

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

í t é l e t e

Az ügy száma: Kfv.IV.37.364/2025/10.

A tanács tagjai: Dr. Sugár Tamás a tanács elnöke

Dr. Dobó Viola előadó bíró

Dr. Balogh Zsolt bíró

Dr. Bögös Fruzsina bíró

Dr. Kiss Árpád Lajos bíró

A felperes: Felperes1

Cím2

A felperes képviselője: Dr. Mentus Róbert kamarai jogtanácsos

Cím5

Az alperes: Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal

Cím1

Az alperes képviselője: Dr. Madar-Kiss Ádám kamarai jogtanácsos

Cím1

Az alperesi érdekelt: egyéb érdekelt1

Cím3

A per tárgya: országos jelentőségű vasútvonallal érintett ingatlan tulajdoni viszonyainak rendezése iránti jogvita

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: az alperes

A felülvizsgálni kért jogerős határozat: Város1 Törvényszék 103.K.700.071/2025/8.számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a Város1 Törvényszék 103.K.700.071/2025/8. számú ítéletét – az indokolás megváltoztatásával – hatályában fenntartja.

A felülvizsgálati eljárásban felmerült költségeiket a felek maguk viselik.

A végzés ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] Az alperesi érdekelt kizárólagos tulajdonában állt a Város1, külterületi, az ingatlan-nyilvántartásban Ingatlan1 alatt bejegyzett, a Utca1 alatt található, kivett udvar és gazdasági épület, legelő, szántó művelési ágú, 3 hektár és 6025 négyzetméter területű ingatlan. Az alperesi érdekelt adásvétel útján szerzett tulajdont az ingatlanban 1996. március 18-án.

[2] Az ingatlan 801 négyzetméter nagyságú területén a szomszédos, Város1, külterületi, az ingatlan-nyilvántartásban Ingatlan2 alatt bejegyzett ingatlanon húzódó, 1884. október 5-én megnyitott, 109-es számot viselő Város1 és Város2 között húzódó vasútvonal védősávja volt található.

[3] A felperes kisajátítás iránti kérelme alapján eljáró alperes a HB/11-HAT/01501-23/2024. ügyiratszámú, 2024. november 11-én kelt határozatával a perbeli ingatlant megosztotta a Város1 Ingatlan3, 801 négyzetméter nagyságú, szántó művelési ágú, valamint a Város1 Ingatlan4, 3 hektár 5224 négyzetméter nagyságú, kivett udvar és gazdasági épület, legelő, szántó művelési ágú ingatlanokra. A megosztással létrejött Ingatlan3, az alperesi

érdekelt kizárólagos tulajdonát képező ingatlant a Magyar Állam javára országos jelentőségű vasútvonallal érintett ingatlan tulajdonjogi viszonyainak rendezése jogcímén kisajátította, azzal, hogy az alperesi érdekelt változatlan arányú tulajdonában visszamaradt a Ingatlan4 ingatlan. Az alperes kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alperesi érdekeltnek a Ingatlan3 ingatlan értékéért 760.059 forint, a Ingatlan4 ingatlan értékcsökkenéséért 74.650 forint, összesen 834.709 forint összegű kártalanítást. Az alperes határozatának indokolásában kifejtette, hogy a perbeli ingatlan kisajátítással érintett területe egy 1884-ben megnyitott vasúti pálya tartozékaként szolgál, ezért a felperesi vasúttársaság kisajátítás iránti kérelme megalapozott. A kisajátított területek értékének meghatározása érdekében szakértői bizonyítást folytatott le és a kisajátított terület értékét a 2024-ben uralkodó árszínvonalon határozta meg. Mindezt azzal indokolta, hogy a kártalanítási összeg a károsodás bekövetkezésekor esedékes, azonban a perbeli esetben sem a vasútvonal építése megkezdésének, sem a vasútvonal használatbavételi engedélye kiadásának időpontja nem ismert, illetőleg a törvény nem fogalmaz meg kifejezett rendelkezést arra az esetre, amikor az ingatlan tulajdonjogát a tulajdonos csak jóval azt követően szerzi meg, hogy a vasútvonalat megépítették.

A felperes keresete és az alperes védírata

[4] A határozattal szemben a felperes nyújtott be keresetet, amelyben kérte az alperes határozatának megsemmisítését és az alperes új eljárás lefolytatására történő kötelezését. Előadta, hogy az alperes határozata jogszabálysértő, mert a kisajátítással érintett terület rész értékét nem az 1996-ban uralkodó árszínvonal figyelembevételével határozta meg. Az országos jelentőségű vasútvonalakkal kapcsolatos kisajátítási eljárásokra a törvény az általánostól eltérő speciális szabályokat ír elő, amelyek alapján a kártalanítási összeg a károsodás bekövetkezésekor, a vasútvonal építésének megkezdése napjától esedékes. Amennyiben a vasútvonal építésének kezdő napja nem állapítható meg, az esedékesség időpontjának a forgalomba helyezés napját kell tekinteni, azzal, hogy a kártalanításra jogosultat a károsodás bekövetkeztének napjától kezdődően évente az ingatlan valóságos forgalmi értékének két százaléka is megilleti. Az évente járó kompenzáció teljes összege nem haladhatja meg az ingatlan valóságos forgalmi értékének tíz százalékát.

[5] Az alperes védiratában a kereset elutasítását kérte a határozatában foglalt indokai alapján, kiegészítve azzal, hogy a kártalanítás nem a tulajdonjog megszerzése időpontjában esedékes, hanem károsodás bekövetkezésekor. A perbeli vasútvonal megépítését követő történelmi, gazdasági, társadalmi eseményekre figyelemmel a kisajátított ingatlanrész 1884. évi értéke nem állapítható meg. Az alperes indítványozta az Alkotmánybíróságnak az érintett rendelkezés alaptörvény-ellenességének megállapítására irányuló eljárásának megindítását.

Az elsőfokú bíróság ítélete

[6] Az elsőfokú bíróság jogerős ítéletével az alperes támadott határozatát a kártalanítási összegre vonatkozó részében megsemmisítette és az alperest új eljárásra kötelezte.

[7] Az ítélet indokolása szerint a peres felek között nem volt vitatott azon körülmény, hogy a kisajátítás jogalapja fennállt, ezért az elsőfokú bíróság nem vizsgálta a kisajátítás jogalapjának megalapozottságát. A felek közötti vita tárgyát a kártalanítás esedékessége és összezszerűsége képezte. A közhiteles ingatlan-nyilvántartás adatai alapján a törvényszék egyértelműen megállapíthatónak találta azt a tényt, hogy az alperesi érdekelt 1996. március 18-án szerzett tulajdont a kisajátítással érintett ingatlanban.

[8] Kiemelte, hogy az általános szabályoktól eltérően azon ingatlan tekintetében, amely nem áll az állam tulajdonában, de a területén olyan vasúti pálya vagy tartozéka található, amely részét képezi az országos jelentőségű vasútvonalnak, a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) 40/W. § (2) bekezdése folytán alkalmazandó Kstv. 40/L. § (3) bekezdése alapján a kártalanítási összeg a károsodás bekövetkeztekor, az országos jelentőségű vasútvonal építésének megkezdése napjától esedékes; azzal, hogy amennyiben ez nem állapítható meg, az esedékesség időpontjának a forgalomba helyezés napját kell tekinteni.

[9] A törvényszék az alperes érvelését helytállónak tekintette abban a tekintetben, hogy a perbeli esetre a Kstv. 40/W. § (2) bekezdésében foglalt rendelkezések mérlegelés nélkül közvetlenül nem voltak alkalmazhatóak, mivel a hivatkozott jogszabályhely rendelkezéseitől eltérően az alperesi érdekelt csak jóval azt követően szerezte meg a perbeli ingatlan tulajdonjogát, hogy a vasútvonal felépült. Az eljárás során nem volt egzakt módon feltárható a vasútvonal építésének kezdő időpontja, de az bizonyos, hogy 1884. október 5. napján a vasútvonalat forgalomba helyezték. Ellenben nem fogadta el azt az érvelést, hogy a perbeli ingatlan 1996. évi értéke ne lenne megállapítható az adóhatóság által szolgáltatott összehasonlító adatok hiányában. Álláspontja szerint az adóhatósági adatok hiánya legfeljebb elnehezíti, de objektíve nem akadályozza meg a kártalanítási összeg meghatározását, mivel az ingatlan forgalmi értékére akár a perbeli ingatlanra 1996. évében kötött adásvételi szerződés adataiból is lehet okszerű következtetéseket levonni.

[10] A törvényszék az alperes által a Kstv. 40/L. § (3) bekezdésével kapcsolatosan előterjesztett, az Alkotmánybíróságnak a jogszabályi rendelkezés alaptörvény-ellenessége megállapítására irányuló eljárásának kezdeményezése iránti kérelmet elutasította a Kstv. 40/L. § (3) bekezdését beiktató 2021. évi CXLVI. törvény 72. §-ához fűzött indoklásra utalással.

[11] Rámutatott, a jogalkotó a tényhelyzet beálltához kívánta igazítani a kártalanítás esedékességét, és nem a kisajátítási hatóság határozatának véglegessé válása időpontjához. A tulajdonhoz fűződő birtoklási jog korlátozása az országos közút vagy vasút építésének megkezdésével megállapítható, amely szabályozás nem sérti a teljes, feltétlen és azonnali kártalanítás elvét. Az ingatlan tulajdonosa bármikor fellelphetett volna az ingatlan rendeltetészerű használatát jelentős mértékben korlátozó személlyel szemben vagyoni jellegű igényérvényesítés érdekében.

[12] Kiemelte, hogy az alperesi érdekelt úgy szerzett tulajdont az ingatlanban, hogy annak egy része már több, mint száz éve egy vasútvonal védőtávolságaként szolgált, azaz tulajdonjoga már az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés időpontjában korlátozva volt. A vasúti védőtávolság területét ténylegesen soha nem birtokolta, annak területét nem művelte meg. Azért azon tényhelyzet, miszerint a tulajdonos jogai a vasútvonal megépülésével sérültek, és ekként a tulajdonost károsodás érte, a tulajdonszerzés időpontjában következett be.

[13] Mindezekre figyelemmel a Kstv. 40/L. § (3) bekezdése helyesen akként értelmezendő a perbeli esetben, hogy a károsodás a tulajdonszerzés időpontjában következett be és a kártalanítási összeg is ebben az időpontban vált esedékessé. Ennek következtében az alperes határozata jogszabálysértő abban a tekintetben, hogy a kártalanítási összeget a 2024-ben és nem az 1996-ban uralkodó értékviszonyok alapján állapította meg.

[14] A megismételt eljárásra vonatkozóan az ítélet előírta, hogy az alperesnek a lefolytatandó bizonyítás során az 1996. március 18-án uralkodó értékviszonyok alapján kell megállapítania a perbeli Ingatlan3 ingatlan értékét és a Ingatlan4 ingatlan értékcsökkenését. Továbbá figyelemmel kell lenni arra is, hogy az alperesi érdekeltet a károsodás bekövetkeztének napjától kezdődően évente az ingatlan valóságos forgalmi értékének 2%-a is megilleti azzal, hogy az évente járó kompenzáció teljes összege nem haladhatja meg az ingatlan valóságos forgalmi értékének 10%-át.

A felülvizsgálati kérelem és az ellenkérelem

[15] A jogerős ítélet ellen az alperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, amelyben annak hatályon kívül helyezését és az eljárt bíróság új eljárásra utasítását kérte.

[16] A befogadás körében a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 118. § (1) bekezdés a) pont aa) és ab) alpontjaira hivatkozott. A felülvizsgálati kérelem befogadását azért tartotta indokoltnak, mert a felmerült kérdések vonatkozásában meghozandó döntés a joggyakorlat egységességét és továbbfejlesztését biztosítja, továbbá a felvetődő problémának a társadalmi súlya is jelentős. Számos esetben valósultak meg út és vasút beruházások a tulajdonjog előzetes rendezése nélkül, így jelentős számú tulajdonos vonatkozásában merülhet fel, hogy a magántulajdon elvonásáért megállapítandó kártalanítás során hogyan biztosítható annak törvényessége.

[17] Sérelmezte, hogy az ítélet rendelkező része azzal, hogy alperes határozatát kizárólag a kártalanítási összegre vonatkozó részében semmisítette meg, előállított egy olyan helyzetet, hogy a magántulajdon állami, hatósági kényszerrel történő elvonása megtörtént kártalanítás megállapítása nélkül. Az elsőfokú bíróság az Alaptörvény, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) és a Kstv. fent hivatkozott, a teljes, feltétlen és azonnali kártalanítási kötelezettséget előíró legalapvetőbb szabályait sértette meg azzal, hogy a kártalanítás megállapítását egy későbbi, külön eljárástól tette függővé.

[18] Kifejtette, hogy a Kstv. 40/L. § (3) bekezdése értelmében a kártalanítási összeg a károsodás bekövetkeztekor, az országos vasútvonal építésének megkezdése napjától esedékes. Ezen rendelkezés nyelvtani értelme nem enged eltérést az építés megkezdésének napjától. Ilyen módon nincs olyan jogszabályi felhatalmazás, amely alapján a tulajdonszerzés időpontjára nézve volna megállapítható a kártalanítási összeg. A fentiek miatt a bíróság nem létező jogszabályi rendelkezést kíván alkalmaztatni, azzal, hogy a tulajdonszerzés időpontjára esedékességgel határozza meg a kártalanítási összeget. Az építés megkezdésének a napja, vagy a használatba vételi engedély véglegessé válásának napja nem értelmezhető úgy, hogy az a tulajdonszerzés napja, erre utaló jogszabályi rendelkezés hiányában. A 35/2005. (IX. 29.) AB (a továbbiakban: ABh.) határozat is rámutat, hogy a kisajátítás során csak a törvényekben meghatározott garanciális jellegű jogszabályok keretei közt van helye eljárásnak.

[19] Álláspontja szerint törvényben nem megállapított módon kártalanítás megállapításának nincs helye, ezért jelen ügyben a Kstv. 40/L. § (3) bekezdése, a Kstv. 40/X. § (3) bekezdése helyett az Alaptörvény XIII. cikk (2) bekezdésének, a Ptk. 5:43. § (1) bekezdésének figyelembevételével a Kstv. 1. § (1) bekezdését és 9. § (1) és (3) bekezdései alapján lehet dönteni a kártalanításról. A jogerős ítélet az Alaptörvény, valamint a Ptk. és a Kstv. teljes, feltétlen és azonnali kártalanítási kötelezettséget előíró legalapvetőbb szabályait sértette meg, mert a kártalanítás megállapítását egy későbbi, külön eljárástól tette függővé. Továbbá nem létező jogszabályi rendelkezés alkalmazását írta elő, azzal, hogy az alperes a tulajdonszerzés időpontjára esedékességgel határozza meg a kártalanítási összeget. Kiemelte, ha a bíróság olyan döntést hoz, amely nem a hatályos jogszabályok alapján áll, hanem új szabályt állapít meg, az meghaladja a bírói jogértelmezés kereteit. Az ABh. is rámutat, hogy a kisajátítás során csak a törvényekben meghatározott garanciális jellegű jogszabályok keretei közt van helye az eljárásnak.

[20] Az alperes szerint nincs jelentősége annak a körülménynek, hogy a tulajdonos a kárának megtérülése iránt tett-e bármilyen lépést, ezért a legcsekélyebb jogszabályi alátámasztást is nélkülözi az ítéletben szereplő azon megállapítás, hogy „Kstv. 40/L. § (3) bekezdése helyesen akként értelmezendő a perbeli esetben, hogy a károsodás a tulajdonszerzés időpontjában következett be és a kártalanítási összeg is ebben az időpontban vált esedékessé”. Az építés megkezdésének a napja, vagy a használatbavételi engedély véglegessé válásának napja nem értelmezhető úgy, hogy az a tulajdonszerzés napja, erre utaló jogszabályi rendelkezés hiányában.

[21] Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság nem értékelte alperes döntésének indokolásában bizonyítékként figyelembe vett körülményt, mely szerint „a 2024. éves érték és az 1996. évre visszszámolt módszer alapján kiszámított érték azonos”, ezzel megsértette a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 346. § (5) bekezdése szerinti indokolási kötelezettségét. A törvényszék a tulajdonjog elvonásáért járó kártalanítás megállapítására a törvényben meghatározott szabályoktól eltérően rendelkezett, a kártalanítás megállapítását a tulajdonjog elvonásától elválasztotta és megalapozatlanul vélelmezte, hogy az előírt módon a teljes kártalanítás megállapítható.

[22] Vitatta az ítélet [25] pontjában szereplő azon megállapítást, hogy az 1996-os esedékességű kártalanítás megállapítása legfeljebb elnehezül, de nem válik lehetetlenné az adóhatósági adatok hiányában, mert az érintett ingatlan adásvételi szerződése vizsgálható.

Kifejtette, hogy egy adat alapján reális értéket megállapító, teljes kártalanítást lehetővé tevő szakvélemény nem készíthető, mivel kizárólag a szerződés alapján nem ismerhető meg az illetékkiszabás alapjául meghatározott valós forgalmi érték.

[23] Az alperes érvelése szerint az Alaptörvény hivatkozott rendelkezéseivel ellentétesek a Kstv. azon rendelkezései, amelyek a közhatalom gyakorlójának egyoldalú lépése (9. § (3) bekezdés b) pontja), vagy jogszerűtlen magatartása (40/L. § (3) bekezdése, a 40/X. § (3) bekezdése) időpontjához igazodóan, az akkori nominálértékhez kötik a kártalanítás összegét a tulajdonjog elvonásának tényleges időpontja helyett. Ez elnehezíti, hogy a tulajdonos az elvesztett ingatlant a kártalanítás terhére egyenértékű ingatlannal pótolja, ezért indokolt lett volna, hogy az eljáró bíróság ezekben a kérdésekben az Alkotmánybírósághoz forduljon.

[24] A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte. Álláspontja szerint a bíróság nem járt el jogszabálysértően, amikor az alperes határozatát a kártalanítási összeg tekintetében részben semmisítette meg. Nem történt magántulajdonnak kártalanítás nélküli elvonása, mivel a bíróság az alperest a kártalanítási összeg vonatkozásában új eljárásra utasította. Az alperes már megindította az új eljárást és a szakértőt új szakvélemény elkészítésére hívta fel. A szakértő a szakvéleményt benyújtotta, amelyre felperes észrevételt is tett.

[25] Az alperesi érdekelt érdemi nyilatkozatot nem terjesztett elő.

A Kúria döntése és jogi indokai

[26] A felülvizsgálati kérelem az alábbiak szerint részben megalapozott.

[27] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Kp. 118. § (1) bekezdés a) pont ab) alpontja alapján fogadta be, a felülvizsgálati eljárás lefolytatása indokolt, mert a felvetett jogkérdés, a Kstv. 40/H.-W. §-ok speciális rendelkezéseinek helyes értelmezése az egyedi jogvitán túlmutat, számos kisajátítási eljárásban merülhet fel, ezért társadalmi jelentősége miatt a Kúria iránymutató döntése szükséges.

[28] A Kúria a jogerős ítéletet a Kp. 115. § (2) bekezdése alapján alkalmazandó 108. § (1) bekezdése értelmében a felülvizsgálati kérelem és a felülvizsgálati ellenkérelem keretei között vizsgálta felül.

[29] A Kúria a felülvizsgálati kérelemnek az alkalmazandó joggal kapcsolatos felülvizsgálati érvelésével összefüggésben az alábbiakat állapította meg.

[30] A megelőző eljárás tárgyát a 2023. december 27-től beiktatott Kstv. 40/W. §-a szerinti tulajdonjogi viszony rendezése iránti eljárás, mint speciális kisajátítási eljárás képezte.

[31] A Kstv. 40/W. § (1) bekezdése értelmében: „Azon ingatlan tekintetében, amely nem áll az állam tulajdonában, de a területén olyan vasúti pálya vagy tartozéka található, a) amely részét képezi a vasúti közlekedésről szóló 2005. évi CLXXXIII. törvény 2. § 2. pont 2.13. alpontja szerinti országos jelentőségű vasútvonalnak, és b) amelynek használatbavételi engedélye 2024. január 1-jét megelőzően véglegessé vált, továbbá, ha fennállnak a 40/I. §-ban meghatározott feltételek, ezen alcím szerinti, az ingatlan tulajdoni viszonyának rendezése iránti eljárásnak van helye.”

[32] A Kstv. 40/W. § (2) bekezdése az (1) bekezdés szerinti eljárásban a 40/I. §–40/V. §-át, a 40/I. §–40/V. §-ban nem szabályozott kérdésekben e törvény alkalmazását rendeli az ezen alcímben foglalt eltérésekkel. Ahol a 40/I. §–40/V. § a) utat, közutat vagy országos közutat említ, azon az (1) bekezdés szerinti vasúti pályát és tartozékait, b) országos közút által érintett földrészletet említ, azon az (1) bekezdés szerinti vasúti pálya és tartozéka által érintett földrészletet, c) 40/H. § szerinti eljárást említ, azon az (1) bekezdés szerinti eljárást kell érteni. [Kstv. 40/W. § (3) bekezdése]

[33] A fenti rendelkezések alapján tehát a korábban létesített országos jelentőségű vasútvonallal érintett ingatlan tulajdonjogi viszonyainak rendezése iránti Kstv. 40/W. § -a szerinti eljárásban főszabály szerint a közutakra vonatkozó 40/H. § szerinti eljárás szabályai az irányadók az ezen alcímben foglalt eltérésekkel.

[34] A Kstv. 40/L. § (1) bekezdése alapján „A kártalanításra, a kártalanítás megállapítására, a kártalanítást kizáró okokra, továbbá a kártalanítás módjára a 9. §, 11. §, 13. §, 16. §, 17. §, 19. § és 20. §-ban foglaltakat kell alkalmazni azzal, hogy kisajátítás alatt a 40/H. § szerinti eljárást, kisajátított ingatlan alatt a 40/H. § szerinti eljárásban az állam tulajdonába került ingatlant, kisajátítási tárgyalás alatt pedig 40/H. § szerinti eljárás során megtartott tárgyalást kell érteni.

[35] Mivel a Kstv. a 40/H. § és 40/W. § szerinti speciális eljárásokban a kártalanítás megállapítására vonatkozóan a 40/L. § (1) bekezdésében foglaltakat kell alkalmazni, amely rendelkezés egyértelműen visszautal a kisajátítási eljárás általános szabályaira, ebből következően a kártalanítási összeget ezekben az esetekben is a Kstv. 9. §-ának betartása mellett kell meghatározni.

[36] A Kstv. 9. § (1) bekezdése alapján az ingatlan tulajdonosát a tulajdonjoga elvonásáért teljes, azonnali és feltétlen kártalanítás illeti meg. A Kstv. 9. § (3) bekezdése határozza meg, hogyan kell megállapítani a tulajdon elvonása esetén a tulajdonosnak járó kártalanítás összegét. E szerint a kártalanítás összegének megállapítása során a) az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értékét, b) ha az ingatlan valóságos forgalmi értéke – összehasonlításra alkalmas ingatlanok, illetve ezek forgalmának hiányában, vagy forgalmukra jogszabályban elrendelt korlátozás, illetve más ok miatt – nem állapítható meg, az ingatlan településen belüli fekvését, közművekkel való ellátottságát, ennek hiányában a közművesítés lehetőségét, földrajzi és gazdasági adottságait, termőföld esetén a művelési ágot, a földminősítés szempontjait és az ingatlan jövedelmezőségét kell figyelembe venni.

[37] A Kstv. 9. § (4) bekezdése rendelkezik arról a sajátos helyzetről, ha az ingatlan övezeti besorolásának módosítására a 2. §-ban meghatározott, az adott kisajátítási eljárást is megalapozó közérdekű cél megvalósítása érdekében került sor, ebben az esetben a kártalanítás összegének meghatározása során az összehasonlításra alkalmas ingatlanok e besorolási módosítást megelőzően helyben kialakult forgalmi értékét kell alapul venni.

[38] Főszabályként az ingatlan kisajátításáért járó kártalanítás összegének megállapításakor az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult – a kisajátítás időpontjában fennálló – forgalmi értéke irányadó. Ennek során a széles körben, huzamosabb ideig fennálló érték vehető figyelembe [Kstv. 9. § (3) bekezdés a) pont].

[39] Az azonnali kártalanítás követelményének megfelelően a kártalanítás alapja a kisajátított ingatlan kisajátításkori forgalmi értéke. Az e perekben kialakult egységes bírói gyakorlat szerint a kisajátított ingatlannak a kisajátítási határozat meghozatalát követően bekövetkezett értéknövekedése már nem lehet alapja a többletkártalanításnak (Kfv.VI.38.006/2017/8., Kfv.III.37.671/2018/5.).

[40] Az általános előírás szerint a kártalanítási összeg a Kstv. 21. § (4) bekezdése alapján a kisajátítási határozat véglegessé válásával esedékes, és – az (5) bekezdésben foglalt kivétellel – ettől az időponttól kezdődően jár a Ptk. szerinti késedelmi kamat is. Ez hivatott ellensúlyozni azt a hátrányt, hogy az ingatlan tulajdonosa nem jutott hozzá nyomban az őt megillető teljes kártalanítás összegéhez.

[41] A fenti általános jogelv a speciális eljárásokban is azt a követelményt támasztotta a jogalkotó irányába, hogy a Kstv. 40/H. §-a alapján folytatott eljárásokban eltérő esedékességi időpontot határozzon meg, figyelemmel arra a sajátos helyzetre, hogy a közérdekű cél (közút/vasút megépülése) már a tulajdonelvonást megelőzően megvalósult.

[42] A Kstv. 40/L. § (3) bekezdése ezért akként rendelkezik, hogy: „A kártalanítási összeg a károsodás bekövetkeztekor, az országos közút építésének megkezdése napjától esedékes. A kártalanításra jogosultat a károsodás bekövetkeztének napjától kezdődően évente az ingatlan valóságos forgalmi értékének 2%-a is megilleti azzal, hogy az évente járó kompenzáció teljes összege nem haladhatja meg az ingatlan valóságos forgalmi értékének 10%-át. Ha az országos közút építésének kezdő napja nem állapítható meg, az esedékesség időpontjának a forgalomba helyezés napját kell tekinteni.”

[43] A Kstv. 40/W. § (3) bekezdése további kisegítő szabályt tartalmaz arra az esetre, amikor a 40/W. § szerinti eljárásban az országos jelentőségű vasútvonal építésének kezdő napja nem állapítható meg. Ebben az esetben a kártalanítási összeg esedékessége időpontjának a használatbavételi engedély véglegessé válásának napját kell tekinteni.

[44] A Kstv. 40/L. §-ához fűzött jogalkotói indokolás az alábbiakat emeli ki: „A 40/L. § tartalmazza a kártalanításra vonatkozó rendelkezéseket. Tekintettel arra, hogy a kártalanításra jogosultság az Alaptörvény XIII. cikk (2) bekezdésén alapul, az eljárásban a kisajátítási eljárásra vonatkozó kártalanítási szabályok érvényesítése szükséges. Lényeges különbség azonban, hogy az eljárásban rendezni kívánt, az eljárást megelőzően kialakult

tényhelyzetre tekintettel a kártalanítás nem a kisajátítási hatóság határozatának véglegessé válásától lesz esedékes, hanem az esedékességet maga a tényhelyzet teremti meg, ezért időpontjának a létrejöttének idejét, az országos közút megépülésével az ingatlant korlátozó állami tulajdon keletkezésének idejét kell tekinteni.”

[45] A Kúria megállapította, hogy a normaszöveg nyelvtani és teleologikus értelmezése alapján – az Alaptörvény 28. cikke szerinti jogértelmezés alkotmányos követelményét is szem előtt tartva – a vitatott rendelkezés azt célozza, hogy a tulajdonost a tulajdonelvonás időpontjában fennálló valós forgalmi értéken alapuló kártalanításon felül a korábbi tényhelyzetre (a tulajdonkorlátozás az építés megkezdésétől, de legkésőbb a használatbavétel időpontjától fennáll) figyelemmel a tényhelyzet bekövetkezésétől évente a valós forgalmi értéken felül, (erre utal a normaszövegben az „is” kötőszó) annak 2 %-a is megillesse kompenzációként azzal, hogy a jogalkotó annak mértékét lekorlátozta, előírva, hogy az évente járó kompenzáció „teljes összege nem haladhatja meg az ingatlan valóságos forgalmi értékének 10%-át”. E rendelkezés éppen azt célozza, hogy a tulajdonos a tulajdonelvonást megelőző korlátozásért is kapjon ellentételezést, ami a teljes és azonnali kártalanítás elvének megfelel, az Alaptörvény XIII. cikk (2) bekezdésébe nem ütközik.

[46] A károsodás időpontjához kötött esedékesség is érinthetné az Alaptörvény XIII. cikk (2) bekezdésben és a Kstv. 9. § (1) bekezdésbe foglalt teljes, azonnali és feltétlen kisajátítási kártalanítás kérdését, azon belül az „azonnaliséget” akkor, ha a kisajátítási határozat meghozatalakor meghatározott kisajátítási összeg nem azonnal, hanem egy későbbi időpontban válik csak esedékessé. Az Alkotmánybíróság gyakorlatában az azonnaliság nem jelent egyidejűséget. Az 58/1991. (XI.8.) AB határozat azt a feltételt szabta, hogy legkésőbb a kisajátítást kérő birtokba helyezéséig ki kell fizetni a kártalanítást, a 22/2006. (VI.15.) AB határozat szerint pedig „Az Alkotmánybíróság álláspontja az, hogy a jogalkotónak az Alkotmány 13. § (2) bekezdésében foglalt azonnali, feltétlen és teljes kártalanítás követelményének teljesítése végett úgy kell szabályoznia a közigazgatási hatósági eljárást, hogy a lejegyzést elszenvedő eredeti tulajdonos a részére megállapított teljes kártalanítás összegét legkésőbb a másik fél tulajdonszerzésével, azaz a földhivatali bejegyzéssel egyidejűleg megkapja.” Jelen esetben az esedékesség egy korábbi időpontban bekövetkezett károsodáshoz kapcsolódik, ezért az azonnaliság sérelme fel sem merül.

[47] A fenti indokok alapján a Kúria - az elsőfokú bírósággal egyezően – azt állapította meg, hogy az Alkotmánybírósághoz fordulás jelen ügyben nem indokolt, mert alaptörvény-ellenes szabályozás a vitatott rendelkezés kapcsán nem merült fel, ezért az alperes felülvizsgálati kérelmében előterjesztett indítványát elutasította. Egyben a Kstv. 40/L. § (3) és a 40/W. § (3) bekezdések konkrét ügyben való alkalmazhatóságáról döntött, amellyel összefüggésben a felülvizsgálati kérelemben foglaltak érvek a már kifejtettek szerint nem megalapozottak.

[48] A Kúria ugyanakkor egyetért a jogerős ítélet [24] bekezdésében szereplő azon megállapítással, hogy a konkrét ügy tényállására a Kstv. 40/L. § (3) bekezdése mérlegelés nélkül nem volt alkalmazható, hiszen a felperes a tényhelyzet bekövetkezésekor, 1884-ben nem volt az érintett ingatlan tulajdonosa. Egy 2024. november 11-én meghozott kisajátítási határozat alapján az „esedékességet” a Város1-Város2 vasútvonal 1884. október 5-ei megnyitásának időpontjában fennálló állapot szerint nem lehet számítani, így legkorábban

1996-tól esik korlátozás alá a felperes tulajdonjoga, ezen időponttól kezdődően illeti meg kártalanítás, beleértve az évente járó 2%-os mértékű kompenzációt is.

[49] A Kúria ellenben nem találta helytállónak az elsőfokú bíróságnak az alperes által is vitatott azon érvelését, hogy a tényhelyzet beálltához igazított esedékesség egyben azt is jelenti, hogy a kisajátítással érintett ingatlan után járó kártalanítási összeg megállapítása során az alperesnek a tényhelyzet (károsodás) időpontjában fennálló valós forgalmi értékből kell kiindulni. Ez a jogértelmezés ugyanis nem felel meg a Kstv. 9. §-ában foglaltaknak, amelytől való eltérést a jogalkotó a Kstv. a 40/H. §-a alapján lefolytatott eljárásokban sem engedett. Erre figyelemmel téves és jogszabálysértő a jogerős ítéletben az új eljárásra adott azon bírói iránymutatás, hogy az alperesnek az 1996. március 18-án uralkodó értékviszonyok alapján kell a perbeli Ingatlan3 ingatlan forgalmi értékét és a visszamaradó Ingatlan4 ingatlan értékcsökkenését megállapítani a lefolytatandó bizonyítás során.

[50] A Kúria ezért megállapította, hogy a perbeli esetben a 2023-ban bekövetkezett jogszabályváltozások alapján a felperes a Kstv. 40/W. §-a szerinti eljárásban a kisajátítás évében fennálló valós forgalmi értéken alapuló kártalanítási összegre és a Kstv. 40/L. § (3) bekezdése szerinti mértékű kompenzációra jogosult, amely 1996. évtől kezdődően esedékes.

[51] A kifejtettek alapján a Kúria a Kp. 121. § (2) bekezdése alapján a jogerős ítéletet – az indokolás megváltoztatásával – hatályában fenntartotta.

[52] A megismételt eljárásban az alperesnek figyelemmel kell lennie a Kúria fenti jogértelmezésére, és a felperes javára a 2024-ben fennálló, a Kstv. 9. § (1) (3) és (4) bekezdésében foglaltak szerint meghatározott valós forgalmi értéken alapuló kártalanítási összeget a Kstv. 40/L. § (3) bekezdése szerinti mértékű kompenzációval növelt összegben kell megállapítani, mely 1996. évtől kezdődően esedékes.

A döntés elvi tartalma

[53] *Az országos jelentőségű vasútvonallal érintett ingatlan tulajdonjogi viszonyainak rendezése iránti eljárásban a tulajdonkorlátozás az építés megkezdésétől, de legkésőbb a használatbavétel időpontjától fennáll, ezért a kisajátítással érintett ingatlan tulajdonosát a Kstv. 40/L. § (3) bekezdése alapján a tulajdonelvonás időpontjában fennálló valós forgalmi értéken alapuló kártalanításon felül, a korábbi tényhelyzetre figyelemmel a tényhelyzet (károsodás) bekövetkezésétől évente a valós forgalmi érték 2 %-a is megilleti kompenzációként azzal, hogy ennek teljes összege nem haladhatja meg az ingatlan valóságos forgalmi értékének 10%-át.*

[54] *Amennyiben a tulajdonos a vasútvonal megépülését/forgalomba helyezését követően szerzett tulajdonjogot a kisajátítással érintett ingatlanban, legkorábban a tulajdonszerzés napjától kezdődően illeti meg a kártalanítási összegben felüli kompenzáció.*

Záró rész

[55] A Kúria a Kp. 115. § (2) bekezdése folytán alkalmazandó Kp. 107. § (1) bekezdése alapján a felek kérelmének hiányában tárgyaláson kívül járt el.

[56] A Kúria a Kp. 35. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 83. § (2) bekezdése szerint perköltséget egyik fél javára sem állapított meg, mert a pernyertesség és pervesztesség aránya közötti különbség nem volt jelentős, az alperes felülvizsgálati kérelme csak részben vezetett eredményre.

[57] Az ítélettel szemben a felülvizsgálat lehetőségét a Kp. 116. § d) pontja zárja ki.

Budapest, 2025. szeptember 23.

Dr. Sugár Tamás sk.

a tanács elnöke

Dr. Dobó Viola sk.

előadó bíró

Dr. Balogh Zsolt sk.

bíró

Dr. Bögös Fruzsina sk.

bíró

Dr. Kiss Árpád Lajos sk.

bíró

A kiadmány hitelével: