

**A KÚRIA**  
**mint másodfokú bíróság**

Kfv.II.37.577/2012/6.szám

A Kúria a dr. Horicsányi László ügyvéd (**cím**) által képviselt **I.r. Felperes** I. rendű és **II.r. Felperes** II. rendű (mindketten: **cím**) felpereseknek, a dr. ... jogtanácsos által képviselt Pest Megyei Kormányhivatal (1052 Budapest, Városház utca 7.) I. rendű és a ... polgármester által képviselt **II.r. Alperes**(**cím**) II. rendű alperesek ellen, kisajátítási ügyben hozott határozat bírósági felülvizsgálata iránt indított perében a Budapest Környéki Törvényszék 2012. április 24. napján kelt 8.K.26.490/2011/27. számú jogerős ítélete ellen a felperesek által 29. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelme folytán az alulírott napon - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

**í t é l e t e t:**

A Kúria a Budapest Környéki Törvényszék 2012. április 24. napján meghozott, helyesen 8.K.26.490/2011/27. számú ítéletét - az indokolás megváltoztatása mellett - hatályában fenntartja.

A peres felek a felülvizsgálati eljárásban felmerült költségeiket maguk viselik.

A le nem rótt 70.000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak helye nincs.

**I n d o k o l á s**

A ... hrsz.-ú, kivett, beépítetlen 1.786 m<sup>2</sup> területű ingatlan 1/2-1/2 tulajdoni hányadban a felperesek tulajdonát képezi. Az I. rendű alperes 2011. február 1. napján kelt 40PM-682/4/2011. számú határozatával a II. rendű alperesnek a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) 2. § d) pontjára alapított kisajátítási kérelmének helyt adva a perbeli ingatlan teljes területét **N.** Nagyközség Önkormányzata javára, kötelező önkormányzati feladathoz kapcsolódó egészségügyi létesítmény elhelyezése közérdekű célra kisajátította, egyidejűleg kötelezte a II. rendű alperest, hogy fizessen meg a felpereseknek kisajátítási kártalanításként - 15.245 Ft/m<sup>2</sup> fajlagos forgalmi értékkel számolva

- fejenként 13.613.785 forintot.

A felperesek módosított keresetükben a kisajátítás jogalapját nem vitatva a perbeli ingatlan fajlagos forgalmi értékét 25.500 Ft/m<sup>2</sup>-ben kérték megállapítani és annak figyelembe vételével kérték a II. rendű alperest a többletkártalanítás megfizetésére kötelezni. Azt állították, hogy az I. rendű alperes határozata a kártalanítási összeg tekintetében sérti a Kstv. 1.§-át és 9.§-át.

Az elsőfokú bíróság által kirendelt igazságügyi építési és ingatlanforgalmi szakértő a perbeli ingatlan fajlagos forgalmi értékét 22.270 Ft/m<sup>2</sup>-ben állapította meg, figyelembe véve +10% korrekciót a központi elhelyezkedés, -15% korrekciót a telek nagysága, -10% korrekciót az ingatlan mély fekvése, -5% korrekciót a közműellátottság hiánya miatt, +5% korrekciót a kialakult infrastruktúra miatt, melynek alapján a perbeli ingatlan korrigált fajlagos forgalmi értékét 18.693 Ft/m<sup>2</sup> összeggel számolva 33.400.000 forintban állapította meg. A felperesek akként nyilatkoztak, hogy az igazságügyi szakértői véleményben foglaltakat elfogadják (8.K.26.490/2011/15. számú jegyzőkönyv).

Az elsőfokú bíróság jogerős ítéletével az I. rendű alperes határozatának a kártalanítás összegére vonatkozó rendelkezését hatályon kívül helyezte és az I. rendű alperest e körben új eljárásra kötelezte. Az ingatlan forgalmi értékének megállapítása alapjául elfogadta az igazságügyi szakértői véleményt, azonban mellőzte az infrastruktúra miatt alkalmazott +5% értékkorrekciót, figyelemmel egyrészt arra, hogy az igazságügyi szakértői vélemény megállapította, hogy a perbeli ingatlan közművekkel nem rendelkezik, emiatt -5% értékkorrekciót vett figyelembe, másrészt pedig mert a szakértő +10% értékkorrekciót alkalmazott a perbeli ingatlan központi elhelyezkedése miatt, melyhez képest jogi álláspontja szerint az infrastruktúra miatt alkalmazott +5% értékkorrekció alkalmazása ugyanazon tényező kétszeres értékelését jelentené. Mindezek figyelembevételével az ingatlan fajlagos forgalmi értékét 17.075 Ft/m<sup>2</sup> összeggel számolva 30.495.950 forintban állapította meg, előírva az új eljárásra ezen kártalanítási összeg megállapítását.

A jogerős ítélet ellen a felperesek nyújtottak be felülvizsgálati kérelmet, melyben elsődlegesen a jogerős ítélet hatályon kívül helyezése mellett az új eljárás során az I. rendű alperes részére előírt kötelező iránymutatás részbeni megváltoztatását kérték és a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 275.§ (4) bekezdése szerinti jogszabálynak megfelelő döntés meghozatalát, amelyben a +5% értékkorrekció kirekesztése mellőzésre kerül. Kérték továbbá az I. rendű alperes arra történő kötelezését, hogy hívja fel az igazságügyi szakértőt szakértői véleményének kiegészítésére az útkapcsolat hiányának,

mint értékcsökkentő tényezőnek beszámításával összefüggésben. Felülvizsgálati kérelmükben másodlagosan a kártalanításnak a Kstv. 13.§ (1) bekezdése alapján cseretelek rendelkezésre bocsátásával történő elrendelését, harmadlagosan az I. rendű alperes kártalanítási eljárás megszüntetésére utasítását, és a felperesek által az ajánlati kötöttség alatt bejelentett elfogadó nyilatkozatára figyelemmel a csereszerződés létrejöttének megállapítására és annak alapján a tulajdonosváltozás bejegyzésére alkalmas okirat kiadására kötelezését kérték. Elsődleges kérelmük körében arra hivatkoztak, hogy a +5% értékcorrekció mellőzése okszerűtlen, megalapozatlan, mely sérti a Pp. 206.§ (1) és (3) bekezdéseit. Kifogásolták, hogy a II. rendű alperes sem a kisajátítás iránti kérelmében, sem a peres eljárás során nem igazolta, hogy az ingatlant ténylegesen egészségügyi létesítmény céljára kívánja kisajátítani, továbbá nem igazolta a Kstv. 24.§ (4) bekezdésében foglaltakat sem. Azzal is érveltek, hogy a II. rendű alperes két cseretelket is felajánlott a felperesek részére 2005. december 19-én 12 óráig tartó ajánlati kötöttség fenntartása mellett, ezen határidőn belül pedig a felperesek az ajánlatra elfogadó nyilatkozatot tettek, melyet követően a polgármester a csereszerződés megkötésére vonatkozó szándékától elállt. Azt állították, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 211.§ (1)-(2) bekezdéseinek és a Ptk. 213.§ (1) bekezdésének figyelmen kívül hagyása jogszabálysértő módon történt mind a közigazgatási, mind a bírósági eljárás során. Álláspontjuk szerint vizsgálandó, hogy a felperesek elestek attól a lehetőségtől, hogy **N.**-ban építkezzenek, amely település levegője a súlyos asztmatikus megbetegedéssel küszködő II. rendű felperesnek az egészsége szempontjából különösen hasznos lenne. Kiemelték, hogy nem jelentéktelen körülmény az sem, hogy amennyiben a csere létrejött volna, és a cseretelek jelenlegi, illetve kisajátításkori értéke meghaladta volna a perbeli ingatlan forgalmi értékét, az a felperesek oldalán szintén kárként jelentkezne. Kifogásolták, hogy annak ellenére, hogy a szakértői véleményt elfogadták, a bíróság a Pp. 206.§-ának megsértésével jogszerűtlenül állapította meg a kártalanítás összegét újabb szakértő kirendelése nélkül, és a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szóló 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet (a továbbiakban: PM rendelet) 1. számú és 4. számú mellékletének megsértésével rekesztette ki a szakvéleményből az infrastruktúra értéknövelő tényezőjét. Arra hivatkoztak, hogy az infrastruktúra és a környezeti szempontok egymástól független, elkülönülő, azaz külön-külön figyelembe veendő értékelési kategóriák, az egyik a másiknak nem része. Azzal is érveltek, hogy a környezeti szempontok szerint külön értéknövelő tétel lenne az, hogy a perbeli ingatlan szomszédságában óvoda és református templom van. Álláspontjuk szerint a szakértői vélemény alapvetően jogszabályszerűnek tekinthető, mert az infrastruktúrát és a központi elhelyezkedést külön-külön vette figyelembe, ami alapján

az elsőfokú bíróság rendelkezésére állt az ítélet meghozatalakor a Pp. 177.§ (1) bekezdése szerinti szakértői vélemény, amelyből a forgalmi érték megállapítható lett volna. Ezen szakértői vélemény egy részének figyelmen kívül hagyásáról az elsőfokú bíróság a Pp. 206.§ (3) bekezdésének megsértésével döntött. Felülvizsgálati kérelmükben végül arra hivatkoztak, hogy a perbeli ingatlan útkapcsolatának hiánya a II. rendű alperes azon intézkedésére vezethető vissza, amivel az út vonalvezetését az új városközpont kialakítása céljából megváltoztatta.

Az I. rendű alperes felülvizsgálati ellenkérelmében kérte a felperesek felülvizsgálati kérelmének elutasítását. Azt állította, hogy az ítélet nem sérti a Pp. 206.§ (1) bekezdését, ugyanis az ítéletből megállapítható, hogy az elsőfokú bíróság a szakértői véleményt alkalmasnak találta a kártalanítás összegének megállapítására, miután annak hibáját kiküszöbölte. Álláspontja szerint a PM rendeletre a felperesek tévesen hivatkoznak, ugyanis ezen jogszabály sem a bíróságra, sem a szakértő eljárására nem bír kötelező erővel.

A II. rendű alperes felülvizsgálati ellenkérelmében kérte a felperesek felülvizsgálati kérelmének elutasítását és az elsőfokú bíróság ítéletének hatályban tartását. Kiemelte, hogy a Legfelsőbb Bíróság 2012/2009. számú Közigazgatási Elvi Határozata értelmében, amennyiben a felülvizsgálati kérelem a jogerős ítélettel megállapított tényállást, vagyis azt sérelmezi, hogy a bíróság a tényállást a Pp. 206.§-ának megsértésével állapította meg, a jogerős ítélet érintésének csak is akkor van helye, ha a tényállás iratellenes, illetőleg a bíróság a bizonyítékokat nem a maguk összességében értékelte, márpedig ilyen a perbeli esetben nem történt.

A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274.§ (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el, a jogerős ítéletet a Pp. 275.§ (2) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelemmel érintett körben vizsgálva azt állapította meg, hogy a felperesek felülvizsgálati kérelme részben alapos.

A Kúria megállapította, hogy a felperesek sem a keresetükben, sem az első tárgyaláson nem hivatkoztak arra, hogy a II. rendű alperes nem igazolta, hogy a perbeli ingatlant ténylegesen egészségügyi létesítmény céljára kívánja kisajátítani, nem vitatták továbbá az ajánlati kötöttség megsértését, és azt sem, hogy amennyiben a csere létrejött volna, a cseretelek jelenlegi, illetve kisajátítás kori értéke meghaladta volna a perbeli ingatlan forgalmi értékét, ami a felperesek oldalán szintén kárként jelentkezne. A Kúria rámutat arra, hogy a pert keresetlevéllel kell megindítani, a keresetlevélben fel kell tüntetni többek között az érvényesíteni kívánt jogot, az annak alapjául szolgáló tényeknek és azok

bizonyítékainak előadásával, a bíróság döntésére irányuló határozott kérelmet (kereseti kérelem) (Pp. 121.§ (1) bekezdés c) e) pont). A felperes a keresetét legkésőbb az első tárgyaláson változtathatja meg, a keresetet azonban a közigazgatási határozatnak a keresetlevéllel nem támadott önálló - a határozat egyéb rendelkezéseitől egyértelműen elkülöníthető - rendelkezésére csak perindításra nyitva álló határidőn belül lehet kiterjeszteni (Pp. 335/A.§ (1) bekezdés). A bíróság a fél által előterjesztett keresetet köteles elbírálni, az érdemi döntését az ítélet tartalmazza (Pp. 3.§ (1) bekezdés, 212.§ (1) bekezdés).

A felperesek keresetrészt nem terjesztettek elő a kisajátítás jogalapjával, az ajánlati kötöttség megsértésével, valamint a cseretelek és a perbeli ingatlan forgalmi értéke közötti különbség miatti kárral kapcsolatosan, az elsőfokú bíróság pedig a felperesek által elő nem terjesztett keresetet értelemszerűen, illetve a Pp. 215.§-a alapján nem bírálhatta el. A felülvizsgálati eljárás rendkívüli jogorvoslati eljárás, amelynek során a Kúriától jogszabálysértésre hivatkozással a jogerős ítélet felülvizsgálatát lehet kérni, a Pp. 270.§ (2) bekezdése alapján. Mivel a felperesek által elő nem terjesztett kereseti kérelemről az elsőfokú bíróság nem döntött, következésképpen a Kúria a felülvizsgálati kérelemnek a perbeli ingatlan egészségügyi létesítmény céljára történt kisajátítását, az ajánlati kötöttség megsértését és a cseretelek és a perbeli ingatlan forgalmi értéke közötti különbségét, kereset és ítéleti rendelkezés hiányában, nem értékelhette.

Ennek okán a felperesek által a felülvizsgálati kérelemben kifogásolt hivatkozások nagy része nem volt vizsgálható a felülvizsgálati eljárásban, tekintettel arra, hogy a fentiek szerint nem volt tárgya a keresetnek, illetőleg mert nem közigazgatási perben érvényesíthető felperesi követelésre vonatkozott (pl. az ajánlati kötöttség megsértése).

Tévesen hivatkoztak a felperesek a felülvizsgálati kérelmükben a PM rendelet megsértésére, tekintettel arra, hogy a PM rendelet a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározása során irányadó, annak hatálya is csak a jelzálog-hitelintézetnek a kölcsönnyújtás, illetve a kezesség és bankgarancia, valamint az egyéb bankári kötelezettségvállalás fedezetéül felajánlott, termőföldnek nem minősülő ingatlanok értékének meghatározására terjed ki (1. §), ezért a PM rendeletben, és annak mellékletében foglaltak a kisajátítási eljárásban a kártalanítási összeg megállapítása során nem alkalmazandók.

Helytállóan hivatkoztak a felperesek felülvizsgálati kérelmükben az infrastruktúra miatt alkalmazott +5% értéknövelő tényező jogsértő kirekesztésére. Az elsőfokú bíróság tévedett ugyanis akkor, amikor az infrastruktúra miatt alkalmazott +5% értékkorrekciót és a

perbeli ingatlan központi elhelyezkedése miatt alkalmazott +10% értéknövelő korrekciót a kétszeres értékelés tilalmába ütközőnek tartotta, továbbá e körben vette figyelembe a közművesítettség hiánya miatti korrekciót is, az értékmódosító tényezők körében ugyanis az infrastruktúra, az ingatlan elhelyezkedése, és annak közművesítettsége egymástól függetlenül értékelendő, elkülönülő tényezők.

Amíg ugyanis az ingatlan elhelyezkedése körében azon szempontok veendőek figyelembe, hogy a perbeli ingatlan az adott településen belül - elsősorban az ingatlan által betöltött elsődleges funkciója szerint - hol helyezkedik el, addig az ingatlan infrastrukturális adottságai körében az ingatlan rendeltetésszerű használhatóságát biztosító, működéséhez szükséges rendszerek megléte értékelendő. Mindezek mellett pedig az ingatlan közművesítettsége külön értékelendő szempont. Megállapítható tehát, hogy az ingatlan elhelyezkedése az infrastruktúrához képest kisebb fogalmi kört ölel fel, és a központi elhelyezkedésnek, mint értékbefolyásoló tényezőnek nem képezi részét az ingatlan infrastrukturális ellátottsága, mint értékbefolyásoló tényező.

Tévesen mellőzte tehát az elsőfokú bíróság az infrastruktúra miatt alkalmazott értéknövelő tényezőt, mert az ingatlan forgalmi értékének meghatározása során eltérő szempontok értékelendők az ingatlan elhelyezkedésének, infrastrukturális ellátottságának és közművesítettségének vizsgálatakor, így a többszörös értékelés nem merült fel.

A Kúria rámutat továbbá arra, hogy az elsőfokú bíróság az ingatlan forgalmi értékének meghatározását - helyesen - a Pp. 177.§ (1) bekezdése szerinti szakkérdésnek tekintette, utóbb azonban a szakértői véleményt - szakértelem hiányában - anélkül bírálta felül és mellőzte az +5% infrastruktúra miatt alkalmazott értéknövelő tényezőt, hogy e körben a szakértőt nyilatkozattételre hívta volna fel az infrastruktúra, illetőleg a központi elhelyezkedés miatti értékcorrekciók esetleges átfedésének tisztázása miatt. Tette ezt annak ellenére, hogy a Pp. 182.§ (3) bekezdése kifejezetten előírja, hogy amennyiben a szakvélemény homályos, hiányos vagy ellentmondó, a szakértő köteles a bíróság felhívására a szükséges felvilágosítást megadni. Az elsőfokú bíróság tehát, amennyiben kétség merül fel benne az egyes értékmódosító tényezők helyessége kapcsán, akkor járt volna el helyesen, ha e körben a szakértőt a szakvéleményében foglaltak tisztázására hívja fel. Megjegyzendő továbbá e körben, hogy a peres felek a szakértő által megállapított értékcorrekciókat nem kifogásolták.

Tekintettel arra, hogy a szakértői vélemény az ítélezés alapjául elfogadható volt, az elsőfokú bíróság által jogszabálysértő módon mellőzött +5% infrastruktúra miatti értéknövelő korrekcióval

együtt, továbbá figyelemmel arra, hogy további bizonyítás a perben nem volt szükséges, a Kúria mindösszesen az elsőfokú bíróság jogerős ítéletének indokolását és új eljárásra utasító rendelkezését változtatta meg akként, hogy az új eljárás során az I. rendű alperesnek a peres eljárás során szerzett szakértői véleményben meghatározottak szerint kell a felpereseket a tulajdoni hányaduk alapján megillető kártalanítási összegeket megállapítani, alkalmazva a +5% infrastruktúra miatt alkalmazott értéknövelő tényezőt is.

A felperesek által hivatkozott útkapcsolat hiányának okával kapcsolatban, a Kúria rámutat arra, hogy a felperesek azt az elsőfokú eljárás során nem vitatták, a perben szerzett szakvéleményt teljes mértékben elfogadták, mely szakértői vélemény az útkapcsolat hiánya miatt értékmódosító korrekciót nem alkalmazott, erre tekintettel a felperesek a felülvizsgálati eljárás során azt alappal nem vitathatják.

Tekintettel arra, hogy a felperesek felülvizsgálati kérelme részben alaptalan volt, annak alapos része az elsőfokú bíróság jogerős ítélete indokolásának megváltoztatásával orvosolható volt, a Kúria a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján akként rendelkezett, hogy a felek maguk viselik a felülvizsgálati eljárásban felmerült költségeiket. Az érdemben felülvizsgálható és e körben sikeres felülvizsgálati kérelem folytán a felülvizsgálati eljárási illetéket az alperesek teljes személyes illetékmentessége folytán a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 14. §-a alapján állam viseli.

Budapest, 2013. április 10.

**Dr. Tóth Kincső s.k. a tanács elnöke, Dr. Bögös Fruzsina s.k. előadó bíró, Dr. Rothermel Erika s.k. bíró**