/2015. (V. 14.) önkormányzati rendeletében foglaltak szerint került sor, ezáltal az övezeti besorolás megváltoztatása és a kisajátítás jogalapját képező beruházási projekt között a Kstv. 9. § (4) bekezdésében előírt összefüggés nem mutatható ki.

[53] A Kúria alaposnak értékelte a felperesnek az övezeti besorolás vizsgálatára, ezáltal a megelőző eljárásban kirendelt szakértő szakvéleményének aggályosságára alapított érveit. A kártalanítási összeg meghatározása során az összehasonlításra alkalmas ingatlanok jellemzői körében a Kúria joggyakorlata egységes abban, hogy azon ingatlanok adatai vehetők figyelembe, amelyek azonos művelési ágúak, elhelyezkedésük hasonló (Kfv.III.37.113/2012/10.), illetve a perbeli ingatlanoktól eltérő művelési ágú, övezeti besorolású és hasznosítású, hasonló jellemzőkkel nem bíró ingatlanok nem lehetnek összehasonlító adatok {Kfv.IV.37.509/2021/6. [25] bekezdés, Kfv.IV.37.093/2025/12. [40]}. A perbeli ingatlan Gipe övezeti besorolásának és a tényleges állapotának dimenziója nem

azonos, ugyanakkor mindkettőnek jelentősége van, mivel a kisajátításkori forgalmi érték megállapítása során nemcsak a művelési ágra, hanem az övezeti besorolásra, a tényleges használatra, hasznosításra is tekintettel kell lenni. A hasznosítási mód a mezőgazdasági műveléshez tartozik, az övezeti besorolás az egyéb ipari, Gipe kategória, így sem az Má, sem a Gksz övezeti adatok nem alkalmasak összehasonlításra. A felperes ezáltal kellő alappal sérelmezte, hogy az összehasonlításba Má övezetbe sorolt ingatlanok adatait vette figyelembe a megelőző eljárásban kirendelt szakértő, s az így készített szakértői vélemény nem szolgálhatott a közigazgatási határozat, valamint a jogerős ítélet alapjául. Ugyanakkor a perben kirendelt szakértő Gksz övezeti besorolású ingatlanokat részben figyelembe vevő értékmegállapítása is téves volt, hiszen a mezőgazdasági hasznosítású, de Gipe övezetbe tartozó ingatlanok Gksz övezetbe tartozó ingatlanoktól jelentősen különböző funkciója, rendeltetése miatt a (helyenként nem is alkalmazott – vö.: 1-szeres szorzó szántó esetén) korrekcióval történő forgalmi érték megállapítása sem tükrözhetette megalapozottan a perbeli ingatlan valós értékét.

[54] Az ingatlan kisajátításkori forgalmi értékének meghatározása szakkérdés, ezt az elsőfokú bíróság – helyesen – maga is szakkérdésnek tekintette, ezért rendelt ki a perben szakértőt. A Kúria joggyakorlata következetes abban, hogy elismeri a szakértő összehasonlító értékadatok kiválasztására vonatkozó kompetenciáját, ugyanakkor azok megfelelősége és alkalmazhatósága tekintetében az értékelést a bíróság kötelezettségévé teszi. Az ezzel ellentétes álláspont a gyakorlatban azt jelentené, hogy a szakkérdésen alapuló ügyet ténylegesen a szakértő bírói kontroll nélkül döntené el, ami a bírósági eljárás rendeltetésével összeegyeztethetetlen lenne {Kfv.IV.37.903/2025/12. [41]}. A Kúria úgy ítélte meg, hogy az eltérő övezeti besorolású ingatlanok összehasonlító adatként történő bevonásán alapuló szakértői vélemény tárgyában a felperes által hivatkozott aggályokat az elsőfokú bíróság vizsgálta ugyan, de az nem vezetett az aggálymentesség tisztázásához, így a megelőző eljárásban kirendelt szakértő szakvéleménye nem szolgálhatott az ítélezés alapjául.

[55] A perben a felperes alátámasztotta, hogy vannak Gipe övezetbe sorolt ingatlanok, azonban a megelőző eljárásban kirendelt szakértő nem adta kellő indokát azok összehasonlító adatok körébe való bevonása elmaradásának. Az elsőfokú bíróság arra helytállóan mutatott rá, hogy az ingatlan valamennyi felsorolt jellemzőjének (művelési ág, övezeti besorolás, hasznosítás, további jellemzők) azonossága nem értelmezhető olyan követelményként, amely bármiféle eltérést kizárna, mert ez az értelmezés a korrekció lehetőségét is kizárná. Ugyanakkor a Kúria hangsúlyozza, hogy az alkalmazott korrekciós tényező figyelembevétele csak a Kstv. rendelkezésein, illetőleg a szakmai szabályozókban foglaltakon alapulhat (Kfv.VI.37.549/2022/8., Kfv.IV.37.903/2025/12.). A korrekciós módszer alkalmazását azonban a bíróságnak értékelnie kell. Jelen perbeli esetben az övezeti eltérés okán az elsőfokú bíróság a korrekciós tényező alkalmazásának tényét és annak +25%-os mértékét rögzítette, ez alapján a felperes aggályossági érveit nem ítélte alaposnak.

[56] Hangsúlyozandó, hogy a bíróság feladata a szakértői vélemény értékelése, annak megvizsgálása, hogy a szakértői vélemény elkészítésekor a szakértő az értékelés módszereit betartotta-e. Miként azt a Kfv.IV.37.903/2025/12. számú végzés rögzítette, „[...] az összehasonlításra alkalmasság nem pusztán szakkérdés, hanem jogkérdés is, hisz összehasonlításra alkalmas adat csak azonos művelési ágú, azonos értékjellemzőkkel bíró, azonos adottságú és övezeti besorolású ingatlan lehet, amely tény a szakvélemény alapján a bíróságnak ellenőriznie kell, mielőtt a szakértői véleményt az ítélezés alapjául elfogadja. A bíróságnak a korrekciós értékek tekintetében is vizsgálnia kell a szakértői véleményt és meg kell ítélnie, hogy a korrekció mértékét a szakértő kellőképpen megindokolta-e, így az nem kizárólag szakkérdés, hanem egyben jogkérdés is, hogy a korrekció indokolt volt és milyen mértékben. (Kfv.II.37.087/2017/13.)”.

[57] A Kúria rámutat arra, hogy az elsőfokú bíróság pusztán kérdésként tette fel, hogy létezik-e az azonos övezeti besorolású ingatlanok tekintetében azonosnak tekinthető és más releváns tulajdonságaiban is megegyező ingatlan. Azt azonban – indokolt esetben szakértő bevonásával – nem tisztázta, hogy az azonos, Gipe övezeti besorolású, de eltérő beépítési lehetőségű ingatlanok összehasonlításba bevonása esetén az azonos övezeti besorolás mellett fennálló eltérő tulajdonságra figyelemmel alkalmazható korrekciós tényező vagy az ítélezés alapjául elfogadott, a megelőző szakvéleményben rögzített, eltérő Má övezetű ingatlanok összehasonlító adatként bevonásakor az eltérő övezeti besorolás miatt alkalmazott korrekciós tényező tükrözi-e kellően a valós forgalmi értéket, ezáltal a korrekciós módszer alkalmazása során milyen korrekciós tényező alkalmazásával érvényesül a Kstv. 9. § (1) bekezdésében meghatározott teljes kártalanítás követelménye. Azt sem értékelte, hogy az eltérő övezeti besorolás +25%-os korrekciós tényezőként való figyelembe vétele alkalmas-e az övezeti besorolás között fennálló különbség reális korrigálására, ezáltal a kisajátításkori valós forgalmi érték meghatározására. A felperes kellő alappal vitatta az ítélezés alapjául elfogadott szakvéleményben az övezeti besorolás eltérése miatt alkalmazott +25%-os korrekciós tényező megfelelőségét, amelyre érdemi választ nem kapott. A Kstv. 9. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezésből az következik, hogy a kisajátítás során a kártalanítás az ingatlan valós piaci forgalmi értéke alapján jár a kisajátítás elszenvedőjének. A Kstv. 9. § (3) bekezdés a) pontjának rendelkezése pedig azt az elvárást fejezi ki, hogy amennyiben létezik összehasonlításra alkalmas ingatlan – amely a perbeli esetben az övezeti besorolás tekintetében Gipe övezetbe tartozó ingatlant jelent –, azt figyelembe kell venni a kisajátítás tárgyát képező ingatlan kisajátításkori forgalmi értékének meghatározása során, vagy kellő indokát kell adni az összehasonlításba vont adatok köréből való mellőzésének.

[58] A Kúria mindezekre tekintettel a jogerős ítélet alapjául szolgáló szakértői vélemény aggálytalan voltát nem tartotta megállapíthatónak, ennél fogva a Kp. 80. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezés jogalkotói koncepciójának megfelelően {Kfv.IV.37.903/2025/12. számú végzés [52], [54] bekezdés} a kártalanítási összeg megállapítása körében a tényállás I. rendű alperes általi további tisztázását tartotta indokoltnak.

[59] A Kúria a fentiekre figyelemmel a Kp. 121. § (1) bekezdésének b) pontja alapján a jogerős ítéletet megváltoztatta, az I. rendű alperes CS/B01/6002-52/2024. számú határozatát megsemmisítette és az I. rendű alperest új eljárás lefolytatására kötelezte. Az I. rendű alperes határozatának megsemmisítése és az új eljárás terjedelme – figyelemmel a kisajátítás jogalapja tekintetében hozott jogerős közbenső ítéletre – a kártalanítás összeszerűségére terjed ki.

[60] Az új eljárásban az I. rendű alperesnek a kisajátítás jogalapját vizsgálnia már nem kell, mivel annak jogszerűségét jogerős közbenső ítélet megállapította, ezáltal a kisajátítás ténye, időpontja és jogalapja már véglegesen eldőlt, kizárólag a kártalanítás összezszerűségét kell tisztáznia. Ennek során az ingatlan kisajátításkori forgalmi értékének meghatározásához igazságügyi szakértő kell kirendelni és olyan szakvéleményt kell beszereznie, amely az összehasonlításra alkalmas ingatlanok körében elsősorban a perbeli ingatlannal azonos művelési ágú, övezeti besorolású és hasznosítású ingatlanokat vesz figyelembe. A kártalanítási összeget aggálytalan szakvélemény alapján kell meghatározni és érvényre kell juttatni a kártalanításra a Kstv. 9. § (1) bekezdésében előírt követelményeket.

A döntés elvi tartalma

[61] *Az övezeti besorolás az ingatlan valós forgalmi értéke szempontjából releváns jellemző, így amennyiben rendelkezésre áll azonos övezeti besorolású ingatlan helyben kialakult forgalmi értékére vonatkozó adat, azt az összehasonlításra alkalmas ingatlanok körébe be kell vonni vagy okszerű indokát kell adni az összehasonlításba vont adatokból való mellőzésének.*

[62] *Azonos övezeti besorolású, de eltérő jellemző tulajdonságú (pl. más tényleges hasznosítású) ingatlanok közötti eltérés korrekciós tényezővel kiküszöbölhető.*

Záró rész

[63] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Kp. 115. § (2) bekezdése alapján alkalmazandó Kp. 107. § (1) bekezdése szerinti – a felperes által a felülvizsgálati kérelemben előterjesztett – kérelemre figyelemmel tárgyaláson bírálta el.

[64] A felperes a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi és kamarai jogtanácsosi költségről szóló 17/2024. (XII. 9.) IM rendelet 3. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezésre hivatkozva a pertárgy értéke alapján perköltséget igényelt. Felülvizsgálati kérelme eredményre vezetett, azonban a jogvita a kártalanítás összecszerúsége kérdésében nem zárult le véglegesen, a felperes által igényelt többletkártalanítás egésze tekintetében a pernyertessége nem állapítható meg, ezért a Kúria a felperes elsőfokú és felülvizsgálati részperköltségét, figyelembe véve az elsőfokú eljárásban a felperes által fizetett szakértői díjat is, 2.199.755 forint összegben állapította meg. A Kúria a felperes részperköltségének megtérítésére a Kp. 35. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 83. §-ának rendelkezései alapján az I. rendű és a II. rendű alperest kötelezte külön-külön. Az I. rendű és a II. rendű alperes a szakértői díj kivételével egyenlő arányban (1.000.000-1.000.000 forint) köteles az együttes elsőfokú és felülvizsgálati részperköltség megfizetésére, míg a szakértői díj folytán felmerült perköltség (199.755 forint) megfizetésére a Kúria az I. rendű alperest kötelezte, mivel az ő eljárása során készített szakvélemény aggályosságának vitatása okán került sor a perben szakértő kirendelésére.

[65] A kereseti és a felülvizsgálati illeték – az I. rendű alperest az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdésének c) pontja alapján, valamint a II. rendű alperest az Itv. 5. § (1) bekezdés b) pontja alapján megillető teljes személyes illetékmentesség folytán – a Pp. 102. § (6) bekezdésében foglalt rendelkezés alapján az állam terhén marad.

[66] A felperes az Itv. 62. § (1) bekezdés h) pontjában biztosított illetékfeljegyzési jog ellenére a felülvizsgálati eljárásra tekintettel előzetesen, sürgősen, szükségtelenül lerótt 700.000 forint illetéket, amelynek visszatérítését az Itv. 80. § (1) bekezdés i) pontjában foglalt rendelkezés alapján az adóhatóságtól kérheti.

[67] Az ítélet ellen a felülvizsgálatot a Kp. 116. § d) pontjában foglalt rendelkezés zárja ki.

Budapest, 2026. június 4.

dr. Tóth Kincső a tanács elnöke, dr. Banu Zsoltné dr. Szabó Judit előadó bíró, dr. Figula Ildikó bíró, dr. Heinemann Csilla bíró, dr. Kalas Tibor bíró