

A Kúria

**mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Kfv.VI.38.320/2018/4.

A tanács tagjai: Dr. Sperka Kálmán a tanács elnöke, Dr. Vitál-Eigner Beáta előadó bíró, Dr. Sugár Tamás bíró

A felperesek: I.rendű felperes neveI. rendű
II.rendű felperes neveII. rendű

A felperesek képviselője: dr. ... ügyvéd

Az alperesek: Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal I. rendű
II.rendű alperes neveII. rendű

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

A II. rendű alperes képviselője: dr. ... ügyvéd

A per tárgya: kisajátítási ügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó felek: a felperesek

A felülvizsgálati kérelem száma: 77.

Az elsőfokú bíróság neve, határozatának kelte és száma: Nyíregyházi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 2018. szeptember 6-án kelt - kijavított - 17.K.27.340/2016/72. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a Nyíregyházi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 17.K.27.340/2016/72. számú ítéletét hatályában fenntartja.
Kötelezi a felpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a II. rendű alperesnek 75.000.- (hetvenötezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.
Kötelezi a felpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek 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 nyírbogdányi ... hrsz.-ú, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

ingatlan $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban a felperesek tulajdonát képezte. A II. rendű alperes a felperesek számára 15.000.000.- forint összegben tett vételi ajánlatot az ingatlan megvásárlására. A felperesek a vételi ajánlatot határidőben nem fogadták el.

- [2] Az I. rendű alperes a 2016. június 16. napján kelt Sz/152/0166-5/2016. számú határozatával a felperesek ingatlanát kötelező önkormányzati feladathoz kapcsolódó, oktatási, egészségügyi, szociális létesítmény elhelyezése közérdekű cél megvalósítása érdekében a II. rendű alperes javára kisajátította. Az ingatlan kisajátításáért összesen 6.880.000.- forint kártalanítást állapított meg, amelyből a felpereseket külön-külön 3.440.000.- forint - 3.440.000.- forint illet meg. A határozat indokolása szerint az I. rendű alperes elfogadta a közigazgatási eljárásba bevont szakértő által tett - piaci és költségalapú módszerrel kidolgozott - kártalanítási összegre vonatkozó javaslatát.

A kereseti kérelem

- [3] A felperesek anyagi- és eljárásjogi jogszabálysértésekre hivatkozással kérték a határozat bírósági felülvizsgálatát. Vitatták a kisajátítás jogalapját és összegszerűségét is.
- [4] Az elsőfokú bíróság a 17.K.27.340/2016/30. számú közbenső ítéletével a felperesek kisajátítás jogalapjának hiányára alapított keresetét elutasította. Az ítéletet a Kúria a Kfv.VI.37.248/2018/10. számú ítéletével hatályában fenntartotta.

Az elsőfokú ítélet

- [5] Az elsőfokú bíróság jogerős ítéletével a II. rendű alperes határozatát megváltoztatta és az ingatlan kisajátításáért összesen 8.293.547.- forint teljes, feltétlen és azonnali kártalanítást állapított meg, amely összegből az I. rendű felperest 4.146.774.- forint, míg a II. rendű felperest 4.146.773.- forint illet meg. Ezt meghaladóan a felperesek keresetét elutasította.
- [6] Indokolása szerint a kártalanítás összegszerűségének vizsgálata céljából kirendelt igazságügyi szakértő az ingatlan értékét melléképületekkel együtt 9.573.775.- forintban állapította meg, amelyet felfelé kerekítéssel 9.600.000.- forintra korrigált. A szakvélemény értelmében a szakértő az átlagos fajlagos értéket szélső értékek nélkül számolta, ezen kívül + 20%-os értékcorrekciót is alkalmazott a kisajátítás feltétlen szükségessége miatt. Véleménye szerint ugyanis a kisajátításnál indokolt lenne figyelembe venni azt a tényt, hogy az ingatlantulajdonos alaphoz nem szándékozik eladni az ingatlanát, nem hirdeti, nem keres rá vevőt. Életvitelszerűen berendezkedett a településközpontban, szeret ott lakni, a kisajátítás miatt azonban kényszerítve van arra, hogy elhagyja ingatlanát és új lakóhelyet keressen, vállalva a költözéssel járó összes procedúrát, amit őt nem akar. Ezzel a kisajátítás terhet ró az ingatlantulajdonosra, amelyet valamilyen

módon kompenzálni kell.

- [7] A szakértő - a bíróság iránymutatásának megfelelően - kiegészített, átdolgozott véleményében mellőzte a 20%-os értékkorrekciót, valamint összehasonlító adatként figyelembe vette a korábbi álláspontja szerint szélsőséges forgalmi értéke miatt figyelmen kívül hagyott ingatlanokat is. Ez alapján az ingatlan összértékét melléképületekkel együtt 8.293.547.- forintban határozta meg.
- [8] Az átdolgozott szakértői véleményt a bíróság ítélete alapjául elfogadta, mert az megfelelt a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) 9. § (3) bekezdésében foglaltaknak és a Kúria jogelődje, a Legfelsőbb Bíróság 16/2010. (XI.8.) KMK véleményben (a továbbiakban: KMK vélemény) kifejtetteknek is.
- [9] A felperesek által indítványozott tanúbizonyítást elutasította, mert a polgármester és a korábbi jegyző a közbenső ítélettel már véglegesen elbírált kisajátítás jogalapja tekintetében tudott volna nyilatkozni, egyébként a polgármester tanúkénti meghallgatása eljárásjogi szempontból kizárt is volt, hiszen őt a bíróság a II. rendű alperes törvényes képviselőjeként hallgatta meg, a kártalanítás összege, mint szakkérdés tekintetében tanúbizonyításnak egyébként sincs helye.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [10] A felperesek felülvizsgálati kérelmükben a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára való utasítását kérték. Álláspontjuk szerint az ítélet a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 177. § (1) bekezdésébe, 182. § (3) bekezdésébe, 141. § (2) bekezdésébe és 206. § (1) bekezdésébe ütközik, továbbá sérti a Kstv. 9. § (3) bekezdését.
- [11] Előadták, hogy a II. rendű alperes által korábban készítettett szakvélemény 12.400.000.- forintra értékelte az ingatlant, azóta számottevő ingatlanpiaci árnövekedés következett be. Utaltak a 15.000.000.- forintos vételi ajánlatra is.
- [12] Kifejtették, hogy a perszakértő által megállapított 9.600.000.- forint bár jelentősen eltér az előzetesen kínált összegtől, mégis majdnem 1,5-szerese a határozatban megállapított összegnek. Kifogásolták, hogy az eljáró bíróság hatáskörén túllépve, törvénysértő módon, a szakértői függetlenségbe beavatkozva szakkérdés tekintetében gyakorlatilag utasította a szakértőt a szakvéleményben szereplő számadatok átdolgozására. Hangsúlyozták, hogy a szakértő szakmailag nem értett egyet a szélsőértékek figyelembevétele nélkül megállapított fajlagos forgalmi értékképzéssel.
- [13] Kiemelték, hogy az eljáró bíróságnak nincs az adott szakkérdésben megfelelő szaktudása, ennek ellenére mégis olyan szakkérdés körébe tartozó kérdésben, mint a korrekciós tényezők megléte, illetve a szélsőértékek alkalmazása, utasította a szakértőt.

- [14] Kifogásolták, hogy indítványuk ellenére az eljárás bírósága a perben kirendelt szakértőt nem hallgatta meg a tárgyaláson a szakvéleménybeli ellentmondások kiküszöbölése érdekében, és nem hallgatta meg a polgármestert, valamint a jegyzőt sem a 12.400.000.- forintos szakvélemény, illetve a 15.000.000.- forintos vételi ajánlat körében sem.
- [15] A II. rendű alperes felülvizsgálati ellenkérelmében az elsőfokú ítélet hatályában fenntartását indítványozta, annak helyes indokaira figyelemmel.
- [16] Az I. rendű alperes a felülvizsgálati eljárásban nyilatkozatot nem tett.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [17] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.
- [18] A Pp. 275. § (1) és (2) bekezdései értelmében a felülvizsgálati eljárásban bizonyítás felvételének nincs helye, a Kúria a felülvizsgálati kérelem elbírálása során a felülvizsgálati kérelem keretei között, a rendelkezésre álló iratok alapján dönt. A jogerős ítélet csak a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálható felül.
- [19] A Kúria szerint az elsőfokú bíróság vizsgálta a közigazgatási eljárás teljes anyagát, a felek perbeli nyilatkozatait, beadványait, a szakértői véleményt, a kiegészített, illetve átdolgozott szakértői véleményt, ennek során a bizonyítékokat a Pp. 206. § (1) bekezdésének megfelelően értékelte, és helyesen állapította meg, hogy a felperesek keresete nem alapos. Jogszabálysértést ebben a körben a rögzített tényállás iratellenessége, a bizonyítékok kirívóan okszerűtlen vagy a logika szabályaival ellentétes mérlegelése alapozhat meg, ilyen jogsértés azonban nem tárható fel.
- [20] Az eljárás bírósága a pontosan és törvényesen megállapított tényállásból mindenben helytálló jogi következtetésre jutott. Döntését a szükséges mértékben, kellő részletességgel megindokolta. Kifejtett érveit a Kúria teljes körűen osztja, azok megismétlése nélkül, a felülvizsgálati kérelemre figyelemmel a következőket hangsúlyozza.
- [21] A Kstv. 9. § (1) bekezdése szerint a kisajátított ingatlan tulajdonosát a tulajdonjoga elvonásáért teljes, azonnali és feltétlen kártalanítás illeti meg. Ugyanezen szakasz (3) bekezdés a) pontja értelmében a kártalanítás összegének megállapítása során az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értékét kell figyelembe venni.
- [22] A KMK vélemény 1. pontja szerint főszabályként az ingatlan kisajátításáért járó kártalanítás összegének megállapításakor az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult - a kisajátítás időpontjában fennálló - forgalmi értéke az irányadó.
- [23] A Kstv. hivatkozott rendelkezéseiből, valamint az azok értelmezését

segítő KMK véleményből is látható, hogy a kártalanítási összeg megállapításakor az ingatlan kisajátításkori értékét kell meghatározni. Ennél fogva nincs jelentősége annak, hogy a kisajátítási eljárást megelőzően milyen forgalmi értéket állapított meg szakértő, mint ahogy annak sem, hogy a felperesek számára a II. rendű alperes milyen összegben tett vételi ajánlatot.

- [24] Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása szakértői kompetenciába tartozik, a szakvéleménynek a szakértő szakmai álláspontját kell tartalmaznia. A szakértő feladatának meghatározása, ennek körében a jogszabály értelmezése, a jogi álláspont kialakítása azonban a bíróság feladata.
- [25] Az értékelési módszer kiválasztása és a figyelembe vehető körülmények meghatározása nem tartozik szakértői kompetenciába. Ezek azért nem minősülnek szakkérdésnek, mert e körben a Kstv. egyértelmű előírást ad. A szakértő szakmai feladata az, hogy a Kstv. által előírt módszer alkalmazásával, a Kstv.-ben, illetve a KMK véleményben meghatározott szempontok figyelembevételével állapítsa meg a kisajátított ingatlan forgalmi értékét.
- [26] Sem a Kstv., sem a KMK vélemény nem ad lehetőséget értékcorrekció alkalmazására a kisajátítás kényszerjellegére tekintettel. A tulajdon alkotmányos védelem alatt áll, annak kisajátítással való elvonására csak kivételesen, a törvényben meghatározott közérdekű célból és feltételekkel kerülhet sor. A jogalkotó a Kstv. szabályozásánál figyelembe vette a tulajdonos ingatlanához való viszonyát, ezért annak ismételt értékelésére, különösen arra figyelemmel 20%-os mértékű értékcorrekció alkalmazására nincs jogszerű lehetőség. A felperesek számára nyitva állt a kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés megkötése. Ezzel azonban nem éltek, amelynek következménye egyrészt az, hogy elestek a magasabb összegű vételártól, másrészt pedig viselniük kell a kisajátítással járó következményeket.
- [27] A szakértő minden jogi alap nélkül zárta ki a legmagasabb és a legalacsonyabb értékű ingatlanok figyelembevételét a forgalmi érték meghatározásánál. Jelen esetben a szélső értékek nem térítik el jelentős mértékben a felperesi ingatlan értékét, ezért sem jogi, sem szakmai indok nem igazolja ezen értékadatok mellőzését.
- [28] A bíróság feladata, hogy ellenőrizze a szakvéleményt abból a szempontból, hogy az eleget tesz-e a Kstv. 9. § (3) bekezdésében foglaltaknak. Ez jogi jellegű ellenőrzést jelent, amelyet azért szükséges elvégezni, mert az ítélet alapjául csak olyan szakvélemény fogadható el, amely megfelel az alapul szolgáló jogszabályban meghatározott feltételeknek. Az elsőfokú bíróság ezért helyesen, éppen a perrendi kötelezettségének eleget téve vizsgálta a szakvélemény helytállóságát, és jogszerűen hívta fel a szakértőt a szakvélemény Kstv.-nek megfelelő átdolgozására.
- [29] Szó nincs arról, hogy az eljáró bíróság ezzel szakértői kompetenciába avatkozott volna be, hiszen nem kérdőjelezte meg az összehasonlításba bevont ingatlanok körét, azok forgalmi értékét, mint ahogy más szakmai adatot sem. Mivel a Kstv. nem ad lehetőséget

az egyébként sem jelentős mértékű szélsőértékek figyelmen kívül hagyására, továbbá 20%-os mértékű értékkorrekció alkalmazására a kisajátítás kényszerjellegére figyelemmel, ezért az elsőfokú bíróság kizárólag csak a Kstv.-nek való megfelelést várta el a szakértőtől. A felperesek ennek ellenkezőjére sem jogi, sem szakmai érvet nem hoztak fel.

- [30] Önmagában az, hogy a Kstv. szerint megállapított forgalmi érték számukra nem a legkedvezőbb, nem igazolja, hogy az elsőfokú ítélet jogszabálysértő lenne. A felülvizsgálati kérelemben hivatkozott szakértői nyilatkozat a jogvita lényegét nem dönti el, hiszen a szakértő pusztán szakmai kérdésben fejtheti ki álláspontját. Egyébként maga is a szélsőértékek figyelembevételével nélkül meghatározott fajlagos forgalmi érték képzést kifogásolta, ez pedig ellentétben az elsőfokú bíróság ítéletében foglaltakkal.
- [31] A felperesek alaptalanul kifogásolták a bizonyítási indítványaik elutasítását is. A szakértő tárgyaláson való meghallgatása teljesen felesleges lett volna, hiszen a kiegészített szakvélemény egyértelmű, nem homályos, megfelel a Kstv. 9. § (3) bekezdésében foglaltaknak. Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása ingatlanforgalmi szakkérdés, amelyben szakértő tud állást foglalni. A tanú az általa látottakról, hallottakról, tapasztalatokról tud vallomást tenni. A speciális szakmai ismereteket igénylő szakkérdés bizonyítására ezért a tanúvallomás nem alkalmas bizonyíték, amelyre figyelemmel az elsőfokú bíróság helytállóan utasította el a felperesek tanúbizonyítási indítványát is.
- [32] A jogerős ítélet az összes körülmény körütekintő mérlegelésén alapul, a kiegészített, illetve átdolgozott szakvélemény Kstv. 9. § (3) bekezdésében foglaltaknak eleget tesz. Ezekkel szemben a felperesek alappal cáfoló bizonyítékot nem adtak, ellenőrző szakértői bizonyítást a perben nem indítványoztak, a Kúria pusztán az általuk előadottakra figyelemmel nem látott lehetőséget a bizonyítékok felülmérlegelésére.
- [33] A kifejtettekre figyelemmel a Kúria a Pp. 275. § (3) bekezdését alkalmazva a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta, mert az nem sérti a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabályi rendelkezéseket.

A döntés elvi tartalma

- [34] Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása szakértői kompetenciába tartozik, de a szakértőnek az értékelést a Kstv. 9. § (3) bekezdésében foglaltak szerint kell elvégeznie. Ha ennek a szakvélemény nem felel meg, a bíróságnak fel kell hívnia a szakértőt a szakvélemény átdolgozására.
- [35] Kisajátítás esetén az ingatlan kisajátításkori forgalmi értékét kell meghatározni, ennek során nincs jelentősége a kisajátítást helyettesítő adásvétel érdekében tett vételi ajánlatnak.
- [36] A szakvélemény megállapítása újabb ingatlanforgalmi szakvéleménnyel cáfolható, a szakértői bizonyítás indítványozása elmulasztásának

következményeit a bizonyításra köteles félnek kell viselnie.

[37] *Az ingatlanforgalmi szakvélemény tanúvallomással nem dönthető meg.*

Záró rész

- [38] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül bírálta el.
- [39] A pervesztes felperesek a Pp. 270. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdésének megfelelően kötelesek egyetemlegesen a II. rendű alperes - általános forgalmi adót is magánban foglaló - felülvizsgálati eljárási költségét megfizetni.
- [40] A felülvizsgálati eljárásban az I. rendű alperesnek költsége nem merült fel, ezért e tárgyban rendelkezni nem kellett.
- [41] Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 50. § (1) bekezdése szerinti mértékű tárgyi illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a felpereseknek a bírósági eljárásban alkalmazandó költségmentességről szóló 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése szerint kell megfizetniük.
- [42] Az ítélet elleni felülvizsgálatot a Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja zárja ki.

Budapest, 2020. március 11.

Dr. Sperka Kálmán s.k. a tanács elnöke, Dr. Vitál-Eigner Beáta s.k. előadó bíró; Dr. Sugár Tamás s.k. bíró

A kiadmány hitelével:
tisztviselő