

Országos Bírósági Hivatal

Mailáth György Tudományos pályázat

A szakértő szerepe a kisajátítási perekben

Közjogi, munkajogi és EU szekció

4. téma

Jelige: „solyka”

Joghallgatói tagozat

Budapest

2014

Tartalom

Bevezető	4
I. FEJEZET.....	4
A kisajátítás	4
1. Fogalma, jogrendszerbeli elhelyezkedése	4
2. A magyar kisajátítási jog története.....	6
2.1. Az ipari társadalom kisajátítási joga 1945-ig.....	6
2.2. A szocialista kor kisajátítási joga 1945-1990 között	7
2.3. A rendszerváltástól napjainkig.....	8
3. Elvi kérdések – Alaptörvény.....	9
4. A kisajátítási eljárás	9
4.1. Eljárás a közigazgatási hatóságok előtt.....	10
4.2. Kisajátítási peres eljárás.....	12
II. FEJEZET	14
Az igazságügyi szakértő.....	14
1. A szakértőkről általában.....	14
2. A szakértőkre vonatkozó szabályozás	16
3. Szakértő a kisajátítási eljárásban.....	17
3.1. Szakértő a hatósági eljárásban	17
3.2. Szakértő a peres eljárásban	18
4. A szakvélemény	19
5. A szakértői díj	20
III. FEJEZET	21
A kártalanítás kérdése	21
IV. FEJEZET	23
Az igazságügyi szakértő szakvéleménye a forgalmi érték megállapításáról - néhány probléma	23
1. Az ingatlan értékbecslő szakvéleménye.....	23
1.1. A korrekciós tényezők	23
1.2. Az értékképzés alapja.....	24
2. A szakértő az eljárás során - gyakorlati problémák (adatok pontatlansága).....	25
3. Amikor a szakvélemények nem egyeznek	26
V. FEJEZET	28

Egyéb problémák a jogalkalmazói illetve a szakértői oldalról	28
1. Szakértő díjjal kapcsolatos jogalkalmazói gyakorlat	28
2. Szakértő-tanú.....	29
3. A kérelmezői oldal	30
4. Az alapvető jogok biztosának vizsgálódása	31
4.1. Szakértő kiválasztása	32
5. Nehézségek a szakértői oldalon	33
6. Megoldások keresése – Összegzés	35
Felhasznált irodalom	37

Bevezető

Jelen pályamunka a szakértő szerepét vizsgálja a kisajátítási eljárás során, különös tekintettel a kisajátítási peres eljárási szakaszra. Azért választottam ezt a témát, mert úgy érzem a kisajátítási eljárás tipikusan olyan eljárás, ahol összefonódnak a polgári jogi, közigazgatási jogi illetve egyes eljárásjogi kérdések, így tevén izgalmassá a kisajátítási eljárást. Munkám során külön hangsúlyt fektettem arra, hogy objektíven tudjam feltárni a kisajátítási eljárás részleteit illetve az esetleges anomáliákat. Ennek megfelelően kérdeztem kisajátítási pereket tárgyaló bírát, nevezetesen dr. Drávecz Margit bírónőt, a Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság bíróját, felhasználtam dr. Rácz Krisztina, a Fővárosi Törvényszék bírāja által írt tanulmányt az igazságügyi szakértőről, felkerestem Vogel Andrea igazságügyi szakértőt, illetve dr. Eigner Éva ügyvédnőt is, annak érdekében, hogy valamennyi hivatásrend álláspontját figyelembe tudjam venni. Ezt szem előtt tartva tárom fel először a kisajátítási eljárást, annak kialakulását, szakaszait, majd kitérek az igazságügyi szakértőre és a kártalanítás kérdésére, végül pedig az eljárással kapcsolatos problémákra, nehézségekre. Külön köszönöm tehát fent nevezett személyeknek, hogy segítőkészségükkel előmozdították a munkámat és lehetővé tették, hogy ez a pályamunka megszülessen. Mindez azonban nem sikerült volna, ha dr. Vítál-Eigner Beáta, a Fővárosi Törvényszék közigazgatási ügyeket tárgyaló bírója fáradhatatlan türelmével nem támogatott volna a kezdeti lépésektől fogva, meleg hálával gondolok szakmai útmutatásaira. Köszönöm!

I. FEJEZET

A kisajátítás

1. Fogalma, jogrendszerbeli elhelyezkedése

„A tulajdonjog az a legteljesebb és legkizárólagosabb jogi uralom, melyet a tételes jog korlátai között és mások jogainak sérelme nélkül valamely dolog felett gyakorolni lehet”- olvashatjuk Szladits Károly: A Magyar Magánjog című könyvében¹. A tulajdonjog nem csak egy kiemelkedő jelentőségű jogintézmény, mivel igen hangsúlyos gazdasági és társadalmi vonzata is van.² A tulajdonjogról tudható, hogy erőszakkal elvenni nem lehet, hiszen az nem csak bűncselekmény, hanem alapvető jogot sértő tevékenység is lenne.

Már évezredekkel ezelőtt is ismert volt az a teória, hogy e jog örök és változatlan, így ennek védelme érdekében - még ha kezdetleges módszerek is kerültek szóba - valamiféle

¹ Szladits Károly: Magyar Magánjog 5. kötet, Dologi Jog, Budapest, Grill Károly Könyvkiadó Vállalata 1942.

² Lenkovics Barnabás: Dologi jog, Budapest, Eötvös József Könyvkiadó, 2006

szabályozás mindig jelen volt a történelem folyamán. Így van ez ma is, jogszabályok és nemzetközi egyezmények sora védi a tulajdont (például az Emberi jogok európai egyezménye,³ Emberi jogok egyetemes nyilatkozata⁴) s maga az Alaptörvény is kimondja a tulajdonhoz való jog védelmét, ez tehát alapvető emberi jog is. A tulajdonjog persze az idők során sok változáson ment keresztül, azonban a társadalom által követelt védelmet általában véve mindig élvezte, legyen szó akár ingó dologról, vagy ingatlanról. Érdekes, hogy a kisajátítás jogintézménye mégis régóta ismert és elfogadott jogi metódus, mely végső soron a tulajdonjog erőszakkal való elvonását eredményezi. Feltehetjük a kérdést, hogy a két intézmény: a tulajdonjog védelme illetve annak elvonása, hogy élhet meg egymás mellett?

Erre válasz magának a kisajátításnak a fogalma, mely Petrik Ferenc szerint a következő: „A kisajátítás hatósági határozattal történő tulajdonszerzés, amelynek révén az állam, az önkormányzat, vagy más személy az ingatlan tehermentes tulajdonjogát megszerzi.”⁵ Bár alapvetően ezt mondhatjuk a kisajátítás egzakt definíciójának, mégsem kapunk ezáltal teljes képet arról, hogy mit is jelent e jogintézmény. Ezen rendelkezéseket beépítette a jogalkotó az Alaptörvénybe is, mely a XIII. cikk (1) bekezdésében deklarálja a tulajdonhoz való jogot, mint emberi jogot, majd a (2) bekezdésben nevesíti magát a kisajátítást, ugyanezekkel a feltételekkel, melyeket korábban említettem. Ennek megfelelően rendelkezik a kisajátításról ugyanígy az új Polgári Törvénykönyv is,⁶ mely szintén hangsúlyozza a kivételességet és a kártalanítás azonnaliságát. A törvényben találjuk meg a legpontosabb megközelítést, hiszen az kimondja, mikor van lehetőség annak igénybevételére. Kisajátítással ugyanis az ingatlan tulajdonjoga csak kivételesen vonható el, a törvényben meghatározott közérdekű célból, feltételekkel és módon, méghozzá teljes, azonnali és feltétlen kártalanítás mellett.⁷ Ez jelenti az esszenciáját ennek a tulajdonszerzési módnak, így válik érthetővé, hogy a tulajdonjog miért is lesz korlátozható kivételes esetekben. Mindezek után nem lehet kétségünk ezen intézmény jelentősége és fontossága felől. Legelőször rögtön az a kérdés merülhet föl, hogy vajon mely jogághoz tudnánk besorolni? Erre nincs pontos válasz, hiszen megtalálhatóak benne közigazgatási jogi (elvégre végső soron hatósági eljárásról beszélünk) valamint polgári jogi ismérvek is (mivel a tulajdonjog alapvetően dologi jogi fogalom, és összességében nézve tulajdonjog elvonásról beszélünk). A polgári jogban betöltött szerepe szerint többfelé sorolhatjuk a kisajátítást: egyfelől ez egy sajátos és önálló tulajdonszerzési mód, másfelől azonban - tulajdonosi oldalról - egy tulajdonjog korlátozás. Ezért szokta a jogirodalom a tulajdonjog korlátozásainak esetei között tárgyalni. Mégis hangsúlyoznunk kell, hogy ez esetben a tulajdonjog átszállásának mozzanata jelentősebb, így szerencsésebb talán a tulajdonszerzési módok közé sorolni.⁸ Szintén érdekes kérdést vet fel az ingatlan elvételéért járó kártalanítás kérdése, amit - tekintve, hogy kényszeradásvételről beszélünk - nem helyes kártalanításnak nevezni.⁹ Hiszen ilyen esetben a kisajátítást elszenvető igényelheti az ingatlan teljes értékének megtérítését, ugyanúgy, ahogy azt egy adásvételi szerződés alapján is tehetné. Mindezek tehát megnehezítik a kisajátítás jogi kategóriába való besorolását, ezért egyelőre talán csak annyit érdemes megállapítani, hogy a kisajátítás jogintézménye összességében mindkét jogág alá tartozik.

³ Az emberi jogok európai egyezménye, 1950. Róma, Első kiegészítő jegyzőkönyv (1952., Párizs) 1. Cikk

⁴ Emberi jogok egyetemes nyilatkozata, 1948. (17. cikk)

⁵ Petrik Ferenc: Kisajátítási jog, HVG-ORAC Lap-, és Könyvkiadó Kft., 2008

⁶ Új Polgári Törvénykönyv, 2013. évi V. törvény, 5:43. §

⁷ 2007. évi CXXIII. törvény, A kisajátításról

⁸ Petrik Ferenc: Kisajátítási jog, HVG-ORAC Lap-, és Könyvkiadó Kft., 2008

⁹ u.a.

2. A magyar kisajátítási jog története

A kisajátítási jog fejlődését - Petrik Ferenc nyomán - három szakaszra bonthatunk: az 1840-es évektől 1945-ig; az 1945-től az 1990-es évekig; illetve a '90-es évektől napjainkig tartó időszakokra.¹⁰

2.1. Az ipari társadalom kisajátítási joga 1945-ig

A mai értelemben vett kisajátítás alapjai a XIX. századra nyúlnak vissza, melyek így nagyban köthetők az iparosodáshoz. Az első törvények főleg egy-egy nagyobb építkezéshez voltak köthetők, ilyen volt például az 1836. évi XXVI. törvény a Buda és Pest közötti híd megépítéséről, vagy az 1840. évi XV. törvény a Bécs - Trieszt közötti vasútról. 1867-ben a kiegyezés után vett nagyobb lendületet a fejlődés, főként a mezőgazdasági-gépgyártás, élelmiszeripar, szeszipar és malomipar területén. Tekintve, hogy fokozatosan elkezdődött a vasútszolgáltatás kezdetleges kiépítése, ezért elsősorban az ehhez szükségessé vált területeket az államnak meg kellett szereznie, így néhány speciális kisajátítási törvény született ennek érdekében (1868. évi VIII., XII., LV., LVI. törvény). E törvények keretében először került sor a kártalanítási összeg, valamint a kamatfizetés kezdő időpontjának kimondására, azzal együtt, hogy a kártalanítási összeget az eljárás befejezése után 15 napon belül ki kell fizetni (1868. évi VIII. törvény 12.-13.§).

Az első átfogó kisajátítási törvény az 1881. évi XLI. törvény volt, mely összesen 94 §-ban taglalta e kérdéskört. 13 pontban sorolta fel azokat a különleges eseteket, amikor közérdekre hivatkozva lehetőség volt a kisajátításra. Érdekesség egyébként, hogy e törvény külön esetként fogalmazott meg három egyéb lehetőséget, melyek a községeken, városokon, illetve a Budapesten belüli kisajátításra vonatkoztak.¹¹ A törvény kimondta, hogy kisajátítás tárgya kizárólag ingatlan lehet, valamint, hogy kártalanításnál nem csak az ingatlan alapvető forgalmi értéke az irányadó. Bele kell számítani az értékvesztéseket, többletköltségeket, illetve átalakítási költségeket (23.§), mely kártalanítás rendszerint készpénzben fizetendő meg a tulajdonosnak.

A kisajátítási eljárás először az engedélyezéssel kezdődött, melyet a kisajátítási terv elkészítése követett. Maga az eljárás kétféle módon mehetett végbe: vagy létrejött egy egyezség a tulajdonos illetve a kisajátítást kérő között, melyet a hatóságok jóváhagytak, vagy pedig egy három tagú közigazgatási bizottság határozott az engedélyezés illetve a kártalanítás összege felől. Előbbi esetében a döntés ellen a miniszterhez, utóbbinál azonban a bírósághoz kellett folyamodni. A törvénytípus ilyen esetekben egy bizottságot rendelt ki az egyezség tető alá hozásának reményében, és ennek sikertelensége esetén következett csak a becslési eljárás, amely nagyjából megfelelő annak a ma ismert eljárási cselekménynek, melynek keretén belül a bíróság igazságügyi szakértőt rendel ki az ingatlan értékének megállapításához. Az, hogy milyen jogcímen lehetett kisajátításhoz folyamodni, az évek során az ipar fejlődésével folyamatosan bővült, az ingatlan értékének megállapításánál azonban minden esetben a becsléskori árat kellett figyelembe venni.¹²

¹⁰ u.a.

¹¹ 1881. évi XLI. törvény 2.,3.,4. §

¹² Petrik Ferenc: Kisajátítási jog c. könyve

2.2. A szocialista kor kisajátítási joga 1945-1990 között

1945 után a szocializmus alapjaiban változtatta meg az ország arculatát, a kapitalizmustól való gyökeres elszakadás következtében Magyarországon az állampolgárok tulajdontól való módszeres, önkényes megfosztása vált jellemzővé, ahol az államosítás szinte egy mindennapos intézménnyé vált, melyet a kisajátítás kiegészítő jogintézményként szolgált. ¹³Az első szocialista-féle szabályozásra 1951-ben került sor, mely egyelőre csak árnyalataiban módosította a korábbi kisajátítási törvényt, az 1955. évi 23. tvr. azonban már megvalósította a teljesen új típusú szabályozást, benne a személyre szabott kártalanítással (különbséget tettek a dolgozó és nem dolgozó személy között), és azzal a korábbi jogszabályi rendelkezéstől való eltéréssel, hogy a közérdekű cél konkrét meghatározása már nem volt fő kritérium az eljárás megindításakor. Az 1965. évi 15. tvr. már igen tág körben tette lehetővé a kisajátítást, így már nemcsak állami, hanem társadalmi szervezetek és szövetkezetek is élhettek ezen jogi eszközzel. ¹⁴A fő probléma mindezek mellett, hogy jellemzővé vált a kártalanítások részlegessége, feltételekhez kötése és későbbi időpontokra halasztása, majd ennek teljes elmaradása. ¹⁵

Az első lépést a forgalmi értéktől való eltávolodás irányába az ingatlan értékének a megállapítása esetében az 1955. évi rendelkezés tette, teljesen azonban a 1965. évi tvr. szakadt el ettől az évtizedes jogszabályi hagyománytól. Ennek értelmében egy hatósági irányár volt a meghatározó. Ezt azonban a bírói gyakorlat, valamint a Legfelsőbb Bíróság állásfoglalása is igyekezett enyhíteni, és visszacsempészni a forgalmi értéket alapul vevő ítélekezést a jogalkalmazói gyakorlatba. Ezt az irányár figyelembevételén alapuló rendszert véglegesen az 1976. évi 24. tvr. szüntette meg, azzal együtt, hogy deklarálta: csak és kizárólag állam vagy önkormányzat szerezhett tulajdont kisajátítás útján (1976. évi 24. tvr. 6.§). Szövetkezet vagy egyesület kezdeményezhetett ilyen eljárást, azonban legfeljebb csak használati vagy rendelkezési jogot szerezhettek rajta, tulajdonjogot nem. A kártalanítás mértékét tehát nem a hatósági ár alapozta meg, hanem, ahogy arra az 1978. 474.BH rámutatott: „A kisajátított telek értékét valamennyi számba jövő tényező gondos mérlegelésével kell megállapítani. A kártalanításnál figyelembe kell venni a hosszabb idő - legfeljebb öt év - alatt szélesebb körben kialakult forgalmi értéket is, amelyet megfelelő számú, az értéket befolyásoló tényezők szempontjából hasonló vagy hasonlítható, pontosan megjelölt ingatlanok forgalmi adatai alapján lehet megállapítani.” Arról, hogy a kisajátításért cserébe a kötelezett milyen kárpótlásért tarthat igényt, a törvényrendelet 8.§-a rendelkezett, mely szerint a kisajátított ingatlanért csereingatlan vagy pénzbeli kártérítés járhatott, vagy mindkettő. A hatóság határozata ellen a kisajátítás elrendelése ügyében a felsőbb államigazgatási szervhez lehetett fellebbezéssel folyamodni, míg a kártalanítás összecszerúségében való vita már bírósági útra tartozott. A közel öt évtizednyi szocialista uralom alatt alkotott törvényi rendelkezéseknek nem csak a jogi, hanem a gazdasági és társadalmi hatásai is igen jelentősek voltak, főleg pejoratív értelemben, mint például az ész nélküli államosítások és ezek következtében egész lakórészek, városrészek panel lakóépület-együttesekké alakítása. ¹⁶

¹³ Andorkó Imre: A kisajátítás a tulajdonjog korlátainak rendszerében. Iustum Aequum Salutare 2013/2.

¹⁴ Petrik Ferenc: Kisajátítási jog c. könyve

¹⁵ Lenkovics Barnabás: Dologi jog, Budapest, Eötvös József könyvkiadó, 2006

¹⁶ Petrik Ferenc: Kisajátítási jog c. könyve

2.3. A rendszerváltástól napjainkig

A rendszerváltozás után a sok évtizedes jogalkotói hiányosságokat az állam szinte azonnal igyekezett orvosolni, sorra születtek az új jogszabályok, törvénykönyvek a jogállamiság nevében, így jött létre az új Alkotmány is. Ahogy ma az Alaptörvény (XIII. cikk), úgy a régi Alkotmány is tartalmazta nemcsak a tulajdonhoz való alapvető emberi jogot, hanem a kisajátítást, mint kivételes tulajdonjog korlátozási lehetőséget. Szintén azonnali, teljes és feltétlen kártalanításhoz kötve.

A jogállamiság jegyében módosította hát a rendszerváltás után az 1976. évi 24. tvr.-et az 1990. évi XXII. törvény. Újra visszatért a köztudatba a tulajdonjog fokozott védelmének alaptétele, amit erősítettek a nemzetközi egyezmények is. Az új módosítás általánosan sorolja fel azokat a célokat, melyek a közérdekűséget megalapozzák, még hozzá meglehetősen szűk körben, ahogy azt egy demokratikus jogállami jogszabálynak illik. A kisajátításért járó kártalanítás megállapításánál pedig újra a helyben kialakult forgalmi értéket kellett figyelembe venni. A határozat elleni fellebbezésre szintén volt lehetőség, ez a törvénymódosítás azonban már lehetővé tette a teljes körű felülvizsgálatot. Ebben az esetben közigazgatási pert kell megindítani valamelyik félnek, melyre így a Polgári Perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (továbbiakban Pp.) XX. fejezete lesz az irányadó. Ilyenkor a közigazgatási szervnek is perben kell állnia, ahogy azt kimondta az 1993. 581. BH: „A kisajátítási határozat felülvizsgálata közigazgatási per, a keresetet tehát - 1990. március 15-e óta - a közigazgatási szerv ellen kell megindítani, s a kisajátítást kérőnek is perben kell állnia. Ha a kisajátítást kérő vitatja a megállapított kártalanítási összeget, a kisajátítást elrendelő hatóságnak akkor is perben kell állnia.”

Ez a törvény a rendszerváltozásra és a jogállamiság követelményeire megfelelő, de nem időt álló választ adott. Ennek következtében a 35/2005. (IX.29.) AB határozatában az Alkotmánybíróság mulasztásos alkotmányértéssel állapított meg, mely szerint a tulajdonjogot sértő alkotmányellenes helyzet jött létre azáltal, hogy az országgyűlés a kisajátításról szóló 1976. évi 24. tvr. (továbbiakban Ktvr.) szabályait nem hozta összhangba a kisajátítással, szemben az Alkotmány 13. §-ának (2) bekezdésében megállapított követelményekkel, így az országgyűlést felhívta az Alkotmánybíróság, hogy e hiányosságának 2007. június 30-ig tegyen eleget. E döntését azzal indokolta, hogy a Ktvr. a kisajátítási jogcímet csak általánosan, vagy a jogosult szerv megjelölésével állapítja meg. Amely így, az Alkotmány rendelkezéseinek, nevezetesen, hogy a kisajátítás csak igen kivételes esetekben szolgálhat eszközként a tulajdon elvonásához és csak a törvényhozó által taxatív felsorolt esetekben engedélyezhető, azonnali, feltétlen és teljes kártalanítás mellett, nem felelt meg. Ezen kívül az Alkotmánybíróság még hangsúlyozta, hogy a törvényhozónak nem elég az azonnali, feltétlen és teljes kártalanítás kimondása, azt eljárásjogi és anyagi jogi szabályokkal is szükséges biztosítani, hogy az állam így eleget tudjon tenni jelen esetbeli intézményvédelmi kötelezettségének.¹⁷ Ezt az ellentmondó helyzetet oldotta fel tehát az új kisajátítási törvény, a 2007. évi CXXIII. törvény.

¹⁷ 2007. évi CXXIII. törvény, A kisajátításról

3. Elvi kérdések – Alaptörvény

A tulajdonjog a legteljesebb dologi jogi uralom, mindezek miatt a fogalomban benne rejlik természeténél fogva, hogy korlátozható legyen.¹⁸ Láthatjuk, hogy rendkívül fontos ezért a jogintézménynek a pontos törvényi szabályozása, olyannyira, hogy maga az Alaptörvény is rendelkezik róla. Mégis úgy tűnt, mintha nehezen szánta volna rá magát a törvényhozó új kisajátítási törvény alkotására, hiszen az Alkotmánybíróság sürgetésére tett csak eleget törvényhozói kötelezettségének – olvashatjuk Petrik Ferenc cikkében. Petrik több tanulmányában is foglalkozik a kisajátítás alkotmányos alapjaival, az ő nézeteit veszem most alapul.

A tulajdonhoz való jog alkotmányos alapjog.¹⁹ Ez azonban nem volt mindig így, a korábbi Alkotmány formálisan ismerte el alapvető jogként, de csak a szocialista társadalom érdekeit nem sértve volt gyakorolható.²⁰ Az 1989-es alkotmánymódosítás, beiktatva a kisajátítást, szigorította ezen jog érvényesülésének feltételeit, így a 13.§ (2) bekezdésében már konkrétan nevesíti a kisajátítást és annak szigorú feltételeit. Nem különbözik ettől a jelenleg hatályos Alaptörvény sem, ami a XIII. cikk (2) bekezdésében rendelkezik erről. A tulajdon korlátozására tehát kivételesen kerülhet sor, ha a közérdek érvényesítése arányos és szükséges a tulajdon korlátozásával.²¹ Ennek kapcsán fontos emlékeznünk arra a tényre, hogy köztulajdon és magántulajdon ugyanúgy alkotmányos védelemben részesül, hiába él a köztudatban esetleg az az idea, hogy a köztulajdon érdekeinek a magántulajdonét alá kell vetni, a két tulajdoni forma egyenlő súlyú. Ezért tehát a korábban említett, az Alkotmánybíróság gyakorlatában használt szükségesség-arányosság mérce alkalmazása a kisajátítás vizsgálásánál elengedhetetlenül fontos.²² Az első vizsgálat tehát kisajátítás kapcsán arra kell, hogy irányuljon, hogy vajon indokolja-e megfelelő közérdek a kisajátítás tényét, majd a kivételességet. Vizsgálni kell a kisajátítás módját és annak mértékét, illetve, hogy mindezek arányban állnak-e a tulajdonjog illetően korlátozásával.²³ Ezért ha a két érdek között megbomlik az egyensúly, azt teljes, azonnali és feltétlen kárpótlással kell egyensúlyba hozni.²⁴ Ezt kell tehát a törvényhozónak és a jogalkalmazónak szem előtt tartania a törvényalkotás illetve az eljárás során.

4. A kisajátítási eljárás

A kisajátítás egy olyan tulajdonjog korlátozó cselekmény, eljárás, melyben a tulajdonosi alanyváltozás következtében az új tulajdonos az állam lesz. Mind a régi, mind pedig az új Polgári törvénykönyv rendelkezik a kisajátításról (177. §, illetve 5:43 §), azonban arra a választ, hogy mégis hogyan néz ki maga a kisajátítási eljárás, a kisajátításról szóló 2007. évi CXXII. törvényben (továbbiakban Kstv.) illetve, A közigazgatási hatósági eljárás és

¹⁸ Szladits Károly: Magyar Magánjog 5.kötet, Dologi Jog, Budapest, Grill Károly Könyvkiadó Vállalata 1942.

¹⁹ 1949. évi XX. törvény, 13.§

²⁰ Jakab András: Az Alkotmány kommentárja I., Századvég Kiadó, Budapest 2009.

²¹ Petrik Ferenc: Az új kisajátítási törvényről, Magyar Jog, 2006/11.(53. évf.)

²² u.a.

²³ Jakab András: Az Alkotmány kommentárja I., Századvég Kiadó, Budapest 2009.

²⁴ Petrik Ferenc cikke

szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvényben (továbbiakban Ket.) valamint a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (továbbiakban Pp.) XX. fejezetében fogjuk megtalálni. Ez utóbbi a bírósági felülvizsgálati eljárásban lesz alkalmazandó, a kisajátítás hatósági eljárási részére pedig a Ket. szabályai lesznek az irányadók. A kisajátítás ugyanis szükségképpen két szakaszból áll, egy közigazgatási és egy polgári peres eljárási részből. Ez utóbbira azonban csak abban az esetben kerül sor, ha a hatósági eljárás felülvizsgálatát kívánják a felek.

4.1. Eljárás a közigazgatási hatóságok előtt

Az eljárás során a jogalkotó alapvetően két fő célt tartott a szeme előtt, egyrészt azt, hogy minél gyorsabban és minél egyszerűbben meg lehessen valósítani a közérdekű beruházást, másrészt pedig, hogy a kisajátítást elszenvedő tulajdonos teljes körű védelmet és természetesen kártalanítást kapjon.²⁵

Kisajátításra a törvény szerint akkor van lehetőség, ha:

- 1) az adott közérdekű cél elérése tulajdonjog korlátozással nem lehetséges
- 2) adásvétel útján a tulajdonjog megszerzése nem lehetséges
- 3) a cél megvalósítására csak az adott ingatlanon van lehetőség
- 4) a közérdekű cél megvalósításának előnyei meghaladják az ezzel a tulajdonosnak okozott hátrányokat.²⁶ Ezek konjunktív feltételei az eljárás megindításának, bármelyik feltétel hiánya az eljárás akadályát fogja képezni.

Az azonban, hogy egy kisajátítási cél fennáll, még nem elég annak elrendeléséhez, szükséges ugyanis emellett a közérdekűség bizonyítása is, ahogy azt a 2011. 2441. BH is kimondta. Ehhez azonban elengedhetetlen – a közérdekűség mellett – annak vizsgálata, hogy arra csak az adott ingatlanon kerülhet-e sor.²⁷ Az, hogy melyek ezek a közérdekű célok, arra a törvény egy kimerítő felsorolást ad számunkra, így ezeket egyesével nem fogom kiemelni (Kstv. 2., 4.§).

Ezen konjunktív feltételek közül érdemes még kiemelni az adásvétel útján való megszerzés lehetetlenségének tényét, ezt ugyanis bizonyítania kell a kérelmezőnek, a Kstv. 3.§ (2) bekezdése alapján. Ebből is levezethető az az elgondolás, mely támogatva a peres eljárás indításának ultima ratio jellegét, először megpróbálná békés úton, adásvételen keresztül, az igazságszolgáltatás szerveinek bevonása nélkül elintézni a kisajátítást. Ezért a törvény kimondja, hogy akkor lehet megüszultnak tekinteni az adásvételt, ha a kérelem benyújtását megelőző egy évben megtett ajánlatot a tulajdonos harminc napon belül nem fogadta el, vagy arra nem nyilatkozott. Ezen kívül ide sorolandó az az eset is, ha a tulajdonos vagy más jogosult személye nem tisztázott, vagy tulajdoni per van folyamatban az ingatlan kapcsán, illetve ha a tulajdonos vagy jogosult lakóhelye, tartózkodási helye, székhelye ismeretlen. E szabályozás beiktatására azért volt szükség, mert korábban a gyakorlatban előfordult, hogy a kisajátítási kérelmet több évvel megelőzően tett adásvételi ajánlatot a tulajdonos részére a kérelmező, később pedig erre már nem tett kísérletet, holott előfordult, hogy a tulajdonos időközben meggondolta magát, esetleg olyan gazdasági helyzetbe került, hogy az adásvételi ajánlatot már elfogadná. Így egy újabb adásvételi ajánlat megtétele elkerülhetővé tette volna a peres eljárás lefolytatását.

Kisajátítást kérhetett a korábbi törvényerejű rendelet²⁸ alapján az állam, az önkormányzati

²⁵ 2007. évi CXXIII. törvény indokolása

²⁶ Kstv. 3.§ (1) bekezdés

²⁷ 2007. évi CXXIII. törvény indokolása

²⁸ 1976. évi 24. tvr.

szervek illetve más szervezet vagy szövetkezet, azonban ezek minden esetben kizárólag az állam javára szerezhettek tulajdont. Ez utóbbi a mostani törvény szerint sincs máshogy, kisajátítást azonban nemcsak az állam, az önkormányzati szervek kérhetnek, hanem harmadik személy is (ha a 2. §-ban meghatározott közérdekű cél megvalósítását látja el), vagy az, akit a törvény az állam javára saját nevében, kisajátítást kérőként való eljárásra kötelez (Kstv. 1. § (1)).

A kisajátítás tehát kérelemre indul, melyet az illetékes fővárosi és megyei kormányhivatalnál kell a megszabott formanyomtatványon benyújtani, ingatlanonként. Bár a Ket. úgy rendelkezik, hogy a közigazgatási eljárás hivatalból vagy kérelemre indulhat meg²⁹, a kisajátítási eljárás ezzel szemben kizárólag kérelemre lesz megindítható. Az, hogy melyik kormányhivatal lesz az illetékes, arról a Kstv. 22. §-ának (2) bekezdése rendelkezik, mely szerint minden esetben az ingatlan fekvése szerinti kormányhivatal lesz a kisajátítási eljárás lefolytatására jogosult szerv (kisajátítási hatóság). Az erre szabott ügyintézési határidő 45 nap, mely kivételesen egy alkalommal legfeljebb 30 nappal meghosszabbítható. A kérelemnek tartalmaznia kell a kisajátítás célját, az abban megjelölt beruházás határidejével és ütemezésével együtt. Csatolni kell természetesen a szükséges adatokat, nyilatkozatokat, illetve magát a kisajátítási tervet. Érdekesség egyébként, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (továbbiakban Itv.) 33. § (2) bekezdésének 24. pontja alapján ez az eljárás illetékmentes lesz. Az eljárás megindulásáról a hatóság az iratok beérkezését követő 8 napon belül értesíti a feleket, ha pedig a szükséges iratokat a kérelmező nem csatolta, vagy nem pontosan csatolta, 8 napon belül hiánypótlásra hívja fel megfelelő határidő tűzésével, mely eszközzel az eljárás folyamán csak egyszer élhet. Ha eredménytelenül telik el a kitűzött határidő, a hatóság legfeljebb 30 napig a kérelmezőt rendbírsággal sújtja, melynek összege naponta 10 000 forint lehet. Ezt követően, ha kötelezettségének eleget tett az ügyfél, az eljárás zavartalanul folyhat tovább, ha pedig nem tett eleget, akkor vagy a beérkezett iratok alapján dönt a hatóság, vagy pedig megszünteti az eljárást.³⁰ Előbbi esetben a kisajátítási hatóság tárgyalást tűz, melyre a feleket megidézi, illetve végzésben határoz az igazságügyi szakértő kirendeléséről az ingatlan forgalmi értékének megállapítása végett.³¹ A szakvéleményre természetesen a felek észrevételeket tehetnek, illetve a szakértőhöz kérdéseket intézhetnek, amelyre legkésőbb az első tárgyalás megtartásáig van lehetőségük. Arra, hogy ennek kapcsán mire kell a szakértőnek felelnie, illetve mi alapján és hogyan készíti el a szakvéleményt, a későbbiekben

kitérek.

Az eljárás folyamán a hatóság a Ket. szabályai értelmében megkísérelheti egyezség létrehozását a felek között, ha az sikerrel jár, és megfelel a jogszabályi feltételeknek, akkor minden további nélkül jóváhagyható lesz a hatóság által, így az eljárás megszüntetésre kerül. Sor kerülhet előzetes eljárásra is, ezt az kérheti, aki a törvény alapján jogosult lenne kisajátítási eljárás indítására. Ennek célja a kisajátítás jogalapjának, és a kártalanítás összegének előzetes megállapítása. Előzetes eljárás megindítása esetén az ingatlanon építési tilalom áll fenn, ha azonban az eljárás az igénylő pervesztességével zárul, akkor 30 napon belül köteles kérvényezni a tulajdonos a tilalom feloldását (Kstv. 40/D. § (2) bekezdés). Ha az igénylő a pernyertes, akkor az előzetes állásfoglalás a tulajdonszerzéstől 6 hónapig (de legfeljebb 2 évig) hatályos (40/C. § (3) bekezdés). Ha előzetes eljárásra sor kerül, a tényleges kisajátítási eljárás megindítása esetén ezt a kérelemben fel kell tüntetni, ilyen esetben ugyanis a hatóság hivatalból vizsgálja a jogalap meglétét, s ha bizonyítottan találja, akkor az előzetes eljárásban hozott döntés alapján határoz.

²⁹ Ket. 29.§ (1) bekezdés

³⁰ Ket. 51.§ (2) bekezdés

³¹ Kstv. 25.§ (2) bekezdés

A törvény külön rendelkezik ezeken felül az előmunkálatokról, ezt azonban csak különösen indokolt esetben, a tulajdonos rendeltetésszerű használatát a lehető legkevésbé korlátozva köteles elvégezni a kérelmező. E tevékenység engedélyhez van kötve, és ilyen esetben legalább valószínűsíteni kell a kérelmezőnek a kisajátítás jogalapjának fennálltát. A kisajátítást elrendelő határozatnak tartalmaznia kell a kötelezett(ek) és a jogosult(ak) nevét is. Határoznia kell a hatóságnak benne a kártalanítás összegéről, hogy ezt hány napon belül köteles a kérelmező kifizetni, illetve, hogy ennek késedelmes teljesítése esetén kamatfizetésre is köteles lesz. Rendelkezik a hatóság mindezek mellett arról is, hogy meddig köteles az ingatlan a kisajátítást kérő felhasználni, megállapítja a kisajátítás tényét, valamint azt, hogy az ingatlan tehermentes tulajdonjogát a Magyar Állam szerezte meg, mely tény ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéséért a közigazgatási hatóság lesz felelős, így neki kell a Földhivatalt a bejegyzés végett megkeresni. Ezzel a hatósági alapeljárás befejeződik, mely ellen a közigazgatási eljárás keretében fellebbezésre nincs lehetőség. Ha valamelyik fél vitatja a kisajátítás tényét, a kártalanítás összegét, vagy mind a kettőt, akkor az illetékes Kormányhivatal ellen kell keresettel élnie a bíróságnál.

4.2. Kisajátítási peres eljárás

A korábbi 1974. évi törvényerejű rendelet alapján a kisajátítási határozat ellen közigazgatási úton lehetett fellebbezéssel élni, ilyen esetben azonban csak magának a kisajátítás tényének vitatása jogcímén lehetett jogorvoslathoz folyamodni. Ha a kártalanítás összezszerűségét vitatta valamelyik fél, ezen igényét a kereseti kérelem bírósághoz való benyújtásával tudta érvényesíteni, mely így a továbbiakban bírósági útra tartozott. Ezek pedig közigazgatási perek lettek, melyekre a Pp. XX. fejezetét kell alkalmazni. Annyi eltéréssel azonban, hogy a pert a kisajátítást kérő ellen is meg kell indítani, az ingatlan fekvése szerinti bíróság lesz az illetékes minden esetben, a keresetlevél beérkezését követő 45 napon belül tárgyalást kell tartani, valamint, hogy a bíróság a közigazgatási határozatot megváltoztathatja (kivéve, ha a hatóság a kisajátítási kérelmet elutasította és ez volt jogszabálysértő, mert ez esetben a bíróság a határozatot hatályon kívül helyezi és új eljárásra utasítja).

A jogalap vitatására tehát nem volt lehetőség az 1990. évi XXII. törvény előtt, addig csak a kártérítés összezszerűségét lehetett vita tárgyává tenni. E törvény hatályba lépésétől kezdve rendelkezett először törvény arról, hogy mind a jogalapot, mind pedig az összeget lehet vitatni, mely esetekben a Pp. XX. fejezetét, a közigazgatási perekre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.³² Érdekes kérdést vetett fel azonban az az eset, amikor a kisajátítást kérő és a tulajdonos is egyszerre indítottak pert a határozatot hozó szerv ellen, hiszen ha a tulajdonos megindította a pert, akkor a kisajátítást kérőt is be kellett vonni a perbe. Ez viszont azt az abszurd helyzetet állította elő, hogy a kisajátítást kérő a pernek egyszerre lenne felperese és alperese, vagy pedig ugyanazon tárgy vonatkozásában egyszerre két per lenne folyamatban a bíróság előtt. A Legfelsőbb Bíróság Közigazgatási Kollégiumának 9. számú véleményében kifejtette, hogy ez csak látszólagos, technikai akadály a perek egyesítésének, ezeket tehát minden további nélkül össze lehet vonni. Így nem lesz akadály annak sem, hogy a kisajátítást kérő keresete alapján a közte és a hatóság közti jogvitát is eldöntse.³³ Ha tehát valamelyik fél akár a jogalapot, akár a kártalanítás összezszerűségét vitatja, közigazgatási pert kell indítania. A kisajátítási határozat ellen indítható perek gyorsaságát és hatékonyságát elősegítendő, a Kstv.-t módosító 2012. évi LXXXII. törvény

³² Dr. Kozma György- Dr. Petrik Ferenc: Közigazgatási perek a gyakorlatban, Deák Ferenc Továbbképző Jogakadémia, 1994

³³ u.a.

visszaállította a 2009. október 1-je előtti helyzetet és ismételten lehetővé tette a bíróság számára, hogy éljen reformatórius jogkörével, magát a bírósági eljárást pedig egyfokúvá tette. (Persze rendkívüli jogorvoslatként ilyenkor is lehetőség van a felülvizsgálatra, amit a Kúria végez, jogszabálysértésre hivatkozás esetén.) Ezen kívül a korábban hivatkozott törvény megszüntette a bíróság kötelezettségét közbenső ítélet meghozatalára vonatkozóan, amelyet szintén az eljárás gyorsítását célzó rendelkezésnek szánt a jogalkotó.

A kisajátító határozat kézbesítése után tehát a döntést sérelmesnek találó félnek, a határozat közlésétől számított harminc napon belül az alapügyben eljáró kormányhivatalnál kell benyújtania a keresetlevelet, melyet az ingatlan fekvése szerint illetékes Közigazgatási és Munkaügyi Bírósághoz kell címeznie.

A továbbiakban a per a közigazgatási perek szabályait fogja követni, így a Pp. XX. fejezetét kell a bírónak majd alkalmaznia, méghozzá a Kstv. 32.§-ában foglalt eltérésekre figyelemmel. A kereseti kérelemben meg kell jelölni, hogy a döntés mely jogszabályi rendelkezésekbe ütközik és miért, valamint tartalmaznia kell a konkrét kereseti kérelmet, illetőleg, hogy azt mire kéri.

A kereseti kérelmet tehát az ingatlan fekvése szerint illetékes Közigazgatási és Munkaügyi Bíróságnak kell címezni és a kisajátítási határozat kézhez vételétől számított 30 napon belül kell annál a Kormányhivatalnál benyújtani, amelyik előtt az eljárás folyt, aki pedig 15 napon belül köteles lesz azt az illetékes bírósághoz felterjeszteni (az alperes tehát ezen ügyben a kisajátítást elrendelő Kormányhivatal lesz). Bírósághoz fordulni jogszabálysértés megállapításának jogcímén lehet, mely közigazgatási per megindítása minden esetben a kereseti kérelemhez fog kötődni.³⁴ A különbség a polgári perekhez képest az, hogy ilyen közigazgatási perekben alperesi pozícióban minden esetben a határozatot hozó hatóság lesz, valamint, hogy a pert mindig a kisajátítást kérő ellen is meg kell indítani, így tehát ezeknek a pereknek szükségszerűen I. és II. rendű alperesei is vannak. Természetesen a kisajátítást kérő kerülhet felperesi pozícióba is, hiszen perindítási jogosultsága ugyanúgy van, mint a tulajdonosnak. Per indulása esetén a kisajátítás végrehajtását fel kell függeszteni, arra tehát halasztó hatállyal lesz (Kstv. 32. § (2) bekezdés). A 2007. évi CXXII. törvény korábban nem tette lehetővé a bíróság számára, hogy a hatóság határozatát megváltoztassa, például ha jelentős eljárási hibát a hatóság nem vétett, de a perszakértő és a hatóság által kirendelt szakértő eltérően állapították meg az ingatlan értékének fajlagos árát, a legegyszerűbb megoldás egy középár meghatározása lett volna. Egyéb esetekben a kisajátítást megállapító/nem megállapító határozatot hatályon kívül helyezte, és a hatóságot új eljárás lefolytatására kötelezte. Ezt a Kstv. 42 §-a megszüntette, így már ilyen esetekben is csak a hatályon kívül helyezés és új eljárásra utalás eszközével élhet a bíróság.³⁵ Egyebekben a 2012. évi CLXXXIV. törvényben megállapították alapján 2013. július 1-jétől kezdve ismét lehetősége van a bíróságnak a közigazgatási határozat megváltoztatására. Összességében a bíróság tehát a határozatot

- hatályon kívül helyezheti és új eljárásra kötelezheti a hatóságot
- megváltoztathatja a határozatot
- vagy pedig elutasíthatja a keresetet.

A bíróság tehát a Pp. szabályainak megfelelően tárgyalást tart, melyet a keresetlevél beérkezését követő 45 napon belülre kell tűzni, a felperes a keresetét pedig legkésőbb az első tárgyaláson változtathatja meg.³⁶ Szintén különbözik e per az általános polgári pertől, ugyanis

³⁴ Petrik Ferenc: Közigazgatási bíróság – Közigazgatási jogviszony, HVG-ORAC Lap-, és Könyvkiadó Kft. 2011

³⁵ : Dr. Hegedűs Péter: A kisajátítási eljárás gyakorlati problémái, Új Magyar Közigazgatás, 2012. 5. évf. 6. szám

³⁶ Petrik Ferenc: Kisajátítási jog, HVG-ORAC Lap-, és Könyvkiadó Kft., 2008

ilyen esetekben a perindítás hatálya akkor áll be, amikor a bíróság az alperessel közölte a keresetlevél alapján szükséges intézkedéseket (tárgyalási határnap kitűzése, idézés stb.)³⁷.

Ha a kártalanítás összezszerűségét vitatja valamelyik fél, akkor a kereset beérkezése után a bíróság szintén köteles lesz (nem minden esetben) igazságügyi szakértőt kirendelni (ugyanúgy, ahogy a közigazgatási eljárásban is), hiszen az ingatlan forgalmi érték fajlagos árának megállapítása olyan szakkérdés, melyben a bíró nem kompetens. Épp ezért ismételt sor kerül tehát szakvélemény kérésére, azt azonban, aki mint igazságügyi szakértő vett részt a hatósági eljárásban, a bíróság nem kérheti fel perszakértőnek. Ez több problémaforrást rejt magában, ezeket egy későbbi fejezetben fogom ismertetni.

Rövid kutakodásom eredményeképp azt a megnyugtató választ kaptam, hogy bírói gyakorlat szerint az ilyen jellegű perek, főleg az utóbbi évek beruházásainak csökkenése miatt, meglehetősen ritkák már. A leggyakoribb ok, vagy cél, ami miatt kisajátítást szoktak kérni, az közút építése, a fővárosban pedig inkább jellemzők a parkolóházak, közterületek miatti kisajátítási kérelmek. Alapvetően a kisajátítási perek indulásának fő oka, talán nem meglepő: a szakvélemény / szakvélemények eltérősége, vagyis általában a kártalanítási összeg vitatása. Nézzük meg tehát, hogy mi is pontosan egy igazságügyi szakértő feladata a kisajátítási eljárásban.

II. FEJEZET

Az igazságügyi szakértő

1. A szakértőkről általában

Az eljárások hatékonysága, gyorsasága, legyen szó közigazgatási vagy peres eljárásról, mindig is fő cél volt a jogalkotó szemében. Ezt elérendő épültek bele a jogrendszerbe általában a bizonyítást segítő, gyorsító intézmények, mint például tanú idézése, szemle tartása, tolmács kirendelése stb. Ezek közül mára az egyik legjelentősebb intézménnyé a szakértő kirendelése vált.

A mai formában ismert szakértő kirendelése, mint intézmény a XX. század második felében alakult ki, bár már kezdetektől fogva jelen volt a peres eljárásokban.³⁸ A régi magyar jogban azonban még a bíró, mint a jog és a tudományok feltétlen tudójaként volt ismert, nem volt szükség tehát a jogot nem ismerő, laikus szakértő személyre. A társadalomtudomány és a technika fejlődésével azonban olyan új területek jelentek meg, olyan tudományágak fejlődtek ki, amelyek igen magas szakértelmet feltételeztek az adott témában. Nem volt elvárható tehát egy jogalkalmazótól, hogy ezekben jártas legyen, mégis sorra tűntek fel az olyan hatósági és peres eljárások, amiben különleges szakértelemre volt szükség a vita eldöntéséhez. Így a XIX. század közepéig igen jelentős szerepe volt a szakértőnek, különösen a bírósági peres eljárásokban. A XX. század közepétől a szakértői tevékenységet igyekeztek jogszabályokkal

³⁷ Kengyel Miklós: Magyar polgári Eljárásjog, Osiris Kiadó, Budapest 2013.

³⁸ Kengyel M.

is körülbástyázni, azzal a szándékkal, hogy a szakértőnek túl nagy jelentőséget tulajdonító nézeteket visszaszorítsák.³⁹ Hiszen végső soron azt, hogy egy-egy bizonyítéknak milyen jelentősége van, illetve azok mérlegelése mégis csak jogalkalmazói jogkörbe tartozik, így a szakértő szerepe ismét a „bírótság segédje” lett.

A Pp. 177. §-a úgy rendelkezik, hogy „ha a perben jelentős tény vagy egyéb körülmény megállapításához vagy megítéléséhez olyan szakértelem szükséges, amellyel a bíróság nem rendelkezik, szakértőt rendel ki.” Általánosan ismert teória, hogy a köztudomású tényeket nem kell bizonyítani. Épp ezért két feltételnek kell teljesülnie ahhoz, hogy a bíróság a szakértőt megkeresse: különleges szakértelemre legyen szükség, méghozzá olyanra, amivel a bíróság nem rendelkezik.⁴⁰ Az eljárás egyszerűbbé, hatékonyabbá és gyorsabbá tétele érdekében tehát bevett jogalkalmazói gyakorlattá vált a szakértő kirendelése. Szakértő az, aki a bíróság hiányzó ismeretét speciális szakértelmével hozzásegíti bizonyos problémák megoldásához, valamely jogi vita eldöntéséhez szükséges tények pontos feltárásához, megállapításához.⁴¹ Az igazságügyi szakértőkről szóló 2005. évi XLVII. törvény is hasonlóképp fogalmaz: a szakértő feladata, hogy a meghatározott hatóság kirendelése vagy megbízása alapján a tudomány és műszaki fejlődés eredményeinek felhasználásával készített szakvéleménnyel segítse a tényállás megállapítását, a szakkérdés eldöntését.

Az igazságügyi szakértőkről többféle jogszabályban találhatunk rendelkezéseket, ilyen a büntetőeljárásról szóló 1998. évi XIX. törvény (továbbiakban Be.), vagy a Pp., de szabályozza a hatósági eljárás keretében a szakértőket maga a Ket. is. Nem csak törvények, hanem alacsonyabb szintű jogszabályok is rendelkeznek a szakértői tevékenységről, mint például az igazságügyi szakértőkről szóló 53/1993. (IV.2.) Korm. rendelet, a 2/1988. (V.19.) IM rendelet szintén az igazságügyi szakértőkről, vagy az igazságügyi szakértők igazolványáról szóló 10/1994. (VIII.5.) IM rendelet. Azonban nemcsak eljárásjogi törvényekben illetve külön rendeletekben találhatunk az igazságügyi szakértői tevékenységről szabályozást, születtek külön törvények is, így az 1995. évi CXIV. törvény az igazságügyi szakértő kamaráról, vagy az igazságügyi alkalmazottak szolgálati jogviszonyáról szóló 1997. évi LXVIII. törvény. A folyamatosan alakuló és fejlődő igazságszolgáltatás azonban megkövetelt egy korszerűbb, új szabályozást, ezért a kormány-, és miniszteri rendeletekkel való alacsonyabb szintű jogi szabályozás helyett megalkotásra került az igazságügyi szakértő tevékenységről szóló 2005. évi XLVII. törvény (továbbiakban Isztv.). A szakterületek sokszínűsége miatt természetesen így is érvényben maradt egy-egy, külön is jelentős területre vonatkozó szabályozás, hiszen ezeket az összetettségük és különbözőségük miatt igen nehéz ráadásul fölösleges is lenne a közös törvényben szabályozni. Mindezek mellett a belső piaci szolgáltatásokról szóló 2006/123/EK (továbbiakban Irányelv) európai parlamenti és tanácsi irányelv rendelkezéseit 2009. december 28-ig az Európai Unió államainak át kellett ültetniük nemzeti jogukba, így az egységesítési törekvések az Isztv. megalkotásával nem értek véget, a fokozatos jogharmonizáció meghatározó volt az azt követő években. Az igazságügyi szolgáltatások felülvizsgálatát az Irányelv szempontrendszerének megfelelően kell elvégezni, mely főleg a rendszer hatékonyságát hivatott elősegíteni.⁴²

³⁹ Kengyel Miklós: Magyar polgári Eljárásjog, Osiris Kiadó, Budapest 2013.

⁴⁰ Farkas József- Kengyel Miklós: Bizonyítás a polgári perben, KJK- KERSZÖV Jogi és Üzleti Kiadó Kft., Budapest, 2005

⁴¹ Dr. Csiba Tibor: A szakértő szerepe a közigazgatási hatósági eljárásban és a közigazgatási bíráskodásban, Magyar Közigazgatás 2005. február, LV. évf. 2. szám, Budapest

⁴² 2007. évi CXXIII. törvény indokolása

2. A szakértőkre vonatkozó szabályozás

Az, hogy ki végezhet igazságügyi szakértői munkát, a törvény pontosan meghatározza. Ilyen tevékenységet végezhet természetes személy, gazdasági társaság, igazságügyi szakértői intézmény, vagy ilyen testület, külön jogszabályban feljogosított állami szerv, intézmény, szervezet és a Teljesítésigazolási Szakértői Szerv.⁴³ Ahhoz, hogy valaki az igazságügyi szakértői névjegyzékbe bekerüljön, megvannak a törvényben meghatározott feltételei, ilyen feltétel például a büntetlen előélet, szakmai kamarai tagság, szakmai képesítés, kötelezettségvállalás a kirendelés teljesítésére (Isztv. 3.§ (3) bekezdés). Annak, aki igazságügyi szakértői tevékenységet kíván folytatni, kérelmeznie kell az Igazságügyi Szakértők Névjegyzékébe való felvételt, melyet jelenleg az Igazságügyi Minisztérium vezet. Az Országos Igazságügyi Szakértői Kamara, a szakértői intézményrendszerrel kapcsolatos közfeladatok ellátása érdekében jött létre 1996-ban, melyet az 1995. évi CXIV. törvény állított fel. A Kamara érdekvédelmi és testületi képviselői feladatokat is ellát, ez utóbbit különösen az 1996 áprilisa-júniusa között felállított nyolc területi kamara érdekében teszi, ha annak hatáskörét valamely feladat túllépi. Ezen kívül ellátja az országos hatáskörű feladatokat, meghatározza a szakértői tevékenység általános szabályait, megfogalmazza az igazságügyi szakértői kinevezés és működés alapkövetelményeit, elvégzi a szakértők etikai és szakmai felügyeletét, kezdeményezi a jogszabályok előkészítését.⁴⁴

A szakértő a hatóság, vagy bíróság kirendelése alapján jár el. Ha elfogadja a kirendelést, akkor a kirendelésben foglaltaknak, a kitűzött határidőig haladéktalanul eleget kell tennie, mely tevékenységéért díjazásban részesül. A kiküldött kirendelésnek minden esetben tartalmaznia kell:

- a bíróság, a felek illetve az ügy megnevezését, ügyszámot, az ügy tárgyát
- a szakvélemény elkészítéséhez szükséges adatokat
- a bizonyításra hivatalból került-e sor, valamint ha van, akkor a bírói letétbe helyezés összegéről
- szakkérdéseket, a szakvélemény benyújtásának határidejét,
- iratok kezelésével, átadásával, illetve több szakértő kirendelése esetén az ezekkel kapcsolatos rendelkezéseket.

A szakvéleményt szóban, írásban, vagy elektronikus úton köteles benyújtani a kirendelő hatóságnál, azonban igen jelentős, a szakértőket védő jogszabályi rendelkezés, hogy a szakvéleménnyel összefüggésben az igazságügyi szakértő nem utasítható. (Isztv. 16.§) Mint azt fent említettem, a szakértői díjra az igazságügyi szakértő a szakvélemény elkészítése után jogosult lesz. Költségelőlegre is igényt tarthat, azonban ez a költségek maximum 30%-áig terjedhet.

Komoly jogi kérdéseket vethet esetleg fel, hogy a szakértő, az eljárása, munkája során birtokába jutott adatokat miként használja fel. Erről is rendelkezik természetesen a törvény, a szakértőt ugyanis ezen adatok vonatkozásában titoktartási kötelezettség terheli,⁴⁵ az eljárás befejeztét követően pedig az adatokat köteles zárolni (10 év elteltével törölheti őket)⁴⁶. Ezek megsértése büntetőjogi felelősséget von maga után, ennek vizsgálata azonban meghaladja ezen pályamunka kereteit.

A szakértőre a kisajátítási eljárás során érvényesek a Ket.-ben meghatározott kizárási okok, így nem lehet szakértő, akivel szemben az ügyintézőkre vonatkozó kizárási ok áll fenn, aki

⁴³ Isztv. 2. § (1) bekezdés

⁴⁴ www.miszkh.hu

⁴⁵ Isztv. 12.§ (1), (2) bekezdések

⁴⁶ Isztv. 12/B. §(1), (3) bekezdések

tanúként nem hallgatható meg, vagy aki a tanúvallomást megtagadhatja.⁴⁷ A szakértő az eljárás során az ügy iratait megtekintheti, jelen lehet az ügyfél vagy a tanú meghallgatásánál, szemlén, illetőleg kérdéseket intézhet a tanúhoz, az ügyfélhez is (Ket. 59.§), így tehát a jogszabály rendelkezik arról, hogy a kellő segítséget az eljárás során a szakértő megkapja. Előfordul azonban, hogy a szakvélemény nem pontos, hiányos, esetleg önmagával ellentmondó, ilyen esetben a hatóság felhívására a szakértő köteles ezekről felvilágosítást adni, megmagyarázni a hiányosság vagy ellentmondás okát.⁴⁸ Mindezt pedig köteles határidőre tenni, a legjobb szaktudása szerint, valamint kerülnie kell a hamis szakvélemény adásának lehetőségét, hiszen míg előbbi mulasztása közigazgatási bírság kiszabását, utóbbi bűncselekmény miatt felelősségre vonást fog maga után vonni.⁴⁹

3. Szakértő a kisajátítási eljárásban

Figyelemmel az utóbbi idő műszaki és technikai változásaira, mindennél jobban felértékelődött a szakértő szerepe mind a hatósági, mind pedig a peres eljárásokban. Egyre több olyan ügyel találkozunk, ahol nemcsak, hogy fontos, vagy célszerű a szakértő kirendelése a valódi, megalapozott és megfelelő döntés meghozatalához, hanem egyenesen kötelező. Ilyen maga a kisajátítási eljárás is, az erre vonatkozó rendelkezést a Kstv. 25. § (2) bekezdésében találjuk: ha a kérelem megfelel a törvényi feltételeknek, a hatóság tárgyalást tűz, és az Isztv. szerint szakértőt rendel ki és meghatározza a szakvélemény elkészítésének idejét.

3.1. Szakértő a hatósági eljárásban

A közigazgatási hatóság a döntéshozatalhoz szükséges tényállást köteles tisztázni (Ket. 50. §). Így, ha ez a rendelkezésre álló iratok alapján nem lehetséges, vagy speciális szakvéleményre van szükség valamely kérdésben, bizonyítást folytat le. Ez a kisajátítási eljárás hatósági részében sincs máshogy, az egyik legfontosabb bizonyítási eszköz az ingatlanügyi hatóságtól beérkezett tulajdoni lap, valamint a hatóság által kötelezően kirendelt szakértő által készített szakvélemény.⁵⁰

A kirendelt szakértő a kirendelés alapján jár el, szakvéleményét pedig a tűzött határidőn belül lesz köteles benyújtani. Ha ezt elmulasztja, eljárási bírsággal lesz sújtható, illetve díjazása is csökken, naponta 1%-kal (Ket. 58. §). Ha azonban előre látja, hogy a hatóság által tűzött határidőre nem tudja elkészíteni a szakvéleményt, a határidő meghosszabbítását kérheti, ha pedig az erre irányuló kérelem hiányában nem sikerül a határidőt betartani, a hatóság bírsággal sújtja.

A kisajátítási eljárás indításának feltételei, ha fenn állnak, a hatóság a szakértőt kirendeli. Ilyen esetben a hatóság az Igazságügyi Szakértői Névjegyzékből kiválasztja a megfelelő

⁴⁷ Boros-Gerencsér-Gyurita-Lapsánszky-Patyí-Varga Zs.: Hatósági eljárásjog a közigazgatásban, Dialóg Campus Kiadó, Budapest-Pécs, 2012

⁴⁸ u.a.

⁴⁹ 2012. évi C. törvény, Új Büntető Törvénykönyv 305. §

⁵⁰ Petrik Ferenc: Kisajátítási jog, HVG-ORAC Lap-, és Könyvkiadó Kft., 2008.

képesítéssel bíró, a szakterületnek megfelelő szakértőt, és kézbesíti számára a megkeresést. A hatóság a végzésben tehát:

- megállapítja, hogy mi a szakértő feladata
- milyen módszerrel végezze a vizsgálatot
- ha ez nem lehetséges, akkor milyen más módszert alkalmazzon
- rendelkezik (ha van ilyen, akkor) a visszamaradó ingatlan részről⁵¹
- megállapítja a helyszíni szemle tartásának, illetve a szakvélemény elkészítésének határnapját, illetőleg határidejét
- megidézi a kitűzött tárgyalásra a feleket és a szakértőt.

3.2. Szakértő a peres eljárásban

„Ha a perben jelentős tény vagy egyéb körülmény megállapításához vagy megítéléséhez olyan különleges szakértelem szükséges, amellyel a bíróság nem rendelkezik, szakértőt rendel ki.”- olvashatjuk a Pp.-ben.⁵² Ahogy arra korábban kitértem, a kisajátítási hatóság, mint kizárólagos, első és egyetlen fokú hatóságként jár el a kisajátítási közigazgatási eljárásokban. Az általa meghozott döntés ellen tehát közigazgatási úton nincs lehetőség felülvizsgálatra. (Petrik szerint ez többek között egyik oka a közigazgatási kisajátítási perek elhúzódásának, szerinte lehetővé kellene tenni a közigazgatási hatósági felülvizsgálatot is.)⁵³

Ugyanúgy, ahogy a közigazgatási eljárásban, itt is kötelező lesz a szakértő kirendelése, ahogy a 2013.84. számú BH is kimondta: kisajátításnál az ingatlan forgalmi értékének megállapítása szakkérdés, a szakértő feladata, a forgalmi érték meghatározásánál a forgalmi értékeknek az adott ingatlan vetítésével és korrekciójával a valós forgalmi érték meghatározása. Új szabályozás, hogy a kisajátítást kérő ellen is meg kell indítani a pert. Érdekes kérdések merültek fel azonban ennek kapcsán, így több Közigazgatási és Gazdasági Döntés is foglalkozott ezzel a helyzettel. Így például a KGD2013.24. a kisajátítást kérő perben állásának kérdéséről rendelkezett, amely így kimondta, hogy ha a kisajátítást kérő is keresettel támadja a közigazgatási határozatot, akkor felperesi pozícióban van, így minden további nélkül meg fog valósulni a korábban említett jogszabályi követelmény, nevezetesen, hogy a kisajátítás kérő ellen is meg kell indítani a pert. A KGD2014.45 pedig kimondta, hogy a kisajátítási kérelem benyújtására kötelezésre irányuló perben a kártalanítás megfizetésére kötelezhető kisajátítást kérőnek alperesként kell perben állnia.

Az illetékes kormányhivatal a hozzá beérkezett kereseti kérelmet (tekintettel a Pp. 330.§ (2), (3) bekezdéseire, mivel nincs felsőbb hatósági szerv) tizenöt napon belül lesz köteles az illetékes bírósághoz továbbítani. Ha a fél e határidőt elmulasztja, igazolással minden további nélkül élhet, ráadásul a közigazgatási hatóság köteles lesz a hozzá késve érkezett kereseti kérelmet akkor is továbbítani, ha a fél nem nyújtott be igazolási kérelmet.⁵⁴ Annak megakadályozására, hogy a felperes ne kerüljön aránytalanul előnyös pozícióba, a kisajátítás végrehajtását nem függeszti fel a bíróság automatikusan, annak azonban nincs akadálya, hogy a keresetlevélben ezt a felperes kérje. Ilyen esetben a bíróság vizsgálni fogja a felfüggesztési

⁵¹ Törvényi rendelkezés ugyanis, hogy ha az önkormányzat által rendeletben megállapított legkisebb területet a fennmaradó ingatlanrész nem éri el, akkor a kisajátítást az egész területre kell kidolgozni. Azért is szükséges a visszamaradó ingatlanrészről rendelkezni, mert a tulajdonos kérheti, hogy az egész ingatlant sajátítsák ki, főleg olyan esetekben, amikor a maradék részt olyan kicsi, hogy már nem lehetne rendeltetésszerűen használni, vagy megfelelően hasznosítani.

⁵² Pp. 177. § (1) bekezdés

⁵³ Petrik Ferenc: Az új kisajátítási törvényről, Magyar Jog, 2006/11.(53. évf.)

⁵⁴ Pp. 330.§(6) bekezdés

kérelem jogosságát, ha pedig alaposnak fogja találni, akkor a közigazgatási eljárásokban eljáró szerveknek (ingatlan-nyilvántartási, építésügyi) is fel kell függeszteni eljárásaikat.⁵⁵ A bíróság a hozzá beérkezett kereseti kérelmet megvizsgálja.

4. A szakvélemény

Arra, hogy mi a szakvélemény, csak egy hozzávetőleges fogalmat tudunk meghatározni, nincs erre egzakt definíció. A szakértői vélemény a tudomány és a műszaki fejlődés eredményeinek felhasználásával készített, szóban vagy írásban előterjesztett olyan bizonyíték, amelynek célja, hogy elősegítse a tényállás megállapítását és a szakkérdés eldöntését.⁵⁶ A szakértő feladatát megállapító végzésben a hatóság rendszerint kitér arra, hogy helyszíni szemle megtartásával köteles-e a szakértő a kirendelést teljesíteni, valamint, hogy melyek azok a költségek, értékek, amiket meg kell állapítania. Ilyen az ingatlan forgalmi értékének, a kisajátítással összefüggő költségeknek, részkisajátítás esetén a visszamaradó ingatlanrész kisajátításának indokoltsága, valamint az esetleges értékvesztésnek a megállapítása. A végzésben a hatóság kitér arra is, hogy ezt milyen szempontok alapján köteles a szakértő elvégezni. Ez pedig az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értékével köteles tenni, így rendelkezik a Kstv. 9. § (3) bekezdése. A Kúria ezzel összefüggésben több döntésében is megállapította, hogy a forgalmi érték minden esetben a helyben kialakult piaci érték, amelyen az adott ingatlan a piacon értékesíthető lenne.⁵⁷ Ennek meghatározása során az EBH 2006.1579. alapján az összehasonlító adatokként beszerzett értékadatok és az ingatlan értékjellemzőit kell figyelembe venni, majd a KGD 2007.195. számú döntésével hozzátette, hogy az ingatlant övezeti besorolása, tényleges hasznosítása alapján is kell értékelni. Ilyen esetekben is azonban csak az azonos övezetei besorolású, hasznosítású ingatlanokat lehet figyelembe venni. Összehasonlító adatként csak a huzamosabb ideig fennálló értékeket lehet értelmezni, az eseti árakat nem. Az elmúlt másfél évszázad alatt sokszor változott annak megítélése, hogy milyen árakat kell ilyenkor alapul venni. Az 1881. évi XLI. törvény úgy rendelkezett, hogy a „becsléskori árakat” kell értékelni,⁵⁸ a szocializmus idején pedig egy meghatározott irányár (hatósági ár) volt a kiindulási alapár. Ezt az irányárhoz való kötöttséget a jogalkalmazói gyakorlat igyekezett lazítani, és döntéseiben inkább közelített a régi álláspont felé. A Ktvr. már megszüntette az irányárak rendszerét, így a szakértők ismét a forgalmi értéket vehették alapul. A korábban említett elvi bírósági határozat és kollégiumi döntés értelmében az igazságügyi szakértőnek a konkrét helyrajzi szám szerint megadott ingatlanokat kell összehasonlítás alá vetni, melyhez az adatokat a szakértő a Nemzeti Adó és Vámhivataltól tudja kikérni. A hasonlóság mértékének megállapítása érdekében az ingatlanok alapterületét, elhelyezkedését, adottságait, mezőgazdasági ingatlan esetében a művelési ágát is fel kell tüntetni a szakvéleményben. A szakértő az ingatlanok forgalmi értékadatainak szolgáltatási rendjéről és az adatszolgáltatás igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 33/2007. (XII.23.) PM rendelet mellékletében foglalt igénylőlapon tudja az adóhivatal illetékosztályáról a szükséges adatokat

⁵⁵ Kstv. 32.§ (2) bekezdés

⁵⁶ Dr. Csiba Tibor: A szakértő szerepe a közigazgatási hatósági eljárásban és a közigazgatási bíráskodásban, Magyar Közigazgatás, Budapest 2005/2.szám, LV. évf.

⁵⁷ 2007. évi CXXIII. törvény indokolása

⁵⁸ Petrik Ferenc: Kisajátítási jog, HVG-ORAC Lap-, és Könyvkiadó Kft., 2008

kikérni. A formanyomtatvány megfelelő kitöltésével a hivatal néhány héten belül kiküldi a kért ingatlan(ok)ra vonatkozó adatokat, mely alapján az igazságügyi szakértő dolgozik.

Probléma akkor szokott felmerülni, amikor a tárgyi ingatlan és az összehasonlítás alapjául szánt ingatlan jellemzői eltérőek. Ilyen esetben az ingatlan településen belüli fekvését, közművekkel való ellátottságát, illetve a közművesítés lehetőségét, földrajzi és gazdasági adottságait, termőföld esetén a művelési ágot, jövedelmezőséget valamint a kisajátítási cél megvalósulásával bekövetkező kedvező hatásokat kell figyelembe venni. Ezeket összességében korrekciós tényezőknek nevezzük.

Külön kell értékelni az ingatlant, ha részleges kisajátítás esete áll fenn, ilyenkor vizsgálni kell a fennmaradó ingatlan rész rendeltetésszerű használhatóságát, vagy, hogy annak gyakorlása nem válik-e lehetetlenné, esetleg számottevően költségesebbé, illetve, hogy gazdaságosan értékesíthető marad-e. Ha pedig az önkormányzat által jóváhagyott helyi építési szabályzat szerinti legkisebb teleknagyságot nem éri el a visszamaradó ingatlanrész, akkor annak egészére kell a kisajátítási tervet kidolgozni.

Hiába határozza meg azonban a hatóság, hogy mely értékeket kell alapul venni, igen súlyos problémaforrás a szakvélemények esetében, hogy nincs egy egységes ingatlanértékelési szempontrendszer, holott ez a szakvélemények eltérőségét csökkentené. Igény nyilvánvalóan van rá, kidolgozott részletes szabályozás azonban még nincs.⁵⁹

Kisajátítási eljárásban a kirendelt igazságügyi szakértő szakvéleménye tehát röviden a következőket szokta magában foglalni:

1. Megbízó neve, értékbecslés célja, szakértő feladatai, megrendelőtől kapott adatok, tulajdonostól kapott adatok
2. Helyszíni megállapítások, a tulajdonosok észrevételei
3. Az ingatlan leírása
4. Az értékbecslés során használt módszer leírása (fő lépések, értékbefolyásoló tényezők)
5. Értékképzés alapja, összehasonlító adatok
6. Végül bele kell foglalni a szakvéleménybe, hogy ki jogosult felette rendelkezni, mikor készült, meddig hatályos. Ezeket a szakértő aláírásával köteles ellátni.

5. A szakértői díj

Valamennyi jogszabályban megtaláljuk azt a rendelkezést, mely szerint a szakértő, a szakvélemény elkészítése fejében díjazásra lesz jogosult (lásd Pp. 187.§, Isztv. 17. §, 3/1986. (II. 21.) IM rendelet). A szakértő részére járó díjat, a Magyar Igazságügyi Szakértői Kamara javaslatára a közigazgatási és igazságügyi miniszter állapítja meg rendeletében. Az eljárás során elkészült szakvélemény benyújtása után, a szakértő által benyújtott számla alapján 30 napon belül köteles kifizetni a hatóság a díjazást, beleszámítva természetesen a költségelőleget, ha arra a szakértő igényt tartott korábban.⁶⁰

Jelentős változást hozott azonban a szakértői díj megállapítása körében a 2009. évi LXXV. törvény. Ennek megfelelően tehát, ha 2009. december 31-ig bezárólag érkezett meg a szakértői kirendelés, mely eljárásban a hatóság nem hivatalból folytat le bizonyítást, vagy ilyen elrendelésének nincs helye, a szakértő a díját saját maga állapítja meg, mely

⁵⁹ Jelenleg is folyik a dr. Kalas Tibor által vezetett Joggyakorlat-elemző Csoport munkája e téren, reméljük a novemberre elkészülő elemzés a kívánt eredményt fogja meghozni.

⁶⁰ Isztv. 17.§ (4) bekezdés

díjmegállapításnak az a feltétele, hogy azt 2008. december 1-ig a szakértő bejelentse az Igazságügyi és Rendészeti Minisztérium részére. Ha azonban a szakértő kirendelés 2010. január 1-je után lett kézbesítve, akkor, a szakértői díjat szintén saját maga fogja megállapítani, azonban a minisztérium számára már nem fog bejelentési kötelezettséggel tartozni. Továbbra is érvényben marad az a szabályozás mindezek mellett, hogy ha a szakértői díjra előzetesen letétbe helyezett összeg a kiadásokat nem fedezi, akkor az erről való tudomásszerzést követő 8 napon belül a szakértő köteles lesz a kirendelőt értesíteni. Ellenkező esetben a letétbe helyezett összegen felül megállapított díj esetén valószínűsíteni kell, hogy a késedelem a kirendelést követő rajta kívül álló ok miatt jelent meg.⁶¹

III. FEJEZET

A kártalanítás kérdése

A Kstv. 1. § (1) bekezdése nem ismeretlen számunkra, hisz mind az Alaptörvényben (XIII. cikk (2) bekezdés), mind pedig a Polgári Törvénykönyvben (2013. évi V. törvény, 5: 43.§) megtalálhatjuk a következő rendelkezést: kisajátítással ingatlan tulajdonjoga csak kivételesen vonható el, a törvényben meghatározott közérdekű célból, feltételekkel és módon, teljes, azonnali és feltétlen kártalanítás mellett. A kártalanítás kérdése tehát számunkra azért különösen fontos mert - lévén dolgozatom témája a szakértő szerepe a kisajátítási eljárásban – ennek megállapítása az igazságügyi szakértő szakvéleménye alapján történik. Ezért annak megállapítása, hogy az adott ingatlanért, telekért milyen mértékű kártalanításra lesz jogosult a tulajdonos, szakkérdés lesz.

A jogerős kisajátítási határozatot követően a jogosult az ingatlan tehermentes tulajdonát szerzi meg (Kstv. 8. §), a kártalanítás azonban nem fog jární az ingatlanra feljegyzett tények megszűnéséért, vagy olyan épületért, amelynél a fennmaradást engedélyező határozat a későbbi lebontás esetére a kártalanítást kizárta, vagy azt a tulajdonos költségére rendelte el (Kstv. 10. § (1) bekezdés).

A kártalanítás rendszerint pénzben vagy csereingatlannal történik, ez utóbbi azonban csak akkor, ha abban a felek ebben kölcsönösen megegyeznek. Ha esetleg több tulajdonosa van az adott ingatlanoknak, akkor értelemszerűen a tulajdoni hányadnak megfelelő mennyiségű kártalanítás fog jární egy-egy tulajdonosnak, ha pedig netán a csereingatlan értéke nagyobb, a kisajátított és ez előbbi ingatlan értéke közti különbséget a tulajdonos köteles lesz megtéríteni. Egyebekben a kártalanítás kérdésében a Legfelsőbb Bíróság Közigazgatási Kollégiumának 16/2010. (XI. 8.) véleményében foglaltak lesznek az irányadóak, mely állásfoglalásában kifejtette a kártalanítás összegének megállapítására, illetve a kisajátítási perekkel kapcsolatos egyéb rendelkezéseit, a bírói gyakorlat egységesítése és összehangolása érdekében.

A kártalanításnak tehát feltétlennek, teljesnek és azonnalinak kell lennie. Feltétlen alatt a törvényhozó azt érti, hogy a kártalanítás mértéke nem tehető függővé külső körülményektől, azok mindig objektív tényezőkön kell, hogy alapuljanak. A teljes azt jelenti, hogy a tulajdonos az ingatlan teljes értékére tarthat igényt, az azonnaliság azonban egy olyan feltétel, amelynek érvényesülésére több rendelkezést kellett beiktatni, hiszen előfordul például olyan eset, amikor a tulajdonos a határozat jogerőre emelkedése előtt lesz köteles az ingatlant

⁶¹ 31/2008. (XII.31.) IRM rendelet

birtokba adni a kisajátítást kérőnek. Ennek eredményeképp épült be a Kstv.-be az a rendelkezés, hogy bár a kártalanítás a kisajátító határozat jogerőre emelkedését követően lesz esedékes, ha a birtokba adás ezt megelőzően valósul meg, akkor az összeg ez után az időpont után lesz érvényesíthető, illetve ettől az időponttól kezdve lesz köteles a kérelmező kamatot fizetni.⁶²Ezt pedig a mindenkori tulajdonosnak lesz köteles megtenni, az egyes bérlők, haszonbérlők, használók pedig majd a tulajdonossal szemben fogják tudni esetleges igényüket érvényesíteni.⁶³

A kártalanítás pontossága azért is rendkívül fontos, mert ha nem elegendő, nem illeszkedik az ingatlan pontos értékéhez, akkor úgy fog tűnni, mintha az állam visszaélészerűen sajátította volna ki az adott ingatlant, kihasználva erőfölényét, így tehát alkotmányos alapjog is sérülni fog. Ha azonban túlzott mértékű a kártalanítás, az (főleg az elmúlt néhány év botrányait figyelembe véve) a korrupció gyanúját vonhatja maga után.⁶⁴

Ahhoz azonban, hogy a kártalanítás pontos összegét meg lehessen állapítani, igazságügyi szakértő szakvéleményére lesz szükség mind a hatósági, mind a peres eljárásban. Ahogy arra már korábban kitértem, a bíróság számára elengedhetetlenül fontos a szakvélemény, határozataiban (akár a szakértő díját megállapító végzésében, akár a kisajátítás kapcsán hozott ítéletében) köteles lesz a szakvéleményre kitérni. A bíróság az indokolási kötelezettség alól soha nem fog mentesülni, az alól azonban, hogy a szakvéleményt köteles legyen figyelembe venni, vannak kivételek, erről rendelkezik például a KGD 2014.46. számú döntés is, mely megállapítja, hogy kisajátítási ügyben a bíróság jogosult lesz arra, hogy a perszakértő alkalmatlan véleményét mellőzze döntésének meghozatala során. Egy korábbi döntés értelmében azonban ez csak szigorú feltételek megléte esetén érvényesíthető. Ezt olvashatjuk a KGD 2012.128. számú döntésben is, ahol a kollégiumi vélemény kimondja, hogy kisajátítási ügyben a kártalanítási összegek helytállóságának megállapítása érdekében kirendelt igazságügyi szakértő szakvéleménye csak megalapozott szakmai szempontok alapján kérdőjelezhető meg. Így például, ahogy a 2.Kpkf.50.693/2209/4. sz. ítéletben láthattuk, az elsőfokú bíróság végzését a Fővárosi Ítéltábla helybenhagyta, hiába hivatkozott arra II. rendű alperes, hogy a szakértő által megvizsgált egyes részek nem tartoznak a per tárgyához. A szakértőnek ugyanis, ha pontos munkát akar végezni, a település egyéb részeit, jellemzőit is köteles lesz figyelembe venni, így megalapozott szakmai szempontok hiányában nem lesz megkérdőjelezhető a szakvélemény.

A kártalanítás során szintén követelmény, hogy nem vizsgálható a kisajátítási eljárás során az, hogy a tulajdonos milyen körülmények között szerezte meg az adott ingatlant (kivéve, persze ha bűncselekmény útján történt), sem pedig az ő anyagi körülményei.⁶⁵A kártalanítást az ingatlan lakott valamint beköltözhető forgalmi értékének megfelelően kell megállapítani,⁶⁶ összehasonlítva a hasonló adottságokkal rendelkező ingatlanok helyben kialakult forgalmi értékeket.⁶⁷ Ilyen esetekben azonban mindig a huzamosabb ideig fennálló értékeket kell figyelembe venni, az eseti árakat, áringadozásokat nem – mutatott rá a Kúria.⁶⁸

⁶² KK 8. sz. vélemény

⁶³ Szladits Károly: Magyar Magánjog 5. kötet, Dologi Jog 198. oldal, Budapest, Grill Károly Könyvkiadó Vállalata 1942.

⁶⁴ Téglási András: A hatékonyság kérdése a tulajdon kisajátítása kapcsán, *Iustum Aequum Salutare* Jogtudományi Folyóirat, 2013/ 3-4., Budapest

⁶⁵ Petrik Ferenc: Kisajátítási jog, HVG-ORAC Lap-, és Könyvkiadó Kft., 2008

⁶⁶ 1579/2006. sz. közigazgatási elvi határozat

⁶⁷ KK 4. sz. vélemény

⁶⁸ 16/2010 (XI.8.) KK vélemény

IV. FEJEZET

Az igazságügyi szakértő szakvéleménye a forgalmi érték megállapításáról - néhány probléma

Ebben a részben áttekintem, hogy milyen egy szakértő által beadott szakvélemény, ezen belül kitérek az általuk használt korrekciós tényezőkre, értékmegállapító módszerekre, valamint a fő problémára azon esetekben, amikor a kisajátítás során több szakértő véleménye egymással ellentétes.

1. Az ingatlan értékbecslő szakvéleménye

1.1. A korrekciós tényezők

A bírói gyakorlat az ingatlan forgalmi értékének megállapításánál az összehasonlításon alapuló módszert fogadja el, ez az általánosan bevett módja ennek meghatározására. Kivételes esetekben azonban, ha speciális az ingatlan, esetleg szokatlan, különleges tulajdonságokkal rendelkezik, akkor engedélyezi a bíróság valamely más módszer igénybe vételét.

Jellemző például, hogy a szakértő a hozamelvű módszert használja. A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.⁶⁹ Ez a megközelítés azonban egy közgazdaságtani ismereteket követelő, bonyolult módszer, ezek szakvéleményként való értékelése egy bíró számára okozhat nehézséget, ezért a jogalkalmazók nem szokták kedvelni az efféle módszereket.

Azok után, hogy a szakértő megállapít egy irányarat, a szakvélemény még korántsem teljes. Az igazságügyi szakértő az alapadatok mellett, vagy sokszor ezek hiánya esetén egyéb értékbecsölő tényezőket lesz köteles figyelembe venni és az ingatlant ezek alapján értékelni. Ezeket hívja a szaknyelv összességében korrekciós tényezőknél. Vannak ugyanis olyan tényezők, jelenségek, amik vagy érték csökkentő, vagy épp azt növelő tényként fognak hatni a forgalmi ár meghatározásánál. Így például, ahogy maga a Kstv. is rendelkezik, ha nem állapítható meg az ingatlan valóságos forgalmi értéke, akkor az ingatlan településen belüli fekvését, közművekkel való ellátottságát, vagy ezek hiányát, földrajzi és gazdasági adottságait, termőföld esetén a művelési ágat, a földminősítés szempontjait, és az ingatlan jövedelmezőségét kell figyelembe venni.⁷⁰

⁶⁹ 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet 2. számú melléklete

⁷⁰ Kstv. 9.§ (3) bekezdés b) pontja

A korrekciós tényezőt százalékos formában szokás megadni, vagyis, hogy az eredeti megállapított árnak hány százalékát kell így levonni, esetleg hozzáadni. Tipikusan ilyen tényező például egy mezőgazdasági ingatlan esetén az 5 m-nél keskenyebb terület (-10%), 500 m²-nél nagyobb terület (+10%).

A bírói gyakorlat megismerése során volt alkalmam megvizsgálni, hogyan is néz ki pontosan egy kisajátítási per során kirendelt perszakértő által beadott szakvélemény. Ennek során megfigyeltem, hogy egy-egy szakvéleményben a szakértő által említett tipikus értékbefolyásoló tényezők egy átlagos ingatlan esetén: a földterület mérete, megközelíthetősége, felszíni viszonyai, környezeti adottságok, művelés jellege, hasznosítás módja, közművesíthetősége. Ezek alapján állapítja meg a szakértő, hogy az összehasonlított ingatlanok alapján általa megállapított forgalmi értéket milyen mértékben kell módosítani (akár lefele, akár fölfelé kell azt kerekíteni) tekintettel a korrekciós tényezőkre.

1.2. Az értékképzés alapja

A bírói gyakorlat szerint egyre nagyobb igény lenne arra, hogy egy egységes ingatlanértékelési szempontrendszer kerüljön bevezetésre. Hiába alkalmazzák a szakértők ugyanazt a módszert ezek meghatározásánál, ha más értékekkel dolgoznak, nem fognak ugyan arra az eredményre jutni. Alapvetően a szakértők a Nemzeti Adó-, és Vámhivataltól kérik ki az adatokat, és a következő fő lépéseket téve határozzák meg az ingatlan forgalmi értékét:

1. Összehasonlításra alkalmas ingatlan kiválasztása, adatainak elemzése
2. Fajlagos alapérték meghatározása
3. Értékmódosító (korrekciós) tényezők elemzése
4. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos értékek számítása
5. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzatként⁷¹

Ezek során a szakértő az adott területek⁷² forgalmi képessége szempontjából figyelembe veszi, hogy a terület mely országrészen található, várostól vagy úttól való távolságát, megközelíthetőségét (közlekedés), magát az építményt, mezőgazdasági föld esetén különösen a meliorációt,⁷³ domborzati viszonyokat, a föld minőségét, tájolást, széljárást stb.

Ezekon kívül a szakértők értékelni szokták a tulajdonosok által megadott egyéb információkat,⁷⁴ mint például ha hagyatéki eljárás során került tulajdonba, akkor a hagyaték átadó végzésben meghatározott fajlagos árat, adó és értékbizonyítványban megállapított árat, vagy esetlegesen egy korábbi vagy környező ingatlanokra vonatkozó adásvételi szerződés során megállapított fajlagos árat.

A szakértő ezeket figyelembe véve (ezt nyilván csak akkor teheti meg, ha hivatalos dokumentumok bizonyítják ezeket a fajlagos árakat, hiszen csak a tulajdonos által „fontosnak vélt” tényezőket, vagy az általa hitelesített nyilatkozat nélkül állított árakat a szakértő nem veheti figyelembe), valamint a korrekciós tényezőkre kitérve állapítja meg a fajlagos árat (az átlagárat négyzetméterenként kell érteni).

⁷¹ Ehhez egy kisajátítási ügy során beérkezett perszakértő szakvéleményét használtam fel, amelyet a kisajátítási ügyet tárgyaló bíró volt szíves a rendelkezésemre bocsátani, oktatási céllal.

⁷² Ezek során egy átlagos tulajdonságokkal rendelkező ingatlanra vonatkozó szakvéleményt vettem alapul, speciális és különleges tulajdonságokat tehát nem vettem figyelembe.

⁷³ mezőgazdasági talajjavítás (i.n.: Bakos Ferenc: Idegen szavak és kifejezések kézikönyvtára, Akadémiai Kiadó, Budapest 1994)

⁷⁴ Ezeket a tulajdonosok rendszerint a megtartott helyszíni szemlén szokták közölni.

2. A szakértő az eljárás során - gyakorlati problémák (adatok pontatlansága)

Ahhoz, hogy egy adott ügyben a tényállást fel lehessen tárni – legyen szó közigazgatási vagy peres eljárásról – a hatóság vagy bíróság többnyire bizonyítási eszközöket használ fel. Ilyen különösen: az ügyfél nyilatkozata, a tanú vallomása, szakértő szakvéleménye, helyszíni szemle, szemletárgy felmutatása, tárgyi bizonyíték, illetve irat.⁷⁵

Kisajátítási eljárás során a forgalmi érték megállapítása szakkérdés,⁷⁶ ha pedig a kisajátítási kérelem és feltételei megfelelnek a törvényi feltételeknek, a hatóság, vagy bíróság tárgyalás tűzésével egyidejűleg igazságügyi szakértőt rendel ki.⁷⁷

Szakértői kirendelések esetén a kirendelő szervnek legelőször a szakértői névjegyzékből ki kell választani a megfelelő szakterületű és megfelelő szakképesítéssel rendelkező igazságügyi szakértőt. A kirendelésnek tartalmaznia kell a szakértő pontos feladatát, hogy mely, a bíróság által jóváhagyott és ismert módszerrel köteles ezt teljesíteni, és a pontos határidőt, amire a szakvéleménynek el kell készülnie.

A szakértő a kirendelés kézhez vétele után első lépésében a Nemzeti Adó és Vámhivataltól (továbbiakban NAV) kikéri a szükséges adatokat. A NAV a hozzá befutott adásvételi szerződésekből állítja össze az adatokat, amiket a szakértő által megadott paraméterek alapján (mely területre, milyen jellemző tulajdonságokkal rendelkező, milyen nagyságú területre stb.) kiküldi az adott ingatlanra vonatkozó adatokat.⁷⁸

Az egyik fő problémaforrás ezekben az esetekben az, hogy nem lesznek a per tárgyához viszonyítva pontosak a NAV által küldött adatok, így a szakvélemény sem lesz reális, mert a szakértő így nem valós adatokból dolgozik. A szakértő ugyanis, a kirendelésben foglaltaknak megfelelően kéri ki az adóhatóságtól az adott ingatlanra - illetve mivel összehasonlító módszerrel dolgoznak többnyire – területre vonatkozó adatokat. Ha ennek következtében az adatok nem lesznek valóságok, annak legfőképp két oka lehet. Az egyik, egy jogalkalmazói oldalról való hanyagság, nevezetesen, hogy a kirendelő bíróság nem fogalmazza meg pontosan a szakértő feladatát. Előfordul, hogy nem határozza meg részletes módon az érték meghatározó módszert, hogy ezek kapcsán mely más, jellemző tulajdonságokkal rendelkező ingatlanokat kell figyelembe venni, vagy ha az összehasonlítás nem lehetséges, akkor mely más tényezőket, körülményeket kell a szakértőnek értékelni. Előfordul, hogy valamely speciális tulajdonsággal rendelkező ingatlanokat kellene összehasonlítani, azonban az adatok olyan ingatlanokra vonatkoznak, amelyek ilyenekkel nem rendelkeznek. Így tehát az összehasonlítás hiába való lesz, hiszen nem az azonos jellemzővel rendelkező ingatlanokat veszi alapul a szakértő. Abban az esetben tehát, ha nem írja pontosan körül a kirendelő szerv a feladat ellátáshoz szükséges körülményeket, akkor ennek következtében a szakértő sem fogja tudni pontosan, az eljáró szerv számára a per szempontjából releváns adatokat a NAV-tól kikérni, így az adóhatóság bár pontos, a per szempontjából azonban irreleváns adatokat fog megküldeni a szakértőnek. Így a szakvélemény sem lesz pontos és ez a pontatlanság, hanyagság fog az eljárás során lassan tovább gyűrűzni (hiszen akkor erre a szakvéleményre

⁷⁵ Dr. Csiba Tibor: A szakértő szerepe a közigazgatási hatósági eljárásban és a közigazgatási bíráskodásban, Magyar Közigazgatás, Budapest 2005/2.szám, LV. évf.

⁷⁶ BH 2013.84.

⁷⁷ Kstv. 25.§ (2) bekezdés

⁷⁸ Dr. Csiba Tibor: A szakértő szerepe a közigazgatási hatósági eljárásban és a közigazgatási bíráskodásban, Magyar Közigazgatás, Budapest 2005/2.szám, LV. évf.

fog alapozottan fogja a bíróság meghatározni a kártalanítás mértékét), melynek az eredménye egy, az eljáró szerv által hozott, rosszul megalapozott, helytelen határozat lesz.

De nem csak jogalkalmazói oldalon áll fenn ennek a lehetőségnek az eshetősége, hanem igazságügyi szakértői oldalról is. Hiszen ha a bíróság vagy hatóság az általa kívánt szakvéleményhez a pontos és szükséges adatok megadta, a szakértő feladatát körültekintően megfogalmazta, azonban ennek ellenére rosszul, figyelmetlenül kéri ki a szakértő a NAV-tól az adatokat, ugyan az lesz a konklúzió, mint azt az előbb felvázoltam.

3. Amikor a szakvélemények nem egyeznek

Kisajátításnál a forgalmi érték meghatározása szakkérdés.⁷⁹ Ennek eredményeképp a közigazgatási hatóság a hozzá beérkezett kisajátítása kérelmet miután megvizsgálta, kirendeli a szakértőt, ha a kérelem a törvényi feltételeknek megfelelt.⁸⁰

A szakértő a kirendelésnek megfelelően elkészített szakvéleményt határidőben köteles leadni a kirendelő szerv számára. Ennek kapcsán több probléma is fel szokott merülni (például nem pontos a szakvélemény, nem készíti el határidőre a szakértő és erről előzetesen nem értesíti a hatóságot), de az egyik fő nehézség a hatósági eljárás során, hogy az ügyfeleknek nincs idejük áttanulmányozni a szakvéleményt.⁸¹ Ezért szükség van olyan rendelkezésre, mely a szakvélemény elkészítése és felterjesztése, valamint a következő tárgyalás közötti időköz megállapítását szabályozza. A hatóságok ugyanis sokszor az ügyintézési idő betartása végett lerövidítik a tárgyalás és a szakvélemény felterjesztése közötti időt, egyrészt, hogy a törvényi feltételeknek megfeleljenek, másrészt, hogy az eljárások ne húzódnak el. Ezen rövid időn belül azonban az ügyfeleknek sokszor nincs idejük átnézni a szakértői véleményt, megfogalmazni esetleges álláspontjukat, észrevételeiket azzal kapcsolatban, vagy felkészüljenek a tárgyalásra a szakértőhöz intézett kérdéseikkel, illetve az is előfordul, hogy a szakvéleményt magán a tárgyaláson látják először. Ennek kapcsán így gyakran olyan kérdéseket tesznek fel a tárgyaláson, melyek tisztázásához új tárgyalás tűzése lesz szükségszerű, mely végeredményben ugyancsak az eljárás elhúzódását fogja eredményezni.⁸² Ráadásul, mint arra korábban rámutattam, az így született hatósági vagy bírósági döntés igen súlyos eljárási hibában fog szenvedni, mely által alkalmatlan lesz a felülbírálatra, így azonnali hatályon kívül helyezést fog maga után vonni. Ezért a törvény legalább 10, legfeljebb 15 napos időköz megtartását írja elő a szakvélemény leadása és a tárgyalás megtartása között (Kstv. 26. § (2) bekezdés).

Az eljárás során, legyen szó hatósági vagy peres eljárásáról, a fél kérelmére (ha a bizonyítás szempontjából szükséges) a kirendelt szakértő helyett más szakértő rendelhető ki (Ket. 58. (5) bekezdés, Pp. 177.§ (6) bekezdés). Egyebekben, ha a tényállás tisztázásához, vagy az eljárás lefolytatásához szükséges, új szakértő is kirendelhető. Több szakértőt csak különböző szakkérdések felmerülése esetén lehet kirendelni. Abban az esetben tehát, ha több szakértő jár el, fennáll az eshetősége annak, hogy nem ugyanaz lesz a szakvélemények eredménye. Elképzelhető, hogy a hatóság nem pontosan ugyanúgy adja ki a kirendelést, más szempontokat jelöl meg. Az is előfordulhat, hogy a szakértő kéri ki máshogy az adatokat, így

⁷⁹ BH.2013.84.

⁸⁰ Kstv. 24.§ (2)

⁸¹ 2007. évi CXXIII. törvény indokolása

⁸² 2007. évi CXXIII. törvény indokolása

gyakori, hogy a kirendelt szakértők nem ugyanabból az adatokból dolgoznak, így természetes, hogy nem fognak ugyanarra az eredményre jutni, legyen szó a kártalanítás mértékéről, vagy akár a jogalapról. Ezért igen fontos, hogy a szakvélemények közötti különbségek okára a hatóság vagy bíróság az eljárás során fényt derítsen. Ennek megoldásaképp a hatóságok kötelesek a szakértőket kikérdezni, véleményeiket ütköztetni, ahogy azt a törvényi rendelkezések is előírják (Ket. 59.§ (4) bekezdés, Pp. 182.§ (3) bekezdés). Ha a szakvélemények egymással való konfrontálása után is kétséges a szakkérdés, lehetőség van új szakértő kirendelésére. Erre azonban – ahogy arra dr. Drávecz Margit bírónő rámutatott – meglehetősen ritkán kerül sor, a jogalkalmazók nem szívesen élnek ezen eszközzel, ráadásul nemcsak meghosszabbítja, de jelentősen meg is drágítja az eljárást.

Ezt elkerülendő fontos tehát, hogy a szakértő pontosan, világosan fogalmazza meg a szakvéleményt. Előfordulhat olyan helyzet, amikor a szakértő - kihasználva speciális szakmai ismereteit - szándékosan úgy fogalmazza meg szakvéleményét, hogy a bíró, mintegy beletörődve abba, hogy ügysem érti, azt helyesnek fogadja el.⁸³ Ezért pontosan, laikus számára is érthetően kell a szakvéleményt előadni, úgy, hogy a munka pontosan visszakövethető és ellenőrizhető legyen a szakterület szakemberei számára. Így az eljáró szerv sem fog új szakértőt kirendelni, és a szakértő hírneve sem fog csorbát szenvedni. Jogalkalmazói oldalról az érthető, nem terjedelmes, de nem is pár oldalas szakvélemény az, amit elvárnak, de általában megvan az a néhány szakértő, aki bizonyítottan is kiváló munkát végez, megfelelően lehet vele együtt dolgozni és akit a jogalkalmazók „szeretnek” kirendelni. Jellemzően előforduló nehézség azonban, hogy nem egy eljárásán belül merülnek fel ellentétes szakvélemények, hanem két különböző eljárásban. Ha ugyanis a közigazgatási hatóság által hozott határozat ellen keresetet nyújtanak be a bírósághoz mely a közigazgatási per szabályait fogja követni, ha pedig szükséges, akkor ennek során szintén sor fog kerülni szakértő kirendelésére.⁸⁴

Előfordul azonban sok esetben, hogy a perszakértő és a hatósági szakértő teljesen más eredményre fog jutni. Ennek több oka is lehet, például – ahogy azt már korábban említettem – a kirendelés, vagy a NAV-tól való adatkikérés pontatlansága, esetleg hanyagság. Ezt a problematikus helyzetet megoldandó, hogy tudniillik hogyan lehetséges az, hogy a két hatóság által kirendelt szakértő, két ellenkező eredményre jut, létezik egy igen egyszerű megoldás.⁸⁵ Ez pedig az, hogy a perszakértő kirendelésénél szintén bele kell foglalni a kirendelésbe a feladatok mellett, hogy a hatósági eljárás során végzett igazságügyi szakértő szakvéleményét is vizsgálja meg a perszakértő, azt véleményezze, ha pedig esetlegesen eltérés mutatkozna, akkor annak okára derítsen fényt.

Erre ilyen formában azért is érdemes kitérni, mivel egyrészt megkönnyíti a bíróság munkáját, másrészt a jogalkalmazó így elejét veheti egy esetleges hatályon kívül helyezési ítéletnek. Ugyanis ahogy arra a Legfelsőbb Bíróság a Kfv. II. 39. 786/2000/7. számú végzésében rámutatott, a szakvélemények ellentmondásait tisztázni kell, ennek elmaradása miatt az ítélet jogszabálysértő lesz. Így rendelkezik egyebekben a Pp. 182. § (3) bekezdés is, melynek értelmében, ha a szakvélemény hiányos, önmagával vagy más szakvéleménnyel ellentmondó, a bíróság felhívására köteles lesz a szakértő a szükséges felvilágosítást megadni. Fent említett ügyben bár a bíróság a felperes által benyújtott magánszakértői véleményt a per anyagává tette, azt helyesen a felperes előadásaként vette figyelembe.⁸⁶ A per során azonban maga a bíróság is kirendelt perszakértőt, a két szakvélemény között pedig igen jelentős eltérés merült

⁸³ Destek Miklós: Igazságügyi műszaki szakvélemény és az igazság, Belügyi Szemle 1989., 10. szám, XXVII. évf.

⁸⁴ Pp. 336./A.§ (2) bekezdés

⁸⁵ Erre dr. Drávecz Margit bírónő mutatott rá, aki eljárásai során maga is alkalmazza ezt a megoldást.

⁸⁶ Kfv. II. 39. 786/2000/7. számú végzés

fel. Az erre az eltérés feloldására vonatkozó bizonyítási indítványt az elsőfokon eljáró bíróság helytelenül elutasította, az ellentétes vélemény okát pedig döntésében nem tisztázta.

Különösen figyelnie kell tehát az eljáró bíróságnak, hogy ilyen hibába ne essen, ez ugyanis a határozat hatályon kívül helyezését fogja maga után vonni.

Előfordult olyan per is, melynek során felperes a szakvélemény tartalmát, szükségszerűségét és szakmai pontosságát vitatta, melynek keretében kérte másodfokon eljáró bíróságot a díjmegállapító végzés hatályon kívül helyezésére.⁸⁷ Arra az esetre azonban, ha a szakvélemény nem pontos, nem szakszerű, a Pp. ezen hibák korrigálására tartalmaz rendelkezéseket, de a díj megállapításának mellőzése nem tartozik ide. Így ha felperes meg sem jelöli a részt, mely a szakvélemény hiányosságát, szakszerűtlenségét bizonyítaná, a felülvizsgálati hatóság a fellebbezést nem fogja tudni értékelni, így az nem fog a végzés hatályon kívül helyezéséhez vezetni, mint a korábbi esetben.

Ha tehát a bírósági eljárás során a szakvélemények között (hatósági illetve perszakértő szakvéleménye között) eltérés van, ha azt nem sikerül feloldani, a bíróság kénytelen lesz új szakértőt kirendelni, ezt azonban jogalkalmazóink igyekeznek elkerülni, elkerülvén az eljárás meghosszabbítását illetve megdrágítását. Volt azonban olyan ítéletre is példa, ahol eljáró bíró megpróbálta ötvözni a két szakvélemény eredményét, néhány tényt illetve indokot az egyikből, néhányat pedig a másiból kivéve igyekezett megalapozni az ítéletét. Erre azonban jogszabályi keretek között nincs lehetőség, ez szintén súlyos eljárási hibának fog számítani és az ítélet hatályon kívül helyezését fogja maga után vonni.

V. FEJEZET

Egyéb problémák a jogalkalmazói illetve a szakértői oldalról

1. Szakértő díjjal kapcsolatos jogalkalmazói gyakorlat

Az igazságügyi szakértők díjazásáról szóló 3/1986. (II. 21.) IM rendelet (továbbiakban Rendelet) 1.§-a alapján az igazságügyi szakértőnek a tevékenységéért munkadíj és költség térítés jár, melyeket együttesen nevezünk szakértő díjnak. Vannak természetesen olyan szakterületek, melyek esetében hosszabb vizsgálódás szükséges, vagy bonyolultabb eljárást kell igénybe venni, ilyenkor magasabb összegű díjra is igényt tarthat a szakértő, ez azonban legfeljebb az alapidj két és félszerese lehet. (2.§) Az 1.§ (9) bekezdés ugyanakkor rendelkezik arról is, hogy a Pp.-vel összhangban a szakértő által kiállított költségjegyzéket a felek számára meg kell küldeni, hogy arra észrevételeket tehessenek, mielőtt a hatóság vagy bíróság végzésben rendelkezik a szakértői díj megállapításáról. Ennek kapcsán a bíróság hivatalból

⁸⁷ 2. Kpkf. 50. 769./2007/2. számú végzés

köteles vizsgálni a felszámított díj összegét, indokoltságát, óraszámok megalapozottságát. Sajnos azonban nem egy olyan elsőfokú bírósági döntés született anélkül, hogy e kötelezettségének a bíróság eleget tett volna (lásd 4.Kpkf.51.545/2011/7). Ezzel azonban az a probléma, hogy tekintve a Pp. 220., 221. §-ait, a bíróság végzéseire is érvényes az indokolási kötelezettség. Így tehát az e nélkül hozott végzés a szakértői díj megállapításáról, vagy a pert befejező ítéletről bebizonyosodik, hogy anélkül került meghozatalra, hogy a felek észrevételeket tehettek volna rá - így a bíróság indokolásában ezekre ki sem tért - önmagában véve alkalmatlan lesz a felülbírálatra, így a felsőbb bírósági szerv hatályon kívül fogja helyezni az ilyen végzést vagy ítéletet.⁸⁸ A bíróságnak ugyanis indokolásában ki kell térnie röviden a tényállásra, a bizonyítékok megjelölésével együtt, hivatkozni kell azokra a jogszabályokra és körülményekre, amelyekre alapozta döntését.⁸⁹ Ha ezeknek eleget tett, csak abban az esetben vizsgálhatja meg a felsőbb szerv érdemben a határozatot.

Szintén hasonló hibát vétett az elsőfokon eljáró bíróság a 2.Kpkf.50.538/2007/3. számú ügyben, ahol II. rendű felperes az eljárás során hangot adott abbéli kétségeinek, hogy a bíróság által kirendelt igazságügyi szakértő nem végzett teljes körű munkát, részletes helyszíni szemlét sem tartott, így kérte az eljáró bíróságot az általa megállapított szakértői díj mellőzésére. Ennek ellenére az eljáró bíró ezt nem vette figyelembe, és határozatában egyáltalán nem tért ki a felperes által támasztott kétségekre. Így, tekintve, hogy azokat negligálta, indokolási kötelezettségének sem tett eleget maradéktalanul, tehát az általa hozott ítélet a Pp. 220. §-ába fog ütközni, amely így, ilyen formában alkalmatlan lesz a felülbírálatra, figyelembe véve az eljárási hiba súlyosságát.

Szintén hatályon kívül helyezte a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Kpkf.2.50.250./2007/4 számú ügyben, ahol szintén nem volt lehetősége a peres félnek, hogy észrevételezze a szakértő által a bírósághoz benyújtott díj-, és költségjegyzéket. A bíróság a szakértő által kért munkadíjat végzésben megállapította, anélkül, hogy arról a feleket előzetesen értesítette volna. Így az Ítéltábla a végzést hatályon kívül helyezte, hiszen ez is olyan súlyosságú eljárási hiba volt, amely az ítéletet felülbírálatra alkalmatlanná tette.

Szakértő díj megállapításánál tehát az azt megállapító bíróságnak igen sok mindenre kell figyelemmel lennie. Ilyen többek között a felek értesítése a költségekről a megállapító végzés meghozatala előtt, köteles a bíróság vizsgálni a számlázott óraszámok alaposágát, társszakértő engedélyezésének, vagy tiltásának hivatalból való figyelembe vétele (lásd 4.Kpkf.51.100/2009/3.), és természetesen ezeknek mind összhangban kell lenniük a Rendelettel.

2. Szakértő-tanú⁹⁰

Talán a legegyszerűbb megoldás a kisajátítási közigazgatási per kapcsán az lenne, ha ugyanazt a szakértőt rendelhetné ki a bíróság, mint akit a hatóság használt. Ez, bár gyorsítaná az eljárást, törvény szerint lehetetlen lenne, hiszen maga a Pp. mondja ki, hogy szakértőként ki van zárva a közigazgatási per során az a személy, aki a hatósági eljárásban már részt vett.⁹¹ De a jogállamiság követelményeinek sem felelne meg, ha két különböző, de egyazon

⁸⁸ dr. Rác Krisztina a Fővárosi Ítéltábla bírójának 2012. márciusi jelentése alapján.

⁸⁹ Pp. 221. § (1) bekezdés

⁹⁰ Dr. Cséffai Attila Csaba: Az igazságügyi szakértő függetlensége a kirendelés során, Magyar Jog 59. évf., 2012/11. szám

⁹¹ Pp. 336/B.§ (2) bekezdés

pertárgyra vonatkozó eljárásban ugyanazt a szakértőt lehetne igénybe venni. A probléma a jogalkalmazás során sokkal inkább abból fakad, hogy miként lehetne a hatósági eljárás során alkalmazott szakértőt bevonni a közigazgatási perbe. Hiszen az eljárás szempontjából hasznos, sőt fontos lehet meghallgatni, vagy a szakvéleményét megvizsgálni. Erre, mint arra korábban utaltam, közkedvelt jogalkalmazói megoldás, hogy a perszakértő feladatává teszik a hatósági szakértő szakvéleményének áttanulmányozását, azonban ez még mindig nem lesz válasz arra az esetre, ha esetlegesen szükség lenne a hatósági szakértő személyes meghallgatására. Erre azonban mindeddig jogszabályi rendelkezés nem született, a jogalkalmazók azonban kialakítottak egy meglehetősen egyszerű gyakorlatot ezen visszás helyzet megoldására.

Egyértelmű tehát, hogy szakértőként a hatósági szakértő a közigazgatási perben nem hallgatható meg. De vajon tanúként meghallgatható-e? Tanú az a peres felektől különböző személy, aki az általa észlelt múltbéli tényekről tesz vallomást a bíróság előtt.⁹² A tanú személye tehát adott, a hatósági ügy intézője, illetve a bíró azt várja el a tanútól, hogy az általa megtapasztaltakról tegyen vallomást. A szakértőtől a hatóság és a bíróság egy szakmailag megalapozott véleményt kér és vár, amely az adott - esetünkben ingatlan, vagy terület – állapot felmérésére, megvizsgálására, tanulmányozására vonatkozik.⁹³ Láthatjuk tehát, hogy a tanú és a szakértő személye különböző, a szakértő nem az általa látott tényekről, eseményekről tesz általánosságban vallomást, az ő munkájának megalapozott szakmai háttere van, szakmai képesítéssel rendelkezik. A hatósági szakértő tehát fogalmilag kizárt, hogy közigazgatási perben tanú lehessen, viszont szakértőként sem lehet meghallgatni, hiszen az ilyen szakértő a kisajátítási perből ki van zárva. Mi erre a megoldás? A gyakorlat frappánsan azt a kényelmes megoldást választotta, hogy ötvözte a két fogalmat, melynek eredményeképp jött létre a szakértő-tanú kifejezés. Hivatalosan tehát nem nevezi a bíróság a hatóság által kirendelt igazságügyi szakértőt tanúnak, azonban mégis akként hallgatja ki, aki az általa készített szakvéleményről tesz vallomást, annak kapcsán válaszol a bíróság illetve a felek kérdéseire, így valósítva meg azt a lehetőséget, hogy meghallgatható legyen közigazgatási perben.

E gyakorlatnak a nehézsége csupán annyi, hogy nincs meg a törvényi háttér. Igény lenne rá, hiszen az eljárásban résztvevő felek semelyikének sem érdeke, a szabályozás abszenciája. Erre megoldás talán az lehetne, ha lenne egy a közigazgatási perekre vonatkozó külön eljárásjogi törvénykönyv. Erre vonatkozóan hosszú évek óta folyik a tárgyalás illetve vizsgálat, a jövőben erre egészen biztosan megoldás fog születni.

3. A kérelmezői oldal

Nemcsak jogalkalmazói, hanem kérelmezői oldalról is ütközhetünk kisajátítás kapcsán gyakorlati problémákba, ahogy arra Dr. Hegedűs Péter cikkében rámutatott. A kérelmezők általában legszívesebben a településrendezés vagy területrendezés (Kstv. 2.§ c) pont) célra szoktak hivatkozni. Ezt igen szigorúan nézik a kérelem elbírálása során, a leggyakoribb ok a kérelemre közutak, ország-, vagy autóutak építése. Így például áruházak építése az adott telken nem fogja megalapozni a közérdekűséget, hiába hivatkozik a kérelmező arra, hogy

⁹² Kengyel Miklós: Magyar polgári Eljárásjog, Osiris Kiadó, Budapest 2013.

⁹³ Dr. Csiba Tibor: A szakértő szerepe a közigazgatási hatósági eljárásban és a közigazgatási bíráskodásban, Magyar Közigazgatás, Budapest 2005/2.szám, LV. évf.

ezzel munkalehetőségeket teremt.⁹⁴ Nehezebb az eset akkor, amikor az áruházak mellett közcélú létesítményeket is magában foglal a beruházás (például orvosi rendelő, posta), ez azonban a jogalkalmazóra van bízva, hogyan értékeli a kérelmet. Vizsgálni kell ilyenkor, hogy az önkormányzati vagy állami beruházás háttérében ki van megnevezve finanszírozóként, ugyanis a magánérdek fennállását igazolja, ha magáncég vagy magántulajdonú gazdasági társaság van megnevezve.

Érdekes kérdést vet fel a bányászat kérdése, mint közérdek,⁹⁵ hiszen itt általában a kérelmező egy magánvállalkozó, hogy lehetséges tehát, hogy mégis közérdekből engedélyezhető a kisajátítás? Maga az Alkotmánybíróság is foglalkozott ezzel a kérdéssel és a 1/2004. (II.12.) AB határozatában kimondta, hogy a föld méhe kincseinek felszínre hozása illetve ezek hasznosítása közérdeknek minősül.

4. Az alapvető jogok biztosának vizsgálódása

Mint ahogy azt már korábban elemeztem, a szakértői munka mind a közigazgatási, mind pedig a bírósági eljárásokban rendkívüli jelentőséggel bír. Épp ezért nem csak pusztán szakmai, hanem közéleti szempontból is nagy az érdeklődés a szakértők munkája illetve ennek szabályozása iránt. A legtöbb problémát ezen eljárásokban a szakértői munka határidőre el nem készítése szokta okozni, mely így az adott eljárás elhúzódsát eredményezi. Tekintve, hogy maga az Alaptörvény, a XXIV. cikk (1) bekezdésében kimondja, hogy mindenkinek joga van ahhoz, hogy ügyeit a hatóságok részrehajlás nélkül, tisztességes módon és ésszerű határidőn belül intézzék, e per-, vagy eljárás elhúzódsó magatartás alapjogot sért.⁹⁶ Így sok más intézmény mellett az Alapvető Jogok biztosának Hivatala is többször foglalkozott e kérdéskörrel. Tette ezt többek között Szabó Máté ombudsman 2012-ben, 2013-ban, illetve Székely László jelenlegi ombudsman 2014 májusában. A 2012-es jelentés az ingatlan-értékbecslő képesítési követelményrendszerével,⁹⁷ 2013-as jelentés az igazságügyi szakértői kamarák által lefolytatott etikai eljárások menetét kifogásoló panaszokra válaszolva taglalta a témakört.⁹⁸ A 2014 júliusára elkészült jelentés pedig azt vizsgálta, hogy a gátolja-e a jelenleg is működő igazságszolgáltatást a szakértői intézetek szűkös kapacitása, ha pedig igen, akkor milyen mértékben.⁹⁹

Az ombudsmani intézmény célja a jogvédelem, melynek keretében az alkotmányos jogokkal kapcsolatban tudomására jutott visszasságokat vizsgálja vagy kivizsgáltassa és azok orvoslása érdekében kezdeményezéssel éljen.¹⁰⁰ Magyarországon mindenkinek joga van ahhoz, hogy panaszát az illetékes állami szerv elé terjessze, így az alapvető jogok biztosához is bárki fordulhat, ha jogát vagy jogos érdekét sérelem érte. Így a társadalmi és szakmai nyomás hatására rendelte el az alapvető jogok biztosa a vizsgálatot, amely a szakértőket és tevékenységüket általánosságban véve vizsgálja, nem pedig kifejezetten egy adott eljárásra koncentrálna elemezte a szerepüket. Azonban a következtetések, amelyeket ez által levont,

⁹⁴ Dr. Hegedűs Péter: A kisajátítási eljárás gyakorlati problémái, Új Magyar Közigazgatás, 2012. 5. évf. 6. szám

⁹⁵ Kstv. 2.§ h) pont

⁹⁶ Magyarország Alaptörvénye (2011. április 25.)

⁹⁷ AJB- 888/2012.

⁹⁸ AJB-512/2013.

⁹⁹ AJB-7766/2013.

¹⁰⁰ Dr. Hegedűs Péter: A kisajátítási eljárás gyakorlati problémái, Új Magyar Közigazgatás, 2012. 5. évf. 6. szám

tekintve, hogy összességében mindenféle eljárásra igazak, helytállóak a mi esetünkben is, vagyis a kisajátítási eljárásokra is.

Az Igazságügyi Szakértői és Kutató Intézetek (továbbiakban ISZKI) jelenleg 12 intézete működik, melyek humánbiológiai, műszaki, közgazdasági és írásszakértői szakterületeken, intézetenként 5 csoportban látják el a feladatukat. A jelentés szerint a tárgyi, technikai, műszaki feltételek adottak, így a probléma egyik fő forrása a folyamatos, évek óta növekvő létszámcsökkenés. Az ISZKI szerint jogalkalmazói illetve törvényhozói oldalról probléma a rendkívül rövid és szűk határidő megállapítása egy-egy szakvélemény elkészítésére. Mindezek mellett hátráltató tényezőként emeli ki az Intézet ügyféli oldalról a negligenciát, vagyis, hogy a megidézettek gyakran nem jelennek meg az adott vizsgálaton, mely nehezíti annak megtartását, következésképp a szakvélemény elkészítésének ideje exponenciálisan nő. Erre megoldás a jogszabály módosítás lehetne (főképp a határidők terén) de talán a legfontosabb lépés az lenne, ha a polgári és büntető ügyek szét lennének választva, hisz így megoldódna az, az állandó probléma, hogy míg egyes területeken (lásd büntetőjog esetében a DNS vizsgálat) a szakvélemény elkészítése igen sok időt emészt fel, addig ez más részterületeken nem ennyire szembeötlő.

4.1. Szakértő kiválasztása

2013-ban az OBH elnökének felkérésére a Pécsi Törvényszék elnöke által tett jelentés szerint az, amilyen jogszabályi környezet veszi körül a szakértőket, illetve amilyen e rendszernek a működési gyakorlata, nem segíti az igazságszolgáltatás folyamatos működését, így az valóban sokszor hozzájárul ahhoz, hogy egy-egy eljárás elhúzódjon. Ez leginkább azokra az ügyekre igaz, amelyeknél az adatmennyiség amivel az igazságügyi szakértőnek foglalkoznia kell igen nagy, sokszor magas szaktudást, esetleg társszakvéleményt igényel. Ezek azok az ügyek amelyeket a média oly buzgón figyelemmel kísér, így talán érthető e témában a negatív társadalmi vélemény.

Az ombudsmani jelentés kitér arra is, hogy mivel a kúriai gyakorlat megköveteli, köteles a bíróság a szakértői véleményben esetlegesen felmerülő ellentmondásokat feloldani, ellenkező esetben az ítélet megalapozatlanságára fog okot adni ez a mulasztás. Láthattuk ezt a Kfv. II. 39. 786/2000/7 számú ügyben is, de ezt mondta ki a BH2010.134 számú határozat is.

Szintén említi az alapjogi biztos jelentésében a közigazgatási és polgári eljárásban egyaránt részt vevő szakértő körüli ellentmondásokat. A Pp. szerint ugyanis nincs kizárva a közigazgatási perben az a szakértő, aki korábban már e minőségében közigazgatási eljárásban részt vett. Erre a szakmai köznyelv a „szakértő-tanú” kifejezést szokta használni, a bírói gyakorlat e kérdésben meglehetősen eltérő, van, aki szakértőként, van, aki tanúként idézi a szakértőt, a Kúria ítéleteiben mind a két eljárást helyesnek találta. Azonban kifejezetten a kisajátítási eljárásban kirendelhető igazságügyi szakértő, az ingatlan értékbecslés, illetve a hozzá tartozó képesítési és egyéb szakmai feltételek kapcsán a szabályozásra javaslat még nem érkezett.

Összegezve tehát az alapvető jogok biztosa az általa végzett vizsgálat során arra jutott, hogy a szakértői vizsgálatok elhúzódása illetve ezek kései előterjesztése visszavezethető kapacitásbeli problémákra, a szakértők alacsony létszámára, valamint szabályozásbeli hiányosságokra vezethető vissza. Az ugyanis, hogy nincs elég szakértő, vagy elérhető szakértő, lassítani fogja az eljárást, ugyanis így határidőre nem fogja tudni elkészíteni a szakvéleményt a megkeresett személy, vagy szerv. Ha ehhez még hozzávesszük, hogy esetleg az ügyfél nem jelenik meg a vizsgálaton, holott jelenléte kötelező lenne, vagy nem jelenik meg az adott eljárási cselekményen, szintén időelhúzó tényezőként fog hatni. Ezen kívül, ha

szakértői oldalról botlunk hiányosságokba, mulasztásokba, például szükség van új szakvélemény készítésére, vagy ezek összevetésére és a szakértő ennek nem tesz eleget, szintén hátráltatni fogja az eljárás menetét. Mindezek után valószínűsíthető, hogy a jogszabályi háttér sem elégséges, hiszen a határidő tűzésekor az adott eljáró szerv keze de jure meg van kötve, így hiába lenne szükséges egy-egy kirívó esetben a határidő meghosszabbítása, hogy ha az jogilag nem lehetséges, akkor nincs rá mód.

Kisajátítási perekben mivel az ingatlan-értékbecslő igénybevétele elengedhetetlen, a probléma alapvetően a szakértők által használt módszerek eltérősége. E téren ugyanis nincs egy irányadó protokoll, ezért az általuk használt különféle forgalmi értéket megállapító metódusok a jogalkalmazó számára nehezebbé, hosszadalmasabbá teszi az értékelést, amely így, ugyancsak az eljárás elhúzódását eredményezheti. Így egy korábbi jelentésében az alapjogi biztos felhívta a közigazgatási és igazságügyi minisztert, hogy vizsgáltsa ki az ezzel kapcsolatos szabályokat, ha pedig szükségesnek látja, akkor annak eredményétől függően kezdeményezze a szükséges jogszabályok módosítását.¹⁰¹ Azonban eddig még nem érkezett válasz vagy számottevő lépés a minisztertől.

5. Nehézségek a szakértői oldalon

A szakértő a kirendelésben foglaltakhoz van kötve. Csak arra adhat választ, amiről a kirendelésben kérdezik, csak arra vonatkozóan adhat szakvéleményt, amire felkérlik. Itt is hangsúlyoznám, hogy a szakértőt a szakvélemény készítésére felkérlik, nem pedig utasítják, ami igen lényeges különbség. Korábban vázoltam, hogy jogalkalmazói oldalról mik a nehézségek az eljárás során, ezért a teljesség és objektivitás kedvéért kérdeztem igazságügyi szakértőt is, hogy mik a tapasztalatai a kisajátítási eljárással kapcsolatban.¹⁰²

Az igazságügyi szakértőnek a hatóság vagy bíróság kiadhatja, hogy mely módszert alkalmazza az ingatlan értéke fajlagos árának megállapításához, a gyakorlatban a szakértő azt a módszert tudja csak alkalmazni, amelyhez a szükséges adatok, eszközök a rendelkezésére állnak. A törvény alapján két fő módszert szoktak ilyen esetekben alkalmazni, holott három módszer is a rendelkezésre állna, a kisajátítási törvény azonban csak kettőt ismer. Az egyik az a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szóló 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet 1. számú mellékletében található, ez pedig a piaci összehasonlító módszer. Ez a leggyakrabban használt metódus, ehhez azonban nyilván szükség van a környező ingatlanok adataira, melynek beszerzése azonban nem mindig egyszerű. Sokszor előfordul, hogy nincsenek pontos adatok a helyrajzi szám szerint megadott ingatlanról, vagy túlságosan régiek az adatok. (Hiába kerülnek elő adatok az ingatlanról például 20-30 évvel korábbról, ha például mezőgazdasági termőföld az adott ingatlan, amit az évek során hasznosítottak, előfordul, hogy a talaj már előregedett a korábbi mérésekhez képest.) Ahhoz, hogy egy ingatlant vagy ingatlanokat ténylegesen össze lehessen hasonlítani, a legalább szükséges adatok: alak, forma, aranykorona érték, fekvés, megközelíthetőség, domborzati viszonyok, vízjárás, demográfiai viszonyok, természeti védettség, gazdasági és kulturális környezet, csak hogy néhányat említsünk.

Ha azonban a piaci összehasonlító módszer nem alkalmazható, a kisajátítási törvény megadja, hogy mely másikat kell a szakértőnek használni. Erre vonatkozóan rendelkezéseket a 25/1997.

¹⁰¹ AJB-7888/2012.

¹⁰² Ezen rész tartalmát, a szakértői munka nehézségeit Vogel Andrea igazságügyi szakértővel való beszélgetésem alapján dolgoztam ki.

(VIII. 1.) PM rendelet 2. számú mellékletében található, nevezetesen a hozamszámításon alapuló értékelési módszer. Ha tehát az összehasonlítás nem lehetséges, az ingatlan hozamát vizsgálja a szakértő. A probléma ezzel csupán annyi, hogy tekintve e módszer közgazdaságtani vonzatát, egy laikus jogismerő és jogot alkalmazó ember számára, nehezebb ezen szakvélemény ellenőrzése, nyomon követése.

Van azonban egy harmadik módszer is, azonban ahogy azt már korábban említettem, erről a törvény nem rendelkezik. Mégis előfordul olyan eset, amikor sem az első, sem a második módszer alkalmazása nem lehetséges, amely probléma vagy az adatok, vagy eszközök, vagy egyéb okból lehetetlen. Ilyenkor egy igazságügyi szakértő a rendelet,¹⁰³ 3. számú mellékletében foglalt, ún. újraelőállítási költség-alapú módszert venné igénybe, erre azonban törvényi keretek között nincs lehetősége. Arra, hogy ilyen esetben mi a teendő, a jogszabályokban nem találunk megoldást, ez az igazságügyi szakértő kompetenciájába tartozik ennek a problémás helyzetnek a megoldása. A legcélszerűbb az lenne, ha az igazságügyi szakértőnek mind a két, a kisajátítási törvény által is nevesített módszerrel meg kellene állapítani az ingatlan forgalmi értékét, így pontosabb és precízebb is lenne a szakvélemény. Ettől függetlenül érdemes lenne a törvényhozónak a harmadik, költség-alapú módszert is nevesíteni a kisajátítási törvényben, mely jogszabály igen nagyban elősegítené a szakértő munkáját, gyorsítaná azt, így közvetett módon magát az eljárást is.

Azonban nemcsak ilyen jellegű nehézségekbe ütközhet egy igazságügyi szakértő. A kirendelő végzés kézbesítése után a szakértőnek a szakvélemény elkészítéséhez szükséges adatok a Nemzeti Adó és Vámhivatal illetékosztályáról kell bekérnie. Hogy ennek mi a megfelelő módja, arra a 33/2007. (XII. 23.) PM rendelet mellékletében találhatjuk meg a választ. E melléklet tartalmazza az adatigénylő lapot, melyet a szakértőnek a megfelelő helyrajzi szám illetve szükséges adatok megadásával kell megfelelően kitöltenie. A nehézsége a szakértőknek ilyen esetben, hogy hiába kell megadni a pontos helyrajzi számot, illetve szűkíteni, hogy milyen ingatlanra kéri az adatokat (pl.: termőföld, iroda, telek garázs stb.), van, hogy az adott ingatlan be sem sorolható a rendelet által megadott kategóriákba. Ilyenkor egyes szakértők mellékelni szoktak a kérelem mellé egy külön véleményt, melyben pontosan leírják, hogy milyen jellegű ingatlanra vonatkoztatva kérik az adatokat. (Ezt azonban az illetékosztályon nem túlzottan szokták figyelembe venni.) Tekintve, hogy legfeljebb 10-10 ingatlan típusra kérhetnek adatokat, szintén probléma merül föl akkor, ha például kap az igazságügyi szakértő 18 ingatlanról, és 2 telekről információkat, és ezt is három hónap elteltével, holott a szakvéleményre a határidő 30 nap volt (mint ahogy történt az általam korábban említett igazságügyi szakértővel). Mindezek felett, a szakértőnek az igénylőlap végén nyilatkoznia kell arról, hogy a megszerzett adatokat nem mutatja meg kívülálló harmadik személy számára, tehát hiába kéri fel a bíróság a szakértőt szakvélemény adására, azt, hogy milyen adatokból dolgozott, nem tudhatja. Az, hogy az ingatlan piaci értékének összehasonlításához szükséges adatok rendszerint alkalmatlanok, az nem a NAV hibája. A fő probléma az adatok kapcsán, hogy az adóhivatal csak az ingatlan tulajdoni lapjából, illetve az adásvételi szerződésből származó adatokat tartalmazza. Ráadásul az adásvételi szerződésben szereplő ár nem mindig a reális értékesítési ár, a tulajdoni lap sokszor nem tartalmazza a felépítmények számát, alapterületét. Mindezek mellett figyelembe véve az utóbbi évek degresszióját a termőföld forgalom terén, sokszor a mégis megtörtént tranzakciók nem kerülnek bele az adatbázis nyilvántartásába, ezért az adatok nem helyesek. Szintén nehézség, hogy a NAV ügyintézője válogatja ki a szükséges adatokat (2007 előttig a szakértői intézetek megkapták egy nagy leporelló méretű táblázatban a szükséges adatokat, onnan nézhették illetve válogathatták ki, hogy melyekre van szükségük az összehasonlításhoz), így a szakértő, aki

¹⁰³ 25/1997. PM, a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szóló rendelet

laikus személytől kapja meg a kért információkat, az összehasonlítást nem tudja pontosan és precízen elvégezni.

Az igazságügyi szakértőnek a szakvéleményt az ingatlan tekintetében a kisajátítás előtti pillanatra visszavezetve kell a forgalmi értéket megállapítania. E tekintetben nehézség akkor szokott felmerülni, mikor a kisajátítás során visszamaradt ingatlan részen élő tulajdonos magasabb árat követel, tekintve, hogy a telkétől 60 méterre autópálya fog épülni, ami őt a telek rendeltetésszerű használatában igencsak zavarni fogja. A szakértő azonban a fajlagos ár megállapításakor nem veheti figyelembe, hogy a jövőben mi lesz, csak a jelen illetve a múlt történéseit, adatait értékelheti. Szintén ignorálandó a szakértő részéről, ha a kisajátítani kívánt ingatlanról kiderül, hogy a tulajdonosa számára eszmei értéke van, mert például több mint 200 éve a családja birtokában van. Úgyszintén azt sem vizsgálja (hiszen nem is feladata) az igazságügyi szakértő, ha például gazdasági társaság működik a kisajátítással érintett telek fennmaradó részén. Előfordul ugyanis, hogy a kisajátítás után a gazdasági társaság üzleti értéke ezáltal csökken, azt azonban, hogy ez mennyivel, az már nem az ingatlan értékbecslő szakértő hatáskörébe tartozik, nem is szokták ezért a kisajátítási eljárás során ezt értékelni. Ezt és az ehhez hasonló szubjektív tényezőket azonban figyelmen kívül kell hagynia az igazságügyi szakértőnek. Nemcsak értékelési problémákba ütközhet azonban egy igazságügyi szakértő, ugyanis szintén nehézkes számára a kieső terület alapú támogatás megállapítása, hiszen erre szintén nincs jogi szabályozás. Növekvő tendencia ugyanis sajnálatos módon a kisajátítási perek elhúzódása, így sokszor ez idő alatt a tulajdonos nem tudja rendeltetésszerűen használni a saját telkét. Ezért szoktak a tulajdonos számára kieső terület alapú támogatást megítélni, arról viszont, hogy ennek értéke mennyi legyen, illetve mennyi időn keresztül folyósítsák, eltérnek a szakvélemények, jogszabályi rendelkezés pedig nincs (általában egy év lenne legfeljebb az ideális időintervallum a támogatásra).

Jellemző egyébként szakértők között egy hallgatóságos megállapodás. Hiszen ha a hatósági eljárásban hozott kisajátító határozatot valamelyik arra jogosult fél megtámadja, a peres eljárásban a bíró szintén kirendel egy szakértőt, természetesen a hatóságától különbözőt. Ilyen esetekben azonban a perszakértő, hacsak valami tekintélyes számítási hiba nincs a szakvéleményben, a hatósági szakértő által adott fajlagos ár alá nem szokott menni. Így elkerülendő az esetleges szakmai nézeteltéréseket. Mindezek mellett minden szakértő által tudott és ismert tény, hogy az ingatlan forgalmi értékének megállapítása nem egy fix dolog, nincs egy egzakt séma, ami alapján a szakértők dolgoznak, így elmondható a szakvéleményekről, hogy egy bizonyos fokig mindegyik szubjektív. Ezt pedig minden igazságügyi szakértő igyekszik a munkája során tiszteletben tartani.

6. Megoldások keresése – Összegzés

A kisajátítási hatósági eljárások, illetve az ezeket követő közigazgatási kisajátítási perek már régóta jelen lévő perkategória, a kisajátítási ügyek pedig régóta nagyfokú állandóságot mutatnak tartalmuk és jellegük miatt.¹⁰⁴ Szoros kapcsolat van tehát a kisajátítás és a dologi, a kötelmi jog, illetve a közigazgatás között. Mindezek fölött természetesen van a kisajátítási pereknek egy közgazdaságtani vonzata is, hiszen a hatósági szakasz esszenciáját a szakértő szakvéleménye alkotja arra vonatkozóan, hogy mennyi a szóban forgó ingatlan forgalmi

¹⁰⁴ A Kúria Közigazgatási-Munkaügyi Kollégium Kisajátítási Joggyakorlat-elemző Csoport munkaterve alapján.

értéke. Ezt pedig a közgazdaságtanban is jól ismert, törvényben szabályozott hitelbiztosítéki rendeletben megtalálható módszerekkel köteles tenni az igazságügyi szakértő.

Épp ezért a Kúria Közigazgatási-Munkaügyi Kollégiuma megalakított egy Kisajátítási Joggyakorlat-elemző Csoportot, mely több kérdésre illetve problémára próbál meg a jövőben választ keresni, a végleges vélemény azonban várhatóan csak november végén fog elkészülni. A Munkacsoport vizsgálja a bírói gyakorlat alapjogi jelentőségeire (különös tekintettel a kisajátítás közérdekűségére), a kapcsolódó szakértői módszerekre, a szakértői bizonyítás gyakorlatára, illetve a közigazgatási eljárásban lefolytatott szakértői vizsgálat egyes kérdéseire. A vizsgálat célja, hogy megfelelően elemezzék a jelenlegi közigazgatási jogintézményeket, hogy ezek mennyiben szolgálják a jogviták gyors és hatékony eldöntését, illetve, hogy vannak-e olyan pontok ezen belül, ahol jogfejlesztő tevékenységre lenne szükség.¹⁰⁵

Összegezve tehát számos anomália fellelhető a kisajátítási eljárás kapcsán, az első lépés azonban minden esetben a probléma felismerése. Láthatjuk, hogy erre már korábban sor került és egy hosszú évek óta tartó elemző-vizsgáló csoport igyekszik megoldást találni a nehézségekre. Egy új jogi szabályozásra lesz szükség ahhoz, hogy minden kérdésre a megfelelő választ sikerüljön megtalálni, tekintve azonban, hogy a témában jártas kiváló jogászok csoportja munkálkodik ezen, hiszem, hogy rövid időn belül sikerülni fog.

¹⁰⁵ u.a.

Felhasznált irodalom

Boros – Gerencsér – Gyurita – Lapsánszky – Patyi - Varga Zs.: Hatósági eljárásjog a közigazgatásban, Dialóg Campus Kiadó, Budapest-Pécs, 2012.

Destek Miklós: Igazságügyi műszaki szakvélemény és az igazság, Belügyi Szemle 1989/10. (XXVII. évf.)

Dr. Andorkó Imre: A kisajátítás a tulajdonjog korlátainak rendszerében. Iustum Aequum Salutare Jogtudományi folyóirat 2013/2.

Dr. Andorkó Imre: A tulajdonhoz való jog védelmének kialakulása, Debreceni Jogi Műhely, 2013./1. (10.évf.)

Dr. Apró Ferenc: Az igazságügyi szakértő és „magánszakértő”, Bírák lapja III. évf., 1993/2.

Dr. Cséffai Attila Csaba: Az igazságügyi szakértő függetlensége a kirendelés során, Magyar Jog 59. évf., 2012/11.

Dr. Csiba Tibor: A szakértő szerepe a közigazgatási hatósági eljárásban és a közigazgatási bíráskodásban, Magyar Közigazgatás, Budapest 2005/2. (LV. évf.)

Dr. Hegedűs Péter: A kisajátítási eljárás gyakorlati problémái, Új Magyar Közigazgatás, 2012./6. (V. évf.)

Dr. Kozma György - Dr. Petrik Ferenc: Közigazgatási perek a gyakorlatban, Deák Ferenc Továbbképző Jogakadémia, 1994.

Dr. Téglási András: A hatékonyság kérdése a tulajdon kisajátítása kapcsán, Iustum Aequum Salutare Jogtudományi Folyóirat, 2013/ 3-4.

Farkas József – Kengyel Miklós: Bizonyítás a polgári perben, KJK- KERSZÖV Jogi és Üzleti Kiadó Kft., Budapest, 2005

Jakab András: Az Alkotmány kommentárja I., Budapest,Századvég Kiadó, 2009.

Kengyel Miklós: Magyar polgári eljárásjog, Osiris Kiadó, Budapest 2013.

Lenkovics Barnabás: Dologi jog, Budapest, Eötvös József Könyvkiadó, 2006.

Petrik Ferenc – Pomeisl András: Dologi jog, HVG-ORAC Lap- és Könyvkiadó Kft., Budapest 2013.

Petrik Ferenc: Az új kisajátítási törvényről, Magyar Jog, 2006/11. (53. évf.)

Petrik Ferenc: Kisajátítási jog, HVG-ORAC Lap-, és Könyvkiadó Kft., 2008.

Petrik Ferenc: Közigazgatási bíróság – Közigazgatási jogviszony, HVG-ORAC Lap-, és Könyvkiadó Kft. 2011

Szladits Károly: Magyar Magánjog 5.kötet, Dologi Jog, Budapest, Grill Károly Könyvkiadó Vállalata 1942.

Varga Zsolt András: Ombudsmanok Magyarországon. Budapest, Rejtjel Kiadó, 2004.

www.bekeskh.hu/kisajatitasi-eljaras

www.miszk.hu