



**A Kúria**

**mint felülvizsgálati bíróság**

**végzése**

**Az ügy száma:** Kfv.III.37.608/2024/2.

**A tanács tagjai:** Dr. Sperka Kálmán a tanács elnöke, Dr. Sugár Tamás előadó bíró, Dr. Bérces Nóra bíró, Dr. Farkas Katalin bíró, Dr. Ujhelyi-Gyurán Ildikó bíró

**A felperes:** települési Város Önkormányzata (cím1)

**A felperes képviselője:** Biczi és Túri Ügyvédi Iroda (cím2; ügyintéző ügyvéd: dr. Túri György)

**Az alperes:** Pest Vármegyei Kormányhivatal (cím3)

**Az alperes képviselője:** jogtanácsos

**Az alperesi érdekelt:** érdekelt1 (cím4)

**A per tárgya:** kisajátítási ügyben indult közigazgatási jogvita

**A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:** a felperes

**A felülvizsgálati kérelemmel támadott határozat:** a Budapest Környéki Törvényszék 2024. június 13-án hozott 104.K.700.095/2023/24. számú ítélete

## **Rendelkező rész**

A Kúria a felperes felülvizsgálati kérelmének befogadását megtagadja.

A végzés ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

## **Indokolás**

### **A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás**

[1] Az alperesi érdekelt 1/1 arányú tulajdonát képezte a települési helyrajzi számú, „szántó” művelési ágú ingatlan. A felperes 2020. július 27-én az alperesnél az ingatlan teljes területének kisajátítását célzó kérelmet terjesztett elő „terület és településrendezés” céljából. Előadta, hogy az ingatlan kisajátítása a „települési területén megvalósítandó közép fokú oktatási létesítmények és egyéb intézmények elhelyezésére szolgáló fejlesztési terület kialakítása” megnevezésű projekt megvalósításához szükséges, amelyet a településin alap-és közép fokú oktatási intézmények és kulturális központ létrejöttét célzó beruházással összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról szóló 224/2019. (IX. 25.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánított.

[2] Az alperes a 2020. december 16-án hozott határozatával a felperes kérelmének helyt adott és a perbeli ingatlan teljes területét a felperes javára kisajátította a beszerzett szakvéleményben foglalt 2.073.341,- forint kisajátítási kártalanítás megfizetése ellenében.

[3] A felperes keresettel támadta az alperes határozatát, a Budapest Környéki Törvényszék a 104.K.700.168/2021/41. számú ítéletével az alperes határozatát a kártalanításról rendelkező részében megsemmisítette, és az alperest e vonatkozásban új eljárásra kötelezte. Az indokolás szerint a döntés alapjául szolgáló szakvélemény kompetencia hiányában született, a törvényszék a megismételt eljárásra előírta megfelelő kompetenciával rendelkező szakértő igénybevételét.

[4] A megismételt eljárás során az alperes termőföld-értékbecslésben kompetenciával rendelkező szakértőt (a továbbiakban: Szakértő) rendelt ki, aki összehasonlító

ingatlanforgalmi adatokra alapítottn az ingatlan fajlagos forgalmi értékét 3.642 Ft/m<sup>2</sup>-ben, míg a zöldkár összegét 13.984,- forintban állapította meg.

[5] Az alperes a 2022. november 23-án kelt PE/048/00143-31/2022. számú határozatában a szakvéleménynek megfelelően a kisajátítási kártalanítás összegét 2.228.320,- forintban határozta meg és kötelezte a felperest a korábban már megfizetett összegén felül további 143.488,- forint kisajátítási kártalanítás, valamint 11.491.000,- forint zöldkár, továbbá ezek 2021. január 4-étől számított késedelmi kamatának megfizetésére az alperesi érdekelt felé.

[6] A felperes közigazgatási perben támadta az alperes határozatát.

### **A jogerős ítélet**

[7] A törvényszék ítéletével a keresetet elutasította.

[8] Elsődlegesen megállapította, hogy az alperes az alapíteleben foglalt iránymutatásnak megfelelően hozta meg döntését kompetenciával rendelkező szakértő bevonásával.

[9] A bíróság helyt adott a felperes azon indítványának, hogy a hatósági (megelőző) eljárásban szakvéleményt adó Szakértő kerüljön kirendelésre.

[10] A törvényszék úgy ítélte meg, hogy a Szakértő szakvéleménye és annak perbeli kiegészítése nem aggályos, a Szakértő jól követhetően mutatta be, hogy az adóhatóságból kapott tíz adatból miért csak a kisajátítási határozat véglegessé válásának időpontját megelőző hat adatot tüntette fel a szakvéleményben, továbbá, hogy a legmagasabb és legalacsonyabb forgalmi érték elhagyásával miként határozta meg a négy ingatlanból álló összehasonlító ingatlanforgalmi értékbázist.

[11] A bíróság szerint a perbeli ingatlant egyfelől nem érintette övezeti átsorolás, az a Korm. rendelet szabályai ellenére is mezőgazdasági besorolású maradt, így azt a Szakértőnek mezőgazdasági ingatlanként kellett értékelnie. A Szakértő meggyőzően mutatott rá arra, hogy a perbeli esetben nem a tulajdonos, hanem a jogszabály által tételezett távlati cél a perbeli ingatlan vonatkozásában értéknövelő tényező volt, ezért alkalmazott plusz 10%-os korrekciót erre alapítottn. A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) 9. § (4) bekezdése nem sérült.

[12] A törvényszék elfogadta a kedvező megközelítés miatt a Szakértő által alkalmazott + 5%-os korrekciós tényezőt, mert a felperes nem tudta cáfolni, miszerint a többi összehasonlítás alapjául szolgáló ingatlanhoz képest a perbeli ingatlan megközelítése kedvezőbb. A törvényszék a zöldkár megállapítása körében sem talált olyan okot, amely a szakvélemény hiányosságát vagy ellentmondásosságát támasztotta volna alá. A Szakértő

egyéb adat hiányában helyesen vette figyelembe a tulajdonos – a MePAR rendszer adatai által megerősített – nyilatkozatát.

### **A felülvizsgálati kérelem**

[13] A jogerős ítélettel szemben jogszabálysértésre hivatkozással a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet annak hatályon kívül helyezése és az ügyben eljáró bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítása iránt.

[14] A felülvizsgálati kérelme befogadását megítélése szerint alapvető eljárási jogának valószínűsíthető sérelme és az ügy érdemére kiható eljárási szabályszegés, valamint a Kúria közzétett határozataitól jogkérdésben való eltérés indokolja a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 118. § (1) bekezdés a) pont ad) alpontjára és b) pontjára figyelemmel.

[15] Előadta, hogy a törvényszék a felperesnek a Szakértő által készített szakvélemény vonatkozásában tett nyilatkozatait nem vette figyelembe. Nem tisztázta a peres eljárásban a Szakértő szakvéleménye, a Szakértő nyilatkozatai, a Nemzeti Adó-és Vámhivatal (a továbbiakban: NAV) értesítése, valamint a per iratai közötti ellentmondásokat, így megsértette a felperesnek a bizonyításhoz való jogát.

[16] A Szakértő a NAV-tól kapott összehasonlító ingatlan adatokat nem bocsátotta a felperes rendelkezésére, jogsértően járt el a törvényszék, amikor nem kötelezte a teljes adatállomány becsatolására a szakértőt. Ezzel sérült a felperes tisztességes eljáráshoz való joga.

[17] Abszolút eljárási szabálysértésnek minősül és megalapozatlanságot eredményez, ha a bíróság döntése hiányos, ellentmondásos vagy bizonytalan szakvéleményen alapul. Az egységes bírósági gyakorlatnak megfelelően a törvényszék nem mérlegelhetette volna, hogy a NAV adathalmaz bekérése és szakvéleményben való teljes körű feltüntetése szükséges-e.

[18] A törvényszék a Szakértő által alkalmazott olyan jogszabályokat ismert el, amelyek ellentétesek a Kúria Kfv.II.37.597/2018/11. számú döntésével. Ebben a körben a felperes felhívta a termőföld hitelbiztosítéki értéke meghatározásának módszertani elveiről szóló 54/1997. (VIII. 1.) FM rendeletet (a továbbiakban: Rendelet). Ehhez kapcsolódóan a bíróság eltért a Kfv.II.37.597/2018/11. számú kúriai ítélettől, mert olyan szakvéleményt fogadott el döntése alapjául, amelynek értékelési módszere ellentétes a Kstv.-ben előírt összehasonlító értékelési módszerrel (Kstv. 9. § (3) bekezdés a) pont).

[19] A fejlesztési cél korrekcióként történő értékelése és annak tényének a bíróság által való elismerése ellentétes a Kúria Kfv.VI.37.025/2018/13., Kfv.II.37.511/2020/7. és Kfv.VI.37.570/2018/7. számú döntéseivel.

## A Kúria döntése és jogi indokai

[20] A felülvizsgálati kérelem befogadásának feltételei – az alábbiak szerint – nem állnak fenn.

[21] A Kp. 117. § (4) bekezdése értelmében a felülvizsgálati kérelemben meg kell jelölni a kérelem befogadhatóságának okát, azonban annak fennállását bizonyítani és azt – a 118. § (1) bekezdés a) pont ad) alpontja szerinti ok kivételével – indokolni nem kell. A 118. § (1) bekezdés b) pontja szerinti ok esetében meg kell jelölni azt a közzétett kúria határozatot és annak azt a részét, amelytől a felülvizsgálni kért határozat jogkérdésben eltér. A fél által megjelölt befogadhatósági okhoz a bíróság nincs kötve.

[22] A Kp. 118. § (1) bekezdése szerint a Kúria a felülvizsgálati kérelmet akkor fogadja be, ha

a) az ügy érdemére kiható jogszabálysértés vizsgálata,

aa) a joggyakorlat egységének vagy továbbfejlesztésének biztosítása,

ab) a felvetett jogkérdés különleges súlya, illetve társadalmi jelentősége,

ac) az Európai Unió Bírósága előzetes döntéshozatali eljárásának szükségessége,

ad) a kérelmező alapvető eljárási jogának valószínűsíthető sérelme, vagy az ügy érdemére

kiható egyéb eljárási szabályszegés, illetve

b) a Kúria közzétett határozatától jogkérdésben való eltérés

miatt indokolt.

[23] A Kúria megvizsgálta a felülvizsgálati kérelem befogadhatóságával kapcsolatban a felperes által előadottakat és a rendkívüli perorvoslati eljárás lefolytatását nem látta indokoltnak.

[24] A felülvizsgálati bíróság mindenekelőtt hangsúlyozza, a befogadásról szóló döntés azt a célt szolgálja, hogy a Kúria az egyedi ügyek intézésében is elláthasson alapvető jogegységi funkciót. Ebből az következik, hogy a befogadásról szóló döntés során a Kúriának nem az egyedi ügyben hozott bírósági határozat jogszerűségét, hanem az egyedi ügy és a jogegység

kapcsolatát kell vizsgálnia. Önmagában a felülvizsgálati kérelemmel támadott határozat jogsértő jellegére hivatkozás nem alapozza meg a felülvizsgálati kérelem befogadását.

[25] A Kúria hangsúlyozza azt is, hogy a felülvizsgálati eljárás olyan perorvoslat, amely a Kp. 115. § (1) bekezdésében felsorolt jogerős határozatokkal vehető igénybe azok jogszabálysértő mivoltára, vagy a Kúria közzétett határozatától jogkérdésben való eltérésre hivatkozással. A felülvizsgálati eljárás tárgya tehát a bíróság jogerős határozata, ekként a félnek felülvizsgálati kérelmében a jogerős határozatban foglalt jogi érveléssel kell ütköztetnie saját érveit (Kfv.VII.45.168/2022/7., Kfv.III.45.073/2023/9.). A félnek tehát a felülvizsgálati kérelmében – a Kp. 115. § (2) bekezdése folytán alkalmazandó Kp. 100. § (2) bekezdés b) pontjából is fakadóan – azt kell kifejtenie, hogy mely okból tartja jogszabálysértőnek a jogerős határozatot, ezen érvelését pedig a bíróság által megsértett jogszabályhely pontos megjelölésével kell alátámasztania.

[26] A Kp. 118. § (1) bekezdés a) pont ad) alpontja szerinti, a kérelmező alapvető eljárási jogának valószínűsíthető sérelmére, vagy az ügy érdemére kiható egyéb eljárási szabályszegésre alapozott felülvizsgálat a bíróság tisztességes eljárásának és a közigazgatás tisztességes ügyintézésének a kontrollját jelenti. A Kp. 117. § (4) bekezdésének rendelkezéséből következően ezen befogadási ok fennállását indokolni kell, mégpedig kifejezetten a befogadhatóság körében. Az indokolási kötelezettségének e vonatkozásban a felperes eleget tett.

[27] A Kp. 118. § (1) bekezdés b) pontja szerinti befogadhatósági ok esetében az az elvárás, hogy a kérelmező a támadott határozat és a közzétett kúriai döntés közötti ügyszabályszerűséget úgy mutassa be, hogy párhuzamot állít a jogkérdés, a jogkérdés szempontjából releváns tények, az alkalmazandó jogszabályok és a kérelemnek az eljárás kereteit meghatározó hasonlósága között. A kérelmezőnek elő kell adnia, hogy miben látja a jogkérdésben való eltérést. Az ügyszabályszerűség, valamint a jogkérdésben való eltérés bemutatásának hiányában ezen ok alapján nincs helye a befogadásnak. Az ügyszabályszerűség kérdésében irányadók a jogegységi panaszügyekben hozott döntések (Jpe.I.60.002/2021/7., Jpe.II.60.019/2021/18.) és a vonatkozó kúriai gyakorlat (pl. Kfv.III.37.108/2022/2.).

[28] A felperes felülvizsgálati kérelmében a Kp. 118. § (1) bekezdés a) pont ad) alpontja körében kifejtette érveléséhez a b) ponthoz kapcsolódóan megjelölt olyan kúriai döntéseket, amelyekről a törvényszék támadott ítélete véleménye szerint jogkérdésben eltért.

[29] A Szakértő 2022. október 10-i dátummal terjesztette elő a megismételt hatósági eljárás során szakvéleményét. Ennek 7. oldalán egyértelműen rögzítésre került, hogy a perbeli ingatlan forgalmi értékét a Szakértő a piaci összehasonlító adatok elemzésének módszerével állapította meg, így betartásra került a Kstv. 9. § (3) bekezdésének a) pontja, az ezzel ellentétes felperesi előadás nem tévesztendő. A támadott ítélet ebből következően nem ellentétes a Kfv.II.37.597/2018/11. számú kúriai végzéssel, amely azt mondta ki, hogy a szántó művelési ágú és ekként hasznosított ingatlan forgalmi értéke nem állapítható meg a 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet alapján és maradványérték számítással az ipari parki övezetbe sorolásába hivatkozással. A Szakértő szakvéleményén alapuló ítélet megfelel a Kfv.VI.37.916/2021/6. számú kúriai ítéletben foglaltaknak, mivel a kártalanítás összegének

megállapítása során az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értékét vette figyelembe a Kstv. 9. § (3) bekezdésének megfelelően.

[30] Önmagában az a körülmény, hogy a Szakértő a peres szakvéleményében előadta, hogy a Magyar Igazságügyi Szakértői Kamara Módszertani Ajánlásában megfogalmazott szakmai irányelvek mellett a forgalmi érték megállapítása során figyelemmel volt a Rendelet egyes rendelkezéseire, nem befolyásolja azt a tényt, hogy az ítélet alapjául szolgáló szakvélemény a Kstv. 9. § (3) bekezdés a) pontja szerinti módszerrel készült.

[31] A Szakértő a peres szakvéleménye 2. pontjában rögzítette, hogy a NAV-tól tíz darab összehasonlító adatot kért és kapott, amelyekből négy darab olyan adásvételi szerződésen alapult, amelyet a szerződő felek 2021. január 4-ét követően kötöttek. Ezek a szerződések azért nem kerültek figyelembevételre, mert a perbeli ingatlan forgalmi értékét 2021. január 4-ére vonatkozóan kellett a Szakértőnek megállapítania. Ezen négy ingatlan adatait a Szakértő a szakvéleményében nem szerepeltette. Az összehasonlításra és elemzésre alkalmas ingatlanokról a hatósági szakvéleménye 8. oldalán a Szakértő táblázatot közölt.

[32] A Kúria megítélése szerint nem sérti a felperes tisztességes eljáráshoz való jogát az, hogy a Szakértő a 2021. január 4-ét követően megkötött adásvételi szerződésekkel érintett ingatlanok adatait a szakvéleményében nem jelölte meg, ugyanis azok a perbeli ingatlan értékelésének időpontját követően kötöttek meg. A felperes ezzel ellentétes okfejtése nem foghat helyt, az értékelés során figyelembe nem vehető ingatlanok adatainak hiánya a szakvéleményt nem teszi hiányossá, ellentmondásossá vagy bizonytalanná.

[33] A Szakértő az alperes felé előterjesztett Szakvéleményében a korrekciós tényezők között + 10%-os mértékben vette figyelembe azt, hogy a perbeli ingatlan 2019-től fejlesztési terület. A peres szakvélemény szerint az értékelt és az azonos övezeti besorolású összehasonlító ingatlanok értékbeli különbsége abból adódik, hogy az értékelt ingatlan fejlesztési területen helyezkedik el, ezért indokolt a + 10%-os korrekció. Az Igazságügyi Szakértői Kamara termőföldek értékbecslésére vonatkozó szakmai irányelvei szerint ugyanis amennyiben a fejlesztési potenciál megállapítható, akkor ennek tényét az értékelés során figyelembe kell venni.

[34] A támadott ítélet rögzítette, hogy a perbeli ingatlan tekintetében átsorolás nem történt, azt a Szakértőnek mezőgazdasági ingatlanként kellett értékelnie. Nem ütközhetsz a Kstv. 9. § (4) bekezdéséhez az, amennyiben a Szakértő a mezőgazdasági rendeltetés mellett figyelembe veszi a Korm. rendelet által megerősített konkrét fejlesztési célt.

[35] A felperes által felhívott felsőbb bírósági döntések közül a Kfv.III.37.226/2012/5. számú határozat bányaszolgalmi jog alapításával kapcsolatos, így jelen perben nem releváns.

[36] A felülvizsgálati bíróság megítélése szerint helytállóan mutatott rá a törvényszék, hogy a felperes által felhívott kúriai döntések olyan esetekre vonatkoznak, amikor a tulajdonosok az általuk tervezett, de még semmilyen módon nem realizált saját távlati fejlesztési céljaikat kívánták a forgalmi érték meghatározása során érvényre juttatni, ugyanakkor jelen esetben nem a tulajdonos, hanem a Korm. rendelet által tételezett távlati cél

a perbeli ingatlan vonatkozásában korrekciós tényezőként figyelembe vehető volt. A felperes által a felülvizsgálati kérelemben felhívott Kfv.VI.37.025/2018/13. számú, Kfv.II.37.511/2020/7. számú és Kfv.VI.37.570/2018/7. számú kúriai döntések a fenti törvényszéki álláspontot alátámasztják abban, hogy a tulajdonsok által tervezett, de még nem realizált távlati fejlesztési célra vonatkoznak.

[37] A felülvizsgálati bíróság a fentiekre figyelemmel megállapította, hogy a felülvizsgálati kérelem befogadására a Kp.118. § (1) bekezdés a) pont ad) alpontja és b) pontja szerint nem kerülhetett sor.

[38] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Kp. 117. § (4) bekezdése alapulvételével a Kp. 118. § (1) bekezdésében foglalt további befogadási okok alapján is megvizsgálta és azt a következtetést tette, hogy a befogadás feltételei egyéb okból sem állnak fenn.

[39] A Kúria felülvizsgálati kérelem befogadását a Kp. 118. § (2) bekezdését alkalmazva megtagadta.

### **Az alkalmazott jogszabályok**

[40] Kp. 117. § (4) bekezdés, 118. § (1), (2) bekezdés

### **A döntés rövid tartalma**

[41] *A Kp. 118. § (1) bekezdés a) pont ad) alpontjára és b) pontjára hivatkozással a felülvizsgálati kérelem befogadása nem indokolt.*

### **Záró rész**

[42] A Kúria a felülvizsgálati kérelem befogadása tárgyában a Kp. 118. § (2) bekezdése szerint tárgyaláson kívül határozott.

[43] A végzés ellen a Kp. 116. § d) pontja szerint felülvizsgálatnak nincs helye.

Budapest, 2024. szeptember 25.

**Dr. Sperka Kálmán s. k.**

**Dr. Sugár Tamás s. k.**

**Dr. Bérces Nóra s. k.**

**a tanács elnöke**

**előadó bíró**

**bíró**

**Dr. Farkas Katalin s. k.**

**Dr. Ujhelyi-Gyurán Ildikó s. k.**

**bíró**

**bíró**

A kiadmány hitelével:

tisztviselő