

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

végzése

Az ügy száma: Kfv.IV.37.403/2026/4.

A tanács tagjai: Dr. Sugár Tamás a tanács elnöke

Dr. Dobó Viola előadó bíró

Dr. Balogh Zsolt bíró

Dr. Bögös Fruzsina bíró

Dr. Kiss Árpád Lajos bíró

A felperes: Felperes1
Cím2

A felperes képviselője: Jászhai Ügyvédi Iroda

eljáró ügyvéd: Dr. Jászhai Tamás

Cím10

Az I. rendű alperes: Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal

Cím1

Az I. rendű alperes képviselője: Dankóné Dr. Nagy Enikő kamarai jogtanácsos

A II. rendű alperes: Város1 Megyei Jogú Város Önkormányzata

Cím3

A II. r. alperes képviselője: Dr. Magyar Zoltán kamarai jogtanácsos

A per tárgya: kisajátítás tárgyában indult közigazgatási jogvita

A felülvizsgálati kérelmet

benyújtó fél: a felperes

Az elsőfokú bíróság jogerős

határozata: a Debreceni Törvényszék 102.K.700.156/2024/84. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a felülvizsgálati kérelem befogadását megtagadja.

A végzés ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A II. rendű alperes 2023. szeptember 13. napján kisajátítás iránti kérelmet terjesztett elő az I. rendű alperesnél terület- és településrendezés közérdekű célból a felperes tulajdonában álló Ingatlan1, 7718 m² alapterületű, az ingatlannyilvántartás szerint „gyümölcsös, út” megnevezésű ingatlan teljes területét illetően, melyben kérte az I. rendű alperes által előzetesen kirendelt Kft.1 képviseletében eljáró képviselő4 igazságügyi szakértő (a továbbiakban: megelőző eljárásban kirendelt szakértő) szakértői véleménye alapulvételét a kártalanítás összegének megállapításához.

[2] A megelőző eljárásban kirendelt szakértő a Nemzeti Adó-és Vámhivatal (NAV) által szolgáltatott, a 2021-2023. évek közötti összehasonlító értékadatok alapulvételével a „gyümölcsös, út” művelési ágú ingatlan fajlagos forgalmi értékét 473,-Ft/m²-ben állapította meg. Az összehasonlítás alapjául mezőgazdasági, vagyis nem beépíthető övezetben elhelyezkedő ingatlanok szolgáltak, amelyek vonatkozásában a szakértő a termőföld fajlagos forgalmi értékét - az alak miatt +10%, a méret miatt +5%, a földrajzi elhelyezkedés okán

+100%, a megközelíthetőség miatt +25%, az útviszonyok miatt +5%, az AK érték miatt +5%, a gazdasági környezet okán +50%, míg infrastruktúra miatt +15%, és a nem a művelési ágra jellemző növényérték okán +110%, mindösszesen 325% korrekciós mértéket alkalmazva - 1537,- Ft/m² értékben határozta meg. A korrigált fajlagos forgalmi érték alapulvételével a perbeli ingatlan, mint termőföld forgalmi értékét a szakértő 11.862.566,- forintban véleményezte. Megállapította, hogy a perbeli ingatlan 19. éve termő almás, amelynek értékét diszkontálás módszerével 9.055.221,- forintban határozta meg.

[3] A felperes a szakértő által megállapított forgalmi értéket, mint kártalanítási összeget nem fogadta el, ezért csatolta a képviselő (képviselő2) ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő által készített magánszakértői véleményt, mely az ingatlan forgalmi értékét 50 millió forintban a „Ge” övezeti besorolású ingatlanok eladási, kínálati árát alapul véve 5%-os inflációs korrekciót alkalmazva határozta meg. A felperes ennek alapulvételével kérte a kisajátítandó ingatlan forgalmi értékének megállapítását.

[4] Az I. rendű alperes 2023. november 22. napján meghozott SZ/152/02540-12/2023. iktatószám alatti határozatával a felperesi ingatlan teljes területét és 1/1 arányú tulajdoni hányadát terület- és településrendezés közérdekű cél megvalósítása érdekében a II. rendű alperes javára kisajátította. A felperes részére kisajátítási kártalanítási összegként a terület forgalmi értéke alapján 11.862.566 forint, míg az ingatlanon telepített almás után 9.055.221 forint kártalanítást állapított meg, figyelemmel az igazságügyi szakértő véleményében foglaltakra. Megállapította, hogy a perbeli ingatlan egyértelműen termőföldnek minősült, az az ingatlan-nyilvántartás szerint is gyümölcsös művelési ágú, ezért az ügyben termőföld értékbecslo szakértő kirendelése volt szükséges. A felperes által csatolt magánszakértői vélemény bár az ingatlant beépítetlen területként kezeli, de beépítésre alkalmasnak itéli, azonban figyelmen kívül hagyja az ingatlan tényleges, szemlekorai állapotát, amely szerint az egy művelés alatt álló termő gyümölcsös, ezért a szakvéleményében megállapított kártalanítási értéket a határozathozatalnál nem vette figyelembe.

[5] Az I. rendű alperes a határozatának indokolásában összefoglalóan azt állapította meg, hogy az általa kirendelt szakértőnek az ingatlan tényleges, termőföld állapotát kellett értékelnie figyelemmel az ingatlanon meglévő, 19. éves termő gyümölcsösre, amelynél a figyelembe vett, valamint felhasznált adatok megismerhetőek és ellenőrizhetőek voltak, a szakértő az ingatlan „Ge” övezeti besorolás melletti egyedi jellemzőit figyelembe véve alakította ki a korrekciós tényezőket. Az értékelés során semmilyen attól eltérő, jövőbeli beruházás utáni állapotra vagy jövőbeli hasznosíthatóságra nem lehet figyelemmel lenni.

A kereset és az alperes védekezése

[6] A felperes a határozattal szemben keresetet terjesztett elő, amelyben a kisajátítás jogalapja mellett a megállapított kisajátítási kártalanítási értéket, mint összezszerűséget is kifogásolta. A felperes utalt arra, hogy a kisajátítást kérő - nyilvánvalóan és köztudomásúlag piaci vételárnak nem tekinthető ajánlatot tartalmazó - 1.000,- forintos vételi ajánlata nem minősült az ingatlan adásvétellel történő megszerzésére irányuló érdemi kísérletnek, így a kisajátítási eljárásban a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (továbbiakban: Kstv.)

3. § (1) bekezdés b) pontjában írt feltétel a jelen ügy kapcsán nem teljesült. A kártalanítási érték összezszerűségét illetően a felperes érvelése szerint, amennyiben egy ingatlannak többféle hasznosítási lehetősége van - a tényleges hasznosítástól függetlenül - az ingatlan jövedelmezősége fogja meghatározni annak forgalmi értékét. Jelen esetben bár az ingatlan mezőgazdasági célra hasznosított, de ipari övezeti hasznosítása is lehetséges, amellyel nagyobb hozam érhető el. A felperes álláspontja szerint a megelőző eljárásban kirendelt szakértő véleményének figyelembevétele már csak azért is jogszabálysértő, mert az általa összehasonlításra alkalmasnak vélt adatok kivétel nélkül más övezeti besorolásba, beépítésre nem szánt általános mezőgazdasági zónába tartoztak és az ezen ingatlanok forgalmi értékéből képzett fajlagos érték nem szolgálhat alapul a kisajátítással érintett ingatlan forgalmi értékének meghatározására. Összehasonlításra alkalmas adatok hiányában a szakértőnek a véleményét nem a Kstv. 9. § (3) bekezdés a) pontja, hanem ugyanezen bekezdés b) pontja alapján kellett volna meghatároznia.

[7] Az I. rendű alperes védiratában a kereset elutasítását kérte. Hangsúlyozta, hogy az eljárásban jogszerűen nem vizsgálhatta a kisajátítást kérő vételi ajánlatát és annak konkrét tartalmát sem. A kártalanítás megállapításánál a Kúria 4/2016. számú közigazgatási elvi határozatának 13. pontja alapján a távlati hasznosítás lehetősége, a funkcióváltás feltételezése értéknövelő tényező nem lehet.

[8] A II. r. alperes védiratában - szintén idézve a fenti kúriai döntést - hangsúlyozta, hogy a jövőbeni ipari célú hasznosítást a jelen ügyben figyelmen kívül kellett hagyni, a felperes pedig az ingatlanon nem végzett beruházást. A jogszabályi feltételek hiányában az ingatlant építési telekként nem lehet értékelni, ezért a magánszakértői véleményben meghatározott kártalanítási összeg sem vehető figyelembe.

[9] A bíróság a jogalap kérdésében a 102.K.700.156/2024/13. sorszám alatti, jogerős közbenső ítéletével határozott, melyet követően a peres eljárást az összezszerűség kérdésében jelen ügyszám alatt folytatta.

Az elsőfokú bíróság ítélete

[10] A törvényszék a felperes keresetét elutasította.

[11] A bíróság a vételi ajánlattal kapcsolatos kereseti érvelést nem fogadta el, rámutatva, hogy az ajánlat egyszeri, az adott időpontban, az adott helyzetben a kisajátítást kérő által felajánlott összeg. A Kstv. a kisajátítás jogalapja körében nem fogalmaz meg olyan követelményt, hogy a vételi ajánlatnak szakvélemény melléklettel kellene rendelkeznie vagy az ajánlott vételár tekintetében valamilyen részletességű kimunkálást kellene tartalmaznia. Az I. rendű alperes eljárásának jogszerűsége körében ennél többet számonkérni nem lehetett a vételi ajánlattal összefüggésben, a felperes a vételi ajánlatot nem fogadta el, így az ingatlan tulajdonjogának adás-vétel/csere útján történő megszerzésére nem került sor.

[12] A bíróság a kisajátítási kártalanítás összecszerűségével összefüggésben abból indult ki, hogy a Kstv. 25. § (2) bekezdése és 37/B. § (1)-(3) bekezdése szabályai szerint az I. rendű alperes eljárásában a bizonyítás formája kötött: a kisajátítási hatóság általa kirendelt szakértőt alkalmaz, ha pedig a kisajátítást kérő kezdeményezi a kisajátítási eljárásban az – ugyancsak hatósági kirendelés útján elkészített – előzetes szakvélemény felhasználását, akkor mellőzi az újabb kirendelést. A Kstv. 9. § (1) és (4) bekezdése, valamint a kisajátítási kártalanítás összegének megállapításával és a kisajátítási perekkel kapcsolatos egyes kérdésekről szóló 16/2010. (XI. 8.) KK vélemény szerint főszabályként az ingatlan kisajátításáért járó kártalanítás összegének megállapításakor az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult – a kisajátítás időpontjában fennálló – forgalmi értéke irányadó. Kiemelte továbbá a Kúria Kfv. IV.37.424/2011/4. számú döntését, mely szerint az ingatlan művelési ágát a természetbeni állapotnak megfelelően kell nyilvántartani. A felperesi ingatlan 2011 óta szerepel „Ge” övezetbe sorolt területként a Szabályozási Tervmódosítás eredményeként a tervezett gazdasági – ipari – logisztikai park kialakítása érdekében. A HÉSZ releváns előírása szerint „a telkek beépítésének feltétele a teljes közművesítettség. A zónára vonatkozó építési övezeti előírások értelmében a legkisebb telekterület 4.000 m².”

[13] A bíróság megállapította, hogy a felperesi ingatlan a kisajátítás időpontjában gyümölcsös és út művelési ágban volt nyilvántartva, tényleges állapota és hasznosítása alapján almáskertnek felelt meg, azaz a terület a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 1. § (1) bekezdése, továbbá 5. § 17. pontja értelmében termőföld volt, melyet az ingatlannyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 2. § (1) bekezdésének a) pontja szerint utóbbi rendelet IV. fejezetében szereplő művelési ággal tartottak nyilván és ténylegesen mezőgazdasági tevékenységgel hasznosítottak.

[14] Hivatkozott a Kúria a Kfv.II.37.511/2020/7. számú döntésére, mely – idézve az ügyben előzményi határozataként a Kfv.VI.37.025/2018/13. sorszámú végzése tartalmát – kiemelte: „a szakértőnek a szakvélemény elkészítésekor azt kellett vizsgálnia, hogy ténylegesen miként hasznosították a perbeli ingatlanokat, a távlati elvi hasznosítási lehetőség az értékelésnél ugyanakkor nem volt figyelembe vehető. A Kúria végzésében kifejezetten kiemelte, hogy a mezőgazdasági rendeltetésű termőföldnek más célú hasznosítása azért sem lehet az értékelés szempontja, mert a földhivatal határozatának egyértelmű rendelkezése szerint a más célú hasznosítás megvalósulásának feltétele, hogy az engedélyes a terület felett rendelkezési jogot szerezzen és a perbeli ingatlanokat a felhasználásig az ingatlan-nyilvántartási művelési ágnak megfelelően kell hasznosítani.

[15] A bíróság álláspontja szerint lényeges, hogy az érintett ingatlan valamennyi, a kisajátításkor ténylegesen fennálló lényeges adottsága, tulajdonsága, övezeti besorolása, tényleges hasznosítása alapján kalkulált forgalmi érték alapján lehet a kártalanítás értékét megállapítani. Kétségtelen, hogy az ingatlan olyan építési övezetbe tartozik, amely az ingatlan megfelelő kialakítása után a beépítést lehetővé tette volna, azonban az ingatlan a beépítés fizikai feltételeivel még nem rendelkezett, az ingatlanon belüli közművek, szennyvíz és csapadékvíz elvezetés nem volt megvalósítva, a felperes pedig semmilyen beruházási lépést nem igazolt a művelési ág szerinti termőföldként történő hasznosítással szemben. Az ingatlan forgalmi értékét nem pusztán az építési övezeti besorolás és elhelyezkedés határozza meg, mivel bár ezek a szempontok egy jogilag termőföldnek minősülő ingatlan vonatkozásában a termőföld értékét befolyásolhatják, mégsem kizárólagos értékelési szempontjai annak. Mivel az I. rendű alperesnek az eljárásában a forgalmi érték

meghatározása során nem építési telket vagy beépített ingatlant, hanem termőföldet kellett értékelnie, a termőföld-értékbecslő kompetenciával rendelkező szakértő kirendelése indokolt volt, míg a felperes által felkért szakértő - általa is elismerten - ilyen jogosultsággal nem rendelkezett. A bíróság, de az I. rendű alperes sem tekinthette a felperesi ingatlant projektteleknek és jövőbeni fejlesztéseket sem értékelhetett az összehasonlító adatok elemzése és minősítése kapcsán.

[16] A megelőző eljárásban a szakértőnek a perbeli ingatlanra vonatkozó értékelést kellett elvégeznie a Kstv. 9. § (3) bekezdésének figyelembevételével, melynél az nem tette jogszabálysértővé a szakvéleményt, hogy az összehasonlító adatok köre mezőgazdasági területekre szűrt halmaz volt, a helyes értékelés metódusa a Kstv. 9.§ (3) bekezdés a) pontján kellett, hogy alapuljon. Az I. rendű alperes a keresettel támadott határozatában részletesen indokolta, hogy miért nem felelt meg a felperes által becsatolt magánszakvélemény e követelményeknek.

[17] A bíróság a Kúria Kfv.II.37.087/2017/13. számú döntésére hivatkozva vizsgálta, hogy a szakértői vélemény elkészítésekor a szakértő az értékelés módszereit betartotta-e. Figyelemmel volt a Kúria határozatában kifejtett azon álláspontra, hogy az összehasonlításra alkalmasság nem pusztán szakkérdés, hanem jogkérdés is, hiszen összehasonlításra alkalmas adat csak azonos művelési ágú, azonos értékjellemezőkkel bíró, azonos adottságú és övezeti besorolású ingatlan lehet. Továbbá a korrekciós értékek tekintetében is vizsgálni kell a szakértői véleményt és meg kell ítélnie, hogy a korrekció mértékét a szakértő kellőképpen megindokolta-e. A Kúria Kfv.V.37.345/2024/7. számú határozata szerint az értékelés általánosan elfogadott szabályai szerint elvárás, hogy egy korrekciós tényező ne érje el az 50 %-ot meghaladó mértéket, mert az már az összehasonlításra való alkalmasságot kérdőjelezheti meg. A megelőző eljárás során igénybe vett szakértő az összehasonlításra figyelembe vett adathalmaz kapcsán maga is elismerte, hogy a 325%-os korrekció alkalmazása nem jellemző a gyakorlatban, így a megelőző eljárásban eljáró szakértő véleményében szereplő kivételes mértékű korrekciók és a Kfv.V.37.345/2024/7. számú döntésben kifejtettek szem előtt tartása végett a bíróság a felperes bizonyítási indítványának eleget téve az ingatlan forgalmi értékének megállapítása érdekében a Kp. 78. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó, a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 300. § (1) bekezdése szerint igazságügyi szakértőt rendelt ki.

[18] Az eljáró szakértők a Ingatlan1 ingatlan kisajátítási kártalanítási értékét az ültetvény nélkül 3.272.432 forintban, az ültetvény értékét 756.761 forintban, így a kisajátítási kártalanítást mindösszesen 4.029.193 forintban határozták meg. A szakértők az ingatlan talajértékét piaci összehasonlító alapú értékmeghatározás útján állapították meg, melyhez hat összehasonlító értékadatot vettek figyelembe, valamennyi esetben 2023. évi adásvételt, 1/1 tulajdoni hányad mellett vizsgálva. Ezen összehasonlító értékadatok alapulvételével 424 Ft/m² korrigált fajlagos átlagárát véleményezték, rögzítve az egyes összehasonlító értékadatoknál figyelembe vett értékmódosító korrekciós tényezőket is. Mivel a vizsgálattal érintett ingatlan az összehasonlításban szerepeltetett ingatlanoknál lényegesen kedvezőbb övezeti besorolású, az összesített korrekciók értéke a megfelelő összehasonlítás érdekében meghaladja a szakma által a gyakorlatban általában alkalmazott 30 %-os mértéket.

[19] A perben kirendelt szakértő megerősítette a megelőző eljárásban eljáró szakértő összehasonlító értékelemzési módszerének helytállóságát, ugyanis a perszakértő is szántó

művelési ágba tartozó, 5 mezőgazdasági („Má”) és egy erdő („Ev”) övezetbe sorolt ingatlant vont be az összehasonlításba, korrigált fajlagos átlagárként pedig 424 Ft/m²-t véleményezett, mely a megelőző eljárásban megállapított fajlagos (korrekcióval még nem érintett) 473 Ft/m²-hez közelített, a különbség az utóbbinál alkalmazott jelentős korrekciós mértékben jelentkezett.

[20] A bíróság figyelemmel volt arra, hogy a felperes a megelőző eljárásban a benyújtott észrevételeiben, de a perben előterjesztett kereseti kérelmében sem kifogásolta a megelőző eljárásban eljáró szakértő korrekciós tényezőit az övezeti besorolás, a gazdasági környezet és a fekvés, földrajzi környezet tekintetében, hiszen érvelését alapvetően a „Ge” zónába tartozó összehasonlító adatok hiánya képezte. A felperes ezzel szemben a perben kirendelt szakértő övezeti besorolás kapcsán megjelölt 30%-os korrekciós tényezőjét hibásnak tekintette, annak mértékét álláspontja szerint a szakértő nem magyarázta meg, emiatt a vélemény hiányosnak tekinthető.

[21] A bíróság ugyanakkor megállapította, hogy a kirendelt szakértő egyértelmű indokát adta a szakvéleményben a korrekció alkalmazásának szükségessége kapcsán („lényegesen kedvezőbb övezeti besorolású”), ahogy annak mértékét is a megszokottnál magasabb értékűnek tekintette, mely éppen azt erősítette meg, hogy bár az ingatlanokat mezőgazdasági művelés alatt állóként kellett összemérni, de az eltérő övezeti besorolást hangsúlyosan kellett figyelembe venni, mely egybevágott a megelőző eljárásban kirendelt szakértői vélemény megállapításával. Az alkalmazott korrekció mértéke pedig kellő megalapozottság mellett a szakértői autonómia körébe esik, ugyanakkor a szakértők mindkét véleményben megfelelő és kellően konkrét indokát adták az alkalmazott korrekciónak. A perben eljáró szakértő az általa értékelésénél a költségalapú értékelést végezte el, melynek egyes lépéseit részletesen bemutatta, e módszer alkalmazásának indokát és szükségességét pedig egyértelműen megadta, így önmagában a két szakértő által alkalmazott eltérő módszer vezethetett jelentős különbséget mutató eredményre, ugyanakkor ez az alperesi döntésben megjelenített – egyébként felperesre kedvezőbb – megállapítást nem tette jogszabálysértővé.

[22] Hangsúlyozta, hogy a kisajátítás kapcsán eljáró igazságügyi szakértő és a perben kirendelt Kft.2 szakértői is - egyezően - a tényleges hasznosítás alapulvételével értékelték a felperesi ingatlant összehasonlító értékelemzéssel, mely a Kúria kialakított gyakorlatával összhangban állt, a kisajátítandó ingatlan forgalmi értéke kapcsán a távlati, elvi hasznosítási lehetőség nem lehetett mérvadó és legfeljebb csak korrekciós tényezőt érintő körülmény, melynek okán a termőföld értékbecslő szakértői kompetencia elégséges és megfelelő volt a szakvélemény összeállításához.

[23] A bíróság mindezek alapján a perbeli szakértői véleményt, valamint a megelőző eljárásban szerzett szakvéleményt, azok írásbeli és szóbeli pontosításával együtt aggálytalannak, és kellő részletességgel alátámasztottnak találta. Figyelemmel arra, hogy a támadott határozat alapjául szolgáló igazságügyi szakértői véleményben szereplő fajlagos forgalmi értéket a perszakértői vélemény nem haladta meg, ezért azt a bíróság az ítélezése alapjául elfogadta. A felperes a perben nem bizonyította, hogy a forgalmi érték meghaladta a határozatban megállapított mértéket. A felperes által szerzett magánszakértői vélemény a bírói gyakorlattal ellentétesen téves kiindulási alapon született meg és annak megfelelő értékelésére az eljáró igazságügyi szakértő kompetenciával sem rendelkezett, így a bíróság a keresetet a Kp. 88.§ (1) bekezdésének a) pontja alapján elutasította.

A felülvizsgálati kérelem

[24] A jogerős ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, melyben elsődlegesen annak megváltoztatását kérte akként, hogy a Kúria az I. rendű alperes határozatát semmisítse meg, és kötelezze az I. rendű alperest új eljárás lefolytatására, másodlagosan a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az ügyben eljáró bíróság kötelezését kérte új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára.

[25] A felperes felülvizsgálati kérelmében a kisajátítás jogalapját és a kisajátítási kártalanítás mértékét is vitatta. Álláspontja szerint a jogerős ítélet sérti az Alaptörvény XIII. cikk (2) bekezdését, az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 8a továbbiakban: Ákr.) 2. § (1) bekezdését, 62. § (1)-(4) bekezdésében, 81. § (1) bekezdését, a Kstv. 1. § (1) bekezdését, 3. § (1) bekezdésének b) pontját, 3. § (2) bekezdésének a) pontját, 9. § (1) bekezdését, 9. § (3) bekezdésének a) és b) pontját, a 16/2010. (XI.8.) KK véleményben rögzített elvet, valamint a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 78. § (2) bekezdését, továbbá eltér a Kúria Kfv.II.37.028/2015/11., Kfv.37.765/2022/13., Kfv.V.37.345/2024/7. és a Kfv.IV.37.668/2013/6. számú határozataitól.

[26] A felülvizsgálati kérelme befogadását a Kp. 118. § (1) bekezdés a) pontjának aa), ab) és ad) alpontjai és a b) pontja alapján kérte. A felülvizsgálati kérelem IV. pontjában „a Kp. 118. § (1) bekezdésében meghatározott követelmények teljesülése” körében az alábbiakat adta elő:

[27] Álláspontja szerint „a jogerős ítélet eltér a Kúria kialakult gyakorlatától és a 16/2010. (XI.8.) KK véleményben rögzített elvektől, mivel a perbeli ingatlan értékelését döntően a mezőgazdasági művelési ágra alapította, és a több mint tíz éve fennálló „Ge” gazdasági-ipari övezeti besorolást csupán korrekciós tényezőként kezelte. A bíróság olyan összehasonlító adatokat fogadott el, amelyek kizárólag mezőgazdasági övezetű ingatlanokból álltak, és az eltéréseket extrém, összességében 260–325%-os korrekcióval próbálta kiegyenlíteni. Ez ellentétes a Kúria döntéseiben rögzített elvekkel, amelyek szerint kizárólag ténylegesen összehasonlítható ingatlanok alkalmazhatók összehasonlító adatként, továbbá az extrém mértékű korrekció önmagában az összehasonlíthatóság hiányát igazolja”.

[28] Érvelése szerint „a jogerős ítélet a felülvizsgálat befogadására azért is indokolt továbbá, mert az ügyben elvi jelentőségű jogkérdésként merül fel, hogy a Kstv. szerinti vételi ajánlat teljesíthető-e pusztán formálisan, nyilvánvalóan irreálisan alacsony vételár – 1 000,- forint – felajánlásával. A jogerős ítélet szerint elegendő volt az ajánlat pusztá megtétele, annak megalapozottsága és piaci realitása a kisajátítási eljárásban nem vizsgálható. Ez a jogértelmezés azonban kiüresíti a Kstv. garanciális szabályait, sérti a kisajátítás ultima ratio jellegét és lehetővé teszi, hogy a kisajátítást kérő valós alku nélkül, formális ajánlattal nyissa meg a kisajátítási eljárás lehetőségét.”

A Kúria döntése és jogi indokai

[29] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet megvizsgálta és megállapította, hogy a befogadás feltételei nem állnak fenn.

[30] A Kp. 118. § (1) bekezdése szerint 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.

[31] 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.

[32] A Kúria mindenekelőtt 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.).

[33] A Kúria hangsúlyozza, hogy a felperes a felülvizsgálati kérelmében a Kp. 118. § (1) bekezdés a) pontjának aa), ab) és ad) alpontja szerinti és a b) pontos befogadási okok fennállására hivatkozott, de az egyes befogadási okok indokait részletesen csak a jogszabálysértésre vonatkozó indokolás körében adta elő, ami az ad) alpont és b) pont szerinti befogadási okok esetében – a később részletezettek szerint – önmagában megalapozza a befogadás iránti kérelem megtagadását.

[34] A felülvizsgálati kérelem IV. pontjában kifejtettek befogadási indokok vonatkozásában a felülvizsgálati bíróság a következőkre mutat rá:

[35] A Kp. 118. § (1) bekezdés a) pont aa) alpontja alapján a Kúria a kérelmet különösen akkor fogadja be, 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 egysége azt jelenti: a bíróságok között nincs eltérés a tekintetben, hogy az egyes

jogszabályokat miként kell értelmezni, azaz mi a jogi norma alapvető tartalma, illetve azt hogyan kell alkalmazni (Kfv.IV.37.584/2022/2.).

[36] A felperes a befogadás körében a vételi ajánlattal és a kártalanítás megállapításával összefüggő ítéleti indokolás jogszerűségét vonta kétségbe, de elvi jellegű jogkérdést csak a kisajátítási eljárás kezdeményezésének jogszerűségét érintően fogalmazott meg. Annak kérdése, hogy a II. rendű alperes kérelme alapján helye volt-e a kisajátítási eljárás lefolytatásának, az általa felajánlott vételár megalapozottságának vizsgálata része-e a kisajátítási hatóság eljárásának, a kisajátítás jogalapjához kapcsolódik. A jogalap fennállásáról az eljáró bíróság a 102.K.700.156/2024/13. sorszám alatti, jogerős közbenső ítéletével határozott, ezért az újból nem képezheti jogvita tárgyát, a jogalappal összefüggő jogszabálysértések érdemi vizsgálatára a felülvizsgálati eljárásban sem kerülhetne sor. Ellentétes joggyakorlat kialakulására maga a felperes sem hivatkozott, a Kúria korábbi döntésétől való eltérésre hivatkozás az aa) alpont körében pedig nem értelmezhető.

[37] A felülvizsgálati eljárás lefolytatását a felperes a jogkérdés különleges súlyára, társadalmi jelentőségére hivatkozással is kérte. A Kp. 118. § (1) bekezdés a) pont ab) alpontja alapján, a felvetett jogkérdés különleges súlyára alapítottnak a Kúria a felülvizsgálati kérelmet különösen akkor fogadja be, ha az nagy számban előforduló új típusú ügyben merült fel; a jogkérdés társadalmi jelentőségére figyelemmel pedig akkor, ha a jogalanyok széles körét érinti. A befogadás ezekben az esetekben is csak akkor indokolt, ha a Kúria az adott jogkérdésben korábban még nem foglalt állást közzétett ítélezési gyakorlatában (Kfv.VII.37.666/2023/2.; Kfv.VII.37.717/2023/2.).

[38] A Kúria a Kp. 118. § (1) bekezdés a) pont ab) alpontja tekintetében azt állapította meg, hogy a kisajátításra kerülő ingatlannak a Kstv. 9. § (3) bekezdése szerinti értékelését már több határozatában vizsgálta, a jogerős ítélet és a felülvizsgálati kérelem is (IV.1, IV.2. és IV.3. pontok alatt) több olyan közzétett kúriai döntést hívott fel, amelyeknek tárgya a kisajátítandó ingatlan forgalmi értékének megállapítása volt, ezért ezen befogadási ok alapvető feltétele nem teljesült.

[39] A felperes a Kp. 118. § (1) bekezdés a) pont ad) alpontjára hivatkozva is kérte a felülvizsgálati kérelme befogadását, mely befogadási okot a felülvizsgálatot kérő fél a Kp. 117. § (4) bekezdése alapján indokolni köteles. A felülvizsgálati kérelmet előterjesztőt részletes indokolási kötelezettség terheli egyrészt arra vonatkozóan, hogy milyen súlyú eljárási szabálysértés valósult meg, továbbá arra is, hogy az álláspontja szerinti eljárási szabályszegés miként hatott ki az ügy érdemére. E befogadási ok indokolásának pedig el kell különülnie a felülvizsgálati kérelem érdemi jogi indokaitól, mivel az indokok felülvizsgálati kérelemből való kiválogatása a Kúriára nem hárítható át. (Kfv.VII.37.357/2022/2., Kfv.VII.37.177/2023/2., Kfv.II.37.710/2023/2.).

[40] A Kúria megállapította, hogy a felperes felülvizsgálati kérelmében mindössze a törvényhely megjelölésével utalt a befogadhatóság körében a Kp. 118. § (1) bekezdés a) pont ad) alpontjára, arra vonatkozóan azonban a felülvizsgálati kérelemben hivatkozottaktól elkülönülő indokolást nem adott elő, így a felülvizsgálati kérelem befogadásának a Kp. 118. § (1) bekezdés a) pont ad) alpontja alapján sincs helye.

[41] A Kúria mindössze megjegyzi, hogy az ad) alpont alá tartozó, az ügy érdemére kiható eljárási jogszabálysértésként a felperes a felülvizsgálati kérelmében a Kp. 78. § (2) bekezdésére hivatkozott, kifejtve, hogy az eljáró bíróság a rendelkezésre álló szakértői véleményeket miért nem megfelelően értékelte. A jogerős ítélet indokolásából azonban annyi megállapítható volt, hogy az elsőfokú bíróság az őt terhelő bizonyíték értékelést elvégezte, a jogerős ítélet indokolásában bemutatta miért határozott a kereset elutasításáról. A bizonyítékok értékelésére vonatkozó szabályok megtartásának ennél részletesebb értékelése a Kúria által már a felülvizsgálati eljárás érdemére tartozó kérdés, vizsgálatának a felülvizsgálati eljárás jelen szakaszában nincs helye. A rendkívüli perorvoslati eljárás lefolytatását önmagában nem alapozza meg, hogy a fél az elsőfokú bíróság eljárását jogszabálysértőnek tartja vagy a jogerős ítéletben foglaltakkal nem ért egyet (Kfv.IV.37.643/2023/2.).

[42] A Kp. 118. § (1) bekezdés b) pontban foglalt feltétel fennállása jelen esetben érdemben nem volt vizsgálható, mert a felperes a befogadás iránti kérelmében nem mutatta be a támadott döntés és a közzétett – általa hivatkozott – kúriai döntések közötti ügyszabálysértésként annak fennállását nem indokolta, a jogkérdésben való eltérést pontosan nem jelölte meg, és nem állított fel párhuzamot a jogkérdés szempontjából releváns tények, alkalmazandó jogszabályok, az eljárás kereteit meghatározó kérelmi elemek között, továbbá nem részletezte, hogy a közzétett döntésekben ugyanezen jogkérdésben milyen álláspontot fogadott el az ügyben eljáró bíróság és nem indokolta meg, miben látja a közzétett és támadott kúriai döntés közötti eltérést. A jogkérdésben való eltérés bemutatásának hiányában a Kp. 118. § (1) bekezdés b) pont szerinti befogadásnak nincs helye (Kfv.I.35.042/2023/3., Kfv.III.38.368/2022/2., Kfv.VI. 35.056/2023/2.).

[43] A b) pont szerinti befogadásra a Kp. 117. § (4) bekezdésében előírt indokolási kötelezettség nem váltható ki a felülvizsgálati kérelemben a jogszabálysértésre vonatkozó indokolással, mert annak vizsgálata már a felülvizsgálati eljárás érdemét érintené.

[44] A kifejtettre figyelemmel a Kúria megállapította, hogy jelen ügyben a Kp. 118. § (1) bekezdés a) pont aa), ab) és ad) alpontjai és a b) pont alapján a befogadás feltételei nem állnak fenn, ezért a felülvizsgálati kérelem befogadását a Kp. 118. § (2) bekezdésére alapítottnak megtagadta.

A döntés elvi tartalma

[45] *A Kp. 118. § (2) bekezdés alapján a befogadás iránti kérelem megtagadásának van helye, ha a felülvizsgálati kérelemben megjelölt befogadási okra vonatkozó indokolás nem különül el a jogszabálysértésre vonatkozó indokolástól.*

Záró rész

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

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

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

Budapest, 2026. július 7.

Dr. Sugár Tamás s.k.
a tanács elnöke

Dr. Dobó Viola s.k.
s.k.
előadó bíró

Dr. Balogh Zsolt
bíró

Dr. Bögös Fruzsina s.k.
s.k.
bíró

Dr. Kiss Árpád Lajos
bíró