

**A KÚRIA**  
**mint felülvizsgálati bíróság**

**Kfv. II. 37. 797/2012/8. szám**

A Kúria a Hangyál Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Hangyál Edit ügyvéd, **cím**) által képviselt I.rendű felperes neve (**I.rendű felperes címe**) I.r., II.rendű felperes neve (II.rendű felperes címe) II.r. és III.rendű felperes neve (**III.rendű felperes címe**) III.r. felperesnek a Dr. ... jogtanácsos által képviselt Budapest Főváros Kormányhivatala (1056 Budapest, Váci u. 62-64.) I.r. és a Dr. Keszthelyi Eleonóra ügyvéd (**cím**) által képviselt Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. (1134 Budapest, Váci út 45.) II.r. alperesek ellen kisajátítási ügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indult perben a Fővárosi Törvényszék 2012. szeptember 4. napján kelt 27.K.32.780/2011/17. számú jogerős ítélete ellen a felperesek által 18. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem és a II.r. alperes által Kfv.3. sorszámra benyújtott csatlakozó felülvizsgálati kérelem folytán az alulírott napon megtartott tárgyaláson meghozta az alábbi

**í t é l e t e t:**

A Kúria a Fővárosi Törvényszék 27.K.32.780/2011/17. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg az I.r. alperesnek 20.000 (húszezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A felperesek és a II.r. alperes a felülvizsgálati eljárásban felmerült költségeiket maguk viselik.

Kötelezi a felpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg az államnak - külön felhívásra - 70.000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati illetéket.

Kötelezi a II.r. alperest, hogy fizessen meg az államnak - külön felhívásra - 35.000 (harmincezer) forint csatlakozó felülvizsgálati illetéket.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak helye nincs.

**I n d o k o l á s**

A II.r. alperes, mint kisajátítást kérő kérelmére közlekedési

infrastruktúra fejlesztése közérdekű célra az I.r. alperes jogelődje a 2009. február 5. napján kelt B-1168/15/2009. számú határozatával kiegészített, 2008. december 19. napján kelt B-41-1016/113/2008. számú határozatával kisajátította a ... hrsz.-ú, 1 ha 8882 m<sup>2</sup> alapterületű „szántó” és „rét” megjelölésű, a felperesek tulajdonát képező és a ... hrsz. alatt kialakuló ingatlanból 1305 m<sup>2</sup>, továbbá a ... hrsz. alatt kialakuló ingatlanból 685 m<sup>2</sup> nagyságú területrészt. Egyidejűleg kötelezte a kisajátítást kérőt, hogy a határozat jogerőre emelkedésétől számított 60 napon belül fizessen meg az ingatlanból kisajátított területrészek után az I.r. és a II.r. felperes részére egyenként 3.331.740 forintot, míg a III.r. felperesnek 3.296.470 forintot. Döntése alapjául elfogadta a közigazgatási eljárásban kirendelt szakértő véleményét, aki az ingatlan forgalmi értékét 5.005 Ft/m<sup>2</sup> fajlagos értékben állapította meg.

Az I.r. alperes a visszamaradó ingatlanrész kisajátítása iránti és az értékcsökkenés megállapítása iránti felperesi kérelmeket elutasította.

A felperesek keresetükben többletkártalanítás megállapítását, a visszamaradó területre nézve értékcsökkenés megállapítását kérték. Az elsőfokú bíróság a perben ingatlanforgalmi szakértőt rendelt ki, akinek szakvéleményét figyelembe véve 27.K.30.637/2009/24. számú ítéletében a keresetnek részben helyt adott és az I.r. alperes határozatát megváltoztatva az I.r. és II.r. felperesek részére egyenként 1.141.645 Ft, míg a III.r. 1.129.559 Ft többletkártalanítást állapított meg, ugyanakkor az értékcsökkenés tekintetében a felperesek keresetét elutasította.

A felperesek felülvizsgálati kérelme folytán eljáró Legfelsőbb Bíróság Kfv.IV.38.105/2010/13. számú végzésével az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította. A végzés indokolásában kifejtette, hogy az eltérő besorolású ingatlanok az összehasonlítás körében nem vehetők figyelembe, ennek folytán a fajlagos forgalmi értéket a szakértőnek korrigálnia kell. Az értékcsökkenés iránti igény tekintetében előírta, hogy a kisajátítás idején fennálló állapotot kell figyelembe venni, nem a távoli, bizonytalan jövőbeni eseményt.

A megismételt eljárásban az elsőfokú bíróság - részben figyelembe véve a kiegészített szakértői véleményt - az I.r. és II.r. felperesek részére egyenként 985.210 Ft, míg a III.r. felperes részére 974.780 Ft többletkártalanítást állapított meg, ugyanakkor az értékcsökkenés tekintetében a felperesek keresetét elutasította. Ítéletének indokolásában kifejtette, hogy összehasonlításra alkalmas ingatlanként vette figyelembe a ..., ... és ... hrsz.-ú ingatlanokat. Az elsőfokú bíróság elfogadta - a kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződések miatt - az alkalmazott 1,25

szorzót, mivel azok nem mentesek a kényszerítő körülményektől. Ennek eredményeképpen a három ingatlan átlagából képzett 6.500 Ft/m<sup>2</sup> összeget az elvégzett korrekciók után, a perbeli ingatlan korrigált fajlagos forgalmi értékét kerekítve 6.485 Ft/m<sup>2</sup> összegben fogadta el.

Az elsőfokú bíróság az értékcsökkenés tekintetében nem fogadta el a szakértői véleményben foglaltakat. Hivatkozva a Legfelsőbb Bíróság iránymutatására hangsúlyozta, hogy a kisajátításkor a levegőszennyezettség nem állt fenn, a várható szennyezés bekövetkezésére tekintettel az értékcsökkenés megállapítása idő előtti lenne. A megközelíthetőség miatt szintén nem tartotta indokoltnak az értékcsökkenés megállapítását, mivel a megközelítés nehézségei csak átmenetileg álltak fenn, melyek nem eredményeztek végleges értékvesztést.

A jogerős ítélet ellen a felperesek terjesztettek elő felülvizsgálati kérelmet, melyben az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésével az alperesi határozat megváltoztatását, és a II.r. alperes többletkártalanítás és értékcsökkenés fizetésére kötelezését kérték. Az I.r. és II.r. felperesek részére egyenként 1.171.601 Ft többletkártalanítást és 7.645.270 Ft értékcsökkenést, míg a III.r. felperes részére 1.159.198 Ft többletkártalanítást és 7.564.336 Ft értékcsökkenést kértek megállapítani. Álláspontjuk szerint az elsőfokú ítélet jogszabálysértő, mert megsértette a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 177.§ (1) bekezdését, a kisajátításról szóló 1976. évi 24. tvr. (a továbbiakban: Ktvr.) 1.§, 5.§ a), és c) pontjait, és a 16.§-ában foglalt rendelkezéseket. Az elsőfokú ítélet sérti továbbá a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 2.§ (1) bekezdését, 177.§ (1) bekezdését, 206.§ (1) bekezdését, 221.§ (1) bekezdését és 339/A.§-t, az eljáró bíróság ugyanis a felperes által csatolt okirati bizonyítékokat egyoldalúan és okszerűtlenül értékelte.

Sérelmezték, hogy az elsőfokú bíróság által megállapított 6.485 Ft/m<sup>2</sup> fajlagos forgalmi érték, mint eredmény téves, sem a periratokkal, sem matematikai úton nem támasztható alá, a helyes összeg 6.782 Ft/m<sup>2</sup> lett volna. A területnagyság korrekcióként alkalmazott 5% álláspontjuk szerint nem reális figyelemmel az összehasonlított és perbeli terület méreteire. A felperesek vitatták az övezeti besorolás tekintetében alkalmazott -15%-os korrekciót tekintettel arra, hogy a perbeli és az összehasonlított ingatlanok övezeti besorolása egyezik.

Az értékcsökkenés vonatkozásában a felperesek előadták, hogy ezt a kérdést az elsőfokú bíróság is szakkérdésnek tartotta, mégis mellőzte a levegőszennyezés miatt a szakértő 5%-os értékcsökkenésre tett javaslatát és szakismeret hiányában szakkérdésben foglalt állást. A megközelíthetőség kérdésében egyfelől logikátlanak minősítették az elsőfokú bíróság érvelését, mivel a kisajátításkor a földút nem is létezett. Amennyiben a Legfelsőbb Bíróság

iránymutatása szerint a kisajátításkori állapotot vette volna figyelembe az értékcsökkenést meg kellett volna állapítania. Másfelől a felperesek sérelmezték, hogy a földút megépítésének időpontját is tévesen jelölte meg az elsőfokú bíróság és e kérdésben is a szakvélemény megállapításait figyelmen kívül hagyva hozott önkényes döntést.

A II.r. alperes csatlakozó felülvizsgálati kérelmében elsődlegesen az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését és a felperesek keresetének elutasítását, másodlagosan a jogerős ítélet hatályon kívül helyezése mellett az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság megsértette a Ptk. 177.§ (1) bekezdését és a Pp. 206.§ (1) bekezdését. Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság elfogadta a szakértő véleményét a többletkártalanításra vonatkozóan, és a „teljes”-nek tekinthető kártalanítás többszörösét rendelte megfizetni. Hangsúlyozta, hogy az elsőfokú bíróság a 1,25 szorzó alkalmazásával eltúlzott forgalmi értéket számolt, mely sérti az azonos elvek érvényesülését, e körben sérelmezte a ... hrsz.-ú ingatlan forgalmi értékadatának figyelembevételét. Az értékcsökkenés kérdésében az elsőfokú bíróság döntésével teljes mértékben egyetértett.

Az I.r. alperes felülvizsgálati ellenkérelmében az elsőfokú ítélet hatályában fenntartását kérte, mivel az elsőfokú ítélet valamennyi megállapításával, mind a forgalmi érték, mind az értékcsökkenés vonatkozásában egyetértett. Az értékelésbe bevont ingatlanok fajlagos m<sup>2</sup> árai tekintetében hangsúlyozta, hogy a felperesek figyelmen kívül hagyták az ingatlanok osztatlan közös tulajdoni jellegét, azt, hogy nem egy adott nagyságú terület, hanem az érintett ingatlan eszmei tulajdoni hányada volt az adásvétel tárgya.

A felperesek felülvizsgálati kérelme és a II.r. alperes csatlakozó felülvizsgálati kérelme nem alapos.

A Kúria álláspontja szerint az elsőfokú bíróság helyesen megállapított tényállásból helytálló következtetésre jutott az alperesi határozat jogszerűségével kapcsolatban, döntésével és indokaival a felülvizsgálati bíróság egyetért.

A Kúria mindenekelőtt rögzíti, hogy kétségtelen tény a Pp. 275.§ (5) bekezdésében foglaltak szerint, ha a Kúria (Legfelsőbb Bíróság) az első- vagy másodfokú bíróságot új eljárásra és új határozathozatalára utasítja, arra vonatkozóan számára kötelező utasításokat ad, melyeket a megismételt eljárásban követni kell. A hasonló tárgyú perekben folyamatban volt eljárásokban kifejtett felülvizsgálati bírósági álláspontot, véleményt az elsőfokú bíróság szintén nem hagyhatja figyelmen kívül, tekintve, hogy a Kúria

feladata a joggyakorlat egységesítése, így a több kúriai döntésben kifejezésre juttatott egységes vélemény irányadó az alsóbb fokú bíróságok számára. A fentiekre tekintettel egyetért a felülvizsgálati bíróság az elsőfokú bírósággal abban, hogy a hatályon kívül helyező végzés iránymutatásai mellett figyelembe kellett vennie az időközben változó, immár egységesnek tekinthető kúriai álláspontot is.

Ezen túlmenően lényeges körülmény a közigazgatási perekben az is, hogy a bíróság hivatalból nem folytathat le bizonyítást, számára ezt az eljárási törvény csak a Pp. 336/A.§ (1) bekezdésében foglalt esetekben engedi. Minden más esetben - így a perbeli esetben is - elsődlegesen a felpereseken van/volt a bizonyítás terhe, a bíróság a felek bizonyítási indítványai által behatárolt bizonyítást folytathatott le. A Kúria megállapította, hogy a felülvizsgált, megismételt elsőfokú peres eljárásban a felek a szakértői vélemény kiegészítésén túl további bizonyítási indítvánnyal nem éltek, új szakértő kirendelését nem kérték, így az elsőfokú bíróság a felek akarata által lezárt bizonyítás során beszerzett adatok alapján hozhatott döntést.

A fentiek eredményeképpen az elsőfokú bíróság már csak három ingatlan (... , ... , ... hrsz.-ú), mint összehasonlításra alkalmas adat alapján, és a kiegészített szakértői véleményt, továbbá más perben hozott felülvizsgálati döntést is figyelembe véve állapíthatta meg a fajlagos forgalmi értéket.

A felperesek felülvizsgálati kérelmére figyelemmel hangsúlyozza a Kúria, a felperesek által összeállított táblázat is tartalmazza a figyelembe vett ... és ... hrsz.-ú ingatlanokat, azoknak a fajlagos forgalmi érték körében való figyelembe vételét a felperesek maguk kérték, ezt fogadta el a szakértői is. Ezen túlmenően alaptalan a felperesek azon hivatkozása, hogy ezen ingatlanok értékadatát figyelmen kívül kellett volna hagyni az ügyleti terület (11 m<sup>2</sup> és 199 m<sup>2</sup>) alacsony volta miatt, mivel nem az ügyleti terület nagysága, hanem az egész ingatlan forgalmi értéke a meghatározó. Ezért nem lehet eltekinteni az összehasonlító adatként figyelembe vett ingatlanok osztatlan tulajdoni jellegétől, nem lehet leosztani a tulajdoni hányad alapján, hogy hány m<sup>2</sup> került eladásra.

A Pp. 3.§ (3) bekezdése szerint a bizonyítékok előterjesztése a feleket terheli. A bizonyítás indítványozás elmulasztásának jogkövetkezményei, valamint a bizonyítás esetleges sikertelensége a bizonyításra kötelezett felet terheli. A jogi képviselővel eljáró felek a fentiek ismeretében ajánlották fel bizonyítékaikat, tettek, illetve nem tettek további bizonyítási indítványt. A Pp. 206.§ (1) bekezdése kimondja, hogy a bíróság a bizonyítékokat

a maguk összességében értékeli, és meggyőződése szerint bírálja el. Az elsőfokú bíróság a felperesek által felajánlott bizonyítékot értékelte, mérlegelt és csak részben alapozta a perbeli szakértői véleményre döntését. A ... hrsz.-ú ingatlan esetében helyesen észlelte, hogy a szakértő a fajlagos forgalmi érték kiszámításánál tévedett, mert abba a zöldkárként kifizetett összeget is beleszámolta. Egyebekben az elsőfokú bíróság elfogadta a kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződések miatt alkalmazott 1,25 szorzót, mely alkalmazásának indokát adta, míg a II.r. alperes csak állította, hogy ezáltal a kártalanítási elv sérül, de állítását alátámasztani nem tudta. Az elsőfokú bíróság - további bizonyítási indítvány hiányában - a szakértő által kimunkált értékcsökkentő és értéknövelő tényezőket elfogadva számította ki a fajlagos értéket, melynek tekintetében megalapozott döntést hozott.

A felperesek kifogásolták, hogy a Legfelsőbb Bíróság, illetőleg a Kúria a kisajátítási ügyekben eltérő módon foglal állást arról mi tekinthető jog-, és mi szakértői kérdésnek. A Kúria álláspontja szerint az ellentmondás látszólagos, mivel a fajlagos forgalmi érték megállapítása egyértelműen szakértői kérdés, míg az értékcsökkenés kérdése egyfelől - annak fennállása tekintetében - jogkérdés, másfelől - annak mértéke tekintetében - szakértői kérdés. Egységessé vált a bírói gyakorlat az értékcsökkenés ténye megállapításának tekintetében is. Így értékcsökkenést megállapítani akkor lehet, ha annak ténye a kisajátítással keletkezett, annak eredményeként azonnal bekövetkezett és véglegesen fennmaradt. Ennek következtében nem lehet értékcsökkenést megállapítani sem a jövőbeni, még csak feltételezett hátrányokra, továbbá a bekövetkezett, de csak ideiglenesen fennálló hátrányokra tekintettel. A légszennyezés ilyen jövőbeni, a kisajátítás tényével csak közvetve összefüggő esetleges hátrány, amelynek mértéke csak feltételezések útján lenne megállapítható. A terület megközelítésének nehézségei valóban összefüggnek a kisajátítással, de csak ideiglenesen fennálló, utóbb már megoldott hátránynak tekinthető. A fentiek alapján egyetért a Kúria az elsőfokú bíróság e jogkérdésekben hozott döntésével is.

Az elsőfokú bíróság a bizonyítékokat, elsősorban a szakértői véleményt okszerűen mérlegelte, megállapításai nem iratellenesek vagy logikátlanok, a Kúria a jogerős ítélet hatályon kívül helyezésre ez okból, sem a felülvizsgálati, sem a csatlakozó felülvizsgálati kérelemben hivatkozott okokból nem látott indokot.

Minderre tekintettel a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A pervesztes felperesek a Pp. 270.§ (1) bekezdése folytán a

felülvizsgálati eljárásban is alkalmazandó a Pp. 78.§ (1) bekezdése és 82.§ (1) bekezdése alapján egyetemlegesen kötelesek az I.r. alperes jogi képviselőjével felmerült felülvizsgálati eljárási költsége megfizetésére.

A felperesek és a II.r. alperes is pervesztes lett, ezért a felülvizsgálati eljárásban felmerült költségeiket a Pp. 81.§ (1) bekezdése szerint maguk viselik.

A pervesztes felperesek Pp. 78.§ (1) bekezdése, a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése és a 82.§ (1) bekezdése alapján egyetemlegesen kötelesek a tárgyi illetékeljegyzési jog miatt le nem rótt felülvizsgálati illeték viselésére, melynek összegét a felülvizsgálati kérelem előterjesztésekor hatályos az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (továbbiakban: Itv.) 50.§ (1) bekezdése alapján állapította meg a Kúria.

A II.r. alperes a Pp. 78.§ (1) bekezdése, a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése köteles a tárgyi illetékeljegyzési jog miatt le nem rótt csatlakozó felülvizsgálati illeték viselésére, melynek összegét a felülvizsgálati kérelem előterjesztésekor hatályos Itv. 50.§ (3) bekezdése alapján állapította meg a Kúria.

Budapest, 2013. június 12.

**Dr. Tóth Kincső s.k. a tanács elnöke, dr. Rothermel Erika s.k. előadó bíró, dr. Kalas Tibor s.k. bíró**