

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Kfv.II.37.087/2017/13.

A tanács tagjai: . Tóth Kincső a tanács elnöke
 . Márton Gizella előadó bíró
 . Rothermel Erika bíró

A felperesek: I.rendű felperes neve
 (cím)

 III.rendű felperes neve
 (cím)

 IV.rendű felperes neve
 (cím)

A felperesek képviselője: . Varga István ügyvéd
 (cím)

Az I. rendű alperes: Vas Megyei Kormányhivatal
 (9700 Szombathely, Berzsenyi Dániel
 tér 1.)

Az I. rendű alperes képviselője: Dr. ... jogtanácsos

A II. rendű alperes: II. rendű alperes neve
 (cím)

A II. rendű alperes képviselője: Krivik Ügyvédi Iroda
 (dr. Krivik Gábor ügyvéd,
 cím)

A per tárgya: kisajátítási határozat bírósági
 felülvizsgálata

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó felek: I., III. és IV. rendű
 felperesek

A felülvizsgálni kért jogerős határozat: Közigazgatási és Munkaügyi
 Bíróság
 10.K.27.251/2014/75/II. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria
 - a Szombathelyi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság
 10.K.27.251/2014/75/II. számú ítéletének felülvizsgálati kérelemmel

nem támadott rendelkezését nem érinti, a felülvizsgálati kérelemmel támadott részében a per főtárgya tekintetében hatályában fenntartja, a perköltségfizetésre vonatkozó rendelkezése tekintetében hatályon kívül helyezi;

- kötelezi az I. rendű felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 500.000 (ötszázezer) forint elsőfokú és 200.000 (kétszázezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget, a II. rendű alperesnek 400.000 (négyzázezer) forint elsőfokú és 200.000 (kétszázezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget;
- kötelezi a III. rendű felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 250.000 (kétszázötvenezer) forint elsőfokú és 100.000 (százezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget, a II. rendű alperesnek 200.000 (kétszázezer) forint elsőfokú és 100.000 (százezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget;
- kötelezi a IV. rendű felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 250.000 (kétszázötvenezer) forint elsőfokú és 100.000 (százezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget, a II. rendű alperesnek 200.000 (kétszázezer) forint elsőfokú és 100.000 (százezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget;
- kötelezi továbbá az I., III. és IV. rendű felpereseket, hogy fizessenek meg fejenként az államnak - külön felhívásra - 70.000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati illetéket.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak helye nincs.

Indokolás

A felülvizsgálat szempontjából releváns tényállás

- [1] A II. rendű alperes 2013. január és február hónapokban kisajátítási kérelmeket terjesztett elő a 86-os számú főút **N.** községe elkerülő szakaszának megépítése érdekében az alábbi ingatlanrészek kisajátítása iránt. Kérte a **N.-i hrsz.1.** helyrajzi számú, kivett parkoló, legelő művelési ágban nyilvántartott, az I. rendű felperes tulajdonában álló ingatlanból 116 m², a **N.-i hrsz.2.** helyrajzi számú, erdő és pince művelési ágban nyilvántartott, a III. és a IV. rendű felperes tulajdonában álló, és az I. rendű felperes, valamint a III. és IV. rendű felperesek jogelődje haszonélvezetével terhelt ingatlanból 653 m², továbbá a **N.-i hrsz.3.** helyrajzi számú, kivett gazdasági épület, udvar, legelő, kivett árok, rét művelési ágban nyilvántartott, az I. rendű és a III-IV. rendű felperesek jogelődje tulajdonában álló ingatlanból 969 m², valamint a **N.-i hrsz.4.** helyrajzi számú, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület művelési ágban nyilvántartott, a IV. rendű felperes tulajdonában álló ingatlanból 261 m², a **N.-i hrsz.5.** helyrajzi számú, kivett lakóház, udvar, rét művelési ágban nyilvántartott, az I. rendű és a III-IV. rendű felperesek jogelődjének tulajdonában álló ingatlanból 1595 m², továbbá a **N.-i hrsz.6.** helyrajzi számú, kivett csárda, önkiszolgáló étterem, vadászbolt és udvar, rét művelési ágban

nyilvántartott, az I. rendű felperes és a III-IV. rendű felperesek jogelődjének tulajdonában álló ingatlanból 4326 m² területrészek kisajátítását.

- [2] Az I. rendű alperes a 2014. március 20-án kelt VAB/HAT/106-19/2014. számú határozatával a kisajátítási kérelmeknek megfelelően rendelkezett az ingatlanrészeknek a Magyar Állam javára történő kisajátításáról. A kisajátítások miatti kártalanítások összegét a kisajátítási eljárásban kirendelt ellenőrző szakértő és erdészeti szakértő szakvéleményei alapján állapította meg, és rendelkezett annak a II. rendű alperes általi megfizetéséről.

A kereseti kérelem és az ellenkérelmek

- [3] A felperesek keresetet nyújtottak be az I. rendű alperes határozatának felülvizsgálata iránt, amelyben a kisajátítási eljárásban eljáró **Gy.F.** szakértő szakvéleményét kérték figyelembe venni és abban a szakvéleményben szereplő összegre kérték a kártalanítás felemelését azzal, hogy a kisajátítási eljárásban eljáró ellenőrző szakértő szakvéleményét nem fogadják el. A perben szakértő kirendelését kérték.
- [4] Az I. rendű alperes a kereset elutasítását kérte.
- [5] A II. rendű alperes szintén a kereset elutasítását kérte.

Az elsőfokú ítélet

- [6] Az elsőfokú bíróság a felpereseknek a folyamatban levő kisajátítási eljárásban bekövetkezett, a járulékos költséget érintő jogszabály-módosítás figyelembe vételét, azaz a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) - 2012. évi CLXXXIV. törvény (a továbbiakban: Módtv.) 12.§-ával beiktatott - 21/A.§-ának alkalmazását kizárta, mert ez a rendelkezés csak a 2013. július 1-jét követően indult kisajátítási eljárásokban alkalmazható, és a bíróság által felülvizsgált ügyben a kisajátítási eljárások 2013. január és február hónapban indultak meg. Mindezzel összefüggésben a parkolót érintő kisajátítás kapcsán azt állapította meg, hogy a Kstv. 18.§-a szerinti üzemátszervezési költségek nem az ingatlan tulajdonosát, hanem a parkolót üzemelő gazdasági társaságot illették meg. Az I. rendű alperes ezt a költséget értékcsökkenés jogcímén ítélte meg az I. rendű felperesnek, aki annak összegszerűségi vitatására keresetjogi joggal nem rendelkezik.
- [7] Az elsőfokú bíróság a perben kirendelt **F.T.** és **H.V.M.** szakértők egyesített és kiegészített szakvéleményét a Kstv. 9.§ (3) bekezdésébe ütközőnek ítélte az alkalmazott értékelési módszer miatt, melyről a feleket tájékoztatta. A felperesek ezt követően új szakértő kirendelését kérték. A bíróság **Cs.L.** igazságügyi szakértőt rendelte ki, aki a szakvéleményét 62. sorszám alatt előterjesztette, 72. sorszám alatt a szakvéleményét kiegészítette.

A bíróság a szakvéleményt megalapozottnak és aggálymentesnek ítélte, ezért azt az ítélezése alapjául elfogadta. A szakvéleménnyel szemben felhozott kifogások kapcsán kifejtette, hogy a szakértő a kisajátítás időpontját követően keletkezett összehasonlító adatokat is felhasználhatta, mert azok az értékelés pontosságát segítették elő. Egyebekben szakértői kompetenciába tartozónak ítélte az összehasonlító adatok összehasonlításra való alkalmasságának megítélését, az időbeli eltérésből adódóan az összehasonlító adatok korrekciójának szükségességét és annak mértékét, mert ezeket szakkérdésnek tekintette. Hangsúlyozta, hogy az ítélet alapjául szolgáló szakvéleményhez a szakértő az adóhatóságtól összehasonlító adatokat szerzett be, pontosan megjelölte az összehasonlításra alkalmas ingatlanok adatait, értékjellemzőit és az összehasonlítás során az értékjellemzőkben mutatkozó eltérések okán értékkorrekciót alkalmazott, és a korrekció az 50%-os mértéket egyik esetben sem haladta meg. A szakértő megfelelően megindokolta, hogy miért és mennyiben tért el a kisajátítási eljárásban kirendelt ellenőrző szakértő szakvéleményétől, és szakvéleményében a Kstv. 9.§ (3) bekezdés a) pontja szerint határozta meg a kisajátítással érintett ingatlanok forgalmi értékét, és tett javaslatot a kártalanítás összegére.

- [8] A bíróság a felpereseknek a késedelmesen előterjesztett további bizonyítási indítványait, köztük újabb szakértő kirendelésére irányuló indítványait mellőzte, megjegyezve, hogy az elkésve benyújtott beadványban felvetett kifogásokat a szakértővel már közölni nem lehetett. A bíróság szerint a kisajátítási eljárásban el nem fogadott, továbbá a perben a mellőzött szakvéleményt készítő szakértők idézése nem volt indokolt, az ítélezése alapjául elfogadott szakvélemény aggálytalan volt, ezért nem volt indok más szakértők meghallgatására, továbbá újabb szakértő kirendelésére.
- [9] Mindezek alapján a bíróság azt állapította meg, hogy a perben az ítélezés alapjául elfogadott szakvélemény alacsonyabb összegben határozta meg a kártalanítások összegét, nem támasztotta alá a felperesek többletkártalanítási igényét, ezért ítéletével a felperesek keresetét elutasította.
- [10] A bíróság a kereseti illetéket - jogszabályi hivatkozás megjelölése nélkül - mindösszesen 1.500.000 forintban határozta meg, a felperesek által fizetendő illetéket közöttük a kártalanítási összegek arányában megosztva írta elő. A pertárgy értékét a bíróság az igényelt többletkártalanítás összegében, nem felperesekre lebontva, hanem összességében megállapítva 339.715.833 forintban határozta meg, mellyel összefüggésben rögzítette, hogy az alperesi oldalon felmerült, nettó jogi képviseleti munkadíj a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet (a továbbiakban: IMr.) 3.§ (2) bekezdés a-c) pontjai alapján összesen 5.597.158 forint, amelynek megfizetéséről a felperesek között az érdekeltségük arányában megosztva rendelkezett, és a perköltséget az I. rendű alperesnek nettó, a II. rendű alperesnek áfával növelt, bruttó összegben

állapította meg, ezáltal mindösszesen 6.352.743 perköltség megfizetésére kötelezte a felpereseket.

A felülvizsgálati kérelem és az ellenkérelmek

- [11] A jogerős ítélet ellen a felperesek nyújtottak be felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérték a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára történő utasítását. Álláspontjuk szerint a jogerős ítélet sérti a Kstv. 21/A.§-át, a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 339/A.§-át, 221.§ (1) bekezdését, 182.§ (3) bekezdését, a Kstv. 9.§ (3) bekezdés a) pontját, 25.§ (4) bekezdését, továbbá a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 15.§-ának közelebbről meg nem jelölt rendelkezését, valamint a perköltség tekintetében az IMr. 3.§ (6) bekezdését.
- [12] Sérelmezték, hogy a bíróság a Kstv. 21/A.§-a alkalmazását kizárta. Álláspontjuk szerint egy új rendelkezés hatályba lépésekor az anyagi jogviszonyokra a korábbi szabályozást, az eljárási jogviszonyokra a már korábban megkezdett eljárási cselekmény befejezéséig a régi szabályt, a hatályba lépés után megkezdett, újabb eljárási cselekményekre már az új szabályozást kell alkalmazni. Előadták, hogy a 2013. július 1-jén hatályba lépett Kstv. 21/A.§-át a 2014. február 15-én kelt ellenőrző szakértői vélemény elkészítésekor, annak értékelésekor figyelembe kellett volna venni.
- [13] Sérelmezték továbbá, hogy az eljáró bíróság nem azt vizsgálta, hogy az I. rendű alperes határozata jogszabálysértő volt-e, hanem azt, hogy a szakértői vélemények alapján megalapozott volt-e a felperesek keresete. Álláspontjuk szerint a szakértői vélemények alapján nyilvánvaló vált, hogy az I. rendű alperes eljárása törvénysértő volt, ezért az I. rendű alperest új eljárás lefolytatására kellett volna kötelezni. Az elsőfokú bíróság eljárása azért is sérelmes, mert a bíróság a perben több szakértőt rendelt ki, ezzel jelentős költséget okozott a felpereseknek, holott a törvénysértés fennállása miatt nem további bizonyítást kellett volna folytatnia, hanem az I. rendű alperes feladatává kellett volna tennie egy új eljárás elrendelésével a kisajátítási eljárás hibáinak kiküszöbölését.
- [14] Álláspontjuk szerint a bíróság nem adta indokát annak, hogy a perben elsőként kirendelt szakértők szakvéleményét miért nem fogadta el. Sérelmezték, hogy a szakértői vélemények ütköztetése sem történt meg, a szakértők meghallgatása csak felszínes volt és a perben elfogadott szakértői vélemény tekintetében nem került sor a szakvélemény kiegészítésére, a többi szakvéleménnyel való ütköztetésére. Állították, hogy a perben elfogadott szakvélemény irreálisan alacsony összegben állapította meg a kártalanítás összegét, ugyanis a megállapított forgalmi értékekben jelentős különbség mutatkozik a többi szakvéleményhez képest, ezt az

ellentmondást a bíróságnak fel kellett volna oldania. A perben elfogadott szakvéleményben felhasznált összehasonlító adatok jellege (az ingatlanszerzés időpontja, az ingatlanok alapterületei, fajlagos árai) miatt a szakértői vélemény a kártalanítás megállapítására nem alkalmas. A szakértő ugyanis a kisajátítást követően keletkezett ingatlanértékesítések adatait is figyelembe vette, holott a kisajátításkori forgalmi értéket kellett volna a szakértőnek megállapítania.

- [15] A **hrsz.1.** helyrajzi számú ingatlan tekintetében kifogásolták, hogy az összehasonlító adatok a perbeli ingatlan területnagyságától jelentősen eltérő méretűek. Az összehasonlító adatok útként nyilvántartott ingatlanok értékadatai, míg a perbeli terület kivett parkoló, ezért azok alkalmatlanok az összehasonlításra, továbbá az értékben is eltérés mutatkozik. Az érték számítása során a szakértő tévesen számította ki az összehasonlító adatok értékei alapján az átlagárát és a fajlagos értéket is, mindebből következően téves adatot szolgáltatott. A szakértő 1.000 forint/m² értékből indult ki, a szakvéleményben szereplő táblázatban rögzített fajlagos ár a téves számítás korrigálásával 3.129, illetve 2.346 forint/m² lett volna, ezáltal magasabb kártalanítás megállapítására kellett volna, hogy sor kerüljön.
- [16] A **hrsz.3.** helyrajzi számú ingatlan tekintetében előadták, hogy az összehasonlító adatok között volt nem Vas, hanem Hajdú-Bihar megyei ingatlan is, amely eltérő területi fekvése okán nem lehetett volna figyelembe vehető. A szakértő az értékcsökkenés összegét is tévesen állapította meg, abból kiindulva, hogy a területvesztés nem érinti a lovasversenyeknek helyet adó pályák kitűzését, átrendezését. Ezt a megállapítást tévesnek és jogszabálysértőnek tartották.
- [17] A **hrsz.2.** helyrajzi számú ingatlan tekintetében kifogásolták, hogy a szakértő a korrekciós tényezőket nem indokolta meg, az összehasonlítás alapját képező ingatlanok eltérő tulajdonsággal bírnak, így azok nem alkalmasak az összehasonlításra.
- [18] A **hrsz.4.** és a **hrsz.5.** helyrajzi számú ingatlanok tekintetében állították, hogy a korrekciós értékek nem értelmezhetőek, azok nincsenek indokolva. Ugyanezeket az adatokat használta fel a szakértő a **hrsz.5.** helyrajzi számú ingatlan esetében is 10%-os korrekció alkalmazásával. A **hrsz.4.** helyrajzi számú ingatlan tekintetében a sövény újratelepítésével kapcsolatos értéket irreálisan alacsonynak találták.
- [19] A **hrsz.6.** helyrajzi számú ingatlan tekintetében kifogásolták, hogy az összehasonlító adatok az ország keleti és nyugati feléből is származnak, az értékek között jelentős különbség van, mely kihatott az átlagár számításra. Kifogásolták továbbá azt is, hogy egyes ingatlanok elhasznált állapotúként vannak jelölve, míg a perbeli ingatlan kiváló állapotú volt, és a korrekciós tényezők okai sem értelmezhetőek, a szakértői véleményben szereplő táblázat nem használható. Az elhasznált állapotra részletes megállapítás nem történt, ez kihatott a korrekciós tényezők mértékére is.
- [20] Sérelmezték, hogy a szakértő a Google Maps szolgáltatáson keresztül

tekintette meg az ingatlanokat. Ez a módszer nem alkalmas a tényleges szemrevételezésre, mert ez a szolgáltatás csak egy időpontban rögzített képfelvételt ad. Mindebből következően kifogásolták, hogy a szakvélemény elégséges számú, azonos paraméterű ingatlanokra vonatkozó összehasonlító adatok nélkül tett megállapítást az ingatlanok forgalmi értékére és így a kártalanítás mértékére. A bíróság az értékelés szakmai elveibe ütköző, aggályos, megalapozatlan szakvéleményt nem fogadhatta volna el az ítéelkezése alapjául. Sételmezték, hogy a bizonyítási indítványuknak a bíróság nem tett eleget, a mellözésnek kellő indokát nem adta.

- [21] Előadták, hogy a bíróság a perköltség összegét is túlzott mértékben állapította meg, az nem áll arányban az elvégzett munkával és a pertárgy értéke is tévesen került megállapításra. Állították, hogy a peres eljárás tartama a 10 órát nem érte el, a perben ugyan készültek a peres felek részéről beadványok, azonban a megállapított perköltségre tekintettel se a beadványok mennyisége, se az eljárásra fordított idő mennyisége nem indokolja a magas perköltséget.
- [22] Az I. rendű alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályban tartását kérte. Hivatkozott arra, hogy a Kstv. 21/A.§-ának alkalmazását a Kstv. 43.§-ára tekintettel a bíróság helytállón zárta ki. A bíróság arról is helytállón döntött, amikor az ítéelkezése alapjául aggálytalan és megalapozott szakvéleményt fogadott el. Hangsúlyozta, hogy a felpereseket terhelte a bizonyítás, a szakértői vélemény a többletkártalanítási igényt nem támasztotta alá.
- [23] A II. rendű alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályban tartását kérte. Hangsúlyozta, hogy a Kstv. 21/A.§-a nem alkalmazható a hatályba lépését megelőzően indult kisajátításban eljárásban. A felpereseknek nem sikerült bizonyítaniuk a többletkártalanítási igényük megalapozottságát. A perben eljárt szakértő a kisajátítási eljárásban eljárt ellenőrző szakértővel közel azonos eredményre jutott számos kérdésben, más kérdésekben jóval alacsonyabb kártalanítás megállapítását tartotta indokoltnak, az eltérésre felhozott indokai megalapozottak voltak. Annyiban osztotta a felperesek álláspontját, hogy nem mellékes, melyik időpontból származó összehasonlító adatokat vesz figyelembe a szakértő. Az összehasonlító adatra való alkalmasság nem szak-, hanem jogkérdés. A kisajátítást követő időpontból származó összehasonlító adatok értékelésével azonban álláspontja szerint az ügy érdemére kiható jogsétés, tévedés nem történt, mert ez nem hatott ki a fajlagos árra és az alapján számított értékekre, ezeknek az adatoknak a figyelmen kívül hagyása esetén is kellő számú összehasonlító adat állt rendelkezésre, és azokat figyelembe véve sem volt alátámasztható a felperesek többletkártalanítási igénye. Előadta, hogy a bizonyítási indítvány mellözését a bíróság megindokolta. Álláspontja szerint a perköltség nem eltúlzott, az a

jogszabály szerinti mértékben került megállapításra. A munkadíj a pertárgy érték nagyságára, a több ingatlant érintő összetett és nagy terjedelmű szakvélemények elemzésére, értékelésére, a jogi álláspontok kifejtésére fordított munkával arányban álló.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [24] A felperesek felülvizsgálati kérelme - a perköltség összegét kivéve - alaptalan.

- [25] A Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 272.§ (2) bekezdése és 275.§ (2) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem keretei között, az abban konkrétan megjelölt jogszabálysértések körében vizsgálta felül. Hangsúlyozza a Kúria, hogy konkrét jogszabályhely megjelölése nélküli jogsértésre való hivatkozások érdemben nem vizsgálhatók felül. A felperesek a felülvizsgálati kérelmükben a Jat. 15.§-ának megsértésére hivatkoztak, de nem jelölték meg, hogy a jogerős ítélet a 15.§ melyik bekezdését, annak is melyik pontját sértette meg, ezért ez a hivatkozásuk a Pp. 272.§ (2) bekezdése alapján nem volt felülvizsgálható.

- [26] Azt támadó felülvizsgálati kérelem hiányában a Kúria a kereseti illetékfizetésre vonatkozó ítéleti döntést nem vizsgálta.

- [27] A Kúria rámutat továbbá arra is, hogy a Pp. XX. fejezete szerinti eljárásban a bíróság a keresettel támadott határozat törvényességét a keresetben foglalt jogsértések körében vizsgálja felül. A közigazgatási perben eljáró bíróság kompetenciájába tartozik annak eldöntése, hogy a feltárt jogsértés alapján milyen tartalmú döntést hoz a Pp. 339.§ (1)-(2) bekezdése alapján. A közigazgatási határozat felülvizsgálata során a bíróság a határozatot csak súlyos, az ügy érdemére kiható jogsértés esetén helyezheti hatályon kívül abban az esetben, ha a jogsértés a bírósági eljárásban nem orvosolható, vagy a bizonyítás terjedelme meghaladja a per kereteit. A jelen ügyben ilyen körülmények nem álltak fenn.

- [28] Az elsőfokú bíróság a Kstv. 21/A.§-ának alkalmazhatóságát jogszerűen zárta ki, mert ezt a rendelkezést 2013. július 1-jei hatállyal a Módtv. 12.§-a iktatta be. A Kstv. 43.§-a kifejezetten úgy rendelkezett, hogy a Kstv. 21/A.§-ának rendelkezését a hatályba lépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni. A perbeli kisajátítási eljárások 2013. január és február hónapokban indultak, ezért a 21/A.§-ának rendelkezéseit a korábban megindult eljárásban alkalmazni nem lehetett. A felperesek a Kstv. 43.§-ának rendelkezését figyelmen kívül hagyták, amely nyilvánvalóvá teszi, hogy a 21/A.§ rendelkezéseit csak a hatályba lépése után indult eljárásokban lehet alkalmazni. A felperesek továbbá arra is tévesen hivatkoztak, hogy a hatályba lépés után megkezdett eljárási cselekményekre a 21/A.§ rendelkezéseit kell alkalmazni, mert a kártalanítás részeként a járulékos költségeket szabályozó

rendelkezés nem eljárási, hanem anyagi jogi szabály.

- [29] A felperesek alaptalanul állították, hogy a bíróság nem indokolta meg, hogy a perben elsőként kirendelt szakértők együttes szakvéleményét miért nem fogadta el, mert az ítélet 6. oldala a bíróság indokait tartalmazza, a Pp. 221.§ (1) bekezdésének megsértése nem állapítható meg. Mivel a szakvéleményben alkalmazott értékelési módszer nem felelt meg a Kstv. 9.§ (3) bekezdés a) pontjában foglaltaknak, ezért az értékelés elveivel ellentétes szakvéleményt az ítélkezés alapjául nem lehetett elfogadni. A felperesek ennél részletesebb indokolást minden alap nélkül vártak el a bíróságtól. A bíróság a szakvélemény alkalmatlanságáról, annak okáról tájékoztatta a feleket, azt a felperesek tudomásul is vették, a 47. sorszámú beadványukban új szakértő kirendelését kérték. Felperesi indítványra került sor annak a szakértőnek a kirendelésére, akinek a szakvéleményét a bíróság végül az ítélkezése alapjául elfogadta.
- [30] A felperesek alaptalanul rótták a bíróság terhére a Pp. 182.§ (3) bekezdésének megsértését. A bíróság a 62. sorszám alatt elkészült szakvéleményt a feleknek kiküldte azzal, hogy a megadott határidőben a szakvéleményre az észrevételeiket tegyék meg. A felperesek a végzést 2016. szeptember 9-én átvették, de a megszabott határidőn belül nyilatkozatot nem tettek, határidőn túl, 2016. október 11-én és 18-án érkezett beadványaikban tettek észrevételeket, illetve terjesztettek elő bizonyítási indítványokat, a szakvéleménnyel szemben konkrét kifogásokat a 2016. október 18-án érkezett 74. sorszámú beadványban fogalmaztak meg. A szakértő 72. sorszám alatt a szakvéleményét az addig előterjesztett és a részére megküldött I. és II. rendű alperesi észrevételekre adott válaszával pontosította. A felpereseknek ezt követően, a 74. sorszám alatt benyújtott előkészítő irata a tárgyalást megelőző napokban került előterjesztésre, ezért azokat a szakértővel közölni már nem lehetett, a felperesek a saját késedelmesen előterjesztett beadványukban foglaltak teljesítésének mellőzését kifogásolták az indokolás hiányára is utalva. A bíróság a bizonyítási indítványok mellőzésének indokolását az ítélete 7. és 8. oldalán részletesen megadta, ezért alaptalan az indokolás hiányát állító kifogásuk. Hangsúlyozza a Kúria, hogy a bíróságnak azzal a szakvéleménnyel az ítélkezése alapjául elfogadott szakvéleményt összevetnie nem kell, amelyet az értékelésre akár a kisajátítási eljárásban az I. rendű alperes, akár a perben a bíróság alkalmatlannak talált. Ebből következően az értékelésre alkalmatlan szakvéleményeket készítő szakértőket sem kellett a bíróságnak meghallgatnia, az erre irányuló bizonyítási indítvány mellőzése megalapozott volt. Amennyiben a perben elfogadott szakvéleményt a bíróság aggálymentesnek, megalapozottnak, az értékelés elveinek megfelelőnek találja, a felek - határidőben érkezett - észrevételeire a szakértő a szükséges választ megadja, a

bíróságnak nem kell további bizonyítási cselekményeket folytatnia, döntést hozhat. [Kúria Kfv.III.37.589/2016/9.]

- [31] Az ítélezés alapjául elfogadott szakvélemény a kisajátítási eljárásban kirendelt ellenőrző szakvéleménnyel szemben is kritikákat fogalmazott meg, a szakértő az adóhatóságtól összehasonlító adatokat szerzett be, és azokat értékelve tett megállapítást a Kstv. 9.§ (3) bekezdés a) pontja alapján a kisajátított ingatlanok tekintetében a kártalanítás összegére.
- [32] A **hrsz.1.** helyrajzi számú ingatlan tekintetében a felperesek arra helytállón hivatkoztak, hogy a szakvélemény 18. oldal 4.1. pontjában szereplő összehasonlító adatok tekintetében az átlagszámítás abban a tekintetben téves, hogy nem az 1-12 adatok átlagát tartalmazza, hanem az 1+2+4+5+8+9 adatok átlagát, a szakértő ezeknek az adatoknak az átlagát számította ki. Az adatok alapján megállapítható, hogy a legmagasabb értéket mutató körmendi ingatlanok aszfaltozott utak voltak útszéli parkolóval. A perbeli ingatlan parkolórésze nem aszfaltozott. A szélső, kiugró értékek figyelmen kívül hagyásával sem állapítható meg, hogy a parkoló területére a kisajátítási ellenőrző szakvéleményben szereplő 7.236 forint/m² fajlagos forgalmi érték megalapozott. A szakértő az út művelési ágban nyilvántartott ingatlanokat 30%-os korrekcióval vette figyelembe a parkolóterület értékelésekor. Megalapozatlanul hivatkoztak a felperesek arra, hogy az út ingatlanok összehasonlításra az eltérő művelési áruk miatt teljesen alkalmatlanok lennének. A számított korrekcióval az útként nyilvántartott területek figyelembe vehetők voltak. Mindebből megállapítható, hogy a **hrsz.1.** helyrajzi számú ingatlan tekintetében a felperesek részére megítélt, jóval magasabb fajlagos forgalmi értéken alapuló kártalanítás összege nem volt megalapozott, ahogy az értékcsökkenés mértéke is irreálisan került megállapításra, azt a perbeli szakértői vélemény nem támasztotta alá.
- [33] A **hrsz.3.** helyrajzi számú ingatlan tekintetében arra megalapozottan hivatkoztak a felperesek, hogy nem Vas megyei ingatlan összehasonlító adatként nem vehető figyelembe, ez a hiba azonban nem érinti a kártalanítás összegét, mert ennek az összehasonlító adatnak a figyelmen kívül hagyása mellett is a szakértői vélemény megalapozott, mert a szakértő az átlagárát a berettyóújfalui ingatlan figyelmen kívül hagyásával végezte el, és a 3. és 6. számú összehasonlító adat átlagát vette alapul a lovarda fajlagos értékének meghatározásakor. A kisajátítás a legelőt érintette és az udvarból vett el további 59 m²-t. Az elvesztett területnek a becsült fajlagos forgalmi értéke 500 forint/m értékben került megállapításra, míg a kisajátítási ellenőrző szakértő 758 forint/m-t vett alapul. A perbeli esetben a kisajátítási ellenőrző szakértői véleményben megállapított magasabb forgalmi érték nem nyert igazolást. Értékcsökkenés megállapítása nem volt indokolt, mivel a

kisajátítási ellenőrző szakértői vélemény is azt állapította meg, hogy a minimálisan szükséges versenypálya méretek a megmaradó területen elhelyezhetők és kialakíthatók, ezért az értékcsökkenésre nem volt azt megalapozó indok.

- [34] A **hrsz.2.** helyrajzi számú ingatlan kapcsán megfogalmazott felperesi kifogások alaptalanok, a perszakértői vélemény 30. oldalán szereplő 11.1. táblázat az úgynevezett páros összehasonlítás módszerével, az egyes ingatlanokkal való konkrét, egyenkénti összehasonlítással alkalmazott korrekciót, bemutatva az összehasonlításra alkalmas ingatlanokat, a korrekcióval figyelembe véve az ingatlanok közötti eltérő értékjellemzőket. Ez az értékelési módszer teljes egészében megfelelt a szakértői értékelés módszerének.
- [35] A **hrsz.4.** és a **hrsz.5.** helyrajzi számú ingatlanok értékelése kapcsán megfogalmazott felperesi kifogások szintén alaptalanok, a korrekció itt is a páros összehasonlítás módszerén alapulva került meghatározásra, így korrigálva az összehasonlító adatok eltérő értékjellemzőit. Mivel mindkét ingatlan lakóingatlan, az egyikre alkalmazott értékelés átvétele a szintén lakóingatlanként funkcionáló másik ingatlanra helytálló és megalapozott, mert az eltérő értékjellemzőkre tekintettel 10%-os korrekciót alkalmazott, alkalmazhatott a szakértő. Az értékcsökkenés mértékét a szakértő megindokolta, és azt 20%-ban fogadta el. A földterület értékét a perszakértő magasabb fajlagos forgalmi értékekben határozta meg, mint a kisajátítási ellenőrző szakértő. Az értékcsökkenés 20, illetve 15%-os mértékéhez képest a perszakértő 2 és 10%-os értékcsökkenést tartott alkalmazhatónak. A zöldkárt a kisajátítási eljárásban mezőgazdasági szakértő állapította meg, a sövény újraterelítésére a perben eljáró szakértő is megállapítást tett. E megállapítással összefüggésben a felperesek konkrét kifogást nem fogalmaztak meg, azt csak irreálisan alacsonynak tartották, de nem indokolták meg, hogy az álláspontjukat mire alapítják, ez a kifogás konkrétumok nélkül, jogszabálysértés megjelölése hiányában nem bírálható el a Pp. 272.§ (2) bekezdése értelmében.
- [36] A **hrsz.6.** helyrajzi számú ingatlan tekintetében a felperesek azt kifogásolták, hogy az összehasonlító adatok az ország nyugati és keleti feléből kerültek figyelembevételre, jelentős értékkülönbséget mutatva, és befolyásolva az átlagos értéket. A felperesek nem jelölték meg, hogy konkrétan az összehasonlító adatok közül melyeket tartják az ország keleti feléből származónak, mert a szakértő az összehasonlító adatok között csak Vas megyei ingatlanokat vett figyelembe, nem használt fel más megyéből, az ország más részéből származó összehasonlító adatot. A felperesek azon kifogása - hogy az elhasznált állapotúként jelölt ingatlanokat mi alapján állapította meg a szakértő és ehhez képest a korrekció mértékét hogyan tudta megállapítani -, alaptalan, az összehasonlító adatok alapadata volt az állag megállapítása, azt a szakértőnek

külön, tételesen ellenőriznie nem kellett. A csárda épületére mindkét szakértő közel azonos forgalmi értéket állapított meg, az összehasonlító adatok értékelésére alkalmazott korrekciós táblázat is megfelelően tükrözte a páros összehasonlítás módszerével az egyes ingatlanok értékét és az ebből képzett átlagát is megalapozottá tette. Mindebből következően a felperesek kifogása nem volt megalapozottnak tekinthető, ahogy az sem, hogy a szakértő a Google Maps szolgáltatáson keresztül igénybe vett fényképfelvételeket szerepeltetett a szakértői véleményében. A fényképfelvétel, amely az ingatlanok külső képét mutatta, csak az épület külső bemutatását, a körülötte levő ingatlanállapotot mutatta, de nem ez alapján került az ingatlan értékelésre, hanem az összehasonlító adatszerzésben foglalt adatok, az értékjellemzők alapján.

- [37] A Kúria nem találta megalapozottnak a felpereseknek a Kstv. 25.§ (4) bekezdésében foglaltak megsértésére tett megállapítását sem, mert az összehasonlító adatok kellő számúak voltak, minimálisan három összehasonlító adat is elegendő az értékeléshez. Mindezek alapján a Kúria azt állapította meg, hogy a perszakértői vélemény megalapozott volt és aggálymentes, azt az elsőfokú bíróság helytállóan fogadta el az értékelése alapjául, még arra tekintettel is, hogy a szakértő a kisajátítást követő időpontból is használt fel értékadatokat, mert ezeknek az adatoknak a figyelmen kívül hagyása esetén is kellő számú összehasonlító adat állt rendelkezésre az értékelés elvégzéséhez. A szakértő zömében nem a kisajátítás időpontja utáni összehasonlító adatokat használt fel, ezért nem állapítható meg, hogy az értékelése alapvetően téves lett volna, vagy, hogy a kisajátítást követő időpontból származó adat befolyásolta volna a fajlagos forgalmi értéket, így a kártalanítás összegét. Megjegyzi egyébként a Kúria, hogy az elsőfokú bíróság álláspontjával szemben a kisajátítási szakvélemény „ellenőrzésére” kirendelt perszakértő nem használhatott volna fel a kisajátítás időpontját követő időpontból származó összehasonlító adatokat, mert a szakértőnek a kisajátítás időpontjában fennálló forgalmi értéket kell megállapítania, így csak a kisajátítás időpontja előtt vagy ahhoz közeli, korábbi időpontból származó összehasonlító adatokat vehet alapul. Tévesen állapította meg a bíróság azt is, hogy az összehasonlításra való alkalmasság szakkérdés, ahogy a korrekció mértéke is. A bíróság feladata a szakértői vélemény értékelése, annak megvizsgálása, hogy a szakértői vélemény elkészítésekor a szakértő az értékelés módszereit betartotta-e. Ennek megfelelően az összehasonlításra alkalmasság nem pusztán szakkérdés, hanem jogkérdés is, hisz összehasonlításra alkalmas adat csak azonos művelési ágú, azonos értékjellemzőkkel bíró, azonos adottságú és övezeti besorolású ingatlan lehet, amely tény a szakvélemény alapján a bíróságnak ellenőriznie kell, mielőtt a szakértői véleményt az ítélezése alapjául elfogadja. A bíróságnak a korrekciós értékek tekintetében is vizsgálnia kell a szakértői

véleményt és meg kell ítélnie, hogy a korrekció mértékét a szakértő kellőképpen megindokolta-e, így az nem kizárólag szakkérdés, hanem egyben jogkérdés is, hogy a korrekció indokolt volt és milyen mértékben. Ezt részben az elsőfokú bíróság megtette, mikor azt állapította meg, hogy 50%-ot meghaladó korrekció alkalmazására nem került sor, mert ilyen mértékű korrekció alkalmazása már a szakértői véleményt aggályossá és megalapozatlanná tehetné.

- [38] Mindezek alapján megállapítható, hogy a felpereseknek a perben nem sikerült bizonyítaniuk a többletkártalanítási igényük megalapozottságát, azt a perben az ítélezés alapjául elfogadott szakvélemény nem támasztotta alá. A felperesek ezzel összefüggésben alaptalanul hivatkoztak arra, hogy a bíróságnak az I. rendű alperes határozatát hatályon kívül kellett volna helyeznie és az I. rendű alperest új eljárásra kellett volna köteleznie további bizonyítás lefolytatása nélkül, mivel a szakértői vélemények között ellentmondás volt, az I. rendű alperes eljárásának jogszerűtlensége állításuk szerint bebizonyosodott. A Kúria már utalt rá, hogy a perben elsőként kirendelt és alkalmatlan szakértői véleménnyel való összevetésre nem volt szükség, hisz az az értékelés elveibe ütköző módon készült, így összevetésre alkalmatlan volt, a kisajátítási eljárásban szintén alkalmatlannak minősített szakértői véleménnyel való összevetés szükségtelen volt, az ellenőrző szakértői véleménnyel való összevetés pedig megtörtént, az azzal kapcsolatos kritikát a perben eljáró szakértő a szakvéleményében megadta. A bíróság feladata - ahogy azt már a Kúria hangsúlyozta -, a kereset megalapozottságáról való döntés, a közigazgatási határozatot csak abban az esetben helyezheti hatályon kívül és rendelhet el új eljárást, ha az eljárás lényeges szabályának megsértésére került sor, amely az ügy érdemére kihatott és a jogsértés a bírósági eljárásban nem orvosolható. Az elsőfokú bíróság ennek megfelelően járt el.
- [39] Mindezek alapján a Kúria a felperesek felülvizsgálati kérelmét alaptalannak találta.
- [40] Alaposnak találta azonban a Kúria a felperesek felülvizsgálati kérelmét a perköltség összege tekintetében. Az IMr. 3.§ (2) bekezdés b) és c) pontja alapján került sor a jogi képviselő ellátásával felmerült munkadíj összegének megállapítására, a felperesek által megjelölt pertárgy érték alapulvételével. A bíróság azonban a pertárgy értéket nem a felperesek személyére lebontva állapította meg, holott a kisajátítási eljárásban a felperesek mindegyike külön-külön indíthat pert. A felperesek között nincs egyetemlegesség, pernyertességük vagy pervesztességük a pertársakra nem hat ki, így az igényelt többletkártalanítás összegét is személyekre lebontva kellett volna a bíróságnak megállapítania, mert ehhez képest állapítható meg az, hogy a munkadíj összegét a III. és IV. rendű felperes esetében az IMr. 3.§ (2) bekezdés b) pontja, az I. rendű felperes esetében az IMr. 3.§ (2) bekezdés c) pontja szerint kell megállapítani. A felperesek

arra is megalapozottan hivatkoztak, hogy az IMr. 3.§ (6) bekezdése szerint a munkadíjat a bíróság indokolt esetben mérsékelheti, ha az nem áll arányban a ténylegesen elvégzett ügyvédi tevékenységgel. A pertárgy érték a perbeli esetben - mivel a kisajátítás több ingatlant érintett - magas, az I. rendű felperes vonatkozásában 178.172.893 forintban, a III. rendű felperes esetében 77.196.210 forintban, a IV. rendű felperes esetében pedig 85.371.781 forintban állapítható meg. A bíróság a perben mindösszesen két tárgyalást tartott, a második tárgyaláson 75. sorszám alatt ítéletet hozott. Az alperesek több beadványt készítettek, a szakértői véleményre észrevételt tettek, az elvégzett munkájukkal azonban a Kúria nem találta arányban állónak a megállapított munkadíj összegét, ezért azt az IMr. 3.§ (6) bekezdése alapján mérsékelte, figyelembe véve az alperesek által elvégzett munkát, annak időráfordítását, a beadványok mértékét, terjedelmét is. Hangsúlyozza a Kúria, hogy az IMr. szerint megállapítható perköltség maximális összege általános forgalmi adó fizetési kötelezettség címén nem emelhető, ezért maximálisan az IMr. által meghatározott mértékben, azt túl nem lépve állapítható meg csak a perköltség.

- [41] Mindezek alapján a Kúria a jogerős ítéletet - annak felülvizsgálati kérelemmel nem támadott részét nem érintve - a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján a per főtárgya tekintetében hatályában fenntartotta. A Kúria a felülvizsgálati kérelem megalapozottsága folytán a Pp. 275.§ (4) bekezdése alapján a jogerős ítéletnek a perköltségfizetésre vonatkozó rendelkezéseit hatályon kívül helyezte, és a Pp. 78.§ (1) bekezdése és az IMr. 3.§ (2) bekezdés b) és c) pontja, valamint (6) bekezdése alapján kötelezte a felpereseket az alperesek részére elsőfokú perköltség megfizetésére.
- [42] A felülvizsgálati kérelem a kereseti illeték összegét nem érintette, de szükségesnek mutatkozik azt hangsúlyozni, hogy kisajátítási ügyekben a kereseti illeték az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 43.§ (3) bekezdése alapján tételes és nem számított illeték, amelyet egyetemlegesség hiányában a pervesztes felpereseknek külön-külön és nem érdekeltségük arányában kell megfizetniük.

Záró rész

- [43] A pervesztes felperesek a Pp. 78.§ (1) bekezdése és az IMr. 3.§ (5) bekezdése alapján kötelesek az alperesek részére felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére, melynek összegét a Kúria a kifejtett munkával arányban állóan határozta meg.
- [44] A Kúria a tárgyi illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt felülvizsgálati illetékekről az 1990. évi XCIII. törvény 39.§ (3) bekezdés d) pontja és 50.§ (1) bekezdése alapján határozott, és a

felpereseket a Pp. 78.§ (1) bekezdése, a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése értelmében - egyetemlegesség hiányában - külön-külön kötelezte felülvizsgálati illeték megfizetésére.

Budapest, 2018. január 17.

Dr. Tóth Kincső s.k. a tanács elnöke, Dr. Márton Gizella s.k. előadó bíró, Dr. Rothermel Erika s.k. bíró