

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Kfv.III.38.083/2017/6.

A tanács tagjai: dr. Kovács András a tanács elnöke
dr. Fekete Ildikó előadó bíró
dr. Mudráné dr. Láng Erzsébet bíró

A felperes: (...)

A felperes képviselője: dr. Ihász Lajos ügyvéd

Az I. rendű alperes: Somogy Megyei Kormányhivatal

**Az I. rendű alperes
képviselője:** (...) jogtanácsos

A II. rendű alperes: Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt.

**A II. rendű alperes
képviselője:** dr. Tóth Attila ügyvéd

A per tárgya: kisajátítási ügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes

A felülvizsgálni kért jogerős határozat: Kaposvári Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság
1.K.27.249/2016/33/II.

Rendelkező rész

A Kúria a Kaposvári Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 1.K.27.249/2016/33/II. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a Kúria a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az I. rendű alperesnek 50.000 (ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak - felhívásra - 70.000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A kisajátítást megelőzően a felperes kizárólagos tulajdonát képezte a (...) (...) hrsz. alatti 6241 m² alapterületű, „szántó” művelési ágba tartozó tehermentes ingatlan. A II. rendű alperes a Magyar Állam nevében eljárva a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) 2. § e) pontja alapján kisajátítás iránti kérelmet terjesztett elő a az I. rendű alperesnél „közlekedési infrastruktúra fejlesztése” közérdekű célra és kérte a (...) (...) hrsz. alatti ingatlan egy részének kisajátítását.
- [2] Az I. rendű alperes a 2016. március 21. napján kelt SOB/02/605-6/2016. számú határozatával a (...) (...) hrsz.-ú ingatlanból megosztással létrejövő (...) hrsz. alatti, 4118 m² nagyságú ingatlant a Magyar Állam javára kisajátította és kártalanításként a földterületért 1.140.686 Ft-ot, míg a megosztással visszamaradó (...) hrsz. alatti 2123 m² alapterületű ingatlanért 388.126 Ft értékcsökkenést állapított meg. Az I. rendű alperes a határozatát Zs.Gy.-né igazságügyi szakértő által készített ingatlanforgalmi szakértői véleményre alapította. Ezen szakvélemény a Kstv. 9. § (3) bekezdés a) pontja szerint összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyileg kialakult forgalmi értékét vette figyelembe, amelyhez a szakértő beszerezte a NAV-nak a területre vonatkozó összehasonlító adatait. Figyelembe vette a szakértő, hogy a perrel érintett ingatlant a helyi építési szabályzat Ma. általános mezőgazdasági övezetbe sorolja, illetve a területen építmények, létesítmények nem találhatók. A visszamaradó ingatlannál értékelte azt, hogy az alapterülete a fél hektárt nem éri el, a területcsökkenés jelentős mértékű, a művelés gazdaságatlanabbá válik, azonban a kisajátítás útkapcsolatot eredményez. Erre tekintettel 66%-os értékcsökkenést állapított meg. A szakértő a korrigált fajlagos alapárat 152 Ft/m²-ben, míg a végső fajlagos árat 277 Ft/m²-ben határozta meg.

A kereseti kérelem és ellenkérelem

- [3] A felperes keresetében az alperes határozatának felülvizsgálatát és megváltoztatását kérte. Kizárólag a fajlagos forgalmi értéket támadta, a szakértő által megállapított értékcsökkenés mértékét nem vitatta. A határozatot a fajlagos forgalmi érték 600 Ft/m² alapulvételével kérte meghatározni, és, hogy értékcsökkenésként a visszamaradó (...) hrsz. alatti ingatlan esetében 66%-os mértéket vegyen figyelembe a bíróság. Kérte a II. rendű alperesnek a kisajátított (...) hrsz. alatti ingatlanra vonatkozóan további 1.330.114 Ft-ra, míg a visszamaradó ingatlan esetében 600 Ft/m² fajlagos érték és 66%-os értékcsökkenés mellett további 452.582 Ft megfizetésére kötelezését.
- [4] A Kstv. 1. § (1) bekezdésének, 9. § (1) és (3) bekezdés a) pontjának, valamint 19. § (1) bekezdés a)-c) pontjának megsértésére hivatkozott. A kisajátítással elérni kívánt közérdekűséget nem vitatta, de kiemelte, hogy a kisajátítási eljárásban kirendelt szakértő által megállapított fajlagos forgalmi érték nem tükrözi a ténylegesen, helyben kialakult forgalmi értéket. Nem hagyható ugyanis figyelmen kívül a térségben az M7-es autópálya építésénél, illetőleg a gyorsforgalmi út beruházás készthelyi szakaszának megvalósításánál elfogadott kártalanítási érték. Hivatkozott az eredeti állapot helyreállításának elvére, valamint arra, hogy az Alaptörvényben garantált joga a tulajdonhoz való jog, és a kisajátítás esetén teljes, azonnali és feltétlen kártalanításnak is meg kell valósulnia. Utalt arra, hogy az összehasonlító adatok figyelembevételénél a mezőgazdasági ingatlanok és más ingatlanok között különbséget kell tenni, a mezőgazdasági ingatlanoknál ugyanis nincs helyben kialakult forgalmi érték, tekintettel arra, hogy nincs kialakult kereskedelem a szántó területeknek. Felhívta az Alaptörvény P) cikk (1) bekezdésében foglaltakat, hogy a termőföld megőrzése az államnak és mindenkinek a kötelezettsége.
- [5] A kialakulatlan piaci érték vonatkozásában rámutatott arra, hogy a forgalmi érték meghatározásánál a vételi ajánlat, a közigazgatási eljárásban eljáró szakértő, illetve az ugyanezen településen, de más

külterületi ingatlan esetén eljárás más szakértő szakvéleménye között nagyságrendi különbség volt. Kérte, hogy a bíróság mindazon szerződéseket, ahol nem kifejezetten üzleti alapon volt az adásvétel, rekessze ki a fajlagos forgalmi érték meghatározása során figyelembe veendő adatok közül. Álláspontja szerint a nagyüzemi művelés lehetősége elveszik, az ingatlant nem lehet egybefogva művelni további ingatlanokkal. A művelés jelentős többletköltségeket és nehézségeket okoz, a szakértő által meghatározott fajlagos forgalmi érték figyelembevételével a felperes nem tud újabb területet vásárolni.

- [6] A felperes bizonyítási indítványt terjesztett elő, szakértő kirendelését kérte a perben, továbbá az általa beszerzett magánszakértői véleményt csatolta, kérte a szakértők perbeli meghallgatását.
- [7] Az I. és II. rendű alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

A bíróság ítélete

- [8] A bíróság a felperes keresetét alaptalannak értékelte, és elutasította azt.
- [9] Ítéletének indokolásában az Alaptörvény XIII. cikk (2) bekezdésére, a Ptk. 5:43. § (1) bekezdésére, a Kstv. 1. § (1) bekezdésére, 9. § (1), (2), (3) bekezdésére, 19. § (1) bekezdés c) pontjára hivatkozott, továbbá a kisajátítási kártalanítás összegének megállapításával és a kisajátítási perekkel kapcsolatos egyes kérdésekről szóló 16/2010. (XI.8.) KK véleményre. Kifejtette, hogy a KK vélemény nem tesz különbséget a föld, mezőgazdasági terület kisajátítása, illetőleg más ingatlan kisajátítása között, a felperes e körben előterjesztett hivatkozását jogszabállyal nem támasztotta alá, a KK vélemény és a Kstv., az Alaptörvény és a Ptk. rendelkezéseiből nem vezethető le a felperesi álláspont. Hangsúlyozta, hogy a kisajátítás során az ingatlan forgalmi értéket szakértő állapítja meg, melyet szakértői vélemény alapján lehet sikerrel cáfolni. Hangsúlyozta, hogy a Pp. 3. § (3) bekezdése szerint tájékoztatta a peres feleket a bizonyítási teherről.
- [10] Rámutatott a bíróság, hogy a Kstv. 1. §-ából, illetőleg 9. § (1) bekezdéséből kitűnik, hogy a kisajátított ingatlan tulajdonosát a tulajdona elvonásáért teljes azonnali és feltétlen kártalanítás illeti. Ez azt is jelenti, hogy a kártalanítás összegét úgy kell meghatározni, hogy az tükrözze azt az értéket, amennyit a kisajátítás időpontjában az ingatlan ténylegesen ér, nem célja a kisajátítási kártalanítással az eredeti állapot helyreállítása, e felperesi hivatkozás téves. Hangsúlyozta a bíróság, hogy sem a Kstv. sem pedig az Alaptörvény nem írja elő, hogy a kártalanítási összeget pótlási értéken kell meghatározni, ez a rendelkezésekből nem vezethető le. A kártalanítás összegének meghatározásáról a Kstv. 9. § (3) bekezdése rendelkezik és a KK vélemény iránymutatást ad, amely összevetés alapján megállapítható, hogy a kisajátításkori forgalmi érték az, amely megilleti a kisajátítással érintett tulajdonost.
- [11] Legfelsőbb bírósági, kúriai eseti döntésekre hivatkozott a bíróság ítéletének indokolásában, egyebek mellett a körben is, hogy a Kstv. 9. § (3) bekezdés a) és b) pontja szerinti értékelés nem lehetséges egyszerre, közöttük „sorrendiség” van, ha az a) pont szerint az ingatlan nem értékelhető, akkor kerülhet sor a b) pont szerinti értékelésre. A kisajátításnál az ingatlan forgalmi értékének meghatározása szakkérdés, a szakértő feladata a forgalmi érték meghatározásakor a forgalmi értékeknek az adott ingatlanra vetítésével és korrekciójával a valós forgalmi érték meghatározása. Kiemelte a bíróság, hogy a KK vélemény és a Kstv. 9. § (3) bekezdés a) pontja szerint a forgalmi érték meghatározására összehasonlító adatok figyelembevételével kerülhet sor, az összehasonlító adatok megfelelőségének megítélése nem szakkérdés, hanem jogkérdés.
- [12] A bíróság a felperes bizonyítási indítványára ingatlanforgalmi szakértőt vezetett be a perbe Pach Zoltán szakértő személyében. A szakértő szakvéleményét előterjesztette, majd azt módosította, és a többletkártalanításra vonatkozó részét visszavonta, azt 0 forintban állapította meg. A bíróság felhívására a szakértő több alkalommal nyilatkozott, a szakvéleményét változatlan tartalommal fenntartotta, és részletezte az abban foglaltakat. Nyilatkozott a szakértő a felperes által benyújtott magánszakértői véleményre vonatkozóan is.

- [13] A bíróság ítéletének indokolásában ismertette a szakértői véleményben foglaltakat, az összehasonlító adatok, a korrekciós tényezők, a terület és az irányadó földforgalom jellege, és a fajlagos forgalmi érték meghatározásának módszere szempontjából. Hangsúlyozta, hogy az egységes bírói gyakorlat értelmében az összehasonlító értékek közül a helyben kialakult forgalmi érték alapján kell megítélni a fajlagos forgalmi értéket, ezt pedig nem lehet úgy értelmezni, hogy az huzamosabban fennálló forgalmi értéket jelentene, mivel 4-5 év távlatából már az ingatlanok értékei a kisajátítástól olyan távoli időpontra esnek, hogy azokat az értékeket figyelembe venni nem lehet, tehát a kisajátítás időpontjához legközelebbi forgalmi adatok jöhetnek szóba az összehasonlító ingatlanok meghatározása szempontjából. Ugyancsak kúriai eseti döntésekre utalással leszögezte a bíróság, hogy a perbeli ingatlannal azonos jellemzőkkel rendelkező ingatlan használható fel eltérő értékjellemzők esetén megfelelő értékcorrekciók elvégzését követően. A kisajátítást helyettesítő adásvétel adata akkor vehető figyelembe, ha nincs szabad piaci forgalom. Vizsgálni kell, hogy a kisajátítást helyettesítő adásvétel értéke a konjunkturális árat jelent-e, amely a szabad piaci forgalomban elért árakkal való összehasonlítással dönthető el.
- [14] Ismertette a bíróság, hogy a perbeli szakértő a korrigált fajlagos árat a perbeli ingatlannál 207 Ft/m²-ben állapította meg. A szakértő a NAV összehasonlító adatok értékelésére kitért, helytállóan figyelmen kívül hagyta a magasabb, feltehetően a kisajátítást helyettesítő adásvétel adatait, és mérlegeléssel helytállóan állapította meg a fajlagos forgalmi értéket korrekciós tényezőket alkalmazva. Nem voltak figyelembe vehetők a perben sem az M7-es autópálya építésénél a kisajátítást helyettesítő adásvételek, sem a Keszthely környékén megvalósult kisajátítási eljárásban alkalmazott adatok.
- [15] A bíróság a 27/1997 (VIII.1.) PM rendelet alkalmazását illetően rámutatott arra, hogy azt az igazságügyi szakértő kizárólag a hiánypótlási felhívás körében vette figyelembe, a felperes által sérelmezett valamennyi szempont - leszámítva a termőföldkínálat véges jellegét - korrekciós tényezőként értékelésre került a szakvéleményben. Önmagában tehát az, hogy ezen tényezőket egy speciális jogszabály hitelbiztosítéki értékelésnél nem termőföldekre is vonatkoztatta, a szakértői vélemény bizonyító erejét még nem rontotta le.
- [16] Ismertette a bíróság, hogy a felperes kereseti kérelmében nem vitatta a 66%-os értékcsökkenést, és a perben megtartott első tárgyaláson sem. Erre tekintettel a bíróság a szakértő kirendelés során a szakértőnek az értékcsökkenésre vonatkozó kérdést nem tett fel. A szakértő erre irányuló kérdés hiányában is szakvéleményt adott az értékcsökkenés körében, azt a visszamaradó ingatlan esetén 80%-ban határozta meg. Ezt követően a felperes elfogadva ezen szakértői megállapítást, erre tekintettel kérte megállapítani a kártalanítás összegét. Utalt e körben a bíróság a Pp. 335/A. § (1) és (2) bekezdésére, amelyben foglaltak alapján a felperes keresetmódosítását meg nem engedettnek, a Pp. 335/A. § (1) bekezdésébe ütközőnek ítélte, ezért annak vizsgálatát mellőzte.
- [17] Rögzítette azt is a bíróság, hogy az igazságügyi szakértő a szakvéleményét nem kizárólag jelen ügyben, hanem (...) vonatkozásában hozzátételezve 20 ügyel kapcsolatban, szántókat érintő sorozat-kisajátítások kapcsán adta meg, ahol a fajlagos forgalmi érték megállapítása egymáshoz képest konzekvensen, arányosan történt, ugyanis a szakértő a különböző egymás melletti ingatlanok kisajátításánál szereplő egyes korrekciós tényezők egymáshoz való viszonyát is mindvégig figyelembe vette.
- [18] Ismertette a bíróság, hogy a magánszakértő a hozamszámításon alapuló értékelési módszert elméletben ismertette, de a konkrét hozamszámításon alapuló értékelés levezetése elmaradt. Nem indokolta meg azt sem, hogy miből állapította meg, hogy a szántóföldi növénytermelés várható átlagos árbevétele mekkora összeg, miből adódik a tiszta hozam, hogyan számította ki a földalapú támogatás összegét, illetve miért pont 12 évre előre határozta meg azt. Nem szerepel a levezetésben az sem, hogy a tőkésítési kamatlábat hogyan határozta meg, kizárólag azt szerepeltette a szakvélemény, hogy az adott ingatlantól, mint befektetéstől elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő és 8,3%-os mértékű. Mivel az alapfelvetések tisztázatlanok maradtak, így a bíróság

álláspontja szerint a pénzfolyamok jelen értékének meghatározása és az ebből levezetett kisajátítási érték is értelmezhetetlen volt.

- [19] Nem adott magyarázatot a szakértő arra sem, hogy a 240 Ft/m² számtani átlagot a korábbi szakértő gyakorlatából ismert 2,5-es szorzóval miért szorozta meg, a szorzó kialakítására, indoklására nem tért ki, kizárólag arra, hogy általánosságban ennek a szorzónak az alkalmazása biztosítja a pótlási értéket.
- [20] A bíróság ítéletének indoklásában részletesen elemezte és cáfolta a felperes által a perben csatolt magánszakértői véleményben foglaltakat és aggályosnak minősítette azt. Kifogásolta a szakértői módszertanokat az összehasonlító adatként figyelembe vett kisajátítást helyettesítő adásvételeket az általa figyelembe vett ingatlanértéket befolyásoló tényezőket. Hangsúlyozta, hogy az alacsony árszinten lévő földárak, illetőleg a szorzó alkalmazásával kapcsolatos hivatkozást sem támasztotta alá a szakértő, a magánszakértői vélemény ellentmondásos, homályos megállapításokat tartalmaz, aggályossága megállapítható, ezért nem alkalmas arra, hogy a perbeli szakvéleményben írt megállapításokat cáfolja.

Hangsúlyozta a bíróság, hogy a felperes keresetében írt 600 Ft/m² fajlagos értéket a perbeli szakértő véleménye nem támasztotta alá.

- [21] A bíróság további bizonyítást nem tartott szükségesnek, a perbeli kirendelt igazságügyi szakértő szakvéleményét aggálytalannak, nem homályosnak, nem ellentmondásosnak, és a szakmai szabályoknak, a Kstv. 9. § (3) bekezdésében meghatározott eljárásnak megfelelőnek tartotta, ezért azt ítélezése alapjául elfogadta. Hivatkozott a Pp. 177. § (1) bekezdésére, az Alaptörvény XIII. cikk (2) bekezdésére, a Ptk. 5. § (4) bekezdésére, és a Kstv. 1. § (1) bekezdésére, amelynek sérelmét a bíróság nem állapította meg. Megállapította, hogy az Alaptörvény Alapvetés fejezetének P) cikk (1) bekezdését sem sértette meg az alperes, mivel a jogszabályok által meghatározott keretek között járt el.
- [22] A bíróság a többletkártalanítás címén megállapított kártalanítási összegekkel kapcsolatos szakértői megállapításokat - amelyeket mind az I. és II. rendű felperes is vitatott, és a szakértő sem tartott fenn - a szakvéleményből mellőzte, figyelemmel arra, hogy a Kstv. 9. § (3) bekezdése az ingatlan forgalmi értékének, illetőleg a Kstv. 19. § (1) bekezdése szerint az értékvesztésnek megállapításáról rendelkezik. A többletkártalanítás vonatkozásában megállapított szempontokat az értékcsökkenés meghatározásakor már értékelte a szakértő, ugyanazon körülmények kétszeres értékelésére a Kstv. által meghatározottak szerint nincs lehetőség.
- [23] Hangsúlyozta a bíróság, hogy a perben eljáró szakértő a fajlagos forgalmi értéket 189 Ft/m²-ben határozta meg, azaz alacsonyabb összegben, mint a közigazgatási eljáró szakértő, aki 277 Ft/m²-t vett alapul. A szakértői vélemények a felperes által megjelölt fajlagos forgalmi értéket nem fogadták el, így az alperes felülvizsgált határozata nem volt jogszabálysértőnek tekinthető.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [24] A jogerős ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, amelyben annak hatályon kívül helyezését, és a bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte. Részletesen ismertette az eljárás menetét, továbbá történelmi áttekintést tett onnan indítva, hogy Magyarországon a szocialista típusú termelő szövetkezetek megalakítását követően - ami nagyjából az 1950-es évek végére tehető - gyakorlatilag megszűnt a termőföldforgalom. Kitért az 1990-es években elkezdődött kárpótlásra, a kárpótlás és a szövetkezeti részaránytulajdon természetben való kiadására, arra, hogy a termőföldtulajdonok többsége osztatlan tulajdoni hányadként szerepelt az ingatlan-nyilvántartásban, ismertette az Európai Unióhoz csatlakozás hatását a termőföld forgalomra, majd arra, hogy valódi termőföld piacról csak a 2010-es évek elejétől lehet beszélni. Tette mindezt azért, mert ennek tükrében tartotta szükségesnek vizsgálni a Kstv. 9. § (3) bekezdés a) pontjában foglaltakat, vagyis azt, hogy a kártalanítás összegének megállapítása során az összehasonlításra

alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értékét kell figyelembe venni, és ennek során a széles körben, huzamosabb ideig fennálló érték vehető figyelembe. Álláspontja szerint a Kstv. 9. § (3) bekezdés a) pontja azt célozza, hogy akinek kisajátítják az ingatlanát az - megkapva érte a helyben kialakult forgalmi értéket - képes legyen helyben egy hasonlót vásárolni. Nem értett egyet a jogerős ítélet azon megállapításával, hogy sem a Kstv., sem pedig az Alaptörvény nem írja elő, hogy a kártalanítási összeget pótlási értéken kell meghatározni. Értelmezése szerint mind az Alaptörvény, mind a Kstv. a teljes, azonnali és feltétlen kártalanításról rendelkezik, ebbe beletartozik az is, hogy a kisajátítást elszenvedett, a tulajdonáért kapott kártalanítás összegén a helyben kialakult forgalmi értéken képes legyen egy hasonló ingatlant vásárolni. Hangsúlyozta, hogy a kisajátítás nem azonos az adásvétellel, itt akarata ellenére megfosztják a tulajdonost a tulajdonától, közérdekre hivatkozva. A hasonló ingatlan helyben való megvásárlására a kapott kártalanítási összegnek elégnek kell lennie, különben nem teljesül az Alaptörvény és a Kstv. hivatkozott elvárása.

- [25] Idézte a felperes a Ptk. 6:564. §-ában a Kstv. 1. § (1) bekezdésében a Ptk. 6:522. § (1) és (2) bekezdésében foglaltakat, melyből megítélése szerint megállapítható, hogy a kártérítés célja az in integrum restitutio vagyis az eredeti állapot helyreállítása, így ennek az elvnek érvényesülnie kell a kártalanítás vonatkozásában is.
- [26] A felperesi álláspont szerint a jogerős ítélet ellentétes az Alaptörvény XIII. cikk (2) bekezdésében, a Kstv. 1. § (1) bekezdésében foglaltakkal, az itt rögzített kitételek közül a teljesség az, ami sérül azáltal, hogy a bíróság nem tartotta fontosnak annak vizsgálatát, hogy a felperes a kártalanításként kapott összegért képes-e helyben pótolni elveszített ingatlanát. Hangsúlyozta, hogy a jogerős ítélet ellentétes a Kstv. 9. § (3) bekezdés a) pontjával is, sem a közigazgatási eljárásban, sem pedig a bírósági eljárásban kirendelt szakértő nem vizsgálta azt, hogy az általa megállapított kártalanítási összeg alkalmas-e arra, hogy helyben hasonló ingatlant a kisajátítást elszenvedett vásároljon. A szakértői nyilatkozatból megállapítható, hogy az általa módosított kártalanítási érték nem alkalmas arra, hogy a felperes helyben pótolni tudja a kisajátítással elvesztett földtulajdonát. Hivatkozott arra, hogy a szakértői nyilatkozatra reagálva előkészítő irataiban kifejezésre juttatta, hogy a szakvélemény nem alkalmas arra, hogy az alapján a bíróság megalapozott ítéletet hozzon a kártalanítás összegére vonatkozóan, ezért kérte, hogy a bíróság hívja fel a szakértőt a szakvéleménye kiegészítésére. Amennyiben pedig a szakértő a szakvéleményét nem hajlandó felülvizsgálni, arra az esetre indítványozta új szakértő kirendelését. Erre tekintettel is törvénysértőnek tartotta a jogerős ítéletet, mert rámutatott arra, hogy a szakvélemény homályos (többletkártalanítási jogcím), hiányos (nem derül ki, hogy a megállapított értéken pótolható-e a kisajátított ingatlan) és önmagával, illetve a bizonyított tényekkel ellentétes (szakmailag indokoltnak tartja a többletértéket, de mégis visszavonja) voltát, ezért az erre irányuló kifejezett indítványok ellenére sem hívta fel a bíróság a szakértőt ezek feloldására, illetve nem rendelt ki más szakértőt, ezzel megsértette a Pp. 182. § (3) bekezdésében foglaltakat is.
- [27] Az I. alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [28] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.
- [29] A Kúria álláspontja szerint a bíróság megfelelő alapossággal feltárta és rögzítette ítéletének indokolásában az ügyben irányadó tényállást és abból az idevonatkozó jogszabályi rendelkezések alapján helytálló jogi következtetést vont le, azzal a Kúria is egyetértett.
- [30] Kiemeli a Kúria, hogy a felülvizsgálati eljárás során a Pp. 270. § (2) bekezdése és 272. § (2) bekezdése értelmében kizárólag a jogerős ítélet jogszerűsége vizsgálható, a Pp. 275. § (2) bekezdésének megfelelően a felülvizsgálati kérelemmel érintett körben.
- [31] A felperesi felülvizsgálati kérelem lényegét tekintve az ügyben beszerzett igazságügyi szakértői véleményekben foglaltakat kifogásolta, sem a közigazgatási eljárásban, sem a perben készült

szakértői véleményekben megállapított fajlagos forgalmi érték mértékével nem értett egyet. A közigazgatási eljárás során az alperes, és a perben a felperes indítványára a bíróság is igazságügyi szakértőt rendelt ki. A szakvéleményben foglaltakat a per egyéb adataival összevetve, azokat értékelve és mérlegelve állapította meg, hogy a keresettel támadott alperesi határozattal szemben felhozott felperesi kifogások megalapozottak-e.

- [32] Az általánosan kialakult és következetes legfelsőbb bírósági és kúriai gyakorlat szerint, ha a felülvizsgálati kérelem a jogerős ítélettel megállapított tényállást, vagyis azt sérelmezi, hogy a bíróság a tényállást a Pp. 206. §-ának megsértésével állapította meg, a jogerős ítélet érintésének csakis akkor van helye, ha a tényállás iratellenes, illetőleg a bíróság a bizonyítékokat - azok egybevetése során - nem a maguk összességében értékelte, és ennél fogva a megállapított tényállás nyilvánvalóan okszerűtlen, vagyis lényeges logikai ellentmondást tartalmaz. Nem állapítható meg azonban jogszabálysértés akkor, ha a felülvizsgálati kérelem a bizonyítékok okszerű mérlegelését támadja. A Pp. 206. §-a szerinti szabad bírói mérlegeléssel megállapított tényállás - ha az nem iratellenes vagy logikátlan - felülvizsgálata nem lehet eredményes. A felülvizsgálati eljárásban ugyanis felülmérlegelésnek nincs helye. Nincs lehetőség a bizonyítás adatainak újabb egybevetésére és értékelésére. A felülvizsgálat csak arra szorítkozhat, hogy a mérlegelés körébe vont adatok, tények értékelésénél nincs-e nyilvánvalóan helytelen következtetés.
- [33] A perben rendelkezésre állt iratanyag és a jogerős ítélet indokolásának tartalmi vizsgálata alapján a Kúria megállapította, hogy a bíróság a fenti törvényi követelményeknek maradéktalanul eleget tett.
- [34] A felperes bizonyítási indítványára igazságügyi szakértői véleményt szerzett be, a szakértő által előterjesztett szakvéleményt, annak módosítását, a további bírósági felhívásra tett szakértői nyilatkozatokat részletesen megvizsgálta, összevetette azokat az idevonatkozó Alaptörvénybeli, Ptk.-beli és Ksttv.-beli rendelkezésekkel, az egyéb rendelkezésre állt adatokkal és iratokkal, értékelte és mérlegelte azokat, a jogerős ítélet indokolásában a Pp. 221. § (1) bekezdésének megfelelő indokolását adta döntésének. Külön kiemelés érdemel, hogy a bíróság a felperes által a perben előterjesztett magánszakértői véleményt is részletes vizsgálat alá vetette, a jogerős ítélet indokolásában ennek megállapításait is tételesen vizsgálta, és értékelte, összevetve azokat a jogszabályi rendelkezésekkel és az e körben kialakult jogalkalmazói gyakorlattal.
- [35] A felülvizsgálati kérelemben foglaltak kapcsán rámutat arra a Kúria, hogy a felperes alapvetően téves álláspontból indult ki akkor, amikor azt vezette le keresetében és felülvizsgálati kérelmében is, hogy a kisajátítási kártalanítás azt a célt szolgálja, hogy a kisajátítást szenvedett ingatlantulajdonos új ingatlant tudjon azon vásárolni ugyanazon a helyen. Hangsúlyozza a Kúria, hogy több évtizedes joggyakorlat munkálta ki azt az általános jogelvet, hogy kártalanításként a kisajátított ingatlan értéke és nem pedig a helyette szerezhető ingatlan költsége jár az ingatlantulajdonos részére. A kártalanítás megállapításának tehát nem az a funkciója, hogy egy új vásárlást biztosítson, hanem az, hogy az adott ingatlannak azon értékét meghatározza, amin azt a tulajdonos piaci forgalomban el tudná adni. A Ksttv. 9. § (3) bekezdés a) pontja egyértelműen rendelkezik arról, hogy a kártalanítás összegének megállapítása során az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értékét kell figyelembe venni. A b) pont alkalmazására az összehasonlításra alkalmas ingatlanok, illetve ezek forgalmának hiányában van jogszabályi lehetőség. Egyetértett a Kúria a bíróság azon álláspontjával, amely elfogadta a perszakértő kiindulópontját a tekintetben, hogy a NAV tud adatokat szolgáltatni e körben, és abból állapítható meg a fajlagos forgalmi érték, amely a perben készült szakértői vélemény szerint 207 Ft/m² volt, a közigazgatási eljárásban kirendelt szakértői véleményhez képest alacsonyabb érték.
- [36] Hangsúlyozza a Kúria, hogy a kisajátítási eljárás során a teljes kártalanítást a Ksttv.-ben felsorolt jogcímek alapján lehet megállapítani, így a fajlagos forgalmi érték, az értékcsökkenés, a zöldkár és a 21/A. § alapján megállapítható járulékos költség alapulvételével. Ezen szabályozás indokolta, hogy a peres eljárásban kirendelt szakértő a kártalanítási összeget módosított szakvélemény alapján ezen jogcímek figyelembevételével határozta meg.

- [37] A felperes kifogásolta, hogy a szakértő pótlási költséget nem határozott meg, valamint a többletkártalanításra vonatkozó megállapítás - a fentiek szerint - pontosításra került. A szakértő feladatát a Kstv. szerint a kisajátítással érintett ingatlan forgalmi értékének megállapítása képezte, nem volt szakértői feladat a pótlási költségek meghatározása, így e tekintetben a szakvélemény - felperesi érveléssel szemben - nem volt hiányosnak tekinthető. A Kstv. fent hivatkozott előírása alapján a kártalanítás körében az ingatlan helyben kialakult forgalmi értékét szükséges meghatározni, nem pedig a pótláshoz szükséges költségeket. Arra vonatkozóan tehát szakértői feladat nem is lett volna előírható.
- [38] A felperes felülvizsgálati kérelmében is több szempontból, több megközelítésben is hivatkozott arra, hogy a Kstv. 9. § (3) bekezdés a) pontja azt célozza, hogy akinek kisajátítják az ingatlanát, az képes legyen helyben hasonlót vásárolni. Mint ahogy a Kúria már az előzőekben is rámutatott, ezen értelmezés alapvetően téves, megalapozatlan, és jogszabályellenes. Az Alaptörvényben, a Ptk.-ban és a Kstv.-ben is rögzített „teljes, azonnali és feltétlen kártalanítás” nem a felperes által felvázolt újabb vásárlást célozza biztosítani, hanem a kisajátítással elvont ingatlan-tulajdon forgalmi értékének megtérítését.
- [39] Kiemeli a Kúria, hogy a felülvizsgálati kérelem súlyosan tévesen keveri a kártérítés és a kártalanítás fogalmát, a Ptk. 6:522. § szerinti kártérítési kötelezettség terjedelmét, meghatározási módját. A kisajátítási eljárásban történő kártalanításra alapvetően a Kstv., mint speciális jogszabály előírásai az irányadók, a kártalanítási összeg megállapításának körében is. A Kstv. 9. § (3) bekezdése pontosan meghatározza ennek módját.
- [40] A perben kirendelt szakértő szakvéleményének elemzése során megállapítható volt - mint ahogy azt a bíróság helyesen meg is tette -, hogy a közigazgatási eljárás során kirendelt igazságügyi szakértő véleménye alapvetően helytálló és megalapozott volt, attól lényegében eltérő következtetést a perszakértő sem vont le. A perben kirendelt szakértő szakvéleményének értékelése nem vezetett ahhoz, hogy annak alapján a bíróság a felülvizsgált alperesi határozat jogszabálysértő voltára nézve következtetést vonhasson le, azt semmiképp sem alapozta meg. Helytállóan foglalt állást e körben a bíróság, és azt részletesen meg is indokolta.
- [41] A felperes által előterjesztett magánszakértői véleményre utalással a Kúria a joggyakorlat-elemző munkacsoport véleményében foglaltakra utal, mely szerint a bíróság által kirendelt szakértő véleménye csak akkor vethető el, illetve a magánszakvélemény csak akkor fogadható el, ha a vélemények ütköztetésének eredményeként a kirendelt szakértő véleményének helyességéhez nyomatékony kétség fér, míg a magánszakvéleményt annak előterjesztője kellő szakmai indokkal támasztotta alá.
- [42] A Kúria megállapítása szerint a bíróság a felperes által benyújtott magánszakértői véleményre vonatkozóan részletes elemzést végzett el, összevetette azt a perben már rendelkezésre álló közigazgatási szakértői vélemény, továbbá perszakértői vélemény megállapításaival, és a perben rendelkezésre állt adatokkal, és az abból levont következtetése megalapozott és helytálló volt, mely szerint az nem volt alkalmas arra, hogy megdöntse a már korábbi szakértői véleményben megállapítottakat.
- [43] Kiemeli a Kúria, hogy az ingatlan fajlagos értékének meghatározása során a szakértő szakmai mérlegelési jogkörében jár el, e körben határozza meg, hogy mely korrekciós tényezőket alkalmazza annak érdekében, hogy az összehasonlításra szánt ingatlanokat a vizsgálat tárgyát képező ingatlannal azonos szintre hozza, és milyen százalékban értékeli a kettő közötti eltérést. Kikristályosodott joggyakorlaton alapul a bíróság azon megállapítása, hogy az alkalmazott korrekciós tényező megfelelőségének megítélése jogkérdés.
- [44] A Kúria egyetértett a bíróságnak azon álláspontjával, mely szerint a perben kirendelt szakértő szakvéleményét ítélezésének alapjául elfogadta, a szakértői módszerek, az összehasonlításra alkalmas ingatlanok körének meghatározása, a kisajátítást helyettesítő ingatlan adásvételi szerződések figyelembevehetősége, a korrekciós tényezők alkalmazását illetően is.

- [45] Megjegyzi a Kúria, hogy nem volt igazolt a felperes azon felülvizsgálati kérelembeli érvelése sem, hogy termőföld esetében a térségben nincs helyben kialakult forgalmi érték. Az adott településen a felperesi állítással ellentétben van kimutatható földforgalom, összehasonlító adatok is megfelelően rendelkezésre álltak, melyek alapján a helyben kialakult forgalmi érték megfelelően kimunkálásra kerülhetett.
- [46] A Kúria alapjaiban tévesnek minősítette a felperes felülvizsgálati kérelmén végigívelő azon álláspontot, mely szerint esetében a „teljesség” az, ami sérült a kártalanítás meghatározásakor, ennek pedig oka az volt, hogy a bíróság nem vizsgálta, hogy a kártalanításként kapott összegért képes-e helyben pótolni elveszített ingatlanát. Az előzőekben kifejtettek szerint ezen felperesi kifogás minden jogszabályi alapot nélkülöz, az sem az Alaptörvény XIII. cikk (2) bekezdésében, sem a Kstv. 1. § (1) bekezdésében foglaltakkal nem áll összhangban, ezen értelmezés az idevonatkozó, az alperes és a bíróság által is helyesen idézett jogszabályi rendelkezések félreértését jelenti. A kisajátítási eljárás során, a kártalanítási összeg meghatározásakor szó sincs arról, hogy azt kell vizsgálni, hogy ezen összeg alkalmas-e arra, hogy helyben hasonló ingatlan vásárolható legyen azon. A kisajátítási kártalanításnak nem ez a célja és jogszabályi rendeltetése. Erre vonatkozóan a bírósági ítélete megalapozott, okszerű és a jogszabályi rendelkezéseknek megfelelő érvelést tartalmaz.
- [47] A felperesi érvrendszer alapján, amelyet a felülvizsgálati kérelme is tartalmazott, a Kúria egyetértett a bíróságnak azon álláspontjával, amellyel a további bizonyítást és újabb szakértő kirendelését mellőzte. Ez sem a Pp. 177. §-a, sem a 182. § (3) bekezdése nem indokolta. A felperes által a felülvizsgálati kérelemben megjelölt eseti döntések nem a felperes által kifejtett érvelést, hanem éppen annak ellenkezőjét támasztották alá.
- [48] Minderre tekintettel a Kúria megállapította, hogy a jogerős ítélet nem jogszabálysértő a felülvizsgálati kérelemmel érintett körben, ezért azt a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [49] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdésének megfelelően tárgyaláson kívül bírálta el.
- [50] A felülvizsgálati eljárásban felmerült I. rendű alperesi perköltség megfizetésére a Kúria a felperest a Pp. 270. § (1) bekezdés folytán alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdés és 83. § (1) bekezdés szerint kötelezte.
- [51] A tárgyi illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték viselésére a felperes a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése értelmében köteles, amelynek mértéke az Illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 50. § (1) bekezdésének megfelelően alakult.

Budapest, 2019. március 5.

Dr. Kovács András s.k. a tanács elnöke, Dr. Fekete Ildikó s.k. előadó bíró,

Dr. Mudráné dr. Láng Erzsébet s.k. bíró

