

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Kfv.II.37.028/2015/11.szám

A Kúria a dr. K Zs ügyvéd által képviselt I.r., II.r., III.r., valamint a Budapest Főváros Önkormányzata IV.r. felpereseknek a Komárom-Esztergom Megyei Közigazgatási Hivatal I.r. és a Budapest Főváros Önkormányzata II.r. alperesek ellen kisajátítási határozat felülvizsgálata iránt indított perben, mely perbe az alperes pernyertessége érdekében a Sz Ügyvédi Iroda (dr. Sz A és dr. T P ügyvédek által képviselt beavatkozott, a Tatabányai Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 2014. október 7. napján kelt – és a 2014. november 21-én kelt 8.K.26.847/2013/207. számú végzéssel kijavított – 8.K.26.847/2013/204. számú jogerős ítélete ellen az I-II-III.r. felperesek által 210., a IV.r. felperes által 211., az alperesi beavatkozó által 212. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelmek folytán az alulírott napon megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Kúria a Tatabányai Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 8.K.26.847/2013/204. számú ítéletét hatályon kívül helyezi, az I.r. alperesi jogelőd 2004. január 19-én kelt 3-81/4/2004. számú határozatát részben megváltoztatja, a hrsz-ú ingatlan 678 m² területrészének kisajátítása ellenében a kártalanítás összegét 10.243.000 (tízmillió-kétszáznegyvenháromezer) forintra, a hrsz-ú ingatlan kisajátítása ellenében a kártalanítás összegét 369.210.000 (háromszázhatvankilencmillió-kétszázötven) forintra, az I.r. felperest megillető kártalanítás összegét 185.865.640 (száznolcvanötmillió-nyolcszázhatvanötezer-hatszáznegyven) forintra, a II.r. felperest megillető kártalanítás összegét 185.865.640 (száznolcvanötmillió-nyolcszázhatvanötezer-hatszáznegyven) forintra, a III.r. felperest megillető kártalanítás összegét 7.721.720 (hétmillió-hétszázhuszonegyezer-hétszázhusz) forintra leszállítja.

Az I-II-III.r. felperesek keresetét elutasítja.

Kötelezi az I-II-III.r. felpereseket, hogy fizessenek meg fejenként az I.r. alperesnek 150.000 (százötvenezer) forint elsőfokú, a II.r. alperesnek 210.000 (kettőszázötvenezer) forint elsőfokú és 100.000 (százezer) forint felülvizsgálati, az alperesi beavatkozónak 700.000 (hétszázezer) forint elsőfokú és 100.000 (százezer) forint

felülvizsgálati perköltséget.

Kötelezi az I-II-III.r. felpereseket, hogy fizessenek meg az államnak - külön felhívásra - fejenként 15.000 (tizenötezer) forint kereseti illetéket, továbbá 23.300 (huszonháromezer-háromszáz) forint felülvizsgálati részilletéket.

Az I-II-III.r. felperések viselik az általuk lerótt felülvizsgálati illetéket.

A le nem rótt 15.000 (tizenötezer) forint kereseti és 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

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a II.r. alperes 2003. január 17-én közúthálózat fejlesztése és az Aquincumi híd tervezett építése céljából a Budapest, III. kerületi hrsz-ú ingatlan teljes területe és a hrsz-ú ingatlanból 678 m² területrészt kisajátítását kérte.

A 31.701 m² területű hrsz-ú ingatlannak az I. és a II.r. felperes azonos mértékben, 15519/31701 tulajdoni hányadban, míg a III.r. felperes 663/31701 tulajdoni hányadban a tulajdonosa. Az ingatlan területének 80,63%-a KL-KT-III közlekedési célú közterület, 11,25 %-a Z-KK-III közkert, 1,79%-a Z-FK-III fásított köztér, 3,7 %-a M-III/1 üzemi és telephely jellegű munkahelyi terület, 0,54 %-a egyéb helyre be nem sorolt közterület.

A hrsz-ú ingatlan kisajátított 678 m² területe az I. és a II.r. felperes tulajdonában álló részt érintette, az I.r. felperes tulajdoni hányada 13309/26617, a II.r. felperesé 13048/26617. A hrsz-ú ingatlan kisajátítással érintett területrésze a KL-KT-III közlekedési célú közterület övezetbe sorolt.

Az I.r. és a II.r. felperések a perbeli ingatlanokat nyilvános pályázaton indulva, azt megnyerve, 2000. április 20-án kelt adásvételi szerződéssel szerezték meg a MÁV Rt.-től, m²-ként 2.816 és 2.818 forintos vételáron.

A hrsz-ú ingatlan művelési ága kivett udvar, egyéb épület és út, a hrsz-ú ingatlan kivett épület és udvar. Mindkét ingatlanon közforgalom számára nyitva álló utak vezetnek át. Az I-II.r. felperések az ingatlanokat azzal a kötelezettséggel vásárolták meg, hogy a közforgalmat nem korlátozhatják.

Az útfelépítményekkel kapcsolatban a II.r. alperes a tulajdonjoga megállapítása iránt 2004. április 19-én pert kezdeményezett arra való hivatkozással, hogy az utakat ő építette. A Fővárosi Bíróságon 18.G.40.503/2004. számon folyt per időközben a kereset

elutasításával végződött.

A hrsz-ú ingatlanon található a HÉV vasúti pálya egy része, két csónakház gondnoki lakással, egy haszongépjármű kereskedés és a F Kft. telepe.

A kisajátítási eljárás a Budapest Főváros Közigazgatási Hivatal Vezetőjénél indult, ahol két szakértői vélemény került beszerzésre. K I L és a Budapesti Igazságügyi Műszaki, Könyv- és Árszakértői Intézet (a továbbiakban: BIMKÁI) részéről eljár S J adott szakvéleményt, majd az eljárásra kijelölésre került az I.r. alperes, aki M I L szakértőt rendelte ki a kártalanítási összeg megállapítására.

Az I.r. alperes ez utóbbi szakértő szakvéleményét fogadta el és ennek megfelelően a 2004. január 19-én kelt 3-81/4/2004. számú határozatával a kisajátítási kérelemnek megfelelően a kisajátítást elrendelte és a hrsz-ú ingatlanrész kisajátításáért az I. és a II.r. felperesnek egyaránt 8.610.500 forint kártalanítást, míg a hrsz-ú ingatlan teljes területének kisajátításáért az I. és a II. felperesnek egyaránt 330.045.429 forintot, míg a III.r. felperesnek 14.100.143 forint kártalanítást állapított meg. Az útfelépítmények tulajdoni helyzetének rendezetlenségére tekintettel 21.286.000 forint kártalanítási összeg bírósági letétbe helyezéséről rendelkezett.

2004. február 18-án az I.r. alperes határozatának felülvizsgálata iránt az I-II-III.r. felperesek keresetet nyújtottak be többletkártalanítás megállapítását kérve. Keresetükben a telekérték után megállapított kártalanítási összeg felemelését kérték.

Keresetet nyújtott be továbbá a kisajátítást kérő, aki a kártalanítási összegből a telekértékre vonatkozó összeg leszállítását kérte.

Az elsőfokú bíróság a pereket egyesítette, szakértői bizonyítást folytatott le, beszerezte dr. S P igazságügyi szakértő szakvéleményét, a szakvéleményt kiegészítette, meghallgatta a kisajátítási eljárásban szakvéleményt adó M I L. A felperesek, valamint az alperesi beavatkozó magánszakértői véleményeket csatoltak álláspontjuk alátámasztására. Az elsőfokú bíróság a perszakértő véleményét fogadta el ítélezése alapjául. Az elsőfokú bíróság elfogadta a perszakértőnek azt a kiindulópontját az értékeléshez, hogy a perbeli ingatlanok gazdasági-befektetési célra alkalmasak, hasznosíthatók, a hasznosítás lehetőségeit a Fővárosi Szabályozási Kerettervről szóló 46/1998. (X.5.) Főv. Kgy. rendelet (a továbbiakban: FSZKT) az övezetekre előírt módon széles körben biztosította, amelyet a 2001. december 1-jén hatályba lépett Budapest Óbuda-Békásmegyer Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata Képviselő-testületének 32/2001. (XI.30.) rendelete (a továbbiakban: ÓBVSZ) korlátozott, a

hrsz-ú ingatlan M övezeti besorolását törölte, valamint a KL-KT-III területen üzemanyag-töltő állomás, egyéb gépjármű szolgáltató létesítmény létesítését már nem tette lehetővé. A perszakértő a funkcióváltás lehetőségére, az ingatlanok környezetében a gazdasági-infrastrukturális fejlesztésekre is figyelemmel, a tényleges hasznosítás szempontjából is minősítve az ingatlanokat, 59.700 forint/m² fajlagos értéket határozott meg. Az út, a parkoló és a járdafelületek által elfoglalt területek után 50%-os értékcsökkenést alkalmazott, továbbá 10%-os értékcsökkenést tartott indokoltnak a T6 és T12 jellel jelzett tároló és zöldterületekre, továbbá a mérnöki biztosítás költségei miatt további 8%-os csökkentést vett figyelembe. Így a teljes kártalanítási összeget 1.541.274.945 forintban határozta meg. A bíróság a perbeli szakértői vélemény alapján az I.r. alperes határozatát a kártalanítási összeg tekintetében megváltoztatta és a perszakértő által meghatározott összeget állapította meg kártalanításként. Rendelkezett a kártalanítás után a kamatfizetésről is, valamint a letétbehelyezésre vonatkozó rendelkezést hatályon kívül helyezte arra való hivatkozással, hogy a kisajátításról szóló 1976. évi 24. tvr. (a továbbiakban: Ktvr.) 14.§ (1) bekezdése alapján a tulajdonos személye nem volt bizonytalan, így a letétbehelyezés elrendelése indokolatlan volt.

A jogerős ítélet ellen az alperesi beavatkozó, valamint a II.r. alperes élt felülvizsgálati kérelemmel. A letétbehelyezésre vonatkozó rendelkezés ellen felülvizsgálati kérelem benyújtásra nem került.

A Legfelsőbb Bíróság a 2007. február 14-én kelt Kfv.II.39.307/2006/21. számú végzésével az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította, mert azt állapította meg, hogy a perszakértői vélemény - amelyen a jogerős ítélet érdemi döntése alapul - ellentmondásos, megalapozottságához komoly kétség és aggály fér, az értékelési módszere ellentétes az ingatlanértékelés szabályaival. Az elsőfokú bíróság tévesen fogadta el a perszakértő értékelésének kiinduló pontjaként az övezeti és funkcióváltást, az ebből adódó hasznosítási lehetőségeket és a fejlődő ipari környezetre utalással a közlekedési területek értékemelkedését, az építési telkek árai alapján, azokkal azonos nagyságrendben kialakított fajlagos forgalmi értéket.

A Legfelsőbb Bíróság kifejtette, hogy a kisajátítás szenvedőt olyan kártalanítás illeti meg, amelyet akkor kapna, ha az ingatlant a szabad piaci forgalomban értékesítené. A forgalmi érték megállapításakor a helyben kialakult piaci, forgalmi értéket kell alapul venni, az ingatlant az övezeti besorolása, tényleges hasznosítása alapján kell értékelni és összehasonlító adatként ugyanolyan övezeti besorolású, hasznosítású, művelési ágú ingatlanok vehetők figyelembe. A távlati hasznosítás lehetősége, a funkcióváltás feltételezése értéknövelő tényező nem lehet. Az I-II-

III.r. felperesek felülvizsgálati tárgyaláson tett nyilatkozata szerint üzemanyagtöltő állomást nem kívántak a területen létesíteni, ilyen irányú hasznosítási szándékuk nem volt. Mindebből következően nem vizsgálható, hogy az adott övezet milyen beépítést tett volna lehetővé, ha azzal a tulajdonosok nem éltek, ilyen hasznosítási szándékuk nem volt. Sem a szándékolt - de meg nem valósult - távlati hasznosítás, sem a szabályozási terv szerinti távlati hasznosítás tényleges megvalósulás hiányában nem értékelhető. A Legfelsőbb Bíróság rámutatott, hogy a szakértő és az elsőfokú bíróság is a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatról szóló 47/1998. (X.15.) Főv. Kgy. rendelet (a továbbiakban: BVKSZ) 51.§-a 19. számú táblázat b/bg) pontjába, az ÓBVSZ 124.§ (4) bekezdésébe ütközően állapította meg az üzemanyagtöltő állomás építése lehetőségének elvesztését, a hasznosítás korlátozottá válását is. A perszakértő és ennek alapján az elsőfokú bíróság minden alapot nélkülözően állapította meg a funkcióváltás lehetőségét. A perbeli terület évtizedek óta közlekedési céllal szabályozott, a közlekedési övezetből való átsorolásának semmilyen realitása nem volt. Az övezeti besorolás alapján megengedett hasznosítási módok, mint lehetőségek, tényleges hasznosítás hiányában az értékelésnél nem vehetők figyelembe. Az ingatlanok övezeti besorolásuknak és a ténylegesen fennálló hasznosítási módjuknak megfelelően értékelendők.

Hangsúlyozta a Legfelsőbb Bíróság, hogy a kártalanítás jogszerű összegének meghatározásához a forgalmi érték megállapításánál kizárólag az összehasonlításra alkalmas ingatlanok vehetők figyelembe. Tévedett az elsőfokú bíróság, amikor összehasonlításra alkalmasnak tartotta a perbeli ingatlanokkal sem övezeti besorolásában, sem hasznosításában azonosnak nem tekinthető ingatlanok értékforgalmi adatait, ezért az elsőfokú bíróság az értékelés szabályait megsértő szakértői véleményt törvénysértően fogadta el ítélezése alapjául. A perben kirendelt szakértő az összehasonlításhoz alkalmasnak ítélt ingatlanok között ipari telkeket, belterületi építési telkeket, lakóépülettel beépített ingatlanokat is felsorolt, holott összehasonlításra ezek az ingatlanok nem alkalmasak. Közlekedési területet más övezetbe tartozó, más építménnyel beépíthető ingatlannal összevetni nem lehet. A perbeli ingatlanokkal semmilyen módon össze nem hasonlítható ipari célú telkek értékei, a belterületi telkek értékei az értékelésnél nem vehetők figyelembe, fajlagos érték megállapításánál sem képezhetik a statisztikai átlagár alapját.

A Legfelsőbb Bíróság megállapítása szerint a szakértő által külön kiemelt négy ingatlan összehasonlításra szintén nem alkalmas. A parkoló szükséglet kielégítése érdekében vásárolt területre vonatkozó érték, illetve a III.r. felperes területbővítési szükséglete miatt vett ingatlanrész (hrsz., hrsz.), illetve a beavatkozó érdekkörében felmerült, az építési telekhez vásárolt,

parkoló célú ingatlanrész (hrsz.) a vásárláshoz fűződő különleges érdek miatt nem vehető figyelembe, annak kényszerjellege kétséget ébreszt a valós piaci áron való értékesítésben. A hrsz-ú ingatlannal kapcsolatos értékadat intézményterületre vonatkozik, ez okból sem hasonlítható össze a közlekedési területek ingatlanforgalmi értékével. Az I-II.r. felperesek általi értékesítést (hrsz.), illetve a III.r. felperesi vásárlást (hrsz., hrsz.) mint nem érdektelen felek által kötött ügyletet ki kellett volna zárni az összehasonlító adatok köréből. A szakértőnek a kisajátításban nem érintett, független felek közti értékesítési adatokat kellett volna felkutatnia. Amennyiben helyben nem állt rendelkezésre ehhez kellő adat, Budapest más kerületeiből vagy más területről, de azonos övezeti besorolású területekre vonatkozó adatokat is felhasználhatott volna.

A Legfelsőbb Bíróság rámutatott, hogy a szakértő nem adta kellő indokát annak, hogy az összehasonlítás köréből miért hagyta ki az I-II.r. felpereseknek a perbeli ingatlanok megvásárlására kötött szerződésben szereplő vételárat. A periratokhoz 20. sorszám alatt csatolt, a pályázathoz készült értékbecslési véleményt (C Kft.) is értékelni kell. Nyílt pályázat esetén a verseny kizárása annak ismerete nélkül, hogy hány pályázó vett részt a pályázaton, nem megalapozott állítás. A vásárlás értékének értékelésekor nem hagyható figyelmen kívül, hogy az I-II.r. felperes a MÁV Rt. által használt, „közforgalmú vasút” művelési ágú területet vett, azzal a korlátozással, hogy a közutakon, a HÉV vonalán folyó közforgalmat nem akadályozhatják, így a megvett terület egy része számukra semmilyen módon nem volt hasznosítható. A felperesek olyan, közforgalom számára nyitva álló utak, járdák, útfelépítmények tulajdonosai az ingatlan-nyilvántartás szerint, amely területek számukra hasznosíthatatlanok, forgalomképtelenek. Ezekre a területekre 50%-os értékcsökkenés megállapítása nem tükrözi ezeknek a területeknek a tényleges hasznosíthatatlanságát, forgalomképtelenségét. A szakértő az értékelésnél nem volt figyelemmel arra sem, hogy a felperesek a T6 és T12 jellel jelzett területeket nem hasznosították, így azok korrekció nélküli alapértéke nem lehet azonos a beépítésre alkalmas építési telkekkel.

A perszakértői vélemény ellentmondásainak feloldására nem került sor, azokat az elsőfokú bíróság ténylegesen nem vetette össze a többi bizonyítékkal (kisajátítási szakvéleményekkel), a magánszakértői véleményekkel, nem tisztázta az értékelések közti eltérések okát, a valós forgalmi értéket, a bizonyítási indítványokat ezért jogsértően mellőzte.

Mindezek alapján a per során beszerzett szakértői vélemény az értékelés elveibe ütközően határozta meg a perbeli ingatlanok forgalmi értékét, az összehasonlításra alkalmas értékadatok hiánya miatt a valós forgalmi érték megállapítására alkalmatlan, aggályos,

megalapozottságához komoly kétség fér, ezért az az ítélezés alapjául nem szolgálhat. Az aggályos szakértői véleményen alapuló ítélet a Pp. 206.§ (1) bekezdésébe, 177.§ (6) bekezdésébe, 182.§ (3) bekezdésébe ütközik. A felülvizsgálati eljárásban bizonyítás a Pp. 275.§ (1) bekezdés kizáró rendelkezése folytán nem folytatható le, további bizonyítás nélkül azonban megalapozott döntés nem hozható, ezért szükséges az elsőfokú eljárás megismétlése.

Az új eljárásra a Legfelsőbb Bíróság előírta, hogy az elsőfokú bíróságnak elsődlegesen nyilatkoztatnia kell a szakértőt arra, hogy esetében kizárási ok fennáll-e. Kizárási ok hiányában a szakértőt fel kell hívnia írásbeli szakértői véleménye átdolgozására, kiegészítésére, olyan összehasonlító adatok közlésére, amelyek a perbeli ingatlanok értékmeghatározó jellemzőivel azonosak, és ezek alátámasztásával kell a kisajátításra kerülő ingatlanok forgalmi értékét meghatározni. Amennyiben a szakvélemény hiányossága nem pótolható, vagy ahhoz továbbra is nyomatékos kétség fér, illetve kizárási ok áll fenn, másik szakértő kirendelésére kerülhet sor, akinek személyére a felek közösen is javaslatot tehetnek. Szükség esetén a bíróságnak a kisajátítási eljárásban eljáró szakértő(k) és a perbeli szakértő együttes meghallgatásával kell a helyes tényállást feltárni és a kártalanítás összegét megállapítani. A bizonyítási eljárás lefolytatást követően a felülvizsgálati ítéletben foglalt útmutatás és értékelési elvek alapján hozhat az elsőfokú bíróság megalapozott döntést a felperesek kereseti kérelméről.

A 2007. április 4-én megindult új eljárásban az elsőfokú bíróság elsőként azt tisztázta, hogy az alapeljárásban szakértői véleményt adó dr. S P szakértővel szemben kizárási ok nem állt fenn, ezért felhívta a szakértőt a szakvéleménye átdolgozására, kiegészítésére. A szakértő 39. sorszám alatt a kiegészített, átdolgozott szakvéleményét előterjesztette. A szakértő három összehasonlító adatot használt fel: a KV-TB övezetbe tartozó hrsz-ú ingatlanra vonatkozó 1996. évi értékesítési adatot, amely a III. kerületi, V út szám alatti BKV Ó Remíz értékesítésére vonatkozott, továbbá a szintén KV-TB övezetbe tartozó hrsz. alatti kivett telephely, tömegközlekedési bázisterületbe sorolt, XI. kerületi, A u. szám alatti ingatlan 2007. évi értékesítés adatát, valamint a Volánbusz végállomásnak helyet adó, kivett autóbusz pályaudvar megjelölésű, hrsz-ú, KL-KE övezetbe sorolt, XIII. kerületi, Á u. szám alatti ingatlan 2006. évi értékesítési adatát. E három ingatlan értékadatából a szakértő fajlagos alapértéket határozott meg, amelyet az ingatlanok alakja, a mérnöki költségek, a részbeni közművesítetlenség és az osztatlan tulajdonra tekintettel összesen 25%-os értékcsökkenéssel korrigált és így állapította meg a korrigált fajlagos forgalmi telekértéket 53.600 forint/m² mértékben. Az elsőfokú bíróság dr. S P kiegészített szakértői

véleményét nem tartotta megalapozottnak, mert a szakértő az alapszakvéleményétől eltérően a különböző hasznosíthatóságú és adottságú részekre bontástól elvonatkoztatott, az ingatlanok egészét egyenértékűnek tekintette és figyelmen kívül hagyta az ingatlanok meghatározott részeinek egyéb értéket befolyásoló adottságait. A szakvéleményt ezért ítélezése alapjául nem fogadta el, hanem új szakértőt rendelt ki.

M P szakértő az alapszakvéleményében a dr. S P kiegészített szakvéleményében felhasznált összehasonlító adatokat nem tartotta alkalmasnak a forgalmi érték megállapítására. A két perszakértő együttes meghallgatását követően M P az I. számú kiegészítő szakvéleményében ezeket az ingatlanokat mégis összehasonlításra alkalmasnak tartotta korrekciók alkalmazásával. M P szakértő az alapszakvéleményében kétféle forgalmi értéket határozott meg, első értékelésében csak közlekedési övezetbe tartozó XIII. kerületi és XI. kerületi, kivett közforgalmú vasút, út ingatlanokat vett összehasonlító adatként figyelembe, melyből fajlagos forgalmi értéként 9.739 forint/m² értéket határozott meg, amelyet a kisajátítás időpontjára vonatkoztatva 10.208 forint/m²-ban határozott meg egységesen, minden kisajátítással érintett telekterületre. Az alapszakvéleményében „forgalmi érték 2.” megnevezéssel beépíthető, intézményi, munkahelyi övezetbe tartozó építési telkeket vett összehasonlító adatként figyelembe, melyből 15%-os értékcorrekciót alkalmazva a korrigált fajlagos forgalmi értéket 55.334 forint/m²-ben határozta meg (a továbbiakban: alapszakvélemény második értékelés). Az összehasonlításra alkalmasságot azzal indokolta, hogy a Budapest Főváros III. kerületi Önkormányzat Jegyzője 2009. áprilisában arról tájékoztatta, hogy az út célra nem hasznosított területek nem közlekedési célra történő hasznosítása megvizsgálásra kerülhet. Feltételezte a szakértő, hogy a T3-mal jelölt terület a M utcai ingatlanokhoz hozzacsatolható, a T6 jelű terület, mivel zöldterülettel, intézményi területtel határos, szintén azokhoz a területekhez hozzacsatolható, ezen ingatlanok tekintetében a fajlagos forgalmi érték 90%-ában határozta meg a forgalmi értékét 49.800 forint/m²-ban, míg a T7 jelű területet - elhelyezkedése miatt - a korrigált fajlagos forgalmi érték 100%-ában 55.334 forint/m²-ra értékelte, a T4 és T5 jelű területeket a fajlagos forgalmi érték 33%-os mértékében, 16.600 forint/m²-ben határozta meg. Ez utóbbi értéket az I. számú kiegészítő szakvéleményében újból korrigálta és a T4, a T5 számú, csónakházak területekre 11.933 forint/m² korrigált forgalmi értéket határozott meg.

Az elsőfokú bíróság megállapítása szerint M P szakértő helyesen osztotta fel a perbeli ingatlanokat azok tényleges funkciója alapján, a speciális tulajdonságokra, jellemzőkre figyelemmel. Minderre tekintettel a szakértő alapszakvéleményének első értékelését nem fogadta el ítélezése alapjául, mert a kisajátított

ingatlanok, illetve ingatlanrészek nem voltak teljes mértékben út, illetve közlekedés céljára hasznosított területek, így azokat nem lehetett csupán ilyen ingatlanokkal összevetni, ezért az alapszakvéleményben foglalt első értékelés nem felelt meg annak a követelménynek, hogy figyelembe vegye a hasznosítás módját, a tényleges használati funkciót. Kifejtette a bíróság, hogy önmagában a közlekedési övezet, illetőleg a közlekedési célú terület nem jelenti egyben azt is, hogy kizárólag közlekedésű útvonal valósult meg a kisajátítás időpontjában a perbeli ingatlanokon. A bíróság álláspontja szerint a kisajátítás célja az ingatlan forgalmi értékében nem tükröződhet. A kisajátított ingatlanokon az övezeti besorolás szerinti használati módoktól eltérő, de jogszerű használati módok valósultak meg, a szakértő ezért az ingatlanokat helytállóan osztotta fel a tényleges használati funkció szerint. Az egyes területek tényleges felhasználási módját a peres felek nem vitatták. Az elsőfokú bíróság a szakértő alapszakvéleményének második értékelését sem fogadta el ítélezése alapjául, mert a szakértő nem közlekedési övezetbe tartozó vagy közlekedési célú ingatlanok forgalmi értékét vette összehasonlításként alapul.

A bíróság egyúttal megállapította, hogy a szakértők széleskörű adatkutatás mellett sem találtak a perbeli ingatlanokkal azonos övezeti besorolású és egyben azonos hasznosítású ingatlanokat, ezért a perbeli ingatlanok sajátosságaival egyező, azonos övezeti besorolású és hasznosítású ingatlanok hiányában kellett kiválasztani az összehasonlító adatokat.

M P I. számú szakértői vélemény kiegészítésében közlekedési övezetbe sorolt ingatlanokat vett alapul, de ezek közül - a szakértőnek a III. számú szakértői vélemény kiegészítésében kifejtettek szerint - az első értékeléshez, az alternatív közlekedési célú hasznosításhoz felhasznált összehasonlító adatoknál az alternatív hasznosíthatóság elvi lehetőségének feltételezéséből indult ki és e szerint differenciált a perbeli ingatlanok egyes területrészei között, azaz aszerint, hogy melyek lettek volna alkalmasak az övezeten belüli alternatív hasznosításra és melyek nem és nem az alapján differenciált, hogy mi volt vagy lett a tényleges hasznosítás. A szakértő korrekciót az alaphalmazból képzett fajlagos ár tekintetében csak az elhelyezkedés és az építményekkel való beépítettség miatt alkalmazott, de arra tekintettel nem korrigálta az értéket, hogy az egyes területrészek az övezeti besorolásnak megfelelően hasznosítottak vagy hasznosítatlanok, vagy az övezeti besorolástól eltérően hasznosítottak, vagy a megváltozott szabályok miatt az adott tevékenység folytatása már nem engedélyezhető. A bíróság szerint ezek is értékbefolyásoló tényezők, amelyekre a szakértőnek figyelemmel kellett volna lennie. A bíróság megítélése szerint a szakértő beépítésre nem alkalmas építési telkek adatait használta fel összehasonlító adatként, amelyet - az ítéleti döntésre tekintettel - az I.r. alperesnek az új eljárásban figyelembe kell

majd vennie.

Ugyanakkor - a bíróság szerint - M P szakértő nem adta kellő indokát annak, hogy miért hagyta ki az összehasonlító adatok közül a perbeli ingatlanok megvásárlására kötött szerződésben foglalt vételárat. A bíróság nem fogadta el, hogy a pályázati értékesítésre kiírt ingatlanok tekintetében a kényszer jellegű értékesítés megállapítható, mert ez konkrét ténnyel, körülménnyel nem került bizonyításra. Nem lehet kizárni - a bíróság álláspontja szerint - a perbeli ingatlanok vételárának figyelembe vételét csak azért, mert a kisajátításban érintett I-II.r. felperesek kötötték. Az elsőfokú bíróság elfogadta a szakvélemény I. számú kiegészítése második értékelésében figyelembe vett közlekedési hasznosítású ingatlanokat összehasonlító adatokként, mert ezek kivett közforgalmú vasút, illetve vasúti létesítmények elhelyezésére szolgáló területek értékesítésére vonatkoztak. Az ebből az adathalmazból képzett fajlagos forgalmi érték további korrekcióra nem szorult, ezért a 7.955 forint/m² fajlagos forgalmi érték elfogadható volt. Ezen érték alapulvételével a szakértő az egyes területek tényleges hasznosítását figyelembe véve alkalmazott különböző értékkorrekciókat attól függően, hogy a területrészek útként funkcionáltak vagy attól eltérő hasznosításúak voltak. A szakértő a T4 és a T5 számmal jelzett területekre alkalmazott 50%-os értékkorrekciót, amelyet megfelelően megindokolt. Az értékkorrekció megítélése szakértői kompetenciába tartozik, mely kérdésben - a bíróság megítélése szerint - a szakértő helyesen járt el.

Az elsőfokú bíróság a peres felek által csatolt magánszakértői véleményeket, szaktanácsadói véleményt, értékebecslést a bizonyítékok köréből kizárta. A bíróság álláspontja szerint a felek által csatolt magánszakvélemények nem voltak alkalmasak a perbeli szakvéleményben foglaltak cáfolatára. Egyrészt azért nem, mert az összehasonlító adatok nem feleltek meg a perbeli ingatlanok jellemzőinek az A Bt. véleményében, másrészt azért, mert Sz J szaktanácsadói véleménye nem volt magánszakértői véleménynek sem tekinthető, mert az alapeljárásban eljáró szakértő véleményéhez fűzött észrevételeket, illetve azért, mert az E Rt. ingatlanforgalmi jelentése közvetlenül összehasonlításra alkalmas adatokat nem tartalmazott, a C Kft. értékebecslése az ingatlanok egyes részeinek tényleges hasznosítási módját nem vette figyelembe. Mindezek alapján ezek a vélemények, magánszakértői vélemények a forgalmi érték megállapításához nem szolgáltattak releváns bizonyítékot. Kifogásolta a bíróság ezekkel a véleményekkel szemben azt is, hogy azok még az alapperben keletkeztek, így a legfelsőbb bírósági végzésben foglalt, az új eljárásra adott útmutatásra nem voltak tekintettel. Az új eljárásban készült magánszakértői véleményeket sem tartotta a bíróság megfelelőnek, mert az E Rt. jelentése összehasonlító adatokat nem tartalmazott, a T N által készített magánszakértői vélemény pedig csak a korábbi

szakvéleményeket elemezte, a hasznosításra semmilyen adatot nem tartalmazott, az felhasznált adatok nem az adóhatóság adatbázisából származtak. A Műszaki Igazságügyi Szakértői Testület (a továbbiakban: MISZT) véleménye a bíróság megítélése szerint nem minősült szakvéleménynek, mert egyrészt csak a perbeli szakvélemények elemzését végezte el és M P alapszakvéleményének első értékelésével értett egyet. Ez a vélemény az okiratok egy részének ismeretében a beavatkozó irányított kérdései alapján készült, ezért sem volt elfogadható bizonyítékként. A bíróság kifejtette, hogy az igazságügyi szakértői véleményeket véleményező okiratok magánszakvéleménynek nem minősülnek, csak a szakvélemény kritikájának tekinthetők és ilyenek minősült a MISZT véleménye is.

A bíróság ítéletében elemezte a kisajátítási eljárásban eljáró szakértők szakvéleményét is, megjegyezve, hogy K I szakvéleménye nem minősült a Legfelsőbb Bíróság iránymutatásában foglalt értékelési szabályoknak megfelelő szakvéleménynek, nem tartalmazta az összehasonlító adatok részletes adatait, a BIMKÁI részéről S J okleveles építészmérnök igazságügyi szakértő által adott szakvélemény az értékképzés során alkalmazott korrekciókat nem részletezte a közlekedési övezetbe tartozó, volt MÁV területek tekintetében figyelembe vett összehasonlító adatok körében. Megjegyezte továbbá a bíróság, hogy a BIMKÁI részéről szakvéleményt adó szakértő nem kisajátítási szakértő, ezért sem fogadható el a szakvélemény az ítéltetése alapjául. M I L szakvéleményét sem fogadta el a bíróság, mivel nem csupán a kisajátításban érintett felektől független összehasonlító adatokat tartalmazott és az összehasonlító adatok között a perbelitől eltérő övezeti besorolású, ipartelekek megjelölésű ingatlant is figyelembe vett, továbbá az értékképzése nem volt követhető.

A bíróság a bizonyítási indítványok kapcsán kifejtette, hogy a közigazgatási eljárásban kirendelt szakértő szakvéleményének kiegészítésére a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 177.§ (1) bekezdése nem ad lehetőséget. A bíróság a MISZT részéről véleményt adó személy meghallgatására irányuló bizonyítási indítványt elutasította, mert álláspontja szerint ez a személy csak tanúként lehetett volna kihallgatható, szakkérdésre tanúként nem lett volna nyilatkoztatható, szakértőként pedig a Pp. 177.§ (1) bekezdése alapján nem volt sem kirendelhető, sem idézhető. A bíróság a beavatkozó újabb szakértő kirendelése iránti bizonyítási indítványának sem adott helyt. Az elutasítás indokaként a bíróság arra hivatkozott, hogy mivel ítéletével a közigazgatási határozatot hatályon kívül helyezte és a hatóságot új eljárásra kötelezte, a bíróságnak ítéletében csak az értékelés alapelveit kellett rögzítenie arra is tekintettel, hogy összehasonlító adatként a perbelivel azonos övezeti besorolású és tényleges hasznosításában azonos ingatlan nem volt felkutatható, ezért érdemben nem lett

volna folytatható az eljárás, mert egy újabb szakvélemény sem tárt volna fel megfelelő összehasonlító adatokat. A Kúria egyik eseti döntésére hivatkozással a bíróság kifejtette, hogy az I-II-III.r. felperesek között céljára fenntartott közlekedési övezetbe sorolt ingatlanokat szereztek meg, ezért nem kérhették olyan forgalmi érték megállapítását, amely más övezetbe tartozó ingatlanok összehasonlításával történik. A Legfelsőbb Bíróságnak a megismételt eljárásra adott utasítása szerint üzemanyagtöltő állomás létesítése lehetőségének elvesztése nem állapítható meg, a megengedett hasznosítási módok mint lehetőségek, tényleges hasznosítás hiányában az értékelésnél nem vehetők figyelembe. A megengedett hasznosítási módok, mint lehetőségek kizárólag annyiban befolyásolják az ingatlan értékét, ahogy maga az övezet befolyásolja az ingatlan értékét. Az I-II.r. és III.r. felperesek az ingatlanok megvásárlásakor tisztában voltak a Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testületének 30/1997.(VI.5.) számú rendeletével, amely a Jégtörő utca kiszélesítéséről rendelkezett, így az I-II.r. és a III.r. felpereseknek a rendeletben foglaltakkal számolniuk kellett. A perbeli ingatlanok jelentős része közlekedési célú övezetbe volt sorolva az ingatlanok megvásárlásakor is, az ÓBVSZ 2001. december 1-jén történő hatályba lépésével az övezeten belüli építési, hasznosítási lehetőségek megváltoztak a korábbi kerületi szabályozáshoz képest és ez a változás, mint az övezet általános hatása az ingatlan értékére kihatott. A bíróság kifejtette továbbá, hogy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 30.§ (6) bekezdése értelmében a kártalanítás megfizetésére a II.r. alperes kötelezett, mert fővárosi érdek volt az adott ingatlanokon az úthálózat fejlesztése.

A III.r. felperes a perben tartott első tárgyalást követően kérte, hogy a tulajdoni hányadoktól eltérően kerüljön megállapításra a kártalanítás. A bíróság megállapítása szerint a 2005. november 1-től hatályos Pp. 335/A.§ (1) bekezdése - a rendelkezést beiktató 2005. évi XVII. törvény 19.§-a folytán - a törvény hatályba lépését követően indult eljárásokban alkalmazható, ezért a bírósági eljárás 2004. február 18-án való megindulására figyelemmel a jelen eljárásban nem irányadó, a keresetváltoztatás tilalma nem állapítható meg, de az elsőfokú bíróság az ítéletével elrendelt új eljárásra figyelemmel kimondta, hogy a megismételt eljárásban az I.r. alperes az I-II-III.r. felperesek részére megállapítandó kártalanítást a felek megállapodására tekintettel a tulajdoni hányadtól eltérően is megállapíthatja.

A bíróság kifejtette továbbá, hogy szakértői kompetenciába tartozik az, hogy az ingatlanok értékét a szakértő hogyan állapítja meg, mert nincs olyan jogszabály, amely mindenre kiterjedően rendelkezne az értékelés szabályairól, a felhasználható adatokról, a korrekciós

tényezőkről, ezért a szakértőnek a szakmai szabályok és a nem kifejezetten a kisajátításra irányadó, de elvi szinten alkalmazható szabályok, nemzetközi ajánlások szerint kell eljárnia.

Az elsőfokú bíróság a 2008. január 1-vel bekövetkezett jogszabályváltozást úgy értelmezte, hogy a megváltoztatási jogköre megszűnt, mert a kisajátításról szóló, 2008. január 1-jével hatályba lépett 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) 42. (1) bekezdés f) pontja a bíróság megváltoztató jogkörét szabályozó Pp. 339.§ (2) bekezdés i) pontját hatályon kívül helyezte. A perben irányadó és még alkalmazandó Ktvr. rendelkezései nem biztosítanak megváltoztatási jogkört a bíróságnak, és a Pp. 339. (2) bekezdés i) pontjának hatályon kívül helyezését követően nem került meghozatalra olyan eljárási szabály, amely az ítélet meghozatalakor a bíróság részére megváltoztatási jogkört biztosítana, ezért a bíróság ítéletével az I.r. alperes határozatát a kártalanítási összeg vonatkozásában hatályon kívül helyezte és az I.r. alperest e körben új eljárásra kötelezte.

Az új eljárásra az I.r. alperes számára előírta, hogy a Legfelsőbb Bíróság végzésében foglalt útmutatásnak és értékelési elveknek eleget téve, továbbá a jelen ítéletben foglaltakat figyelembe véve szakértő kirendelésével tisztázza a perbeli ingatlanok kisajátításkori értékét. Az elsőfokú bíróság iránymutatásában rögzítette, hogy M P által alkalmazott területfelosztás és az általa alkalmazott összehasonlító adatok köre a szakvélemény I. számú kiegészítésében helytállóan került megállapításra mind a közlekedési célú ingatlanok és az alternatív hasznosítás körében, ezért ezek az összehasonlító adatok az új eljárásban is felhasználhatók, mert a kisajátított ingatlanok egyes részei nem csupán nyomvonal jellegű, közlekedésre hasznosított területek voltak. Az új eljárásban - a bíróság szerint - állást kell foglalni arról, hogy az összehasonlító adatok között az ingatlanok vételára figyelembe vehető-e. A kisajátítás alapjául szolgáló forgalmi értéket a kisajátított ingatlanok egyes részeinek tényleges hasznosítására tekintettel, differenciáltan, megfelelő korrekciókkal kell megállapítani és a megismételt eljárásban a I-III.r. felperesek részére a felek megállapodására tekintettel az eszmei tulajdoni hányadtól eltérően is megállapítható a kártalanítás. Figyelembe kell venni a bíróság szerint, hogy az ÓBVSZ hatályba lépésével az övezeten belüli ingatlanhasznosítási lehetőségek megváltoztak, amely az ingatlanok forgalmi értékére kihatott, a kártalanítást a II.r. alperes érdekében elrendelt korlátozás miatt a II.r. alperesnek kell megfizetnie.

Az elsőfokú bíróság az I-III.r. felpereseket tekintette pernyertesnek és rendelkezett a részükre járó szakértői költségből és ügyvédi munkadíjból álló perköltség megfizetéséről. Az ügyvédi munkadíj megállapításánál a bíróság figyelembe vette, hogy az I-

III.r. felperesek a keresetüket leszállították, e vonatkozásban pervesztesnek tekintendők, mert a kereset leszállításának alapjául szolgáló M P szakvéleménye I. számú kiegészítését a bíróság nem tekintette minden vonatkozásban helytállónak. Azonban arra tekintettel, hogy a peres eljárásban a kártalanítás nem állapítható meg, csak az új eljárásban kerül sor a kártalanítás összegének meghatározására, az I-III.r. felpereseket a határozat hatályon kívül helyezése folytán pernyertesnek tekintette.

A jogerős ítélet ellen az I-III.r. felperesek, a IV.r. felperes, az alperesi beavatkozó élt felülvizsgálati kérelemmel.

Az I-III.r. felperesek rendkívüli jogorvoslati kérelmükben a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra utasítását kérték azzal, hogy a Kúria utasítsa arra az elsőfokú bíróságot, hogy az I.r. alperesi határozat megváltoztatásával a keresetet érdemben bírálja el, a kisajátítási eljárásban eljáró M I L és a perben szakvéleményt adó dr. S P szakvéleményét vegye figyelembe, a bizonyítékok értékelése során döntését indokolja, az ítéletben fellelhető ellentmondásokat oldja fel, az irattalenes megállapításokat az okiratok tartalmának megfelelően rögzítse, a megismételt eljárásban az ítéletét megfelelően indokolja.

Álláspontjuk szerint a jogerős ítélet sérti a Pp. 339.§ (2) bekezdés i) pontját, a Kstv. 42.§ (1) bekezdés f) pontját, 41.§ (1) bekezdését, továbbá a Ktvr. 19.§ (2) bekezdését, a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban Jat.) 15.§-át, a Pp. 221.§ (1) bekezdését, 164.§ (2) bekezdését, 6.§-át, 206.§ (1) bekezdését, az Alaptörvény XIII. cikk (2) bekezdését.

Az I-III.r. felperesek szerint a bíróság a megváltoztatási jogkör megszűnését jogszabálysértően állapította meg. Az eljárásra a Ktvr. irányadó, az alapper indulásakor a Pp. 339.§ (2) bekezdés i) pontja biztosította a bíróság részére a megváltoztatási jogkört, ezért az új kisajátítási törvény, a Kstv. hatályba lépésével megváltozott szabályok a korábban indult bírósági eljárásra nem hatnak ki. A Kstv. 42.§ (1) bekezdés f) pontjával hatályon kívül helyezett Pp. 339.§ (2) bekezdés i) pontja csak az új Kstv. hatálya alatt indult kisajátítási eljárásokra vonatkozó szabályt tartalmazza, mert maga a Kstv. rendelkezik a 32.§ (1) bekezdés f) pontjában a határozatok megváltoztatásáról, mindebből következően a jogalkotó akarata sem az volt, hogy a kisajátítási ügyekben megszüntesse a megváltoztatási jogkört, csak a szabályozás változott, a Pp.-ből a Kstv.-be kerültek át a megváltoztatási jogkört biztosító bírósági hatásköri szabályok.

Sérelmezték, hogy a bíróság a tényállást az indokolás első bekezdése szerint M P szakértői véleménye alapján és a csatolt okiratok, valamint a közigazgatási eljárásban keletkezett iratok

alapján állapította meg. A bíróság azonban indokolás nélkül mellőzte a rendelkezésre álló többi bizonyítékot, köztük a többi szakértő szakvéleményét, a magánszakvéleményeket. A bíróság a magánszakértői véleményeket és a kirendelt szakértők által készült szakvéleményeket tartalmában röviden összegezve ítélete indokolásában később rögzítette, azonban bizonyítékként való értékelésükre vagy abból való kizárásukra megfelelő indokolást nem adott. Arra hivatkoztak, hogy az I.r. alperesnek az alapperben a 25. számú jegyzőkönyvben rögzített nyilatkozata alapján az I.r. alperes határozata kizárólag egyetlen szakértő, M I L szakértő szakvéleményén alapult, mert az azt megelőző eljárásban keletkezett kisajátítási szakvéleményeket a korábban eljáró hatósággal szembeni elfogultsági kifogásnak való helyt adás folytán az I.r. alperes mint az eljárásra kijelölt hatóság nem vette figyelembe. A Pp. 6.§-ára hivatkozással kérték, hogy M I L a bíróság szakértőként rendelje ki, szakvéleményét bizonyítékként vegye figyelembe, azt egészíttesse ki, azonban ezt a bizonyítási indítványt a bíróság indokolás nélkül elutasította, pedig az indítványt az alperesek sem ellenezték. A bíróság a szakértőt a 2005. január 18. napra kitűzött tárgyalásra szakértőként ugyan megidézte, azonban utóbb a szakértőnek nem adott lehetőséget nyilatkozattételre és a bíróság a kisajátítási szakértő részére később tanúdíjat állapított meg, megsértve ezzel a Pp. 164.§ (2) bekezdésében foglaltakat. Álláspontjuk szerint ez az érdemi döntésre is kiható eljárási jogszabálysértés, amelyet külön fellebbezés hiányában nem támadhattak meg, a bíróságnak az eljárást befejező érdemi határozatában kellett volna az I-III.r. felperesi kifogások tárgyában döntenie, de erre az ítéletben a bíróság nem tért ki, csak azt állapította meg, hogy a kisajátítási eljárásban eljáró szakértő a szakvéleményének kiegészítésére a perben szakértőként nem rendelhető ki.

A bíróság a megismételt eljárásban keletkezett dr. S P szakvélemény kiegészítését csak sommás megállapítások mellett mellőzte a bizonyítékok köréből, mert nem tartotta azt alkalmasnak a használati módok szerinti differenciálás hiánya okán az ítéleti döntés alapjául szolgáló bizonyítéknak. Az ítélet ezt a megállapítást iratellenesen, jogsértően rögzítette, mert a szakértő különbséget tett a különböző használati módok szerint a területrészek értékei között a szakvélemény kiegészítés 2.6.pontja szerint.

Hangsúlyozták, hogy a bizonyítási eljárást a bíróság nem a Pp. 164.§ rendelkezéseivel összhangban folytatta le. A bíróság szakértői kompetenciába tartozónak tartotta az ingatlan értékének megállapítását, mert álláspontja szerint nincs olyan jogszabály, amely az ingatlanok értékeléséhez mindenre kiterjedő szabályozást tartalmazna. Ugyanakkor a bíróság azt állapítja meg, hogy az a feladata, hogy az ítéletében az értékelés alapelveiről útmutatást

adjon. Az I-III.r. felperesek álláspontja szerint a bíróság tévedett. A bíróság köteles a szakvélemény értékelésére, a szakvélemények közötti esetleges ellentmondások feloldására, erre pedig nem került sor. A bíróság ellentmondásosan ítélte meg a M P szakértő által készített szakvéleményeket is, ellentmondásosan foglalt állást arról is, hogy a megfelelő összehasonlító adatok rendelkezésre állnak-e.

A bíróság nem foglalt állást arról, hogy a kisajátítás alá eső ingatlanok vételára az összehasonlító adatok között figyelembe vehető-e. Mind dr. S P, mind M P igazságügyi szakértők úgy foglaltak állást, hogy az az ingatlanok vételára nem vehető figyelembe, mert a kisajátításban érintett felek közti értékesítésről van szó. Dr. S P azt is kifejtette, hogy a pályázati feltételek között létrejött adásvételi szerződés nem tekinthető jellemző piaci adatnak, mert a rendelkezésre álló, jellemző adatoktól drasztikusan eltér. A szakértői állásfoglalások ellenére a bíróság nem indokolta meg - ahogy a Legfelsőbb Bíróság sem -, hogy miért kell továbbra is vizsgálni egy újabb eljárásban az adásvételi szerződések összehasonlító adatként való figyelembe vehetőségét. Az erről való döntés nem tartozik szakértői kompetenciába.

Kérték a tényállás pontosítását abban a körben, hogy a perbeli ingatlanok övezeti besorolása a megvásárláskor „közforgalmi vasút”, „közvasút” volt, később változott meg azok művelési ága „kivett épület és udvar” művelési ágra. A Legfelsőbb Bíróság felülvizsgálati tanácsa előtt tartott tárgyaláson felvett jegyzőkönyv nem rögzíti azt az ítéleti megállapítást, hogy az I-III.r. felperesek a Legfelsőbb Bíróság felülvizsgálati tárgyalásán úgy nyilatkoztak volna, hogy üzemanyag-töltő állomást nem kívánnak létesíteni, ilyen irányú hasznosítási szándékuk nem volt. Az I-III.r. felperesek a peres eljárás során mindvégig állították, hogy az ingatlan megvásárlását követően, a 2001. december 1-jén hatályba lépett ÓBVSZ minden fejlesztési elképzelést megakadályozott, ezért a fejlesztési elképzelés, illetve ilyen irányú aktivitás hiánya értékcsökkenő tényezőként az I-III.r. felperesek terhére nem értékelhető.

A IV.r. felperes felülvizsgálati kérelmében kérte a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és elsődlegesen az I.r. alperes határozatának megváltoztatásával a kártalanítás összegének M P alapszakvéleményének első értékelése szerinti összegben történő megállapítását, másodlagosan az elsőfokú bíróság másik tanácsának vagy másik azonos hatáskörű bíróságnak a kijelölésével az elsőfokú bíróság új eljárásra utasítását.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság ítélete sérti Pp. 2.§-át, 164.§ (1)-(2) bekezdését, 177.§ (1) és (6) bekezdését, 182.§ (3)

bekezdését, a 221.§-át - helyesen az (1) bekezdését -, 275.§ (5) bekezdését, 339.§ (1) - helyesen (2) bekezdése - i) pontját, továbbá az igazságügyi szakértői tevékenységről szóló 2005. évi XLVII. törvény (a továbbiakban: Szakértői tv.) 16.§ (1) bekezdését. A IV.r. felperes állítása szerint az ítélet iratellenes megállapításokat tartalmaz, kirívóan okszerűtlen és a logika szabályaival ellentétes következtetéseket tartalmaz. A bíróság nem vette figyelembe a Legfelsőbb Bíróság végzésében foglalt, kötelezően alkalmazandó iránymutatást. A bíróság iratellenesen rögzítette, hogy a területfelosztás tekintetében a tényleges felhasználási módot a peres felek nem vitatták. A IV.r. felperes a per során a szakértők által alkalmazott területfelosztást folyamatosan vitatta, mert a területfelosztás - álláspontja szerint - abszolút fiktív indokokkal történt. A kisajátítással érintett ingatlanokon semmilyen használat, hasznosítás nem valósult meg, ezzel ellentétes adatra, bizonyítékra a perben nem derült fény, ezért a területfelosztás kiindulópontja eleve hibás. A perbeli területek jelentős része a közforgalom számára megnyitott magánút, gyakorlatilag teljes egészében a köz számára megnyitott, elkerítetlen terület, korábban a HÉV sínek által is érintett volt, közlekedési, part menti terület volt. A terület semmilyen módon hasznosítva nem volt, így a területfelosztás csupán elméleti, jövőbeni hasznosítási lehetőséget figyelembe vevő metodikája jogsértő és helytelen. A bíróságnak az a megállapítása, hogy M P helyesen osztotta fel az ingatlanokat a tényleges hasznosítás, használat alapján, semmivel nem indokolt ténymegállapítás és a tényeknek is ellentmond. Az eljárás során mindig arra hivatkozott, hogy az ingatlanok közterületi jellege állapítható meg, mert a köz számára megnyitott terület volt, amelyeket rendeltetésüknek megfelelően bárki használhatott.

Az elsőfokú bíróság tévesen értelmezte a Legfelsőbb Bíróság új eljárásra utasító végzésében foglaltakat is és tévesen állapította meg, hogy szakértői kompetenciába tartozik a forgalmi érték megállapítása, mégis ugyanakkor megállapítást tett arra, hogy milyen összehasonlítható adatok vehetők figyelembe. Az I-II.r. felperesek tudatában voltak annak, hogy 60-as övezetbe, illetve később a KL-KT övezetbe sorolt ingatlanokat vásároltak meg, amelyek kvázi forgalomképtelen, értéktelen területek voltak, azokra beépítést nem lehetett eszközölni. Mindenből következően forgalomképtelen vagyont vásároltak meg, mely ténynek a forgalmi értékben is meg kellett volna mutatkoznia. Összehasonlítható adat nem lehet különleges érdek miatti értékmegállapítás, továbbá olyan, a közlekedési övezetbe sorolt ingatlan sem, melynél az ingatlanfejlesztési szándék kimutatható. Az elsőfokú bíróság azonban fejlesztési területekre vonatkozóan azt állapította meg, hogy azok összehasonlítható adatként figyelembe vehetők, elfogadta M P I. számú szakvélemény kiegészítésében szereplő, fejlesztési célú ingatlanokat is összehasonlítható adatként, amelyet a szakértő

felhasznált az alternatív közlekedési célú hasznosításra figyelemmel (alaphalmazként figyelembe vett 4 ingatlant). Maga a szakértő is az alapszakvéleményében még ezekről az ingatlanokról azt állapította meg, hogy azok összehasonlításra nem alkalmasak, utóbb változtatta meg ezt a véleményét, a szakvélemény I. számú kiegészítésében mégis felhasználhatónak ítélte az érintett két ingatlant. Az egyik ingatlan 1996. évi értékesítési adat, intézményi övezetbe került átsorolásra, míg a másik ingatlan tömegközlekedési bázisterület. Mindkét ingatlan elhelyezkedése más, eltérő övezetbe sorolásából és nagyságából eredően beépíthető, ezért nem hasonlítható össze a perbeli, „nyomvonal” jellegű ingatlanokkal, amelyeknek jellemző szélessége csak 20 méter. A szakértő további összehasonlító adatként olyan ingatlant is figyelembe vett – és amelyet a bíróság törvénysértően elfogadott –, amelyen üzemanyag-töltő állomás áll, ezért a perbeli ingatlannal össze nem hasonlítható jellemzőkkel rendelkezik. A Pp. 177.§ (1) bekezdésébe és a Szakértői tv. 16.§ (1) bekezdésébe ütközik – de ellentétes a Legfelsőbb Bíróság végzésével is –, az az elsőfokú bírósági végzés, amely előírja a szakértő számára, hogy milyen összehasonlítható adatokat vegyen figyelembe és értékeljen a szakvélemény kiegészítése során. Szakértői kompetenciába tartozik ugyanis, hogy a szakértő milyen ingatlanokat tart összehasonlításra alkalmasnak. A bíróság a szakértői vélemény értékelésekor foglalhat állást arról, hogy az adott adat összehasonlításra alkalmas-e.

Hangsúlyozta, hogy az ítélet ellentmondásos a területfelosztás alapját képező valós használattal kapcsolatosan is. A bíróság ítéletében ugyanis rögzíti, hogy a hasznosításnak külön vizsgálat tárgyát kell képeznie, ugyanakkor rögzíti azt is, hogy a hasznosítatlan területek értéke beépítésre alkalmas telkekkel nem lehet azonos. Az ítélet alapjául szolgáló, M P szakvéleménye beépítésre nem alkalmas építési telkek adatait használja fel az elsőfokú bíróság szerint, amely az ítéletével elrendelt újabb eljárásban is figyelembe vehető, ugyanakkor idézi M P szakértőnek azt a beismerését a szakvélemény III. számú kiegészítéséből, hogy a forgalmi érték meghatározásánál az ingatlanokat úgy differenciálta, hogy melyek lehettek volna alkalmasak övezeten belüli alternatív hasznosításra és melyek nem, nem pedig az alapján, hogy mi volt vagy mi lett a tényleges hasznosítás. Mindezek alapján nem egyértelmű, hogy ezeknek az ingatlanoknak az adatait miért tekinti összehasonlításra alkalmas adatnak a bíróság és a hasznosítást mire tekintettel fogadja el, amikor a szakvélemény semmilyen adatot nem tartalmaz arra nézve, hogy az ingatlanoknak milyen tényleges hasznosítása volt. A hasznosítás ténykérdés, de hasznosítás nem volt bizonyított.

A bíróság a Legfelsőbb Bíróság végzésével ellentétesen nem foglalt állást arról, hogy az ingatlanok vételára figyelembe vehető-e az összehasonlító adatok körében, az új eljárásra a figyelembe vehetőség vizsgálatát írta elő. Vitatta a IV.r. felperes az I-

III.r. felpereseknek azt a bizonyítatlan állítását, hogy a MÁV Rt. általi értékesítés nem piaci alapon történt.

A IV.r. felperes szerint az összehasonlító adatok körét a bíróság tévesen fogadta el az alternatív közlekedési célú hasznosítású ingatlanok vonatkozásában, és ezen ingatlanok tekintetében M P szakértő a korrekciókat, azok mértékét is tévesen alkalmazta. Ezek az ingatlanok jellemzőikben, méretükben, beépíthetőségük tekintetében teljes egészében eltérnek a perbeli ingatlanoktól. Az alkalmazott korrekciók ezeket az eltéréseket nem veszik figyelembe, de nem is alkalmasak azok korrigálására.

Sérelmezte a IV.r. felperes az új szakértő kirendelésére vonatkozó bizonyítási indítvány elutasítását, az elutasítás indokát. A bíróság megállapításával szemben állította, hogy vannak összehasonlításra alkalmas ingatlanok, amelyek övezeti besorolásukban és tényleges hasznosításukban azonosak a perbeli ingatlanokkal, ezért lehetőség lett volna arra, hogy újabb szakértő kirendelésével, az összehasonlító adatok megfelelő alkalmazásával a valós forgalmi érték megállapításra kerüljön. Kifogásolta, hogy M P bár a szakvéleményét többször kiegészítette, mégsem adott minden kérdésre érdemi választ, emiatt a bizonyítási eljárás nem tekinthető lezártnak, befejezettnek.

A IV.r. felperes állította, hogy a bíróság az ÓBVSZ hatályba lépésével kapcsolatosan hivatkozott beépítési korlátozás kedvezőtlen változását tévesen állapította meg, emiatt jogsértően fogadta el az ingatlanokat ért értékcsökkenést, mert a perbeli ingatlanok korábban is a 60-as közlekedési övezetbe, majd az FSZKT elfogadását követően a KL-KT - szintén közlekedési - övezetbe kerültek besorolásra. Mindkét övezeten belül korlátozottak voltak a hasznosítás lehetőségei, építési joggal az I-III.r. felperesek nem rendelkeztek. Ezt a tényt a Legfelsőbb Bíróság is megállapította az új eljárást előíró végzésében, ezzel ellentétes megállapítást az elsőfokú bíróság sem tehetett volna.

A bíróság törvénysértően állapította meg azt is - hangsúlyozta a IV.r. felperes -, hogy a megváltoztatási jogköre megszűnt a Pp. 339.§ (2) bekezdése i) pontjának 2008. január 1-jével történő hatályon kívül helyezésével, mert ez a rendelkezés csak a Kstv. hatályba lépésével kapcsolatos eljárásokra vonatkozik, a jelen peres eljárás kezdetén hatályban volt eljárási szabály alapján a bíróságnak továbbra is lehetősége volt a határozat megváltoztatására.

Az alperesi beavatkozó felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és elsődlegesen az I.r. alperes határozatának megváltoztatásával M P alapszakvéleményének első értékelésében meghatározott kártalanítási összeg megállapítását,

másodlagosan az elsőfokú bíróság másik tanácsának vagy másik azonos hatáskörű bíróságnak kijelölésével az elsőfokú bíróság új eljárásra utasítását kérte. Álláspontja szerint a jogerős ítélet sérti az Alaptörvény XIII. cikk (2) bekezdését, XV. cikk (1) bekezdését, XXVIII. cikk (1) bekezdését, a Pp. 2.§-át, 164.§ (1)-(2) bekezdését, 167.§ (1) bekezdését, 177.§ (1) és (6) bekezdését, 182.§ (3) bekezdését, 206.§ (1) bekezdését, 221.§ (1) bekezdését, 275.§ (5) bekezdését, 335/A.§ (1) bekezdését, a Pp.-nek a bírósági eljárás megindulásakor hatályban volt 339.§ (2) bekezdés i) pontját, a Ktvr. 1.§-át, a Kstv. 41.§ (1) bekezdését.

Az alperesi beavatkozó kifogásolta az elsőfokú bíróság törvénysértő megállapítását a megváltoztatási jogkör megszűnésére. Állította, hogy a Pp. 339.§ (2) bekezdés i) pontjának hatályon kívül helyezésével a megváltoztatási jogkör nem szűnt meg, mert a hatályon kívül helyezés csak Kstv. hatályba lépését követően indult kisajátítási eljárásokat érinti. Nem érinti, nem érintheti a Kstv. hatályba lépését megelőzően indult kisajátítási pereket, mert azokra továbbra is alkalmazandó a Pp. 339.§ (2) bekezdés i) pontja. Az elsőfokú bíróság a Legfelsőbb Bíróság új eljárásra adott útmutatásának nem tett eleget, illetve azt tévesen értelmezve, iratellenesen, kirívóan okszerűtlenül és a logika szabályaival ellentétesen állapította meg a tényállást és értékelte a bizonyítékokat. A Legfelsőbb Bíróság végzésében azt rögzítette, hogy a perbeli ingatlanok közlekedési övezetbe tartoznak és csak ilyen övezetbe sorolt ingatlanokkal hasonlíthatóak össze, adott esetben megfelelő korrekció alkalmazásával. Az övezeti besoroláson kívül az összehasonlítás szempontja a perbeli ingatlanok tényleges hasznosítása lehet. A bíróság tévesen állapította meg, hogy a perbeli ingatlanok kisajátításkori értékét nem lehet csupán nyomvonal jellegű, közlekedésre hasznosított, közlekedési keretövezetbe tartozó ingatlanokkal összevetni. Azt is tévesen állapította meg, hogy a kisajátításkor fennálló forgalmi érték nem a kisajátítás céljának megfelelő forgalmi értéket jelenti, mert nem csupán a közlekedésre hasznosított közlekedési keretövezetbe tartozó ingatlanokkal kell összevetni a perbeli ingatlanokat, hanem a hasznosítás szerint azonos, egyéb ingatlanokkal is. Hangsúlyozta az alperesi beavatkozó, hogy a perbeli ingatlanok a megvásárláskor és a kisajátításkor is közlekedési övezetbe tartoztak, alkalmatlanok voltak bármilyen beruházás megvalósítására. A KL-KT övezetben kizárólag nyomvonal jellegű létesítmények helyezhetők el a BVKSZ 51.§ 19. számú táblázat A) pontjának b/ alpontja szerint. Az ítélet alapjául szolgáló M P szakvéleményének I. számú kiegészítésében azonban olyan összehasonlító adatok kerültek figyelembevételre és elfogadásra, amelyek eltérőek a perbeli ingatlanoktól mind övezeti besorolásukban, mind értékjellemzőikben, beépíthetőségükben, hiszen azon közlekedési építmények, /jármútelep, garázs, remíz/, illetve üzemanyag-töltő állomás volt. Amennyiben ezek az adatok összehasonlításra alkalmasak is

lehetnének, akkor is csak megfelelő korrekcióval, mert a perbeli ingatlanok - tényszerűen - nem beépíthetőek. M P elfogadott szakvélemény kiegészítése azonban korrekciót nem alkalmaz, annak ellenére, hogy a figyelembe vett ingatlanok mind méretben, mind területnagyságban, mind a beépíthetőségre vonatkozó szintterületi mutatóban, mind a tényleges beépítettség tekintetében teljes mértékben eltérnek a perbeli ingatlanoktól, amelyekre nézve az ÓVBSZ 124.§ (4) bekezdése tiltja üzemanyag-töltő állomás létesítését és egyéb épület építését is.

Az összehasonlíthatóság másik tényezője a tényleges hasznosítás azonban nem igazolt, a szakértő által alkalmazott területkimutatás fiktív, nem a tényleges hasznosításhoz kötötten differenciálja a egyes területrészeket, nem veszi figyelembe az egyes területrészek szélességét, azaz inkább keskenységét is, amely a hasznosításnak amúgyis jelentős korlátja. Az ingatlanok szélessége 1-7 méterig, illetve 9 méterig, legfeljebb 20 méterig terjed. Iratellenes az az ítéleti megállapítás, hogy a területek tényleges felhasználási módját a peres felek nem vitatták, mert mind a II.r. alperes, mind az alperesi beavatkozó vitatta a területkimutatást, ezért a bíróság köteles lett volna indokolni, hogy milyen indokok alapján állapította meg azt, hogy a felhasználási mód nem volt vitatott.

A bíróság azt állapította meg ítéletében, hogy M P a szakvéleménye I. számú kiegészítésében figyelembe vette a területek tényleges hasznosítását, ezzel szemben M P szakértő a szakvéleménye III. számú kiegészítésében maga ismerte el azt, hogy úgy differenciálta a területrészeket, hogy melyek lehettek volna alkalmasak az övezeten belüli alternatív hasznosításra, nem pedig az alapján, hogy mi volt a tényleges hasznosítás. A rendelkezésre álló bizonyítékok, tények alapján a kisajátítást megelőző használat arra korlátozódott, hogy a III.r. felperes parkolóként használt egy kisebb területet, míg a többi területrészt az I-III.r. felperések semmilyen módon nem hasznosították.

A bíróság tévesen állapította meg, hogy a közlekedési övezet, illetőleg a közlekedési célú terület nem jelenti egyben azt is, hogy kizárólag közlekedési útvonal valósult meg a perbeli ingatlanokon. Rögzíti azt is, hogy M P az ítélezés alapjául elfogadott szakértői vélemény I. számú kiegészítése kizárólag közlekedési célú ingatlanok adatait használta fel és vette figyelembe az egyes területek tényleges hasznosítását, így jogszerűen használta fel összehasonlító adatként az alternatív közlekedési célú hasznosításhoz további összehasonlító értékadatokat. Ezek az értékadatok alkalmatlanok összehasonlító értékadatként történő felhasználására, mert az övezeti besorolásuk eltér a perbeliektől és emiatt semmilyen korrekció nem került alkalmazásra, valamint azért is, mert a szakértő alternatív hasznosítást mint lehetőséget vett figyelembe a tényleges hasznosítás helyett.

Az alperesi beavatkozó álláspontja szerint M P alapszakvéleményének első értékelése felel meg a Legfelsőbb Bíróság új eljárásra adott útmutatásának, az ott írt értékelési elveknek. Hangsúlyozta, az ingatlanok vételára összehasonlító adatként figyelembe vehető. Az I-II.r. felperesek tulajdonszerzésére ugyanis nyílt pályázat során kialakult vételáron került sor, az értékesítés egymástól gazdaságilag független felek között jött létre, így ez az értékadat nem mellőzhető. Ennek figyelembe vétele esetén megállapítható, hogy a 2000. évi értékadat 2004. évre való indexálásával M P alapszakvéleményének első értékelésében szereplő forgalmi értékhez nagyságrendileg hasonló értéket kapunk.

Az elsőfokú bíróság a magánszakértői vélemények értékelését jogsértően végezte el. Az ítélet indokolása csak sommás megállapításokat tartalmaz ezen bizonyítékoknak a bizonyítékok köréből való kizárására. A Kúria töretlen gyakorlata szerint a magánszakvélemények bizonyítékként felhasználhatók, alkalmasak lehetnek arra, hogy a perszakértő véleményének megalapozottságát kétségbe vonják, ezért a magánszakvéleményeket is bizonyítékként kell értékelni és azoknak a perszakértői véleménnyel való összevetése, a köztük fennálló ellentmondások feloldása nem mellőzhető. Jogsértő ezért az a megállapítás, amely a bizonyítékként való értékelés mellőzésének egyik indoka, hogy a magánszakvélemény a felek irányított kérdései alapján készült. A magánszakértők az értékeléshez szükséges valamennyi okiratot megkapták, véleményük kialakításához valamennyi releváns információval rendelkeztek. Az E Rt. első és második jelentése is alkalmas arra, hogy a bíróság képet kapjon a perbeli ingatlanok környezetében elhelyezkedő ingatlanok jellemző áraitól. A C Kft. értékbecslésében feltárt összehasonlító adatok közlekedési keretövezetbe és MÁV által értékesített területekre vonatkozóan tartalmazznak értékelést, T N magánszakértői véleménye pedig megfelelő kritikáját adja M P alapszakvéleménye második értékelésének és a szakvéleménye I. számú kiegészítésének. Önmagában az a tény, hogy a felhasznált adatok nem az adóhatóság adatbázisából valók, nem zárja ki a magánszakvélemény figyelembe vehetőségét és az összehasonlító adatok alkalmatlanságát sem jelenti. A MISZT véleményével szemben megfogalmazott az az állítás, hogy az nem minősül szakvéleménynek, jogszabálysértő. A MISZT szakértői testületi véleményben felvetett, a szakértői véleményekben elkövetett értékelési hiányosságokkal kapcsolatban, továbbá a perszakértői vélemények kapcsán felmerült ellentmondásokkal kapcsolatban a bíróság nem folytatott bizonyítást, a bizonyítékokat nem vetette össze, az ellentmondásokat nem oldotta fel. A magánszakvélemények számos, olyan tisztázandó kérdést vetettek fel, amelyet a perbeli szakértő nem válaszolt meg. A magánszakvélemények egy része számos összehasonlító adatot tartalmaz, amelynek értékelésére nem került

sor. Beavatkozóként is szolgáltatott számos összehasonlító adatot a perben. A kisajátítási eljárásban beszerzett BIMKAI szakvéleménye értékelési módszerében és az összehasonlító adatok körében megfelelő, az adatok övezeti besorolásukban és hasznosításukban azonosak a perbeli ingatlanokkal, alkalmasak az értékelésre. Az az ítéleti megállapítás, hogy ez a szakvélemény nem alkalmas az értékelésre, súlyosan iratellenes és jogsértő.

Az elsőfokú bíróság jogsértően állapította meg, hogy az ingatlanszerzést követő jogszabályváltozás a hasznosíthatóságot korlátozottá tette, mely figyelembe vehető az érték megállapításakor. A fővárosi szintű szabályozás, az FSZKT és a BVKSZ 1999. január 1-jével lépett hatályba, ezt követően fogadták el a részletes kerületi szabályozási terveket - köztük az ÓBVSZ-t, amely 2001. december 1-jével lépett hatályba -, így a két szintű szabályozás között nem volt ellentmondás.

Hangsúlyozta az alperesi beavatkozó, hogy az övezeten belüli építési vagy hasznosítási lehetőségek változása nem hatott, nem hathatott ki az ingatlan értékére, mert a tulajdonszerzéskor is az ingatlanok közlekedési övezetbe tartoztak, ebben az övezetben mindenféle hasznosítási, építési lehetőség az FSZKT keretei között valósulhatott meg, mely ténnyel az I-II.r. felperesek az ingatlanok megvásárlásakor tisztában voltak, így részükről az Étv. 30.§ (6) bekezdésére való hivatkozás irreleváns és iratellenes is. A perbeli ingatlanok övezeti besorolása nem változott, a BVKSZ 51.§-a is csak azzal a feltétellel tette lehetővé üzemanyag-töltő állomás építését, ha azt a KSZT lehetővé tette. A KSZT elfogadására csak az ÓBVSZ megalkotásával került sor.

A beavatkozó álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a Pp. 335/A.§ (1) bekezdésének alkalmazását jogsértően zárta ki, továbbá jogsértően döntött a bizonyítási indítványok elutasításáról, mert mind a magánszakértő meghallgatására, mind az új szakértő kirendelésére az elfogadott szakvélemény hibáira tekintettel szükség lett volna. A bíróság tévesen állapította meg, hogy csak hatályon kívül helyezésre volt módja és az új szakértő kirendelésével sem vezethetett volna a bizonyítás érdemi eredményre. A bíróság feladata lett volna a kártalanítás megállapítása. Amennyiben erre a szakvélemény alkalmatlan, köteles lett volna újabb szakértő kirendelésére, mert a beavatkozó álláspontja szerint volt megfelelő összehasonlító adathalmaz a kártalanítás megállapításához.

Az elsőfokú bíróságnak az új eljárásra adott útmutatásai is ellentmondásosak, iratellenesek, okszerűtlenek. A bíróság jogsértően állapította meg, hogy nem lehet csupán nyomvonal jellegű, közlekedésre hasznosított közlekedési övezetbe tartozó ingatlanokkal összevetni a perbeli ingatlanokat, és azt is törvénytelenül állapította meg, hogy a M P szakértő által

alkalmazott összehasonlító adatok köre megfelelő, jogszerűen felhasználható volt, köztük az alternatív közlekedési célú hasznosításhoz felhasznált ingatlanok is figyelembe vehetők voltak. Azt is tévesen állapította meg a bíróság, hogy a területkimutatás megfelelő és felhasználható volt, és hogy a II.r. alperes terhére értékelendő az ÓBVSZ hatályba lépésével a hasznosítási lehetőségek változása.

Az alperesi beavatkozó az I-III.r. felperes felülvizsgálati kérelmére ellenkérelmet terjesztett elő, kérte a felülvizsgálati kérelem elutasítását.

A II.r. alperes az I-III.r. felperések felülvizsgálati kérelmére, az alperesi beavatkozó felülvizsgálati kérelmére előterjesztett ellenkérelmében az I-III.r. felperések felülvizsgálati kérelmének elutasítását kérte és az alperesi beavatkozó felülvizsgálati kérelmében foglaltakkal egyetértett.

Az I.r. alperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő, az alperesi beavatkozó felülvizsgálati kérelmére észrevétellel sem élt.

Az I-III.r. felperések a beavatkozó ellenkérelmére észrevételt tettek, korábbi álláspontjukat tartották fenn. Az észrevételre a beavatkozó is észrevételt tett, saját álláspontját megismételve.

A felülvizsgálati kérelmek - az alábbiak szerint - az eljárási kifogások tekintetében részben alaposak, részben alaptalanok, az összegaszerúséget érintően az I-III.r. felperések felülvizsgálati kérelme alaptalan, a IV.r. felperes és az alperesi beavatkozó felülvizsgálati kérelme alapos.

A Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 272.§ (2) bekezdése és a 275.§ (2) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelmek keretei között, az abban konkrétan megjelölt jogszabálysértések körében vizsgálta felül.

A Kúria elsődlegesen az eljárási kifogásokat vizsgálta.

Az I-III.r. felperések a felülvizsgálati kérelmük 2. pontjában a tényállás hiányosságára hivatkoztak. Az elsőfokú ítélet az indokolásának első mondatában azt rögzítette, hogy a bíróság a tényállást „a felperes keresetlevele, az alperések ellenkérelme, a peres felek nyilatkozatai, a csatolt közigazgatási eljárásban keletkezett iratok, a Kúria (helyesen Legfelsőbb Bíróság) Kfv.II.39.307/2006/21. számú végzése, a csatolt okiratok és M P igazságügyi szakértői véleménye alapján” állapította meg. Mindezekből következően téves az I-III.r. felperéseknek az a hivatkozása, hogy a tényállás kizárólag M P szakértői véleménye

alapján került megállapításra. A bíróság felsorolta valamennyi a perben rendelkezésre álló bizonyítékot, köztük a „csatolt okiratok” megnevezés alatt értve M P szakértői véleményén kívül az összes többi szakvéleményt, és a magánszakvéleményeket is.

M P a 70. sorszám alatt előterjesztett alapszakvéleménye 4-9.oldalain rögzítette a kisajátítással érintett ingatlanok valamennyi jellemzőjét, továbbá a megismételt eljárásban beszerzett, dr. S P szakértő szakvélemény kiegészítésében foglaltakat és a perbeli ingatlanokat érintő övezeti szabályozást és annak változásait. Az ítélet rögzíti a peres feleknek az ingatlanokra vonatkozó szabályozás változásával kapcsolatos álláspontját, azonban maga az ítélet a tényállási részben a szabályozásra vonatkozóan megállapítást nem tartalmaz, ezért e körben a Kúria az ítélet tényállási részét az alábbiakkal egészíti ki:

A tárgyi ingatlanokra az ÓBVSZ 2001. december 1-jei hatályba lépése előtt a gázgyár és környékére készített, a 2/1997.(I.30.) Ök. rendelettel elfogadott R-43057 ttsz-ú részletes rendezési terv (a továbbiakban: RRT) vonatkozott. A hrsz-ú ingatlan északi kis része I-35-SZ jelű övezetbe tartozott, amely az intézményterületnek a jelentős zöldfelületet igénylő intézmény elhelyezésére szolgáló része, míg az ingatlan jelentős része a 60-as jelű közlekedési területek övezetbe tartozott. Az akkor hatályban volt Budapesti Városrendezési Szabályzatról szóló 5/1986.(XI.30.) Főv. Tan. rendelet (a továbbiakban: BVSZ) 27.§ (1) bekezdése alapján a perbeli övezetben új épületet csak az RRT alapján lehetett elhelyezni. A területre vonatkozó RRT építési helyet nem jelölt ki, így épület ezen a területen nem volt elhelyezhető.

A hrsz-ú ingatlan déli kis része 1.1. tömbjelű Közl-60-SZ övezetbe tartozott, amely közlekedési létesítmény elhelyezésére szolgáló terület. Az RRT 3.§-a értelmében az 1.1. tömb területére vonatkozó hatályos övezeti besorolás megváltoztatására vonatkozó rendelet a kihirdetésének napján lépett volna hatályba, azonban a módosításra nem került sor. Az ingatlan jelentős része a 60-as jelű közlekedési területek övezetbe tartozott, ezen a területen épület nem volt elhelyezhető. Az RRT a két földrészlet közterületté való kiszabályozásával biztosította a J utca szükséges szabályozását, a rendezési tervhez tartozó szabályozási tervlap a két földrészleten átlagosan 30-35 méter szélességben állapította meg a J utca tervezett szélességét az út kiépítésének biztosítása érdekében. Az RRT-hez kapcsolódóan a Házgyár és környékére vonatkozó R-43049 ttsz-ú, a 30/1997.(VI.5.) Ök. rendelettel elfogadott részletes rendezési terv figyelembe vette a szomszédos gázgyár területére vonatkozó kiszabályozást, a rendelet rögzítette, hogy a tervezett bevásárló központ feltárásához szükséges a J utca kiépítése 2x1 nyomsávban, illetve a Z utca korszerűsítése és a szükséges felállások miatt 2x2 nyomtávú kiépítése. A részletes rendezési

terveket az Étv. 60.§ (3) bekezdése értelmében 2003. december 31-ig lehetett alkalmazni.

1999. január 1-jén hatályba lépett az FSZKT, amely a két földrészletet a KL-KT keretövezetbe sorolta. A KL-KT keretövezet a BVKSZ szerint beépítésre nem szánt területfelhasználási egység, amely a főváros közlekedési ellátását biztosító közterületek, telepek, telephelyek és építmények elhelyezésére szolgál. A területén a BVKSZ 51.§ 19-es számú táblázat A) pontjának b) alpontja szerinti közlekedést szolgáló közutak, pályatestek; közúti csomópontok; a gyalogosforgalom területei (járdák); kerékpáros közlekedés területei; közúti és gyalogos aluljárók; mélygarázsok építhetők; üzemanyagtöltő állomások, kocsimosók létesíthetők, ha azt KSZT lehetővé teszi; a tömegközlekedés megállóhelyeinek várakozó építményei; mindezek zöldsávjai, fasorai és a zöldfelületek fenntartását szolgáló egyéb építmények helyezhetők el.

Az FSZKT és a BVKSZ elfogadását követően - ezen felettes jogszabályokhoz igazodóan - került elfogadásra az ÓBVSZ és mivel az FSZKT beépítésre nem szánt KL-KT jelű keretövezetbe sorolta a tárgyi telkeket, az ÓBVSZ a hrsz-ú ingatlan jelentős részét beépítésre nem szánt, KL-KT-III jelű, közlekedési célú közterületek elnevezésű övezetbe sorolta, kis része övezetbe nem sorolt közterület lett. A hrsz-ú ingatlan jelentős része beépítésre nem szánt, KL-KT-III jelű, közlekedési célú közterületek övezetbe került besorolásra.

Az ÓBVSZ 124.§ (1) bekezdése alapján a KL-KT-III jelű övezet kizárólag közlekedési célú közterületek, nyomvonal jellegű jelentős közlekedési építmények elhelyezésére szolgál. Az ÓBVSZ 124.§ (4) bekezdése szerint az övezet területén önálló üzemanyagtöltő állomás, illetőleg egyéb gépjármű szolgáltató építmény nem létesíthető.

Maga az ÓBVSZ egy általános kerületi városrendezési szabályzat, nem a két perbeli telekre vonatkozó szabályokat, hanem általános előírásokat fogalmaz meg, így valamennyi Budapest, III. kerület közigazgatási területéhez, a KL-KT-III jelű övezetbe tartozó ingatlanokra vonatkozó szabályokat írja elő. Az ÓBVSZ-nek minden esetben a felettes jogszabályoknak számító FSZKT és BVKSZ előírásainak megfelelő szabályozást kell tartalmaznia, ezért történt változtatás a korábbi RRT-hez képest. Az ÓBVSZ-ben az övezetre vonatkozóan az üzemanyagtöltő állomásokra vonatkozó szigorításon kívül további megkötés nem szerepel. A régi BVSZ-ben is a két perbeli ingatlan közlekedésre kijelölt területként szerepelt, így a későbbi FSZKT-ban, majd ennek megfelelően az ÓBVSZ-ben is. Az ÓBVSZ hatályba lépéséig a BVKSZ 51.§ 19. számú táblázat A) pontjának bg) alpontja szerint üzemanyagtöltő állomások csak akkor voltak építhetők, ha azt a KSZT lehetővé tette, azonban

a területre KSZT elfogadásra nem került, így az ÓBVSZ 124.§ (4) bekezdésében foglalt üzemanyag-töltő állomás építésének kizárása nem jelentett tényleges szigorítást elfogadott KSZT hiányában.

A J utca - a Budapest III. kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Jegyzőjének 2008. december 17-én kelt I/5479/2008. számú tájékoztatása szerint - fővárosi jelentőségű út, amely a rakparti út meghosszabbításaként az Aquincumi-híd kapcsolataként tölt be kiemelkedő szerepet, ennél fogva nem kerületi szintű, hanem összfővárosi érdekű közlekedési terület. A 2003. április 16-én kelt I/2595/03 számú, a Budapest, III. kerület Óbuda-Békásmegyer Polgármesteri Hivatal Főépítész Irodája tájékoztatása szerint a 34/2002.(XII.11.) ÖK rendelettel elfogadott új Kerületi Szabályozási Terv (a továbbiakban: új KSZT) a két ingatlan építészjogi státuszát nem változtatta meg, egyik sem vált építési telekké. Budapest Településszerkezeti Tervében az út nyomvonala a főváros közlekedési főrendszerbe tartozóan rögzítve van, a Közlekedésfejlesztési Rendszerterv és a Budapest Városfejlesztési Konceptiója is tartalmazza, ezért az ingatlanok átsorolása kizárható, hiszen szerkezeti szerepű nyomvonalról van szó, amelyet a főváros évtizedek óta rögzít az övezeti besorolások által.

A hrsz-ú földrészleten a B út és a M utca között mintegy 400 méteren, közel 30 éve a Budai alsó rakpart kiépített és ekként használt nyomvonala található. Ennek folytatásaként tervezik kiépíteni a rakparti utat a M utcától a Z utcáig, illetőleg következő ütemben a távlati 10-es út nyomvonaláig.

Mindezek alapján megállapítható, hogy a C Kft.-nek a perbeli ingatlanok pályázat útján történő értékesítéséhez készült ingatlanforgalmi szakvéleménye tévesen tartalmazza, hogy a két ingatlant érintő RRT és a Fővárosi Önkormányzat Általános Szabályozási Keretterve övezeti besorolása között ellentmondás tapasztalható. Az RRT szerint mindkét ingatlan jelentős részében 60-as jelű közlekedési területbe tartozott, amely nem állt ellentmondásban az Általános Szabályozási Keretterv övezeti besorolásával. Mindezzel összefüggésben az alperesi beavatkozó felülvizsgálati kérelmében helytállónan hivatkozott arra, hogy az elsőfokú ítéletnek azon megállapítása, hogy a fővárosi szabályozás és a kerületi szabályozás nem volt egymással összhangban, nem állapítható meg, és jogszerűen hivatkozott ebből következően arra is, hogy téves az az ítéleti következtetés, hogy a két szabályozás közötti ellentét az I-III.r. felperesek terhére nem értékelhető (ítélet 38. oldal második bekezdés vége). A kétszintű szabályozás közötti ellentmondás nem állapítható meg. Az elsőfokú bíróság ítélete indokolásában maga is megállapítja, hogy a perbeli ingatlanok jelentős része közlekedési céllal volt szabályozva már az I-II.r. felperesek ingatlanvásárlásakor is. Ugyanakkor tévesen állapította meg a bíróság, hogy övezeten belüli lehetőségek az

ÓBVSZ hatályba lépésével a korábbi kerületi szabályozáshoz képest megváltoztak, mely téves megállapításra az alperesi beavatkozó és a IV.r. felperes is helytállóan hivatkozott. Az elsőfokú bíróság indokolása hiányos, mert nem fejti ki az ítéletében, hogy milyen lehetőségek változtak meg, mert üzemanyagtöltő állomás építésére sem az ÓBVSZ hatályba lépése előtt a BVKSZ 51.§ 19. számú táblázat A) pontjának b/bg) alpontja nem adott lehetőséget a területre vonatkozó KSZT elfogadásának hiányában, sem az ÓBVSZ 124.§ (4) bekezdése nem tette lehetővé 2001. december 1-től a perbeli területen üzemanyagtöltő állomás építését.

Mindezzel összefüggésben az I-III.r. felperesek alaptalanul állították, hogy az ÓBVSZ a hatályba lépésével minden fejlesztési elképzelést blokkolt, ezért az ilyen fejlesztési elképzelés vagy aktivitás hiánya az I-III.r. felperesi tulajdonosok oldalán értékcsökkentő tényezőként nem értékelhető. A fejlesztési elképzelések kapcsán az I-III.r. felperesek kifogásolták az ítélet 4. oldala első bekezdésében rögzített azon tényállási elemet, mely szerint Legfelsőbb Bíróság előtti felülvizsgálati tárgyaláson olyan tartalmú nyilatkozatot tettek volna, hogy üzemanyagtöltő állomást nem kívántak a területen létesíteni, ilyen irányú hasznosítási szándékuk nem volt. A Legfelsőbb Bíróság felülvizsgálati tanácsa előtt 2007. február 14-én megtartott tárgyaláson felvett jegyzőkönyvben az I-III.r. felperesek úgy nyilatkoztak, hogy miután megvásárolták az ingatlanokat, személtmentesítettek, a közvasút művelési ágat megváltoztatták, illetve hasznosítottak bizonyos területeket, pl. a Hajógyári-sziget felőli részt bérbe adták, illetve egy perben nem álló jogi személynek a terület egy bizonyos részét eladták.

A területen van a III.r. felperes telephelye, a felépítményekben pedig bérlők voltak. Hangsúlyozza a Kúria, hogy a kisajátítási eljárásban az ingatlan forgalmi értékében bármilyen fejlesztési elképzelés abban az esetben vehető figyelembe, ha ahhoz a fejlesztéshez, beruházáshoz az érintett ingatlantulajdonosok igazolt módon lépéseket tettek a beruházás megvalósítása érdekében. A felülvizsgálati tárgyaláson tett nyilatkozatban az I-III.r. felperesek bírói kérdésre nem nyilatkoztak úgy, hogy üzemanyagtöltő állomást kívántak volna létesíteni, nem igazolták és nem is bizonyították, hogy üzemanyagtöltő állomás létesítéséhez bármiféle lépést tettek volna, de üzemanyagtöltő állomás létesítését sem a BVKSZ 51.§ 19. számú táblázat A) pontjának b/bg) alpontja, sem a később hatályba lépett ÓBVSZ 124.§ (4) bekezdése nem tette lehetővé, ezért ilyen irányú fejlesztési elképzelés mind a jogszabály adta lehetőség hiányában, mind konkrét beruházási szándék és igazolt, beruházást megvalósító lépések hiányában nem vehető figyelembe, így üzemanyagtöltő állomás létesítésének megszűnése, mint fejlesztési lehetőség korlátozása, kizárása a perbeli ingatlanok kapcsán nem állapítható meg.

Az I-III.r. felperesek a felülvizsgálati kérelmükben állított fejlesztési elképzelésnek és aktivitásnak semmilyen formáját - az őket a Pp. 164.§ (1) bekezdése alapján terhelő bizonyítási kötelezettség ellenére - nem igazolták, nem bizonyították, ezért a fejlesztési elképzelések I-III.r. felperesek által állított korlátozása a forgalmi érték megállapításánál nem vehető figyelembe.

Az I-III.r. felperesek alaptalanul hivatkoztak az elsőfokú ítélet ténymegállapítása kapcsán arra, hogy az ítélet tévesen rögzítette a perbeli ingatlanok művelési ágát. Az elsőfokú ítélet 2. oldalán a bíróság csak azt rögzítette, hogy a felperesek nyilvános pályázaton, 2000. április 20-án kelt szerződéssel szerezték meg a MÁV Rt.-től a perbeli ingatlanokat és rögzítette, hogy a hrsz-ú ingatlan művelési ága kivett udvar, egyéb épület és út, a hrsz-ú művelési ága kivett épület és udvar. A bíróság nem az ingatlanszerzéskor fennálló művelési ágat rögzítette ítéletében, hanem a kisajátításkori művelési ágat tüntette fel, így ítélete e körben nem iratellenes.

A Kúria a tényállás kiegészítéseként rögzíti továbbá, hogy az I-II.r. felperesek a MÁV Rt. által meghirdetett nyílt egyfordulós pályázaton indulva lettek a pályázat nyertesei és a MÁV Rt.-vel 2000. április 20-án kötöttek szerződést a perbeli ingatlanok megvásárlására. A pályázat kiírását megelőzően a C Kft. készített ingatlanforgalmi szakvéleményt a perbeli ingatlanokról, ez az értékbecslés a hrsz-ú ingatlan vonatkozásában rögzíti, hogy az ingatlan a Budapest-Esztergom vasútvonalról leágazó fuvarvágányok pályatestének a Z utcától délre folytatódó szakasza, amely a mellette elhelyezkedő gyárak, ipartelepek, alapanyag és késztermékeinek vasúti áruszállítását bonyolította le. Az ipar szerkezeti átalakulása, a gyárak termelési profiljának megváltozása oly mértékben csökkentette a vasúti teherforgalmat, hogy az elmúlt években a MÁV tulajdonában levő iparvágányokat teljes hosszában felszedték, a megszüntetett iparvágányoknak már csak helyenként - az Óbudai-szigetre vezető vasúti és közúti hídon, valamint a M utcai fatelepen - láthatók a nyomai. Az I-II.r. felperesek a tárgyi ingatlanokat terhelő szolgalmi jog miatt a pályázati ajánlathoz képest a szolgalmi joggal csökkentett vételáron jutottak hozzá, kerekített értékben 2.800 forint/m² áron. A szerződésekben az 5., illetve a 6. pontban rögzítésre került, hogy a vevők az ingatlanra vonatkozó általános rendezési tervet, a terület jövőjére vonatkozó terveket ismerik, így az I-II.r. felperesek által közforgalmú vasút megnevezésű művelési ágba sorolt ingatlanok megvásárlásakor ismeretében voltak az ingatlanokat érintő övezeti besorolásnak, a szabályozással és a távlati szabályozási célkitűzésekkel. Az I-II.r. felperesek minősítették át a vételt követően az ingatlanokat kivett épület és udvar művelési ágba. Az I-II.r. felperesek az adásvételi szerződések tartalma szerint azzal a kötelezettséggel

vásárolták meg az ingatlanokat, hogy az ingatlanon levő aszfaltozott utakat nem keríthetik el, az azon folyó közlekedést nem akadályozhatják. Mindebből következően az I. és II.r. felperesek olyan ingatlanokat vásároltak meg, amelyeket szolgalmi jog terhelt, de a kisajátítás időpontjában a szolgalmi jog jogosultja a szolgalmi jog gyakorlásával már felhagyott, így az I.r. alperes a szolgalmi jog megszűnését állapította meg. Az ingatlanokon a közforgalom számára nyitva álló utak vezettek át és az I-II.r. felperesek tudomással bírtak arról, hogy az ingatlanok jórészt KL-KT-III közlekedési célú közterület övezeti besorolásúak és a 60-as közlekedési övezetbe tartoztak a vásárlást megelőzően is.

Az ingatlanok kisajátításakor a kártalanítás alapjául szolgáló forgalmi értéket a kisajátításkor fennálló övezeti besorolásra, művelési ágra és esetleges hasznosításra is figyelemmel kell megállapítani. A kártalanítás megállapítása során az Étv. 30.§ (6) bekezdése nem alkalmazható, mert nem korlátozási kártalanítási eljárásról van szó és nem is útlejegyzési eljárásról, hanem a Ktvr. szerinti kisajátítási eljárásról. A Kúria ezért az elsőfokú ítéletből az Étv. 30.§ (6) bekezdésével kapcsolatos ítéleti indokolást mellőzni rendeli.

Az I-III.r. felperesek további eljárási kifogásként hivatkoztak arra, hogy az alapperben a bíróság a kisajátítási eljárásban szakvéleményt adó M I L szakértőnek a szakértői közreműködését utólag tanú meghallgatásnak minősítette, a szakértő részére tanúdíjat állapított meg, holott az eljárásba szakértőként vonta be. Ezzel kapcsolatban az elsőfokú ítélet álláspontjuk szerint a Pp. 221.§ (1) bekezdésébe ütközően indokolást nem tartalmaz. Álláspontjuk szerint a tanúmeghallgatássá való minősítés sérti a Pp. 164.§ (2) bekezdését, továbbá a Pp. 6.§-a alapján a bíróság nincs elzárva attól, hogy a kisajátítási eljárásban kirendelt szakértőt a peres eljárásban is szakértőként kirendelje.

Az elsőfokú bíróság a Pp. 177.§ (1) bekezdésére hivatkozással azt helytállónan fejtette ki, hogy a perben kirendelt szakértő minősül szakértőnek, csak a bíróság által kirendelt szakértő részére állapítható meg szakértői díj. A kisajátítási eljárásban szakvéleményt adó szakértő a peres eljárásban - mivel nem a perben kirendelt igazságügyi szakértő -, csak tanúként hallgatható ki és részére csak tanúdíj állapítható meg. Az a kifogás, hogy az alapperben a kisajátítási eljárásban eljáró szakértő részére az elsőfokú bíróság miért tanúdíjat állapított meg, a felperesek részéről ezen végzés ellen kizárt fellebbezés folytán csak az ügy érdemében hozott határozat elleni jogorvoslatban lett volna támadható, melyre az I-III.r. felpereseknek az alapperben hozott ítélet kapcsán benyújtott felülvizsgálati kérelemben lett volna lehetőségük. Az alapperben elkövetett eljárási jogsértés a megismételt eljárásban hozott ítélet kapcsán benyújtott

felülvizsgálati kérelemben már nem kifogásolható és a Kúria által érdemben nem vizsgálható.

Az alperesi beavatkozó a magánszakértői véleményt adó MISZT képviselőjének meghallgatására irányuló bizonyítási indítvány elutasítását sérelmezte, hivatkozva a bizonyítási szabályok megsértésére, sérelmezve ezzel összefüggésben az új szakértő kirendelésére irányuló bizonyítási indítvány elutasítását is. Az elsőfokú bíróság arra helytállóan hivatkozott, hogy magánszakvéleményt adó szakértőnek - mivel nem a Pp. 177.§ (1) bekezdése szerint, bíróság által kirendelt szakértő -, a meghallgatására szakértőként nem kerülhet sor, a bíróság csak tanúként idézheti még. Az elsőfokú bíróság azonban arra hivatkozással, hogy mivel a MISZT képviselőjét csak tanúként idézhette volna meg, aki tanúként szakkérdésben nem nyilatkozhatott volna, nem tett eleget a bizonyítási indítványnak. Mivel a Pp. a kisajátítási eljárásban eljáró szakértő, illetve magánszakértő esetében a szakértő-tanúkénti meghallgatás szabályait nem ismeri, a bíróság ezért amennyiben szükségesnek ítéli a magánszakértő, illetve a kisajátítási eljárásban eljáró szakértő meghallgatását, akkor ezeket a személyeket csak tanúként hallgathatja meg és a tanúkénti meghallgatásukkor módot kell adnia arra, hogy szakkérdésre vonatkozóan is nyilatkozatot tehessenek, azért, hogy adott esetben a perbeli szakvélemény, a kisajátítási eljárásban keletkezett szakvélemény és a magánszakvélemények közötti ellentmondások feloldhatóak lehessenek, ezért az elsőfokú bíróság téves indokkal utasította el a MISZT képviselőjének meghallgatására irányuló bizonyítási indítványt.

Az alperesi beavatkozónak az új szakértő kirendelésére irányuló bizonyítási indítványát a bíróság ugyancsak téves indokkal utasította el. A Pp. XX. fejezete szerinti eljárásban a bíróságnak az I.r. alperes határozatát a keresetben állított jogszabálysértések körében, törvényességi szempontból kell felülvizsgálnia, így arról kell állást foglalnia, hogy az I.r. alperes határozatában foglaltak a keresettel érintett körben megalapozott döntést tartalmaztak-e, az I.r. alperes a vonatkozó törvényeknek, jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően járt-e el és hozta meg a határozatát. A bíróságnak a törvényességi felülvizsgálat gyakorlása során feladata, egyben kötelezettsége, hogy a határozatban foglalt törvénysértéseket - a keresettel érintett körben - megvizsgálja, és törvénysértés esetén a jogsértést megállapítsa és ha szükséges a határozat hatályon kívül helyezése mellett az új eljárásra olyan útmutatást adjon, amelynek a hatóság eleget téve, a jogvitát érdemben lezáró megalapozott és törvényes döntést hozhat. Az elsőfokú bíróságnak az új szakértő kirendelésére irányuló bizonyítási indítvány elutasítására felhozott az az indoka, hogy csak alapelveket kell rögzítenie az új eljárás elrendelésére figyelemmel, téves, ahogy téves az is, hogy

egy újabb szakértő a rendelkezésre álló és feltárt összehasonlítható adatokból nem tud megalapozott és törvényes, aggálymentes szakvéleményt adni, mert a bíróság abból a téves álláspontból indult ki, hogy sem övezeti besorolásban, sem tényleges hasznosításban a perbeli ingatlanokkal azonos ingatlanok, összehasonlítható adatok nem voltak feltárhatók. Ez az ítéleti megállapítás ellentmond annak is, hogy a bíróság ítéletében egyes, meghatározott összehasonlítható adatok felhasználását jogszerűnek tekintette, felhasználásukat előírta. A bíróságnak a törvényességi felügyeleti eljárásban nem csak az a feladata, hogy a határozat törvényességéről állást foglaljon, hanem az is, hogy az új eljárásra konkrét szempontokat határozzon meg és amennyiben a rendelkezésre álló bizonyítékok elégségesek, hitelt érdemlőek és aggálymentesek, maga határozza meg az összehasonlításra alkalmas adatok körét, az értékelés szakmai szabályoknak megfelelő módját, a kisajátítás után járó kártalanítás összegét. Így a bíróságnak nem csak az alapelvek rögzítése a feladata. A Kúria az elsőfokú bíróságnak a szakértői vélemény értékelésével kapcsolatos felülvizsgálati kifogásokra ítélete indokolásának későbbi részében tér ki.

Az eljárási kifogások között az alperesi beavatkozó hivatkozott arra, hogy az elsőfokú bíróság tévesen foglalt állást az ingatlantulajdonosok közötti megállapodás kapcsán a Pp. 335/A.§ (1) bekezdésének alkalmazhatósága kizártsága kérdésében. Az I.r. alperesi jogelőd határozatának 10. oldala tartalmazza, hogy a kártalanításról az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdoni hányadok arányában rendelkezett, mert az ingatlantulajdonosok az egyezségi tárgyaláson vállalták, hogy a határozat meghozatalát követően egymás között a közöttük létrejövő megállapodással osztják fel a kártalanítási összeget a tulajdoni hányadoktól eltérő arányban. A 2005. november 1-jei hatállyal beiktatott Pp. 335/A.§ (1) bekezdése a keresetváltoztatás tilalmára vonatkozó szabályozást vezetett be, ez a rendelkezés csak az ezt követően indult eljárásokban irányadó, ezért a korábban megindult eljárásban nem alkalmazható. Ezt a szabályozást megelőzően is azonban a közigazgatási perekre irányadó volt a Pp. 146.§ (1) bekezdése és a kialakult bírói gyakorlat (a Legfelsőbb Bíróság Közigazgatási Kollégiumának az aktuális jogalkalmazási kérdésekről 2002. december 6-án kiadott véleménye III/8. pontjában kifejtettek) szerint a keresetváltoztatás tilalmába ütközik, ha a fél a keresetében a határozatnak csak meghatározott irányú felülvizsgálatát kérte és a per során később, a határozatnak keresetben nem támadott részére kívánja a keresetét kiterjeszteni, keresetkiterjesztésében a határozat más irányú felülvizsgálatát is kéri, keresetét kiterjeszti az eredetileg nem támadott rendelkezésekre, döntésekre is. Az I-III.r. felperesek keresetükben a kártalanításnak a tulajdoni hányadoktól eltérő módon való megfizetését nem kérték, a III.r. felperes hivatkozott utóbb arra a T7-tel jelölt rész

tekintetében, hogy a maga részére kéri a kártalanítás megállapítását, mely kérelem az eredetileg benyújtott kereseti kérelmének nem volt része, abban nem szerepelt, így ez a kérelme a keresetváltoztatás tilalmába ütközik, ezért az érdemben nem bírálható el.

A felek a kisajátítási eljárásban a tulajdoni hányadtól eltérő felosztásra egyezség megkötését vállalták, a bíróság pedig csak arról dönthet, ami a kisajátítási határozat része, amelyről a hatóság rendelkezett. Az I-III.r. felpereseknek e tárgyban megkötött egyezsége nem volt, azt egymás között kívánták rendezni a kisajátítási határozat meghozatala után a kártalanítás eltérő mértékű felosztásával, így ebben a kérdésben a bíróság sem dönthetett, az ilyen irányú, elkésztett előterjesztett kereseti kérelem érdemben nem is volt elbírálható. Törvénysértően rendelte el a bíróság a tulajdoni hányadtól eltérő mértékben a kártalanítás felosztását, mert erre csak a felek egyezségkötése esetén van mód, ilyen egyezségkötésre viszont nem került sor.

Kúria ezt követően az ingatlanok értékelésével kapcsolatos felülvizsgálati kérelmeket vizsgálta.

Az elsőfokú bíróság ítélete 39. oldalán kifejtette, hogy szakértői kompetenciába tartozik, hogy a szakértő az ingatlanok értékét hogyan állapítja meg, mert nincs olyan jogszabály, amely az ingatlanok vonatkozásban mindenre kiterjedő szabályozást tartalmazna. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a szakértő a szakmai szabályok alapján jár el, és egyes, nem kifejezetten kisajátításra irányadó szabályokat is elvi szinten alkalmazhat, és a kisajátítási eljárásban követendő jogszabályokat és nemzetközi ajánlásokat is alkalmazhat. A Kúria a jelen ítéletében már rámutatott arra, hogy a bíróság a törvényességi felügyelet keretében, az elsőfokú bíróság által szakértői kompetenciába sorolt feladatok vizsgálatára is jogosult és egyben köteles is, a szakértői véleményről ugyanis meg kell tudnia állapítania azt, hogy a szakértő által felhasznált összehasonlító adatok megfelelőek-e, azaz az összehasonlításra felhasznált ingatlanok a perbeli ingatlanok értékmeghatározóival, jellemzőivel azonosak-e, azaz a szakértő azonos övezeti besorolású /közlekedési övezetbe tartozó/ telkeket vett-e figyelembe, az összehasonlító adatokat eltérő értékjellemzők esetében megfelelő korrekciókkal tette-e alkalmassá a perbeli ingatlanokkal való összehasonlításra, az értékcorrekciók mértéke az összehasonlító adatok és a perbeli ingatlanok közötti eltérések korrigálására alkalmasak-e, ezáltal a korrigált fajlagos forgalmi érték megállapítására helytállóan került-e sor. Az igazságügyi szakértőnek a szakmai értékelési szabályok szerint kell eljárnia, a piaci érték meghatározására a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szóló 25/1997.(VIII.1.) PM rendelet (a továbbiakban: PMr.) csak korlátozottan, iránymutatásként alkalmazható, a TEGoVA Európai Értébecslési Szabvány 2003-ban

kiadott kiadványát kell alapul vennie a piaci érték megállapítására. A szakértőt kirendelő bíróság a szakvélemény gondos, mindenre kiterjedő vizsgálatával állapíthatja meg azt, hogy a szakvélemény megalapozott, ezért értékelése az ítélet alapjául szolgálhat-e. A Legfelsőbb Bíróság végzése szerint a forgalmi érték megállapításakor a helyben kialakult piaci (forgalmi) értéket kell alapul venni, az ingatlant az övezeti besorolása, a tényleges hasznosítása alapján kell értékelni, összehasonlító adatként ugyanolyan övezeti besorolású, hasznosítású, művelési ágú ingatlanok vehetők figyelembe. A távlati hasznosítás lehetősége, a funkcióváltás feltételezése értéknövelő tényező nem lehet, sem a szándékolt - de meg nem valósult - távlati hasznosítás, sem a szabályozási terv szerinti távlati hasznosítás tényleges megvalósulás hiányában nem értékelhető. A Legfelsőbb Bíróság megállapítása szerint a funkcióváltás lehetősége a perbeli esetben nem volt megállapítható, a perbeli terület évtizedek óta közlekedési céllal szabályozott, a közlekedési övezetből való átsorolásnak semmilyen realitása nem volt. Az övezeti besorolás alapján megengedett hasznosítási módok, mint lehetőségek, tényleges hasznosítás hiányában az értékelésnél nem vehetők figyelembe. Az ingatlanok övezeti besorolásuknak és a ténylegesen fennálló hasznosítási módjuknak megfelelően értékelhetők.

A Kúria megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a Legfelsőbb Bíróság végzésében foglaltaknak nem tett eleget, mert - az ítélete 33. oldalának a harmadik-ötödik bekezdéseiben kifejtettek szerint - összehasonlításra alkalmasnak találta a M P szakértői véleménye I. számú kiegészítésében szereplő alternatív közlekedési célú hasznosításhoz alkalmas ingatlanokat (ezek a , , és a hrsz-ú ingatlanok) azokra a területrészekre, amelyek a kisajátításkor ténylegesen nem útként hasznosítottak voltak. A Legfelsőbb Bíróság a fentebb idézett végzésében azt is kifejtette, hogy a szándékolt, de meg nem valósult szabályozási terv szerinti távlati hasznosítás tényleges megvalósulás hiányában nem értékelhető. Nem lehet ezért az összehasonlító adathalmaz válogatásának szempontja az alternatív hasznosítás lehetősége vagy az alternatív közlekedési célú használatra alkalmasság. M P szakértő az alapszakvéleménye (70. sorszám alatti szakvélemény) 7. oldalán maga fejtette ki, hogy a perbeli ingatlanok hasznosíthatósága és értéke szempontjából annak tulajdonított jelentőséget, hogy a Budapest III. kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Jegyzője a 2009. április 22-én kelt tájékoztatásában úgy fogalmazott, hogy az esetlegesen készülő Kerületi Szabályozási Tervben (KSZT) megvizsgálásra kerülhetett volna, hogy az adott térségben milyen funkciókör helyezhető el a keretövezetben felsorolt funkciók közül. A szakértő ennek a kijelentésnek olyan jelentőséget tulajdonított - tévesen -, hogy az övezeti átsorolásnak, változtatásnak reális lehetősége volt, ezért az alternatív hasznosíthatóság elvi lehetőségét figyelembe véve határozott meg az alapszakvéleményében egy második értékelést,

fejlesztésre alkalmas területek adatait figyelembe véve. Ezt az elsőfokú bíróság helytállóan vetette el ítélete 33. oldalának második bekezdésében foglalt érvelése szerint. Azonban az elsőfokú bíróság az alternatív hasznosítás elvi lehetőségét tévesen fogadta el. Az az elvi lehetőség, hogy a KSZT megalkotásakor a kerületi önkormányzat a távlati szabályozás érdekében elrendelt övezeti korlátozások jogszerűségét megvizsgálja, nem jelenti azt, hogy ezen ingatlanok távlati, vagy elvi felhasználásának lehetősége értékelési szempont lehet. A szakértő a szakvéleménye III. számú kiegészítése (184. számú irat) 3. oldalán maga fejtette ki, hogy az alternatív hasznosíthatóság elvi lehetőségének feltételezésénél a forgalmi érték meghatározásánál az ingatlanokat alapvetően úgy differenciálta, hogy melyek lehettek volna alkalmasak övezeten belüli alternatív hasznosításra és melyek nem és nem az alapján differenciált, hogy mi volt vagy mi lett a tényleges hasznosítás. A szakértőnek ez az eljárása az értékelés szabályaival és a Legfelsőbb Bíróság végzésében foglaltakkal is ellentétes. A szakértőnek azt kellett volna vizsgálnia, hogy az adott övezeten belüli hasznosítási lehetőségek megvalósultak-e, az ingatlan miként volt hasznosított, nem pedig azt, hogy milyen elvi hasznosítási lehetőségek álltak fenn. Az összehasonlító adatok körében felhasznált hrsz-ú ingatlan 1996. évi értékesítési adat, amely időben annyira távoli a 2004. évi kisajátítási időponttól, hogy az semmilyen értékkorrekcióval nem hidalható át, ezért azt az értékelések közül már ez okból is ki kellett volna zárni. A hrsz-ú ingatlan KV-TB/XI. tömegközlekedési bázisterület besorolású, és 1,5 szintterületi mutatóval beépíthető. Az ingatlanon autóbusz remíz található. Ez az ingatlan a perbeliektől eltérő övezeti besorolású, térmértékéből adódóan beépíthető, elhelyezkedése, nagysága, alakja jóval kedvezőbb, ezért összehasonlításra a lényegi eltérések miatt alkalmatlan, ahogy a hrsz-ú ingatlan is, amely kivett telephely, a KV-TB-IX-01 övezetbe tartozó része beépített a tömegközlekedés járműtelepével, a I-IX-09 intézményi övezetbe sorolt részén villamos remíz található. Ez az ingatlan is alakjánál, elhelyezkedésénél, nagyságánál, beépíthetőségénél és a más övezeti besorolásba tartozásánál fogva a perbeli ingatlanokkal nem hasonlítható össze, korrekciókkal sem alkalmas értékelésre. A hrsz-ú ingatlanon üzemanyag-töltő állomás működik, és az ingatlan ugyan KL-KT övezetbe sorolt, de a felépítményre tekintettel és az 1997. évi - távoli - értékesítésre figyelemmel összehasonlító adatként jogszerűen a fentiekben kifejtettek szerint nem vehető figyelembe.

Az elsőfokú bíróság azt is figyelmen kívül hagyta továbbá, hogy az összehasonlító adathalmazba nem sorolható beépíthető, kereskedelmi célú fejlesztési ingatlan. A fenti összehasonlításul szolgáló ingatlanokon megvalósult használat a perbeli ingatlanokon nem valósítható meg a perbeli ingatlanok kedvezőtlen alakja, nyomvonal jellegű formája, nagysága, elhelyezkedése, önálló megközelítése hiányában, továbbá azért is, mert jogszabály módosítás, övezeti

átsorolás valószínűtlensége miatt kizárt a KL-KT övezeti besorolás szerinti közlekedési céltól eltérő hasznosítás. A perbeli ingatlanok nem minősíthetők ezért fejlesztési területnek, így az alternatív közlekedési célú hasznosítással rendelkező, közlekedési keretövezetbe tartozó ingatlanokkal a perbeli ingatlanok nem hasonlíthatók össze.

A bíróság ítélete 33. oldalának utolsó bekezdésében figyelembe veendőnek ítélte, hogy az egyes övezeti besorolások mellett milyen jogszerű hasznosítási módok valósulnak meg. A bíróság azonban nem tárta fel, nem állapította meg, hogy milyen konkrét jogszerű hasznosítási módok valósultak meg a perbeli ingatlanokon. Mert az I-III.r. felperesek korábbi felülvizsgálati tárgyaláson tett nyilatkozata szerint az ingatlanok egyes részei, a meglevő épületek bérbeadásán túlmenően semmilyen más módon hasznosításra nem kerültek. A bíróság ítéletében a konkrét tények feltárása, bizonyítása nélkül, a Pp. 206.§ (1) bekezdésébe és 221.§ (1) bekezdésébe ütközően tett megállapítást a jogszerű, tényleges használatra.

A tényleges használat, hasznosítási mód kérdése összefügg a M P szakértő által alkalmazott és az elsőfokú bíróság által elfogadott területfelosztás jogszerűségével is. Az ingatlanokon közforgalom számára nyitva álló magánutak húzódnak. A hrsz-ú ingatlanon három felépítmény van, a B utca és a M utca közötti szakasz rakparti út menti részsű. Az ingatlan szabálytalan alakú, hossza 1300 méter, szélessége jellemzően 17-28 méter között van, a M utcai csomópontnál 57 méter széles. Az ingatlan hasznosítását a kedvezőtlen alakja, illetve természeti domborzata korlátozottá teszi. A hrsz-ú ingatlan a másik ingatlan folytatása, amelyen nem található felépítmény, a kisajátítás ennek az ingatlannak csak kis részét, 678 m² területét érinti.

A kedvezőtlen méretű és alakú ingatlanok tekintetében fejlesztési cél megvalósításának feltételezése nem indokolt. Az elsőfokú bíróság ezért tévesen állapította meg ítélete 32. oldalának második bekezdésében, hogy a kisajátított ingatlanok nem voltak teljes mértékben utak, nem voltak teljes mértékben közlekedés céljára ténylegesen hasznosított területek, ezért nem lehetett őket csupán ilyen ingatlanokkal összevetni. Az elsőfokú bíróság megállapításával szemben semmilyen jogszerű használat nem volt bizonyított, tényleges használat nem valósult meg az ingatlanokon, ezért az ingatlanokat kizárólag közlekedési célú hasznosíthatóságot feltételezve, csak ilyen jellemzőkkel bíró ingatlanokkal lehetett összehasonlítani. M P ennek megfelelően kutatott fel - az alapszakvéleménye 28. oldalán felsoroltan - KL-KT közlekedési övezetbe sorolt ingatlanokat, melyek az összehasonlítás alapjául elfogadhatóak voltak. Ugyancsak elfogadható volt az elsőfokú bíróság által az ítélezés alapjául elfogadott M P szakvéleményének I. számú kiegészítésében foglalt „összehasonlító adatok 2.”

elnevezés alatt csoportosított közforgalmi vasút, illetve a KL-VA övezetbe sorolt három ingatlan adata is.

A M P szakvéleményének I. számú kiegészítésében foglaltak kapcsán a Kúria megjegyzi, hogy erről a szakvéleményről a szakértő a 184. sorszám alatt csatolt szakértői vélemény III. számú kiegészítésében (annak 2. oldalán a 2. kérdésre adott válaszban) azt állította, hogy a szakvéleménye I. számú kiegészítése a ténylegesen fennálló állapot szerint különböztetett meg a fajlagos értékek tekintetében. A szakértőnek ez a megállapítása a szakvéleményben rögzített alternatív hasznosíthatóság elvi lehetőségének ellentmond, tényleges hasznosítást a szakértő a szakvéleményében nem is állapított meg, de ilyen megállapítást a bíróság sem tett. Nem fogadható el olyan szakértői megállapítás, hogy a KL-KT, illetve KV-TB övezet összehasonlíthatóságánál a közlekedésű célú hasznosításon túli hasznosítási mód vélelmezéséből indul ki. Sem a szakvélemény, sem a bíróság nem adott választ arra, hogy a közlekedési célú hasznosítás, illetve az azon túli hasznosítási mód konkrétan mi volt, ilyen hasznosítási mód a perbeli ingatlanokon nem valósult meg, ennek hiányában, illetve fejlesztési lehetőség kizártsága okán, az eltérő övezet miatt a KV-TB jelű övezetbe sorolt ingatlanok összehasonlító adatként nem vehetők figyelembe. A szakértő a szakvélemény I. számú kiegészítésében a területrészek között ténylegesen aszerint differenciált - a szakvélemény III. számú kiegészítése 2. pontja, az I. számú kiegészítés 16. oldalának utolsó bekezdése szerint -, hogy az út és HÉV nyomvonalon kívüli ingatlanrészek milyen további, övezeten belüli egyéb célra hasznosíthatók. A T4 (a „K” hídtól délre eső Duna-parti rész, zöldterület) és T5 (a „K” hídtól északra eső Duna-parti rész, zöldterület) jelű, azaz a rakparti rézsű, a M utcai csomópont vízparti és híd alatti területeinek értékét az út célú területek + 50%-os értékcorrekciójával számította. A kisajátítás révén megvalósult új út felületét (U1, U2) nem különítette el a T3, T6, T7 és T9-12 jelű területektől, mert feltételezte, hogy azokra a T6 területtel együtt lett volna vizsgálható egy alternatív közlekedési célú hasznosíthatóság lehetősége, ezért ezekre a területekre a fejlesztési célú, KV-TB övezetbe sorolt, alternatív közlekedési célú hasznosításra alkalmas adathalmazból képzett fajlagos átlagárát, amely adathalmaz a korábban kifejtettek szerint összehasonlításra nem alkalmas. Az alternatív hasznosíthatóság a szakértő szerint elvi lehetőség, ezért mint az elkülönítés alapja, kiindulópontja nem fogadható el. A területfelosztás nem a tényleges hasznosítás szerint különböztetett, ezért a területfelosztás nem lehet alapja különböző forgalmi értékek megállapításának. A területfelosztás tekintetében az elsőfokú bíróság az ítéletében iratellenesen állapította meg, hogy azt a peres felek nem vitatták, mert azzal sem a beavatkozó, sem a II.r. alperes nem értett egyet.

Mindezek alapján a Kúria azt állapította meg, hogy M P

szakvéleményének I.,II.,III. számú kiegészítései az ítélezés alapjául nem fogadhatók el és M P alapszakvéleményének második értékelése (forgalmi érték 2. megnevezés alatt) az összehasonlító adatok körében a más övezetbe tartozó ingatlanok felhasználásával szintén nem fogadható el a jogszerű értékelés alapjául.

Az elsőfokú bíróság a felek által csatolt magánszakértői vélemények kapcsán helytállóan fejtette ki, hogy az a felek nyilatkozatának minősül, a szabad bizonyítás rendszerében bizonyítékként felhasználható, annak bizonyítékként való értékelése során figyelemmel kell lenni arra, hogy bár az a fél megrendelésére készült, de tartalmánál fogva alkalmas lehet az igazságügyi szakértői vélemény cáfolatára. Az elsőfokú bíróság a magánszakértői véleményeket nem fogadta el, nem tartotta alkalmasnak arra, hogy a perbeli szakértői véleményben foglaltakat cáfolják. Az alperesi beavatkozó vitatta a magánszakvélemények bizonyítékok köréből való kizárását. Az alperesi beavatkozó szerint az E Rt. két jelentése a környéken elhelyezkedő ingatlanok jellemző áraitól adott képet. Ez a jelentés mivel a perbeli ingatlanokra nem vonatkoztatható adatokat tartalmazott, azokhoz nem volt felhasználható. A környékbeli ingatlanok jellemző árai eltérő övezeti besorolásuk miatt nem nyújtanak segítséget a perbeli szakvélemény megítéléséhez, figyelmen kívül hagyásuk nem volt jogsértő. A C Kft. értékbecslését az elsőfokú bíróság arra tekintettel jogsértően zárta ki, hogy az nem veszi figyelembe az ingatlan tényleges hasznosítási módját. Tényleges hasznosítási mód hiányában a KL keretövezetbe tartozó, MÁV Rt. által értékesített ingatlanok figyelembe vehetők az összehasonlító adatok körében. T N magánszakértői véleménye azért került a bíróság által mellőzésre, mert az abban szereplő adatok nem az adóhatóság adatbázisából származtak, illetve a hasznosításra semmilyen adat nem állt rendelkezésre. A beavatkozó helytállóan mutatott rá arra, hogy önmagában az a tény, hogy az adatok nem az adóhatóság adatbázisából valók, még nem indok a magánszakértői vélemény mint bizonyíték kizárására és nem támasztja alá a magánszakértői vélemény alaptalanságát. Az elsőfokú bíróság a MISZT véleményét sem fogadta el bizonyítéknak, mert azt nem tartotta szakvéleménynek és álláspontja szerint az csak a perbeli szakvélemények elemzését végezte el. Az elsőfokú bíróság jogsértően mellőzte ezen magánszakvélemény figyelembe vételét, mert a szakértői testület véleménye a szakmai értékelési szabályokra nézve megalapozott megállapításokat tartalmaz, azzal a Kúria is egyetért. Helytállóan fejtette ki a szakértői testületi vélemény, hogy a perszakértők tévesen ítélték meg az ingatlanok hasznosítását, hasznosíthatóságát. Rámutatott ezen testületi vélemény, hogy az ingatlan jelenlegi hasznosítása túlnyomórésztben út, útpadka, parkoló, a Duna-parti területrészt, csónakház és rézsű. Helytállóan mutatott rá a szakértői testület véleménye arra is, hogy a perbeli ingatlanok szabálytalan, kedvezőtlen alakja, elhelyezkedése, az

önálló megközelíthetőség hiánya miatt lényeges eltérést mutat a kedvező adottságú, a telek nagysága, mérete miatt beépítésre, fejlesztésre alkalmas telkektől. Beépíthető, közlekedési övezeti, fejlesztési célú telkekkel nem összehasonlítható. A perbeli ingatlanok fejlesztési célú hasznosíthatósága az ingatlanok objektív adottságai miatt (a telek kedvezőtlen alakja, elhelyezkedése, önálló megközelíthetőség hiánya, stb.), valamint a fejlesztéshez szükséges jogszabály módosítás valószínűtlensége miatt lényegében kizárt. A Kúria megállapítása szerint a szakértői testületi vélemény megalapozott és jogszerű, annak a bizonyítékok köréből való kizárására jogsértően került sor. Téves a bíróságnak az az indoka is, hogy a szakértői testületi vélemény a beavatkozó irányított kérdéseire készült, mert azt egy véleményező testület arra feljogosított tagjai adták és a perbeli szakvélemény megalapozott kritikájának tekinthető, így annak figyelembe vételétől a bíróság nem zárkozhata volna el.

A beavatkozó és a IV.r. felperes is helytállóan hivatkozott arra, hogy a kisajátítási eljárásban kirendelt BIMKÁI részéről eljáró S J szakvéleményét az elsőfokú bíróság tévesen tekintette alkalmatlannak, mert az nem részletezte az értékképzés során alkalmazott korrekciókat. Ezen szakértői vélemény közlekedési övezetbe sorolt, MÁV által értékesített területeket vett összehasonlításként alapul. Az így megállapított fajlagos forgalmi érték jóval alatta maradt az elsőfokú bíróság által elfogadhatónak tartott forgalmi értéknek. Helytállóan utalt rá S J, hogy az értékelt ingatlanok nem építési telkek, III. kerületi építési telkekkel nem hasonlíthatók össze, budapesti viszonyban nem találni példát közlekedési övezetű, KL-KT terület adásvételére. Budapesten jelentősebb forgalomban levő közlekedési területeket a MÁV értékesített, ezért vett alapul a MÁV Rt. által értékesített ingatlanokat. Ennek a szakvéleménynek az összehasonlító adatai figyelembe vehetők. Önmagában az a körülmény, hogy ez a szakvélemény nem számszerűsíti az értéknövelő tényezőket, illetve értékcsökkentő tényezőket mértékét, önmagában emiatt még nem teszi alkalmatlanná azt a valós érték megállapításához bizonyítékként való értékelésre és a perbeli szakvéleménnyel való összevetésre. Az elsőfokú bíróság ezt a kisajátítási eljárásban keletkezett szakvéleményt - jogszabályi hivatkozás nélkül - azon az alapon is törvénysértően zárta ki a bizonyítékok köréből, hogy a szakértőt nem tekintette kisajátítási szakértőnek. Az intézet részéről eljáró S J igazságügyi és építésügyi szakértő, ingatlanforgalmi és statikus szakértő, okleveles építészmérnöki végzettséggel rendelkezik. A szakvélemény adásának időpontjában, 2003. júniusában S J, mint okleveles építészmérnök ingatlan értékbecslési szakterületen eljárhatott, kisajátítási ügyekben igazságügyi szakértői véleményt adhatott. Az I.r. alperesi jogelőd általi kirendelésekor (a 9/2006.(II.27.) IM rendelet 42.§ (7) bekezdés a) pontja értelmében) okleveles építészmérnöki végzettséggel rendelkező

személy kisajátítás szakterületen igazságügyi szakértőként eljárhatott.

A megismételt eljárásban dr. S P kiegészítő szakvéleménye (39. számú irat) figyelembe vehetőségét az elsőfokú bíróság arra hivatkozással zárta ki, hogy a szakértő valamennyi területrészt azonos forgalmi értéken értékelt. Az I-III.r. felperesek helytállóan hivatkoztak arra, hogy az elsőfokú bíróságnak ez a megállapítása téves, mert a szakértői vélemény 23. oldalán a T1, T2, T3, T7, T11 területekre 50%-os értékcsökkenést alkalmazva állapította meg a forgalmi értéket, még a többi terület vonatkozásában 53.600 Ft/m² forgalmi értékkel számolta a telekértéket. Azonban dr. S P a megismételt eljárásban adott szakvélemény kiegészítése az ítéltetés alapjául nem fogadható el, mert ahogy arra a Kúria végzése is rámutatott, a közforgalom számára nyitott magánút, parkoló és járdafelület területekre alkalmazott 50%-os értékcsökkenés nem tükrözi ezeknek a területeknek a tényleges hasznosíthatatlanságát, forgalomképtelenségét. A szakértő korábbi szakvéleményével egyezően árazta be az út, a parkoló és a járdafelületek értékét és ugyanúgy 50%-os értékcsökkenést alkalmazott mint, amelyet a Legfelsőbb Bíróság törvénysértőnek ítélt. A szakértő a döntését azzal indokolta, hogy az 50%-os értékcsökkenés a lehető legnagyobb mértékű értékcsökkenés, amely még megállapítható. A Kúria ezt az értékelést és indokolást nem tartja elfogadhatónak, mert az olyan telekterület, amely a közforgalom számára nyitott utak, járdák, gépjárműbehajtók területét jelenti, a tulajdonos számára semmilyen módon nem hasznosítható terület, forgalomképtelen, ezért az 50%-os szorzó alkalmazása nem fejezi ki ezeknek a területeknek a forgalomképtelenségét. A szakvéleményben hivatkozott PMr. 1. számú melléklete nem a kisajátításra irányadó értékelési szabályokat tartalmazza, ezért az csak iránymutatásként vehető figyelembe, a szakértő attól kellő indok esetén eltérhet.

Az elsőfokú bíróság jogsértően járt el, amikor nem foglalt állást arról, hogy az ingatlanok vételára összehasonlító adatként figyelembe vehető-e. A Legfelsőbb Bíróság végzésében nem zárta ki az összehasonlító adatok köréből a vételárat, mert nem tekintette a kisajátításban érintett felek közötti ügyletnek. A nyílt pályázat megnyerésével megszerzett ingatlan ugyanis nem tekinthető kényszer jellegű értékesítésből származónak, és nem állapítható meg a vásárláshoz fűződő különleges érdek sem, ezért a vételár figyelembe vételének mellőzésére nincs megalapozott indok. S J is helytállóan állapította meg, hogy a pályázathoz készített értékbecslés megalapozott (szakvélemény 25. oldal 6.2. pontja). A 2000. évi 2.816, illetve 2.818 Ft/m² forgalmi érték 2004. évre történő indexálásával, M P alapszakvéleménye 28. oldalán alkalmazott GKI telekárindex számításával 5.655, illetve 5.659 Ft/m² (az alperesi beavatkozó számítása szerint 5.519, illetve 5.548 Ft/m²) forgalmi

érték adódik. Ez az érték is azt mutatja, hogy a vételár piaci viszonyok között kialakult vételár volt. M P alapszakvéleményében az első értékelésben a 9.739 Ft/m² fajlagos érték korrigálás után 10.208 Ft/m², a szakvélemény I. számú kiegészítésében összehasonlító adatok 2. alaphalmaz adatai alapján 7.955 Ft/m², S J által megállapított a 2000-2003. közötti 5.700-6.300 Ft/m² fajlagos értékek kisajátításra vonatkoztatott 7.000 Ft/m² értéke nem túlzó, egymástól nem számottevően eltérő értékek.

Mindezek alapján a Kúria megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a Pp. 206.§ (1) bekezdését, 221.§ (1) bekezdését, a Pp. 182.§ (3) bekezdését megsértve járt el, az új eljárásra adott útmutatásában tévesen állapította meg, hogy a perbeli ingatlanokat nem lehet csupán nyomvonal jellegű, közlekedésre hasznosított közlekedési keretövezetbe tartozó ingatlanokkal összevetni és tévesen állapította meg azt is, hogy jogszerűen használhatók fel a közlekedési, fejlesztési területek összehasonlító adatként, továbbá azt, hogy a területfelosztás megfelelő és használható az alternatív hasznosíthatóság körében és azt is tévesen állapította meg, hogy az ÓBVSZ hatálybalépésével a használati lehetőségek korlátozottá váltak. Ennek kapcsán az Étv. 30.§ (6) bekezdésére is az elsőfokú bíróság tévesen hivatkozott.

A perbeli ingatlanok értékelésére összehasonlító adatként való figyelembe vételre M P 70. számú alapszakvéleményének első értékeléshez (a forgalmi érték 1. név alatt) felhasznált adatok alkalmasak, amelyek kizárólag a közlekedési övezetbe sorolt ingatlanokat tartalmazznak, továbbá S J szakvéleményében felhasznált, a MÁV Rt. által értékesített közlekedési övezetbe tartozó ingatlanok összehasonlító adatai használhatók fel, mely adatokból adódóan a perbeli időszakra a korrigált fajlagos forgalmi érték - a beavatkozó és IV.r. felperes által is elfogadott - 10.208 forint/m² mértékben adódik.

A IV.r. felperes és az alperesi beavatkozó ezzel az értékkel kalkulált 380.000.000 forint kártalanítási összeget fogadta el a kisajátított ingatlanok kártalanításaként, ezért ennél alacsonyabb érték a felülvizsgálati eljárásban a keresethez kötöttség okán nem volt megállapítható. A IV.r. felperesnek a kártalanítási összeg leszállítására irányuló keresete korlátja a megállapítható kártalanítás mértékének, az általa megjelölt forgalmi érték alatt a Kúria nem állapíthatja meg a kártalanítás összegét.

A felülvizsgálati kérelemmel élő felek egyaránt vitatták azt az elsőfokú ítéleti megállapítást, hogy a bíróság a perben megváltoztatási jogkörrel nem rendelkezett a Pp. 339.§ (2) bekezdés j) pontjának 2008. január 1-től történő hatályon kívül helyezése folytán. Az elsőfokú bíróság ebben a jogkérdésben tévesen foglalt állást. A Pp. idézett rendelkezésének hatályon kívül helyezésére

azért került sor, mert 2008. január 1-jével hatályba lépett az új kisajátításról szóló törvény, a Kstv., amely maga rendelkezett a 32.§ (1) bekezdés f) pontjában a közigazgatási határozat megváltoztatásának lehetőségéről, ezért helyezte hatályon kívül a Pp. fentebb idézett rendelkezését. A Kstv. hatályba lépésével egyidejűleg a Ktvr. hatályon kívül helyezése nem jelentette egyúttal azt, hogy a Ktvr. hatálya alá tartozó kisajátítási perekben, a bírósági eljárás megindulásakor hatályban levő Pp. 339.§ (2) bekezdés j) pontja nem alkalmazható, még akkor sem, ha az ítélet meghozatalára 2008. január 1-jét követően kerül sor. Mindezek alapján a Kúria megállapítása szerint az elsőfokú bíróság megváltoztatási jogkörrel rendelkezett, ezt a jogkörét tévesen zárta ki.

Az I-III.r. felperesek a Jat. 15.§-ának megsértésére e körben alaptalanul hivatkoztak, mert ez a rendelkezés a Jat. 33.§ (1) bekezdése folytán csak a Jat. 2011. január 1-jei hatályba lépését követően kihirdetett jogszabályokra alkalmazható.

A Kúria az elsőfokú bíróság ítéletét a fentiekben kifejtettekre figyelemmel a Pp. 275.§ (4) bekezdésében foglalt rendelkezés alapján hatályon kívül helyezte, az I.r. alperes jogelődjének a határozatát a kártalanítás összege tekintetében a Pp. 339.§ (2) bekezdés j) pontja alkalmazásával megváltoztatta. Az I-II-III.r. felperesek többletkártalanítás megállapításra irányuló keresetét a Pp. 339.§ (1) bekezdése értelmében elutasította.

A Kúria a telekterületek értékét 10.208 forint/m² forgalmi értékkel számította, a I-III.r. felperesek az út, járda, és a felépítmények értékét mindösszesen 48.928.000 forint értékben elfogadták, keresetükben nem támadták, ahogy a IV.r. felperes sem. Mindkét ingatlan telekértékét a Kúria egységesen 10.208 forint/m² alapulvételével, összesen 330.524.832 forintban határozta meg és a tulajdoni hányadoknak megfelelően rendelkezett a kártalanításnak az egyes tulajdonosokat megillető összegéről.

Az I-III.r. felperesek keresetükben az ingatlanok telekértékét vitatták, a határozatban megállapított 20.500 forint/m² árhoz képest eredeti keresetükben 51.865 forint/m² érték alapul vételével kérték a többletkártalanítás megállapítását. A pernyertesség-pervesztesség arányát az eredetileg követelt összeghez képest kell vizsgálni, erre tekintettel az I-III.r. felperesek pervesztések, míg a IV.r. felperes - az eredetileg követelt 9.800 Ft/m² értékre való leszállítás és a 10.208 Ft/m² érték közötti minimális eltérés folytán - pernyertes lett. Mindezekre figyelemmel a Kúria a Pp. 78.§ (1) bekezdésére figyelemmel rendelkezett a pernyertes I.r. alperes, II.r. alperes és alperesi beavatkozó részére járó perköltség megfizetéséről, amelynek mértékénél figyelemmel volt a kifejtett munkára, az előlegezett szakértői költségre, a Legfelsőbb Bíróság végzésében megállapított költségre. Az I.r. alperes részére

csak elsőfokú perköltséget állapított meg, mert a felülvizsgálati eljárásban költsége nem merült fel.

Az elsőfokú eljárás során felmerült és le nem rótt kereseti illetéket az I-II-III.r. felperesek külön-külön kötelesek megfizetni az állam felhívására a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése folytán. A pervesztes I-II-III.r. felperesek a felülvizsgálati eljárás illetékét a felülvizsgálati kérelmükön lerótták, ezért azt megfizetni nem, de viselni kötelesek. Kötelesek továbbá a beavatkozó felülvizsgálati kérelme folytán felmerült felülvizsgálati illeték megfizetésére, amelynek összegét a Kúria az I-II-III.r. felperesek között elosztva, külön-külön, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 74/A.§ (1) bekezdése folytán kerekítve állapította meg.

A IV.r felperes pernyertessége folytán az általa le nem rótt kereseti és felülvizsgálati illetéket a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 14.§-a alapján az I.r. alperes személyes illetékmentessége okán az állam viseli.

A Kúria a kereseti és felülvizsgálati illeték mértékét a keresetlevél, illetve a felülvizsgálati kérelem benyújtásakor hatályos Itv. 43.§ (3) bekezdése és a 39.§ (3) bekezdés d) pontja és 50.§ (1) bekezdése szerint határozta meg.

Budapest, 2015. szeptember 16.

Dr. Buzinkay Zoltán sk. a tanács elnöke,
Gizella sk. előadó bíró, Dr. Cseicsner Éva sk. bíró

Dr. Márton

A kiadmány hitelével:

tisztviselő