



## **Fővárosi Ítéltábla**

**Az ügy száma:** 6.Pf.20.044/2024/7.

### **A felperesek:**

I.r. felperes I. rendű

I.r. felperes címe

II.r. felperes II. rendű

I.r. felperes címe

III.r. felperes III. rendű

III.r. felperes címe

IV.r. felperes IV. rendű

IV.r. felperes címe

V.r. felperes V. rendű

V.r. felperes címe

VI.r. felperes VI. rendű

VI.r. felperes címe.

VII.r. felperes VII. rendű

VII.r. felperes címe

VIII.r. felperes VIII. rendű

VII.r. felperes címe

IX.r. felperes IX. rendű

IX.r. felperes címe

X.r. felperes X. rendű

IX.r. felperes címe

XI.r. felperes XI. rendű

XI.r. felperes címe

XII.r. felperes XII. rendű

XII.r. felperes címe

XIII.r. felperes XIII. rendű

XIII.r. felperes címe

XIV.r. felperes XIV. rendű

XIV.r. felperes címe

XV.r. felperes XV. rendű

XV.r. felperes címe

XVI.r. felperes XVI. rendű

XVI.r. felperes címe

XVII.r. felperes XVII. rendű

XVII.r. felperes címe

**A felperesek képviselője:**

dr. Bokor Ferenc ügyvéd az I-XVII. rendű felperesek képviselőjében

ügyvéd címe. és

dr. Czirmes György ügyvéd az I-XVII. rendű felperesek képviselőjében

ügyvéd címe

**Az alperes:**

alperes

alperes címe

**Az alperes képviselője:**

SBGK Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Borbás Máté ügyvéd)

ügyvéd címe

**A per tárgya:** kártérítés

**Az elsőfokú bíróság:** Fővárosi Törvényszék

**A fellebbezéssel támadott határozat száma:** 26.P.22.830/2022/17. számú ítélet

**A fellebbezést benyújtó fél:** I-XVII. rendű felperes 18., 21. sz. fellebbezés

Ítélet

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezéseit helybenhagyja.

Kötelezi az I. és a II. rendű felpereseket, hogy személyenként 82.500 (nyolcvankettőezer-ötszáz) forint, a III. és a IV. rendű felpereseket, hogy személyenként 11.250 (tizenegyezer-kettőszázötven) forint, az V. és a VI. rendű felpereseket, hogy személyenként 105.000 (százötvezernyolcezer) forint, a VII. és VIII. rendű felpereseket, hogy személyenként 97.500 (kilencvenhétezer-ötszáz) forint, a IX., a X. és a XI. rendű felpereseket, hogy személyenként 30.000 (harmincezer) forint, a XII., a XIII. és a XIV. rendű felpereseket, hogy személyenként 15.000 (tizenötezer) forint, a XV., a XVI. és a XVII. rendű felpereseket, hogy személyenként 7.500 (hétezer-ötszáz) forint másodfokú perköltséget 15 napon belül fizessenek meg az alperesnek.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

#### Indokolás

[1] Az I-II. rendű, az V-VI. rendű, valamint a IX.-XVII. rendű felperesek a város1, V. utcában található ingatlanok egyikének a tulajdonosai, a II-IV. és a VII-VIII. rendű felperesek pedig az ugyanebben az utcában lévő egy-egy ingatlan tulajdonosai voltak a 2003. évben. A 7-es számú főút M7-es jelzésű 2x2 sávú autópályává történő, 2002. október 28-ára befejeződött bővítése miatt a felperesek, illetve a jogelődjeik tulajdonában álló ingatlanok mellett jelentősen megnövekedett a gépjármű forgalom. Ennek következtében olyan mértékű – a felperesek, illetve a jogelődjeik pihenését is zavaró – zajhatás alakult ki, ami korlátozta az ingatlanok rendeltetésszerű használatát. Ezek a hatások a felperesek, illetve a jogelődjeik tulajdonában álló ingatlanokban 2003. évben 24,5 % mértékű forgalmi értékcsökkenést okoztak. Az autópálya kezelője 2002. október 28-a óta az alperes. Az autópályát az alperes üzemelteti.

[2] A Fővárosi Törvényszék mint másodfokú bíróság az I-XIV. rendű felperesek esetében a 41.Pf.639.170/2014/5. számú, a XV., XVI. és XVII. rendű felperesek esetében a 41.Pf.632.702/2022/9. számú közbenső ítéleteivel megállapította az alperes kártérítési felelősségét a felperesek tulajdonában álló ingatlanokban az M7-es autópálya város2-város3 közötti szakaszának 2002. október 28-án történő átadását követően bekövetkezett értékcsökkenésből eredő károkért.

[3] A felperesek a jogerős közbenső ítéletek meghozatalát követően felemelt keresetükben kérték, hogy a bíróság kötelezze az alperest az I. és a II. rendű felperesek javára személyenként 7.756.800 forint, a III. és a IV. rendű felperes javára személyenként 4.424.400 forint, az V. és a VI. rendű felperesek javára személyenként 9.478.500 forint, a VII. és a VIII.

rendű felperesek javára személyenként 12.792.000 forint, a IX., a X. és a XI. rendű felperesek javára személyenként 5.368.000 forint, a XII., a XIII. rendű és a XIV. rendű felperesek javára személyenként 2.243.800 forint, a XV., a XVI. és a XVII. rendű felperesek javára személyenként 1.339.000 forint kártérítés, továbbá ezek után az összegek után 2004. január 1. napjától a kifizetés napjáig késedelmi kamat megfizetésére. Kérték továbbá, hogy az infláció miatt ezeknek az összegeknek a vonatkozásában további 15 %-kal emelt mértéket alkalmazzon a bíróság. Kifejtették, hogy az alperest terhelő kártérítési kötelezettség összegének a meghatározásánál a Fővárosi Törvényszék által 21.P.21.230/2018/31. számon beszerzett szakértői vélemény által megállapított 30 %-os értékcsökkenést kell alkalmazni, amely mértékkel egyezően határozta meg az értékcsökkenést dr. szakértő<sup>4</sup> igazságügyi szakértő is a Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság előtt 17.III.22.757/2003. számon folyamatban volt perben 15. sorszám alatt csatolt szakvéleményében. Vitatták a perben beszerzett, a cég<sup>2</sup> Kft.-től származó szakértői vélemény által 24,5 %-os mértékben meghatározott értékcsökkenés mértékét, mert az álláspontjuk szerint sem a vizsgálat időpontja, sem a vizsgált ingatlanok elhelyezkedése szempontjából nem megfelelő összehasonlító adatokon alapul.

[4] Az alperes az ellenkérelmében a III. és a IV. rendű, valamint a VII. és a VIII. rendű felperesek tekintetében elsődlegesen keresetösségi joguk hiánya miatt a per megszüntetését, másodlagosan a kereseteik elutasítást kérte. Hivatkozott arra, hogy a III., a IV. a VII. és a VIII. rendű felperesek azért nem jogosultak kártérítés iránti követelés érvényesítésére, mert a per alatt átruházták az ingatlanjaik tulajdonjogát. Harmadlagosan a III. és a IV. rendű felperesek tekintetében személyenként 3.705.000 forint feletti részében, a VII. és a VIII. rendű felperesek esetében pedig személyenként 7.390.000 forint feletti részében kérte a kereset elutasítását. Az I. és a II. rendű felperesek tekintetében személyenként 3.050.000 forint feletti részében, az V. és a VI. rendű felperes vonatkozásában személyenként 3.330.000 forint összeget meghaladó részében, a IX., a X. és a XI. rendű felperesek tekintetében személyenként 3.753.334 forintot meghaladó részében, a XII., a XIII. és a XIV. rendű felperesek esetében személyenként 1.386.667 forintot meghaladó részében, a XV., a XVI. és a XVII. rendű felperesek tekintetében személyenként 1.093.517 forintot meghaladó részében kérte elutasítani a keresetet. Álláspontja szerint a cég<sup>2</sup> Kft. által készített szakértői vélemény aggálytalan, ebből eredően az értékcsökkenés és az ingatlanok forgalmi értékének meghatározása vonatkozásban az abban foglalt összegek alapján kell meghatározni a felperesek kárának a mértékét.

[5] Az elsőfokú bíróság az ítéletével kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. és a II. rendű felpereseknek személyenként 3.050.000, a III. és a IV. rendű felpereseknek személyenként 3.705.000, az V. és a VI. rendű felpereseknek személyenként 3.330.000, a VII. és a VIII. rendű felpereseknek személyenként 7.390.000, a IX., a X. és a XI. rendű felpereseknek személyenként 3.753.334, a XII., a XIII. és a XIV. rendű felpereseknek személyenként 1.386.667 , a XV., a XVI. és a XVII. rendű felpereseknek személyenként 1.093.517 forintot és ezen összegeknek 2004. január 1-től 2004. december 31-ig évi 11%, 2005. január 1-től a kifizetés napjáig minden naptári félév teljes idejére az érintett naptári félévet megelőző utolsó napon, 2013. július 1-től a kifizetés napjáig minden naptári félév teljes idejére az érintett naptári félévet megelőző első napon érvényes jegybanki alapkamatnak megfelelő mértékű késedelmi kamatát. Az alperest az I., a II., az V., a VI. és a IX-XVII. rendű felperesek javára marasztaló ítéleti rendelkezéseket a tőkeösszeg erejéig

fellebbezésre tekintet nélkül előzetesen végrehajthatónak nyilvánította. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az V-XVII. rendű felpereseknek egymás közt egyenlő arányban 190.000 forint perköltséget. Kötelezte az alperest, hogy fizessen meg az esedékesség napjáig az államnak – az állami adó- és vámhatóság illetékbevételi számlájára – 260.000 forint kereseti illetéket. Kötelezte az V-XVII. rendű felpereseket egymás közt egyenlő arányban 113.311 forint, az alperest 557.465 forint állam által előlegezett költség megfizetésére a Fővárosi Törvényszék Gazdasági Hivatala felhívására, az abban megjelölt módon és időben az állam javára. Megállapította, hogy a fennmaradó 359.403 (háromszázötvenkilencezer-négyszázhárom) forint állam által előlegezett költség az állam terhén marad.

[6] Ítéletének indokolásban kifejtette, hogy a III. és a IV. rendű felperesek 2017. december 13-án, míg a VII. és a VIII. rendű felperesek 2010. szeptember 11-én ruházták át ingatlanjaik tulajdonjogát, azonban a felperesek kártérítés iránti követelése a jogalapjának a fennállását a Fővárosi Törvényszék mint másodfokú bíróság a 41.Pf.639.170/2014/5. számú, 2015. március 19-én kelt jogerőre emelkedett közbenső ítélete állapította meg akként, hogy a felperesek kára a 2003. évben következett be [a Polgári Perendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: rPp.) 229. § (1) bekezdése]. A kártérítési jogviszony keletkezésekor hatályos Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: rPtk.) 360. § (1) bekezdése szerint pedig a kártérítés a kár bekövetkezésekor nyomban esedékes, így a felperesek tulajdonában álló ingatlanok értékcsökkenésének a bekövetkezésekor károsodás állt be a felperesek vagyonában. Álláspontja szerint ezért a per eldöntése szempontjából nincs jelentősége annak, hogy a 2003. évben bekövetkezett értékcsökkenést követően a III. és a IV. rendű, illetve a VII. és a VIII. rendű felperesek átruházták az ingatlanjaik tulajdonjogát.

[7] Megállapította, hogy az alperes (14. számú iratában) az I., a II., az V., VI. és a IX-XVII. rendű felperesek vonatkozásában a kereset elutasítására irányuló ellenkérelmet nem terjesztett elő, ezért az alperesnek ezt a nyilatkozatát akként kell értelmezni, hogy a keresetet az ott megjelölt tőkekövetelés tekintetében elismerte. Ezért az I., a II., az V., VI. és a IX-XVII. rendű felperesek javára az elismerés alapján marasztalta az alperest, a rPp. 231. § d) pontja alapján ebben a részében előzetesen végrehajthatónak nyilvánította az ítéletet.

[8] Rögzítette a cég2 Kft. – szakértő1 szakértő által készített –szakvéleményében az ingatlanok forgalmi értékének meghatározása során alapul vett tényezőket és a szakértői módszert, a piaci és költség alapú értékelést, és ismertette ennek a két számítási módnak az átlagolását. Utalt arra, hogy ezt és a szakvélemény megállapításait az alperes, valamint a XV., a XVI. és a XVII. rendű felperesek elfogadták.

[9] Megállapította, hogy az értékcsökkenés a NAV által szolgáltatott adatok alapján 2008. évben 30,67 % lenne, de a NAV eltérő adottságú és övezeti besorolású ingatlanokra vonatkozó adataira és a 2003. évet jellemző kisebb ingatlanforgalomra figyelemmel annak 20%-al történő csökkentése indokolt, így a 24,5 %-os értékcsökkenést fogadott el. Megállapította azt is, hogy a felperesek által hivatkozott 2004. évből és város4 településről származó adatok nem vehetőek figyelembe, mert a 2003. évben város1on található

ingatlanokban bekövetkezett értékcsökkenést kell megállapítani. Rámutatott arra is, hogy egyetlen értékesítés adata nem értékelhető összehasonlító adatként. A kereset alapjául megjelölt szakértő3 szakvélemény tekintetében a cég2 Kft. szakvéleményét készítő szakértő1 szakértőnek azt az álláspontját fogadta el, hogy a szakértő3 szakvélemény hiányos, mert nem tartalmazza, hogy kínálati vagy létrejött adásvételen alapuló árakat értékelt-e szakértő3 szakértő, és azt sem, hogy az adatai milyen forrásból származnak - azok ténylegesen létrejött ügyletekben szereplő árakat tartalmaznak-e. A szakértő4-féle szakvéleményben foglaltaktól eltérően azt állapította meg, hogy az ingatlanok nem váltak eladhatatlanná, mert időközben több átruházás is történt, ezért csak az értéken aluli eladás ténye volt figyelembe vehető.

[10] Mindezek értékelése nyomán arra a következtetésre jutott, hogy a cég2 Kft. szakvéleménye az értékelés módszere, a megállapított m<sup>2</sup> ár és az alkalmazott forgalmi értékcsökkenés tekintetében is aggálytalan, annak helyességéhez nem fér kétség. Ezért a cég2 Kft. szakvéleménye alapján állapította meg az ingatlanok forgalmi értékeit, és határozta meg a felperesek ingatlanában beállt 24,5 % értékcsökkenést mint a kár mértékét. Az alperes a forgalmi értékek alapján ezt az értékcsökkenést mint a kártérítést köteles megtéríteni, ami a tulajdonosokat tulajdoni hányadaik arányában illeti meg.

[11] Nem alkalmazta a felperesek további 15%-os inflációs korrekcióját, mert a felperesek arra vonatkozóan sem tényállítást, sem jogállítást nem tettek, és egyébként a 2003. év óta bekövetkezett infláció mértékének figyelembevétele kizárt, mert a felperesek kára a 2003. évben következett be, a kártérítés ekkor vált esedékessé, így a 2003. évet követő infláció nem volt figyelembe vehető.

[12] A késedelmi kamatfizetési kötelezettség kezdő időpontját a kereseti kérelemhez és a jogerős közbenső ítéletekben megjelölt károkozási időponthoz igazodóan 2004. január 1. napján határozta meg. A késedelmi kamat mértékéről az rPtk. 301. § (1) bekezdése alapján határozott figyelemmel arra is, hogy az rPtk. 301. § (1) bekezdésének 2004. május 1. napja előtt – 2000. szeptember 1. után – hatályos rendelkezése szerint a 2000. szeptember 1. napja után keletkezett jogviszonyból eredő késedelmi kamat mértéke az évi költségvetési törvényben meghatározott kamat.

[13] Megállapította, hogy a felperesek és az alperes 50-50 % mértékben tekinthetők pernyertesnek, illetve pervesztesnek, ezért ügyvédi munkadíjra egymással szemben nem tarthatnak igényt.

[14] Rögzítette, hogy a per során felmerült illetékfizetési kötelezettségüket a költségkedvezményben nem részesült V-XVII. rendű felperesek 640.000 forintban teljesítették. Az alperes az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) per megindulásakor hatályos 42. § (1) bekezdésének a) pontja alapján fizetendő 900.000 forint illetékből a felek pernyertessége, illetve pervesztessége arányának megfelelően a 450.000 forint feletti részt az rPp. 78. § (1) bekezdés szerint köteles az V-XVII. rendű

felpereseknek megfizetni (190.000 forint), azzal, hogy arra a felperesek az rPp. 82. § (2) bekezdése szerint – azonosnak tekinthető érdekeltységük alapján – egymás közt egyenlő arányban jogosultak. Ezen felül az alperes köteles megfizetni az államnak az I-IV. rendű felperesek által le nem rótt és fennmaradó 260.000 forint kereseti illetéket. Az V-XVII. rendű felperesek 1.054.750 forint szakértői és tanúdíjat előlegeztek, míg az alperes 970.000 forint szakértői díjat előlegezett, az állam által előlegezett 1.030.180 forint költség mellett.

[15] Megállapította, hogy az összes 3.054.930 forint költség fele része, 1.527.465 forint esik az I-XVII. rendű felperesek, fele pedig az alperes terhére. Az V-XVII. rendű felperesek által előlegezett 1.054.750 forint és az 1.527.465 forintból arányosan rájuk eső 1.168.061 forint közötti különbözet 113.311 forint, ennek megfizetésére kötelezte az V-XVII. rendű felpereseket az állam javára, egymás közti egyenlő érdekeltységük arányában. Az alperest kötelezte az általa előlegezett 970.000 forint és a rá eső 1.527.465 forint közötti különbözet összegének, 557.465 forintnak a megfizetésére a 6/1986 (VI. 26.) IM rendelet (a továbbiakban: R.) 13. § (2) bekezdése alapján. Az I-IV. rendű felperesek költségmentessége miatt a fennmaradó 359.403 forint állam által előlegezett költség viselésről pedig akként rendelkezett, hogy azt az állam viseli az R. 14. §-a alapján.

[16] Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az I-XVII. rendű felperesek terjesztettek elő fellebbezést. Fellebbezésükben azt kérték, hogy a másodfokú bíróság részben változtassa meg az elsőfokú bíróság ítéletét és az alperes marasztalást emelje fel a kereseti kérelmükben megjelölt összegre. A 30 %-os értékcsökkenési mértéket és további 15%-os inflációs hatást figyelembe véve részletesen kimunkálták, hogy felperesként külön-külön milyen tőkeösszegben kérik felemelni az alperes kötelezését. Kifejtették, hogy a cég2 Kft. elsőfokú bíróság által elfogadott szakvéleménye a reális forgalmi érték fele részében állapította meg az értékcsökkenés összegét, az állam teherbíró képességének figyelembe vételével. Kifogásolták, hogy az elsőfokú bíróság nem oldotta fel a perben rendelkezésére álló három szakvélemény közötti ellentmondást, valamint az elfogadott szakvélemény nem a 2003. évi ingatlanforgalmi adatok alapján munkálta ki az értékcsökkenést. Kifejtették, hogy a Kúria korábbi gyakorlata szerint az ingatlanok forgalmi értékét a leginkább hasonló tulajdonságú és azonos vagy közeli települések ingatlan adataiból kell páros összehasonlítás alapján megállapítani, amely követelménynek a cég2 Kft. szakvéleménye nem felel meg. Az volt az álláspontjuk, hogy e szerint a módszertan szerint a 2004. évi Cs. I. utcai összközműves ingatlan szolgálhatott volna alapul. Kifejtették, hogy a valós adásvételi ügyletek nem a reális vételárat tartalmazzák, mert a felek a vagyonszerzési illeték minimalizálására törekedtek. Kérte, hogy a 2003. év óta bekövetkezett inflációs hatásból 15 %-os pénzromlási értéket vegyen figyelembe a bíróság, és a kártérítés összegét a 30 százalékos értékcsökkenésen túl ezzel az összeggel növelje meg. Álláspontjuk szerint az elsőfokú ítélet perköltség viselésére vonatkozó rendelkezése részben téves, mert a felek által előlegezett szakértői díjak fele része 1.405.570 forint. Kérte felülvizsgálati igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő kirendelését.

[17] Az alperes a fellebbezési ellenkérelmében kérte, hogy a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét teljes egészében hagyja helyben, és kötelezze a felpereseket a fellebbezési eljárásban felmerült költsége megfizetésére. Kifejtette, hogy a cég2 Kft. által készített szakvéleményt írásban és szóban is kiegészítette a szakértő, ezáltal ez a szakvélemény az üdülőövezeti ingatlanok értékcsökkenésének mértékét aggálytalanul

határozza meg, ellenőrizhető adatok és számítási mód alapján. Álláspontja szerint a felperesek a fellebbezésükben nem mutatták be, hogy ez a szakvélemény mennyiben és milyen módon ellentétes a Kúria korábbi gyakorlatával. Előadta azt is, hogy a szakértő3 és a szakértő4 szakvéleményekre nem lehet ítéleti tényállást alapítani, mert az ezekben meghatározott 30%-os mértékű értékcsökkenés pusztán a bírói gyakorlatra alapított, és az alapadataik sem ellenőrizhetőek. Kifejtette azt is, hogy az inflációs értékcsökkenés figyelembevételére az rPtk. 361. § (1) bekezdése alapján nincs lehetőség.

[18] Az I-XVII. rendű felperesek a fellebbezésükben nem támadták az elsőfokú bíróság ítéletének az alperest fizetésre kötelező rendelkezéseit. Ezek a rendelkezések fellebbezés hiányában a polgári perendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (rPp.) 228. § (4) bekezdése alapján elsőfokon jogerőre emelkedtek, ezért a Fővárosi Ítéltábla kizárólag az elsőfokú ítélet fellebbezett, a keresetet elutasító rendelkezéseit bírálta felül.

[19] A felperesek fellebbezése nem alapos.

[20] A Fővárosi Ítéltáblának a felperesek fellebbezése folytán abban kellett állást foglalnia, hogy az elsőfokú bíróság ítélete alapjául elfogadott, a cég2 Kft. (szakértő1 igazságügyi szakértő) által készített szakvélemény aggálytalan volt-e, az igazságügyi szakértő által a perbeli ingatlanokra megállapított 24%-os értékcsökkenés kiszámítása helytálló volt-e, valamint, hogy további 15%-os inflációs korrekció alkalmazása indokolt-e a felperesek részére megítélt kártérítési összeg vonatkozásában.

[21] A rPp. 164. § (1) bekezdése értelmében a per eldöntéséhez szükséges tényeket általában annak a félnek kell bizonyítania, akinek érdekében áll, hogy azokat a bíróság valóban fogadja el. A jelen perben annak a ténynek a bizonyítása, hogy város1, V. utcában található ingatlanok értéke milyen mértékben csökkent 2003. évben az M7-es autópálya új szakaszának megnyitása miatt a felpereseket terhelte. Mivel az értékcsökkenés körében jelentős tények és körülmények megállapításához különleges szakértelemre volt szükség, a rPp. 177. § (1) bekezdése alapján szakértőt kellett kirendelni. A perben beszerzett és részben egymástól eltérő módszertanú és eredményű szakértői vélemények egyenrangúak, azok értékelésére a bizonyítékok rPp. 206. § (1) bekezdése szerinti mérlegelése során volt lehetőség. Az elsőfokú bíróság ennek a mérlegelésnek a során a bizonyítékokat a maguk összességében értékelte és meggyőződése szerint bírálta el, az ítéletének alapjául szolgáló tényállást a felek előadásának és a bizonyítási eljárás során beszerzett – cég2 Kft. által készített – szakértői véleménynek az egybevetése alapján állapította meg.

[22] Az elsőfokú bíróság a szakértői véleményeket, mint minden más bizonyítékot, szabadon mérlegelhette, azt meggyőződése szerint bírálhatta el, és értékelhette azok bizonyító erejét. Az elsőfokú bíróság indokát adta, hogy az ítélete alapjául elfogadott szakvéleményt miért tartotta aggálytalannak, azt miért fogadta el, valamint azt is, hogy milyen okok miatt mellőzte szakértő3 és a szakértő4 igazságügyi szakértők által készített szakvéleményeket. A

perben rendelkezésre álló három igazságügyi szakértői vélemény részben eltérő módszertana és az értékcsökkenés vonatkozásban különböző eredménye alapján az elsőfokú bíróság lefolytatta az rPp. 182. § (3) bekezdés szerinti eljárást, és felhívta szakértőtől szakértőt a szükséges felvilágosítás megadására.

[23] Az rPp. 182. § (3) bekezdése értelmében a szakértői véleményt aggályossá teszi az a körülmény is, ha más szakértő véleményével ellentétes, az homályos és nem ellenőrizhetők a következtetése alapjául szolgáló adatok. Az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy szakértő3 szakértő véleménye részben homályos, az annak alapjául megjelölt adatok pedig ellenőrizhetetlenek. szakértő3 szakvéleményéből nem állapítható meg, hogy kínálati árak vagy tényleges adásvételi szerződések vételárai alapján dolgozta-e ki a forgalmi értéket, és az sem, hogy milyen módszertan alapján határozta meg az értékcsökkenés mértékét. Ezeknek az adatoknak a hiányában szakértő3 szakvéleményének bizonyító ereje nem volt alkalmas arra, hogy a felperes keresetében állított tényeket kétségmentesen alátámassza. Ugyanis a szakértőtől meg kell követelni mindazoknak az összehasonlítási adatoknak és tényeknek az ismertetését, amelyek közrehatottak a szakértői vélemény meghozatalánál, és amelyeknél fogva a szakértői vélemény helyessége ellenőrizhető (BH2005.147.).

[24] Az elsőfokú bíróság az ítéletében helyesen vonta le azt a következtetést is, hogy szakértő4 szakvéleményében az értékcsökkenés mértéke számítási módjaként nem volt elfogadható a bírói gyakorlatra hivatkozás a konkrét és egyediesített módszertan mellőzésével. Továbbá hibás, a perbeli adatok által cáfolt volt szakértő4 szakértőnek az a kiindulási álláspontja is, hogy a perbeli ingatlanok értékesíthetetlenek. Mindezek alapján szakértő4 szakvéleménye aggályos volt, és az értékcsökkenés mértékének meghatározására nem volt alkalmas.

[25] Helytállóan jutott az elsőfokú bíróság arra a következtetésre, hogy az aggályos szakértő3 és szakértő4 szakvéleményekkel szemben a cég2 Kft. által készített, szakértőtől igazságügyi szakértő által jegyzett szakértői vélemény az ítékezés alapjául elfogadható, mert annak következtetése a bizonyítékok láncolatába beilleszthető, a per egyéb adataival és tényeivel is összhangban áll. Az elfogadott szakvélemény kielégíti a szakvélemény tartalmi követelményeit, nem homályos, nem hiányos, önmagával és a per egyéb adataival nem áll ellentmondásban. Bár szakértőtől szakértő a NAV adatbázisából 2008. évi adatokat kapott, azok valorizálásával, a 2003. és 2008. év piaci ingatlanforgalmi adatai alapján 20%-os korrekcióval alkalmasak voltak a kár bekövetkezésének idején beállott értékcsökkenés meghatározására.

[26] szakértőtől szakértő szakvéleményében feltüntetett nagyszámú - pontos telek és felépítményi méretre, továbbá övezeti elhelyezkedésre vonatkozó - adat ellenőrizhető, a szakvélemény teljesített, valós ügyletek vételárait tartalmazza. A kínálati árak alapján ellenőrzött számítás igazolta a piaci összehasonlító módszertan és az alkalmazott értékcsökkentő, értéknövelő tényezők helytállóságát. Ezek mellett semmilyen ténybeli adat nem támasztotta alá a felperesek azon fellebbezési álláspontját, hogy szakértőtől figyelembe vette volna az „állam teherbíró képességét”, csökkentve a felpereseket ért tényleges

értékcsökkenést. Semmilyen bizonyíték nem támasztotta alá továbbá a cég2 Kft. szakértő1 szakvéleményével szemben támasztott azokat a felperesi aggályokat, hogy a szakértő által vizsgált szerződések a valósnál alacsonyabb vételárakat tartalmaztak volna a tulajdonátruházási illeték csökkentése céljából. Ezt alátámasztó bizonyíték hiányában az erre vonatkozó fellebbezési állítás csak feltételezésnek, a felperesek szubjektív vélekedésének tekinthető.

[27] A bírói gyakorlat kifejezetten az összehasonlító adatok ellenőrizhetőségét, azok valós és tényleges jogügyleti jellegét emeli ki az ingatlanforgalmi szakvélemények megalapozottságának egyik feltételként. Egyetlen, egyedi jogügylet adatán alapuló számítás nem elfogadható ingatlanforgalmi szakértői módszertan, mert annak alapján nem lehet megalapozott és általános következtetést levonni az ingatlanforgalmi piaci helyzetre. Egyetlen egy jogügylet, pontosan annak egyedisége miatt nem alkalmas a piaci folyamatok leírására. Egyetlen jogügylet alapján általános következtetés sem vonható le a város1, V. utcában található ingatlanok sokaságára nézve. Az elsőfokú bíróság helytállóan jutott arra a következtetésre is, hogy a szakvéleményt csak mint egészet értékelheti, nincs lehetősége arra, hogy annak egy részét felhasználja, más részét mellőzze.

[28] A Fővárosi Ítéltábla a felperesek fellebbezésben foglaltakra figyelemmel arra mutat rá továbbá, hogy az ingatlanok értékének és értékcsökkenésének megállapítása az adott vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek analitikus elemzése útján történő becslése. Az értékmeghatározás szükségképpen következtetés, amely az azt alátámasztó paci adatokon és logikai elemzésen nyugszik. A piaci összehasonlító vizsgálattal szembeni elsődleges követelmény az, hogy egy ingatlanokat tartalmazó alaphalmaz alapján kell elvégezni az elemzést. Ebben az alaphalmazban lévő ingatlanok földrajzi elhelyezkedése és típusa a vizsgált ingatlanéval lehetőleg azonos vagy ahhoz hasonló kell legyen, ahogy arra a felperesek a fellebbezésükben helytállóan hivatkoztak. Azonban szakértő1 szakértő értékelte az alapadatok értékcorrekciója során azt a körülményt, hogy a 2008. évi alaphalmaz adatai eltérő adottságú és övezeti besorolású ingatlanokra vonatkoznak. A szakértő az elemzés során tehát az összehasonlítás alapjául szolgáló valós, ellenőrzött adatokat megismerte, azokat korrigálta, majd ezt követően mérte hozzá a perbeli ingatlanokhoz. A korrigált összehasonlító adatokból határozta meg a fajlagos, négyzetméterre vetített alapértékeket a perrel érintett ingatlanok konkrét értékmódosító tényezőinek a figyelembe vételével, amely módszer alkalmazása nem aggályos.

[29] A helyes, ellenőrizhető adatokon alapuló szakértői értékbecslés alapján az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg a 2003. évre vetített időpontra azt az értékcsökkenési összeget, amelyen az ingatlanok tulajdonjoga az észszerűen, körültekintően és kényszer nélkül eljáró felek között csökkent értéken kicserélődhetett volna az autópálya érintett szakaszának megnyitása következtében. A felperesek a keresetükben a kár bekövetkezésének időpontját 2003. évben határozták meg, amelyhez a bíróság az rPp. 3. § (1) bekezdése alapján kötve volt. Ezért a felpereseknek járó kártérítés a kárkötelem 2003. évi keletkezésekor hatályos rPtk. 360. § (1) bekezdése szerint a kár bekövetkezésekor nyomban esedékessé vált. Erre tekintettel a károsodás 2003. évi bekövetkezésekor a károsult vagyonában beállott értékcsökkenést kellett figyelembe venni, amelynek meghatározása során nem volt jelentősége az infláció utóbb bekövetkező (kommulált) mértékének. Annak az alperes mint

kötelezett késedelmes pénzfizetése miatt közvetve az rPtk. 301. § (1) bekezdése szerinti késedelmi kamat mértékére volt hatása, amely körülményt a felperesek erre vonatkozó kereseti kérelme alapján az elsőfokú bíróság értékelt az ítéletében.

[30] Az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy a felperesek és az alperes elsőfokú pernyertességének, illetve pervesztességének az aránya 50-50% volt. A rPp. 81. § (1) bekezdése szerint részleges pernyertesség esetében a bíróság a perköltség felől a pernyertesség arányának, valamint az egyes felek által előlegezett költségek összegének figyelembevételével határoz. Erre tekintettel az elsőfokú bíróság a perköltség viseléséről a jogszabályoknak megfelelően rendelkezett azzal, hogy helytállóan vette számításba a felek által előlegezett költségeket. A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság számításával és ítélete indokolásával e vonatkozásban is egyetértett, azt megismételni nem kívánja, arra csak visszautal.

[31] Mindezek alapján a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság érdemben helyes ítéletét – annak helyes indokai alapján – az rPp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

[32] A felperesek teljes egészében pervesztesek lettek a másodfokú eljárásban, erre tekintettel kötelesek az rPp. 78. § (1) bekezdése alapján az alperes perköltségének megfizetésre. Az V-XVIII. rendű felperesek kötelesek viselni az általuk lerótt 2.500.000 forint fellebbezési illetéket – figyelemmel az I-IV. rendű felperesek költségmentességére.

[33] Az egyszerű pertársaságot alkotó I. - XVII. rendű felperesek között az rPp. 83. § (2) bekezdése alapján a perbeli érdekeltségük között fennálló jelentékenyebb eltérés miatt az érdekeltségük arányában meg kellett osztani az alperest másodfokú perköltségként megillető ügyvédi munkadíjat. A felperesek a fellebbezésben felemelni kért tőkeösszeg, a alperesek által megjelölttől eltérően, kerekítve 43.500.000 forint – mint fellebbezési pertárgyérék alapján a következő érdekeltségi arány állapítható meg: az I és a II. rendű felperesek személyenként 11 %, a III. és a IV. rendű felperesek személyenként 1,5 %, az V. és a VI. rendű felperesek személyenként 14 %, a VII. és a VIII. rendű felperesek személyenként 13 %, a IX-XI. rendű felperesek személyenként 4 %, a XII. – XIV. rendű felperesek személyenként 2 % és a XV. – XVII. rendű felperesek személyenként 1 %.

[34] A Fővárosi Ítéltábla az alperest megillető 750.000 forint ügyvédi munkadíj összegét a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) és b) pontja, valamint az (5) bekezdése alapján állapította meg, és a felpereseket a fent írt érdekeltség arányában kötelezte ennek megfizetésre.

Budapest, 2024. április 9.

Dr. Lente Sándor s.k.

a tanács elnöke

Dr. Virág Csaba s.k.

előadó bíró

Dr. Csóka István s.k.

bíró