



**A Kúria  
mint felülvizsgálati bíróság**

**ítélete**

**Az ügy száma:** Kfv.II.37.013/2021/6.

**A tanács tagjai:** Dr. Kovács András a tanács elnöke  
Dr. Rák-Fekete Edina előadó bíró  
Dr. Figula Ildikó bíró

**Az I. rendű felperes:** Felperes1  
(Cím2)

**A II. rendű felperes:** R.P.K.  
(Cím2)

**A felperesek képviselője:** Dr. Gaudi-Nagy Tamás ügyvéd  
(cím8)

**Az I. rendű alperes:** Pest Megyei Kormányhivatal  
(Cím1)

**Az I. rendű alperes  
képviseelője:** jogi képviselő1

kamarai jogtanácsos

**A II. rendű alperes:** NIF Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt.

(Cím3)

**A II. rendű alperes**

**képviselője:** Sipos Ügyvédi Iroda

Dr. Sipos Balázs Tihamér ügyvéd

cím6

**A per tárgya:** kisajátítás tárgyában hozott közigazgatási határozat jogszerűségének vizsgálata

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

**A felülvizsgálni kért jogerős ítélet:** Budapest Környéki Törvényszék 103.K.700.241/2020/5.

### **Rendelkező rész**

A Kúria a Budapest Környéki Törvényszék 103.K.700.241/2020/5. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a Kúria az I. és II. rendű alperest, hogy külön-külön fizessenek meg az I.-II. rendű felperesnek 15 napon belül 100.000-100.000 (egyszázezer-egyszázezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi a Kúria a II. rendű alperest, hogy az állam javára az állami adóhatóság felhívására, az ott megjelölt módon és számlára fizessen meg 70.000,- (hetvenezer) forint felülvizsgálati illetéket.

Az I. rendű alperes által le nem rótt 70.000,- (hetvenezer) forint felülvizsgálati illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

## **Indokolás**

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

[1] A II. rendű alperes az helység-helység alsó összekötő vágány elnevezésű projekt megvalósításával összefüggően a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) 2. § e) pontjára, valamint a Kstv. 4. § (1) bekezdés db) pontjára hivatkozással és a felperesek  $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$  arányú tulajdonában álló helység1, hrsz1 helyrajzi számú 1452 m<sup>2</sup> alapterületű kivett lakóház, udvar megnevezéssel nyilvántartott ingatlan (a továbbiakban: perbeli ingatlan) 239 m<sup>2</sup> nagyságú területének kisajátítását kérte. A kisajátítási eljárásban a felperesek kérték a visszamaradó rész kisajátítását.

[2] Az I. rendű alperes a 2018. október 19-én kelt PE/048/0464-18/2018. számú határozatával a II. rendű alperes kérelmének helyt adott és a perbeli ingatlan 239 m<sup>2</sup> nagyságú területét a Magyar Állam javára kisajátította. Egyidejűleg kötelezte a II. rendű alperest, hogy a felperesek javára fizessen meg fejenként 2.405.199 forint kisajátítási kártalanítást, valamint fejenként 217.665 forintot a kisajátítással érintett területen található növényzet és támfal értékeként.

[3] Az I. rendű alperes a kisajátítási eljárás során a Kstv. 37/B. § (1) bekezdés és a Kstv. 37/D. § (2) bekezdései alapján szakértőként rendelte ki a közigazgatási eljárásban a T.I.V. Kft.-t (a továbbiakban: Szakértő).

[4] A Szakértő a részleges kisajátítást megalapozottnak találta és a kisajátítási kártalanítás összegét meghatározta. A szakértői vélemény szerint az ingatlan méretében, alakjában és művelésében nem várható jelentős változás, a visszamaradó ingatlanrész művelése nem lesz költségesebb és az továbbra is gazdaságosan értékesíthető marad, ebből következően nem áll fenn a Kstv. 6. § (4) bekezdés c) pontja szerinti feltétel, mely fennállása hiányában a visszamaradó rész kisajátítása nem indokolt.

[5] A felperesek az eljárásban vitatták a Szakértő azon megállapítását, hogy a visszamaradó rész kisajátítása nem indokolt, azzal szemben hivatkoztak H.Gy. ingatlanforgalmi szakértő szakvéleményében foglaltakra. Álláspontjuk szerint A Kstv. 6. § (4) bekezdés a)-c) pont szerinti feltételek fennállnak, tekintettel arra, hogy a várható zajhatások, a használhatósági beszűkülés, az intimitás vesztes összességében az ingatlan visszamaradó részét eredeti céljára használhatatlanná teszik. Hivatkoztak továbbá arra, hogy az ingatlannal kapcsolatos jog vagy foglalkozás gyakorlása lehetetlenné vagy számottevően költségesebbé válik, mert az ingatlan a részleges kisajátítás után sokkal költségesebben lesz védhető. Előadták továbbá, hogy a részleges kisajátítás következtében a visszamaradó rész gazdaságos értékesítése nem lesz lehetséges, különös tekintettel arra a körülményre is, hogy az adott nyomvonalon lévő ingatlanok vonatkozásában teljes vagy részleges kisajátítás történt.

### **A kereseti kérelem és az alperesek védekezése**

[6] Az I. rendű alperesi határozattal szemben a felperesek keresetet terjesztettek elő, melyben elsődlegesen azt megváltoztatva a perbeli ingatlan teljes területének kisajátítását, továbbá a II. rendű alperes 138.060.208 forint kisajátítási kártalanítás megfizetésére kötelezését kérték. Másodlagosan az I. rendű alperesi határozat akként történő megváltoztatásával a kártalanítási összeg 53.400.000 forintra történő felemelését kérték. A felperesek jogséremlme abban állt, hogy a kisajátítás után megvalósuló vasúti beruházás következtében a vasút a felperesek ingatlanának hátsó kerti oldalhatárának közvetlen közelében halad el, az azon zajló forgalom pedig jelentős mértékű zavarást is jelenthet zajhatás erőssége és az ingatlanuk intimitásának elvesztése miatt. A felperesek elsődlegesen arra hivatkoztak, hogy a hatóság nem megfelelően tisztázta a tényállást amikor az általuk teljes kisajátításra vonatkozó kérelmet elbírálta. A felperesek szerint a kisajátítás után visszamaradó ingatlanon fennálló jogaik, használhatósága továbbá az ingatlan gazdaságos értékesítése a beruházást követően a kisajátítás miatt ellehetetlenül és ezért indokolt lett volna a teljes ingatlan kisajátítása. Séreلمezték, hogy az eljárás folyamán előadott érveik vonatkozásában a határozat érdemi indokolást nem tartalmazott.

[7] Az alperesek védirataikban a kereset elutasítását kérték.

[8] Az elsőfokú bíróság a felperesek indítványára szakértői bizonyítást folytatott le. A közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 80. § (1) bekezdése alapján szakértőként rendelte ki a megelőző eljárásban kirendelt Szakértőt, aki a 2019. augusztus 5-én kelt nyilatkozatában fenntartotta a korábbi szakvéleményében foglaltakat. A bíróság kérdésére válaszolva előadta, hogy eljárása során az ingatlanok forgalmi értékeadatainak szolgáltatási rendjéről és az adatszolgáltatás igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 33/2007. (XII.23.) PM rendelet szabályai alapján szerezte be az összehasonlító ingatlanok adatait, amelyek az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény 53. § (1) bekezdése és 54. § (2) bekezdése miatt adótitoknak minősülnek. A szakértő kiemelte, hogy az igazságügyi szakértői tevékenységről szóló 2016. évi XXIX. törvény (a továbbiakban: Szt.) 40. § (2) bekezdése értelmében a tudomására jutott tényekre és körülményekre nézve titoktartási kötelezettség terheli, ezért nem áll módjában további konkrét adatokat megadni az összehasonlításul felhasznált ingatlanok azonosíthatósága érdekében.

### **A jogerős ítélet**

[9] Az eljárt bíróság jogerős ítéletében az I. rendű alperes határozatát megsemmisítette és az I. rendű alperest új eljárásra kötelezte.

[10] Ítélete indokolásában hivatkozott a Kstv. 6. § (1) és (2) bekezdésében, a Kstv. 6. § (3) bekezdésében, a (4) bekezdés a)-c) pontjában, az (5)-(7) bekezdésében, valamint a Kstv. 9. § (1) – (4) bekezdésben foglaltakra.

[11] Rögzítette, hogy a felperesek teljes kisajátítás iránti kérelme határidőben érkezett, annak megalapozottságáról az I. rendű alperesnek döntenie kellett. Annak a kérdésnek az

eldöntése, miszerint fennállnak-e a Kstv. 6. § (4) bekezdésében rögzített teljes kisajátítást alátámasztó feltételek részletesebb bizonyítást igénylő feladat.

[12] Hangsúlyozta, hogy e kérdés eldöntése során nem elegendő pusztán a jogszabályi rendelkezésekre hivatkozni és abból kiindulni, hogy az 50 méteres védőtávolság, továbbá a zajhatárértékek jogszabályi felső határának betartása eleve jogszerűvé teszi a kisajátítási hatóság eljárását. Megítélése szerint a bizonyítási eljárás során annak vizsgálatára is ki kellett volna térni, hogy egy olyan lakóingatlan, amely egy család otthonául szolgál, alkalmas lesz-e a kisajátítás után is az azt megelőző funkciók ellátására, azaz alkalmas marad-e az eredeti célja szerinti hasznosításra, pihenési lehetőséget és biztonságot nyújt lakói számára. Mindezek okán a Kstv. 6. § (4) bekezdését nem megfelelően illesztette a hatósági ügy tárgyi tényállására és végül olyan bizonyítékokat (szakértői vélemény, és egyéb számítások) vett figyelembe, amelyek a fenti hiányosságaik miatt a határozat megfelelő megalapozására nem voltak alkalmasak. Ezzel szemben a felperesek helyesen hivatkoztak arra, hogy a zajhatás, az intimitás elvesztése olyan körülmények, amelyek miatt a Kstv. 6. § (4) bekezdés a) és c) pontja alapján a teljes kisajátítás indokolt lehet. Rámutatott arra, hogy ezen kérdés eldöntéséhez vizsgálандó tények, körülmények kifejezetten környezetvédelmi, azon belül is különösen zaj- és rezgésvédelmi hatáskörbe tartozó szakkérdésnek minősülnek, amely tekintetében egy ingatlanforgalmi szakértő nem rendelkezik kompetenciával. A jogerős ítélet szerint csak akkor lehetett volna a kisajátítási eljárásban megalapozott érdemi döntést hozni, ha valamennyi felmerült szakkérdést megvizsgált volna az I. rendű alperes, majd a beszerzett bizonyítékokat mérlegelve, indokolt határozatot hoz a kisajátítás mértékéről, ezt követően pedig a kártalanítás összegéről.

[13] Az eljáró bíróság álláspontja szerint a teljes kisajátításról való döntés olyan előkérdésnek tekinthető, amely nélkül érdemben nem lehet arról dönteni, hogy a kisajátítási kártalanítás összecszerúsége megfelel-e a teljes kártalanítás elvének, ezen okból kifolyólag a bíróság szükségtelennek tartotta, hogy a perben új ingatlanforgalmi szakértő kirendeléséről döntsön, mivel ezt megelőzően a teljes kisajátítás kérdésében kell a hatóságnak döntenie, és csak ezután lehet a kisajátítással érintett ingatlan vagy ingatlanrész forgalmi értékét meghatározni.

[14] Megállapítása szerint a megelőző eljárásban kirendelt Szakértő szakvéleménye a közigazgatási perben hiányosnak bizonyult, amiatt azt a Kp. 78. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 316. § (1) bekezdés a) pontja értelmében aggályosnak tartotta, mivel nem tartalmazta az összehasonlításul felhasznált ingatlanok konkrét azonosításához szükséges adatokat, így az alaphalmaz és a vizsgált ingatlan közötti hasonlóság valódisága nem vizsgálható. E hiányosságot a Szakértő a felhívása ellenére sem pótolta, utalva az adóitok védelmi kötelezettségére. Az 1/2013. KMJE határozatra hivatkozással kiemelte, hogy az egységes bírói gyakorlat szerint a tisztességes eljárás elvébe ütközik, ha az eljárásban olyan bizonyítékokra alapozva történik meg a határozathozatal, amelynek jogszerűségéről az érintett felek valamelyike előzetesen nem győződhetett meg.

[15] Érvelése szerint az Szt. 40. § (2) bekezdésében foglalt titoktartási kötelezettségre a szakértő nem hivatkozhat azon személyekkel szemben, akik az eljárásban részt vevő ügyfelek, illetve a perben részt vevő felek. Ezen szűk személyi kör bizonyíték megismerési jogának az Szt. 40. § (2) bekezdésére való hivatkozással történő korlátozása a tisztességes

eljárás elvébe ütközne, az eljárás résztvevői számára szakértő ezért köteles megadni minden felvilágosítást, amely a szakértői véleményével kapcsolatban szükséges.

[16] A megismételt eljárásra adott iránymutatás szerint az I. rendű alperesnek kifejezetten azt kell tisztáznia, hogy fennállnak-e az ingatlan teljes kisajátítására vonatkozó jogszabályi feltételek. E körben vizsgálnia kell, hogy az ugyanezen beruházás miatt a térségben lefolytatott kisajátítások kapcsán érintett ingatlanokat is teljes egészében kisajátították-e, milyen tulajdonosi részjogosultságok kerülnek korlátozásra a visszamaradó ingatlan tekintetében, az alkalmas marad-e a jövőben is eredeti céljának megfelelő hasznosításra, és vizsgálnia kell azt is, hogy a kisajátítás miatt átalakult környezetben, a kisajátítás miatt bekövetkezett állapotában megvalósítható-e a visszamaradó ingatlan esetleges jövőbeli gazdaságos értékesítése. Ezt követően kell az I. rendű alperesnek meghatároznia, hogy milyen összegű kártalanításra jogosultak a felperesek.

### **A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem**

[17] A jogerős ítélettel szemben az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelmet terjesztett elő, melyben annak hatályon kívül helyezését és az eljárt bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítását kérte.

[18] Mindenekelőtt rögzítette, hogy a perbeli ingatlan a kisajátítást megelőzően is a vasút szomszédságában volt, ugyanis a beruházás folytán nem új vasúti pályatest készült, hanem a meglévő került korszerűsítésre, bővítésre. A beruházás nyomvonalának tervezése során a vonatkozó ágazati jogszabályoknak megfelelő méretek, határértékek betartatása esetén az eljáró – környezetvédelmi, ügyi, építésügyi stb. – hatóság kiadta az engedélyét. Az ágazati jogszabályoknak való megfelelés vizsgálata megtörtént, mivel ez feltétele a kisajátítási eljárás megindulásának. Leszögezte, hogy a nyomvonal felülbírálata, vagy a jogszabályokban foglalt határértékek, továbbá az ezeken alapuló számítások szerint meghatározott védőtávolságok mértékének felülvizsgálata nem tartozik sem a kisajátítási hatóság, sem a bíróság hatáskörébe. Álláspontja szerint a Pest Megyei Kormányhivatal környezetvédelmi engedélyt tartalmazó határozata az ítélet szerinti zaj- és rezgésvédelmi kérdéseket megvizsgálta, így e kérdés kapcsán további szakértő kirendelése nem volt szükséges.

[19] Érvelése szerint a már meglévő környezetvédelmi szakhatósági állásfoglalásra tekintettel – az elsőfokú ítéletben foglaltakkal ellentétben – az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 71. § (2) bekezdése nem ad lehetőséget ismételten környezetvédelmi szakértő igénybevételére, hiszen az ellentétes lenne az Ákr. alapelveivel, különösen az Ákr. 4. §-ával.

[20] Hangsúlyozta, hogy a kirendelt ingatlanforgalmi Szakértő vizsgálata érintette a zajterhelés kérdéskörét, mely során megállapította, hogy az érintett ingatlan vonatkozásában a vasúti beruházással kapcsolatosan nem történik olyan változás a zajterhelésben, amely indokoltá tenné a teljes kisajátítást, illetve a visszamaradó ingatlanrészre vonatkozóan értékcsökkenés meghatározását. Álláspontja szerint a jogerős ítéletben az ingatlan kapcsán figyelembeveendőként rögzített pihenési lehetőség és biztonságot nyújtó tulajdonságok kisajátítás szempontjából értelmezhetetlen fogalmak. A gazdaságos értékesítés kérdése pedig a visszamaradó rész tekintetében fel sem vetődhet. Rámutatott továbbá arra, hogy az adott

nyomvonalon lévő más ingatlanok vonatkozásában teljes vagy részleges kisajátítás történ irreleváns mivel az kisajátítás ingatlanonként történik és az ingatlanok forgalmi értékét is ingatlanonként kell meghatározni

[21] Annak alátámasztására, hogy a kisajátítás tárgyában való döntés meghozatalakor jövőbeni szempontok figyelembevételének nincs helye, hivatkozott a kisajátítási kártalanítás összegének megállapításával és a kisajátítási perekkel kapcsolatos egyes kérdésekről szóló 16/2010. (XI.8.) KK véleményben foglaltakra, mely szerint az ingatlan kisajátításáért járó kártalanítás összegének meghatározása során a kisajátítás időpontjában fennálló forgalmi értéke irányadó. A KGD2017.167. számú döntésre hivatkozással utalt arra, hogy a forgalmi érték akkor kerül helyesen meghatározásra, ha azonos azzal az összeggel, amit az ingatlan kisajátításától független, szabad forgalomban való értékesítése esetén vételárként megfizetnének.

[22] Hivatkozott továbbá arra, hogy a jogerős ítélet iránymutatása ellentétes a Kúria joggyakorlatával. Rögzítette, hogy a Legfelsőbb Bíróság Kfv.III.37404/2008/4. számú ítéletében szereplő tényállás szerint a felperesek szintén az ingatlanukat elérő zajhatásra hivatkoztak. Az elsőfokú bíróság ebben a kérdésben nem rendelt ki szakértőt, mert rendelkezésre állt az autópálya építéséhez szükséges hatástanulmány. A Legfelsőbb Bíróság rámutatott arra, hogy a hatástanulmány a már korábban megadott építési engedélyhez volt szükséges, s annak tartalmát az építési engedélyezésre irányuló eljárásban hozott határozat megtámadásával lehetett volna kérdésessé tenni. A hatástanulmányt jelen ügyben ténykérdésnek kell tekinteni, annak tartalma a kisajátítás iránti perben nem tehető vita tárgyává. Ennek okán a szakértő kirendelése lett volna törvénysértő a bíróság részéről. A Legfelsőbb Bíróság álláspontja szerint csak az autópálya megnyitása után lesznek a felperesek abban a helyzetben, hogy a ténylegesen bekövetkezett változásokra tekintettel polgári jogi igényt érvényesíthessenek. Mindebből az a következtetés vonható le a perbeli ügyre nézve, hogy a forgalomba helyezést követően derülhet ki, hogy a tulajdonosok sérelme alapos-e, mivel akkor lehet majd mérni a zajhatást, illetve mérések alapján lesz bizonyítható a zaj mértékének emelkedése.

[23] Érvelése szerint az ingatlanok forgalmi értékadatainak szolgáltatási rendjéről és az adatszolgáltatás igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 33/2007. PM rendelet (a továbbiakban: PM rendelet) nem teszi lehetővé az adatok beazonosítható módon történő közlését. A PM rendelet 1. § (6) bekezdéséből és a 10. § (3) bekezdéséből következik, hogy a szakértő nem adhatja ki az összehasonlításra felhasznált ingatlanok helyrajzi számait az ügyfelek részére.

[24] A II. rendű alperes a felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, az eljárt bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítását kérte.

[25] Álláspontja szerint a jogerős ítélet sérti a Kp. 85. § (2) bekezdését, mivel a bíróság annak ellenére semmisítette meg a teljes I. rendű alperesi határozatot, hogy a per során a kisajátítás jogalapját egyik fél sem vitatta, ezzel túlterjeszkedett a hatáskörén.

[26] Rámutatott arra, hogy a kisajátítási eljárásban benyújtásra került a környezetvédelmi engedély, amely egyértelműen rögzítette azt, hogy a zajok határértékek alatt maradnak a beruházást követően, ennél fogva a visszamaradó terület nem válna használhatatlanná. Annak

legfeljebb értékcsökkenése következhet be, azonban ennek vizsgálata nem képezheti a kisajátítási eljárás tárgyát. Utalt arra, hogy a jogerős ítéletben szereplő pihenési lehetőség fontos szempont, de az eredeti célra való használhatóság kérdéskörében nem vehető figyelembe. Az ingatlan eddig is a vasút közelében volt, mégis alkalmas volt családi háznak.

[27] Hivatkozott Kúria Kfv.IV.37.022/2018/9. számú határozatára, melyben a Kúria kimondta, hogy a zajhatás, a légszennyezettség változása, valamint az intimitásvesztés nem a Kstv. 6. § (4) bekezdése körébe tartozó kérdések, ezzel ellentétes álláspontot foglalt el a jogerős ítélet.

[28] A felperesek felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában fenntartására irányult.

[29] Álláspontjuk szerint ügy érdemére kiható eljárási szabályszegés – Kp. 85. § (2) – vizsgálata nem lehet a felülvizsgálat tárgya, figyelemmel a befogadó végzés rendelkező részére.

[30] Állításuk szerint a perbeli jogkérdés eldöntésénél a Legfelsőbb Bíróság Kfv.III.37.404/2008/4. számú ítéletében foglaltak relevanciával nem bírnak, mivel az hivatkozott ítélet nem a jelen eljárásban vizsgált jogkérdésről szól, következésképpen a jogerős ítélet nem állhat ellentétben a hivatkozott ítélettel. A hivatkozott ügyben nem a Kstv. 6. § (4) bekezdés értelmezése volt vitás, hanem a Kstv. 5. § a) pontja. Az ottani tényállás szerint az érintettek az autópálya általuk vélelmezett jövőbeli forgalmára hivatkozással terjesztettek elő kérelmet, annak ellenére, hogy ingatlanuk a biztonsági sávon túl helyezkedett el, azt az autópálya építés nem is érintette. Rámutattak arra, hogy a hivatkozott legfelsőbb bírósági határozatnak nem volt tárgya, hogy milyen szempontokat kell megvizsgálnia a kisajátítást végző hatóságnak ahhoz, hogy teljes bizonyossággal eldönthesse, hogy a kisajátítani kívánt ingatlant csak részben vagy egészében szükséges kisajátítani. Ezzel szemben a felperesek ingatlanának egy része ténylegesen kisajátításra került, azonban az eljáró hatóság nem folytatott le kellően részletes bizonyítást a körben, hogy kétséget kizáró bizonyossággal meg lehessen állapítani azt, hogy a teljes vagy rész kisajátítás minősül jogszerűnek.

[31] Hivatkoztak a Kúria Kfv.38.245/2018/7. számú határozatára, amely kimondta, hogy a Kstv. 6. § (4) a)-c) vagylagos, így bármelyik feltétel fennállása esetén a teljes ingatlant ki kell sajátítani.

[32] Álláspontjuk szerint téves az I. rendű alperes azon hivatkozása, hogy csak a forgalomba helyezést követően vizsgálható, hogy alapos-e a felperesek azon sérelme, hogy a visszamaradó ingatlanuk a zajhatás és egyéb hatások miatt biztonságos és nyugodt otthonul használható lesz-e., és ha nem emiatt igényüket csak és kizárólag polgári bíróság előtt kártérítési igényként érvényesíthetik, éppen ezt elkerülendő került a Kstv. 6. § (4) bekezdésében előírásra, hogy ezen körülményeket a kisajátítást végző hatóságnak, mint kisajátítás szempontjából lényeges körülményeket előzetesen vizsgálnia szükséges és abban állást kell foglalnia a határozatában.

[33] A II. rendű alperes által hivatkozott Kfv.IV.37.022/2018/9. számú kúrai határozat kapcsán kiemelték, hogy bár az ott vizsgált jogkérdés a perbelivel azonos, azonban a kúriai határozatban foglaltakkal ellentétes megállapítást nem tesz a jogerős ítélet. A hivatkozott határozat több egymásnak ellentmondó szakvéleményre, köztudomású tényre figyelemmel állapította meg, hogy nem állnak fenn a visszamaradó rész kisajátításának feltételei. Ezzel szemben jelen ügyben az I. rendű alperes elmulasztotta valamennyi releváns tény feltárását ahhoz, hogy megalapozott döntést abban a kérdésben, hogy a visszamaradó rész kisajátításának fennállnak-e. Felülvizsgálati kérelmükben fényképfelvételekkel illusztrálták a lakókörnyezet megváltozását.

[34] Végezetül megjegyezték, hogy a II. r. alperes és Helység Megyei Jogú Város Önkormányzata között 2015. december 17-én kötött Településrendezési Szerződés egyértelműen rendelkezik a felperesek ingatlanának teljes kisajátítással történő tulajdonszerzéséről.

[35] A Kúria az I. rendű alperes és a II. rendű alperes felülvizsgálati kérelmét a Kp. 118. § (1) bekezdés a) pontja aa) alpontjának és b) pontjának alkalmazásával befogadta.

### **A Kúria döntése és jogi indokai**

[36] A felülvizsgálati kérelmek nem alaposak.

[37] A Kp. 120. § (5) bekezdésére figyelemmel a felülvizsgálati eljárásban bizonyítás felvételének nincs helye, a Kúria a felülvizsgálati kérelem elbírálása során a jogerős határozat meghozatalakor rendelkezésre álló iratok és bizonyítékok alapján dönt.

[38] A Kúria álláspontja szerint a jogerős ítéletet hozó bíróság a pontosan és törvényesen megállapított tényállásból helytálló jogi következtetésre jutott. A Kúria a jogerős ítéletben foglaltakkal egyetért az abban foglaltakat megismételni nem kívánja, a felülvizsgálati kérelmekre reagálva a következőket fejt ki.

[39] A Kúriának abban kérdésben kellett állást foglalnia, hogy helytállóan állították-e az alperesek, hogy a perbeli esetben a Kstv. 6. § (4) bekezdés a) és c) szerinti feltételek vizsgálata körében a tényállás ingatlan-forgalmi szakértő igénybevételével teljes körűen tisztázható volt.

[40] A Kúriának vizsgálnia kellett továbbá a jogerős ítélet hivatkozott kúriai határozatoktól való eltérését.

[41] Az I. rendű alperes állítása szerint a felperesek által hivatkozott zaj- és rezgésvédelmi kérdések tekintetében környezetvédelmi szakértő kisajátítási eljárásban történő igénybevétele sértette volna az Ákr. 71. § (2) bekezdésében foglaltakat, tekintettel a beruházás nyomvonalának tervezése során beszerzett környezetvédelmi szakhatósági állásfoglalásra.

[42] Az Ákr. 71. § (1) bekezdése szerint szakértőt kell meghallgatni vagy – legalább tizenöt napos határidő tűzésével – szakvéleményt kell kérni, ha az ügyben jelentős tény vagy egyéb körülmény megállapításához különleges szakértelem szükséges, és az eljáró hatóság nem rendelkezik megfelelő szakértelemmel.

[43] Ugyanezen § (2) bekezdése kimondja, hogy nincs helye szakértő kirendelésének, ha ugyanabban a szakkérdésben szakhatóság állásfoglalását kell beszerezni.

[44] A Kúria az I. rendű alperesi érvelést alaptalannak tartva rámutat arra, hogy az Ákr. hivatkozott rendelkezése szerint csak abban az esetben nincs lehetőség szakértő kirendelésére, ha ugyanabban a szakkérdésben jogszabály szakhatósági állásfoglalás beszerzését írja elő. A Kstv. a visszamaradó rész kisajátítása feltételeinek fennállásának vizsgálata körében nem írja elő kötelező szakhatósági állásfoglalás beszerzését, ilyen rendelkezést az I. rendű alperes sem jelölt meg, következésképpen a Kstv. 6. § (4) bekezdés a)-c) pontja szerinti feltételek fennállásának vizsgálata körében felmerülő szakkérdések szakértő igénybevételével tisztázhatók. A nyomvonal tervezés során beszerzett környezetvédelmi engedély nem minősül a kisajátítási eljárásban beszerzett szakhatósági állásfoglalásnak. Adott ügyben beszerzett szakhatósági állásfoglalás csak abban az eljárásban köti a közigazgatási hatóságot, amely eljárásban az beszerzésre került, következésképpen a kisajátítási hatóságot a hivatkozott szakhatósági állásfoglalás nem kötötte.

[45] E körben merült fel a Legfelsőbb Bíróság Kfv.III.37.404/2008/4. számú határozattól való eltérésre való hivatkozás megalapozottságának a vizsgálata. A Kúria kiemeli, hogy amellet, hogy a hivatkozott határozat a keletkezésének időpontjára figyelemmel nem felel meg a Kúria által közzétett határozat feltételének, továbbá – ahogyan arra a felperesek helytállóan rámutattak a felülvizsgálati kérelmükben, melyet jelen ítélet [30] bekezdése rögzít – más releváns tényállás mellett és alapvetően más jogkérdésben született, következésképpen jelen jogkérdés eldöntése szempontjából precedensképes döntésként nem volt figyelembe vehető.

[46] A Kúriának a felülvizsgálati kérelmek alapján abban az elvi kérdésben is állást kellett foglalnia, hogy a Kstv. 6. § (4) bekezdés a) – c) pontja szerinti feltételek fennállásának vizsgálata körében jövőbeni körülmények figyelembevételére van-e lehetőség, vagy csak, ahogyan arra az I. rendű alperes hivatkozott a kérelem tárgyában való döntés meghozatalának időpontjában fennálló tények és körülmények vizsgálhatók. E kérdés kapcsán a Kúriának azt is vizsgálnia kellett, hogy a jogerős ítélet eltér-e a Kúria Kfv.VI.37.022/2018/9. számú határozatában foglaltaktól.

[47] A Kstv. 6. § (4) bekezdése szerint a tulajdonos kérelmére a visszamaradó részt ki kell sajátítani, ha az ingatlan részleges kisajátítása következtében az ingatlan visszamaradó része eredeti céljára használhatatlanná válik [a], a visszamaradó rész gazdaságos értékesítése nem lehetséges[c].

[48] A Kstv. 6. § (4) bekezdés a) pontban foglalt feltétel fennállása kérdésében való állásfoglalás szükségszerűen magában foglal jövőbeni körülményekre vonatkozó vizsgálatot. A jövőbeni körülmény vizsgálata azért szükséges, mert a visszamaradó rész eredeti céljára való használhatatlansága kérdésében jelen időben nem lehet kellő bizonyossággal állást

foglalni. Az eredeti céljára való használhatatlanság ugyanis nem vonatkoztatható kizárólag a jelenre, ezen feltétel a jövőre vonatkozó vizsgálatot is igényel. Az ingatlan használata ugyanis a jövőben történik, annak a jövőben kell az eredeti céljára használhatónak lennie. Ez következik a Kstv. 6. § (4) bekezdés a) pontjának nyelvtani és teleológiai értelmezéséből. Következésképpen tévesen hivatkoztak az alperesek jövőbeni zajhatás, intimitásvesztés figyelembevételét előíró ítéleti megállapítás Kstv. 6. § (4) bekezdésébe ütközésére.

[49] A kisajátítási kártalanítás összegének megállapításával és a kisajátítási perekkel kapcsolatos egyes kérdésekről szóló 16/2010. (XI.8.) KK véleményben foglaltak az ingatlan kisajátításáért járó kártalanítás összegének meghatározása körében irányadó. A perbeli jogkérdés ettől különböző jellegű, ugyanis az, hogy egy adott időpontban mekkora forgalmi értéke egy adott időpontban az jövőbeni körülményekre vonatkozó vizsgálat nélkül teljes bizonyossággal eldönthető. Azonban annak a kérdésnek a megválaszolása, hogy az ingatlan visszamaradó része az eredeti céljára használhatatlanná válik-e az ingatlan részleges kisajátítása okán nem dönthető el kellő bizonyossággal jövőbeni körülményekre is kiterjedő alapos és részletes vizsgálat nélkül.

[50] A felperesek lakókörnyezetében bekövetkezett változások vizsgálatának is helyesen tulajdonított jelentőséget az eljáró bíróság a Kst. 6. § (4) bekezdésben foglalt feltételek vizsgálata körében. Annak az alperesek által hivatkozott körülménynek, hogy a perbeli ingatlan eddig is a vasút szomszédságában helyezkedett el mégis alkalmas volt családi háznak a Kúria szerint azért nincs döntő jelentősége a Kstv. 6. § (4) bekezdés a) – c) pontjai szerinti feltételek vizsgálata körében, mert a vasúti beruházás szélesebb nyomvonalat eredményez, melynek folytán a felperesek ingatlanához közelebb került vasúti infrastruktúra, mindezek okán oly olyan új helyzet állt elő, amely miatt indokolt az eljáró bíróság által előírt – a zajhatásokra és a felperesek lakókörnyezetének megváltozására is kiterjedő – részletes vizsgálat.

[51] A Kúria joggyakorlatától való eltérés körében hivatkozott Kúria Kfv. VI.37.022/2018/9. számú ítélet elvi tétele szerint nincs helye kisajátításnak, ha a visszamaradó ingatlan alrészlete a kisajátítást követően is alkalmas marad az eredeti céljának megfelelő használatra. Az ellentétes értékelésen alapuló szakértői vélemények ütköztetése, továbbá azonos szempontok mentén való összevetése szükséges a bizonyítás során az értékcsökkenés megállapításának megfelelő indokolása körében. Ezen elvi tétel nem tartalmaz megállapítást a zajhatás, intimitásvesztés figyelembe vehetősége körében. Sőt a hivatkozott határozat [34] bekezdése kizárólag a beruházás következtében bekövetkező értékcsökkenést nem tartotta a Kstv. 6. § (4) bekezdése körében értékelendő szempontnak. A határozat [33] bekezdése az ottani ügyben eljáró bíróság megállapításának az ismertetését tartalmazza, nem pedig a Kúria által tett megállapítást. Következésképpen tévesen állította az I. rendű alperes, hogy a jogerős ítélet a perbeli jogkérdésben eltér a hivatkozott kúriai határozattól.

[52] Azon körülmények vizsgálatának is helyesen tulajdonított jelentőséget az eljáró bíróság, hogy ugyanezen beruházás miatt a térségben lefolytatott kisajátítások kapcsán érintett ingatlanokat is teljes egészében kisajátították-e, milyen tulajdonosi részjogosultságok kerülnek korlátozásra a visszamaradó ingatlan tekintetében, az alkalmas marad-e a jövőben is eredeti céljának megfelelő hasznosításra, és vizsgálnia kell azt is, hogy a kisajátítás miatt átalakult környezetben, a kisajátítás miatt bekövetkezett állapotában megvalósítható-e a

visszamaradó ingatlan esetleges jövőbeli gazdaságos értékesítése, mivel ezek a kérdések, ahogyan arra a felperesek helytállóan hivatkoztak a Kstv. 6. § (4) bekezdés c) pontja szerinti feltétek fennállása körében értékelendő szempontok.

[53] Mindezt tévesen állította az I. rendű alperes, hogy a jogerős ítélet zajhatásokra, a beruházás nyomvonalán elhelyezkedő ingatlanok kapcsán történt tulajdonelvonások vizsgálatára kiterjedő tényállás tisztázást előíró iránymutatása ellentétes a Kúria joggyakorlatával. Arra is utalva, hogy a kisajátítási eljárás során kifejtett felperesi érvek vonatkozásában az I. rendű alperesi határozat érdemi indokolást nem tartalmaz.

[54] Alaptalan volt továbbá a II. rendű alperesnek a Kp. 85. § (2) bekezdés megsértésére való hivatkozása, tekintettel arra, hogy a kisajátítási eljárásban a felperesek a teljes kisajátítás iránti kérelem volt, mely kérelem tárgyában az I. rendű alperes jogszerűtlen döntést hozott, következésképpen a Kp. hivatkozott rendelkezésével összhangban került sor a teljes I. rendű alperesi határozat hatályon kívül helyezésére.

[55] A szakértői vélemény hiányos volta körében tett ítéleti megállapítások vonatkozásában utal a Kúria arra, hogy itt nem merült fel joggyakorlat továbbfejlesztést igénylő kérdés, így e kérdés nem képezte a befogadás tárgyát. Tekintettel arra, hogy a jogerős ítélet az 1/2013. számú KMJE határozatban foglaltaknak megfelel, a jogerős ítélet által e körben kimondottakat az I. rendű alperesnek alkalmaznia kell.

## **A döntés elvi tartalma**

[56] *A Kstv. 6. § (4) bekezdés c) pontjában rögzített feltétel fennállásának kérdésében való állásfoglalás során a jövőbeni szempontokat, így a jövőbeni gazdaságos értékesítés szempontját vizsgálni kell.*

## **Záró rész**

[57] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Kp. 115. § (2) bekezdése alapján alkalmazandó 107. § (1) bekezdésére tekintettel tárgyaláson bírálta el.

[58] A felülvizsgálati eljárásban eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő alperesek a Kp. 35. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 83. § (1) bekezdése szerint a felperesek jogi képvisellel összefüggésben felmerülő perköltségét külön – külön viselni kötelesek. Ennek összegét a Kúria a Pp. 81. § (1) és (5) bekezdése alapján a felperes által felszámított összeg, és az ott megjelölt – a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 2. §-a alapján – az elvégzett ügyvédi tevékenységgel arányban álló módon állapította meg.

[59] A pereszes II. rendű alperes köteles megfizetni a felülvizsgálati eljárás illetékét, amelynek mértékét a Kúria az az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 39. § (3) bekezdés d) pontja és az 50. § (1) bekezdése alapján állapította meg.

[60] Az alperes személyes illetékmentességére tekintettel, a feljegyzett kereseti és felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli az Itv. 5. § (1) bekezdésének c) pontja szerint.

[61] Az ítélet elleni felülvizsgálat lehetőségét a Kp. 116. § d) pontja zárja ki.

Budapest, 2021. május 25.

Dr. Kovács András s.k. a tanács elnöke, Dr. Rák-Fekete Edina s.k. előadó bíró,  
Dr. Figula Ildikó s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő