



Az ügy száma: Kfv.VII.37.816/2025/2.

A tanács tagjai: Dr. Sperka Kálmán a tanács elnöke

Dr. Szilas Judit előadó bíró

Dr. Remes Gábor bíró

Dr. Ujhelyi-Gyurán Ildikó bíró

Dr. Varga Zs. András bíró

A felperes: felperes1

(cím1)

A felperes képviselője: Dr. Oláh Balázs Ügyvédi Iroda,

ügyintéző: Dr. Oláh Balázs ügyvéd

(cím2)

Az I. rendű alperes: Baranya Vármegyei Kormányhivatal

(cím3)

Az I. rendű alperes képviselője:

A II. rendű alperes:

Dr. Nagy Amarilla kamarai jogtanácsos

Építési és Közlekedési Minisztérium

(cím4)

A II. rendű alperes képviselője:

Csokona Ügyvédi Iroda

ügyintéző: Mikéné Dr. Csokona Csilla ügyvéd

(cím5)

A per tárgya: kisajátítási üggyel összefüggő közigazgatási jogvita

A felülvizsgálati kérelemmel

támadott határozat:

a Pécsi Törvényszék

101.K.700.331/2024/56. számú ítélete

A felülvizsgálati kérelmet

benyújtó fél:

az alperes (60. sorszám alatt)

Rendelkező rész

A Kúria a felülvizsgálati kérelem befogadását megtagadja.

A végzés ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A településli hrsz1 helyrajzi számú külterületi, kivett telephely megnevezésű, 2875 m² területű ingatlan (a továbbiakban: perbeli ingatlan) a felperes tulajdonában áll, a terület beépítetlen, azon kukorica ültetvény található. A Magyar Állam nevében eljáró II. rendű alperes 2024. január 3-án az I. rendű alperesnél aBeruházás keretében a projekt (projektkód: ...) céljából a perbeli ingatlan 1047 m² területének a kisajátítása iránt kérelmet terjesztett elő.

[2] Az I. rendű alperes a 2024. március 8-án kelt, BA/72/00029-19/2024. számú határozatával a perbeli ingatlanból kialakításra település hrsz2 helyrajzi számú, 1047 m² térmértékű ingatlant a Magyar Állam javára közlekedési infrastruktúra fejlesztése közérdekű célra kisajátította. A kisajátított területért a felperes részére 2.861.451 forint, a zöldkár értékeként 65.422 forint kártalanítást állapított meg, amelynek kamatokkal együtt történő megfizetésére a II. rendű alperest kötelezte. A felperesnek a perbeli ingatlanból kialakításra kerülő hrsz3 helyrajzi számú, 1828 m² térmértékű ingatlan kisajátítására irányuló kérelmét elutasította. A határozata indokolásában a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) 2 - 4 §-aira hivatkozással megállapította, hogy a perbeli ingatlan meghatározott részének a kisajátítása a közlekedési infrastruktúra fejlesztése közérdekű cél megvalósítása érdekében indokolt, amely – figyelemmel az ingatlant érintő beruházás jóváhagyott nyomvonalára és a kiadott építési engedélyre – kizárólag a perbeli ingatlanon valósítható meg.

[3] A kártalanítás összegét az aggálytalannak tartott Szakértő1 (a továbbiakban: Szakértő) előzetes szakvéleményében kimunkált 2.733 Ft/m² korrigált fajlagos átlagár figyelembevételével állapította meg. Részletesen ismertetette az előzetes szakvéleményben foglaltakat, a felperes észrevételeit és a Szakértő arra tett nyilatkozatait. Megállapította, hogy a NAV által szolgáltatott adatok közül a Szakértő által kiválasztott öt ingatlanra vonatkozó adat a kisajátítással érintett terület forgalmi értékének meghatározására alkalmas volt. A felperes által előadottak ellenére a visszamaradó terület kisajátítása nem indokolt, mivel az előzetes szakvélemény szerint a kisajátítás a visszamaradó ingatlan hasznosíthatóságát, beépíthetőségét nem érinti, a helyi építési szabályzatban meghatározott legkisebb területmértéket a kisajátítást követően is eléri és továbbra is gazdaságosan értékesíthető.

A jogerős ítélet

[4] A felperes az I. rendű alperes határozata ellen közigazgatási pert indított, keresetében elsődlegesen a határozat megsemmisítését és I. rendű alperes új eljárásra kötelezését, másodlagosan a határozat megváltoztatását és az ingatlan kisajátításáért járó kártalanítás összegének 28.815.422 forintra történő felemelését kérte.

[5] Az elsőfokú bíróság a 2025. szeptember 19-én kelt, felülvizsgálni kért jogerős ítéletével az I. rendű alperes határozatát a közlésére visszamenőleges hatállyal hatályon kívül helyezte és az I. rendű alperest új eljárásra kötelezte. Ítélete indokolásában a Kstv. 6. § (4) bekezdését, 9. § (1), (3) bekezdését, 37/B. § (1) bekezdését, az igazságügyi szakértőkről szóló 2016. évi XXIX. törvény (a továbbiakban: Iszt.) 40. § (5) bekezdését, az ingatlanok forgalmi adatainak szolgáltatási rendjéről és az adatszolgáltatás igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 33/2007. (XII. 23.) PM rendelet (a továbbiakban: PM rendelet) 2. § g) pontját, az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr) 62. §-át és 81. § (1) bekezdését felhívva, kifejtette, hogy a keresetben foglaltak körében arról kellett állást foglalnia, hogy az I. rendű alperes az előzetes szakvéleményre figyelemmel a kártalanítás összegét és a visszamaradó ingatlan változatlan hasznosíthatóságát helyesen állapította-e meg.

[6] Elsőként az előzetes szakvéleményt a felperes által feltett kérdések és arra a Szakértő által adott válaszok mentén vizsgálva, arra a következtetésre jutott, hogy a közigazgatási eljárás során kirendelt Szakértő előzetes szakvéleménye aggályosnak tekinthető. A felperes indítványára ezért a perben a Gazdasági Társaság1-et (a továbbiakban: Perszakértő) szakértőként kirendelte. Az I. rendű alperes felvetésével összefüggésben

kiemelte, hogy a Perszakértőnek az ingatlan értékbecsülés szakterület vonatkozásában valóban nincs kompetenciája, nem is volt feladata a perbeli ingatlan tényleges forgalmi értékének meghatározása, de a perbeli szakvélemény alkalmas volt arra, hogy a közigazgatási eljárásban előterjesztett előzetes szakvélemény tényállításait megdöntse.

[7] A Perszakértő által előterjesztett szakvéleményt részletesen ismertette, és azt a NAV által a Szakértő részére megküldött adatbázis felhasználhatóságának vizsgálata, a releváns összehasonlító értékadatok kiválasztása, az alkalmazott értékmódosító tényezők és százalékos szorzók körében – az I. és II. rendű alperesek által tett észrevételek tükrében is – aggálytalannak tartotta. Kiemelte, hogy az előzetes szakvélemény nyilvánvaló ténybeli tévedést tartalmaz, amikor az összehasonlító adatként felhasznált település¹ hrsz⁴ helyrajzi számú ingatlant beépítetlen ingatlanként nevesíti. Az ingatlan ezzel szemben beépített és a település központjában található, melyet a Perszakértő fotóval is egyértelműen alátámasztott. A perbeli külterületi kivett telephely ingatlan esetén ezért összehasonlító adatként nem lehetett volna figyelembe venni, ahogyan a település¹i hrsz⁵ és hrsz⁶ helyrajzi számú legelő ingatlanokat sem, amelyek a település¹ déli lakópark övezetben helyezkednek el. Ez utóbbiakat a többi hasonló adottságú ingatlanokhoz hasonlóan ki kellett volna zárni a felhasznált adatok köréből. Erre figyelemmel a NAV által szolgáltatott húsz adatból mindössze két adat lett volna értékelhető. A Perszakértő által kifejtett indokok mentén a számszerűsített korrekciós tényezők sem voltak alkalmasak arra, hogy az eltérő adottságú, összehasonlításra alkalmatlan ingatlanok értékeléséből adódó jelentős eltéréseket korrigálják. A Szakértő adóhatósághoz intézett megkeresése is téves tartalmú volt, mert abban külterületi vagy belterületi üres telket jelölt meg. A perbeli kivett telephely ipari, kereskedelmi célú felhasználásra, az üres telek ezzel szemben az esetleges beépíthetőségre utal, ez utóbbi ipari, kereskedelmi célra nem használható. A Perszakértő a Szakértő szakvéleményét több ponton tényyszerűen döntötte meg, az előzetes szakvélemény a reális forgalmi érték megállapítására alkalmatlan volt, ezért az I. rendű alperes a határozatát arra nem alapíthatta volna.

[8] Az ingatlan visszamaradó részének kisajátításával kapcsolatban leszögezte, hogy a visszamaradó ingatlan közútról nyilvánvalóan nem közelíthető meg, ezért a jövőben azon telephely kialakítására nincs lehetőség. A felperes a perben a Gazdasági Társaság² nyilatkozatával igazolta, hogy a visszamaradó ingatlanra új telekbejárót nem engedélyeznek, a II. rendű alperesnek a zúzottköves út jövőbeli kialakítására vonatkozó vállalása a perben nem volt értékelhető. Mindezek miatt a visszamaradó ingatlan esetén fennáll a Kstv. 6. § (4) bekezdés a) pontjában rögzített feltétel.

[9] A megismételt eljárásra az I. rendű alperes számára új szakértő kirendelését írta elő, azzal, hogy a szakértőnek az összehasonlításra alkalmas forgalmi értékadatok kiválasztása során a PM rendelet szabályozása szerint kell eljárnia, és a perbeli ingatlan teljes területének kisajátítása indokolt.

A felülvizsgálati kérelem

[10] Az I. rendű alperes a felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítását kérte. Állította, hogy a jogerős ítélet a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 78. § (2) bekezdését, a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 300. § (1)-(2) bekezdését, az Iszt 3. § (1) bekezdését, 5. § (1) bekezdését, valamint a Kstv. „(1) és (3) bekezdését” sérti.

[11] A felülvizsgálati kérelem befogadását a Kp. 118. § (1) bekezdés a) pont aa) alpontja alapján kérte, miszerint az ügy érdemére kiható jogszabálysértés vizsgálata a joggyakorlat egységének, vagy továbbfejlesztésének biztosítása miatt indokolt. A befogadhatóság körében további indokolást nem terjesztett elő.

[12] A felülvizsgálati kérelem érdemi részében kifejtette, hogy a kivett telephely perbeli ingatlan értékelése esetén a Perszakértőnek a kirendelő végzésben feltett 3. és 4. kérdés megválaszolására nem volt kompetenciája, annak hiányában járt el, ezért a perben beszerzett szakvélemény a döntés alapját nem képezhette. Ezt az álláspontot támasztja alá a Kúria Kfv.IV.38.015/2018/5. számú határozatának elvi tartalma is. Az elsőfokú bíróság ítélete ezért az ügy érdemére kiható módon jogszabálysértő.

A Kúria döntése és jogi indokai

[13] A felülvizsgálati kérelem befogadására – az alábbiakra tekintettel – nincs törvényes lehetőség.

[14] A Kúria a Kp. 118. § (1) bekezdése alapján 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.

[15] A Kúria megvizsgálta a felülvizsgálati kérelem befogadhatóságával kapcsolatban előadottakat, ám azok alapján a rendkívüli perorvoslati eljárás lefolytatását nem látta indokoltnak.

[16] A Kp. 117. § (4) bekezdése szerint 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 – részletesen indokolni nem kell. E rendelkezés alapján a felülvizsgálatot kérőnek annyit mindenképpen ki kell fejtenie, hogy a hivatkozott ok(ok)ból miért tartja szükségesnek a felvetett jogkérdés Kúria általi eldöntését. Így kerülhet ugyanis abba a helyzetbe a Kúria, hogy a felülvizsgálati kérelem befogadhatóságáról hozandó döntése körében a kérelmező szempontjait értékelhesse. Ellenkező esetben a kérelmező szempontjainak figyelembevétele lehetetlen lenne, ami nyilvánvalóan nem volna összhangban a felülvizsgálati eljárás céljával, mert módot adna a jogerős határozat önkényes felülbírálatára (Kfv.V.37.035/2022/2., Kfv.V.37.065/2022/2., Kfv.VII.37.687/2023/4.).

[17] A Kp. 118. § (1) bekezdés a) pont aa) alpontja értelmében, a joggyakorlat egységének biztosítása érdekében a felülvizsgálati kérelem befogadására – általánosságban – akkor kerülhet sor, ha a jogerős ítélet olyan elvi jelentőségű jogkérdést vet fel, amellyel

kapcsolatban a Kúria még nem foglalt állást, feltéve, hogy a jogértelmezést igénylő elvi jelentőségű jogkérdésben a bírói gyakorlat nem egységes, vagy a joggyakorlattól eltérő bírói döntés megismétlődésének, ezáltal a jogegység megbomlásának a veszélye áll fenn (7/2023. Jogegységi határozat). A joggyakorlat továbbfejlesztése céljából a felülvizsgálati eljárás érdemi lefolytatását az indokolhatja, ha a jogerős ítélet által felvetett elvi jelentőségű jogkérdésben a bírói gyakorlat már kialakult és egységes ugyan, annak követése azonban a körülmények változására tekintettel nem támogatható.

[18] Az aa) alpont szerinti befogadhatósági ok azt teszi lehetővé, hogy a Kúria az alsóbb fokú bíróságok felett megfelelő kontrollt gyakorolhasson, és az egységes ítélkezés követelményének megtartása érdekében számukra – szükség szerint – irányt mutasson. Az I rendű alperes a jogszabály szövegének idézésével általánosságban hivatkozott a joggyakorlat egysége vagy továbbfejlesztése biztosításának szükségességére, de nem mutatta be, hogy konkrétan miért tartja indokoltnak a felülvizsgálati kérelem befogadását. Nem jelölt meg olyan elvi jelentőségű jogkérdést, amellyel kapcsolatban a Kúria álláspontjának első alkalommal történő kifejtése lenne szükséges, és nem mutatott be olyan eltérő alsóbb fokú döntéseket sem, amely arra világítaná rá, hogy a bírói gyakorlat széttartó vagy a jogegység megbomlásának a veszélye fenyegetne. Az I. rendű alperes a felülvizsgálati kérelme érdemi részében állított jogszabálysértéssel összefüggésben sem fejtette ki a befogadási kérelmében, hogy mi az az elvi jelentőségű jogkérdés, amely felsőbbbírói iránymutatást igényel. Az elsőfokú bíróság I. rendű alperes határozatát hatályon kívül helyező döntése a megelőző eljárás során és a perben beszerzett szakvélemény mérlegelésén alapult. A Kúria gyakorlata szerint önmagában a szakértői vélemény vitatása, mint bizonyíték értékelése a befogadás alapjául nem szolgálhat, amennyiben a mérlegeléséről az elsőfokú bíróság az ítéletében számot adott (Kfv.III.37.687/2021/2., Kfv.VII.37.697/2022/2., Kfv.VII.37.817/2022/2, Kfv.II.37.512/2023/2.).

[19] Az I rendű alperes a joggyakorlat továbbfejlesztése érdekében sem hivatkozott olyan körülményre, amely az elsőfokú bíróság jogértelmezésének meghaladottságára utalna. Önmagában az a körülmény, hogy a fél nem ért egyet a jogerős ítéletben foglaltakkal, a rendkívüli perorvoslati eljárás lefolytatásának szükségességéhez és az ítélet érdemi felülvizsgálatához nem elégséges. A kérelemben előadottakra tekintettel a felülvizsgálati kérelem befogadása az aa) alpont alapján nem volt lehetséges.

[20] A felülvizsgálati kérelem befogadásának feltételei nem állnak fenn, ezért a Kúria a befogadást a Kp. 118. § (2) bekezdése alapján megtagadta.

A döntés elvi tartalma

[21] A rendkívüli perorvoslati eljárás lefolytatásának szükségességét nem alapozza meg, ha a fél a felülvizsgálati kérelem befogadásával összefüggő indokait nem fejti ki, kizárólag arra hivatkozik, hogy a bíróság ítélete jogszabálysértő.

Záró rész

[22] A Kúria a felülvizsgálati kérelem befogadásának megtagadásáról a Kp. 118. § (2) bekezdése szerint tanácsban, tárgyaláson kívül, indokolt végzéssel határozott.

[23] A Kúria által hozott határozat ellen felülvizsgálatnak a Kp. 116. § d) pontja alapján nincs helye.

Budapest, 2025. december 16.

Dr. Sperka Kálmán s. k.

a tanács elnöke

Dr. Szilas Judit s. k.

előadó bíró

Dr. Remes Gábor s. k.

bíró

Dr. Ujhelyi-Gyurán Ildikó s. k.

bíró

Dr. Varga Zs. András s. k.

bíró