

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

í t é l e t e

Az ügy száma: Kfv.IV.37.744/2018/5. szám

A tanács tagjai: Dr. Balogh Zsolt a tanács elnöke, Dr. Dobó Viola
előadó bíró,
Dr. Horváth Tamás bíró

I. r. felperes: Dr. I.rendű felperes neve

II. r. felperes: II.rendű felperes neve

A felperések képviselője: Dr. Helmeczy László ügyvéd

I. r. alperes: Szabolcs-Szatmár- Bereg Megyei Kormányhivatal

I. r. alperes képviselője: Dr. Béres Diána kamarai jogtanácsos

II. r. alperes: II.rendű alperes neve

II. r. alperes képviselője: Dr. Bátonyi Ügyvédi Iroda
ügyintéző: Dr. Bátonyi Richárd ügyvéd

A per tárgya: kisajátítási kártalanítási ügyben hozott határozat
felülvizsgálata

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: I. és II. r. felperesek

A felülvizsgálni kért jogerős határozat: Miskolci Közigazgatási és
Munkaügyi Bíróság 8.K.27.193/2017/41. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria

- a Miskolci Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 8.K.27.193/2017/41. számú ítéletét hatályában fenntartja;
- kötelezi a felpereseket, hogy fejenként 15 napon belül fizessenek meg az I. rendű alperes részére 35. 000 (harmincötezer) - 35. 000 (harmincötezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget;
- kötelezi a felpereseket, hogy fizessenek meg az államnak - felhívásra - fejenként 70 000 (hetvenezer) - 70 000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen jogorvoslatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A k-i .../6 helyrajzi szám alatt felvett, 1 ha 5229 m² térmértékű ingatlan a kisajátítás időpontjában az I. r. felperes kizárólagos tulajdonát képezte. Az ingatlan „Gipe” jelű (egyéb ipari-gazdasági) funkcionális övezeti besorolású, de mezőgazdasági művelés alatt állt, amely terület földhasználója II. r. felperes.
- [2] Az I. r. alperes 2017. március 08. napján kelt SZ/152/00311-12/2017. számú határozatával kisajátított a tárgyi ingatlanból 2235 m² nagyságú területrészt közlekedési infrastruktúra fejlesztése - Kisvárdai déli tehermentesítő út megépítése a 4. sz. főút, és a 4108. j. összekötő út között - közérdekű cél megvalósítása érdekében. A beruházás a 345/2012. (XII.6.) Korm. rendelet. 1. számú mellékletének az 1.2.13. pontja, valamint az 1/a melléklet 1.63. pontja szerint nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházás.
- [3] Az I. r. alperes a kisajátítási eljárásban a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) 37/D. §-a alapján előzetes szakértői bizonyítást rendelt el és dr. L. L. igazságügyi szakértő véleményét szerezte be. A szakértő az ingatlan forgalmi értékének meghatározása során az összehasonlító piaci adatok értékelési módszerét használta, a Nemzeti Adó- és Vámhivaltól (a továbbiakban: NAV) beszerzett kisvárdai ingatlanadatok alapul vételével határozott meg egy fajlagos alapértéket 143 forint/m² összegben, amelyet összevetett a nyíregyházi gazdasági ipari övezeti besorolású ingatlanok forgalmi értékeadataival, majd különböző korrekciós tényezőket is figyelembe véve 4615 forint/m²

fajlagos négyzetméter árat javasolt megállapítani forgalmi értéként.

- [4] Az I. r. alperes az eljárása során megállapította, hogy a szakértő a vizsgált településtől eltérő településen, jellemzően a már megvalósult beruházások értéknövelő hatását tükröző forgalmi értékeit vette figyelembe és nem a helyben kialakult piaci forgalmi érték figyelembevételével határozta meg az ingatlan forgalmi értékét. Az I. r. alperes hangsúlyozta, hogy a kialakult bírósági gyakorlat szerint a szakvéleményben feltüntetett, az értékképzéshez használt összehasonlító adatok a Kstv. 9. §. (3) bekezdésében előírtaknak való megfelelésének megítélése nem szakkérdés, hanem jogkérdés (Kúria KGD. 2014. 46. számú, valamint BH 2013. 84. számú döntései). Megállapította, hogy a szakértő nem az értékelési elvek szerint határozta meg az ingatlan forgalmi értékét, emiatt azt nem fogadta el és új szakértőként B. M. szakértőt rendelte ki. B. M. szakértő az ingatlan értékelését dr. L. L.-hoz hasonlóan a piaci összehasonlító elemzés módszerével végezte el és az ingatlanok fajlagos m² árat 463 forint/m² árban határozta meg. Ezt követően végezte el az 54/1997. (VIII. 1.) FM rendeletre tekintettel az ingatlan értékének százalékos korrekcióját, amely eredményeként 523.19 forint/m² javasolt meghatározni. Álláspontja szerint a kisajátítás a visszamaradó ingatlannál értékcsökkenést eredményez, annak ellenértéke 423.659. forint, amely az I. r. felperest illeti, a zöldkár összege pedig 67.497. forint. Az I. r. alperes B. M. szakértő véleményét fogadta el és ez alapján az I. r. felperes részére 1.592.989 forint kártalanítási összeget, míg II. r. felperes részére 67.497. forint kártalanítási összeget állapított meg. Határozatában hivatkozott a Kstv. 3. § (1) bekezdésére, 4. § (3) bekezdésére, 19. § (1)-(2) bekezdéseire, 20. § a) pontjára, 21/A § (1) bekezdésére, 21. § (4) bekezdésére, 29.§ (1) bekezdésére és a 31/A. § (5) bekezdésére.

A felperesek keresete és az alperesek védekezése

- [5] Az I. r. alperes határozatával szemben az I. r. és a II. r. felperesek keresettel éltek, amelyben elsődlegesen az I. r. alperesi határozat hatályon kívül helyezését kérték annak megállapításával, hogy az ingatlan kisajátításának jogszabályi feltételei (így a kisajátítás elrendeléséhez szükséges közérdekű cél, a kisajátítás jogalapja) nem álltak fenn. Másodlagosan vitatták a kártalanítás mértékét. I. r. felperes a kisajátított ingatlanrész forgalmi értékét 10.314.525,- forintban, a kisajátítás folytán a visszamaradó terület értékének csökkenését 3.598.039. forintban, a mezőgazdasági kár összegét 67.497. forintban, összes kártalanítási igényét 12.387.082. forintban jelölte meg. II. r. felperes pedig többletkártalanítási igényét 527.886. forintban határozta meg és ezen összegek után a törvényes mértékű kamat megfizetését kérték a határozat jogerőre emelkedésének napjától

kezdődően.

- [6] Az alperesek ellenkérelmükben a kereset elutasítását és a felperes költségekben való marasztalását kérték. I. r. alperes hangsúlyozta, hogy a kisajátítás jogalapja fennállott és kifejezetten indokolt volt B. M. szakértő kirendelése.

Az elsőfokú bíróság ítélete

- [7] A Miskolci Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 2017. május 24. napján kelt 8.K.27.193/2017/14. számú közbenső ítélettel megállapította, hogy az alperes támadott határozatával a perbeli ingatlanra elrendelt kisajátítás jogalapja fennállott.
- [8] A közbenső ítélet jogerőre emelkedése után a Miskolci Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság a 2018. március 12. napján kelt 8.K.27.193/2017/41. számú ítéletében a felperesek másodlagos keresetét elutasította.
- [9] A bíróság a perben szakértői bizonyítást rendelt el annak vizsgálatára, hogy a közigazgatási eljárásban a kártalanítási összeg helytállóan került-e megállapításra. A kirendelt Cs. L. igazságügyi szakértő (a továbbiakban: perszakértő) készítette el a szakértői szakvéleményt. A perszakértő az ingatlan egy részének kisajátítása után járó kártalanítás összegét a Kstv. 9. § (3) bekezdés a) pontja szerinti piaci összehasonlító alapú értékeléssel állapította meg; ennek eredményeként az ingatlan fajlagos m² árát 473.- forint/m²-ban határozta meg. A kisajátított terület forgalmi értékét 1.057.155. forintban, a kisajátítás miatt bekövetkezett értékcsökkenés összegét 338.039. forintban, a teljes kártalanítást 1.395.194. forintban javasolta megállapítani.
- [10] A felperesek a perszakértői véleményt nem fogadták el, az ingatlan forgalmi értékének meghatározásánál dr. L. L. szakértő véleményében foglalt érték figyelembevételét kérték. Az alperesek a perszakértői véleményt elfogadták.
- [11] A bíróság a perszakértőt tárgyaláson meghallgatta, és tanúként idézte meg dr. L. L-t, aki azonban betegsége miatt nem tudott megjelenni. A perszakértő írásban tett véleményét fenntartotta. A bíróság e körben kiemelte, hogy a perszakértő a Kstv. 9. § (3) bekezdésének a) pontjában írtakra figyelemmel, a Kúria Kfv. III.37.494/2012/9. szám alatt KGD 2013.157 alatt közzétett eseti döntésében foglaltaknak megfelelően járt el. Véleménye elkészítésének módszere megfelel a kisajátítási kártalanítás összegének megállapításával kapcsolatos kérdésekről szóló 16/2010. (XI.8.) KK vélemény 1. pontjában foglaltaknak. A bíróság megállapította, hogy a perszakértő véleménye egybefüggő, logikus és koherens, így a bíróság annak megállapításait mérlegelése során

elfogadta és a kisajátítási kártalanítás összegét ennek figyelembevételével határozta meg.

[12] A bíróság megállapította, hogy a perszakértő és a közigazgatási eljárásban elfogadott B. M. szakértői véleménye között nincs ellentmondás. Mindkét szakértő a piaci alapú elemzés módszerét használta, de míg B. M. szakértő véleményében nagyobb számot tartalmazó adathalmazt használt, melyek közül nem válogatta ki a perbeli ingatlanhoz térben és időben közelebb eső, jellemzőik alapján is leginkább összehasonlítható ingatlanokat, addig a perszakértő ezeket kiválogatta és így határozta meg az ingatlan forgalmi értékét.

[13] A bíróság hangsúlyozta, hogy dr. L. L. által készített szakértői véleményt a közigazgatási hatóság nem fogadta el, így az nem minősülhet szakvéleménynek. E szakértői vélemény készítésénél az értékelési szempontok nem megfelelően kerültek meghatározásra a forgalmi érték kimutatásánál. A bíróság nem osztotta a felperesek azon hivatkozását, hogy a forgalmi értéket dr. L. L. számításai alapján indokolt megállapítani. A bíróság e körben utalt a Kúria KGD2012/128. számú döntésére.

[14] A bíróság a Kisvárdai Önkormányzat által megvásárolni kívánt ingatlanok vonatkozásában utalt arra, hogy összehasonlítható adatként csak már teljesedésben ment átruházások adatai használhatók fel, azok közül is olyanok, amelyek összehasonlításra alkalmasak, tehát azonos művelési ágú, azonos övezeti besorolású, fekvésében és egyéb jellemzőiben is hasonlatos a kisajátítással érintett ingatlanhoz. Ezért a bíróság e felperesek általi megállapítást figyelmen kívül hagyta, tekintettel arra is, hogy amennyiben a kisajátítási kártalanítási eljárásban az ingatlan forgalmi értékét szakértő állapítja meg, ezt a megállapítást szakértői véleménnyel lehet sikerrel cáfolni. (Kúria Kfv.II.37.32262009/4.; Kfv.II.37.683/2015/13.szám). A felperesek azon indítványát, amelyben újabb igazságügyi szakértői vélemény beszerzésére irányult, a bíróság elutasította, hisz a perszakértő véleményét teljes körűnek és aggálytalannak ítélte.

[15] A bíróság továbbá megjegyezte, hogy II. r. felperes nem is jelölte meg a bírósági eljárásban, hogy mire alapítja további 527.886 forint összegű kártalanítási igényét.

[16] A bíróság végül megállapította, hogy a kisajátítási eljárásban a felpereseknek a perbeli szakvéleményben számítottat meghaladó mértékű kártalanítási összeget állapítottak meg, így az ingatlanért járó teljes, feltétlen és azonnali kártalanítás megtörtént, a felpereseknek a többletkártalanítás megállapítására irányuló keresete nem megalapozott, ezért azt a bíróság elutasította.

A felülvizsgálati kérelmek és az ellenkérelmek

- [17] Az ügyben a felperesek nyújtottak be felülvizsgálati kérelmet, amelyben elsődlegesen kérték a Miskolci Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 8.K.27.193/2017/41. számú ítéletének hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára kötelezését.
- [18] A felperesek álláspontja szerint a jogerős ítélet sérti a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 141. § (2) bekezdését, 163. § (1) bekezdését, 177. § (6) bekezdését, 182. § (3) bekezdését, a Kstv. 1. § (1) bekezdését és a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 1:1. §-t. A felperesek felülvizsgálati kérelmükben kiemelték, hogy dr. L. L. és a perszakértő megállapításai között ellentét mutatható ki, illetve a szakértők fajlagos forgalmi értékmeghatározása között több, mint tízszeres eltérés figyelhető meg, ezért az eljáró bíróság akkor tett volna eleget tényállás-tisztázási kötelezettségének, ha a két szakértő véleményének eredménytelen ütköztetését követően, új szakértő kirendelése felől intézkedik.
- [19] A felperesek kifogásolták a jogerős ítélet azon megállapítását, hogy dr. L. L. nem szakértőként járt el, szakértői jogállását nem befolyásolta, hogy a hatóság más szakértőt rendelt ki. Helytelen az a bírósági felfogás, hogy a szakvéleménye azért nem fogadható el, mert az I. rendű alperes határozata más szakértő véleményén alapul. A bíróságnak nem a hatóság döntése alapján kellett volna állást foglalnia abban, hogy ki tekinthető szakértőnek.
- [20] Vitatták a felperesek, hogy dr. L. L. szakértői véleménye a Kstv. alapján történő értékelésre alkalmatlan. Már az is szakértői kérdés, hogy talál-e megfelelő összehasonlító adatokat az eljáró szakértő. Az a tény, hogy dr. L. L. ilyen adatok hiányában a Kstv. 9. § (3) bekezdés b) pontja szerint értékelt, nem teszi szakvéleményét „sem alkalmatlanná, sem helytelenné.” Ennek eldöntése nem jogkérdés, hanem szakértői bizonyítás kérdése, ezért is indokolt lett volna új szakértő kirendelése.
- [21] A felperesek szerint helytelen a jogerős ítéletének azon megállapítása is, hogy a Kisvárdai Város Önkormányzatának előterjesztésében szereplő adatok nem teljesebbé ment adásvételeket tükröznek. A felperesek hangsúlyozták, hogy végbement adásvételi szerződéseket csatoltak okirati bizonyítékként, amelyekben nem a kínálati ár jelent meg, hanem a tényleges adásvételi összeg. Ezen bizonyítékok miatt is vitatható a perszakértő véleménye. A bíróság ítélete tehát egy aggályos szakvéleményen alapul, melynél fogva a döntés megalapozatlan.

[22] Az ügyben az I. r. alperes felülvizsgálati ellenkérelmet nyújtott be, amelyben kérte a felperesek felülvizsgálati kérelmének elutasítását és a jogerős ítélet hatályában fenntartását. Az I. r. alperes álláspontja alátámasztásaként hivatkozott a Kstv. 9. § (1), (3) bekezdéseire, 37/D. § (1)-(3) bekezdéseire, a Legfelsőbb Bíróság 16/201. (XI.8.) KK véleményében foglaltakra, a Kúria EBH 2016. K.4. és KGD 2007. 195. számú határozataira. Hangsúlyozta, hogy dr. L. L. szakvéleményében a forgalmi érték képzése során nem a vonatkozó jogszabályban meghatározott értékelési elvek szerint határozta meg az ingatlan forgalmi értékét, ezért az általa készített szakértői vélemény a hatósági eljárásban alkalmatlan arra, hogy döntésének alapját képezze. Kiemelte, hogy ellentétben a felperes állításával, az eljáró bíróság szerint sem volt olyan ellentmondás a hatósági eljárásban, amelyet a perbe vezetett Cs. L-nak fel kellett volna oldania, hisz a hatósági eljárásban az alkalmatlan szakvélemény (dr. L. L. szakvéleménye) mellőzésre került. I. r. alperes e körben utalt a Kúria Kfv.II.37.087/2017/13. számú ítéletére. Jelezte, hogy a perszakértő által meghatározott forgalmi érték összege a hatósági eljárás során kirendelt B. M. szakértő által meghatározott forgalmi értékhez közelít, mindkét szakértő a Kstv. 9. § (3) bekezdés a) pontja szerinti módszerrel határozta meg a perbeli ingatlan értékét. Az I. r. alperes kiemelte, hogy a felperes által hivatkozott ingatlanok tekintetében az adásvételi szerződések keletkezési időpontja a kisajátítást követő időpontban történt, továbbá a hivatkozott négy ingatlan közül három kivett nyilvántartású, míg a perbeli ingatlan mezőgazdasági hasznosítású. A csatolt tulajdoni lapok alapján pedig kizárólag az bizonyítható, hogy a jogügyletek teljesedésbe mentek, az viszont nem, hogy az egyes ingatlanok milyen fogalmi értéken kerültek értékesítésre.

[23] A II. rendű alperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A Kúria döntése és jogi indokai

[24] A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

[25] A Kúria a jogerős ítéletet a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 272. § (2) és 275. § (2) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem keretei között, az abban megjelölt jogszabályi rendelkezések körében vizsgálta felül. A felülvizsgálati kérelem alapvetően a bírósági eljárásban lefolytatott bizonyítás hiányosságaira és ezzel összefüggésben a perszakértő által adott szakvélemény ellentmondásaira hivatkozott (I.), valamint az elsőfokú bíróság

bizonyítékok körében elvégzett mérlegelési tevékenységét támadta (II.).

I.

[26] A Kúriának elsőként arra a kérdésre kellett választ adnia a felülvizsgálati eljárásban, hogy a bíróság eleget tett-e tényállás tisztázási kötelezettségnek, megsértette-e a régi Pp. felperesek által felhívott alábbi rendelkezéseit.

141. § (2) A bíróság - ha ez a tényállás megállapításához szükséges -, a feleket felhívja nyilatkozataik megtételére és lefolytatja a bizonyítási eljárást. A fél köteles a tényállításait, nyilatkozatait, bizonyítékait - a per állása szerint - a gondos és az eljárást elősegítő pervitelnek megfelelő időben előadni, illetve előterjeszteni. Ha a bizonyítás lefolytatása az első tárgyaláson ennek ellenére nem lehetséges, vagy csak részben lehetséges, a bíróság a tárgyalás elhalasztása mellett elrendelheti a per további előkészítését.

[27] 163. § (1) A bíróság a per eldöntéséhez szükséges tények megállapítása végett bizonyítást rendel el.

[28] 177. § (6) A bíróság a fél kérelmére - ha a bizonyítás szempontjából szükségesnek látszik - a kirendelt szakértő helyett más szakértőt rendelhet ki. A kirendelésre a (3) bekezdés rendelkezését megfelelően alkalmazni kell. Ha a bíróság a szakértőt a felek egyetértő javaslatára rendelte ki, más szakértő kirendelésének a szakvélemény előterjesztése előtt csak akkor van helye, ha a szakértő a véleményadással késlekedik, kizárás okából (178. §) vagy valamely más fontos okból nem járhat el.

[29] 183. § (1) A bíróság az igazságügyért felelős miniszter rendeletében meghatározott körbe tartozó szakkérdésekre - szakértőként történő véleménynyilvánítás végett - a rendeletben meghatározott szakértői testületet kereshet meg. A testület - külön törvényben meghatározott - bizottságban jár el.

(2) A bíróság szakértői testületet akkor rendelhet ki, ha a perben felmerülő szakkérdés a 182. § alapján, két egymástól független szakvélemény előterjesztése után, a kirendelt szakértők személyes meghallgatása során sem tisztázható. A szakértői testület azonban nem kötelezhető a korábbi szakvélemények felülvéleményezésére, szakvéleménye a szakértő szakvéleményével esik egy tekintet alá.

(3) Az (1) bekezdés szerinti bizottság tagjára a szakértőre vonatkozó rendelkezéseket - ideértve a kizárás és a tárgyalásra való idézés szabályait - kell megfelelően alkalmazni, azzal, hogy a tárgyalásra a szakvélemény előterjesztésekor a bizottság által megjelölt bizottsági tag vagy a bizottság képviselője idézhető.

[30] A Kúria előjáróban hangsúlyozza, hogy a fent idézett jogszabályi rendelkezések alapján a bíróság tevékenysége a

bizonyítás elrendelésére, a bizonyítási eljárás lefolytatására, valamint, a bizonyítékok észlelésére és mérlegelésére irányul. A bizonyítási eljárás lefolytatását azonban a feleknek kell indítványozni, kivéve, ha a bíróság hivatalból is elrendelheti a bizonyítást. A Pp. 164. § (1) bekezdése szerint a per eldöntéséhez szükséges tényeket általában annak a félnek kell bizonyítania, akinek érdekében áll, hogy a bíróság azokat valóban fogadja el. Jelen ügyben a felperesek a kisajátítás jogalapja mellett a kisajátítási eljárásban megállapított, előzetes szakvéleményen alapuló kártalanítás mértékét is vitatták. Miután a bíróság a jogalap kérdésében közbenső ítélettel döntött, a továbbiakban a kisajátított ingatlanrész tulajdonjogának elvonásáért a Kstv. 1. § (1) bekezdése alapján járó „teljes” mértékű kártalanítás megállapítása végett, a valós forgalmi értékre kellett bizonyítást lefolytatnia, mely szakkérdés eldöntéséhez igazságügyi ingatlanforgalmi szakvéleményt szerzett be. Figyelemmel arra, hogy a kisajátítással érintett ingatlan forgalmi értékének meghatározása mint különleges szakértelmet igénylő kérdés vonatkozásában folyt a bizonyítás, így a mérlegelés tárgyát a perben beszerzett szakértői vélemény szakszerűsége, logikus és meggyőző volta képezte. Ennek kapcsán kellett állást foglalni, hogy a perszakértő által alkalmazott módszer alkalmas - e a kisajátítás időpontjában fennálló forgalmi érték, mint a kisajátított ingatlanért járó kártalanítás összegének megállapítására.

[31] A bíróság a szakvéleményt részletesen értékelte és tévedés nélkül jutott arra a következtetésre, hogy a perszakértő a kisajátítással érintett ingatlan értékelését a Kstv. 9. § (3) bekezdés a) pontjában írtaknak megfelelően, kellő számú összehasonlításra alkalmas adat felhasználásával végezte el, ezért az általa meghatározott forgalmi érték szakmai megalapozottságához nyomatékos kétség nem fért. Mindezt tovább erősítette az a körülmény is, hogy a bíróság és a közigazgatási szerv által elfogadott szakvéleményekben az értékképzéshez használt összehasonlító adatok alapján kimutatott fajlagos forgalmi értékek (473,-forint/m² - 523,19,-forint/m²) lényeges eltérést nem mutattak, ezért a szakvélemények közötti ellentmondás és egyéb jogszabálysértő értékelés hiányában nem merülhet fel a régi Pp. 177. § (6) bekezdése szerinti új szakértő kirendelésének szüksége.

[32] Nem tekinthető jogsértőnek a perbíróság eljárása azon okból sem, hogy nem minősítette szakvéleménynek a dr. L. L. által készített értébecslést azzal az indokkal, hogy azt a közigazgatási szerv értékelésre alkalmatlannak talált. A Kúria gyakorlatában „a bíróságnak azzal a szakvéleménnyel az ítéltetése 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 kell meghallgatnia, ... amennyiben a perben elfogadott szakvéleményt a bíróság aggálymentesnek, megalapozottnak, az értékelés elveinek megfelelőnek találja, ... nem kell további bizonyítási cselekményeket

folytatnia, döntést hozhat." (Kfv. II.37.087/2017/13.) Az eljáró bíróság azonban törekedvén a tényállás minél teljesebb feltárására, a felperesek indítványára tanúként idézte dr. L. L-t, mely bizonyítási cselekmény foganatosítása a tanú betegsége okán hiúsult meg. Ennek ellenére is elvégezte a bíróság a vita alapjául szolgáló értékbecslés, mint a felperesek által hivatkozott okirati bizonyíték értékelését, rámutatván a számítások alapvető hibáira, melyek önmagában alkalmatlanná teszik a „szakvéleményt” a Kstv. szerinti kártalanítás megállapítására és az aggálytalan perbeli szakvélemény megkérdőjelezésére. Ennélfogva nem állítható megalapozottan a felperesek részéről, hogy a bíróság a „szakvéleményt” egyedül az I. rendű alperes általi el nem fogadása miatt vetette el, kétségbe vonva ezzel a szakértő jogosítványait is. Ilyen megállapítást az ítélet ugyanis nem tartalmaz.

- [33] A régi Pp. 183. § rendelkezéseit sem sérthette meg az elsőfokú bíróság, mert a perbe csak egy szakértőt vezetett be. Tehát iratellenes és téves a felperesek azon hivatkozása, hogy a két ellentétes szakértői vélemény közötti ellentmondás csak új szakértő kirendelésével lett volna feloldható a perben. Ennélfogva nincs jelentősége, hogy a kisajátítási eljárásban alkalmatlan szakvéleményt adó szakértő miért nem talált összehasonlításra alkalmas ingatlanokat, és indokolt volt-e a Kstv. 9. § (3) bekezdés b) pontja szerint elvégezni az értékelést.

II.

- [34] A Kúria a felülvizsgálati kérelemnek az összehasonlító adatként megjelölt adásvételek indokolatlan mellőzésére vonatkozó érveit sem fogadta el.

- [35] A kártalanítás összegének megállapítása során a Kstv. 9. § (3) bekezdése alapján

„a) az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értékét,
b) ha az ingatlan valóságos forgalmi értéke - összehasonlításra alkalmas ingatlanok, illetve ezek forgalmának hiányában, vagy forgalmukra jogszabályban elrendelt korlátozás, illetve más ok miatt - nem állapítható meg, az ingatlan településen belüli fekvését, közművekkel való ellátottságát, ennek hiányában a közművesítés lehetőségét, földrajzi és gazdasági adottságait, termőföld esetén a művelési ágat, a földminősítés szempontjait és az ingatlan jövedelmezőségét
kell figyelembe venni.”

- [36] A perszakértő által választott módszer a Kstv. 9. § (3) bekezdésével és a 16/2010. (XI. 8.) KK véleményben foglaltakkal is összhangban van, melynek 1. pontja alapján "főszabályként az ingatlan kisajátításáért járó kártalanítás összegének megállapításakor az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult - a kisajátítás időpontjában fennálló - forgalmi értéke irányadó. Ennek során a széles körben, huzamosabb ideig fennálló érték vehető figyelembe." [Kstv.

9. § (3) bekezdés a) pont]. Ebből pedig az következik, hogy az elsőfokú bíróság indokoltan hagyta figyelmen kívül az összehasonlító adatok vizsgálata során a felperes által hivatkozott adásvételeket, melyek vonatkozásában a csatolt okiratok (2018. január 22-én kelt tárgyalási jegyzőkönyv, testületi előterjesztések, tulajdoni lapok) alapján az ingatlanok forgalmi értéke nem volt megállapítható a teljességbe ment adásvételi szerződések ismerete nélkül.

[37] A tulajdoni lapok mindössze azt igazolják, hogy az ügyletek megvalósultak, de azt nem, hogy milyen vételár megfizetése mellett szállt át az ingatlanok tulajdonjoga és azt forgalmi értéként elfogadta-e az adóhatóság. Ellenben a tulajdoni lapok alapján megállapítható az adásvételi szerződések megkötésének időpontja (az hrsz.-ú ingatlant érintően 2017. március 29., a többi ingatlannál 2017. április 24.), mely minden esetben a kisajátítási határozat meghozatalát követő dátum. Az értékképzéshez azonban csak „a kisajátítás időpontja előtt, vagy ahhoz közeli, korábbi időpontból származó összehasonlító adatok vehetők alapul.” (Kfv. II. 37.08762017613.)

[38] A tulajdoni lapok adattartalma rögzíti, hogy a felperes által hivatkozott négy ingatlan közül három kivett művelési ágú, melynél fogva azok nem alkalmasak arra, hogy a mezőgazdasági hasznosítású kisajátított ingatlan forgalmi értékének megállapítása során összehasonlító adatként kerüljenek felhasználásra. A nádas tekintetében sem jelölt meg a felperes olyan egyéb jellemzőket (településen belüli elhelyezkedés, övezeti előírások, hasznosítás, egyéb gazdasági adottságok), amelyből az adásvételi szerződések csatolása esetén eltérő következtetésre juthatott volna az elsőfokú bíróság.

[39] A Kúria megállapította, hogy a jogerős ítélet a hatósági és peres eljárásban beszerzett "szakértői vélemények" vonatkozásában a bizonyítékok okszerű mérlegelésén alapuló tényállást állapított meg, mely a felülvizsgálati eljárásban a Kúriát, mint felülvizsgálati bíróságot köti.

[40] A régi Pp. 275. § (1) bekezdése alapján a felülvizsgálati eljárásban - annak rendkívüli jogorvoslati jellege miatt - ténybeli bizonyítás felvételének, bizonyítási eszközök igénybevételének nincs helye. (Kúria Kfv. V. 35.474/2011. BH2012. 179.) A régi Pp. 270. § (2) bekezdése és 272. § (2) bekezdése értelmében kizárólag a jogerős ítélet jogszerűsége vizsgálható a régi Pp. 275. § (2) bekezdésének megfelelően a felülvizsgálati kérelem keretei között. A régi Pp. 272. § (2) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelemnek kell tartalmaznia azokat az indokokat és a megjelölt jogszabálysértéssel összefüggő jogi érveket, amelyek alapján a jogerős ítélet felülvizsgálatát kéri. E törvényi követelménynek nem felelt meg a kérelmet előterjesztő felperesek azon általános hivatkozása, hogy a perszakértői vélemény azért nem fogadható el, mert a szakértő „fellelhető, de a valóságot nem tükröző” összehasonlító adatokkal dolgozott, valamint az I. rendű alperes által kirendelt új szakértő a „kívánalmaknak megfelelően” tett javaslatot lényegesen alacsonyabb forgalmi érték megállapítására.

[41] A bizonyítás körében a bíróság mérlegeli az egyes bizonyítékokat, azaz megállapítja azok bizonyító erejét, mely eljárási kötelezettségének az elsőfokú bíróság maradéktalanul eleget tett. Kirívóan okszerűtlen mérlegelést a Kúria jelen ügyben nem észlelt, ami a bizonyítás eredményének felülmérlegelésre adhatott volna alapot, ezért nem látott lehetőséget a jogerős ítélettől eltérő következtetések levonására.

[42] Mindezek alapján megállapította, hogy a jogerős ítélet nem sérti a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabályokat, ezért azt a régi Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [43] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a régi Pp. 274. § (2) bekezdése alapján a felperesek kérelmére tárgyaláson bírálta el.
- [44] Az I. rendű alperesnél a felülvizsgálati eljárásban felmerült perköltség viselésére a régi Pp. 270. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó 75. § (2) bekezdése, 78. § (1) bekezdése és 82. § (2) bekezdése alapján a felperesek, mint a régi Pp. 51. § b) pontja szerinti pertársak egyenlő arányban kötelesek.
- [45] Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 39. § (1) bekezdés d) pontja és 50. § (1) bekezdése szerinti le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a Pp. 270. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó 75. § (1) bekezdése és a költségmentesség alkalmazásáról a bírósági eljárásban szóló 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján a pervesztesnek minősülő felperesek viselik.
- [46] A további felülvizsgálat lehetőségét a régi Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja zárja ki.

Budapest, 2019. szeptember 10.

Dr. Balogh Zsolt s.k. a tanács elnöke, Dr. Dobó Viola s.k. előadó bíró, Dr. Horváth Tamás s.k. bíró