

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Kfv.II.37.064/2020/8.

A tanács tagjai: Tóth Kincső a tanács elnöke
. Bögös Fruzsina előadó bíró
. Szilas Judit bíró

A felperes: Felperes neve
(cím)

A felperes képviselője: Peti Ügyvédi Iroda
Dr. Peti Éva ügyvéd
(cím)

I. rendű alperes: Fejér Megyei Kormányhivatal
(cím)

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

II. rendű alperes: B. Város Önkormányzata
(cím)

A II. rendű alperes képviselője: dr. Petrik Péter ügyvéd
(cím)

A per tárgya: kisajátítás

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: a felperes

A felülvizsgálni kért jogerős határozat: émi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság
12.K.27.022/2019/28. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria

- a Veszprémi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 12.K.27.022/2019/28. számú ítéletét hatályában fenntartja;
- kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a II. rendű alperesnek 50.000 (ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget;
- kötelezi a felperest, hogy - külön felhívásra - fizessen meg az államnak 70.000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati illetéket.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak helye nincs.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A ... belterület, **hrsz.1.** hrsz.-ú, 69 m² területű, üzlet művelési ágú ingatlan (a továbbiakban: perbeli

ingatlan) a felperes tulajdonában állt. A II. rendű alperes, mint kisajátítást kérő, ... **napján** többek között a perbeli ingatlan kisajátítása iránt nyújtott be kérelmet, terület- és településrendezés - közpark megvalósítása - közérdekű célra, a kisajátításról szóló 2017. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) 2. § c) pontja és 4. § (1) bekezdés c) pontja alapján. Az I. rendű alperes az **E. Kft.**-t rendelte ki, amely a perbeli ingatlan korrigált fajlagos forgalmi értékét ... Ft/m²-ben állapította meg. A felperes a hatósági eljárás során csatolta **N.J.** ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő 2017. november 12-én kelt magánszakvéleményét, amely szerint a közigazgatási szakértő szakvéleménye téves, hiányos és ellentmondásos, az kiegészítésre szorul. Kiemelte, hogy a 25/1997. (VII. 07.) PM rendelet vonatkozó általános előírásaival ellentétben a kirendelt közigazgatási szakértő értékelése csak egy módszerre korlátozódik, azonban egy kereskedelmi célú ingatlan fontos értékmérője a hozam. A magánszakvélemény vitatta az összehasonlító adatok és az értékmódosító tényezők megfelelőségét is.

- [2] Az I. rendű alperes 2017. december 1. napján kelt, ... számú határozatával a II. rendű alperes kisajátítás iránti kérelmének helyt adott, kisajátította a perbeli ingatlant a II. rendű alperes javára, rögzítette, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jelzálogjogok kártalanítás nélkül megszűnnek, és egyidejűleg a perbeli ingatlan után 12.772.000 forint kártalanítást állapított meg a felperes részére.

A kereseti kérelem és az alperesek ellenkérelme

- [3] A felperes keresetében az I. rendű alperes határozatának megváltoztatását, és a kártalanítási összeg ... forintban történő megállapítását kérte. Keresetében azt állította, hogy a közigazgatási eljárás során kirendelt szakértő a perbeli ingatlan forgalmi értékét nem megfelelő módon állapította meg.
- [4] Az I. rendű alperes ellenkérelmében a határozatában foglaltak alapján a felperes keresetének elutasítását kérte.
- [5] A II. rendű alperes a felperes keresetének elutasítását kérte, arra hivatkozva, hogy az I. rendű alperes határozata megalapozott.

Az elsőfokú peres eljárás és az elsőfokú ítélet

- [6] Az elsőfokú bíróság a perben szakértői bizonyítást rendelt el, szakértőként az **E.I. Kft.**-t rendelte ki, aki 5 darab összehasonlító adat felhasználásával a perbeli ingatlan fajlagos forgalmi értéket ... Ft/m²-ben, a forgalmi értékét ... forintban, kerekítve ... forintban állapította meg.
- [7] Az elsőfokú bíróság jogerős ítéletével a felperes keresetét elutasította.
- [8] Ítéletének indokolásában kiemelte, hogy alaptalanul kifogásolta a felperes, hogy a szakértő csupán összehasonlító forgalmi adatok alapján, vagyis egy módszer szerint dolgozott, mint ahogyan azt is, hogy a 25/1997. (VII. 07.) PM rendelet alapján kellett volna eljárnia, mert a szakértő a szakvéleményében a szakértői módszerrel összefüggésben maga is kitért ezen jogszabályra, a hozamalapú vagy más értékelési módszer pedig csak ellenőrzésként szolgálhat, indokolt esetben. Utalt arra, hogy a Kstv. 9. § (3) bekezdése csak a termőföld értékebecslése során írja elő a jövedelmezőség vizsgálatát. Kifejtette, hogy a perszakértő a közigazgatási eljárásban kirendelt szakértő által számított forgalmi értéktől való eltérés alapvető indokát megadta, vagyis az összehasonlító adatok különbözőségét és az így alkalmazott korrekciós tényezők, korrekciós mértékek eltérését. A perben kirendelt szakértő részére az összehasonlító adatokat igazoltan a NAV bocsátotta rendelkezésre. Önmagában az a tény, hogy a felperes álláspontja szerint az összehasonlító adatok nem voltak megfelelőek, nem jelenti azt, hogy azok összehasonlításra nem voltak alkalmasak. A perszakértő minden összehasonlító ingatlannál a kisajátított üzlethez viszonyítva alkalmazta az értéknövelő vagy csökkentő korrekciókat, a szempontokra és a korrekciók mértékére egzakt választ adott. Helyesen tért ki arra is, hogy csak a NAV által szolgáltatott adásvételi adatokat vehette figyelembe és arra a szakértői gyakorlatra is, amely a halmaz értékeihez viszonyított kirívó alsó és felső fajlagos árakat figyelmen kívül hagyja. Rögzítette, hogy az összehasonlító adatokon

alapuló kiegészített perszakértői vélemény aggálytalan, az nem volt sem homályos, sem ellentmondásos. Kitért arra is, hogy a perszakértő az összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értébecslés ellenőrzéseként a hozam alapú számítást is elvégezte. Az elsőfokú bíróság a hozamszámítás kiegészítésére, illetve új perszakértő kirendelésére vonatkozó további felperesi bizonyítási indítványt a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 3. § (4) bekezdése alapján mellőzte. Az üzletházban kisajátított, nem felperesi tulajdonú, további két albetét magasabb értékére történt hivatkozást nem fogadta el, kiemelve, hogy az ingatlanok beazonosítása nem egyértelmű, paramétereik nem ismertek, továbbá, mert a szakértőnek nem kisajátítási értékekből, hanem a NAV adatbázisból kellett az összehasonlításra alkalmas adatok alapján a forgalmi értéket megállapítani. Kifejtette, hogy a liftet értéknövelő tényezőként nem lehet figyelembe venni. A felperes által hivatkozott **hrs.2.** hrsz.-ú ingatlan körében arra az álláspontra helyezkedett, hogy ezen ingatlan az adásvételi szerződés felbontása miatt a NAV által szolgáltatott összehasonlító adatok között nem szerepelt, és a kiugróan magas fajlagos értéke miatt az átlagértékbe nem lehetett volna beszámítani akkor sem, ha szerepel az adatbázisban. Utalt arra is, hogy az értébecslésnél az ingatlan aktuális állapotát kellett figyelembe venni, így az olyan körülmény, ami nem valósult meg és csak jövőbeli lehetőség (felújítás, tetőtér beépítés), a kisajátítási kártalanítás körében nem lehetett értéknövelő tényező.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [9] A felperes felülvizsgálati kérelmében elsődlegesen az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra kötelezését, másodlagosan az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a kártalanítás összegének ... forintban történő megállapítását és az azután járó késedelmi kamat megállapítását kérte.
- [10] Felülvizsgálati kérelmében azt állította, hogy a jogerős ítélet sérti a Kstv. 9. § (1) és (3) bekezdéseit, a Pp. 3. § (4) bekezdését, a 206. § (1) bekezdését, a 177. § (6) bekezdését és a 182. § (3) bekezdését. Arra hivatkozott, hogy tévedett az elsőfokú bíróság, amikor összehasonlításra alkalmasnak tartotta a perbeli ingatlanokkal hasznosításában, üzleti jellegében, településen belüli elhelyezkedésében azonosnak nem tekinthető ingatlanok értékgazdálkodási adatait, így az értékelés szabályait sértő szakértői véleményt törvénysértően fogadta el ítélezése alapjául. A szakvélemény az összehasonlításra alkalmas értékadatok hiánya miatt a valós forgalmi érték megállapítására alkalmatlan, aggályos, megalapozottságához komoly kétség fér, ezért az az ítélezés alapjául nem szolgálhatott volna. Az aggályos szakértői véleményén alapuló ítélet pedig a Pp. 206. § (1) bekezdésébe, 177. § (6) bekezdésébe, 182. § (3) bekezdésébe ütközik.
- [11] Kifejtette, hogy a Kstv. 9. § (1) bekezdés a) pontja szerinti összehasonlításra alkalmas ingatlanokkal kapcsolatos adatokat a NAV szolgáltatja a ingatlanok forgalmi értékeinek szolgáltatási rendjéről és az adatszolgáltatás igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 33/2007. (XII.23.) PM rendelet (a továbbiakban: 33/2007. (XII.23) PM rendelet) alapján, ezen jogszabály 3. § (1) bekezdése pedig meghatározza azokat a szempontokat, amelyeket a szakértő köteles feltüntetni az adatszolgáltatásra irányuló kérelmében. A perszakértő által becsatolt adatszolgáltatásra irányuló kérelem azonban a perbeli ingatlanra vonatkozó speciális körülményeket nem rögzítette, így a NAV adatszolgáltatás során ezt figyelembe sem vehették. A 33/2007. (XII.23) PM rendelet 4. számú melléklete VIII. 1.3. pontja a kereskedelmi üzleti ingatlanok alpontjaként nevesíti az áruház, üzletház megjelölést. Ilyen altípusú kereskedelmi ingatlannal kapcsolatos adatot azonban a perszakértő nem kért, így nem is kaphatott. Érvéle szerint főszabályként elfogadható az a megállapítás, hogy a forgalmi érték megállapítása során csak a NAV által közölt ingatlanok vehetők figyelembe, azonban a Kstv. 9. § (3) bekezdés b) pontja egyértelműen rögzíti, hogy 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. Nem vitatta, hogy a vonatkozó rendelkezések szerint az összehasonlításra alkalmas ingatlanok listája, adatbázisa a NAV-tól szerzendő be, azonban a szakértő juthat arra a következtetésre az értékelési előírások figyelembevétele mellett, hogy az adatbázisban szereplő ingatlan mégsem alkalmas megfelelő összehasonlításra.

- [12] Előadta, hogy amennyiben a szakértő értékmódosító tényezőt alkalmaz, akkor a mérték meghatározása során részletes indokolást kell adnia, megfelelő érvekkel alátámasztva azt, azonban sem az alap, sem a kiegészítő szakértői vélemény az értékmódosító tényezők százalékos mértékének alapjául szolgáló adatokat nem közli, amelyből a mérték helyessége ellenőrizhető lenne. Minderre figyelemmel az elsőfokú ítéletben foglaltakkal ellentétben a szakértő az értékmódosító tényezők általa alkalmazott százalékos mértékének helyességét nem támasztotta alá, a 2019. március 28. napján tartott tárgyaláson csupán általánosságban ismertette az értéknövelő vagy csökkentő mértékekre vonatkozó szakmai gyakorlatot. Az elsőfokú ítélet így ellentétes a BH2016.225. jogesetben rögzített elvvel, mely szerint a bíróságnak a perben beszerzett szakvéleményt nemcsak elfogadni, de elemeznie, értékelnie, mérlegelnie is kell, az ellentmondást pedig fel kell oldania. Felülvizsgálati kérelmében ismertette a piaci összehasonlító módszert, aminek állítása szerint a perszakértői vélemény nem felel meg, így az az ítékezés alapjául nem szolgálhat.
- [13] A **B.I.** szám alatt található ingatlannal kapcsolatban kifejtette, hogy az alkalmatlan a perbeli ingatlannal történő összehasonlításra, az ugyanis a perbeli ingatlanoktól több mint 2 km-re helyezkedik el, és **B.** utolsó utcájában található, attól körülbelül 50 m-re magtár, illetve szántóföld található, ami ennek az ingatlannak az értékét jelentős mértékben csökkenti. Megjegyezte továbbá, hogy tudomása szerint a **B.I.** szám alatti ingatlan adótartozás következtében került értékesítésre a bérlő részére, így a vételára nem lehet irányadó a perbeli ingatlanok vételára szempontjából. Kifogásolta, hogy a szakértő a hasznosíthatóság miatt nem alkalmazott korrekciót, annak ellenére, hogy a perbeli ingatlan szinte folyamatosan hasznosítható volt, megbízható és folyamatos bevételt jelentett.
- [14] A **B.II.** szám alatt található ingatlan körében előadta, hogy azt a szakértő 105 m²-ben jelölte meg, és ez alapján számította ki az értékét, ezen ingatlant azonban a jelenlegi tulajdonos irodaként hirdette, és a területét 90 m²-ben jelölte meg. Ezen ingatlan üzletként soha nem funkcionált, így nem alkalmas a perbeli ingatlannal történő összehasonlításra. Kifogásolta továbbá, hogy figyelmen kívül hagyta a szakértő, hogy a **B.II.** szám alatti ingatlan osztatlan közös tulajdon, ami az értékét jelentős mértékben csökkenti a perbeli ingatlan értékéhez képest, amely kizárólagos tulajdonban van. Sérelmezte azt is, hogy az iroda, illetve üzlet funkció közötti lényeges eltérést a hasznosíthatóság szempontjából a szakértő nem értékelte.
- [15] A **B.III.** szám alatti ingatlan tekintetében kifogásolta, hogy tudomása szerint az több alkalommal árverés alá került, a többszöri árveréseket követően pedig a jelenlegi tulajdonos a forgalmi érték körülbelül 15%-án vásárolta meg az ingatlant, ezért annak vételára teljes mértékben alkalmatlan a perbeli ingatlannal történő összehasonlításra. Utalt arra, hogy az ingatlan tulajdoni lapjából az árverés ténye egyértelműen megállapítható volt a kiegészítői szakértői vélemény készítésének időpontjában.
- [16] A **B.IV.** szám alatti ingatlan körében azt kifogásolta, hogy az egy családi ház, mely 1993 óta nem került értékesítésre, így az nem alkalmas összehasonlításra a perbeli ingatlannal, mely üzletként használható.
- [17] A **B.V.** alatt található ingatlan tekintetében előadta, hogy az egy zárt sorházas ingatlan, amely erdőszélen helyezkedik el, közvetlenül azzal szemben egy lóistálló található, ami jelentős mértékben csökkenti az ingatlan értékét, így az alkalmatlan a perbeli ingatlanokkal történő összehasonlításra.
- [18] A felperes arra is hivatkozott, hogy a szakértőnek a **B.VI.** szám alatti két üzletet kellett volna figyelembe vennie, továbbá a perbeli ingatlant is magában foglaló áruházban 2017-ben értékesített

A/1-A/5 albetéteket. Kiemelte, hogy a jogszabályi rendelkezésekből nem vonható le olyan következtetés, hogy a forgalmi érték megállapítása során a szakértő csak és kizárólag a NAV által közölt adatokat használhatja fel, a forgalmi érték megállapítása során az nem lehet kizárólagos, ha a lista teljessége érdemben cáfolható. Kifejtette, hogy a perbeli ingatlant is magában foglaló áruházban található albetétek értékesítése a legalkalmasabb az összehasonlításra, mivel az adott ügylet vonatkozásban az értékelési irányelvben megfogalmazott feltételrendszer teljes egészében megvalósult, mert az adásvételi szerződés független felek között, szokásos piaci feltételekkel, 363.000 Ft/m² vételáron jött létre. Ugyan az adásvételi szerződést a felek utóbb felbontották, de az is releváns tény, hogy a felbontásra az ingatlan kisajátítása miatt került sor, és a kisajátítás során a vételár igazolta a forgalmi értéket. Hivatkozott arra, hogy ezt követően történt meg az érintett ingatlanra a kisajátítást pótló adásvétel megkötése 256.000 Ft/m² vételáron. Hivatkozott a BH2016.225. számú eseti döntésben megfogalmazott elvre, amely szerint a kisajátítást helyettesítő adásvételi adat akkor vehető figyelembe, ha az más összehasonlítható piaci értékadattal összevetve nem konjunkturális adat. A független felek között a kisajátítást megelőzően létrejött adásvétellel igazolt vételár azt is igazolja, hogy a kisajátítást helyettesítő adásvételben meghatározott vételár nem konjunkturális, az ezzel ellentétes ítéleti megállapítás nem helytálló.

- [19] **D.G.** szakvéleményével kapcsolatban rögzítette, hogy az elsőfokú bíróság a Pp. 206. § (1) bekezdésében foglaltak megsértésével okszerűtlenül jutott arra a következtetésre, hogy az abban foglaltak nem alkalmasak a kereset alátámasztására. Ezen szakvélemény a perbeli és a **hrs.2.** ingatlan fajlagos árát egyezően 110.000 Ft/m² összegben állapította meg. A 77 m² alapterületű **hrs.2.** helyrajzi számú ingatlan 1/2 tulajdoni részét 13.900.000 Ft összegért értékesítette a tulajdonosa szabadpiaci körülmények között, amely 361.000 Ft/m² árnak felel meg. Ezt a szerződést a kisajátítási eljárás miatt bontották fel a felek, és a későbbiek során a II. rendű alperes kisajátítást pótló adásvétellel az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát 19.700.000 Ft vételáron vásárolta meg, amely 256.000 Ft/m² forgalmi értéket jelent. Érvelése szerint ez is azt igazolja, hogy a NAV által megküldött forgalmi adatok a forgalmi érték meghatározásánál nem használhatók fel, mert azok összehasonlításra nem alkalmasak. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság akkor járt volna el jogszerűen, ha a Pp. 206. § (1) bekezdése szerinti értelmezéssel és elemzéssel megállapította volna, hogy a NAV által megküldött ingatlanok összehasonlításra nem alkalmasak és erre figyelemmel a Kstv. 9. § (3) bekezdés b) pontja szerint történő forgalmi érték meghatározására hívta volna fel a szakértőt.
- [20] Azt is állította, hogy az elsőfokú bíróság a Pp. 206. § (1) bekezdésének megsértésével jutott arra a következtetésre, hogy a szakértő által a hozamszámításon alapuló forgalmi érték megállapítás csak ellenőrzési célokat szolgál, a hozamszámítás csak a termőföldek esetében követelmény. Kifogásolta azt is, hogy a szakértői hozamszámítással kapcsolatban észrevételeket tett, azokat azonban a szakértő nem oldotta fel, érdemben meg nem válaszolta. Kifejtette, hogy a szakértő a hozamszámítása alapjául szolgáló piaci adatokat olyan hirdetések alapján adatbázisra alapította, amelyek nem **B.-n** és környékén voltak találhatóak és amelyek nem összehasonlíthatók a perbeli ingatlannal. Utalt arra, hogy csatolta a perbeli társasházban található **hrs.2.** hrsz. alatti NOVOTÁV üzlet forgalmi értékének megállapítására vonatkozó **N.J.** ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő által összehasonlításra alkalmasnak ítélt bérleti adatokat, annak alapján átlagos fajlagos bérleti díjként 2.119 Ft/m²/hó állapítható meg. Mivel a szakértői vélemény is csupán hirdetési adatokat jelölt meg, álláspontja szerint a bíróság nem mellőzhette volna a szakvélemény kiegészítésére vonatkozó indítványt. Kifogásolta a szakértő által vétett számítási hibát, továbbá, hogy a szakértő nem adta indokát annak, hogy milyen körülményeket és adatokat vett figyelembe az 1%-os bérleti díj emelkedés alátámasztására, különösen arra figyelemmel, hogy az általa 2019. évre vonatkozóan becsatolt hirdetések adatai ezt az emelkedési mértékét teljesen irreálissá teszik, végül pedig, hogy a szakértő a 2017. évre általa megállapított és piacinak tekintett bérleti díj értéket vitte végig egészen 2022-ig anélkül, hogy a bérleti díj alakulásokkal kapcsolatos tendenciákat elemezte volna, illetőleg

figyelembe vette volna az időközben kialakult valós piaci viszonyokat. Azt állította, hogy az elsőfokú bíróság ezen ellentmondások feloldására tett indítványát a Pp. 182. § (3) bekezdésének megsértésével elutasította. Érvelése szerint a szakértő nem a hasonló adottságokkal - gazdasági prosperitással - rendelkező területekről gyűjtött adatot. Kifejtette, hogy az összehasonlítás alapjául a szakértő által megjelölt adatok egyrészt kevés számúak, illetőleg az összehasonlításból származó adatok tényszerűen cáfolhatók az ingatlanokra megkötött és igazolt bérleti díjakkal. Előadta, hogy a perbeli ingatlanból elérhető jövedelmet a határozott időre kötött bérleti szerződéssel, a szomszédos ingatlanra létrejött bérleti szerződés szerinti bérleti díjjal bizonyította, így a szakértő által megjelölt 760 forint, illetve 1040 forint nem szolgálhat a hozam alapú számítás alapjául. Kiemelte, hogy a forgalmi érték alátámasztására végzett hozamszámítás során benyújtott szakértői vélemény az értékelés elveibe ütközően határozta meg a hozamszámítás alapjául szolgáló piaci bérleti adatokat, a szakvélemény összehasonlításra alkalmas értékadatok hiánya miatt a hozamszámítás alapján számítandó valós forgalmi érték megállapítására alkalmatlan, aggályos, megalapozottságához komoly kétség fér, ezért az az ítélezés alapjául nem szolgálhat. Az aggályos szakértői véleményen alapuló ítélet pedig a Pp. 206. § (1) bekezdésébe, a 177. § (6) bekezdésébe és a 182. § (3) bekezdésébe ütközik.

[21] Az I. rendű alperes felülvizsgálati ellenkérelmében az elsőfokú ítélet hatályban tartását kérte.

[22] A II. rendű alperes felülvizsgálati ellenkérelmében az elsőfokú ítélet hatályban tartását kérte, arra hivatkozva, hogy az elsőfokú ítéletnek a Kstv. 9. § (1) bekezdésébe ütközését a felperes felülvizsgálati kérelmében ténybeli hivatkozással nem támasztotta alá, a jogszabálysértésre pusztán azon az alapon hivatkozott, hogy amennyiben az ítélet valóban sértene a Pp. 182. § (3) bekezdését, akkor új szakértő kirendelése esetén feltételezhető volna, hogy ezen új szakvélemény magasabb forgalmi értéket állapítana meg, mint a kisajátítási eljárásban kirendelt szakértő véleménye alapján kifizetett kártalanítási összeg volt. Ezt a feltételezést azonban nem támasztja alá tényelőadás, így ezen jogszabálysértés nem állapítható meg. Érvelése szerint az elsőfokú ítélet a Kstv. 9. § (3) bekezdésének megfelel, a felperesi hivatkozás téves, mivel a perbeli üzlethelyiség vonatkozásában kizárt a b) pont alkalmazása. Kiemelte, hogy az elsőfokú bíróság éppen azzal sértette meg a jogszabály rendelkezéseit, hogy megengedte a felperes számára, hogy bizonyítási indítványt terjesszen elő az összehasonlító értékbecslés ellenőrzésére az ingatlan jövedelmezőségének vizsgálata alapján, erre ugyanis az elsőfokú bíróságnak törvényes elehetősége nem volt. Előadta, hogy az elsőfokú bíróság a Pp. 3. § (4) bekezdésében foglaltak szerint járt el, mert egyrészt nem volt olyan bizonyítást elrendelő határozata, melytől utóbb eltért volna, hiszen a bíróság által elrendelt valamennyi bizonyítás felvételre került, másrészt a bíróság éppen azt a bizonyítást mellőzte, amely a jogvita elbírálása szempontjából sürgősen volt. Érvelése szerint ellentmondásos, hogy miközben a felperes mind a forgalmi érték, mind a bérleti díjak vonatkozásában hivatkozik arra, hogy nem is léteznek olyan összehasonlító adatok, amelyek alapján a kisajátított ingatlan értéke meghatározható volna, ugyanakkor azt is állítja, hogy az általa megjelölt összehasonlító adatok alkalmasak lennének a forgalmi érték megállapítására. Részletesen kifejtette álláspontját az egyes, felperes által összehasonlítás alapjául elfogadhatónak tartott ingatlanok körében. Kiemelte, hogy az elsőfokú ítélet a perben beszerzett, aggálytalan és ellentmondásmentes szakértői véleményen alapult, mely a perbeli ingatlan forgalmi értékét alacsonyabb összegben állapította meg, mint a kisajátítási eljárásban beszerzett szakértői vélemény alapján kifizetett kártalanítási összeg volt. Végül pedig megjegyezte, hogy a kisajátítás előtt a II. rendű alperes által beszerzett két önálló szakvélemény, a kisajátítási eljárásban beszerzett szakvélemény, és a perbeli szakvélemény, azaz 4 igazságügyi szakvélemény közül egy sem támasztotta alá a felperesi keresetet.

A Kúria döntése és jogi indokai

[23] A felperes felülvizsgálati kérelme az alábbiak szerint nem alapos.

- [24] A Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (2) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem és a felülvizsgálati ellenkérelem keretei között vizsgálta.
- [25] A perben a kisajátítás jogalapját a felperes nem vitatta, keresete és (ennek alapján) felülvizsgálati kérelme is a kártalanítási összeg jogszabálysértő megállapítását kifogásolta.
- [26] A peres iratok között fellelhető, a NAV-hoz intézett megkeresésből megállapítható, hogy a szakértő az adatszolgáltatásra irányuló kérelmében pontosan feltüntette a szükséges adatokat, így a perbeli ingatlan elhelyezkedését, annak besorolását, méretét és az érintett időszakot. Alaptalanul hivatkozott arra a felperes felülvizsgálati kérelmében, hogy a 33/2007. (XII. 23) PM rendelet 3. § (1) bekezdése szerinti kötelező szempontokat az adatszolgáltatásra irányuló kérelem nem tartalmazta, mert ezen jogszabályhely a) pontja határozza meg a kötelezően megjelölendő szempontokat (meghatározott időszak, adott település, általános vagy részletes tartalmú adatszolgáltatás a kérelem tárgya), ezek pedig a megkeresésben megtalálhatóak voltak. Ezen felül a megkeresés tartalmazta a szükséges választható szűkítési lehetőségeket is, úgy mint az ingatlan jellege és altípusa a 4. számú melléklet szerint (VIII. 1.2. pont: üzlet) és az ingatlan forgalmi értékintervallum.
- [27] A szakértő továbbá a szakvéleményének kiegészítésében bemutatta, hogy milyen adatokat kapott a NAV-tól, az adatok közül pedig 4 darab üzlet. Erre figyelemmel alaptalan volt az a felperesi hivatkozás, hogy nem állt rendelkezésre összehasonlításra alkalmas ingatlanforgalmi adat. Megjegyzendő, hogy a felperes e körben felülvizsgálati kérelmében ellentétes hivatkozásokat tett, mert egyszerre állította, hogy összehasonlításra alkalmas ingatlan hiányában a Kstv. 9. § (3) bekezdés b) pontja alapján kellett volna a kártalanítási összeget megállapítani, emellett azonban megjelölte az általa összehasonlításra alkalmasnak vélt ingatlanokat is. Minderre figyelemmel a Kstv. 9. § (1) és (3) bekezdéseinek megsértésére a felperes alaptalanul hivatkozott.
- [28] A perben eljáró szakértő szakvéleményének 8. oldalán található táblázat rögzíti, hogy a szakértő milyen korrekciós tényezőt vett figyelembe (méret, eltelt idő, kínálati ár, állapot, elhelyezkedés, telekterület megléte, hasznosítható, funkció), és a táblázat tartalmazza a korrekciós mértékeket is. Az értékmódosító tényezők beazonosítása, azok mértékének meghatározása szakértői kompetenciába tartozik, sem a korrekciós tényezők, sem azok mértékei nem eltűltek, a felperes által kifogásolt körben pedig a szakértő a szakvélemény módosításokban az értékmódosító tényezőkkel kapcsolatos szükséges felvilágosítást is megadta. A perszakértő szakvéleményéből, annak kiegészítéseiből tehát aggálytalanul megállapítható az általa figyelembe vett korrekciós tényező és azok mértéke is, így az ezt hiányoló felperesi állítás alaptalan.
- [29] A perben kirendelt szakértő a felperes **B.I.** szám alatti ingatlannal kapcsolatban felvetett aggályaira válaszolt, kifejtette egyrészt, hogy az értékelés során 15%-os értéknövelő tényezőt alkalmazott a perbeli ingatlan kedvezőbb elhelyezkedése miatt, továbbá a peres eljárás során történt meghallgatása során elmondta, hogy a forgalmi érték megállapításának szempontjából nincs jelentősége, hogy egy üzlet éppen működik vagy nem. Ezen túlmenően a felperes csak állította, hogy ezen ingatlan adótartozás következtében került értékesítésre, ezen állítását azonban a perben nem igazolta, így az nem volt figyelembe vehető.
- [30] A **B.II.** szám alatti ingatlan tekintetében a szakértő megjelölte szakvélemény-kiegészítésében, hogy a NAV által megküldött táblázat szerint az ingatlan hasznos alapterület 105 m², a felperes ezzel szemben nem igazolta állítását, amely szerint az ingatlan 90 m², ezt az adatot a felperes észrevételéhez csatolt tulajdoni lap sem támasztja alá. Ezen túlmenően megállapítandó, hogy a szakértő a felperes elsőfokú peres eljárás során előterjesztett észrevételére tekintettel 5% értéknövelő tényezőt alkalmazott arra figyelemmel, hogy a perbeli ingatlan társasházi albetét.
- [31] A felperes teljességgel alaptalanul kifogásolta a **B.III.** szám alatti ingatlan körében, hogy az a perbeli ingatlannal nem összehasonlítható, ugyanis a szakértő a kiegészítő szakvéleményben akként nyilatkozott, hogy ezen ingatlant nem vette figyelembe az értékalkotás során, mivel az ingatlannak kiugróan alacsony a fajlagos ára. A **B.IV.** szám alatti ingatlan körében a szakértő szakvélemény-kiegészítésében kiemelte, hogy az a tulajdoni lap szerint iroda, nem családi ház, mivel pedig a

perbeli ingatlan is hasznosítható irodaként, nem alkalmatlan az összehasonlításra, kifejtette továbbá, hogy a hasznosíthatóság miatt 10% értéknövelő korrekciót alkalmazott. A **B.V.** ingatlan tekintetében a szakértő 15% értéknövelő tényezőt alkalmazott a perbeli ingatlan kedvezőbb elhelyezkedése miatt. A felperes minderre figyelemmel alaptalanul hivatkozott arra, hogy ezen ingatlanok nem alkalmasak összehasonlításra, a szakértő továbbá az eltérések miatt éppen a felperes által kifogásolt szempontokra tekintettel értéknövelő tényezőket is alkalmazott.

- [32] A felperes által kifogásolt, figyelembe nem vett ingatlanok (**B.VI.** és a perbeli üzletet is magában foglaló áruházban 2017-ben értékesített albetétek) körében hangsúlyozandó, hogy éppen a felperes által hivatkozott, 33/2007. (XII. 23.) PM rendelet írja elő, hogy az adatszolgáltatást a NAV-tól kell kérni. Így az, hogy a felperes személyes véleménye és meggyőződése szerint mely ingatlanok alkalmas(abb)ak a NAV által szolgáltatott adatoknál a perbeli ingatlan forgalmi értékének meghatározására, irreleváns. Erre figyelemmel annak sincs jelentősége, hogy az A/5 albetétre vonatkozó szerződést a felek utóbb felbontották, majd arra kisajátítást pótló adásvételi szerződést kötöttek. E tény abban játszott szerepet, hogy az adott ingatlan a NAV adatbázisban nem szerepelt a lekérdezéskor.
- [33] Az elsőfokú ítélet helytállóan állapította meg, hogy **D.G.** szakvéleménye a felperes kereseti kérelmét nem támasztotta alá, az ugyanis a perbeli ingatlan forgalmi értékét a perben kirendelt szakértő által megállapítottnál is alacsonyabban határozta meg. Az, hogy ezen szakvélemény a **hrsz.2.** hrsz.-ú és a perbeli ingatlan fajlagos árát egyezően 110.000 Ft/m²-ben állapította meg, a perben kirendelt szakértői vélemény megállapításával szemben nem eredményezheti, hogy a perbeli ingatlan fajlagos forgalmi értékét a **hrsz.2.** hrsz.-ú ingatlan forgalmi értékével egyezően kell megállapítani.
- [34] A Kstv. 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.
- [35] A perbeli esetben a szakértő összehasonlításra alkalmas ingatlanok iránt megkeresést nyújtott be a NAV-hoz, amely az adatszolgáltatás iránti kérelemben foglaltakat teljesítette. Sem a perben kirendelt szakértő, sem a közigazgatási eljárásban eljáró szakértő nem jelezte, hogy a NAV-tól kapott adatok nem alkalmasak összehasonlításra. A felperes ugyan az elsőfokú perben tett észrevételében és a felülvizsgálati kérelmében is erre hivatkozott, ugyanakkor maga is azt állította, hogy vannak (álláspontja szerint a szakértő által figyelembe vettnél) alkalmasabb összehasonlító adatok. Aggálytalanul leszögezhető tehát, hogy a perbeli ingatlan forgalmi értéke összehasonlító adatok felhasználásával, értékmódosító korrekciók alkalmazásával megállapítható volt, így a Kstv. 9. § (3) bekezdés a) pontja szerinti szakértői módszer volt alkalmazandó, és ezért a b) pont alkalmazásának szükségessége nem merült fel.
- [36] Ezen túlmenően kiemelandó, hogy a Kstv. nem írja elő az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értékének felhasználásával megállapított kártalanítási összeg ellenőrzésének kötelezettségét, ezért az erre irányuló elsőfokú bírói intézkedések feleslegesek voltak. Erre figyelemmel az elsőfokú bíróságnak nem kellett volna a Kstv. 9. § (3) bekezdés a) pontján alapuló szakértői módszer ellenőrzésébe bonyolódnia, arra is figyelemmel, hogy az elsőfokú ítélet a hozamszámításon alapuló ellenőrzést megelőzően maga megállapította, hogy az összehasonlító adatokon alapuló kiegészített perszakértői vélemény aggálytalan, az nem homályos és nem is ellentmondásos. Mindemellett megjegyzendő, hogy a perbeli esetben a hozamszámítás összehasonlításra alkalmas ingatlanok, illetve ezek forgalmának hiányában sem lett volna alkalmazandó, mert a Kstv. 9. § (3) bekezdés b) pontja a jövedelmezőséget csak a termőföld

értékének megállapításakor írja elő, mint vizsgálendő szempontot. Minderre figyelemmel a Kúria mellőzte a hozamszámítással kapcsolatos elsőfokú ítéleti érvek jogszerűségének felülvizsgálatát.

- [37] A Kúria végül megjegyzi, hogy az elsőfokú ítélet indokolása sommás megállapításokat tartalmazott, azonban a lefolytatott szakértői bizonyítás az elsőfokú ítélet helytálló voltát alátámasztotta, a felperes valamennyi elsőfokú peres eljárás során tett (majd a felülvizsgálati kérelemben megismételt) hivatkozására a szakértő választ adott.

A döntés elvi tartalma

- [38] *Összehasonlításra alkalmas ingatlanok és forgalmi adataik rendelkezésre állása esetén kizárt a Kstv. 9. § (3) bekezdés b) pontjának alkalmazása.*
- [39] *Az összehasonlításra alkalmas ingatlanadatok felhasználásával megállapított kártalanítási összeg hozamszámítással elvégzett szakértői ellenőrzése szükségtelen.*
- [40] *A korrekciós tényezők és azok mértékének megállapítása szakértői kompetenciába tartozó kérdés.*

Záró rész

- [41] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson bírálta el.
- [42] A Kúria a pervesztes felperest kötelezte a II. rendű alperes felülvizsgálati eljárási költségének megfizetésére, a Pp. 78. §-a alapján. Az I. rendű alperesnek a felülvizsgálati eljárás során költségigénye nem volt.
- [43] A pervesztes felperes köteles viselni a felülvizsgálati eljárás illetékét, melynek összegét a Kúria az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 50. § (1) bekezdése alapján állapította meg.

Budapest, 2020. szeptember 23.

Dr. Tóth Kincső s.k. a tanács elnöke, Dr. Bögös Fruzsina s.k. előadó bíró, Dr. Szilas Judit s.k. bíró