



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Kfv.I.37.651/2024/8.

A tanács tagjai: Dr. Tóth Kincső a tanács elnöke

Dr. Banu Zsoltné dr. Szabó Judit előadó bíró

Dr. Figula Ildikó bíró

Dr. Hajnal Péter bíró

Dr. Heinemann Csilla bíró

A felperes: Budaörs Város Önkormányzata

(2040 Budaörs, Szabadság út 134.)

A felperes képviselője: ügyvéd1 Ügyvédi Iroda

eljár: ügyvéd1 ügyvéd

(cím1)

Az alperes: Pest Vármegyei Kormányhivatal

(1052 Budapest, Városház u. 7.)

Az alperes képviselője: Dr. Fehér Éva kamarai jogtanácsos

Az alperesi érdekelt: érdekelt1

(cím2)

Az alperesi érdekelt képviselője: ügyvéd2 ügyvéd

(cím3)

A per tárgya: korlátozási kártalanítási ügy

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: a felperes 60. sorszám alatt

A felülvizsgálati kérelemmel támadott határozat: a Budapest Környéki Törvényszék
104.K.700.337/2022/57. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a Budapest Környéki Törvényszék 104.K.700.337/2022/57. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 nap alatt az alperesi érdekeltnek 330.000.- (háromszáz-harmincezer) forint felülvizsgálati perköltséget.

A felülvizsgálati illeték az állam terhén marad.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] Az alperesi érdekelt az 1995. július 3. napján megkötött, a földhivatalhoz 1995. november 1. napján benyújtott adásvételi szerződés folytán megszerezte a Budaörs helyrajzi szám1 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 1212 m² nagyságú ingatlan tulajdonjogát. Az ingatlant Budaörs Város Képviselő-testületének a város általános rendezési terve építési-szabályozási előírásairól szóló 19/1995. (VI. 30.) számú rendelete (a továbbiakban: ÁRT) az Országos Építésügyi Szabályzat közzétételéről szóló 2/1986. (VII. 27.) ÉVM rendelet (a továbbiakban: OÉSZ) VII. építési övezete szerinti, ÜVII-5/2-SZ-1 jelű üdülőterület övezetbe sorolta, az az ÁRT 37. §-a, valamint az OÉSZ 29. §-a előírásai szerint belterületi üdülő telekként - feltételekkel - beépíthető volt (15% mértékig).

[2] Budaörs Város Képviselő-testülete a 44/2000. (XII. 1.) ÖKT rendeletével fogadta el a Merengő utca környéke településrendezési terve III. szabályozási szakasz szabályozási

tervét és helyi építési szabályzatát (a továbbiakban: HÉSZ), amely az ingatlant továbbra is üdülőterületbe sorolta, nevesítve, hogy az a HÜ/I-1 jelű üdülő övezetbe tartozik. A HÉSZ az ingatlan beépítését a közlekedési területek kiszabályozásához, valamint az övezetre előírt közműellátás rendelkezésre állásához kötötte, az adott övezetre vonatkozóan az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 33. §-ában foglalt követelményektől szigorúbb előírásokat határozott meg, korlátozva ezzel a telek beépíthetőségét, a korábbi 15% helyett 10%-os beépíthetőséget engedélyezve.

[3] Az alperesi érdekelt először 2014-ben nyújtott be vételi ajánlatot - az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 30. §-ában és 60. §-ában foglaltakra alapítottnak - a felpereshez, hivatkozva arra, hogy a HÉSZ előírásai a tárgyi ingatlan rendeltetését megváltoztatták és beépítési lehetőségeit korlátozták. A vételi ajánlatban 30.000 Ft/m² árat jelölt meg, ezáltal 36.360.000 Ft megfizetését kérte. Budaörs Város Képviselő-testülete a 61/2014. (III. 26.) ÖKT határozat 3. pontja szerint nem vásárolta meg az ingatlant. Az alperesi érdekelt ezt követően 2016. december 1. napján kelt korlátozási kártalanítás iránti kérelmet nyújtott be a felpereshez, az Étv. 30. § (1), (2), (3) és (7) bekezdése alapján, amelyben a bekövetkezett forgalmi értékcsökkenést folytán 5.270.000 Ft kártalanítást és annak 2000. december 1. napjától számított kamata megfizetését kérte. A felperes nem találta megalapozottnak az alperesi érdekelt kérelmét, közöttük megállapodás nem jött létre.

[4] Az alperesi érdekelt 2018. február 22. napján korlátozási kártalanítás iránti kérelmet terjesztett elő az alperesnél, amelyben hivatkozott arra, hogy az ingatlant a 2000. évben, mint beépítésre alkalmas építési telket lehetett figyelembe venni, azonban a HÉSZ 2000. december 1-jei hatályba lépését követően a beépíthetőség lehetősége, az építési engedély megszerzésének lehetősége megszűnt, ezzel megszűnt az építési telek státusza. Az ingatlan építési telekként eladhatatlan lett, csak mezőgazdasági művelésre alkalmas területként funkcionált. Az építési telekként vett ingatlan 2000. december 1-jétől kertként, mezőgazdasági hasznosítású és beépíthetetlen ingatlanná vált. A felperes a korlátozási kártalanítási eljárás megindítására irányuló kérelmet az Étv. 30. §-a előírásainak fényében nyújtotta be, kérelmében megjelölte az Étv. 30. §-át, valamint egyes hivatkozásoknál konkretizálta az Étv. 30. § (1), (4) és (7) bekezdését.

[5] Az alperes 2018. február 26. napján függő hatályú döntést hozott, ezt követően beszerezte a felperes nyilatkozatát, igazságügyi szakértőt rendelt ki, korlátozási kártalanítási tárgyalást tartott, majd miután az alperesi érdekelt eljárás szüneteltetése iránti kérelme alapján a felperes nem egyezett bele a szüneteltetésbe, az alperes a 2018. május 7. napján kelt PE/047/00121-18/2018. számú végzésével az eljárást megszüntette.

[6] Az alperesi érdekelt 2018. december 14. napján ismételt benyújtotta a korlátozási kártalanítás iránti kérelmét. Az alperes 2018. december 21. napján kelt PE/047/00121-21/2018. számú végzésével függő hatályú döntést hozott, majd igazságügyi szakértőként kirendelte a szakértőt Kft.-t, amely a perbeli ingatlan forgalmi értékét a HÉSZ hatályba lépését megelőzően 3.363.482 Ft-ban, míg 2000. december 1. napján - a HÉSZ hatályba lépését követően - 1.848.179 Ft-ban állapította meg és rögzítette, hogy az ingatlan a szabályozási előírások változása miatt értékcsökkenést szenvedett, melynek összege a változás előtti és a változás utáni forgalmi érték különbségeként határozható meg, így a kártalanítás összegét bruttó 1.515.303 Ft-ban jelölte meg.

[7] Az alperes az övezeti besorolás változása folytán, az ingatlan korlátozott beépítési lehetősége miatt benyújtott kártalanítási kérelem alapján, a szakértői véleményben foglaltakat elfogadva, a 2019. május 6. napján meghozott PE/047/000042-41/2019. számú határozatával, az ingatlant érintő önkormányzati szabályozásra figyelemmel bruttó 1.515.303 Ft korlátozási

kártalanítás, valamint a kár bekövetkeztétől (2000. december 1-jei övezeti átsorolástól) a kifizetésig járó késedelmi kamat alperesi érdekelt részére történő megfizetésére kötelezte a felperest. A határozat indokolásában rámutatott, hogy az ingatlan rendeltetésének és használati módjának jelentős mértékű korlátozása megvalósítja az Étv. 30. § (1) bekezdésében foglaltakat, ezért az ingatlan HÉSZ hatályba lépése előtti és utáni forgalmi értékének különbözetét a felperes korlátozási kártalanításként köteles megfizetni az alperesi érdekelt részére.

[8] A felperes keresetet terjesztett elő a PE/047/000042-41/2019. számú határozattal szemben. Az alperes a keresetben foglaltak alapján a 2019. július 9. napján kelt PE/047/00042-48/2019. számú határozatával - az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 120. § (1) bekezdése alapján - saját határákörben módosította a PE/047/000042-41/2019. számú határozatot, a felperes korlátozási kártalanítási kérelmét elutasította. A módosító határozat indokolásában foglaltak szerint a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 324. § (1) bekezdésében meghatározott elévülési idő a kártalanítás érvényesíthetősége tekintetében eltelt, továbbá az alperesi érdekelt a kérelmében nem jelölte meg az igényelt kártalanítás összegét, így az nem volt alkalmas az Étv. 30. § (7) bekezdése szerinti megállapodás megkötésének alapjául.

[9] Az alperesi érdekelt keresetet nyújtott be a PE/047/00042-48/2019. számú határozattal módosított PE/047/000042-41/2019. számú határozat jogszerűségének vizsgálatára.

[10] A Budapest Környéki Törvényszék (a továbbiakban: elsőfokú bíróság) a 2021. november 10. napján kelt 102.K.701.182/2021/11. számú ítéletével a PE/047/00042-48/2019. számú határozattal módosított PE/047/000042-41/2019. számú határozatot, továbbá az alperes eljárása során hozott egyes végzéseket megsemmisítette és az alperest új eljárásra kötelezte. Az ítélet indokolásában utalt arra, hogy a Kúria előtt Kfv.III.37.016/2020. számú - hasonló tényállású ügyben folyt - felülvizsgálati eljárás befejezéséig a peres eljárást felfüggesztette. Az elsőfokú bíróság irányadónak tekintette a Kúria Kfv.III.37.016/2020/4. számú határozatát, az abban foglaltaktól eltérni nem kívánt és megállapította, hogy az alperes a határozatában alaptalanul hivatkozott a régi Ptk. 324. § (1) bekezdése szerinti elévülési szabályra és az alapján megalapozatlanul jutott arra a következtetésre, hogy a felperes 2000. december 1. napján esedékessé vált kártalanítási igénye elévült. Rögzítette, hogy a Kúria a Kfv.III.37.016/2020/4. számú végzésében foglaltak szerint az Étv. 30. §-a a korlátozási kártalanítási eljárás során nem ad lehetőséget a régi Ptk. rendelkezéseinek alkalmazására, ezért a régi Ptk. 324. § (1) bekezdése szerinti elévülési szabály a korlátozási kártalanítási eljárások során nem irányadó, továbbá az Alkotmánybíróság a 144/2010. (VII. 14.) AB határozatában, míg a Kúria a 18/2013. számú közigazgatási elvi határozatában egyértelműen állást foglalt abban a kérdésben, hogy a korlátozási kártalanítás a tulajdonjoghoz kapcsolódó igény.

[11] Az elsőfokú bíróság a perben lefolytatott bizonyítás eredményeként egyértelműen megállapította, hogy az alperesi érdekelt 2014-ben, majd 2016-ban benyújtott kérelmeiben ingatlanának beépíthetatlenné tétele miatt összességében megjelölt kártalanítást és kamatai megfizetését kérte a felperestől. Az alperesi érdekelt kártalanítási összeget is tartalmazó javaslata alapján nem született megállapodás a felperes és az alperesi érdekelt között, ezért a 2018. február 22. napján megindított eljárásban az Étv. 30. § (7) bekezdésében rögzített egy éves határidő eredménytelen eltelte egyértelműen megállapítható volt. Iránymutatásként előírta, hogy a megismételt eljárásban az alperesnek arra figyelemmel kell meghoznia döntését, hogy az alperesi érdekelt korlátozási kártalanítási igénye nem évült el, továbbá,

hogy az Étv. 30. § (7) bekezdésében foglalt egy éves határidő eltelt, ezért a korlátozási kártalanítási eljárás lefolytatásának nincs akadálya.

Az alperes megismételt eljárása

[12] Az alperes a megismételt eljárásban, a 2022. január 13. napján kelt PE/047/0045-3/2022. számú határozatával az alperesi érdekelt kérelmének helyt adott, és a felperest 1.515.303 forint korlátozási kártalanítás, valamint a kár bekövetkeztétől (2000. december 1. napjától) a kifizetésig járó késedelmi kamat alperesi érdekelt részére történő megfizetésére kötelezte. A határozat indokolásában rögzítette, hogy az ingatlan milyen feltételekkel volt beépíthető az ÁRT, illetve a HÉSZ hatálya alatt. Megállapította, hogy az ingatlan beépítésére vonatkozó szabályozás az Étv. 30. § (3) bekezdésében rögzített hét éven belül, a HÉSZ hatályba lépésével kedvezőtlenül módosult. Az ingatlan értékének csökkenésével az alperesi érdekeltnek okozott kár a HÉSZ hatályba lépésével következett be, amely vagyoni hátrányt okozó jogszabályt a felperes saját érdekkörében alkotta, a kártalanítás megfizetésére a felperes köteles. A kártalanítás összegét a szakértől Kft. szakvéleménye alapján határozta meg, mivel a kirendelt szakértő a szakértői véleményében meghatározott 1.515.303 Ft összegű értékcsökkenést a megismételt eljárásban történő döntéshozatal időpontjában is fenntartotta. Az alperes összességében megállapította, hogy az ingatlan rendeltetésének és használati módjának jelentős mértékű korlátozása megvalósítja az Étv. 30. § (1) bekezdésében foglaltakat. Az Étv. 30. § (1), (2) és (7) bekezdésére hivatkozva rendelkezett a korlátozási kártalanításról, annak esedékességéről és kamatáról.

A kereseti kérelem, a védírat és az alperesi érdekelt nyilatkozata

[13] A felperes keresetében kérte az alperes PE/047/0045-3/2022. számú határozatának a megváltoztatását és a korlátozási kártalanítási kérelem elutasítását. Perköltséget igényelt. Fenntartotta, hogy a kártalanítási kérelem elévült, álláspontja szerint e kérdésben jogegységi eljárás lefolytatása szükséges. Hivatkozott - egyebek mellett - a jogorvoslati határidő helytelen megállapítására, az Ákr. 81. § (1) bekezdése szerinti, a határozta tartalmára előírt követelmények megsértésére (nem tartalmazza teljes körűen a megállapította tényállást, mivel nem tesz említést a szakhatósági állásfoglalásokban foglaltakról, valamint az elévülési kifogásról, tévesen rögzít nyilatkozatokat), vitatta a jelen ügyben alkalmazott Kfv.III.37.016/2020/4. számú végzés elvi tartalmát, álláspontja szerint a szakértő és az alperes sem vette figyelembe, hogy az ÁRT 13. § (2) bekezdése alapján csak az alapközművekkel rendelkező ingatlanokra lehetett építési engedélyt adni, s a közüzemi csatorna a mai napig nem áll rendelkezésre, továbbá figyelmen kívül maradt, hogy az ingatlan már az ÁRT hatálya alatt sem volt építési telek, miután a közlekedési területek sem voltak leszabályozva, a HÉSZ előírásai következtében az alperesi érdekelt építési joga nem korlátozódott, kára nem keletkezett. Aggályosnak tartotta továbbá a közigazgatási eljárásban beszerzett szakértői véleményt.

[14] Az alperes a védíratában kérte a kereset elutasítását és a felperes perköltségben marasztalását.

[15] Az alperesi érdekelt kérte az alperes határozatának a megváltoztatását, a kártalanítási összeg felemelését.

Az elsőfokú bíróság eljárása és a jogerős ítélet

[16] Az elsőfokú bíróság által a felperes bizonyítási indítványára kirendelt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő, szakértő² a szakvéleményében illetékhivatali összehasonlító ingatlanforgalmi adatok alapján a perbeli ingatlan 2000. november 30-ai, az ÁRT rendelkezései figyelembevételével megállapítható fajlagos négyzetméter árát 7.314 Ft-ban, az ez alapján számított forgalmi értéket 8.886.510 Ft-ban, a 2020. december 1-jei, a HÉSZ rendelkezéseire figyelemmel megállapítható fajlagos négyzetméter árát 3.718 Ft-ban, az ez alapján számított forgalmi értéket 3.969.405 Ft-ban véleményezte, így megállapítása szerint az ingatlan 4.917.105 Ft értékcsökkenést szenvedett az övezeti előírások változása miatt. A perszakértő rögzítette, hogy a korábbi építési jogokat hátrányosan érintette a HÉSZ, hiszen az építési engedély megadását összközművesítéshez és kiszabályozott, 7,5 méter széles úthoz kötötte, melynek terveit a felperesi önkormányzat nem készítette el. Mindezek az összehasonlító ingatlanforgalmi adatok által igazoltan a perbeli ingatlan értékcsökkenéséhez vezettek.

[17] Az elsőfokú bíróság a 2024. június 20. napján meghozott 104.K.700.337/2022/57. számú ítéletével a felperes keresetét a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 88. § (1) bekezdésének a) pontja alapján elutasította, mivel azt alaptalannak értékelte. Az alperes határozatáról megállapította, hogy az nem jogszabálysértő. Rögzítette, hogy az alperes megismételt eljárásban hozta meg határozatát, s a Kp. 97. § (4) bekezdése alapján a bíróság határozatának rendelkező része és indokolása is kötötte. Az elsőfokú bíróság az alapeljárásban hozott közigazgatási határozat jogszerűségének vizsgálata iránti közigazgatási perben már döntött az elévülés kérdéséről, amikor megállapította, hogy az alperesi érdekelt kártalanítás iránti igénye nem évült el, ez a kérdés, mint ítélt dolog már nem volt vizsgálendő a megismételt eljárásban. A felperes így alaptalanul kifogásolta a tényállás teljeskörű feltárása, valamint az indokolási kötelezettség teljesítése körében, hogy az elévülésre vonatkozó érveit az alperes határozata nem tartalmazza.

[18] Az elsőfokú bíróság a jogerős ítélet indokolásában kifejtette, hogy az alperesi érdekelt - bár az alperes pernyertességét támogatta - maga is aggályosnak tartotta a közigazgatási eljárásban eljáró szakértő szakvéleményét, és a kártalanítási összeg felemelését kérte. Miután az alperesi érdekelt joghatályos kereseti kérelmet nem terjesztett elő, az alperes határozatában megállapított korlátozási kártalanítás összegének felemelése iránti kereset nem volt a bíróság előtt, így az alperesi érdekelt nyilatkozatait a perben annyiban vehette figyelembe, amennyiben azok nem mutattak túl a kereseti kérelmen, illetve a védíraton. A perbeli övezeti előírások változásának az ingatlan forgalmi értékére gyakorolt hatását, az övezeti előírások változásának az esetleges értékcsökkenéssel való ok-okozati összefüggését, valamint azt, hogy az ingatlanpiac reagál-e az ilyen típusú övezeti előírás-változásokra, szakkérdésnek tekintette. A perben kirendelt szakértő szakvéleményét aggálytalannak értékelte, és azt az ítélezés alapjául elfogadta. A megelőző eljárásban beszerzett szakértői véleményt aggályosnak találta, helyette a perben kirendelt szakértő szakvéleményét fogadta el döntése alapjául, ez alapján az alperes határozatának megváltoztatására nem volt lehetőség, miután a felperes keresete értelemszerűen nem irányult a kártalanítás felemelésére, az alperesi érdekelt ilyen irányú keresetlevele pedig jogerősen visszautasításra került.

[19] Rögzítette, hogy a perbeli ingatlant a HÉSZ 2000. december 1-jei hatállyal nagyrészt HÜ/I-1. jelű övezetbe sorolta, az övezet beépítési előírásait a HÉSZ 3. §-ának a hétvégi házas területekre vonatkozó 1) pont j) alpontjában foglalt táblázat tartalmazza, valamint az 1) pont b) alpontja szerint az övezetben a telekre új építési engedély csak teljes közműellátás (víz, csatorna, folyókás csapadékvíz elvezetés és elektromos hálózat), és a 2. § (8) bekezdés a)-f) pontjai rendelkezésre állása esetén adható ki. A telket a Szarvas utca 7,5 méteres szabályozási szélességének kialakítása érdekében berajzolt szabályozási vonal érinti. Ehhez kapcsolódóan a HÉSZ 2. § (9) bekezdés b) pontja rögzítette, hogy új épület építésére, illetve bővítésére, átalakítására építési engedélyt kiadni csak akkor lehet, ha a jelen szabályozásban rögzített közlekedési területek szabályozása megtörtént.

[20] A jogerős ítélet indokolásában utalt a Kúria Önkormányzati Tanácsa Köf.5028/2015/7. számú határozatára, amely a Pest Megyei Kormányhivatal indítványára megsemmisítette a HÉSZ azon rendelkezéseit, amelyek - egyebek mellett - a perbeli építési övezetben a teljes közművesítettség meglétét szabták feltételül építési engedély kiadásához. A Pest Megyei Kormányhivatal törvényességi felhívására továbbá az önkormányzat hatályon kívül helyezte a HÉSZ azon rendelkezéseit, amelyek az építési engedély kiadásához a közlekedési területek kiszabályozását feltételül szabták, továbbá amelyek a közutak szélesítéséhez szükséges ingatlanrészek lejegyzését a később elkészítendő útépítési engedélyterv alapján rendelték végrehajtani. Rögzítette, hogy az alperesnek és a bíróságnak is a perbeli ingatlanban a HÉSZ hatálybalépésekor bekövetkezett értékcsökkenést kellett vizsgálni, így az övezeti előírásokat a HÉSZ eredeti, 2000. december 1. napján hatályos állapota szerint kellett számba vennie.

[21] Az elsőfokú bíróság az ingatlanra vonatkozó településrendezési eszközök érintett rendelkezéseit összevetve megállapította, hogy az ingatlan az ÁRT és a HÉSZ rendelkezései alapján beépíthető építési övezetbe tartozott, azt építési tilalom nem terhelte, az ÁRT-ban, illetve a HÉSZ-ben részletesen meghatározott feltételek mellett volt beépíthető. A perbeli ingatlan beépítésének feltételei jelentősen szigorodtak a HÉSZ hatálybalépésével, alapvetően két területen: a közművek rendelkezésre állása és az út kiszabályozása tekintetében. A HÉSZ övezeti előírásai ténylegesen azt eredményezték, hogy a perbeli ingatlanra nem lehetett építési engedélyt kapni, miután a közcsonna megvalósítása nem kezdődött meg, az a mai napig sem áll rendelkezésre, illetve az önkormányzat az út 7,5 méteres szabályozási szélességének kialakítása érdekében nem tett lépéseket, nem indult kisajátítási vagy útlejegyzési eljárás.

[22] Az elsőfokú bíróság nem fogadta el a felperes azon érvelését, hogy a perbeli ingatlan az ÁRT alapján sem volt beépíthető, nem volt építési telek, így a HÉSZ hatálybalépésével nem vált még beépíthetlenebbé. Rámutatott, hogy az Étv. 30. §-a nem csupán a beépíthető ingatlanokra vonatkozik, hanem minden ingatlanra, ha az övezeti előírások hátrányosan változnak és ebből a tulajdonost kár éri. A kérelem tartalma alapján az alperesnek az Étv. 30. § (2) bekezdése alapján vizsgálnia kellett az övezeti előírások forgalmi értékre gyakorolt hatását. Rögzítette, hogy a felperesnek olyan kereseti kérelme, amely szerint önmagában a kérelemhez kötöttség miatt kellett volna az alperesnek szűkebb körű vizsgálatot lefolytatni, nem volt, ez a felperesi álláspont a per során alakult ki, amely a Kp. 43. § (1) bekezdése szerinti tiltott keresetváltoztatás, de érdemben sem alapos.

[23] A perszakértő véleménye kapcsán úgy ítélte meg, hogy az összehasonlító ingatlanforgalmi adatok a Frankhegyről, azonos vagy hasonló övezetből származnak, az adásvételi szerződések időben is közel állnak a 2000. november 30-i, illetve december 1-i fordulónaphoz, ez az ingatlanforgalmi összehasonlító adatbázis mindazokkal a jellemzőkkel rendelkezik, amelyekkel a perbeli ingatlan is, ezáltal elmondható, hogy az ÁRT és a HÉSZ beépítésre vonatkozó szabályai a megvalósult adásvételekkel alátámasztottan a szakértő által kimutatott forgalmi érték megállapításához vezetnek. Az összehasonlító adatok mind

származási helyükre, mind időpontjukra tekintettel megfelelő alapját képezték a szakvélemény elkészítésének, emiatt a szakvélemény aggályosságát nem lehetett megállapítani. Az értékcsökkenés ok-okozati összefüggésben volt a HÉSZ 2000. december 1-jei hatálybalépésével: az ÁRT hatálya alatt a rendelkezésre álló közművek lehetővé tették az építési telekké alakítást és az építési engedély megszerzését, a közműveket a használatbavételig kellett kialakítani, de zárt szennyvíztároló alkalmazásával a közcsatorna kiváltható volt. A 7 méter szélességű közúthoz való csatlakozás telekalakítással és a szükséges terület önkormányzat részére történő átadásával biztosítható volt. A HÉSZ ezzel szemben már az építési engedély megadásának feltételül szabta a közcsatornát is magában foglaló teljes közműellátás rendelkezésre állását, és a szabályozási tervben rögzített közlekedési területek kiszabályozását. Az összehasonlító ingatlanforgalmi adatok által alátámasztott értékcsökkenés a perben kirendelt igazságügyi szakértő álláspontja szerint arra vezethető vissza, hogy az ingatlanvásárlásnál érvényesül a megnehezített építési lehetőség forgalmi értéket befolyásoló hatása. Az elsőfokú bíróság a perszakértő szakvéleményét aggálytalannak találta, és azt ítélezése alapjául elfogadta. Az alapján megállapítható volt, hogy a perbeli ingatlanra vonatkozó övezeti előírások hátrányos változása következtében, azzal ok-okozati összefüggésben csökkent az ingatlan forgalmi értéke, amely az alperesi érdekelnél kárként jelentkezik, és amelyet az Étv. 30. § (1) bekezdése alapján megállapított korlátozási kártalanításnak kell ellentételeznie. Az elsőfokú bíróság a keresetben megjelölt okból az alperes határozatának jogszabályba ütközését nem állapította meg.

A felperes felülvizsgálati kérelme és az alperesi érdekelt felülvizsgálati ellenkérelme

[24] A felperes felülvizsgálati kérelmében kérte a Kp. 121. § (1) bekezdés b) pontja alapján a jogerős ítélet megváltoztatását, az alperes határozatának megsemmisítését és az alperes új eljárás lefolytatására kötelezését, másodlagosan a Kp. 121. § (1) bekezdés a) pontja alapján a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítását. Kérte továbbá az alperes és az alperesi érdekelt egyetemleges kötelezését a felülvizsgálati eljárással kapcsolatosan felmerült, az ügyvédi munkadíjban megnyilvánuló perköltség megfizetésére, a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet (a továbbiakban: IM rendelet) 3. § (3) bekezdése alapján.

[25] A felperes álláspontja szerint a jogerős ítélet jogszabálysértő határozaton alapul, így az megsértette az Ákr. 1. §-ában, 2. §-ában és 81. § (1) bekezdésében, az Alaptörvény XXIV. cikk (1) bekezdésében, XXVIII. cikk (1) és (7) bekezdésében, az Étv. 30. § (1), (2) és (7) bekezdésében, továbbá az Ákr. 35. § (1) bekezdésében, 38. §-ában, a Kp. 2. § (4) bekezdésében, 6. §-ában, 78. § (1) és (2) bekezdésben 84. § (2) bekezdésében, 85. § (1) és (2) bekezdésében, a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 266. § (1) bekezdésében, 313. § (2) bekezdésében, 316. § (1) bekezdés c) és d) pontjában, 346. § (4) és (5) bekezdésében, valamint a 360. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezéseket.

[26] A felperes hivatkozása szerint az alperes és az elsőfokú bíróság is tévesen állapította meg, hogy az alperesi érdekelt korlátozási kártalanítási kérelmének jogalapja fennáll. Utalt a bírói joggyakorlatra, így a Kúria Kfv.38.012/2014/4. és Kfv.37.036/2013/6. számú ítéletére, amelyek azt támasztják alá, hogy kár nem következett be. Nem vitatta, hogy egy ingatlan beépíthetősége és építési telek minősége két külön jogi kategória, a kérelem elbírálására a beépíthető/nem beépíthető telek jelentéstartalmára figyelemmel került sor. Hangsúlyozta,

hogy az építési engedély kiadásának feltétele az ingatlan beépíthetősége, vagyis nem minden építési telek beépíthető. Már a keresetlevélben rámutatott arra, hogy 2015-ig építési engedély iránti kérelem benyújtására nem került sor, így kétséges, hogy az alperesi érdekelt építési szándékkal vásárolta az ingatlant, továbbá, hogy az ingatlan már az ÁRT alapján sem kaphatott volna építési engedélyt, így a HÉSZ új előírása további korlátozást nem eredményezett. Előadta, hogy az OÉSZ 29. § (2) bekezdése alapján az építés feltétele a teljes közművesítés (víz, villany, szennyvízkezelés megléte) volt, s ha a HÉSZ hatálybalépése napját megelőző napon nem voltak meg az alapközművek, ideértve az illetékes szakhatóságok által elfogadott megoldással történő szennyvíztisztítás és szennyvízkezelés létesítményét is, az ingatlan nem volt építési telek, tehát a HÉSZ hatálybalépését követően az ingatlan jogi helyzete nem változott.

[27] Kiemelte, hogy a 2016. december 2. napján benyújtott kérelemben az alperesi érdekelt az Étv. 30. § (1), (2), (3) és (7) bekezdése alapján kérte a korlátozási kártalanítást, így az Étv. 30. § (4) bekezdés szerinti szabályozás nem tárgya jelen pernek, a jogalap tekintetében tehát csak az ingatlan beépíthetőségét szükséges vizsgálni. Az ÁRT hatálya alatti beépíthetőség szempontjából a közművesítettségnek van jelentősége, amelynek konjunktív feltételeit az ÁRT 13. § (2) bekezdése határozza meg. Rámutatott, hogy az OTÉK 8. § (2) bekezdés c) pontja szerint közművesítetlennek minősül az ingatlan, ha a részleges közművesítettségre előírt feltételek valamelyike nem áll fenn. A perbeli ingatlan a mai napon sem rendelkezik ivóvíz közművel, gáz közművel, nem felel meg az ÁRT 13. § (2) bekezdésében meghatározott feltételeknek, így az sosem volt beépíthető. A nem beépíthető ingatlan nem tudott még beépíthetlenebbé válni, így a kártalanítás és a kártérítés feltételei sem állnak fenn, az alperesi érdekelt kérelme elutasításának van helye.

[28] A felperes álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a jogalap fennállása tekintetében téves következtetést vont le, mivel az övezeti előírások változását a vonatkozó szabályozás összehasonlításával vizsgálta, azonban azt nem vette figyelembe, hogy a perbeli ingatlan az ÁRT alatt sem volt beépíthető (alapközművekkel nem rendelkezett). Az Étv. 30. § (7) bekezdésére hivatkozva hangsúlyozta, hogy az nem releváns a jogalap vonatkozásában, hogy valamilyen ingatlan könnyebben vagy nehezebben tehető beépíthetővé. Az elsőfokú bíróság megállapítása szerint a HÉSZ által meghatározott többletfeltételek csupán elnehezítették az ingatlan beépíthetőségét, a kár az elnehezítő feltételek bekövetkezéséből ered, holott az alperesi érdekeltnek ilyen irányú kérelme nem is volt, így a jogerős ítélet sérti a Kp. 2. § (4) bekezdésében, 85. § (1) bekezdésében, az Ákr. 1. §-ában, 2. §-ában, 35. § (1) bekezdésében, a 38. §-ában az Alaptörvény XXIV. cikk (1) bekezdésében és XXVIII. cikk (1) bekezdésében foglaltakat. Hivatkozott arra, hogy az OTÉK 110. § (4) bekezdése, valamint az OÉSZ 6. § (2) bekezdése alapján meg lehet állapítani szigorúbb feltételeket a közművesítettség, így a beépíthetőség vonatkozásában. E körben nevesítette a BH2013. I.28., Kúria Kfv.37.517/2011. számú határozatát. Rámutatott, hogy az OTÉK 111. § (1) bekezdése is biztosítja szigorúbb szabályozás kialakítását, az építési engedély kiadásának feltételeit a teljes közművesítettség meglétéhez köti. Hivatkozott az Kfv.37.692/2015/5. számú precedensképes kúriai határozatra.

[29] A felperes sérelmezte, hogy az alperes és az elsőfokú bíróság is szakértőt rendelt ki, holott a korlátozási kártalanítási kérelem jogalapja hiányzik. Vitatta a szakvéleményben levont következtetés objektivitását, álláspontja szerint a szakértő jogkérdésben is állást foglalt, holott arra kompetenciája nincs, megállapításai egymással is ellentmondásosak. Az ÁRT 13. § (2) bekezdése, valamint az OÉSZ 16. §-a és 29. § (2) bekezdése alapján rámutatott, hogy a perbeli ingatlan nem volt beépíthető az ÁRT hatálya alatt. A szakvélemény rögzíti, hogy az alperesi érdekelt építési szándékkal vásárolta az ingatlant, ez azonban nem bizonyított és jelentősége sincs. Álláspontja szerint a szakértő a kirendelő végzésben foglaltaknak nem tett eleget.

[30] A felperes hivatkozott a Fővárosi Ítéltábla 4.Kf.700.027/2024. számú ítéletére, mivel az abban meghatározottak kötik az elsőfokú bíróságot. Rámutatott, hogy a kisajátítás szabályait az Étv.-ben meghatározott eltérésekkel kell alkalmazni, így a kár bekövetkeztének és összegének megállapításához szükséges más budaörsi ingatlanok adatainak beszerzése. A szakvéleményt több kérdésben is ellentmondásosnak tartotta, az alappal támadható, önmagával, illetve a perbeli adatokkal ellentétes, helyességéhez nyomatékos kétség fér (Kfv.37.768/2022/7., Kfv.37.077/2023/2.), így az ítélet megsértette a Kp. 6. §-ában, 78. § (1) és (2) bekezdésében, 84. § (2) bekezdésében, a Pp. 313. § (2) bekezdésében, 316. § (1) bekezdés c) és d) pontjában, a 346. § (4) és (5) bekezdésében foglaltakat is. Előadta, hogy a szakvélemény nem mutatta ki az ok-okozati összefüggést az új szabályozás és az esetleges értékcsökkenés között, a bizonyítási indítványával az elsőfokú bíróság nem foglalkozott, mellőzésének okát a jogerős ítéletben nem adta. A szakértő a részére címzett felhívásnak nem tett eleget, így a szakvélemény a jogerős ítélet alapjául nem szolgálhat, azt nem támaszthatja alá. A jogerős ítélet [27] bekezdésében az elsőfokú bíróság szakkérdésben foglalt állást.

[31] A tiltott keresetváltoztatásra vonatkozó ítéleti megállapítás kapcsán hivatkozott arra, hogy az elsőfokú bíróság nem végzett anyagi pervezetést a határozat alapját képező kérelem kibővített tartalommal való értelmezése tárgyában.

[32] Az ítélt dologra vonatkozó ítéleti megállapítás körében előadta, hogy a 102.K.701.182/2021/11. számú ítélet nem tartalmaz ítéleti rendelkezést arról, hogy a követelés nem évült el. Nem vitatta, hogy az új eljárásban az alperesnek úgy kellett meghozni határozatát, hogy a követelés nem évült el, azonban ez iránymutatásnak minősül és nem ítélt dolognak. A Pp. 360. § (1) bekezdése alapján az elévülés kérdése akkor minősülne ítélt dolognak, ha arról az elsőfokú bíróság közbenső ítéletben [Pp. 341. § (4) bekezdés] rendelkezett volna, azonban az elévülésről az elsőfokú bíróság nem hozott közbenső ítéletet, közigazgatási döntések megsemmisítéséről és ezekkel kapcsolatos új eljárásra kötelezésről döntött, így az elévülés nem lehet ítélt dolog.

[33] Az alperes a megismételt eljárásban hozott határozatában arról nem rendelkezett, hogy a követelés elévült, így súlyos jogszabálysértés áll fenn, megsértette az Ákr. 81. § (1) bekezdését, nem tért ki arra, hogy az elévülésről miért nem hozott döntést. A jogerős ítélet e tekintetben sérti a Kp. 6. §-ában és 84. § (2) bekezdésében, továbbá az Alaptörvény XXVIII. cikk (7) bekezdésében foglaltakat is. Ezzel kapcsolatos előadását az eljárás során mindvégig fenntartotta, a kereset 2. oldalának 3. bekezdésében is hivatkozta, hogy a követelés elévült.

[34] Az alperes a felülvizsgálati eljárás során nyilatkozatot nem terjesztett elő.

[35] Az alperesi érdekelt felülvizsgálati ellenkérelmében - tartalma szerint - kérte a jogerős ítélet hatályában fenntartását. Az Étv. 37. § (2) bekezdésére alapított felperesi érvelés kapcsán rámutatott, hogy a per tárgya nem építési munkálatokkal kapcsolatos, hanem korlátozási kártalanítás iránti igény, így e körben nem értelmezhető az Étv. 37. § (2) bekezdése. A felperes állításával szemben hangsúlyozta, hogy az ingatlan az ÁRT hatálya alatt építési teleknek minősült. Az építési telek fogalma és a beépíthetőség két külön kategória, amelyeket a felperes összeemos. Az OÉSZ 4. melléklet 19. pontja értelmében az az építési telek, amely az építési jogszabályoknak megfelelően kialakított. Az OTÉK 6. § (1) bekezdés a) pontja alapján nyilvánvaló, hogy az ingatlan építési telek, ezt támasztja alá az OTÉK 1. melléklet szerinti fogalom meghatározások 30. pontja (építési telek definíciója). A felperes állításával ellentétben nem a földrészlet beépíthetősége a feltétele az építési telek státuszának, ennek éppen az OÉSZ és az OTÉK építési telek fogalma mond ellent. Rámutatott, hogy az Étv. 30. §-a egy esetben sem építési telket említ, hanem olyan ingatlant, amelynek rendeltetését, használati módját a helyi építési szabályzat másként állapítja meg vagy korlátozza. Álláspontja szerint ilyen korlátozás érinti a tárgyi ingatlant, mivel a felperes a tulajdonos által vagy a Budaörsi Frankhegyi Víziközmű Társulattól el nem várható követelményeket léptetett

hatályba az építési engedély feltételeként, ezzel egy építési tilalommal egyenértékű szabályozást rendelt el.

[36] Az alperesi érdekelt kiemelte, hogy az OÉSZ 15. §-a az épület használatához köti a közművek biztosítását, nem az engedélyezéshez, ezt követve adott ki az építésügyi hatóság Budaörsön építési engedélyeket. Ugyanígy az OTÉK sem kötötte az építési engedély feltételül az alapközművek ingatlanon való meglétét. Ezt a feltételt éppen a felperes követelte meg a HÉSZ hatálybalépítésével, ellehetetlenítve az ingatlan beépíthetőségét. Kifejtette, hogy az OTÉK 8. §-a meghatározza a közművesítettség fokainak fogalmát, azt, hogy a közművesítettség közüzemi ellátással, vagy egyedi közműpótlók, megújuló energiaforrások alkalmazásával történhet, s rögzíti a közműpótló műtárgy definícióját. A szennyvízelvezetés és -tisztítás körében rámutatott, hogy az OÉSZ 15. §-a használatbavételhez kötötte a szennyvízcsatorna vagy azt helyettesítő közműpótló (zárt szennyvíztároló) létét, míg az 1998. január 1. napján hatályba lépett OTÉK 8. § (3) bekezdése szintén lehetővé tette, hogy egyedi közműpótlókkal váltsák ki az építetők a szennyvízcsatornát. A HÉSZ szigorított az ÁRT szabályain, a teljes közművesítettséget, a közterületek újraszabályozását, a meglévő utak kiszélesítését és a gázközmű kiépítését is az építési engedély kiadásának feltételül szabta, illetve a zárt szennyvíztároló megépítését már nem engedélyezte - és jelenleg sem engedélyezi a HÉSZ - a közcsatorna megépítéséig. Az alperesi érdekelt hivatkozott az építésügyről szóló 1964. évi III. törvény - amely 1998. január 1. napjától hatálytalan - 29. § (1) bekezdésére, amelyből egyértelműen kitűnik, hogy nem kellett az építésügyi hatóságnak megtagadni az építési engedély megadását, ha a közművek nem voltak bekötve az ingatlanra. A korlátozási kártalanítási igényének alapja az, hogy a törvénysértő HÉSZ előírások miatt bűjtatott építési tilalom jött létre 15 éven keresztül, emiatt nem lehetett építési engedélyt kapni 2000. december 1. napjától a frankhegyi ingatlanokra. A kár nem a beépíthető épületterület változásából fakad elsősorban, hanem a jogellenes építési tilalomból, emiatt nem releváns az ingatlan beépíthetőségére vonatkozó felperesi okfejtés. Ha az építési telekre való építés akadályozva van, az a tulajdonjog korlátozását jelenti - amelyet a Kúria végzése is megállapított -, és azzal esik egy tekintet alá, mintha a mezőgazdasági terület művelését tiltaná meg a hatóság, vagyis a földrészlet alapvető funkciójának ellátását gátolják, a tulajdonjog alapvető gyakorlását függesztette fel a felperes. Valótlannak tartja azt az állítást, hogy a felperes végrehajtási szerve frankhegyi telkekre nem adott ki építési, fennmaradási, használatbavételi engedélyeket.

[37] Az alperesi érdekelt a szakértői vélemény tekintetében előadta, hogy az alperes által kirendelt szakértő megállapításai nem felelnek meg a valóságnak, emiatt fegyelmi eljárást kezdeményezett az igazságügyi szakértővel szemben, amely eljárás még folyamatban van. Megjegyezte, hogy Budaörs Frankhegy Víziközmű Társulat a víz és a csatorna tekintetében 2007. évben megtervezte az engedélyezési terveket, amelyre elvi engedélyeket kapott.

[38] Az alperesi érdekelt tételesen kifejtette a szabályozási vonal végrehajtása, a teljes közművesítettség, a közterületről vagy magánútról gépjárművel való megközelíthetőség és a közút kialakítása körében az OÉSZ, az OTÉK, az ÁRT és a HÉSZ alapján előadott felperesi érvek cáfolatát. Rámutatott, hogy az ÁRT időbeli hatálya alatt a helyi építési hatóság az építési engedélyezés során az építési telekre vonatkozó épületterv OÉSZ és ÁRT szabályainak való megfelelésségét kellett, hogy vizsgálja. Álláspontja szerint a felperes állítása az ÁRT hatálya alatt a telkek beépíthetetlenségéről valótlanság. A felperes egyetlen elutasító határozattal nem tudja bizonyítani állításának valódiságát, ellenben bizonyított a beépíthetőség jogi érvelésekkel és becsatolt építési engedélyekkel is, amelyek 1995-1998. között kerültek kiadásra. Kiemelte, hogy nem kellett megtagadni az építési engedély megadását, ha a közművek nem voltak bekötve az ingatlanra és az út szélesítése sem volt az építési engedély feltétele. A tárgyi ingatlanra is építési engedélyt lehetett szerezni 2000.

december 1. napja előtt. Hangsúlyozta továbbá, hogy nem az övezeti előírások változásából eredt a korlátozási kárigény és a jogalap, hanem abból, hogy 15 éven át bujtatott építési tilalommal jogellenesen érte el a felperes, hogy ne lehessen építkezni. A tulajdonkorlátozást csak kártalanítással lehet ellensúlyozni, a felperes ezzel szemben azt állítja, hogy a 15 évig tartó korlátozás miatt nem keletkezett a tulajdonosoknak kára, tehát a felperes meggyőződése szerint önkényesen, indokolatlanul és következmények nélkül korlátozható a tulajdonjog.

[39] Az alperesi érdekelt álláspontja szerint a felperes tévesen értelmezi az Étv. 30. § (4) bekezdését, amely kimondja, hogy a tulajdonostól el nem várható közérdekű cél megvalósítására irányuló helyi építési szabályzat megváltoztatása esetén állapítható meg korlátozás. A felperes által a minimum 7 méter szélességű útra vonatkozó előírásra hivatkozás helytelen, mivel a tárgyi ingatlan tekintetében ez a feltétel teljesül, másrészt az ÁRT 14. §-a kötelező és irányadó szabályozási vonalat különböztet meg, s a frankhegyi ingatlanok irányadó szabályozási vonallal érintettek, azaz nem volt kötelező elem. Hangsúlyozta, hogy a helyi építési szabályzat az ingatlan rendeltetését úgy változtatta meg, hogy a később megvalósítandó közérdekű cél a tulajdonostól el nem várható. A felperes állításával szemben hangsúlyozta továbbá, hogy az ingatlan beépíthetatlensége fogalmilag kizárt. A HÉSZ a beépíthetőség megakadályozására rendelkezésre álló törvényes eszközökkel nem élt, hanem jogalkotási jogosultsági hatáskört túllépve törvénysértő szabályozást eredményezett, az építési engedélyezési eljárás feltételeit határozta meg, amely nem önkormányzati hatáskör. A felperes nem törvényes eszközökkel érte el a beépíthetőség megszüntetését, a HÉSZ hatálybalépésével a beépíthetőség megszüntetése mintegy építési tilalmat eredményezett. A tilalom után nem a tilalmat megelőző beépíthetőséghez mérten, hanem a tilalom ideje miatt jár a kártalanítás. Az Étv. 30. § (1) bekezdése alapján kártalanításra akkor kerülhet sor, ha a helyi építési szabályzat, illetőleg a szabályozási terv az övezeti előírásokat megváltoztatja, az pedig a tulajdonosnak kárt okoz.

[40] A felülvizsgálati tárgyaláson a felperes a felülvizsgálati kérelmében, az alperesi érdekelt a felülvizsgálati ellenkérelmében foglaltakat fenntartotta. A felperes továbbra is vitatta a jogalap fennállását, előadta, hogy a Kfv.III.37.515/20204/8. számú végzésben foglaltakat elvi jogi alapon nem vitatja, de azt a konkrét ügy tényállásához igazodóan lehet figyelembe venni, jelen perbeli esetben pedig álláspontja szerint nem áll fenn a korlátozási kártalanítás jogalapja. A felperes előadta, hogy a felülvizsgálati kérelem 3.1.3. pontjában a [30] bekezdésben kifejtett érvelés a jogerős ítélet [26] bekezdésében megállapított tiltott keresetváltoztatás cáfolatát tartalmazza. A felperes hangsúlyozta az Étv. korlátozási kártalanításra vonatkozó rendelkezései nem kellően kidolgozott voltát, sérelmezte az alperes határozatában a kamat megfizetésére vonatkozó rendelkezést, a kamat számításának kezdő időpontját, továbbá hivatkozott a szakvélemény hibáira. A felülvizsgálati tárgyaláson az alperesi érdekelt a Kfv.III.37.515/2024/8. számú végzéssel kapcsolatban az ügyszakvéleményt emelte ki, cáfolta, hogy a szakértői vélemény azért nem jó, mert nem vette figyelembe a piaci hatásokat, hivatkozása szerint a felperesnek fennállt a lehetősége annak bemutatására, hogy nem történt értékcsökkenés, illetve milyen piaci változások voltak. Az alperesi érdekelt a felülvizsgálati perköltség vonatkozásában költségjegyzék és megbízási szerződés benyújtására hivatkozott, amelyben az IM rendelet 2. § (1) bekezdése alapján kérte a felülvizsgálati eljárásban ügyvédi munkadíjként felmerült perköltsége megfizetésére a felperes kötelezését.

A Kúria döntése és jogi indokai

[41] A felperes felülvizsgálati kérelme - a következők szerint - nem alapos.

[42] A Kúria a Kp. 115. § (2) bekezdése folytán alkalmazandó Kp. 108. § (1) bekezdésének, továbbá a Kp. 120. § (5) bekezdésének megfelelően a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelem és a felülvizsgálati ellenkérelem keretei között, a jogerős határozat meghozatalakor rendelkezésre álló iratok és bizonyítékok alapján vizsgálta felül. Ennek során megállapította, hogy elsőfokú bíróság az alperes határozatának jogszerűségét - a Kp. 97. § (4) bekezdésének rendelkezésére is figyelemmel - helytállóan vizsgálta a megismételt eljárásra vonatkozó iránymutatás teljesítésére fókuszálva. Elévülés hiányában az alperesnek, valamint az elsőfokú bíróságnak a korlátozási kártalanítás jogalapját is vizsgálnia kellett, ezt az elsőfokú bíróság a kereseti kérelem keretei között elvégezte és érdemben helyes következtetést vont le a jogerős ítéletben. A felperes felülvizsgálati érveivel, valamint az alperesi érdekelt felülvizsgálati ellenérveivel kapcsolatban a Kúria a következőket emeli ki.

[43] Az alperesi érdekelt korlátozási kártalanítás iránti igényének érvényesítése időszzerűségével összefüggésben az elévülés kérdése az alperes perbeli határozatát megelőző jogerős ítélettel eldőlt, így az elévülés jelen perben eredménnyel már nem vitatható. Ennélfogva nem foghattak helyt a felperesnek a korlátozási kártalanítási igény kötelmi jellegére és az elévülés bekövetkeztére vonatkozó érvei. Az elsőfokú bíróság 2021. november 10. napján meghozott, új eljárást elrendelő 102.K.701.182/2021/11. számú ítéletének kötelező iránymutatása értelmében az alperesi érdekelt korlátozási kártalanítási igénye nem évült el, továbbá, az Étv. 30. § (7) bekezdésében foglalt egy éves határidő eltelt, ezért a korlátozási kártalanítási eljárás lefolytatásának nincs akadálya. Az alperesnek a megismételt eljárást erre figyelemmel kellett lefolytatnia. Az alperes és az elsőfokú bíróság is helytállóan járt el, mivel a Kp. 97. § (4) bekezdése értelmében a bíróság határozatának rendelkező része és indokolása a megismételt eljárásban és a cselekménynek a bíróság határozatával elrendelt megvalósítása során köti az eljáró közigazgatási szerveket. Az iránymutatás kötelező voltára tekintettel az alperesnek az elévülést ismételtelen vizsgálnia már nem kellett, arról a 102.K.701.182/2021/11. számú ítélet jogerősen és végérvényesen állást foglalt.

[44] A Kúria hangsúlyozza, hogy az alperes a megismételt eljárásban a határozat meghozatala során köteles volt az új eljárást elrendelő jogerős ítéletben a bíróság által megállapított tényeket érvényesíteni, azok helytállóságát vagy jogszerűségét nem értékelhette, nem értelmezhetette át, mivel az a korábbi jogerős ítélet vitatását jelentené, amelyre felülvizsgálati eljárásban kerülhetett volna sor. Az alperes új eljárására vonatkozó ítéleti iránymutatás az elévülést tényként kezelendőként minősítette, így annak kötőereje a Kp. 97. § (4) bekezdésének rendelkezése folytán kétséget kizáróan fennállt, azt a felperes Pp. 360. § (1) bekezdése és a határozatokra vonatkozó, a Pp. és a Kp. egyes rendelkezései kapcsán kifejtett hivatkozása nem cáfolja.

[45] Az új eljárást elrendelő jogerős ítélet iránymutatása attól függetlenül kötőerővel bír, hogy az elévülés megállapítását a rendelkező rész nem mondja ki, az elévülés fennálltát kizárólag a 102.K.701.182/2021/11. számú ítélet indokolása tartalmazza. A Kúria rámutat arra, hogy közigazgatási perben a megállapítási ítélet nem általános, a Kp. 93. §-a kiegészítő jelleggel ad lehetőséget a megállapítási ítélet meghozatalára, abban az esetben, amikor a keresetnek helyt adó másféle ítélet nem hozható. Az új eljárást elrendelő 102.K.701.182/2021/11. számú ítélet rendelkező része és indokolása együttesen tartalmazza az ítélt dolog körét, az indokolás kétséget kizáróan kifejezésre juttatja, hogy nem lehet újra nyitni az elévülés kérdését. Erre tekintettel az elévülés alperes általi vizsgálatának hiánya nem eredményezi a közigazgatási határozat jogsértő voltát, az alperesnek a továbbiakban a jogalapot és az összecszerűséget kellett vizsgálnia, így az elsőfokú bíróság a jogerős ítéletében jogszerűen állapította meg a Kp. 97. § (4) bekezdésében foglalt iránymutatás teljesítését.

[46] A Kúria álláspontja szerint a fent kifejtettek miatt, a felperes Pp. 341. § (4) bekezdésére alapított érvelése teljesen alaptalan, mert a 102.K.701.182/2021/11. számú ítélet folytán megismételt alperesi eljárásban az elévülést nem lehetett vizsgálni, arról a határozat nem is rendelkezik, így az elévülés kérdése az elsőfokú közigazgatási pernek sem lehetett tárgya, e kérdésben döntés hozatalára sor sem kerülhetett.

[47] Jelen felülvizsgálati eljárásban a felperes és az alperesi érdekelt előtt is ismert volt, hogy a Kúria a Kfv.III.37.515/2024/8. számú végzésében hatályon kívül helyezte a Fővárosi Ítéltábla 4.Kf.700.027/2024. számú ítéletét, megállapította, hogy a korlátozási kártalanítási igény Étv. 30. § (1) bekezdése szerinti jogalapja fennáll és a másodfokú bíróságnak a megismételt eljárásban a kártalanítás összecszerúsége körében előterjesztett fellebbezéseket is el kell bírálni. A Kfv.III.37.515/2024/8. számú végzés tehát olyan kúriai határozat, amely - az elévülés kérdésén túl - a jogalap kérdésében is állást foglalt. Az alperesi érdekelt a Kfv.III.37.016/2020/4. és a Kfv.III.37.515/2024/8. számú határozatok tekintetében megalapozottan hivatkozott az ügyazonosság fennállására. A felperes nem értett egyet azzal, hogy a konkrét tényállási elemek mellett jelen perben is irányadó lenne a Kfv.III.37.515/2024/8. számú végzés, az abban foglaltakat elvi jogi alapon nem vitatta, de álláspontja szerint azt a konkrét ügy tényállásához igazodóan lehet figyelembe venni. Arra vonatkozó előadást a felülvizsgálati tárgyaláson - erre irányuló konkrét kérdés ellenére - nem tett, hogy milyen okok miatt nem áll fenn esetleg az ügyazonosság, mi az a ténybeli vagy jogi helyzetben fennálló különbség, amely folytán ne lenne irányadó a Kfv.III.37.515/2024/8. számú végzésben elfoglalt jogi álláspont.

[48] A Kúria kiemeli, hogy az ügyazonosság nem teljes tényállásazonosságot követel meg. A Kúria Jogegységi Panasz Tanácsa határozataiban már rámutatott arra, hogy az ügyazonosság több tényező által befolyásolt, összetett jogfogalom, amelyet mindig esetről-esetre kell vizsgálni [Jpe.I.60.002/2021/7., Jpe.II.60.050/2023/7.]. Az ügyazonosságnak az összevethetőség szempontjából van relevanciája, mivel ugyanazon jogkérdést felvető ügyekben azonos jogértelmezés követendő. Az ügyazonosság vizsgálata során ezért az bír jelentőséggel, hogy párhuzam állítható-e az egyes ügyek között a jogkérdés szempontjából releváns tények, az alkalmazandó jogszabályok, a kérelmek eljárás kereteit meghatározó hasonlósága között. A Kúria az ügyazonosság vizsgálatához kapcsolódva rögzítette azt is, hogy „A jogegység követelménye azonban nem absztrakt, hanem mindig konkrét ügyekhez, jogértelmezéshez köthető” (Kfv.37.037/2025/2. számú végzés).

[49] Az alperesi érdekelt helytállóan mutatott rá, hogy a tárgyi ügy és a hivatkozott ügy kapcsán az ügyazonosság korábban nem volt vitatott, a 102.K.701.182/2021. számú per tekintetében, az előzményi peres eljárás felfüggesztésére is sor került a Kfv.III.37.016/2020. számú felülvizsgálati eljárásra figyelemmel, továbbá jelen perben a felülvizsgálati kérelemben maga a felperes hivatkozott a Fővárosi Ítéltábla 4.Kf.700.027/2024/4. számú ítéletére, amely ítélet vonatkozásában született a Kúria Kfv.III.37.515/2024/8. számú végzése.

[50] A Kúria nem fogadta el a felperes ügyazonosságot vitató kijelentését. A felek az eljárás korábbi szakaszában az ügyazonosságot nem vitatták, a jelen felülvizsgálati eljárás alapjául szolgáló felülvizsgálati kérelmet a Kúria éppen a felperes által azonos jogkérdésben eltérő döntésként hivatkozott Fővárosi Ítéltábla 4.Kf.700.027/2024/4. számú ítéletére figyelemmel fogadta be, a felülvizsgálati kérelem további hivatkozásai nem alapozták meg annak befogadhatóságát. A Kúria hangsúlyozza, hogy az ügyazonosság nem teljes tényállásazonosságot feltételez, hanem a vitatott jogkérdés szempontjából releváns tények, alkalmazandó jogszabályok és az eljárás keretei között fennálló azonosságot. Ez jelen perbeli esetben megállapítható, ugyanis a HESZ rendelkezései folytán, annak követelményei miatt az alperesi érdekeltnek a település ugyanazon részén (Budaörs, Frankhegy) lévő ingatlanai tekintetében kellett vizsgálni az Étv. rendelkezése alapján az övezeti előírások forgalmi

értékre gyakorolt hatását és a korlátozási kártalanítás jogalapja fennállását. A tényállásban szükségképpen vannak eltérő elemek, ugyanis az egyes perek nem ugyanarra az ingatlanra vonatkoznak, ugyanakkor az ingatlan sajátosságaiból fakadó különbségek az értékcsökkenés mértéke tekintetében érvényesülnek, a perben a szakértő a jelen per tárgyát képező ingatlan konkrét körülményei, adottságai, jellemzői vizsgálata alapján állapította meg az értékcsökkenés mértékét. Ez azonban nem változtat a jogalap megítélésén, ugyanis az egyes perekben vizsgált alperesi érdekelti ingatlanok tekintetében fennáll, hogy az HESZ hatálybalépésével az építési szabályok jelentősen szigorodtak és az ingatlanok beépítési és hasznosítási lehetőségei korlátozására figyelemmel nyújtotta be korlátozási kártalanítási kérelmeit az alperesi érdekelt.

[51] A Kúria kiemeli, hogy a Fővárosi Ítéltábla 4.Kf.700.027/2024/4. számú ítéletének a Kfv.III.37.515/2024/8. számú végzéssel történt hatályon kívül helyezésével okafogyottá vált a felperes azon felülvizsgálati hivatkozása, miszerint a jogerős ítélet eltér a Fővárosi Ítéltábla ítéletében foglaltaktól, így az alsóbb bíróságok joggyakorlata nem egységes. A felperes szakvélemény tekintetében kifejtett érvei kapcsán a Kúria rámutat arra, hogy azok a felülvizsgálati kérelem befogadhatóságát nem tették volna lehetővé. A Kúria kiforrott gyakorlata alapján az elsőfokú bíróság bizonyíték-értékelése, a bizonyítékokból levont következtetései jogszabálysértő voltára alapított eljárási szabályszegés csak akkor eredményezheti a bizonyítékok felülmérlegelését, ha a rendelkezésre álló iratok alapján az a következtetés vonható le, hogy az elsőfokú bíróság az általa figyelembe vett bizonyítékokat kirívóan okszerűtlenül értékelte, ennek hiányában a felülvizsgálati kérelem befogadására nincs törvényes lehetőség (Kfv.37.431/2022/3., Kfv.37.220/2022/2., Kfv.37.760/2022/2., Kfv.37.028/2022/2., Kfv.37.687/2021/2., Kfv.37.354/2022/2., Kfv.37.037/2022/2.). Jelen perbeli ügyben a Kúria a periratok alapján nem észlelt olyan kirívóan okszerűtlen értékelést vagy súlyos logikátlan következtetést, amely a bizonyítékok elsőfokú bíróság általi értékelését támadó felülvizsgálati érvek alapján felülmérlegelést tenne indokolttá. Ennélfogva a Kúria a szakvéleménnyel kapcsolatos konkrét hivatkozásokat tételesen nem vizsgálja, mivel nincs indok a felülmérlegelésre, az Ákr., a Pp. és a Kp. bizonyítás szabályait érintő rendelkezéseire alapított felperesi érvek nem támasztanak alá az ügy érdemére kiható jogszabálysértést.

[52] Az elsőfokú bíróság kellő alappal értékelte jogszerűnek az alperes határozatának azon megállapítását, miszerint az ÁRT-ban foglalt, a perbeli ingatlan beépítésére vonatkozó szabályozás a HESZ hatálybalépésével az alperesi érdekeltre nézve kedvezőtlenül módosult. A perben lefolytatott bizonyítási eljárás során a kirendelt szakértő szakvéleménye megerősítette, hogy az ingatlan értékének csökkenése bekövetkezett. Ennélfogva az alperes a határozatában helytállóan vonta le azt a következtetést, hogy az ingatlan rendeltetésének, használati módjának jelentős mértékű korlátozása megvalósítja az Étv. 30. § (1) bekezdésében foglaltakat, az elsőfokú bíróság pedig kellő alappal utasította el a felperes keresetét. Az ÁRT-hoz képest a HESZ által bekövetkező szigorítás megalapozza a korlátozási kártalanítás jogalapját, ennélfogva a felperes Étv. 30. § egyes rendelkezéseinek megsértésére alapított hivatkozása nem foghatott helyt.

[53] A felperes felülvizsgálati kérelmében a kár bekövetkezésének hiánya körében referenciahatározatként hivatkozott Kfv.38.012/2014/4. és Kfv.37.036/2013/6. számú határozatokkal szemben a Kúria rámutat arra, hogy az ügyszakonosság körében kifejtettek tekintetével jelen perbeli ügyben referenciahatározatként a Kfv.III.37.515/2024/8. számú határozat szolgál, amely vizsgálta a felperes által befogadhatósági okként hivatkozott és a felülvizsgálati kérelem befogadásának alapját képező másodfokú ítélet jogszerűségét. Emellett a Kfv.III.37.515/2024/8. számú végzésben a Kúria az Étv. 30. §-ában rögzített korlátozási kártalanítási szabályok értelmezése körében meghatározó jelentőséget

tulajdonított az Alkotmánybíróság 144/2010. (VII. 14.) AB határozatában, valamint a Kúria 18/2013. számú közigazgatási elvi határozatában foglaltaknak, továbbá rámutatott, hogy a Kúria már a Kfv.II.37.367/2014/8. számú ítéletében is kiemelte, amennyiben az ingatlan új övezeti besorolása a korábbi övezeti besoroláshoz képest az ingatlan forgalmi értékében csökkentést eredményez, a kártalanítás jogalapja fennáll, s hasonló következtetésre jutott a Kfv.VI.37.566/2018/8. számú ítéletben is. A Kúria a Kfv.III.37.515/2024/8. számú végzésében a kúriai gyakorlatot úgy összegezte, hogy „fő szabály szerint, ha az ingatlan új övezeti besorolása a korábbi övezeti besoroláshoz képest a forgalmi értékben csökkenést eredményez, akkor fennáll a tulajdonos vagy hasznélvező kára, ehhez kapcsolódóan a kártalanítás jogalapja. Speciális esetben az értékcsökkenés - az adott tényállás függvényében - alkalmas a kár bekövetkeztének igazolására.”. Mindezek alapján megállapítható, hogy az alperesi érdekelt korlátozási kártalanítási igénye jogalapját megállapító, az Étv. 30. § (1) bekezdésén alapuló közigazgatási határozatot helytállónak értékelő jogerős ítélet nem tér el a referenciahatározatban elfoglalt jogi állásponttól.

[54] A Kúria rámutat arra, hogy a tiltott keresetváltoztatásra vonatkozó ítéleti megállapítás kapcsán a felperes a Kp. keresetváltoztatásra vonatkozó rendelkezését (Kp. 43. §) jogszabálysértésként nem jelölte meg, így annak sérelme a felülvizsgálati eljárásban nem volt vizsgálható. A határozat alapját képező kérelem kibővített tartalommal való értelmezésére vonatkozó felperesi előadás tárgyában a Kúria utal arra, hogy az alperesi érdekelt a kérelmében a beépíthetőség és a hasznosíthatóság jelentős mértékű korlátozására is hivatkozott, az Étv. 30. §-át megjelölte, így az anyagi pervezetés hiányára alapított érvelés a tiltott keresetváltoztatással összefüggésben nem értelmezhető, a tisztességes eljárás követelményeivel összefüggésben nevesített további alaptörvényi és jogszabályi rendelkezések sérelme nem áll fenn.

[55] A korlátozási kártalanítási összeg kamata mértékére vonatkozó felperesi hivatkozás kapcsán a Kúria rögzíti, hogy azt a felperes a felülvizsgálati kérelemben nem vitatta, a felülvizsgálati tárgyaláson előterjesztett szóbeli nyilatkozatban pedig már elkészen vitatta annak számítását, így azt érdemben vizsgálni nem kellett.

[56] A Kúria megjegyzi, hogy az Étv. 2024. október 1. napjától, az OTÉK 2025. január 1. napjától nem hatályos, azonban a per tárgyát képező korlátozási kártalanítási igényre a felülvizsgálati kérelem elbírálásakor alkalmazandóak.

[57] A fentiekre figyelemmel a Kúria az érdemben helyes jogerős ítéletet a Kp. 121. §-ának (2) bekezdésében foglalt rendelkezés alapján hatályában fenntartotta.

A döntés elvi tartalma

[58] *Amennyiben az övezeti előírások változása az ingatlan forgalmi értékét csökkenti és ebből a tulajdonosnak kára származik, akkor a tulajdonost korlátozási kártalanítás illeti meg.*

[59] *A felülvizsgálati tárgyaláson előterjesztett, de a felülvizsgálati kérelemben nem hivatkozott jogszabálysértések érdemi vizsgálatára nincs törvényes lehetőség.*

Záró rész

[60] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Kp. 115. § (2) bekezdése alapján alkalmazandó Kp. 107. § (1) bekezdése szerinti, a felperes által a felülvizsgálati kérelemben előterjesztett nyilatkozatra figyelemmel, tárgyaláson bírálta el.

[61] Az alperesi érdekelt a felülvizsgálati ellenkérelmében perköltséget igényelt. Annak összegét a felülvizsgálati tárgyaláson tett nyilatkozata szerint, a tárgyalás napján benyújtott költségjegyzéken számította fel, amelyhez megbízási szerződést is csatolt. Az ügyvédi munkadíjban megnyilvánuló költségeit az IM rendelet 2. § (1) bekezdése alapján kérte megállapítani, óránként 30.000 forintban. A felülvizsgálati ellenkérelem elkészítésére 10 munkaórát számított fel, továbbá a tárgyalás időtartamának megfelelő munkadíjra is igényt tartott. A Kúria a felülvizsgálati eljárásban felmerült perköltség összegét a felszámítással egyezően 330.000 (háromszázharmincezer) forint összegben állapította meg, amelynek megfizetésére a Kp. 35. § (1) bekezdésének rendelkezése folytán alkalmazandó Pp. 83. § (1) bekezdése, valamint a Kp. 35. § (1) bekezdésének a) pontja alapján a felperest kötelezte. Az alperesnek a felülvizsgálati eljárásban nem merült fel költsége, ezért az erről való döntéshozatalt a Kúria mellőzte.

[62] A felülvizsgálati eljárási illeték - a felperest az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdésének b) pontja alapján megillető teljes személyes illetékmentesség folytán - a Pp. 102. § (6) bekezdésében foglalt rendelkezés alapján az állam terhén marad.

[63] Az ítélet ellen a további felülvizsgálatot a Kp. 116. § d) pontjában foglalt rendelkezés zárja ki.

Budapest, 2025. február 27.

Dr. Tóth Kincső s.k. a tanács elnöke, Dr. Banu Zsoltné dr. Szabó Judit s.k. előadó bíró, Dr. Figula Ildikó s.k. bíró, Dr. Hajnal Péter s.k. bíró, Dr. Heinemann Csilla s.k. bíró