



## **A Kúria**

### **mint felülvizsgálati bíróság**

#### **ítélete**

**Az ügy száma:** Kfv.III.37.090/2025/16.

**A tanács tagjai:** Dr. Sperka Kálmán a tanács elnöke, Dr. Sugár Tamás előadó bíró, Dr. Bérces Nóra bíró, Dr. Farkas Katalin bíró, Dr. Ujhelyi-Gyurán Ildikó bíró

**A felperes:** felperes1 (cím1)

**A felperes képviselője:** Réti, Várszegi és Társai Ügyvédi Iroda (cím2, ügyintéző ügyvéd: dr. Kelemen Dániel)

**Az I. rendű alperes:** Budapest Főváros Kormányhivatala (cím3)

**Az I. rendű alperes képviselője:** Szalay és Társa Ügyvédi Iroda (cím4, ügyintéző ügyvéd: dr. Szalay Tamás)

**A II. rendű alperes:** Belváros Lipótváros Budapest Főváros V. Kerület Önkormányzata (cím5)

**A II. rendű alperes képviselője:** dr. Kókány Csaba Ügyvédi Iroda (cím6, ügyintéző ügyvéd: dr. Kókány Csaba)

**A per tárgya:** kisajátítási ügyben indult közigazgatási jogvita

**A felülvizsgálati kérelmet benyújtó felek:** a felperes és a II. rendű alperes

**A felülvizsgálattal támadott határozat:** a Fővárosi Törvényszék 2024. november 28-án hozott 33.K.703.833/2021/100. számú ítélete

### **Rendelkező rész**

A Kúria a Fővárosi Törvényszék 33.K.703.833/2021/104. számú végzésével kijavított 33.K.703.833/2021/100. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi az I. rendű és a II. rendű alpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg egyetemlegesen a felperesnek 1.333.120.- (egymillió-háromszázharmincháromezer-százhusz) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi a II. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek további 2.081.538 (kettőmillió-nyolcvanegyezer-ötszázharmincnyolc) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A felülvizsgálati eljárási illeték az állam terhén marad.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

### **Indokolás**

#### **A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás**

[1] A felperes 1/1 arányú tulajdonát képezte a cím7 alatt fekvő, hrsz1 helyrajzi számú, „kivett lakóház, udvar” megjelölésű 1.728 négyzetméter területű – több ingatlan összevonásával létrejött – perbeli ingatlan, amely régészeti lelőhelyként nyilvántartott, kiemelten védett régészeti lelőhely és világörökségi területen fekszik.

[2] Az ingatlan 2009. novemberéig a II. rendű alperesi önkormányzat tulajdonában állt, amely akkor azt eladta egy projekt cég részére, szállodaberuházás céljára. A felperes az ingatlant 2017. októberében vásárolta meg felszámolási árverés keretében, majd a birtokba jutását követően bérbeadás útján hasznosította.

[3] A II. rendű alperes a perbeli ingatlanra két alkalommal tett vételi ajánlatot, amelyeket a felperes elutasított.

[4] A II. rendű alperes 2019. március 6-án az I. rendű alperes felé kisajátítási kérelmet nyújtott be a tárgyi ingatlan teljes területére vonatkozóan terület-és településfejlesztés, valamint örökségvédelem közérdekű célra hivatkozással.

[5] Az I. rendű alperes a 2019. október 8-án hozott BP/1008/06114-50/2019. iktatószámú határozatában a perbeli ingatlan teljes területét a II. rendű alperes javára terület-és településfejlesztés, illetve örökségvédelem közérdekű célra kisajátította. Kötelezte a II. rendű alperest, hogy fizessen meg a határozat véglegessé válásától 15 napon belül a felperes részére 815.504.252,- forint kisajátítási összeget késedelmi kamataival együtt.

[6] Az indokolás szerint a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) 4. § (1) bekezdés c) pontjában meghatározott terület-és településrendezési cél alapján kisajátításnak van helye, mivel a kisajátítás célja a vonatkozó önkormányzati rendeletben foglalt, a területen feltárt középkori épületek, az épségben megmaradt történelmi városfal megóvása, továbbá feltárása és bemutatása. Továbbá a Kstv. 4. § (1) bekezdés ib) pontjában foglalt örökségvédelmi közérdekű cél is megvalósul, mert a védetté nyilvánított régészeti lelőhely vagy műemlék örökségvédelmi érdekei, azok kialakítása, megközelítése másként nem lehetséges.

[7] Az I. rendű alperes a kártalanítás mértékét az általa kirendelt Szakértő1 igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő (a továbbiakban: Szakértő 1.) által megállapított összegben határozta meg. Rögzítette, hogy az ingatlan forgalmi értékének megállapítása során a Szakértő 1. az ingatlan jelenlegi adottságait vette alapul. Az értékmeghatározás során a piaci összehasonlító módszer alapján figyelembe vette az ingatlan értéknövelő tényezői között a településen belüli elhelyezkedést, az infrastrukturális ellátottságot, és a megközelíthetőséget. Értékcsökkentő tényezőként tüntette fel az ingatlan régészeti, műemléki védettségét, a közműáthelyezési költséget, valamint azon tényeket, hogy az ingatlanon csak mélygarázs létesíthető, a műemléki és régészeti lelőhelyek védelmét biztosítani kell és alacsony a kereslet a hasonló adottságú ingatlanokra. A piaci alapú összehasonlító értékek vizsgálatánál a Szakértő 1. magas építési létesítményekkel beépíthető telekingatlanokat vett alapul, az ingatlan fajlagos értékét korrekciók alkalmazásával határozta meg. A Nemzeti Adó-és Vámhivatal (a továbbiakban: NAV) adatszolgáltatásából négy környékbeli ingatlan adásvételi értékeihez viszonyítva korrekciókat vett figyelembe és a fentiek alapján állapította meg a telekingatlan forgalmi értékét.

[8] A felperes által benyújtott, a Kft.1 által 2019. március 19-én készített értékbecslés a környékbeli parkolóházak és költségadatait figyelembe véve hozamszámításon alapuló módszerrel dolgozta ki az ingatlan értékét. Az I. rendű alperes szerint a kártalanítási érték piaci összehasonlító módszer alapján állapítható meg, így a Kft.1 szakvéleménye a döntés alapjául nem fogadható el.

[9] A szintén a felperes által megküldött, a Kft.2 által készített értékbecslés, valamint a Kft.3 véleményéhez kapcsolódóan az I. rendű alperes rögzítette, hogy a Szakértő 1. az ezekre adott válaszában ismételten kifejtette az általa alkalmazott számítási módszert, megfelelően alátámasztotta a hozamszámítású értékelés módszerének jelen eljárásban való mellőzését és az általa meghatározott kártalanítási összeget változatlanul fenntartotta.

## **A kereseti kérelem**

[10] A felperes eljárási-és anyagi jogi jogsérelmekre hivatkozással keresetettel támadta az I. rendű alperes határozatát, amelyben elsődlegesen a kisajátítás jogalapját, másodlagosan a kártalanításösszecszerűségét vitatta.

## **A kisajátítás jogalapja körében hozott döntések**

[11] A Fővárosi Törvényszék a 2021. június 23-án hozott 47.K.703.833/2021/9. számú közbenső ítéletében az I. rendű alperesi határozat jogalapja vonatkozásában a felperes keresetét elutasította.

[12] A közbenső ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, a Kúria a 2022. június 29-én kelt Kfv.III.38.013/2021/18. számú ítéletében a közbenső ítéletet hatályában fenntartotta.

## **A jogerős ítélet**

[13] A törvényszék a másodlagos – a kártalanításösszecszerűségét támadó – kereseti kérelmet elbírálv a 33.K.703.833/2021/100. számú ítéletében az I. rendű alperes határozatát akként változtatta meg, hogy a kisajátítási összeget 1.500.000.000,- forintban állapította meg. Kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 684.495.748,- forint többletkártalanítást és annak 2019. október 9. napjától esedékes késedelmi kamatait. Ezt meghaladóan a törvényszék a keresetet elutasította. Kötelezte az I. rendű és II. rendű alpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 11.729.528,- forint perköltséget, amelyből 871.250,- forint Szakértő2 igazságügyi szakértő díja.

[14] A bíróság az ítéletben megállapította, hogy a Szakértő 1. szakvéleménye aggályosnak tekinthető az alkalmazott korrekció körében, illetve abból a szempontból, hogy a szakvéleménye jelentős mértékű, 60%-os korrekció alkalmazásához érdemi indokolást nem adott. A korrekciók indokolásának elmaradását a felvilágosítás kérést követően olyan súlyú hiányosságként értékelte a törvényszék, amely szükségessé tette az ügyben új szakértő kirendelését. Ezért a törvényszék a felperesi bizonyítási indítványnak helyt adva új szakértőként Szakértő2 igazságügyi ingatlanforgalmi szakértőt rendelte ki a perben.

[15] A kirendelt szakértő és az általa bevont társszakértő (a továbbiakban: Szakértő 2.) elkészítették szakvéleményüket, amelyet a bíróság felhívására kiegészítettek. E szerint a perbeli ügyben a Kstv. 9. § (3) bekezdés a) pontja szerinti értékelési módszert –

összehasonlító piaci árak módszere – alkalmazhatónak találták, amely alapján az I. rendű alperesi határozat időpontjára vonatkozóan a perbeli ingatlan forgalmi értékét nettó 1.500.000.000,- forintban állapították meg. A NAV adatszolgáltatásából három ingatlant választottak ki, a piaci összehasonlító módszert kétféle módon alkalmazták, a telek területére, valamint az építhető területre vetítetten. Az első módszerrel az ingatlan forgalmi értékét nettó 1.427.000.000,- forintban, míg a második módszerrel nettó 1.576.000.000,- forintban határozták meg, a két érték átlaga a nettó 1.500.000.000,- forintos összeg.

[16] A törvényszék hangsúlyozta, hogy a szakvéleményt homályosnak, hiányosnak, és ezáltal aggályosnak tartó I. rendű alperes nem jelölte meg konkrétan a kifogásolt korrekciós tényezőt, illetőleg, hogy a megnevezett korrekciók melletti további korrekciós tényezők, így az ingatlan elhelyezkedése, mérete és beépíthetősége kérdésköreiben milyen körülményt mulasztott el a Szakértő 2. és indokolása mennyiben hiányos.

[17] A II. rendű alperes kifogása tekintetében a bíróság rámutatott, hogy a Szakértő 2. megalapozott indokát adta annak, hogy a korábbi felszámolási eljárás során kifizetett 601.000.000,- forintos vételár nem tekinthető reális piaci forgalmi értéknek és nem használható fel összehasonlításra.

[18] A törvényszék a II. rendű alperesnek az összehasonlításra alkalmas ingatlanok hiánya vonatkozásában kifejtett érvelésére hangsúlyozta, hogy a perbeli ingatlan egyedi adottságú, ugyanakkor az értékelésére a Szakértő 2. megfelelő módszert alkalmazott, amelyet a bíróság megalapozottnak talált. A kirendelő végzésben foglaltak szerinti hozamalapú értékelésre nem volt lehetőség, viszont a Szakértő 2. a piaci összehasonlító elemzést két módon is elvégezte.

[19] A Szakértő 2. a szakvélemény elkészítése során figyelembe vette a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szóló 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletben (a továbbiakban: PM rendelet) és a 18/2022. (XII. 1.) MNB ajánlásban foglaltakat. Ez utóbbi tartalmaz ajánlást a korrekciók alkalmazása és a szakvélemény szakmai tartalmú követelményei vonatkozásában továbbá az összehasonlító adatok módszertanának kiválasztása körében is. A perbeli esetben a földfelszín alatti és feletti beépíthetőségre vonatkozó százalékok korrekcióval jól kezelhetők.

[20] A törvényszék szerint az alperesek a Szakértő 2. szakvéleményét aggályossá tenni nem tudták, ezért a bíróság az új, felektől független szakértő vagy szakértői testület kirendelésére vonatkozó alperesi bizonyítási indítványt mellőzte.

[21] A törvényszék a Szakértő 2.-vel szemben a II. rendű alperes által előterjesztett kizárási indítvány körében hivatkozott a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 301. § (1) bekezdés a) pontjára, 307. § (1) bekezdés c) pontjára és 308. § (1) bekezdésére.

[22] Megállapította, hogy a II. rendű alperes részéről adott volt a lehetőség, miszerint a szakértő kirendelése és a szakvélemény elkészítése között eltelt időszakban a szakértővel szembeni egyet nem értését jelezze, amelyre nem került sor. A bíróság a szakvélemény beérkezését követően előterjesztett kifogást érdemben vizsgálta, ugyanakkor a szakértő

elfogultságára vonatkozó II. rendű alperesi hivatkozás nem került igazolásra. Önmagában az a tény, hogy a felperes által javasolt szakértő került kirendelésre, az indítványt nem támasztotta alá.

[23] A Szakértő 2. nyilatkozatában kifejtette, hogy nincs sem jelenlegi, sem jövőbeni érdekeltsége az ingatlannal kapcsolatban és díjazása nem függ a szakvéleménye tartalmától, amelyet a hazai és hivatásos értékelői gyakorlat szabványaival összhangban készített el.

[24] A fentiek alapján a törvényszék a Szakértő 2.-re vonatkozó II. rendű alperesi kizárási indítványt annak megalapozatlansága okán elutasította.

### **A kijavító végzés**

[25] A törvényszék – a felülvizsgálati kérelmek benyújtását követően – 2025. január 24-én hozott 33.K.703.833/2021/104. számú végzésében a 100. sorszámú ítélet rendelkező részét és indokolását kijavította. Eszerint a kisajátításért megállapított kártalanítási összeg 1.500.000.000,- forint helyett 1.905.000.000,- forint, míg a II. rendű alperes által a felperes felé fizetendő összeg 684.495.748,- forint helyett 1.089.495.748,- forint és annak kamatai. Az I. rendű és II. rendű alperesek által a felperesnek fizetendő perköltség 11.729.528,- forint helyett 14.075.434,- forint, amelyből 1.045.500,- forint Szakértő2 igazságügyi szakértő díja. Az ítélet indokolásának [13] bekezdését a törvényszék úgy javította ki, hogy – a perben eljáró szakértők – „... a vizsgált 2019-es időszakra vonatkozóan a perbeli ingatlan forgalmi értékét 1.500.000.000,- forintban + ÁFA állapították meg”.

[26] A kijavító végzése indokolásában a bíróság rögzítette, hogy a Szakértő 2. szakvéleményében 1.500.000.000,- forintban jelölte meg a perbeli ingatlan forgalmi értékét, ugyanakkor a szakvélemény azt is tartalmazza, hogy az abban meghatározott forgalmi érték nettó érték, amely nem tartalmazza az ÁFÁ-t. Miután a törvényszék a perbeli szakvéleményt aggálytalannak fogadta el, ugyanakkor ehhez képest a helyes, ÁFÁ-val növelt összeg helyett kisebb összegben határozta meg az ítéletben a kártalanítás összegét, amelyet ki kellett javítani figyelemmel a Pp. 352. § (1) és (3) bekezdésére.

### **A felülvizsgálati kérelmek és ellenkérelmek**

[27] A jogerős ítélet ellen a felperes és a II. rendű alperes terjesztettek elő felülvizsgálati kérelmet.

[28] A felperes felülvizsgálati kérelmében kérte a Kúriát, hogy az ítéletet – a megállapított kisajátítási kártalanítási összeg, és a II. rendű alperes által fizetendő többletkártalanítás összege tekintetében – részben helyezze hatályon kívül és az ügyben eljáró törvényszéket utasítsa új eljárás lefolytatására és új ítélet hozatalára.

[29] Álláspontja szerint az ítélet sérti az Alaptörvény XXIV. cikk (1), (2) bekezdéseit; a Kstv. 1. § (1), 9. § (1) és 40. § (2) bekezdését; a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 78. § (2) bekezdését, valamint a Pp. 233. § (1). 237. § (1), 279. § (1), 300. § (1) és 346. § (5) bekezdését.

[30] Kifejtette, a törvényszék a perbeli ingatlanra fizetendő kisajátítási kártalanítás értékét bruttó 1.500.000.000,- forintban találta megalapozottnak annak ellenére, hogy a Szakértő 2. szakvéleménye annak forgalmi értékét bruttó 1.905.000.000,- forintban (nettó 1.500.000.000,- forintban) határozta meg.

[31] Az ingatlan a kisajátításakor az általános forgalmi adóról szóló 2017. évi CXXVII. törvény 259. § 7. pontja alapján építési teleknek minősült, így értékesítése minden esetben 27%-os áfafizetési kötelezettséget keletkeztet. Ezért, ha az ingatlan nettó értéke 1.500.000.000,- forint, akkor a bruttó értéke nem lehet 1.905.000.000,- forintnál alacsonyabb. A Szakértő 2. szakvéleménye elkészítésekor is ebből a tényből indult ki.

[32] Ha a törvényszék számára kérdéses volt, hogy a szakvéleményben meghatározott forgalmi érték nettó vagy bruttó összeg, akkor a Szakértő 2.-t nyilatkoztatni kellett volna ebben a körben, ez azonban nem történt meg, így a kártalanítás mértékét a bíróság a Kstv. 40. § (2) bekezdésébe ütköző mértékben állapította meg.

[33] A szakvélemény szakkérdésben történő felülbírálatával a törvényszék egyrészt megsértette a Kp. 78. § (2) bekezdését és a Pp. 279. § (5) bekezdését, másrészt szembement a szakvélemény értékelésével kapcsolatos egységes joggyakorlattal, amelyet a Kfv.V.35.415/2022/7. számú kúriai ítélet is rögzít. A megfelelő szakértelemmel nem rendelkező bíróság a Pp. 300. § (1) bekezdését megsértve bírálta felül jelentős tény vonatkozásában a szakvéleményt és a Pp. 346. § (5) bekezdésével ellentétesen az eltérésnek nem adta indokát ítélete indokolásában.

[34] A törvényszék döntése ebben a körben nem felel meg a teljes kártalanítás elvének, amelyet a Kstv. 1. § (1) bekezdése, 9. § (1) bekezdése, továbbá az Alaptörvény XXIV. cikk (2) bekezdése is rögzít.

[35] A felülvizsgálati kérelemmel támadott ítélet az összegszerűség vonatkozásában ellentétes az irányadó joggyakorlattal, kiemelten a Kfv.37.753/2013/4. számú kúriai ítélettel.

[36] A II. rendű alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a felperes által előterjesztett felülvizsgálati kérelem elutasítását indítványozta. Hangsúlyozta, hogy a felperes érvelésének elfogadása a bírósági eljárások jelentéktelenné tételét eredményezné, okafogyottá válna a bírók szerepe a peres eljárásokban. Ugyanis azáltal teljesíti az eljáró bíróság a Pp. 279. § (1) bekezdésében foglaltakat, hogy nem csak megismétli és átveszi a szakértői véleményben foglaltakat, hanem azokat az összes bizonyítékkal összhangban értékeli és annak alapján hoz döntést.

[37] Véleménye szerint a törvényszék kijavító végzése sérti a Pp. 352. § (1) bekezdését, mert a kijavítás nem eredményezheti azt, hogy az ítéletet a kijavító végzés érdemben módosítja. Az ÁFA felszámításának kérdése érdemi része az ítéletnek, így nincs lehetőség kijavító végzéssel további 405.000.000,- forintos fizetési kötelezettséggel terhelni a II. rendű alperest. A felülvizsgálati kérelmek elbírálása során a kijavítás nélküli ítéletből kell kiindulnia a Kúriának.

[38] A II. rendű alperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az ügyben eljáró bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítását kérte.

[39] Elsődlegesen kifejtette, hogy a törvényszék a tényállás teljes körű tisztázása nélkül, a II. rendű alperes által előadott hivatkozások és bizonyítási indítványok figyelmen kívül hagyása mellett döntött. Az ítélet indokolása rendkívüli módon leegyszerűsített, abból nem állapíthatók meg azon körülmények, amelyek meghatározták a döntés alapját, ezzel sérült a Pp. 346. § (5) bekezdése.

[40] A törvényszék a Kp. 78. § (2) bekezdésével és 80. § (1) bekezdésével ellentétben a megelőző eljárásban tett megállapításokat és beszerzett szakértői véleményt teljesen mellőzte úgy, hogy indokolás nélkül rögzítette a Szakértő 1. szakvéleményének megalapozatlanságát a korrekciók indokolásának elmaradása miatt.

[41] Jogszabálysértő módon hagyta figyelmen kívül a bíróság a Szakértő 2. véleményének aggályosságát, amelyet maga a szakértő is kimondott azzal, hogy egyrészt a perbeli ingatlannal összehasonlításra alkalmas ingatlan nem lelhető fel, másrészt célszerű lett volna a hozam alapú értékelés elvégzése, de erre a kirendelő végzés alapján nem volt lehetőség. Az ítélet és a Szakértő 2. nyilatkozata között egyértelmű ellentmondás áll fenn, így az ítélet ellentmondásos és iratellenes (lásd: [13] bekezdés és [18] bekezdés).

[42] A törvényszék nem küszöbölte ki a Szakértő 2. szakvéleményében felmerült aggályokat, ezzel megszegte a Kp. 80. § (1) bekezdését, továbbá a Pp. 316. § (1) bekezdését, 317. § (1) bekezdés d) pontját és 346. § (5) bekezdését. A kirendelő végzésben szereplő korlát ellentétes a Kfv.III.38.015/2015/5. számú kúriai ítéletben írtakkal.

[43] Az elsőfokú bíróság a Pp. 308. § (1) bekezdését megsértve rendelte ki a Szakértő 2.-t, akit a felperes javasolt szakértőnek. Nem került megindokolásra, hogy a törvényszék miért utasította el a II. rendű alperes részéről javasolt szakértő kirendelését. A peres felek megállapodásának a hiányában jogszerűtlenül történt a Szakértő 2. kirendelése.

[44] Ugyanakkor a Szakértő 2. elfoglaltsága csak az eljárás későbbi szakaszában vált valószínűsíthetővé a szakvélemény ismertetésekor. Ezt a tényt a II. rendű alperes már a szakvélemény kézhezvétele után azonnal jelezte. A Szakértő 2. ugyanis olyan dokumentumokat is felhasznált, amelyre nem lett volna lehetősége a közbenső ítéletben foglaltakra is figyelemmel (például mélygarázs terve).

[45] A fentiek miatt a szakértő kizárásának lett volna helye a Pp. 301. § (1) bekezdésére alapítottnan, mert tőle az ügy tárgyilagosa megítélése nem várható.

[46] A II. rendű alperes elfogultsági kifogását a törvényszék gyakorlatilag nem vizsgálta, ezzel sérült a Pp. 346. § (5) bekezdése.

[47] Az elsőfokú bíróság több olyan kérdésben is állást foglalt, amelyre nem lett volna lehetősége, mert azokat a jogalap körében a közbenső ítélet már rendezte. Így az ítélet [19] és [20] bekezdésében a mélygarázsra vonatkozó vázlatlattervre és a tervezett parkolóházra vonatkozóan tett a törvényszék megállapítást.

[48] A felperes folyamatosan nyomást gyakorolt a bíróságra a Szakértő 2. szakvéleményének megérkezéséig, ezt követően azonban azt a látszatot próbálta kelteni, hogy a II. rendű alperes kívánja a per elhúzódtását elérni. A fentiek megengedő bírósági pervezetés sérti a Kp. 2. § (2) bekezdésében rögzített tisztességes eljárásra vonatkozó alapelvet.

[49] A II. rendű alperes szerint a törvényszék nem tett eleget azon kötelezettségének, hogy megindokolja, miszerint miért tartotta megalapozatlannak a Szakértő 1. szakvéleményét, és ehhez képest miért megalapozott a Szakértő 2. szakvéleménye. Ezért a bíróság az I. rendű alperesi hatóság hatáskörét jogellenesen elvonva állapította meg a kisajátítási összeget úgy, hogy az azt megalapozó szakvélemény megalapozatlanságát maga a Szakértő 2. mondta ki. A fentiek alátámasztják az Alkotmánybíróság 5/2020. (I. 29.) AB határozatában (a továbbiakban: ABh.) és a Kúria 3/2020. (IX. 9.) KK véleményében írtak.

[50] A Kp. 28. § (3) bekezdése és 71. § (3) bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 202. §-át megsértve a törvényszék hatályosnak tekintette azon felperesi nyilatkozatokat, amelyeket a felperes nem a bíróság felhívására nyújtott be.

[51] A II. rendű alperes érvelése alátámasztására hivatkozott a Kfv.IV.37.594/2019/8., Kfv.X.37.897/2019/7. és Kfv.X.37.969/2019/4. számú kúriai döntésekre.

[52] A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében az ítélet hatályában fenntartását indítványozta (feltéve, hogy a Kúria a korábban előterjesztett felperesi felülvizsgálati kérelemnek nem ad helyt).

[53] Részletesen nyilatkozott a II. rendű alperes felülvizsgálati kérelmében foglaltakra. Összegezve előadta, hogy a II. rendű alperes nem tudta igazolni, hogy a törvényszék ítélete a jogszabályokkal ellentétes lenne. Szintén nem igazolta, hogy a törvényszék az ügy érdemi elbírálására kiható jogszabálysértést követett volna el, illetve, hogy a támadott ítélet a Kúria közzétett határozatától jogkérdésben eltérne.

[54] Az I. rendű alperes részletes észrevételt tett a II. alperes felülvizsgálati kérelmére egyetértve az abban foglaltakkal, kérve a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az ügyben eljáró bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítását.

[55] A felperes a Kfv/13. számú iratában észrevételt tett az I. rendű alperes észrevételére.

### **A Kúria döntése és jogi indokai**

[56] A felperes felülvizsgálati kérelme a törvényszék kijavító végzése folytán okafogyottá vált, míg a II. rendű alperes felülvizsgálati kérelme alaptalan.

[57] A Kp. 120. § (5) bekezdésére figyelemmel 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.

[58] A Kúria álláspontja szerint a törvényszék a pontosan és törvényesen megállapított tényállásból a 104. alszámú végzésével kijavított ítéletében összességében helytálló jogi következtetéseket vont le.

[59] A Kúria először a II. rendű alperes felülvizsgálati kérelméről döntött az alábbiak szerint.

[60] A Kp. 84. § (2) bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 346. § (4) bekezdése értelmében az indokolás a bíróság által megállapított tényeket, a feleknek a per tárgyára vonatkozó kérelmét, illetve nyilatkozatát és azok alapjának rövid ismertetését, az érdemi rendelkezés tartalmára történő utalást, továbbá a jogi indokolást tartalmazza. A 346. § (5) bekezdése többek között részletezi, hogy a jogi indokolás tartalmazza az ítélet alapjául szolgáló jogszabályokat és szükség estén azok értelmezését, a megállapított tényekre vonatkozó bizonyítékokat azokkal a körülményekkel együtt, amelyeket a bíróság a bizonyítékok mérlegelésénél irányadónak vett, a tények megállapításának egyéb körülményeit, továbbá azokat az okokat, amelyek miatt a bíróság valamely tényállítást nem talált bizonyítottnak, vagy amelyek miatt a felajánlott bizonyítást mellőzte.

[61] A fenti jogszabályhelyek értelmezéséhez az Alkotmánybíróság több határozatában foglalkozott a tisztességes eljáráshoz való jog és ezzel összefüggésben az indokolt bírói döntéshez való jog tartalmával. Az e körben meghatározó döntésnek számító 7/2013. (III. 1.) AB határozat rögzíti, hogy az indokolt bírói döntéshez fűződő jog az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdésében foglalt tisztességes bírósági eljárás alkotmányos követelményrendszerén belül jelentkezik. Az indokolt bírói döntés bírósági eljárásokban betöltött szerepe és elvi jelentősége miatt megjelenik a bíróságok szervezetéről és igazgatásáról szóló 2011. évi CLXI. törvény 13. § (1) bekezdésében. Ezen AB határozat – amely az Emberi Jogok Európai Bíróságának gyakorlatával egyező következtetésre jutott – arra is kitért, hogy a tisztességes eljárás alkotmányos követelménye a bírói döntésekkel szemben azt a minimális elvárást mindenképpen megfogalmazza, hogy a bíróság az eljárásban szereplő feleknek az ügy lényegi részére vonatkozó észrevételeit kellő alapossággal megvizsgálja, és annak értékeléséről határozatában számot adjon.

[62] Az Alkotmánybíróság a 159/2018. (V. 16.) AB határozatában és a 18/2019. (VI. 12.) AB határozatában – a 7/2013. (III. 1.) AB határozatra építve – egyértelműen megfogalmazta, hogy az indokolási kötelezettség azt az elvárást támasztja a bírósággal szemben, hogy a döntés indokolásának az ügy érdeme szempontjából releváns kérdésekre ki kell terjednie. Ez azt is jelenti, hogy a bíróságok indokolási kötelezettségéből nem következik a felek által felhozott minden észrevétel egyenként való megcáfolási kötelezettsége, különösen nem a fél szubjektív elvárásait kielégítő mélységű érvrendszer bemutatása, azonban az ügy érdemi elbírálását adó alapvető kérdések megválaszolása nem kerülhető meg (3107/2016. (V. 24.) AB határozat).

[63] A felülvizsgálati bíróság megítélése szerint a törvényszék kijavított ítélete az Alkotmánybíróság által meghatározott alkotmányos követelményeknek megfelelt.

[64] Az ítélet tartalmazza az elsőfokú bíróság által megállapított tényeket, a felek nyilatkozatait és megfelelő részletezettséggel a jogi indokolást, ezen belül a vonatkozó jogszabályokat, azok értelmezését, a megállapított tényekre vonatkozó bizonyítékokat és a mérlegelés szempontjait. A II. rendű alperes előadásával szemben az elsőfokú bíróság figyelembe vette a II. rendű alperesi hivatkozásokat, az azokra vonatkozó jogi érvelését az ítélet megfelelő részletezettséggel tartalmazza. Önmagában az a tény, hogy a II. rendű alperes nem ért egyet az ítéletben foglaltakkal, nem alapozza meg a Pp. 346. § (5) bekezdésének sérelmét.

[65] A felülvizsgálati bíróság ezt követően vizsgálta a II. rendű alperesnek a Kp. 80. § (1) bekezdésének sérelmét állító hivatkozását, miszerint a törvényszék a megelőző eljárásban a Szakértő 1.-től beszerzett szakértői véleményt teljesen mellőzte úgy, hogy indokolás nélkül rögzítette ezen szakvélemény megalapozatlanságát a korrekciók indokolásának elmaradása miatt.

[66] A Kp. 80. § (1) bekezdése alapján a megelőző eljárásban kirendelt igazságügyi szakértő szakvéleménye a bíróság által kirendelt szakértő szakvéleményének minősül. A perben ugyanazon szakkérdés tárgyában szakértőként elsősorban a megelőző eljárásban kirendelt igazságügyi szakértő alkalmazandó.

[67] Az Alkotmánybíróság az ABh-ban állást foglalt a megelőző eljárásban kirendelt szakértő perbeli alkalmazására vonatkozó Kp. szabályozásról. Leszögezte, hogy a megelőző eljárásban kirendelt igazságügyi szakértő alkalmazása különbözik a Pp. 270. §-ában rögzített más eljárásban keletkezett szakértői vélemény alkalmazásától. Kiemelte, a közigazgatási perben a felek nincsenek elzárva attól, hogy a hatóság által kirendelt, és a perben is szakértői státusszal rendelkező szakértő szakvéleményének megállapításait a Pp. általános szabályai szerint kifogásolják, így adott esetben a hatósági eljárásban kirendelt szakértő szakvéleményének aggályossága a Pp. általános szabályai szerinti rendben, másik szakértő kirendeléséhez vezethet. Önmagában a közigazgatási eljárás során eljáró szakértő perbeli szakértőként történő figyelembevétele nem ütközik alkotmányos követelménybe. A közigazgatási perben eljáró bírónak a per sajátosságából adódóan nem csak a szubjektív jogvédelem, hanem az alkotmányos rendeltetés alapján a közigazgatás feletti törvényességi felülvizsgálat is feladata, ezért az eljárás és a bizonyítás céljának is ehhez kell illeszkednie.

[68] A hatóság döntését közvetlenül befolyásoló szakkérdés esetén a megelőző eljárásban tett szakértői megállapítások a Kp. 80. § (1) bekezdés második mondatában foglalt rendelkezések figyelembevételével is kifogásolhatók. A megelőző eljárásban benyújtott szakvélemény esetleges ellentmondásai, hiányosságai a közigazgatási perben a szakértő további szóbeli vagy írásbeli szakvéleményével tisztázhatók. A Kp. 80. § (1) bekezdése nem zárja ki új szakértő kirendelésének indítványozását abban az esetben, ha a szakértő által adott kiegészítés, felvilágosítás sem szünteti meg a peres fél kellően alátámasztott aggályait. A közigazgatási eljárásban beszerzett szakvélemény megkérdőjelezhető, újabb szakértő kirendelése nem tiltott.

[69] Az Alkotmánybíróság azt is kifejtette, hogy a bizonyítékok értékelésekor a közigazgatási perben eljáró bíróság nem hagyhatja figyelmen kívül, hogy közigazgatási ügyekben a közigazgatási szerv által már meghozott és indokolt határozatokat vizsgál felül. A bizonyítékok újraértékelése során a bírói döntés indokolásának ki kell térnie a közigazgatási döntés indokaira és annak cáfolatára, ha szükséges.

[70] Az egységes kúriai gyakorlat szerint az elsőfokú bíróságnak a határozat jogszerűségével összefüggésben az annak alapját képező szakértői véleményről is állást kell foglalnia, hogy az aggálytalannak tekinthető-e, ezáltal az bírói döntés alapjául szolgálhat-e vagy sem (Kfv.II.37.594/2019/8., Kfv.III.37.015/2020/10.).

[71] A fentiek azt jelentik, hogy a Kp. által bevezetett eljárási sorrend alapján a közigazgatási döntés alapjául szolgáló, a hatósági eljárásban kirendelt igazságügyi szakértő szakvéleményének vitatása esetén első körben azt az igazságügyi szakértőt kell kirendelni a perben és vele kell megkísérlni a keresetben vitatott kérdések tisztázását.

[72] Amennyiben ezután a bíróság véleménye szerint a szakvélemény aggályos, akkor fel kell hívnia a bizonyításra köteles felet, hogy új szakértő alkalmazása szükséges. Indítványára a bíróság egy másik igazságügyi szakértőt rendel ki. Ezen eljárási rendtől akkor lehet eltérni, ha a megelőző eljárásban kirendelt igazságügyi szakértő szakvéleménye oly mértékben aggályos, homályos, önmagával, illetve a perbeli adatokkal ellentétes, vagy egyébként nyomatékos kétség fér a helyességéhez, illetve annak kiegészítésétől sem várható bizonyítékként értékelhető szakvélemény. Ekkor áll fenn lehetőség új, azaz a nem megelőző eljárásban kirendelt igazságügyi szakértő kirendelésére (Kfv.III.37.015/2020/10., Kfv.III.37.632/2024/7.).

[73] A Kúria a 3/2020. (XI. 9.) KK véleményében a fentieknek megfelelően rögzítette, hogy a közigazgatási perben a megelőző eljárásban kirendelt szakértő alkalmazásától akkor tekinthet el a bíróság, ha a felperes az igazságügyi szakértő szakvéleményének aggályosságát sikerrel valószínűsíti. A Kp. 80. § (1) bekezdés második mondatának „első sorban” kitétele a bírói mérlegelés körébe utalja a megelőző eljárásban kirendelt szakértő által adott szakvélemény aggályosságának megítélését.

[74] A felperes a 21. alszámú iratában megjelölte, hogy a Szakértő 1. szakvéleménye miért aggályos és az aggályosság miért nem kiküszöbölhető. A törvényszék a 18. alszámú jegyzőkönyvben dokumentált tárgyaláson felhívta a feleket, hogy a Szakértő 1.-hez intézett

kérdéseiket terjesszék elő a bíróság felé, ezt követően fog külön végzésben intézkedni a törvényszék a szakértő felvilágosításadás céljából történő megkereséséről.

[75] A felperes a 21. alszámú iratában a bírói felhívásnak megfelelően kérdéseket intézett a Szakértő 1.-hez. Az elsőfokú bíróság a 27. alszámú végzésében felhívta a Szakértő 1.-et szakvéleménye vonatkozásában felvilágosításadásra, amelynek során a 21. alszámú felperesi iratban megjelölt kérdéseket kell megválaszolnia.

[76] A Szakértő 1. a 30. alszámú iratában tett eleget a bíróság végzésében foglaltaknak és nyilatkozott a felperesi kérdésekre.

[77] Az I. rendű alperes a 36. alszámú iratában a Szakértő 1. válaszait elfogadta, véleménye szerint a szakvélemény összességében aggálytalannak tekinthető. A felperes a 38. alszámú iratában a szakértői felvilágosításadást követően is fenntartotta azt az álláspontját, hogy a Szakértő 1. szakvéleménye továbbra is aggályos és nyomatékos kétség fér annak megalapozottságához. Csatolta érvelése alátámasztásaként Szakértő3 ingatlan-értékbecslő (igazságügyi szakértő) szakértői állásfoglalását a Szakértő 1. szakvéleményére és nyilatkozatára vonatkozóan.

[78] A 40. alszámmal dokumentált tárgyaláson az I. rendű és a II. rendű alperes is úgy nyilatkozott, hogy elfogadják a Szakértő 1. felvilágosításadásában foglaltakat, míg a felperes fenntartotta a 38. alszámú iratában írtakat. A törvényszék a tárgyaláson tájékoztatta a feleket, hogy a Szakértő 1. szakvéleményét aggályosnak tartja-e, elsősorban az alkalmazott korrekciók tekintetében, illetve abból a szempontból, hogy a szakvélemény a jelentős mértékű korrekcióhoz semmilyen érdemi indokolást nem adott. Végzésében a felperes bizonyítási indítványának helyt adott és rögzítette, hogy külön végzésben fog intézkedni új ingatlanforgalmi szakértő kirendeléséről.

[79] A Kúria hangsúlyozza, a törvényszék a hivatkozott kúriai döntéseknek és KK véleménynek megfelelő eljárási rendben vizsgálta a Szakértő 1. szakvéleményét és döntött annak aggályossága megállapításáról.

[80] A fentiekre figyelemmel a törvényszék a Pp. 317. § (1) bekezdés d) pontjának megfelelően felhívta a felek figyelmét a pervezetés körében a Szakértő 1. szakvéleményének aggályos voltára, ezt követően került sor a Szakértő 1. szakvéleményének kiegészítésére (Pp. 313. §), majd az elsőfokú bíróság a kiegészítést követően megállapította, hogy a Szakértő 1. véleménye a Pp. 316. §-a szerint aggályos és elrendelte a felperes bizonyítási indítványának megfelelően új szakértő kirendelését.

[81] A törvényszék továbbá ítéletének [11] bekezdésében egyértelműen megindokolta, hogy a megelőző eljárásban kirendelt szakértő szakvéleménye miért aggályos, amely indokokkal a felülvizsgálati bíróság is egyetért. Ugyanis a Szakértő 1. szakvéleménye 60%-os korrekciót tartalmazott és ebben a körben indokolást a Szakértő 1. nem adott sem a szakvéleményében, sem annak kiegészítésében (felvilágosításadás). Jogszabálysértéstől mentesen értékelte a fentieket a törvényszék akként, hogy a Szakértő 1. szakvéleménye aggályos, ezért szükséges új ingatlanforgalmi szakértő kirendelése.

[82] A Kp. 78. § (2) bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 308. § (1) bekezdése kimondja, a bíróság ugyanazon szakkérdésre rendszerint egy szakértőt rendel ki. A 307. § (1) bekezdés c) pontja esetén a korábban alkalmazott szakértőt, ha ez a szakértő személyében rejlő okból nem lehetséges, továbbá a kirendelés minden más esetében a felek által közösen megjelölt szakértőt kell kirendelni. Megállapodás hiányában a szakértő személyéről a bíróság dönt.

[83] A felülvizsgálati bíróság rámutat, a Pp. 308. § (1) bekezdése egyértelműen rögzíti a kirendelt szakértő személyéről való döntést, amely első körben a felek megállapodásán alapul, vagyis a bíróságnak azt a megfelelő kompetenciával rendelkező szakértőt kell kirendelnie, akinek a személyében a felek közösen megállapodtak. Ugyanakkor megállapodás hiányában a döntés a bíróságé, ebben az esetben a kirendelő bíróság diszkrecionális joga a szakértő személyének meghatározása. Nincs olyan jogszabályi rendelkezés – ilyenre a II. rendű alperes sem tudott hivatkozni –, amely tiltaná a kirendelő bíróság számára, hogy olyan szakértőt rendeljen ki, akit valamelyik peres fél megjelölt. Ebből következően nem sértett jogszabályt az elsőfokú bíróság, amikor a felperes által megjelölt Szakértő 2.-t rendelte ki szakvélemény adására.

[84] A Kp. 78. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 301. § (1) bekezdés a) pontja értelmében szakértőként nem járhat el, akire a 12. § a)-c), e) vagy f) pontjában meghatározott kizáró ok áll fenn. A Pp. 12. § f) pontja szerint a per elintézéséből ki van zárva, és abban mint bíró nem vehet részt, akitől az ügy tárgyilagosa megítélése nem várható.

[85] A II. rendű alperes a Szakértő 2. szubjektív kizártságára (elfogultságára) alapítottan nyújtott be rá vonatkozó kizárási kérelmet, mert véleménye szerint a Szakértő 2.-től az ügy tárgyilagosa megítélése nem várható.

[86] A törvényszék a 99/I. alszámú végzésével a Szakértő 2. kizárására vonatkozó II. rendű alperesi indítványt elutasította, az elutasítás indokait ítéletében részletesen megadta, így nem foghat helyt az a II. rendű alperesi érvelés, hogy a kizárás iránti indítványát a törvényszék „gyakorlatilag nem vizsgálta” és ezzel sérült a Pp. 346. § (5) bekezdése.

[87] A Kúria megítélése szerint helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a kizárás iránti indítvány megalapozatlan, annak az ítélet [24] bekezdésében írt indokait a felülvizsgálati bíróság osztja. A II. rendű alperes nem tudott olyan tényeket megjelölni, amelyek alátámasztanák a Szakértő 2. elfogultságát, az általa előadottak tartalmukban a szakvélemény érdemi vitatása körébe esnek, márpedig ezek az indokok nem vezethetnek a szakértő elfogultságának megállapításához és kizárásához. Önmagában az, hogy a II. rendű alperes nem ért egyet a Szakértő 2. szakvéleményében írtakkal, nem támasztja alá a szakértő elfogultságát.

[88] A törvényszék közbenső ítéletében elbírált a kisajátítás jogalapja körében előterjesztett elsődleges felperesi keresetet. A Kúria a hivatkozott ítéletében a törvényszék közbenső ítéletét hatályában fenntartotta. A jogerős közbenső ítélet a Kp. 96. §-ának értelmében anyagi jogerővel bír, így az abban rögzítettek a továbbiakban nem vitathatók. Ugyanakkor a kisajátítási kártalanítás összegére vonatkozóan lefolytatott eljárás során az

elsőfokú bíróság köteles a bizonyítási eljárást lefolytatni, a felmerült bizonyítékokat értékelni és a keresetről dönten.

[89] A Kúria hangsúlyozza, hogy a törvényszék ítéletében nem sértette meg a Kp. 96. §-át, a kisajátítás jogalapja körébe tartozó kérdésekről nem döntött, ítélete a kisajátítási kártalanítás összegszerűségének keretei között maradt.

[90] Az ítélet [19] bekezdése egy a Szakértő 2. szakvéleményében szereplő tényt rögzít, míg [20] bekezdése a Szakértő 2. álláspontját tartalmazza a beépíthetőség körében alkalmazott korrekcióval szemben előadott alperesi kifogásokra. Ezek a II. rendű alperes részéről hivatkozott bekezdések nem törték át a közbenső ítélet anyagi jogerejét.

[91] A Kp. 2. § (2) bekezdése egyebek mellett kimondja, hogy a bíróság a közigazgatási jogvitát tisztességes eljárásban bírálja el.

[92] A II. rendű alperes állította, hogy a felperes folyamatos nyomást gyakorolt a bíróságra a számára kedvező Szakértő 2. szakvéleményének beérkezéséig, ezt követően azonban azt a látszatot kívánta kelteni, hogy a II. rendű alperes kívánja a per elhúzódását, az ezt megengedő bírósági pervezetés ellentétes a tisztességes eljárásra vonatkozó alapelvvel.

[93] A Kúria áttekintette a közigazgatási peres eljárás teljes iratanyagát, és megállapította, hogy a törvényszék eljárási-és anyagi pervezetése a Kp. és a Pp. irányadó szabályainak megfelelt, a törvényszék a bonyolult eljárási-és anyagi jogi kérdéseket felvető peres ügyben a közigazgatási jogvitát koncentráltan, a szükséges eljárási lépéseket a megfelelő időpontban és sorrendben elvégezve járt el, a peres felek tisztességes eljáráshoz való jogát nem sértette meg. A felülvizsgálati bíróság nem találta nyomát a felperes II. rendű alperes által állított „nyomásgyakorlásnak”, a felperes – akár csak az I. rendű és a II. rendű alperes – az irányadó perjogi szabályok mentén és azokat betartva vett részt a perben.

[94] A Pp. XIII. fejezete tartalmazza a perfelvételi szakra irányadó rendelkezéseket. Ezen belül a 202. § vonatkozik a perfelvételi eljárás során benyújtott előkészítő iratokra. A 202. § (1) bekezdése értelmében az előkészítő iratban – a (2) bekezdésben foglalt kivételek – azt a perfelvételi nyilatkozatot kell feltüntetni, amelynek ilyen formában való előterjesztésére a bíróság a felet felhívta.

[95] A Kúria rámutat, a közigazgatási perrendben a jogalkotó nem szabályozott perfelvételi szakot, ezért a perfelvételi szakra vonatkozó Pp. szabályok a közigazgatási perben nem alkalmazhatók, így a II. rendű alperesnek a Pp. 202. §-ára alapított érvelése nem foghat helyt.

[96] A Kstv. 9. § (1) bekezdése értelmében a kisajátított ingatlan tulajdonosát a tulajdonjoga elvonásáért, az ingatlanon fennálló jog jogosultját pedig a joga megszűnéséért – a zálogjog és a végrehajtási jog jogosultja kivételével – azonnali és feltétlen kártalanítás illeti meg. A 9. § (3) bekezdése szerint a kártalanítás összegének megállapítása során a) az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értékét, b) ha az ingatlan valóságos forgalmi értéke – összehasonlításra alkalmas ingatlanok, illetve ezek forgalmának

hiányában, vagy forgalmukra jogszabályban elrendelt korlátozás, illetve mások miatt – nem állapítható meg, az ingatlan településen belüli fekvését, közművekkel való ellátottságát, ennek hiányában a közművesítés lehetőségét, földrajzi és gazdasági adottságait, termőföld esetén a művelési ágot, a földminősítés szempontjait és az ingatlan jövedelmezőségét kell figyelembe venni.

[97] A Kfv.III.37.696/2019/6. számú kúriai ítéletben is megtestesülő egységes bírói gyakorlat szerint az ingatlan forgalmi értékének meghatározása szakértői kompetenciába tartozik, a szakvéleménynek a szakértő szakmai álláspontját kell tartalmaznia. A szakértő feladatának meghatározása, ennek körében az alkalmazandó jogszabályok kiválasztása, azok értelmezése, a jogi álláspont kialakítása a szakértőt kirendelő bíróság feladata. A bíróságnak a rendelkezésre álló bizonyítékokat külön-külön, és a maguk összességében is értékelnie kell. Ítélete indokolásában számot kell adnia a bizonyítékok mérlegelésének folyamatáról, arról, hogy mit, milyen súllyal vett figyelembe, mely bizonyítékokat miként értékelt, illetve miért vetett el. A szakvéleményt ellenőriznie kell abból a szempontból, hogy megfelel-e a Kstv. 9. § (3) bekezdésében foglaltaknak.

[98] A Kúria hangsúlyozza, hogy a Kstv. 9. § (3) bekezdésének tartalma egyértelmű, a kártalanítási összeg meghatározása alapjául elsődlegesen az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értéke szolgál. Más módszer kizárólag akkor alkalmazható, ha a 9. § (3) bekezdés b) pontjában rögzített okok miatt az ingatlan valóságos forgalmi értéke ezzel a módszerrel nem állapítható meg (Kfv.III.37.065/2020/8.).

[99] A törvényszék a Kstv. 9. § (3) bekezdésének és a hivatkozott kúriai gyakorlatnak megfelelően rendelte a ki a Szakértő 2.-t a 45. alszámú végzésében oly módon, hogy elsődlegesen a 9. § (3) bekezdés a) pontjában foglaltak alapján összehasonlításra alkalmas ingatlanok figyelembevételével állapítsa meg a perbeli ingatlan forgalmi értékét és erre vonatkozóan részletes indokolást adjon. A 9. § (3) bekezdés b) pontja szerinti értékelési módszer csak akkor alkalmazható, ha az a) pontban megjelölt értékelés nem lehetséges. A szakértő kirendelő végzés jogellenességére vonatkozó II. rendű alperesi okfejtés nem helytálló, a II. rendű alperesi előadással szemben a végzés nem ellentétes a Kfv.III.38.015/2015/6. számú kúriai ítéletben írtakkal.

[100] A Kp. 78. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 316. § (1) bekezdése értelmében a kirendelt szakértő szakvéleménye aggályos, ha

a) hiányos, illetve nem tartalmazza a szakvélemény jogszabályban előírt kötelező tartalmi elemeit,

b) homályos,

c) önmagával, illetve a perbeli adatokkal ellentétes, vagy

d) egyébként a helyességéhez nyomatékos kétség fér.

[101] A Kúria a Kstv. 9. § (3) bekezdés a) pontján alapuló értékelési módszerre vonatkozóan rögzíti, hogy a Szakértő 1. és a Szakértő 2. is az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értékére alapított szakvéleményt terjesztett elő a kártalanítás összege körében. Továbbá a közjegyző kirendelése alapján eljáró Kft.1 is elsődlegesen a Kstv. 9. § (3) bekezdés a) pontja szerinti módszert alkalmazta a forgalmi érték meghatározása során.

[102] A II. rendű alperes csak állította, de nem bizonyította, hogy az összehasonlító adatokon alapuló szakértői módszer – az összehasonlításra alkalmas ingatlanok hiányában – nem volt alkalmazható, célszerű lett volna a hozam alapú értékelés elvégzése. Ebben a körben a Kúria figyelembe vette azt a tényt is, hogy a II. rendű alperes nem vitatta a szintén a Kstv. 9. § (3) bekezdés a) pontja szerinti módszerrel elkészült szakvéleményt (Szakértő 1.).

[103] A Kúria rámutat, a Szakértő 2. szakvéleménye nem hiányos, tartalmazza a kötelező tartalmi elemeket, logikusan levezetett, így nem homályos, valamint önmagával, illetve a perbeli adatokkal nem ellentétes, valamint helyességéhez nyomatékos kétség nem fér. Ennek következtében a törvényszék a Szakértő 2. szakvéleményét jogszerűen minősítette aggálytalannak és alapította döntését az abban foglaltakra.

[104] A Kúria kiemeli, hogy amíg a Szakértő 2. az ingatlan forgalmi értékét összehasonlító adatok alapján a kisajátítás időpontjában 1.500.000.000,- forint + ÁFA összegben határozta meg, addig a közjegyző által kirendelt Kft.1 ugyanerre az időpontra, szintén összehasonlító adatokra alapítottan az ingatlan értékét 2.100.000.000,- forint + ÁFA összegben határozta meg.

[105] A jogerős ítélet nem sérti a Pp. 316. § (1) bekezdését.

[106] A Kp. 84. § (2) bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 352. § (1) bekezdése lehetőséget biztosít a bíróság számára, hogy amennyiben a határozat névcserét, hibás névirást, szám-vagy számítási hibát, illetve más hasonló elírást tartalmaz, a bíróság azt kérelemre vagy hivatalból bármikor kijavíthatja.

[107] A törvényszék a felperes kijavítás iránti kérelmét elbírálva hozta meg 104. alszám alatt a kijavító végzését a Pp. 352. § (1) bekezdésére alapítottan. A végzés ellen a Pp. 352. § (4) bekezdésére figyelemmel fellebbezésnek nem volt helye.

[108] A Szakértő 2. szakvéleményében a perbeli ingatlan kisajátításkori értékét nettó 1.500.000.000,- forintban határozta meg, amely összeg nem tartalmazza az ÁFA-t, vagyis a tényleges forgalmi érték helyesen 1.500.000.000,- forint + ÁFA.

[109] A törvényszék ítéletét a Szakértő 2. aggálytalan szakvéleményére alapította, ezért akkor járt volna el helyesen, ha a kártalanítás mértékét ebből következően 1.500.000.000,- forint + ÁFA összegben határozza meg.

[110] Ehhez képest az elsőfokú bíróság ítéletében a felperesnek járó kártalanítás összegét 1.500.000.000,- forintban állapította meg, így számítási hibát vétett, amelyet a Pp. 352. § (1) bekezdését helyesen alkalmazva javított ki végzésében az ÁFÁ-val növelt összegre, 1.905.000.000,- forintra és vonta le ennek további konzekvenciáit. A kijavító végzéssel az ítélet rendelkező része és indokolása összhangba került.

[111] A végzéssel kijavított ítélet már megfelelt a felperes felülvizsgálati kérelmében foglaltaknak – a felperes a tárgyaláson ilyen tartalmú nyilatkozatot is tett –, így az okafogyottá vált. A felperes felülvizsgálati kérelmét nem vonta vissza, ugyanakkor a Kúriának – a fentiekre figyelemmel – arról érdemben nem kellett döntenie.

[112] A Kúria a jogerős ítéletet a Kp. 121. § (2) bekezdését alkalmazva hatályában fenntartotta.

### **A döntés elvi tartalma**

[113] *A megelőző eljárásban kirendelt szakértő szakvéleményének – megfelelő eljárás eredményeként megállapított – aggályossága esetén jogszerűen jár el a bíróság, ha a bizonyításra köteles fél indítványára új szakértőt rendel ki.*

[114] *A peres felek megállapodásának hiányában a bíróság dönt a szakértő személyéről. Nem sért jogszabályt a bíróság, ha az egyik peres fél által megjelölt szakértőt rendeli ki.*

### **Záró rész**

[115] A felülvizsgálati kérelmet a Kúria a Kp. 115. § (2) bekezdése folytán alkalmazandó 107. § (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül bírálta el.

[116] A felperes pernyertességére figyelemmel döntött a Kúria a Kp. 35. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 83. § (1) bekezdésére figyelemmel a felülvizsgálati eljárási költség viseléséről. A felperesi felülvizsgálati kérelemhez kapcsolódó felülvizsgálati eljárási költséget az I. és a II. rendű alperesek egyetemlegesen kötelesek megfizetni a felperes részére. A II. rendű alperesi felülvizsgálati kérelemhez és a II. rendű alperes azonnali jogvédelem iránti kérelméhez kapcsolódó felülvizsgálati eljárási költséget a felperes felé a II. rendű alperesnek kell megfizetnie 15 napon belül. A költségjegyzékben euróban megjelölt összeget a felperes a tárgyaláson forintosította.

[117] Az alperesek személyes illetékmentesek, így a feljegyzett felülvizsgálati eljárási illeték az állam terhén marad.

[118] Az ítélettel szembeni felülvizsgálatot a Kp. 116. § d) pontja zárja ki.

Budapest, 2025. április 23.

**Dr. Sperka Kálmán s. k.**

**Dr. Sugár Tamás s. k.**

**Dr. Bérces Nóra s. k.**

**a tanács elnöke**

**előadó bíró**

**bíró**

**Dr. Farkas Katalin s. k.**

**Dr. Ujhelyi-Gyurán Ildikó s. k.**

**bíró**

**bíró**

A kiadmány hiteléül:

tisztviselő