



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
v é g z é s e**

Az ügy száma: Kfv.VI.37.644/2024/12.

A tanács tagjai: Dr. Vitál-Eigner Beáta a tanács elnöke
Dr. Rák-Fekete Edina előadó bíró
Dr. Kurucz Krisztina bíró
Dr. Bernáthné dr. Kádár Judit bíró
Dr. Horváth Tamás bíró

A felperes: Név1
(cím1)

A felperes képviselője: Dr. Ferenczy Attila ügyvéd
(cím2)

Az I. rendű alperes: Vas Megyei Kormányhivatal
(cím3)

Az I. rendű alperes képviselője: Dr. Gorell András Bálint kamarai jogtanácsos

A II. rendű alperes: Bük Város Önkormányzata
(cím4)

A II. rendű alperes képviselője: Hegymegi-Barakonyi és
Fehérváry Baker & McKenzie Ügyvédi Iroda
(eljáró ügyvéd: Dr. Hegymegi-Barakony Zoltán
cím5)

A per tárgya: kisajátítási ügyben indult közigazgatási jogvita

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: a II. rendű alperes

A csatlakozó felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: az I. rendű alperes

A felülvizsgálni kért jogerős határozat: a Győri Törvényszék 2024. július 11. napján kelt 11.K.701.403/2022/58. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a Győri Törvényszék 11.K.701.403/2022/58. számú ítéletét hatályon kívül helyezi, az elsőfokú bíróságot új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítja.

A felek felülvizsgálati eljárásban felmerült költségének összegét 100.000 (azaz százezer) – 100.000 (azaz százezer) forintban állapítja meg.

A végzés ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A büki száml hrsz-ú 3 ha 3308 m² nagyságú külterületi, szántó művelési ágban nyilvántartott ingatlan (a továbbiakban: ingatlan) 1/1 arányú tulajdoni hányadát a felperes 2016. szeptember 5-én szerezte meg részben csere, részben adásvétel jogcímén.

[2] Bük Önkormányzat Képviselő-testületének Bük város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 9/2015. (VI.23.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ1) szerint az ingatlant is magában foglaló telektömb a Gip-06 jelű, vagyis ipari-gazdasági építési övezetbe, ezt megelőzően beépítésre nem szánt mezőgazdasági övezetbe (MÁ003) tartozott. Bük Önkormányzat Képviselő-testületének HÉSZ1-et módosító 7/2019. (VI.28.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ2) alapján a szóban forgó telektömb tekintetében az építési övezet Gip-01 jelű, ipari, gazdasági övezetre változott. A Bük város külterületén fekvő földrészletek beruházási célterületté nyilvánításáról szóló 1143/2019. (III.18.) Korm. határozat (a továbbiakban: Korm.határozat) az ingatlant is magában földrészletet beruházási célterületté nyilvánította. Az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási és hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról szóló 58/2019. (III.18.) Korm.rendelet, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű

ügyé nyilvánításáról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2018. (VII.27.) Korm.rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 1. § (1) bekezdése, továbbá az 1. számú melléklet 19. pontja iparterület kialakításáról határozott Bükön, amely magában foglalja az ingatlant is.

[3] A Korm.határozatra és a Korm.rendeletre alapítottn a felperes az ingatlan végleges más célú hasznosítását kérelmezte és a 15.268.800 forint földvédelmi járulékot megfizette. Az ingatlan művelési ága ezzel kivett beruházási célterületre változott.

[4] Az I. rendű alperes a 2020. június 9. napján kelt VA/HF-HO/00215-14/2020 számú határozatával az ingatlant terület- és településrendezés közérdekű cél megvalósítása érdekében a II. rendű alperes javára kisajátította. Az ingatlan kisajátításáért a felperesnek 32.308.760 forint kártalanítást, a földhasználó cégnek (a továbbiakban: földhasználó) 722.685 forint kisajátítással kapcsolatos költséget, mint kártalanítást állapított meg.

A keresetlevél és a védírat

[5] A felperes keresetlevében - anyagi- és eljárásjogi rendelkezések megsértésére hivatkozással - támadta a határozatot. Vitatta mind a kisajátítás jogalapját, mind a kártalanítás mértékét.

[6] Az I. rendű és a II. rendű alperes a védírataikban a kereset elutasítását kérték.

A közbenső ítélet

[7] Az elsőfokú bíróság - a felülvizsgálati kérelemmel nem támadott - 11.K.701.115/2020/8. számú jogerős közbenső ítéletével a kisajátítás jogalapjának hiányára alapított keresetet elutasította.

[8] Indokai szerint a HÉSZ1 51. § (5) bekezdésében és a 2. melléklet 5. pontjában foglaltakra tekintettel a II. rendű alperes által megjelölt iparterület kialakítása az önkormányzat településrendezési céljai közzé tartozik.

A kártalanításösszgszerúsége tekintetében hozott elsőfokú ítélet

[9] Az elsőfokú bíróság jogerős ítéletével a felperes keresetét elutasította.

[10] Indokai szerint a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 80. § (1) bekezdés alapján a felperes által vitássá tett szakértői megállapítások tisztázása végett a megelőző eljárásban kirendelt szakértőt alkalmazta.

[11] A kiegészített szakvélemény szerint a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) 9. § (4) bekezdéséből következően, az adott kisajátítási eljárást is megalapozó közérdekű cél megvalósítása érdekében történt övezeti besorolás módosítása a HÉSZ1-el valósult meg. A szakértő szerint a HÉSZ2 szerinti övezetmódosítás, amelynek

célja – egyebek mellett a korábban eltérő ipari övezetbe sorolt ingatlanok övezeti besorolás szempontjából történő egységesítése volt – irreleváns a kisajátítási eljárást megalapozó közérdekű cél szempontjából. A szakértő a mezőgazdasági övezeti besorolásnak megfelelő külterületi fekvésű termőföld, szántó művelési ágú ingatlanok köréből vette figyelembe az összehasonlító érték adatokat. A kártalanítás alapját képező fajlagos forgalmi értéket növelte a tulajdonos által a termőföld végleges más célú hasznosításával járó költségével, a megfizetett földvédelmi járulékkal, így a kártalanítás összegében a felmerült költsége megtérítésre került. A kisajátítással összefüggő kártalanítás szempontjából méltánytalan és a törvény szellemiségével nem összeegyeztethető a kérelmező által a településrendezési célok megvalósítása érdekében végzett beruházás eredményezte forgalmi értéknövekedésnek a kérelmező terhére, míg kárként a tulajdonos javára történő figyelembevétele.

[12] Az elsőfokú bíróság a kiegészített szakértői szakvéleményt ítélete alapjául elfogadta, aggálytalannak tekintette. A felperes új szakértő kirendelésére irányuló bizonyítási indítványát mellőzte.

A Kúria új eljárásra utasító határozata

[13] A felperes felülvizsgálati kérelme folytán eljárta Kúria a Kfv.VI.37.549/2022/8. számú végzésével az elsőfokú ítéletet hatályon kívül helyezte, az elsőfokú bíróságot új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasította.

[14] Indokai szerint a határozat a földhasználó részére kártalanítást állapított meg, rá nézve a határozat konkrét rendelkezést tartalmaz, jogát vagy jogos érdekét a vitatott közigazgatási tevékenység közvetlenül érinti. A földhasználó a perbe érdekeltként beléphet, a perbelépés lehetőségéről az elsőfokú bíróságnak kötelessége lett volna értesíteni őt a Kp. 20. § (4) bekezdés első mondatára tekintettel, amely kötelezettségének nem tett eleget, ezzel lényeges, az ügy érdemi elbírálására kiható jogszabálysértést követett el.

[15] Megállapította továbbá, hogy a megelőző eljárásban kirendelt szakértő egyrészt jogkérdésben foglalt állást különösen amikor a szakvélemény kiegészítésében kifejtette, hogy a Kstv. 9. § (4) bekezdés értelmében tehát az összehasonlító forgalmi adatokat az ingatlanok a kisajátítási eljárást is megalapozó közérdekű cél megvalósítása érdekében a HÉSZ szerinti övezetmódosítást megelőző övezeti besorolásnak megfelelő Má jelű mezőgazdasági területen elhelyezkedő ingatlanok köréből vonta be az összehasonlító elemzésbe. Másrészt az ingatlan forgalmi értékének megállapításánál úgy vett figyelembe korrekciós tényezőt – a felperes által megfizetett földvédelmi járulék összege -, hogy annak figyelembe vehetőségét sem a Kstv. rendelkezéseivel, sem szakmai szabályokban, sem Legfelsőbb Bíróság a kisajátítási kártalanítás összegének megállapításával és a kisajátítási perekkel kapcsolatos egyes kérdésekről szóló 16/2010. (XI.8.) KMK véleményben (a továbbiakban: KMK vélemény) foglaltakkal nem támasztotta alá. Szakvéleményét saját meggyőződésére, szubjektív értékelésére alapította.

[16] A polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 316. § (3) bekezdése értelmében aggályos szakvélemény a perben bizonyítékként nem vehető figyelembe, annak kiküszöbölésére a felülvizsgálati eljárásban nincs törvényes lehetőség.

[17] Az [53] bekezdésben szereplő kúriai iránymutatás szerint az új eljárás során az elsőfokú bíróságnak értesítenie kell a földhasználót a perbelépés lehetőségéről. Az [54] bekezdésben az új eljárásra előírta, hogy az elsőfokú bíróságnak a közbenső ítéletben kifejtettekből és a Kstv. 9. § (4) bekezdésében foglaltakból következően meg kell határoznia

az összehasonlításra alkalmas ingatlanok körét. Majd fel kell hívnia a szakértőt a felperesi ingatlan forgalmi értékének meghatározására, amelyet a szakértő a Kstv.-ben és a KMK véleményben, továbbá a szakmai szabályozókban meghatározottaknak megfelelően köteles elvégezni.

Az új eljárásban hozott elsőfokú ítélet

[18] Az elsőfokú bíróság az új eljárásban hozott ítéletével az I. rendű alperesi határozatot a kártalanítás összegére vonatkozó részében megváltoztatta, a felperesnek járó kártalanítást 79.273.040 forintban állapította meg. Kötelezte a II. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperes részére 46.964.280 forint többletkártalanítást, valamint ezen összeg után a határozat véglegessé válásának napjától a kifizetés napjáig járó késedelmi kamatot.

[19] Az elsőfokú bíróság a földhasználót a Kp. 20. § (4) bekezdése alapján értesítette a perbelépés lehetőségéről, aki azonban nem kívánt a perbe lépni.

[20] Indokai szerint a megelőző eljárásban eljárta és a perben a Kp. 80. § (1) bekezdése alapján kirendelt igazságügyi szakértő szakvéleménye aggályos és az aggályosság a szakértő által adott felvilágosítás ellenére sem volt kiküszöbölhető, ezért a felperes indítványára új szakértőt rendelt ki.

[21] Szakértő kirendelő végzésében az új szakértő feladatává tette, hogy a Kúria Kfv.VI.37.549/2022/8. számú végzésében foglaltak figyelembevételével állapítsa meg az ingatlan kisajátításkori forgalmi értékét. Ennek keretében meghatározta, hogy a szakértő az ingatlan forgalmi értékének a megállapítása során összehasonlító adatokként a perbeli ingatlannal egyező, ipari gazdasági építési övezetbe sorolt, művelés alól kivett, külterületi ingatlanokat vegyen figyelembe {elsőfokú ítélet [46]}.

[22] Az új eljárásban készült szakvélemény szerint a felperesi ingatlan véglegesen más célra hasznosított külterületi telek, mely a helyi településrendezési eszközök és az építési jogszabályok alapján beépítésre szánt terület, mely a szakértői vizsgálat során Gip-06 gazdasági ipari területként vehető figyelembe. A külterületi, de véglegesen más célra még nem hasznosított beépítésre szánt ingatlanok 40 % korrekció mellett felhasználhatók. Az összehasonlító adatok körébe szombathelyi, soproni, sárvári, celldömölki kivett telek, beépítésre szánt termőföld megnevezési ággal nyilvántartott ingatlanokat vont be. Tekintettel arra, hogy mindenben egyező adat nem volt fellelhető, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm.rendelet (OTÉK) gazdasági övezeteit tekintette összehasonlítás alapjául felhasználható rendeltetésnek. Az ingatlant meghatározott övezetben értékelte, azonban ez szakmailag nem indokolja, hogy minden felhasznált referencia adat pontosan ugyanabban az övezeti besorolásban szerepeljen, mint az értékelt ingatlan. Az övezetben engedélyezett épületek a maximális beépítési százalék és számos más jellemző alkalmassá teszik a felhasznált ingatlanokat az érték meghatározására. Rögzítette, hogy mindösszesen hat adatot használt fel, melyből három művelés alól kivett, három pedig még művelés alatt álló beépítésre szánt gazdasági övezetbe sorolt ingatlan.

[23] A II. rendű alperes a szakvéleményre tett észrevételében – egyebek mellett - hangsúlyozta, hogy az alapeljárásban hozott ítélet hatályon kívül helyezésének nem az volt az oka, hogy Má jelű övezetből származtak az összehasonlító adatok, hanem az, hogy az összehasonlításra alkalmas adatok körének övezeti besorolását nem a bíróság határozta meg, hanem a szakértő, márpedig ez jogkérdés és ezt nem tehetett volna meg a szakértő. Álláspontja szerint a forgalmi érték meghatározása során nem a Gip-06, hanem a Má009 övezeti

besorolást és a szerzés kori ingatlanértéket kellett volna figyelembe venni. Mindezek alapján nem fogadta el a szakvéleményt és indítványozta a szakértő tárgyaláson történő meghallgatását, valamint új szakértő kirendelését.

[24] Az elsőfokú bíróság felhívására az új szakértő részletesen reagált a II. rendű alperes észrevételében foglaltakra. A felperes a szakvéleményben foglaltakat elfogadta, és a folytatólagos tárgyaláson a keresetét megváltoztatta. Kérte, hogy a bíróság az I. rendű alperes határozatát akként változtassa meg, hogy a II. rendű alperest kötelezze a szakvéleményben foglalt összegnek megfelelő többletkártalanítás megfizetésére.

[25] Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a szakvélemény aggálytalan, a szakmai szabályoknak megfelelően készült, a II. rendű alperes által tett észrevételekre kielégítő választ adott, ezért azt az ítélezése alapjául elfogadta.

A felülvizsgálati kérelem, a csatlakozó felülvizsgálati kérelem és a felülvizsgálati ellenkérelem

[26] A II. rendű alperes felülvizsgálati kérelmében az új eljárásban hozott elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését, az eljárás bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítását kérte, tekintettel arra, hogy az új eljárásban hozott ítélet az ügy érdemére kihatóan jogszabálysértő, továbbá jogkérdésben eltér a Kúria közzétett határozataitól. A felülvizsgálati kérelmének helyt adó rendelkezés esetére - az ítélet előtti állapot helyreállítása érdekében - kérte, hogy a Kúria rendelkezzen az általa a felperes részére megfizetett többletkártalanítás visszafizetéséről.

[27] Álláspontja szerint az új eljárásban hozott ítélet alapját képező szakvélemény a Pp. 316. § (1) bekezdés c)-d) pontjai alapján aggályos, tekintettel arra, hogy az elsőfokú bíróság az új eljárásra utasító kúriai ítélet [46]- [47], [54] pontjaiban írtakat tévesen végezte el. A jogerős közbenső ítéletre tekintettel a Kstv. 9. § (4) bekezdésében foglaltakkal összefüggésben helytelenül határozta meg, hogy a felperesi ingatlan mely övezeti besorolású ingatlanokkal hasonlítható össze jogszerűen. A Kúria iránymutatása szerint ugyanis a Kstv. 9. § (4) bekezdését levétítve az ingatlan övezeti besorolásának módosítását megelőzően helyben kialakult forgalmi értéket kell figyelembe venni a forgalmi érték megállapítása során. A Kstv. 9. § (4) bekezdésének téves alkalmazásával a szakértő nem megfelelő - Má009 helyett Gip-06 övezeti besorolású - ingatlanokat vett figyelembe az értékelés során, ezáltal aggályos, a Kstv. 9. § (3) bekezdés b) pontjának sem megfeleltethető szakvéleményt adott, amelynek következtében az ítéletben jogszabálysértő többletkártalanítás került megállapításra.

[28] Leszögezte, hogy a bírói gyakorlat szerint az adott ingatlant az övezeti besorolása, tényleges hasznosítása alapján kell értékelni és összehasonlító adatként ugyanolyan övezeti besorolású, hasznosítású, művelési ágú ingatlanok vehetők figyelembe [KGD.2007.195., Kfv.37.386/2011/9., Kfv.37.511/2020/7., Kfv.37.734/2023/10.]. Ettől eltért az elsőfokú bíróság, amikor az ingatlan kisajátításkori övezeti besorolását Má009 övezeti besorolás helyett Gip-06 övezeti besorolásban jelölte meg.

[29] Hivatkozása szerint, amint az a Kfv.37.511/2020/7. számú precedensértékű ügyben, jelen ügyben is egyértelműen megállapítható, hogy a perbeli ingatlant érintően a későbbiekben tervezett ipari terület beruházás nem a tulajdonosokhoz, hanem a város önkormányzatához köthető. A felperes sem vitatta, hogy maga kérelmezte az ingatlan végleges más célú hasznosítását a Korm.határozatra és a Korm.rendeletre alapítottn,

következésképpen a Gip01 övezeti változásra alapított többletkártalanítás jogszerűen nem illeti meg.

[30] Utalt arra, hogy a megismételt eljárásban nem került értékelésre, hogy a tárgyi ingatlan nem felelt meg az építési telek kritériumainak, a kisajátítás időpontjában szántóként volt hasznosítva, amely egy olyan lényeges tulajdonság, amely a bírói gyakorlat szerint nem mellőzhető.

[31] Másodlagos álláspontja szerint az ítélet abban az esetben is aggályos szakvéleményen alapul, ha a Kúria akként foglalna állást, hogy az elsőfokú bíróság helyesen alkalmazta a Kstv. 9. § (4) bekezdését. Az új szakértő ugyanis a bíróság által meghatározott feladatokat helytelenül értelmezte, a Kstv. 9. § (4) bekezdés nyelvtani értelmezéséből következik, hogy az ott megjelölt feltételeknek együttesen kell fennállniuk, ebben az értelemben a szakértő csak a Gip besorolású ingatlanokat vehette volna figyelembe, levetítve a Kstv. 9. § (3) bekezdés a) pontjára, ezeknek Bük településről kellett volna származniuk. Másrészt pedig nem vette figyelembe sem a szakértő, sem az elsőfokú bíróság, hogy a perbeli ingatlan nem felelt meg az építési telek kritériumainak, a kisajátítás időpontjában szántóként volt hasznosítva, amely egy olyan lényeges tulajdonság, amely nem mellőzhető. Kifogásolta, hogy az eljáró bíróság az e körben tett másodlagos nyilatkozatait figyelmen kívül hagyta indokolásában sem tért ki erre. Hivatkozása szerint az elsőfokú bíróság nem küszöbölte ki azt az ellentmondást, s nem is adta indokát indokolásában sem, hogy övezetileg, a tárgyi ingatlannal azonos településről származó összehasonlító adat rendelkezésre állásra hiányában a szakértő által megállapított forgalmi érték és a kártalanítás miként feleltethető meg a Kstv. 9. § (3) bekezdés a) pontjában, a KMK vélemény 1. pontjában foglaltaknak. Mindezekre tekintettel az ítélet olyan szakvéleményen alapul, amely önmagával, illetve a perbeli adatokkal ellentétes, továbbá a helyességéhez nyomatékos kétség fér, ezért az ítélet jogszabálysértő.

[32] Az I. rendű alperes csatlakozó felülvizsgálati kérelmében az új eljárásban hozott elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését, az eljáró bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítását kérte, tekintettel arra, hogy az az ügy érdemére kihatóan sérti a Pp. 316. § (3) bekezdését. Kiemelte, hogy a II. rendű alperes a szakértő kirendelő végzéseket nem támadta a felülvizsgálati kérelmében, ebből kifolyólag a felülvizsgálati eljárásnak nem lehet tárgya az összehasonlításba bevont ingatlanok meghatározása. Leszögezte, hogy a Kúria új eljárásra utasító határozata egyértelműen és világosan tartalmazza, hogy a Kstv. 9. § (4) bekezdésében foglaltakból következően nem a Gip, hanem a mezőgazdasági övezeti besorolást kell figyelembe venni a forgalmi érték meghatározása során. Ezen túlmenően aggályos, hogy a kirendelt szakértő nem vette figyelembe azt, hogy a perbeli ingatlan a kisajátítás időpontjában szántóként volt hasznosítva, így teljes mértékben tisztázatlan, hogy pontosan miért kerültek rögzítésre összehasonlításként a szakvéleményben szerepeltetett ingatlanok. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság nem adta ítéletében indokát annak, hogy a szakértő által meghatározott forgalmi érték és a kártalanítás összege hogyan feleltethető meg a Kstv. 9. § (3) bekezdésének.

[33] A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte, mivel az nem jogszabálysértő és nem tér el a kúriai joggyakorlattól.

[34] Hangsúlyozta, hogy a II. rendű alperes a szakértő kirendelő végzéseket nem támadta a felülvizsgálati kérelmében, ebből kifolyólag a Kp. 117. § (3) bekezdés alapján a felülvizsgálati eljárásnak nem lehet tárgya az összehasonlításba bevont ingatlanok meghatározása. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a szakértő kirendelő végzéseiben egyértelműen és jogszerűen meghatározta az összehasonlításra alkalmas ingatlanok körét, a kártalanítás összege is jogszerűen került meghatározásra.

A Kúria döntése és jogi indokai

[35] A felülvizsgálati kérelem és a csatlakozó felülvizsgálati kérelem alapos.

[36] A Kúria a Kp. 115. § (2) bekezdése alapján alkalmazandó Kp. 108. § (1) bekezdésében foglaltakból következően a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelem, a csatlakozó felülvizsgálati kérelem és a felülvizsgálati ellenkérelem keretei között vizsgálta felül.

[37] A Kúria rámutat arra, hogy az elsőfokú bíróság szakértő kirendelő végzése pervezető végzés, ellene önálló jogorvoslatnak nincs helye. Az abban foglaltak az új eljárásban hozott ítélet elleni felülvizsgálati kérelemben voltak támadhatók.

[38] A Kp. 120. § (5) bekezdése értelmében a felülvizsgálati eljárásban bizonyítás felvételének nincs helye, a Kúria a felülvizsgálati kérelem elbírálása során a jogerős határozat meghozatalakor rendelkezésre álló iratok és bizonyítékok alapján dönt.

[39] Az elsőfokú bíróság az új eljárásban [53] bekezdésben szereplő kúriai iránymutatásnak eleget tett, az [54] bekezdésekben szereplő iránymutatásnak viszont tévesen tett eleget.

[40] A Kp. 115. § (2) bekezdés folytán alkalmazandó Kp. 110. § (3) bekezdéséből következően az elsőfokú bíróságot a Kúria iránymutatása köti, ezért az új eljárásban hozott ítélet felülvizsgálata során a Kúriának azt kellett megvizsgálnia, hogy az elsőfokú bíróság eleget tett-e a Kúria iránymutatásának [Kfv.38.343/2019/11., Kfv.35.057/2022/5., Jpe.III.60.037/2022/12.].

[41] A Kúria megállapította, hogy az elsőfokú bíróság az új eljárásra utasító határozat [53] bekezdésben szereplő iránymutatásnak eleget tett azzal, hogy a földhasználót a Kp. 20. § (4) bekezdése alapján a perbelépés lehetőségéről értesítette, ezzel az ügy érdemére kiható egyik lényeges eljárási hibát kiküszöbölte.

[42] A Kúria kiemeli, hogy - amint erre a szakvéleményben tett észrevételében a II. rendű alperes is felhívta az elsőfokú bíróság figyelmét - az új eljárásra utasító határozat [50] bekezdésében tett megállapításból látható, hogy nem az okozta a kiegészített szakvélemény aggályosságát, hogy a megelőző eljárásban kirendelt szakértő ne helyesen határozta volna meg az összehasonlításra alkalmas ingatlanok körét, ezt érdemben a Kúria nem is vizsgálta, hanem az, hogy az összehasonlításra alkalmas adatok körének övezeti besorolását nem az elsőfokú bíróság határozta meg, hanem a megelőző eljárásban kirendelt szakértő.

[43] A Kúria az új eljárásra adott iránymutatása [54] bekezdésében egyértelműen előírta, hogy az összehasonlításra alkalmas ingatlanok körét a közbenső ítéletben kifejtettekből és a Kstv. 9. § (4) bekezdéséből következően az elsőfokú bíróságnak kell meghatároznia.

[44] A tekintetben eleget tett az elsőfokú bíróság az [54] bekezdésben szereplő iránymutatásnak, hogy ő maga határozta meg a szakértő kirendelő végzésében az összehasonlításra alkalmas ingatlanok körét. Azonban az új eljárásra utasító határozat [54] bekezdésben foglaltakat félreértelmezte és a jogerős közbenső ítéletre tekintettel a Kstv. 9. § (4) bekezdésében foglaltakkal összefüggésben helytelenül határozta meg, hogy a felperesi ingatlan mely övezeti besorolású ingatlanokkal hasonlítható össze jogszerűen.

[45] Amint az a Kúria az új eljárásra utasító határozata indokolásában leszögezte, a felülvizsgálati kérelemmel nem támadott jogerős közbenső ítélet eldöntötte, hogy a HÉSZ1 szolgálta az adott kisajátítási eljárást megalapozó közérdekű célt.

[46] A Kúria a perbeli jogkérdéssel azonos jogkérdés tekintetében hozott Kfv.37.743/2023/10. számú határozatában rámutatott, ha az ingatlan övezeti besorolásának módosítására a kisajátítási eljárást is megalapozó közérdekű cél megvalósítása érdekében

kerül sor, akkor a Kstv. 9. § (4) bekezdése alapján, a kártalanítás összegének meghatározása során az összehasonlításra alkalmas ingatlanok e besorolási módosítását megelőzően helyben kialakult forgalmi értéket kell figyelembe venni.

[47] Ez a perbeli esetre vetítve azt jelenti, hogy nem a Gip-06, hanem a Má övezeti besorolású ingatlanokat kellett volna figyelembe venni összehasonlításra alkalmas ingatlanként a forgalmi érték meghatározása során. Az elsőfokú bíróság téves megállapítása miatt a perben kirendelt szakértő nem a Kstv. 9. § (4) bekezdésének megfelelő övezeti besorolású ingatlanokat vett figyelembe összehasonlító adatként a forgalmi érték meghatározása során. Mindez a szakvélemény teljes egészének alaptalanságát eredményezte, amelynek következtében az az ítélet alapjául nem fogadható el, az annak alapján megállapított többletkártalanítás jogszerűtlen.

[48] A Kp. 78. § (1) bekezdése értelmében alkalmazandó Pp. 316. § (3) bekezdése értelmében az aggályos szakvélemény a perben bizonyítékként nem vehető figyelembe, annak kiküszöbölésére a felülvizsgálati eljárásban nincs törvényes lehetőség.

[49] A Kúria megítélése szerint azonban a szakvélemény nem csupán az elsőfokú bíróság téves következtetése miatt nem aggálytalan, hanem amiatt is, hogy az elsőfokú bíróság elmulasztotta annak ellenőrzését, hogy a szakvélemény az eleget tesz-e a Kstv. 9. § (3) bekezdésében és a KMK véleményben foglaltaknak.

[50] A Kstv. 9. § (3) bekezdés a) pontja szerint a kártalanítás összegének megállapítása során az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értékét kell figyelembe venni.

[51] A KMK vélemény 1. pontja szerint főszabályként az ingatlan kisajátításáért járó kártalanítás összegének megállapításakor az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult – a kisajátítás időpontjában fennálló – forgalmi értéke irányadó.

[52] A fentieket levetítve ezt a Kstv. 9. § (3) bekezdés a) pontjára, ezeknek az összehasonlító adatoknak elsősorban Bük településről kell származniuk, szemben a szakvéleményben foglaltakkal, ahol az adatok más településről származnak. Ezen adatok figyelembe vehetőségének tisztázását az elsőfokú bíróság elmulasztotta.

[53] A Kúria az új eljárásra utasító határozata [58] bekezdésében leszögezte továbbá, hogy a kisajátított ingatlan forgalmi értékének meghatározása a szakértő feladata, a korrekciós tényező figyelembevétele a Kstv. rendelkezésein, illetőleg a szakmai szabályozókban foglaltakon alapulhat.

[54] A perben kirendelt szakértő - a fentiek ellenére - az ingatlan forgalmi értékének megállapításánál úgy alkalmazott 40 %-os pozitív korrekciós tényezőt, hogy annak figyelembe vehetőségét sem a Kstv. rendelkezéseivel, sem a szakmai szabályozókban foglaltakkal nem támasztotta alá. Nem került értékelésre, hogy a perbeli ingatlan nem felelt meg az építési telek kritériumainak, a kisajátítás időpontjában szántóként volt hasznosítva, amely egy olyan lényeges tulajdonság, amely nem mellőzhető.

[55] A Pp. 316. § (3) bekezdése értelmében – a fentiekben kifejtettek szerint – alaptalan és aggályos szakvélemény a perben bizonyítékként nem vehető figyelembe, annak kiküszöbölésére a felülvizsgálati eljárásban nincs lehetőség.

[56] Mindezekre tekintettel a Kúria a Kp. 121. § (1) bekezdés a) pontja alapján a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasította.

[57] A Kúria a megfizetett többletkártalanítás visszafizetésére jogszabályi felhatalmazás hiányában nem tudta kötelezni a felperest, erre vonatkozó, közigazgatási perben alkalmazandó jogalapot a felperes felhívásra sem tudott megjelölni.

[58] Az új eljárásban az elsőfokú bíróságnak a jelen határozat [47] bekezdésében foglaltaknak megfelelően kell meghatároznia az összehasonlításra alkalmas ingatlanok körét.

[59] Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása során az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult – a kisajátítás időpontjában fennálló – forgalmi értéke irányadó. A korrekciós tényező figyelembevétele a Kstv. rendelkezésein, illetőleg a szakmai szabályozókban foglaltakon alapulhat. Korrekció alkalmazásakor annak jogalapját fel kell tüntetni a szakvéleményben.

A döntés elvi tartalma

[60] *Ha az ingatlan övezeti besorolásának módosítására a kisajátítási eljárást is megalapozó közérdekű cél megvalósítása érdekében kerül sor, akkor a Kstv. 9. § (4) bekezdése alapján, a kártalanítás összegének meghatározása során az összehasonlításra alkalmas ingatlanok e besorolási módosítását megelőzően helyben kialakult forgalmi értéket kell figyelembe venni.*

Záró rész

[61] A felek részére a felülvizsgálati eljárásban felmerült perköltség megállapítása a Kp. 115. § (2) bekezdése alapján alkalmazandó Kp.110. § (3) bekezdésén alapul. A Kúria a felperes és az I. rendű alperes felülvizsgálati perköltségének összegét - felszámítás hiányában - a Kp. 35. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 82. § (3) bekezdésére, valamint a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendeletben foglaltakra is figyelemmel mérlegeléssel, a felperes és az I. rendű alperes jogi képviselői által elvégzett munkát és annak színvonalát alapul véve – állapította meg. A Kúria a II. rendű alperes által felszámított felülvizsgálati perköltséget a perköltség felszámítására szolgáló költségjegyzékről szóló 31/2017. (XII.27.) IM rendeletnek megfelelően igazolt, és a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.21.) IM rendelet 3. § (6) bekezdése alapján a rendkívüli jogorvoslati eljárásban kifejtett tevékenységgel arányosan mérsékelte.

[62] A Kúria végzésével szembeni felülvizsgálat lehetőségét a Kp. 116. § d) pontja zárja ki.

[63] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a felperes kérelmére, a Kp. 115. § (2) bekezdése folytán alkalmazandó Kp. 107. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson bírálta el.

Budapest, 2024. október 31.

Dr. Vitál-Eigner Beáta sk.

a tanács elnöke

Dr. Rák-Fekete Edina sk.
előadó bíró

Dr. Kurucz Krisztina sk.
bíró

Dr. Bernáthné dr. Kádár Judit sk.
bíró

Dr. Horváth Tamás sk.
bíró

A kiadmány hiteléül:

tisztviselő