



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma:

Kfv.I.37.781/2024/6.

A tanács tagjai:

Dr. Tóth Kincső a tanács elnöke

Dr. Figula Ildikó előadó bíró

Dr. Banu Zsoltné dr. Szabó Judit bíró

Dr. Hajnal Péter bíró

Dr. Heinemann Csilla bíró

Az I. rendű felperes:

felperes1

(cím1)

A II. rendű felperes:

felperes2

(cím1)

A felperések képviselője:

ügyvéd ügyvéd

(cím2)

Az I. rendű alperes:

Veszprém Vármegyei Kormányhivatal

(8200 Veszprém, Megyeház tér 1.)

A II. rendű alperes:

..... Város Önkormányzata

(cím3)

Az I. rendű alperes képviselője:

Dr. Czaun Katalin

kamarai jogtanácsos

A II. rendű alperes képviselője:

Dr. Kováts Sebestyén ügyvéd

(cím4)

A per tárgya:
jogvita

kisajátítási üggyel kapcsolatos közigazgatási

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: az I. rendű alperes

A felülvizsgálni kért jogerős határozat: Veszprémi Törvényszék
9.K.701.494/2023/14. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a Veszprémi Törvényszék 9.K.701.494/2023/14. számú ítéletét – az indokolás módosításával – hatályában fenntartja.

A felperesek és az I. rendű alperes a felülvizsgálati eljárásban felmerült költségeiket maguk viselik.

A felülvizsgálati eljárási illeték az állam terhén marad.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A belterületi helyrajzi szám1 hrsz. alatt nyilvántartott 433 m² területű „kivett, beépítetlen terület” megjelölésű ingatlannak az I. rendű felperes tulajdonosa, a II. rendű felperes haszonélvezője. Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási Terve szerint ai helyrajzi szám1 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan egy része a város ... utcája szélesítésének nyomvonalába esik.

[2] A II. rendű alperes, mint kisajátítást kérő, először 2022. évben terjesztette elő az érintett ingatlanra vonatkozó részleges kisajátítás iránti kérelmét az I. rendű alperesnél, mint kisajátítási hatóságnál közlekedési infrastruktúra fejlesztés közérdekű célra. A kisajátítási kérelem egyik kötelező melléklete a záradékkal ellátott kisajátítási vázrajz volt, amely szerint az ingatlant egy helyrajzi szám1/1 hrsz. alatti 416 m² és egy helyrajzi szám1/2 hrsz. alatti 17 m² területre osztotta. Ez utóbbi terület kisajátítása iránti terjesztette elő a kérelmét a II. rendű alperes.

A kisajátítási eljárás során az I. rendű alperes igazságügyi szakértői véleményt szerzett be az ingatlan kisajátításkori forgalmi értéke meghatározására. A szakértől Kft. részéről VE/52/01064/2022. számú, 2022. szeptember 10-én keltezett igazságügyi szakértői vélemény az összehasonlító értékelemzés módszerét felhasználva az ingatlan fajlagos forgalmi értékét 40.517.- forint/m²-ben, erre tekintettel a javasolt kártalanítás összegét 688.789.- forintban állapította meg.

A kisajátítási eljárásban a felek a szakértői véleményt megismerték, majd a II. rendű alperes a szakértői véleményben szereplő forgalmi érték miatt a kisajátítás iránti kérelmétől elállt, melyre tekintettel az I. rendű alperes a kisajátítási eljárást megszüntette.

[3] A II. rendű alperes mielőtt előterjesztette volna újabb kisajátítás iránti kérelmét, a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) 37/B. §-ára

hivatkozással előzetes szakértői vélemény beszerzését kérte az I. rendű alperestől. Az I. rendű alperes igazságügyi szakértőként szakértő2 ingatlan értékbecslő igazságügyi szakértőt rendelte ki, aki 2023. február 14-én elkészült szakértői véleményében az összehasonlító értékelemzés módszerét felhasználva, a kisajátítani kért ingatlan fajlagos forgalmi értékét 15.359.- forint/m²-ben állapította meg, a kisajátított terület forgalmi értékét 261.103.- forintban határozta meg.

[4] A II. rendű alperes ezen szakértői vélemény alapján tette meg vételi ajánlatát a felpereseknek 2023. április 3-án kelt levelében, melyet a felperesek nem vettek át.

[5] A II. rendű alperes ezek után terjesztette elő ismételten ai helyrajzi szám1/2 hrsz. alatt nyilvántartott 17 m² terület utáni kisajátítás iránti kérelmét az I. rendű alperesnél.

[6] Az I. rendű alperes előtt folyamatban volt kisajátítási eljárásban két tárgyalás megtartására került sor, 2023. június 29-én és 2023. július 26-án. Az I. rendű felperes nevében is eljáró II. rendű felperes mindkét kisajátítási tárgyaláson hivatkozott a szakértől Kft. szakértői véleményére, amely az ingatlan fajlagos forgalmi értékét 40.517.- forint/m²-ben állapította meg. Emellett a szakértő által felhasznált összehasonlító adatok megfelelőségét is kétségbe vonta, és az idő múlására is hivatkozott.

Az I. rendű alperes előtti kisajátítási eljárásban szakértő2 igazságügyi szakértő 2023. augusztus 8-án szakértői véleményét pontosította, és az ingatlan fajlagos forgalmi értékét 17.010.- forint/m²-ben határozta meg, így az ingatlan forgalmi értékét 289.170.- forintra módosította. A kisajátítási tárgyaláson nyilatkozott arról, hogy nem kapott felhívást arra, hogy a korábban eljáró szakértői vélemény felülvizsgálatát, értékelését végezze el.

[7] Az I. rendű alperes 2023. szeptember 25-én kelt, VE/52/001109-17/2023. számú határozatában a II. rendű alperes részleges kisajátítási kérelmének helyt adott, és a rendelkezésre álló változási vázrajz figyelembevételével mellett ai helyrajzi szám1 hrsz. alatti 433 m² területű ingatlant a kisajátítási terv szerint megosztotta egy helyrajzi szám1/1 hrsz. alatti 416 m² és egy helyrajzi szám1/2 hrsz. alatti 17 m² nagyságú ingatlanra. A határozat az így kialakult helyrajzi szám1/2 hrsz. alatti 17 m² nagyságú „kivett, helyi közút” megjelölésű ingatlant közlekedési infrastruktúra fejlesztés közérdekű célra a II. rendű alperes javára kisajátította, megszüntetve az ingatlanon II. rendű felperes javára bejegyzett holtig tartó haszonélvezeti jogot.

Egyben kötelezte a II. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű felperes részére 231.336.- forint, míg a II. rendű felperes részére 57.834.- forint kártalanítási összeget postai úton.

[8] Az alperes határozata indokolása szerint az ingatlan megosztására a Kstv. 6. § (2) bekezdése, 30. §-a és 37. § (2) bekezdés a) pontja alapján került sor, míg a kisajátítás jogalapja a Kstv. 2. § e) pontja, 3. § (1) bekezdés a), d) pontja, 4. § (1) bekezdés d) pont, da) alpontja alapján állt fenn.

[9] A határozat indokolása rögzítette, hogy a Kstv. 9. § (1) és (3) bekezdései, valamint a 11. § alapján került megállapításra a kisajátítási kártalanítás összege, azaz az ingatlan kisajátításkori forgalmi értéke, melyről szakértő2 igazságügyi szakértő szakértői véleménye alapján döntött. A határozat indokolása szerint a szakértő által elkészített előzetes szakvélemény és annak módosítása nem aggályos, nem homályos, nem ellentmondó, az összehasonlító adatoknál az értékelt ingatlanhoz – jellegüknél és adottságuknál fogva – legközelebb álló ingatlanok adatait fogadta el, az általa használt módszer alkalmazását megindokolta, ezért az a kártalanítás összege meghatározásánál alapul szolgálhatott.

A kereseti kérelem és védírat

[10] Az I. rendű alperes határozatával szemben a felperesek éltek keresettel, amelyben a határozat megváltoztatását kérték akként, hogy 50.000.- forint/m² fajlagos forgalmi értékkel számolva az I. rendű felperes tulajdonos javára 680.000.- forint, míg a II. rendű felperes haszonélvező javára 170.000.- forint kisajátítási kártalanítási összeget állapítson meg a bíróság, és kötelezze a II. rendű alperest a felülvizsgálni kért határozatban megállapított összeghez képesti különbözet, az I. rendű felperesnek 448.664.- forint, míg a II. rendű felperesnek 112.166.- forint megfizetésére.

[11] A felperesek keresete a kisajátítás jogalapját nem, kizárólag a kisajátítási kártalanítás összezszerűségét vitatta. Álláspontjuk szerint az összeg nem felel meg a teljes, azonnali és feltétlen kártalanítás követelményének, a beszerzett, szakértő2 által 2023. február 14-én készített szakértői vélemény aggályos és megalapozatlan.

[12] Kereseti kérelmükhöz csatolták F/4. alatt a szakértől Kft. részéről 2022. szeptember 10-én elkészült szakértői véleményt, mely a kisajátítással érintett ingatlan fajlagos forgalmi értékét 40.000.- forint/m²-ben határozta meg, és sérelmezték, hogy a megelőző eljárásban nem kaptak arra kielégítő választ, hogy amennyiben rendelkezésre állt egy szakértői vélemény, öt hónappal később miért kellett újabb szakértői véleményt beszerezni.

[13] Az I. rendű alperes védiratában a felperesek keresete elutasítását indítványozta. Álláspontja szerint a figyelembe vett szakértői vélemény a jogszabályi előírásoknak megfelelően, megvalósult adásvételek adatai alapján állapította meg a forgalmi értéket, melyeket megfelelő korrekciókkal látott el az összehasonlíthatóság érdekében, tehát kellő pontossággal és alapossággal járt el a szakértő.

Az I. rendű alperes hangsúlyozta, hogy a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 80. § (1) bekezdése szerint a megelőző eljárásban kirendelt igazságügyi szakértő szakvéleménye a bíróság által kirendelt szakértő szakvéleményének minősül. Miután a felperesek keresetükben nem tudták bizonyítani, hogy a szakértői vélemény aggályos, és hogy emiatt bizonyítékként nem lehetett volna figyelembe venni, ezért a kereset alaptalan.

[14] A II. rendű alperes szintén a felperesek keresetének az elutasítását kérte.

Álláspontja szerint a kisajátítási eljárásban figyelembe vett szakértői vélemény a Kstv. 9. § (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően állapította meg a kisajátított ingatlan forgalmi értékét, erre tekintettel az I. rendű alperes helyesen határozta meg a II. rendű alperes által fizetendő kártalanítás összegét. A felperesek keresetében előadottak nem alkalmasak arra, hogy a kisajátítási eljárásban figyelembe vett szakértői véleményt – figyelemmel a Kp. 80. § (4) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 316. § (1) bekezdésében foglaltakra is – aggályossá tegyék.

Az elsőfokú bíróság ítélete

[15] A Veszprémi Törvényszék a felperesek keresetét alaposnak találta, ezért az I. rendű alperes határozatát a Kp. 92. § (1) bekezdés b) pontja alkalmazásával megsemmisítette, és az I. rendű alperest a Kp. 89. § (1) bekezdés b) pontja alapján új eljárásra kötelezte.

[16] Az ítéleti indokolás szerint a megelőző eljárásban az I. rendű alperes a Kstv. 37/B. §-át alkalmazta és szerzett be előzetes szakvéleményt, amelyet úgy kell tekinteni, mintha azt a kisajátítási eljárásban kirendelt szakértő készítette volna. A Kstv. 37/B. § alkalmazása azonban több feltétel fennállása esetén lehetséges csupán, amelyek a megelőző eljárásban nem álltak fenn, ugyanis a II. rendű alperes kérelmére 2022. nyarán indult kisajátítási eljárásban az I. rendű alperes már kirendelt egy szakértőt.

[17] A bíróság álláspontja szerint az I. rendű alperesnek észlelnie kellett volna, hogy – miután a II. rendű alperes ugyanarra az ingatlanra, ugyanazon körülmények között nyújtotta

be második kisajátítási kérelmét – már létezik egy előzetesen beszerzett igazságügyi szakértői vélemény, amelyet a Kstv. keretei között lehet vitatni.

[18] Az indokolás szerint a Kstv. nem ad arra lehetőséget, hogy a korábban megindított kisajátítási eljárásban beszerzett szakvéleményt, észrevételek és azok megvitatása nélkül úgy hagyjanak figyelmen kívül, hogy a kisajátítást kérő áttérjen az előzetes szakvélemény beszerzésére irányuló eljárásra, majd az alapján ismételt kisajátítási eljárásra irányuló kérelmet nyújtson be, amelyben azonban már a felek nem tárgyalják meg a hatóság által korábban beszerzett szakvéleményt.

[19] Az ítélet indokolása szerint a II. rendű alperes által kezdeményezett több kisajátítási eljárás nem felelt meg a rendeltetésszerű joggyakorlás elvének, a másik kisajátítási eljárásban pedig nem érvényesültek a szakvéleményre vonatkozóan a Kstv.-ben megjelölt garanciális előírások. Az I. rendű alperes pedig a határozatában nem adta indokát annak, hogy a korábbi kisajátítási eljárásban beszerzett szakvéleményt miért nem vette figyelembe. Mindez perbeli esetben a Kstv. irányadó jogszabályi rendelkezéseinek megkerülését jelentette.

[20] Az ítélet indokolása rámutatott arra is, hogy a keresettel támadott határozat alapjául olyan szakvélemény szolgált, amelyet a Kstv. kógens rendelkezéseivel ellentétes módon – a Kstv. 37/B. §-ban rögzített kötelező jogszabályi feltételek hiányában – szerzett be a hatóság, így arra úgy kell tekinteni, mintha az nem is létezne. Ebből következően az nem lehetett a kisajátítási hatóság döntésének alapja.

[21] Az új eljárásra az elsőfokú ítélet azt az iránymutatást adta, hogy amennyiben a II. rendű alperes fenntartja kisajátítási kérelmét, akkor az I. rendű alperesnek őt tájékoztatni kell arról, hogy ugyanabban az ügyben, ugyanazon ingatlanra, ugyanolyan körülmények között már indított a II. rendű alperes kérelmére kisajátítási eljárást, amelyben rendelkezésre áll igazságügyi szakértői vélemény, és ezt kell elsődlegesen vizsgálni, felhasználni és arra észrevételeket tenni.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[22] A jogerős ítélet ellen az I. rendű alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben annak hatályon kívül helyezését az ügyben eljáró bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítását kérte.

[23] A felülvizsgálati kérelem szerint a jogerős ítélet elsődlegesen sérti a Kp. 81. § (1) bekezdését, mert az elsőfokú bíróság a kereseti kérelmen túlterjeszkedve állapította meg az előzetes szakvélemény beszerzési feltételeinek hiányát, holott a felperesek keresetükben csupán szakértő² igazságügyi szakértő által készített szakértői vélemény szakmai megfelelőségét vitatták és a szakvélemény aggályossága alapján kérték a magasabb kártalanítási összeg megállapítását.

[24] A felülvizsgálati kérelem szerint az elsőfokú bíróság jogszabálysértően alkalmazta a Kp. 80. § (1) bekezdését is, ugyanis megelőző eljárásban kirendelt szakértőnek nem a korábbi kisajátítási eljárásban közreműködő szakértő¹ Kft. minősül, hanem a pert közvetlenül megelőző kisajátítási eljárásban eljáró szakértő².

[25] Az I. rendű alperes érvelése szerint az elsőfokú bíróság nem vette figyelembe, hogy az első kisajátítási eljárás az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 47. § (1) bekezdés e) pontjára hivatkozással megszüntetésre került figyelemmel arra, hogy a kisajátítást kérő II. rendű alperes kisajátítás iránti kérelmét visszavonta.

[26] A felülvizsgálati kérelem érvelése szerint az első kisajátítási eljárásban az Ákr. 62. §-ában meghatározott tényállás-tisztázási kötelezettségének eleget téve rendelte ki az igazságügyi szakértőt, álláspontja szerint az első kisajátítási eljárásban beszerzett szakértői

vélemény csak abban az eljárásban használható fel bizonyítékként, miután az eljárás megszüntetésre került, a korábbi szakértői vélemény további joghatással nem bír.

[27] A felülvizsgálati kérelem szerint az elsőfokú bíróság megszorítóan értelmezte a Kstv. 37/B. §-át, ugyanis a kisajátítási törvény nem zárja ki annak lehetőségét, hogy egy ingatlan esetében – egymást követően – akár több kisajátítási eljárást kezdeményezzen a kisajátítást kérő, és az eljárás megszüntetése, annak lezárása esetén és egy második kisajátítási eljárás megindítása után másik szakértőt rendeljen ki a kisajátítási hatóság az ingatlan forgalmi értékének és a kártalanítás összegének megállapítása érdekében.

[28] A felperesek felülvizsgálati ellenkérelmükben az ítélet hatályában való fenntartására tettek indítványt. Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság a vonatkozó jogszabályokat alapelveiknek, céljuknak, szellemiségüknek és a bennük foglalt garanciális szabályoknak megfelelően értelmezte és belőlük helyes következtetést vont le.

[29] Hangsúlyozták a felperesek, hogy miután az előzetes szakértő kirendelésére irányuló eljárásban ügyfélként nem vehettek részt a jogszabály erejénél fogva, ezért csak a kisajátításról szóló határozattal szemben tudtak jogorvoslattal élni a szakértő kirendelésével összefüggésben. A közigazgatási perben az okozott jogsérelem alapjául szolgáló tényként tudtak hivatkozni a korábbi kisajátítási eljárásra és bizonyítékként tudtak hivatkozni az azonos célból és azonos körülmények között beszerzett igazságügyi szakértői véleményre, amely utóbb nem került értékelésre.

[30] A felperesek szerint a két kisajátítást célzó eljárás között eltelt rövid idő miatt felmerülhet akár annak látszata is, hogy a kisajátítási hatóság a kisajátítást kérő javára részrehajló volt annak érdekében, hogy a kisajátítást kérő számára kedvező összegben kerüljön sor a kártalanítás meghatározására. Ez azonban sérti a teljes, feltétlen és azonnali kártalanításhoz való jogot, az Ákr. alapelveit, illetve ellentétes a tisztességes és rendeltetésszerű joggyakorlás követelményével is. Kiemelte, hogy a két szakvéleményben meghatározott érték között 2,5-szeres különbség van a felperesek hátrányára.

A felülvizsgálati ellenkérelem szerint, ha az alperes jogértelmezési gyakorlat elfogadható lenne, akkor az azt a helyzetet eredményezné, hogy a kisajátítást kérő annyiszor szüntethetné meg és indíthatna újra kisajátítást célzó eljárást, ahányszor azok számára kedvezőtlen kártalanítási értéket határoznak meg.

[31] A felülvizsgálati ellenkérelem szerint az a gyakorlat, hogy az I. rendű alperes új szakértőt rendel ki akkor is, ha rendelkezésre áll egy igazságügyi szakértői vélemény, sérti az Ákr. alapelvei érvényesülését, nem csak többletköltséget generál, hanem az eljárás elhúzódását is eredményezi, valamint felveti annak látszatát is, hogy a kisajátítást kérő javára részrehajló az eljáró hatóság.

[32] A II. rendű alperes a felülvizsgálati eljárásban nyilatkozatot nem tett.

A Kúria döntése és jogi indokai

[33] A felülvizsgálati kérelem – a Veszprémi Törvényszék ítéletének hatályon kívül helyezésére vonatkozó részében – alaptalan az alábbiak miatt.

[34] A Kúria a Kp. 115. § (2) bekezdése folytán alkalmazandó Kp. 108. § (1) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem és felülvizsgálati ellenkérelem keretei között a Veszprémi Törvényszék ítéletét megvizsgálta, és e vizsgálat eredményeként megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a tényállást pontosan állapította meg, az alkalmazandó jogszabályokat helyesen ismertette, és helyesen állapította meg, hogy az I. rendű alperes kisajátítás tárgyában hozott határozatának megsemmisítése és az I. rendű alperes új eljárásra kötelezésének van helye a keresettel érintett körben, ugyanakkor az ítélet indokolása több ponton módosításra

szorul, továbbá módosítani indokolt az I. rendű alperes részére az új eljárásra adott iránymutatást is.

[35] Figyelemmel arra, hogy amellet, hogy a Kp. 85. § (1) bekezdésnek megfelelően a közigazgatási bíróság is a kereseti kérelem korlátai között dönt egy határozat jogszerűségéről, a Kúria is csak a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálhatja a felülvizsgálni kért ítélet jogszerűségét a Kp. 115. § (2) bekezdése folytán alkalmazandó Kp. 108. § (1) bekezdése szerint.

[36] Ezért a felülvizsgálati kérelemre tekintettel a Kúria elsőként azt vizsgálta, hogy az I. rendű alperes alappal hivatkozott-e a kereseti kérelmen történő túlterjeszkedésre. Ennek során megállapította, hogy a felülvizsgálati kérelem iratellenesen hivatkozott arra, hogy a felperes kereseti kérelme kizárólag szakértő2 szakértői véleményének szakmai megfelelőségét vitatta, annak aggályosságát állítva. A kereseti kérelem ugyanis kifejezetten tartalmazza azt a jogsérelmet, mely szerint nem kaptak a felperesek magyarázatot arra, hogy az I. rendű alperes miért rendelt ki fél éven belül egy másik szakértőt a kisajátítási kártalanítás megállapítására, emellett a felperesek kereseti kérelmükhöz F/4. sorszám alatt nem öncélúan, hanem értékelését kérve csatolták az első kisajátítási eljárásban beszerzett, szakértől Kft. részéről készített szakvéleményt.

Ebből következően az elsőfokú bíróság a Kp. 85. § (3) bekezdése hivatalbóli vizsgálatra vonatkozó szabályai alkalmazása nélkül, a keresetre tekintettel vizsgálhatta annak kérdését, hogy a megelőző eljárásban az I. rendű alperes jogszerűen alkalmazta-e a Kstv. 37/B. §-a szerinti, a szakértő előzetes kirendelésére vonatkozó eljárást.

[37] A felülvizsgálati kérelem a Kúria álláspontja szerint helytállóan hivatkozott arra, hogy a Veszprémi Törvényszék megszorítóan, ezért tévesen értelmezte a Kstv. 37/B. § (1) bekezdésében szereplő „kisajátítási eljárást megelőzően” szövegrészt, és állapította azt meg, hogy a megszüntetett korábbi kisajátítási eljárásra tekintettel nem volt helye a Kstv. 37/B. § alkalmazásának. A normaszöveg, amely szerint „a kisajátítási hatóság a kisajátítást kérő kisajátítási eljárás megindítását megelőzően előterjesztett kérelmére rendelhet ki szakértőt a kisajátításra vonatkozó szakvélemény előzetes elkészítése céljából”, kifejezetten nem zárja ki egy megszüntetett kisajátítási eljárást követően a Kstv. 37/B. § jogintézménye alkalmazását. Ezért a Kúria álláspontja szerint a Veszprémi Törvényszék ítélete indokolásának [29] és [30] bekezdései tévesen vonták le, elsősorban a normaszöveg nyelvtani értelmezéséből, azt a következtetést, hogy a szakértő előzetes kirendelésére az ismert eljárásjogi körülmények között nem kerülhetett sor.

[38] Kétségtelen, hogy a Kstv. 22. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó Ákr. alapelvi szinten, annak 4. §-ában rögzíti a hatékonyság elvét, amely szerint a hatóságnak úgy kell megszerveznie tevékenységét, hogy az a legkevesebb költséget okozza. Önmagában azonban ezen elv alapján sem tekinthető jogszabálysértőnek az ugyanarra az ingatlanra vonatkozó szakvélemény elkészítése érdekében egy újabb kisajátítási eljárásban új szakértő előzetes kirendelése.

[39] A felülvizsgálati kérelem helytállóan hivatkozott arra, hogy az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta azt a tényt, hogy az elsőként megindult kisajátítási eljárás az Ákr. 47. § (1) bekezdés e) pontjára figyelemmel, azaz a kisajátítási kérelem visszavonása után, megszüntetésre került.

A kisajátítási eljárást megszüntető végzés véglegessé válása után eljárásjogilag nem beszélhetünk folyamatban lévő kisajátítási eljárásról, amely kizárná a Kstv. 37/B. §-a által szabályozott előzetes szakértői bizonyítás jogintézményének alkalmazhatóságát.

A Kúria megjegyzi, hogy a korábbi, kisajátítási eljárást megszüntető végzés jogszerűségének kérdése jelen jogvita tárgyát nem képezhetette, így annak vizsgálata sem, hogy az Ákr. 47. § (1)

bekezdés e) pontjának megfelelően az ellenérdekű fél által az eljárás megszüntetéséhez történő hozzájáruló nyilatkozat beszerzésre került-e.

[40] Fontos kiemelni, hogy a Kstv. 22. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó Ákr. 35. § (3) bekezdése szerint az ügyféli rendelkezési jogból következik, hogy a kisajátítási kérelmet előterjesztő fél – perbeli esetben a II. rendű alperes – a kérelméről a kisajátítás tárgyában hozott döntés véglegessé válásáig rendelkezhet, amelynek része, hogy azt bármikor vissza is vonhatja.

Ugyancsak az ügyféli rendelkezési jogból következően a tételes jog nem zárja ki, hogy a kérelemre induló eljárások során, és ilyen a kisajátítás iránti kérelem is, a kisajátítást kérő több alkalommal is benyújtsa kisajátítás iránti kérelmét, akár a korábban benyújtott kisajátítási kérelme tárgyában folyó kisajátítási eljárás megszüntetését követően, amennyiben érdemben a kisajátításról korábban nem döntöttek. Ennek sem időbeli, sem számszerű korlátja nincs a jogszabályban.

[41] Helyesen ismerte fel azonban az elsőfokú bíróság, és erre a felperesek is helytállóan hivatkoztak felülvizsgálati ellenkérelmükben, hogy a II. rendű alperes azon magatartása, hogy nagyon rövid időn belül ugyanazon ingatlanrészre terjesztett elő két kisajátítási kérelmet, hogy az első kisajátítási kérelmét azért vonta vissza, mert az ott megállapított forgalmi értéket eltúlzottnak tartotta, továbbá az ismételt kisajátítási kérelmét is csak azt követően terjesztette elő, amikor megbizonyosodott róla az előzetes bizonyítás keretében beszerzett, számára kedvezőbb szakértői vélemény alapján, hogy kisebb kártalanítással kell számolnia, joggal való visszaélést valósított meg. A II. rendű alperesnek a ... utca közlekedési infrastruktúra fejlesztése érdekében folyamatosan fennállt a kisajátítási szándéka, azonban a kisajátított területért fizetendő kártalanítás összegét a számára kedvezőtlen szakértői vélemény ellenében úgy racionalizálta, hogy arra nem a közigazgatási jogvita kereteit használta, hanem a jogszabályok adta azon lehetőséggel élt, hogy a kisajátítási kérelmét – valós szándékai ellenére – visszavonta, majd nem sokkal később azt ismételten előterjesztette, és másik bizonyítási formát választva más szakértő kirendelésével szerzett be újabb szakértői véleményt, s kérelmét csak akkor terjesztette elő, amikor már biztos volt abban, hogy kisebb kisajátítási kártalanítási összeggel kell számolnia a tulajdonszerzés során.

[42] Bár a Kstv. 22. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó Ákr. alapelvi szinten *expressis verbis* nem tartalmazza a rendeltetésszerű joggyakorlás elvét, a visszaélésszerű joggyakorlás tilalmát a jogirodalom és a joggyakorlat az Ákr. 6. §-a jóhiszemű eljárás követelményét megvalósító szabályából vezeti le, mely szerint a jóhiszeműség egyfajta objektívizált elvárhatósági mércét jelent, amely többek között tiltja a visszaélésszerű joggyakorlást. A rendeltetésellenes joggyakorlás követelménye következik az Alaptörvény XXIV. cikkéből is.

[43] A rendeltetésszerű joggyakorlás követelménye a joggal való visszaélés tilalmából ered, és az egész jogrendszert áthatja, és azt az elvárást fejezi ki, hogy a jogszabályok címzettjei a jogintézményekkel annak céljához és tartalmához kötötten éljenek. A joggyakorlás joggal való visszaéléssé minősítésében a jogrend általi helytelenítés fejeződik ki. Joggal való visszaélésnek nevezzük azokat a helyzeteket, amikor egy jogalany a jogrend biztosította valamely más pozícióját (valamely jogintézményt, vagy jogszabályt) felhasználva idéz elő olyan állapotot a maga számára, amely nem egyeztethető össze a felhasznált jogintézmény céljával és amely egyébként ellentétes a jogrend egészének alapértékével.

Az Alkotmánybíróság gyakorlata szerint a rendeltetésszerű joggyakorlás követelménye lényege, hogy a jogosultságok gyakorlása nem irányulhat a jog rendeltetésével össze nem egyeztethető célra, az alanyi jogok gyakorlása pedig akkor számíthat törvényes védelemre és elismerésre, ha a jogosultság rendeltetésének, céljának megfelelően történik (Alkotmánybíróság 18/2008. (III.12.) AB határozat).

[44] A Kúria álláspontja szerint a II. rendű alperes formálisan jogszerűen előterjeszthette többször is kisajátítás iránti kérelmét, ezt azonban a Kstv. nem azért teszi lehetővé a kisajátítást kérők számára, hogy a kisajátítási eljárásban fizetési kötelezettségeiket (magasabb kártalanítási összeg) enyhítsék és hátrányosabb eljárásjogi pozíciójukat (közigazgatási per kezdeményezése a kártalanítási összeg leszállítása érdekében) elkerüljék. Ha a kisajátítást kérő nem a közérdekű cél elérése érdekében terjeszti elő a Kstv. szerinti kérelmeit, azokról nem e célra figyelemmel rendelkezik, akkor kimeríti a rendeltetésellenes joggyakorlást.

[45] A Kúria álláspontja szerint az I. rendű alperes azzal követett el hibát, hogy egyrészt nem ismerte fel a visszaélésszerű joggyakorlás tényét, másrészt a rendeltetésellenes joggyakorlás következtében előállt helyzetben, az Ákr. 62. §-ában foglalt és egyébként hivatalból öt terhelő kötelezettségét az ellentétes forgalmi értékekadatok megléte ellenére nem teljesítette. Az I. rendű alperesnek a második kisajátítási eljárásban beszerzett szakértői vélemény megállapításaival kapcsolatosan észszerű kételyt kellett volna megfogalmaznia és azt össze kellett volna vetnie a korábbi kisajátítási eljárásban beszerzett szakértői vélemény adataival, mert az ugyanazon ingatlanra vonatkozó, közel azonos időben készült, jelentős forgalmi érték különbözetet mutató szakértői vélemények esetén a második szakvélemény nem lehet külön vizsgálat nélkül döntéshozatal alapja. Tévesen hivatkozott az I. rendű alperes a felülvizsgálati kérelemben arra, hogy az Ákr. 62. §-a szerint a korábbi kisajátítási eljárásban beszerzett szakértői vélemény felhasználására nem kerülhetett volna sor, mert azt csak az első eljárásban lehetett volna felhasználni. Épp a II. rendű alperesnek felrótt joggyakorlás tette indokolttá, hogy jelen ügyben a második szakértői vélemény megállapításai alapos vizsgálat alá kerüljenek, mert az ilyen hatósági vizsgálat képes a jövőben a hasonló visszaélésszerű magatartásoktól távol tartani a kisajátítást kérőket.

[46] A Kúria álláspontja szerint az Alaptörvényben és a Kstv. 1. § (1) bekezdésben is szereplő, a kisajátítás esetén tulajdonosnak járó teljes, azonnali és feltétlen kártalanítás elvének az az eljárás felel meg jelen tényállás mellett, ha a tényállás teljes körű tisztázása, azaz az Ákr. 62. §-ában is meghatározott, kisajátítási hatóságra háruló feladat körében az Ákr. 2. § szerinti szakszerűség és Ákr. 6. § szerinti jóhiszeműség elvét is szem előtt tartva, valamennyi, rendelkezésre álló bizonyítékot figyelembe vesz a kisajátítási hatóság az ingatlan kisajátításkori forgalmi értéke, azaz a kisajátítási kártalanítás összege meghatározása érdekében.

[47] A fentiek alapján a Kúria a Kp. 121. § (2) bekezdés alkalmazásával – az elsőfokú ítélet indokolásának módosításával – a rendelkező részben foglaltak szerint határozott.

[48] A Kúria az I. rendű alperes számára a Veszprémi Törvényszék ítélete indokolása [45] bekezdésében új eljárásra adott iránymutatást annyiban módosítja, hogy a megismételt eljárásban figyelembe kell venni a szakértől Kft. részéről készített szakértői véleményt is, és a két szakértői vélemény közötti ellentmondást fel kell oldania, annak érdekében, hogy a teljes, azonnali és feltétlen kártalanítás elve a kisajátítási eljárásban maradéktalanul érvényesüljön.

A döntés elvi tartalma

[49] *A Kstv. 37/B. § -ban szabályozott, szakértő előzetes kirendelésének jogintézménye alkalmazását önmagában nem zárja ki az a körülmény, hogy ugyanarra az ingatlanra már volt folyamatban kisajátítási eljárás, amennyiben a korábbi eljárást a kisajátítási hatóság végleges döntésével megszüntette.*

[50] *A kisajátítást kérő a kisajátítási kérelem visszavonásának és ismételt előterjesztésének lehetőségét nem használhatja rendeltetésellenes módon.*

Záró rész

[51] A Kúria a felülvizsgálati kérelemről a Kp. 115. § (2) bekezdése alapján alkalmazandó Kp. 107. § (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül határozott, miután a felek tárgyalás tartását nem kérték.

[52] A tárgyi illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték az I. rendű alperes az 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdés c) pontja szerinti személyes illetékmentessége folytán az állam terhén marad.

[53] A Kp. 35. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó, polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény 82. § (1) bekezdése és 83. § (2) bekezdése alapján a Kúria úgy döntött – miután a felülvizsgálni kért ítélet indokai és az új eljárásra vonatkozó útmutatás módosításra kerültek –, hogy a felülvizsgálati eljárásban egyik fél sem lett pernyertes, így a felmerült költségeiket a felek maguk viselik.

[54] A Kúria ítéletével szembeni további felülvizsgálat lehetőségét a Kp. 116. § d) pontja zárja ki.

Budapest, 2025. április 8.

Dr. Tóth Kincső s.k. a tanács elnöke, Dr. Figula Ildikó s.k. előadó bíró, Dr. Banu Zsoltné dr. Szabó Judit s.k. bíró, Dr. Hajnal Péter s.k. bíró, Dr. Heinemann Csilla s.k. bíró