

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Kfv.III.37.671/2018/5.

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

A felperes: (...)

A felperes képviselője: dr. Helmeczy László ügyvéd

Az I. rendű alperes: Szabolcs Megyei Kormányhivatal

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

A II. rendű alperes: (...) Zrt.

A II. rendű alperes képviselője: Bátorai Ügyvédi Iroda

A per tárgya: kisajátítási ügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes

A felülvizsgálni kért jogerős határozat: Miskolci Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság
8.K.27.129/2017/38. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a Miskolci Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 8.K.27.129/2017/38. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a Kúria a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az I. rendű alperesnek 30.000 (harmincezer) 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 (...) hrsz. alatt felvett, 2 ha 6198 m² nagyságú terület a felperes tulajdona. Az ingatlanból a II. rendű alperes, mint kisajátítást kérő előterjesztett kérelmére az I. rendű alperes 2017. február 6. napján kelt SZ/152/00309-11/2017. számú határozatával kisajátított 3327 m² nagyságú területrészt. A kisajátítás után a (...) hrsz-ú 6678 m² alatti szántó, nádas és a (...) hrsz alatti 1 ha 6193 m² szántó, rét művelési ágú ingatlanok maradtak vissza. A kisajátítás közérdekű célja a közlekedési infrastruktúra fejlesztése volt.
- [2] Az I. rendű alperes a kisajátítási eljárásban a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) 37/D. § alapján előzetes szakértői bizonyítást rendelt el, melynek során beszerezte dr. L.L. igazságügyi szakértő véleményét. A szakértő az ingatlan forgalmi értékének meghatározása során az összehasonlító piaci adatok értékelési módszerét használta, azonban a Nemzeti Adó- és Vámhivaltól (a továbbiakban: NAV) beszerezett (...) -i átruházások adataiból számított 146,- Ft fajlagos m² árat összevetette a nyíregyházi, azon belül is gazdasági, ipari övezeti besorolású ingatlanok forgalmi értékeivel is, majd a korrekciós tényezőket is figyelembe véve 1889,- Ft/m² fajlagos négyzetméter árat javasolt megállapítani forgalmi értéként. A kisajátított ingatlanrész forgalmi értékeként 6.284.703 forintot, a visszamaradó ingatlanok értékének csökkenéséért 227.052 forintot, mezőgazdasági kárként pedig 97.184 forintot javasolt figyelembe venni.
- [3] Az I. rendű alperes az eljárás során megállapította, hogy a szakértő a vizsgált településtől eltérő településen, jellemzően a már megvalósult beruházások értéknövelő hatását tükröző forgalmi értékekre tekintettel és nem a helyben kialakult piaci forgalmi érték figyelembevételével határozta meg az ingatlan forgalmi értékét. Az értékképzéshez használt összehasonlító adatoknak a Kstv. 9. § (3) bekezdésének való megfelelése jogkérdés, így megállapította, hogy a szakértő nem az értékelési elveknek megfelelő szakértői véleményt készített, azért azt nem fogadta el, és új szakértőként B.M. szakértőt rendelte ki.
- [4] B.M. az ingatlan értékelését szintén a piaci összehasonlító elemzés módszerével végezte el. Beszerezte a NAV-tól a település ezen részén lévő ingatlanokra vonatkozó adásvételek adatait, ezt követően az ingatlanokat beazonosította, kiválasztotta a perbelivel azonos művelési ágú ingatlanokat, figyelembe vette a 2016. évre aktualizált időmúlást és meghatározta az ingatlanok fajlagos m² árát 163,55,- Ft/m² árban. Megállapítása szerint az eredeti árakhoz képest a kisajátítás üzemátszervezést jelent, ezért a fajlagos m² árat 20%-os korrekcióval 196,-Ft/m² áron határozta meg. Ezt követően végezte el az 54/1997. (VIII.1.) FM rendelet figyelembevételével az ingatlan értékének százalékos korrekcióját, ennek eredményeként 221,48,- Ft/m² árat javasolt meghatározni. Mivel a kisajátítás a visszamaradó ingatlant két részre bontja, álláspontja szerint ez önmagában értékcsökkenést eredményez. Ennek a mértékét 428.034 forintban, a zöldkár összegét pedig 97.184 forintban határozta meg.
- [5] Az I. rendű alperes B.M. szakértő véleményét elfogadta, és a kártalanítás összegét ezt alapul véve határozta meg. A kisajátított ingatlanrészért 736.864 forintot, a visszamaradt terület értékcsökkenéséért értékvesztésként 428.034 forintot, a kisajátítással kapcsolatos költségként 97.184 forintot, összesen tehát 1.262.082 forintot állapított meg teljes, feltétlen és azonnali kártalanításként a felperes javára. Határozatának indokolásában hivatkozott a Kstv. 3. § (1) bekezdésére, 4. § (3) bekezdésére, 19. § (1)-(2) bekezdéseiben, 20. § a) pontjában, 21/A § (1) bekezdésében, 21. § (4) bekezdésében, 29. § (1) bekezdésében, illetőleg a 31/A. § (5) bekezdésében foglaltakra, valamint a Legfelsőbb Bíróság 16/2010. (XI.8.) KK véleményében, továbbá a Kúria KGD 2013/158. szám alatt közzétett döntésében, valamint Kfv.III.37.225/2016/11. szám alatti ítéletében foglalt jogértelmezésre.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [6] A felperes keresetében elsődlegesen a határozat hatályon kívül helyezését kérte annak

megállapításával, hogy az ingatlan kisajátításának jogszabályi feltételei nem állottak fenn. Másodlagos kereseti kérelmében vitatta a kártalanítás összegének helytállóságát. A kisajátított ingatlanrész forgalmi értékét 6.284.703 forintban, a kisajátítás folytán a visszamaradt terület értékének csökkenését 227.052 forintban, a mezőgazdasági kár összegét 97.184 forintban, tehát az összes kártalanítási igényét 6.608.939.-forintban jelölte meg. A közigazgatási eljárásban már megállapított kártalanítás összegén felül tehát további 5.346.857 forint többletkártalanítás megfizetését kérte a határozat közlését követő naptól számított késedelmi kamatokkal növelten.

- [7] Az I-II. rendű alperesek ellenkérelmükben a kereset elutasítását, felperes perköltségben való marasztalását kérték.

Az elsőfokú ítélet

- [8] A bíróság K.27.129/2017/13. számon közbenső ítéletet hozott a jogalap kérdésében, amelyet fennállni látott. A közbenső ítélet jogerőre emelkedése után a másodlagos kereseti kérelemre nézve folytatta az eljárást és arra a megállapításra jutott, hogy az I. rendű alperes határozata törvényes és megalapozott, ezért a felperes keresetét elutasította. Utalt a Kstv. 9. § (1) bekezdésére, 9. § (3) bekezdés a) és b) pontjára, a Kstv. 19. § (1) bekezdés a), b), c) pontjaira és rámutatott, hogy a bíróság annak tisztázására, hogy a közigazgatási eljárásban a kártalanítási összeg helytállóan került-e megállapításra, szakértői bizonyítást rendelt el. Kirendelte Cs.L. igazságügyi szakértőt, aki az ingatlan egy részének kisajátítása után járó kártalanítás összegét a Kstv. 9. § (3) bekezdés a) pontja szerinti piaci összehasonlító alapú értékeléssel javasolta megállapítani.
- [9] Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása körében összehasonlító adatokat szerzett be a NAV-tól. Valamennyi adatként felhasznált ingatlan jellemzőit a perbeli ingatlannal összevetette, az ingatlan mérete, megközelíthetősége, fekvése és elhelyezkedése, illetőleg az időtényező figyelembevételével különböző korrekciókat alkalmazott, ennek eredményeként az ingatlan fajlagos m² árát 116,11,-Ft/m²-ben javasolta meghatározni. Megállapította, hogy önmagában a kedvezőtlen alakváltozás miatt értékcsökkenés nem állapítható meg. A fajlagos földminőség érdemben nem módosult, egyéb olyan értékmérő tényező, mint a megközelíthetőség, művelhetőség változása sem következett be, amely miatt értékcsökkenés lenne megállapítható. A kisajátítás a földrészletet két részletre osztja, a visszamaradó ingatlanok gépi művelésének költségei növekedtek, ezzel 25,19%-os értékcsökkenést eredményeznek. A kisajátított terület forgalmi értékét 386.303 forintban, a kisajátítás miatt bekövetkezett értékcsökkenés összegét 668.940 forintban, így tehát a teljes kártalanítást 1.055.243 forintban javasolta megállapítani.
- [10] A felperes a szakértői véleményt nem fogadta el, hanem az ingatlan forgalmi értékének meghatározásánál a dr. L.L. által készített, a közigazgatási eljárásban elsőként beszerzett szakértői véleményében foglaltakat kérte figyelembe venni. Alperesek a perben kirendelt szakértő véleményét elfogadták. A bíróság valamennyi szakértőt a tárgyaláson meghallgatta, dr. L.L. tanúként.
- [11] Mindezek eredményeképpen megállapította, hogy a perben kirendelt szakértő véleménye egybefüggő, logikus és koherens, mentes a Pp. 182. § (3) bekezdésben írt hiányosságoktól, nem volt homályos, hiányos, önmagával vagy más szakértői véleménnyel, illetőleg a bizonyított tényekkel ellentmondásban álló, helyességéhez nyomatékos kétség nem férhet, ezért a bíróság azt mérlegelési körébe vonta, és elfogadta. Kiemelte, hogy a perbeli szakértői vélemény a közigazgatási eljárásban elfogadott, és a határozat alapjául szolgáló B.M.-féle szakértői véleménnyel nincs ellentmondásban, mindkét szakértő a piaci alapú elemzés módszerét használta, kellő számú összehasonlításra alkalmas adatot vett figyelembe a forgalmi érték megállapítása során.
- [12] B.M. szakértő véleményében nagyobb számot tartalmazó adathalmazt használt, ezek közül ugyanakkor nem válogatta ki azokat az átruházási adatokat, amelyek a térben és időben legközelebb esnek a kisajátítás időpontjához, övezeti besorolásuk, hasznosításuk is és jellemzőik is nagyobb részt hasonlóak a kisajátítás alá esett ingatlannal. Ezzel szemben Cs.L. szakértő kiválogatta az

adathalmazból azokat, amelyeket e szerint térben és időben a legközelebb esnek a perbeli ingatlanhoz és jellemzőik alapján is leginkább összehasonlíthatók. Mellőzte ugyanakkor helyesen a B.M. szakértő forgalmi értékértékelésének azon megállapítását, mely szerint a kisajátítás a tulajdonos számára kényszerhelyzet, az eredeti állapothoz képest üzemátszervezést igényel, ezért a fajlagos érték ennek következtében 20%-kal megemelendő.

- [13] Dr. L.L. által készített szakértői vélemény kapcsán a bíróság azt emelte ki, hogy a szakértői véleményt a közigazgatási szerv nem fogadta el, így az e vonatkozásban nem minősülhet szakvéleménynek. Készítőjét a bíróság a tárgyaláson ugyan meghallgatta, aki megállapításait fenntartotta, de nyilatkozata és az általa készített vélemény alapján megállapítható, hogy a szakvélemény készítésénél az értékelési szempontoknak nem megfelelően határozta meg a forgalmi értéket. Felperes hivatkozott arra, hogy a (...)i Önkormányzat Képviselő-testületéhez tett előterjesztésekből megállapíthatóan az önkormányzat több olyan ingatlant szándékozik megvásárolni, amelyek megvásárlásra javasolt értékéből és a perbeli ingatlannal való összevetéséből az állapítható meg, hogy a perbeli ingatlan sokkal értékesebb, mint az igazságügyi szakértő véleményében javasolt érték. E körben a bíróság utalt arra, hogy összehasonlító adatként csak a már teljesedésbe ment átruházások adatai használhatók fel, azok közül is olyanok, amelyek összehasonlításra alkalmasak, tehát azonos művelési ágú, azonos övezeti besorolású, fekvésében és egyéb jellemzőiben a kisajátítással érintett ingatlanhoz hasonlíthatók. A megjelölt ingatlanok semmilyen jellemzőik szerint nem lennének alkalmasak összehasonlításra. Ezért a bíróság ezek értékelését a perbeli ingatlan forgalmi értéke meghatározásánál figyelmen kívül hagyta.
- [14] A felperes indítványozta újabb igazságügyi szakértő kirendelését, de a bíróság ezt elutasította, mert a perben kirendelt szakértő véleménye teljes körű és aggálytalan volt. Rögzítette, hogy a perben beszerzett, a bíróság által aggálytalanak talált és elfogadott szakértői vélemény alapján a felperest a kisajátított ingatlanrész forgalmi értéke után a Kstv. 9. §-ában foglaltaknak megfelelően 386.303 forint kártalanítás, értékvesztésként a Kstv. 19. §-a alapján a visszamaradó ingatlannál bekövetkező 668.940.-forint értékcsökkenés, a kisajátítással kapcsolatos költségeként a Kstv. 20. §. a) pontja alapján 97.184 forint költség, összesen tehát 1.152.427 forint kártalanítás illetné meg. A kisajátítási eljárásban a felperesnek ezt meghaladó mértékű kártalanítási összeget állapítottak meg, így az ingatlanért járó teljes, feltétlen és azonnali kártalanítás megtörtént, a felperesnek a többletkártalanítás megállapítására irányuló keresete alaptalan, ezért a bíróság azt elutasította.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [15] A jogerős ítélettel szemben a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, Kérte az ítélet hatályon kívül helyezését és a bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára kötelezését. Álláspontja szerint az ítélet törvénysértő, sérti a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 141. § (2) bekezdését, 163. § (1) bekezdését, 177. § (6) bekezdését és 182. § (3) bekezdését, továbbá a Kstv. 1. § (1) bekezdését, és a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 1:1. §-át is.
- [16] Kifejtette, hogy a bíróság az eljárásban Cs.L. szakértőt rendelte ki. Az előterjesztett szakvélemény mind a perbeli adatokkal, mind pedig a pert megelőzően dr. L.L. szakvéleményével ellentmondásos. A két érték között közel tízszeres eltérés figyelhető meg, ezért a perbeli szakértő véleményéhez mindenképpen kétség fér. A bíróság e körben akkor tett volna eleget a tényállás felderítésének és a bizonyítási eljárás törvénynek megfelelő lefolytatására vonatkozó kötelezettségének, ha a két szakértő véleményének eredménytelen ütköztetése után a felperesi indítvánnyal egyezően új szakértő kirendelése felől intézkedik. Helytelen a bíróságnak az a megállapítása, hogy dr. L.L. nem szakértőként járt el a perbeli ingatlannal kapcsolatban, illetve hogy a szakértő minősége abból az okból megszűnt volna, hogy I. rendű alperes más szakértőt rendelt ki. Felperes álláspontja szerint sem a szakértőnek, sem a véleményének a kvalitását, megalapozottságát nem teszi

megkérdőjelezhetővé az a tény, hogy az I. rendű alperes végül más szakértővel értékelte fel a perbeli ingatlanokat. Ez a jogértelmezés sérti a Ptk.-ban rögzített, a felek egyenlőségének elvét is.

- [17] Nem helytálló az eljáró bíróság azon megállapítása, hogy dr. L.L. szakértői véleménye a kisajátításról szóló törvény alapján történő értékelésre alkalmatlan. Az a tény, hogy nevezett úgy ítélte meg, hogy megfelelő összehasonlító adatok hiányában a Kstv. 9. § (3) bekezdés a) pontja helyett a b) pont szerint értékel, nem teszi az ő szakvéleményét sem alkalmatlanná, sem helytelenné. Cs.L. egy általánosságban mozgó, a helybeli lényeges adatokat figyelmen kívül hagyó szakértői véleménnyel a dr. L.L. által megállapított forgalmi értékek töredékét állapította meg az ingatlanok forgalmi értékeként. Azt követően pedig, hogy felperesi képviselő már becsatolta a (...)i Önkormányzatnak több ingatlan vásárlásával kapcsolatos okiratait, amik lényegesen magasabb vételárat tartalmaznak, a bíróságnak hivatalos tudomása is lehetett arról, hogy a felsorolt (...)i külterületi ingatlanvásárlások nem csupán vételi ajánlatot jelentettek a terület tulajdonosainak, hanem ezeket az ingatlanokat az önkormányzat a tulajdonostól ténylegesen meg is vásárolta. Valamennyi ingatlan ugyanabban a szabolcsi városban Kisvárdán van, külterületi, 0-ás helyrajzi számú, és még a nádas terület négyzetméterenkénti ára is több mint tízszerese a bíróság által elfogadott áraknak.
- [18] Az elsőfokú bíróság nem adott helyt a felperesi indítványnak, hogy feloldást nyerjen az ellentmondás a szakvélemények között. Helytelen a bíróság ítéletének az a megállapítása, hogy az önkormányzat előterjesztésében szereplő adatok nem teljességbe ment adásvételt tükröznek. Ezért a felperes a felülvizsgálati kérelemhez csatolta az említett ingatlanok lekért tulajdoni lapjait. Az okirati bizonyítékokban szereplő értékek nem csupán kínálati árakat tükröznek, hanem ténylegesen végbement adásvételeket, amelyeket a bíróságnak kötelessége lett volna figyelembe venni.
- [19] A bíróság ítélete sérti a Kstv. 1. § (1) bekezdését, a jelen eljárásban szereplő ingatlant nem annak teljes piaci árán sajátították ki. A bíróságnak egyértelműen alkalmazni kellett volna a Pp. 177. § (6) bekezdését, mert a perbeli szakértői véleményhez kétség fér.
- [20] Az I. rendű alperes ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte, egyetértve annak indokaival. Egyebek mellett rámutatott, hogy a kialakult bírósági gyakorlat szerint a szakvéleményekben feltüntetett, az értékképzéshez használt összehasonlító adatok a Kstv. 9. § (3) bekezdésében előírtaknak való megfelelése megítélése nem szakkérdés, hanem jogkérdés (Kúria KGD.2014.46., és BH2013.84. számú döntése). Az előzetes szakvélemény elkészítésére kirendelt dr. L.L. szakértő a forgalmi érték képzése során nem a vonatkozó jogszabályokban meghatározott értékelési elvek szerint határozta meg az ingatlan forgalmi értékét, és a kisajátítási hatóság döntése nem alapozható az értékelési elvekbe ütköző szakértői véleményre, ezért az I. rendű alperes a hatósági eljárásban szükségszerűen másik szakértő előzetes kirendeléséről rendelkezett.
- [21] A becsatolt (...)i önkormányzati adásvételekkel kapcsolatosan rögzítette az alperes, hogy a tulajdoni lapok sem igazolják, hogy valójában milyen értéken cseréltek gazdát az ingatlanok, viszont megállapíthatók a bejegyzési dátumok, 2017. március 29., illetőleg április 27., melyhez képest a határozat meghozatala 2017. február 6., az adásvételi szerződések keletkezésének időpontja tehát a kisajátítás utáni, és tartalmilag sem lettek volna alkalmasak arra, hogy a per tárgyát képező ingatlan tekintetében összehasonlító adatként figyelembevételre kerüljenek.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [22] A felülvizsgálati kérelem az alábbiakra tekintettel nem alapos.
- [23] A Pp. 275. § (1)-(2) bekezdése értelmében a felülvizsgálati eljárásban bizonyítás felvételének helye nincs. A Kúria a felülvizsgálati kérelem elbírálása során a rendelkezésre álló iratok alapján a felülvizsgálati kérelem keretei között dönt.
- [24] A Kstv. 9. § (1) bekezdése szerint a kisajátított ingatlan tulajdonosát a tulajdonjoga elvonásáért, az ingatlanon fennálló jog jogosultját pedig a joga megszűnéséért - a zálogjog és a végrehajtási jog

jogosultja kivételével - teljes, azonnali és feltétlen kártalanítás illeti meg.

- [25] A 9. § (3) bekezdése értelmében a kártalanítás összegének megállapítása során
- 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.
- [26] A Kúria megállapította, hogy az elsőfokú jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben foglalt okokból nem jogszabálysértő. A felperes az ítéletet (és az alperesi határozatot) arra tekintettel vitatta, hogy a közigazgatási eljárásban elsőként kirendelt dr. L.L. szakértő lényegesen magasabb kártalanítási összeget állapított meg, mint az utóbb kirendelt további két szakértő, márpedig felperes nézete szerint az első szakvéleményben foglalt mérték a reális. Az első szakvéleményt nem lehetett volna mellőzni, már csak azért sem, mert az utóbb előterjesztett (...)i ingatlan eladásokkal kapcsolatos adatok is az első szakvéleményt erősítik. Az első szakvélemény alkalmatlanná nyilvánításának nem volt jogalapja, az is egy szakvélemény, miáltal ellentmondás van ezen első és a két később készült szakvélemény között, amelyet a bíróság nem oldott fel, miután a felperes erre irányuló bizonyítási indítványát elutasította.
- [27] A Kúria rögzíti, hogy az elsőfokú bíróság a szükséges körű bizonyítás lefolytatása eredményeképpen helyesen megállapított tényállásból jogszerű következtetést vont le. Megalapozottan hivatkozott arra, miszerint azon kérdés megítélése, hogy a szakértő az értékelési szempontokat jogszerűen alkalmazta-e, jogkérdés, melyet a szakértőt kirendelő hatóság, illetve a bíróság a szakvélemény figyelembevétele és értékelése során jogosult és egyben köteles is kontrollálni.
- [28] Az elsőfokú bíróság figyelemmel a keresetben foglaltakra áttekintette a dr. L.L. által készített szakvéleményt is, sőt a szakértőt meg is hallgatta a tárgyaláson, és az alperessel egyezően arra az álláspontra jutott, hogy e szakvélemény az értékelési szempontoknak nem megfelelően határozta meg a forgalmi értéket. Ezt az ítélet részletesen meg is indokolta, amikor rámutatott a 7. oldal második bekezdésében, hogy az első szakvélemény a (...)i kisajátítás alá eső ingatlan forgalmi értékét más településen - (...) -án - történt átruházások adataival vetette össze, és nem azonos besorolású és hasznosítású ingatlanokat vett figyelembe, hanem a perbeli szántóföldi növénytermesztésre, illetve réti széna termesztésre használt ingatlant a más településen gazdasági, ipari övezetbe sorolt ingatlanok összehasonlító adataihoz viszonyította úgy, hogy utóbbiak jellemző forgalmi értékét vetítette a perbeli ingatlanra. Ennél fogva e szakvélemény mellőzése és új szakértő kirendelése a közigazgatási eljárásban indokolt volt.
- [29] A bíróság ezen megállapítása megfelel a jogszabálynak és a következetes bírói gyakorlatnak is. A Legfelsőbb Bíróságnak a kisajátítási kártalanítás összegének megállapításával és a kisajátítási perekkel kapcsolatos egyes kérdésekről szóló 16/2010. (XI.8.) KK véleménye 1. pontja szerint fő szabályként az ingatlan kisajátításáért járó kártalanítás összegének megállapításakor az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult - kisajátítás időpontjában fennálló - forgalmi értéke irányadó. Ennek során a széles körben, huzamosabb ideig fennálló érték vehető figyelembe.
- [30] Láthatóan tehát a forgalmi értéket elsősorban a Kstv.9. § (3) bekezdés a) pontja alapján kell meghatározni, a b) pont akkor vehető figyelembe, ha az ingatlan tényleges forgalmi értéke összehasonlításra alkalmas ingatlanok hiányában nem állapítható meg. Ugyanakkor jelen esetben voltak összehasonlításra alkalmas ingatlanforgalommal kapcsolatos adatok, hiszen B.L. és Cs.L. is ezekre alapozta a véleményét. Osztotta a Kúria az elsőfokú bíróság és az alperes azon megállapítását, hogy a dr. L.L. által készített előzetes szakvélemény nem volt alkalmas a helyben kialakult forgalmi érték megállapítására, ezért alappal rendelt ki az alperes új szakértőt.

- [31] E második szakvélemény kontrollját pedig a bíróság - helyt adva a felperes bizonyítási indítványának - elvégezte azzal, hogy a perben is igazságügyi szakértőt rendelt ki, aki helyes elvek mentén, a közigazgatási eljárásban kirendelt és a hatósági döntés alapjául elfogadott szakértő véleményében foglaltakkal egybehangzóan állapította meg a kártalanítás reális összegét. E két szakvélemény között tehát nem volt olyan ellentmondás, ami csak további bizonyítás, újabb szakértő kirendelése révén lett volna feloldható. Nem sértette tehát meg a bíróság a Pp. 177. § (6) bekezdését, a 182. § (3) bekezdését, illetve a felperes által megjelölt további joghelyeket sem. A szakértői bizonyítással összefüggésben egységes a joggyakorlat a tekintetben, hogy több azonos aggálytalan szakvélemény birtokában szükségtelen más szakértő(k) véleményének beszerzése, figyelembe vétele, [Kfv.III.37.668/2014/6.], valamint amennyiben a perben kirendelt szakértő szakvéleménye a kisajátítási eljárás során szakvélemény alapján megállapított forgalmi értéket aggálytalanul alátámasztja a határozat e körben jogszerű, [Kfv.II.37.497/2013/8.]
- [32] Rámutat a Kúria arra is, hogy ugyancsak a KK vélemény a 6. pontjában rögzíti, hogy az azonnali kártalanítás követelményének megfelelően a kártalanítás alapja a kisajátított ingatlan kisajátításkori forgalmi értéke. Az e perekben kialakult egységes bírói gyakorlat szerint a kisajátított ingatlanok a kisajátítási határozat meghozatalát követően bekövetkezett értéknövekedése már nem lehet alapja többletkártalanításnak. A bíróság által megítélt többletkártalanítás után is a közigazgatási határozat jogerőre emelkedésétől kezdődően jár a kamat, ez hivatott ellensúlyozni azt a hátrányt, hogy az ingatlan tulajdonosa nem jutott hozzá nyomban az őt megillető teljes kártalanítás összegéhez.
- [33] Ez számos eseti döntésben is követett jogelv, azaz a kisajátítási határozat meghozatala után bekövetkező - akár pozitív, akár negatív tartalmú - forgalmi érték változás nem hat ki a kártalanítás összegének meghatározására, illetőleg a kisajátított és visszamaradó ingatlanok után járó kártalanítást egyként a kisajátításkori forgalmi érték alapján kell meghatározni. [Kfv.VI.38.006/2017/8., Kfv.III.37.604/2011/7.]
- [34] Alappal hivatkozott tehát az alperes és az elsőfokú bíróság is a felperes által utóbb megjelölt ingatlanadatokkal összefüggésben arra, hogy azokat jelen kisajátítási összeg megállapításánál nem lehetett figyelembe venni. Helyesen mutatott rá a bíróság, hogy összehasonlító adatként csak a már teljesedésbe ment átruházások adatai használhatók fel, azok közül is olyanok, amelyek összehasonlításra alkalmasak, tehát azonos művelési ágú, azonos övezeti besorolású, fekvésében és egyéb jellemzőiben a kisajátítással érintett ingatlanhoz hasonlíthatók. Helyesen járt el az elsőfokú bíróság tehát, amikor a megjelölt ingatlanokat a perbeli ingatlan forgalmi értéke meghatározásánál figyelmen kívül hagyta.
- [35] A Kúria utal arra, hogy a már csak a felülvizsgálati eljárásban csatolt okiratok - önmagában ezen körülmény okán is - újabb bizonyítékként nem vehetők figyelembe a Pp. felhívott perrendi szabályaira tekintettel, az azonban tényként rögzíthető, hogy az említett iratok a kisajátítás időpontját követő dátummal keletkeztek, miáltal már az elsőfokú bírósági eljárásban előterjesztett bizonyítékok úgymond „megerősítésére” sem lettek volna alkalmasak, függetlenül azok tartalmától.
- [36] Fentiekre tekintettel tehát a Kúria a Pp. 275. § (3) bekezdése alapulvételével az elsőfokú jogerős ítéletet hatályában fenntartotta.

A döntés elvi tartalma

- [37] *A kisajátítási kártalanítás alapja a kisajátított ingatlan kisajátításkori forgalmi értéke. Az összeg megállapításakor mindenekelőtt az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értéke az irányadó.*
- [38] *A perben rendelkezésre álló több aggálytalan szakvélemény birtokában szükségtelen további szakvélemény beszerzése, az igazságügyi szakértő szakvéleménye csak megalapozott szakmai szempontok alapján kérdőjelezhető meg.*

Záró rész

- [39] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (2) bekezdése alapján tárgyaláson bírálta el.
- [40] Az I. rendű alperes részéről felmerült felülvizsgálati eljárási költséget a felperes köteles megfizetni a Pp. 78. § (1) bekezdésére tekintettel.
- [41] Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. (Itv.) 50. § (1) bekezdésében foglalt felülvizsgálati eljárási illetéket a költségmentességről szóló 6/1986 (VI.26.) IM. rendelet 13. § (2) bekezdése alapján a felperes viseli.
- [42] Az ítélet elleni felülvizsgálatot a Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja zárja ki.

Budapest, 2019. október 8.

Dr. Kovács András s.k. a tanács elnöke, Dr. Mudráné dr. Láng Erzsébet s.k. előadó bíró,

Dr. Rák-Fekete Edina s.k. bíró