



A Kúria

mint felülvizsgálati bíróság

v é g z é s e

Az ügy száma: Kfv.III.37.042/2025/2.

A tanács tagjai: Dr. Sperka Kálmán a tanács elnöke, Dr. Ujhelyi-Gyurán Ildikó előadó bíró, Dr. Kovács András bíró, Dr. Sugár Tamás bíró, Dr. Bérces Nóra bíró

A felperes: felperes1 (cím1)

A felperes képviselője: Dr. Kovács A. Tamás Ügyvédi Iroda (ügyintéző ügyvéd: Dr. Kovács A. Tamás, cím2)

Az I. rendű alperes: Pest Vármegyei Kormányhivatal (cím3)

Az I. rendű alperes képviselője: Bitá-Petrik Ügyvédi Iroda (ügyintéző ügyvéd: dr. Bitá Judit, cím4)

A II. rendű alperes: település Nagyközség Önkormányzata (cím5)

A II. rendű alperes képviselője: Dr. Ódor Éva Ügyvédi Iroda (ügyintéző ügyvéd: dr. Ódor Éva, cím6)

A per tárgya: korlátozási kártalanítás ügyében indult jogvita

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: a II. rendű alperes, 5. sorszám alatt

Az elsőfokú bíróság neve, határozatának kelte és száma: a Budapest Környéki Törvényszék 2024. október 22-én kelt 106.K.701.516/2024/4. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a II. rendű alperes felülvizsgálati kérelmének befogadását megtagadja.

A végzés ellen további jogorvoslatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás és a megelőző eljárás

[1] A települési hrsz1 helyrajzi számú (a továbbiakban: hrsz-ú) „kivett épület, udvar” megnevezésű ingatlan 1998. április 22-től kezdődően a felperes tulajdonában áll. A felperes 1998. szeptember 2-án telekalakítási kérelmet nyújtott be az ingatlanra. Az ezen eljárás során 1998. december 22-én született határozat az ingatlant hrsz1/1-hrsz1/32 hrsz-ú ingatlanokra osztotta fel. A per tárgyát a hrsz1/17 hrsz-ú ingatlan képezi.

[2] Az ingatlant a Közép-Dunavölgyi Vízügyi Igazgatóság 2002. július 16-án kelt H.61.777-9/2002. számú határozatával külső vízbázis védőterületbe vonta.

[3] A felperes 2020. december 1-jén korlátozási kártalanítás iránti kérelmet terjesztett elő a II. rendű alperessel szemben, amelyben arra hivatkozott, hogy miután az ingatlan megvásárlásakor az nem tartozott vízügyi védőterületbe, hanem beépítésre szánt belterülethez, így az Országos Építügyi Szabályzat közzétételéről szóló 2/1986. (II. 27.) ÉVM rendelet (a továbbiakban: OÉSZ) szerint az ingatlan 20%-os beépíthetőséggel rendelkezett. A II. rendű alperes 8/1998. számú önkormányzati rendeletével, valamint helyi építési szabályzatával (a továbbiakban: HÉSZ), továbbá a Közép-Dunavölgyi Vízügyi Igazgatóság hivatkozott határozatával 5%-ban határozta meg az ingatlan maximális beépíthetőségét, korlátozva ezzel a felperes tulajdonosi jogosítványait. Ez a korlátozás kihatott az ingatlan használhatóságára, hasznosíthatósága és a forgalmi értéke csökkenését eredményezte. A kártalanítási összeg megállapításánál a 2002. július 16. napját megelőző és azt követő állapotot kérte figyelembe venni.

[4] Az I. rendű alperes 2021. február 10-én kelt PE/047/00200-3/2021. számú végzésével az eljárást megszüntette hivatkozással arra, hogy a felperes kérelmeztként a II. rendű alperest jelölte meg, akinek nem állt érdekében a korlátozás, ezért kártalanítás megfizetésére sem kötelezhető.

[5] A felperes keresetére eljáró Budapest Környéki Törvényszék 7.K.700.756/2020/7. számú jogerős ítéletével az I. rendű alperes PE/047/00200-3/2021. számú végzését megsemmisítette és az alperest új eljárásra kötelezte. A megismételt eljárásra előírta, hogy az I. rendű alperesnek a felperes eredeti kérelme és a hiánypótlási felhívásokra előterjesztett beadványai alapján kell meghatároznia, hogy a tulajdonszerzés időpontjához képest, a felperes által megjelölt időpontban, a meghatározott önkormányzati szabályozások eredményezték-e az építési jogok változását. Változás esetén az a felperesnek kárt okozva, eredményezett-e a perbeli ingatlan rendeltetésére, illetve használati módjára ható negatívumot.

[6] A megismételt eljárásban az I. rendű alperes a korlátozási kártalanítás iránti kérelmet érdemben vizsgálta és 2022. április 29-én kelt PE/047/00096-11/2022. számú határozatával a felperesnek az ingatlant érintő önkormányzati szabályozás miatt előterjesztett kártalanítás iránti kérelmét elutasította.

[7] Döntését alapvetően az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 30. § (1) bekezdésére alapította. Azt vizsgálta, hogy az Étv. 30. § (2) bekezdésében meghatározott időpontban a kérelmezett ingatlan forgalmi értékében következett-e be változás és arra a megállapításra jutott, hogy az ingatlan rendeltetésének és használati módjának korlátozása nem valósult meg, ezért a kérelmező felperest nem illeti meg kártalanítás.

[8] Kifejtette, hogy a tulajdonosi érdekeket sértő övezeti változásoknak a jogalapját nem a tulajdonjogból, hanem az ún. építési jog negatív irányú változásából kell levezetni. település Nagyközségi Tanács 4/1986. számú rendelete (a továbbiakban: Árt.) 1986. novemberében lépett hatályba, a tulajdonszerzés 1998. április 22-én történt. Vagyis a kérelmező építési jogainak keletkezése a tulajdonszerzés időpontjával esik egybe.

[9] Az ingatlanra és annak beépíthetőségére a tulajdon megszerzésekor az Árt. vonatkozott, ekkor az ingatlan „Zöldfelület jellegű intézményterület” övezetbe tartozott. Az 1986. novemberében hatályba lépett Árt. módosítás a kérelmezett ingatlant is magába foglaló ingatlanokra az építési szabályokat akként határozta meg, hogy nem írt elő konkrét építési szabályt.

[10] Az OÉSZ 32-34. §-a habár meghatározta az intézményterületre vonatkozó általános előírásokat, ugyanakkor a zöldfelület és a zöldterület különböző fogalmak, így az OÉSZ 41. §-a nem vehető figyelembe az övezet felülvizsgálata során, mivel az zöldfelület jellegű intézményterület és nem zöldterület. Az OÉSZ 41. § (4) bekezdésében foglalt zöldterület övezetében a maximális beépíthetőség egyébként 2% volt.

[11] Miután az ingatlant megszerzésekor a beépítési százalékot a jogszabályok nem határozták meg, intézmény létesítése esetén vizsgálni kellett az ágazati fejlesztési koncepció, a rendezési tervprogram és a műleírásban közölt méretezést.

[12] Az I. rendű alperes összességében megállapította, hogy az ingatlan a tulajdonjog megszerzésekor is beépíthető volt, az OÉSZ ismeretében is 2% volt a beépíthetőség, így az ingatlan sokkal kedvezőbb helyzetbe került, mint amilyenben addig volt.

[13] A felperes keresetére eljáró törvényszék ítéletével az I. rendű alperes határozatát megsemmisítette és az I. rendű alperest új eljárásra kötelezte. A vonatkozó jogszabályok rendelkezéseinek a levezetéséből összességében arra a megállapításra jutott, hogy az építési jogok tulajdonosi érdekeket sértő és a tulajdonosnak kárt okozó változása a felperes vonatkozásában fennáll. A korábbi, az ingatlan megszerzésekor irányadó 15%-os beépíthetőséghez képest a tulajdonszerzést követően a beépíthetőséget 5%-ra korlátozó HÉSZ szabályozás kedvezőtlenebb irányba változott, amely a felperesnek kárt okozott az ingatlan rendeltetésére, illetve használati módjára kihatóan.

[14] A Kúria Kfv.III.37.148/2024/11. számú végzésével a törvényszék 106.K.701.237/2022/23. számú ítéletét hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasította. A Kúria arra alapította döntését, hogy az elsőfokú bíróság az idézett jogszabályi rendelkezésekkel ellentétesen nem merítette ki eljárása során a keresetet és nem tett eleget indokolási kötelezettségének. Vizsgálnia kellett volna ugyanis a keresetben kifejezetten megjelölt, 2006. január 1-jén hatályba lépett település Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 25/2005. (XII. 29.) számú rendeletét, település Helyi Építési Szabályzatát, amely az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) alapján újraszabályozta a település építési szabályait. A felperes hivatkozása szerint ezen új jogi szabályozás szintén korlátozta tulajdonosi jogait. Amennyiben az eljáró bíróság ezen jogszabálymódosítás vizsgálatát szándékoltan mellőzte, úgy ennek is indokát kellett volna adnia ítéletében.

A megismételt eljárásban hozott jogerős ítélet

[15] A törvényszék a megismételt eljárásban hozott ítéletével az I. rendű alperes PE/047/00096-11/2022. számú határozatát megsemmisítette, és az I. rendű alperest új eljárásra kötelezte.

[16] Korábbi érdemi indokait fenntartva azt kiegészítette azzal, hogy a 2006. január 1. napjától kezdődően település Nagyközség Önkormányzat Képviselő Testületének 25/2005. (XII.29.) számú rendelete település Helyi Építési Szabályzatáról már az OTÉK szerint újraszabályozta település építési szabályait. E rendelet a korábbi település hrsz1 hrsz-ú ingatlan felosztása után létrejött ingatlanok közül a vízbázis külső védőövezetbe tartozó ingatlanokat, így a kérelmezett ingatlan teljes területét is Üü-K jelű „Kemping és üdülőházak területek” építési övezetbe sorolta azzal, hogy azokra a rendelet 64.§-ának rendelkezései vonatkoznak, amelyek szintén korlátozó rendelkezések az 1998. április 22.-i állapothoz képest. Ezen rendelet 6. számú függelékében kifejezetten szerepelt is a hivatkozás a H.61.777-9/2022. sz. KDV.VIZIG határozatra és a 30. § (2) bekezdésében rögzítésre került, hogy a vízbázisok védőterületén belüli bármilyen használatot és beavatkozást csak a rendelet 6. függeléke szerinti, a vízbázis kijelölését elrendelő határozatnak megfelelően lehet folytatni.

[17] Az ingatlannak a jogszabályból eredő 15 %-os beépíthetőségéhez képest, a tulajdonszerzést követően a beépíthetőséget 5 %-ra korlátozó HÉSZ szabályozás kedvezőtlenebb irányba változott, amely a felperesnek korlátozást jelentett az ingatlan rendeltetésére, illetve használati módjára kihatóan.

A felülvizsgálati kérelem

[18] Az ítélettel szemben jogszabálysértésre hivatkozással a II. rendű alperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet kérve, hogy a Kúria a jogerős ítéletet helyezze hatályon kívül, és a bíróságot kötelezze új eljárás lefolytatására és utasítsa a jogszabályoknak megfelelő új határozat hozatalára.

[19] A felülvizsgálati kérelem befogadása körében a Közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 118. § (1) bekezdésére konkrétan nem hivatkozott, azonban azt szövegszerűen idézte kérelmében.

[20] Kifejtette, az ügy érdemére kiható jogszabálysértés vizsgálata egyrészt előmozdítaná a közigazgatási joggyakorlat egységét, másrészt a felvetett jogkérdés különleges társadalmi jelentőséggel bír. Annál is inkább mert az ítélet Kp. 33. §-a szerinti mintaperben született.

[21] A korlátozási kártalanítás iránti perek tekintetében precedens értékűen szükséges tisztázni és rögzíteni a kártalanításra való jogosultság feltételeit, az esetleges visszaélészerű joggyakorlási tendenciák elkerülése érdekében.

[22] A jogszabálysértő ítélet sérti a jogbiztonság elvét, amikor tévesen kiterjesztő, és a jogalkotói szándékkal ellentétes jogértelmezéssel quasi megelőlegezi felperes Étv. 30. §-ában foglaltak szerinti korlátozási kártalanítási jogosultságát, annak ellenére, hogy a perben csupán a közigazgatási határozat jogszerűségét kellett volna eldöntenie.

[23] Azért is különleges súlyú a felvetett jogkérdés, mert a Duna árvízvédelmi és ivóvízvédelmi területi szabályozása és védelme magasabb társadalmi érdeket képvisel a magántulajdonosok esetleges telekspekulációs szándékainál.

A Kúria döntése és jogi indokai

[24] A felülvizsgálati kérelem befogadása nem indokolt.

[25] A Kp. 117. § (4) bekezdése szerint a felülvizsgálati kérelemben meg kell jelölni a kérelem befogadhatóságának okát, azonban annak fennállását bizonyítani és azt – a 118. § (1) bekezdés a) pont ad) alpontja szerinti ok kivételével – indokolni nem kell. A 118. § (1) bekezdés b) pontja szerinti ok esetében meg kell jelölni azt a közzétett kúriai határozatot és annak azt a részét, amelytől a felülvizsgálni kért határozat jogkérdésben eltér. A fél által megjelölt befogadhatósági okhoz a bíróság nincs kötve.

[26] A Kúria a Kp. 118. § (1) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelmet akkor fogadja be, ha

a) az ügy érdemére kiható jogszabálysértés vizsgálata

aa) a joggyakorlat egységének vagy továbbfejlesztésének biztosítása,

ab) a felvetett jogkérdés különleges súlya, illetve társadalmi jelentősége,

ac) az Európai Unió Bírósága előzetes döntéshozatali eljárásának szükségessége,

ad) a kérelmező alapvető eljárási jogának valószínűsíthető sérelme, vagy az ügy érdemére kiható egyéb eljárási szabályszegés, illetve

b) a Kúria közzétett határozatától jogkérdésben való eltérés miatt indokolt.

[27] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet – a II. rendű alperes befogadási kérelmében megjelölt indokok mellett – a Kp. 118. § (1) bekezdésében foglalt valamennyi befogadási ok alapján megvizsgálta és megállapította, hogy a befogadás feltételei nem állnak fenn.

[28] A felülvizsgálati bíróság mindenekelőtt hangsúlyozza, a befogadásról szóló döntés azt a célt szolgálja, hogy a Kúria az egyedi ügyek intézésében is elláthasson jogegységi funkciót. Ebből következően a befogadásról szóló döntés során a Kúriának nem az egyedi ügyben hozott bírósági határozat jogszerűségét, hanem az egyedi ügy és a jogegység kapcsolatát kell vizsgálnia. Önmagában a felülvizsgálati kérelemmel támadott határozat jogsértő jellegére való hivatkozás, az, hogy a II. rendű alperes nem ért egyet az abban foglaltakkal, nem alapozza meg a befogadást.

[29] Tartalmilag a II. rendű alperes a Kp. 118. § (1) bekezdés a) pont aa) és ab) alpontjaira hivatkozott.

[30] A Kúria a joggyakorlat egységének biztosítása – a Kp. 118. § (1) bekezdés a) pont aa) alpont – érdekében a felülvizsgálati kérelmet akkor fogadja be, ha a jogerős határozat olyan elvi jelentőségű jogkérdést vet fel, amellyel kapcsolatban a Kúria még nem foglalt állást, feltéve, hogy a jogértelmezést igénylő elvi jelentőségű jogkérdés vonatkozásában a bírói gyakorlat nem egységes, vagy a joggyakorlattól eltérő bírói döntés megismétlődésének, ezáltal a jogegység megbomlásának a veszélye áll fenn.

[31] Alapot adhat a felülvizsgálatra az is, ha a jogerős határozat által felvetett elvi jelentőségű jogkérdésben a bírói gyakorlat ugyan kialakult és egységes, annak követése azonban a körülmények változására tekintettel már nem támogatható.

[32] A Kúria ezen befogadási okot a 7/2023. Jogegységi határozatában értelmezte és a Kp. 118. § (1) bekezdés a) pont aa) alpontja első fordulata körében kifejtette, konjunktív feltételként kell vizsgálni egyrészt azt, hogy az adott elvi jelentőségű jogkérdésben a Kúria közzétett határozatában korábban már állást foglalt-e, másrészt pedig azt is, hogy a felvetett

jogkérdésben vannak-e olyan eltérő bírói döntések, amelyek arra világítanak rá, hogy a bírói gyakorlat széttartó lenne, annak egysége – ellentétes jogértelmezés miatt – a támadott jogerős ítélet folytán sérült vagy ennek veszélye áll fenn.

[33] A jogegységi határozatából levezethető, hogy a joggyakorlat egysége biztosításán alapuló befogadásnak a Kúria elvi tartalmú, BHGY-ben közzétett iránymutatásának hiánya mellett további, konjunktív feltétele, hogy a felvetett jogkérdésben legyenek olyan eltérő bírói döntések, amelyek arra világítanak rá, hogy a bírói gyakorlat széttartó, annak egysége – ellentétes jogértelmezés miatt – a támadott jogerős ítélet folytán sérült vagy ennek veszélye áll fenn.

[34] Önmagában tehát az a körülmény, hogy a Kúria egy adott jogkérdésben még nem foglalt állást, nem elegendő a felülvizsgálati kérelem befogadásához, mivel amíg az alsóbb fokú bíróságok a felmerült jogkérdésben döntenek és a döntéseik között nincs eltérés az egyes jogszabályok értelmezése és alkalmazása kapcsán, addig a joggyakorlat egységének biztosítása nem kívánja meg feltétlenül a Kúria iránymutatását.

[35] A Kúria rámutat, a felülvizsgálati kérelmet előterjesztő fél e befogadási ok körében kifejtett érvei nem jelölnek meg olyan, a felvetett jogkérdésekben eltérő bírói döntéseket, amelyek arra világítanak rá, hogy a bírói gyakorlat széttartó lenne, arról a Kúriának sincs tudomása, így az első fordulat szerinti befogadást nem találta indokoltnak.

[36] A Kúria továbbá vizsgálta a Kp. 118. § (1) bekezdés a) pont aa) alpont második fordulata szerinti befogadás lehetőségét is, amely szerint a Kúria a felülvizsgálati kérelmet akkor fogadja be, ha az ügy érdemére kiható jogszabálysértés vizsgálata a joggyakorlat továbbfejlesztésének biztosítása miatt indokolt.

[37] A II. rendű alperes e körben hivatkozott érve az, hogy a korlátozási kártalanítás iránti perek tekintetében precedens értékűen szükséges tisztázni és rögzíteni a kártalanításra való jogosultság feltételeit, az esetleges visszaélésszerű joggyakorlási tendenciák elkerülése érdekében.

[38] A Kúria hangsúlyozza, a korlátozási kártalanítás feltételei körében kiforrott gyakorlata van, számos döntés fejtette ki és értelmezte az Étv. 30. § - ának feltételeit. Olyan jogkérdést, amely körében kúriai gyakorlat ne lenne, a II. rendű alperes nem jelölt meg, felülvizsgálati kérelmében a határozattal szembeni érdemi kifogásait fejtette ki, amely azonban nem a befogadás körében vizsgálandó. Az pedig, hogy nem ért egyet a törvényszék ítéletében részletesen kifejtett és levezetett jogi érvekkel, nem elegendő indok a befogadáshoz.

[39] A Kúria kiemeli, az, hogy a II. rendű alperes visszaélésszerű joggyakorlásnak tekinti a korlátozási kérelem előterjesztését, mert hivatkozása szerint a Duna árvízvédelmi és ivóvízvédelmi területi szabályozása és védelme magasabb társadalmi érdeket képvisel a magántulajdonosok esetleges telekspekulációs szándékainál, szintén nem lehet indok a kérelem befogadására. A jogvita tárgya nem az, hogy a helyi építési szabályok módosítása esetén kártalanítani kell-e a károsult tulajdonosokat, hanem annak konkrét feltételei, amelyek között a társadalmi és egyéni érdekek összevetése nem merül fel. A jogalkotó törvényi szinten egyértelműen szabályozta, hogy ha az ingatlan rendeltetését, használati módját a helyi építési szabályzat másként állapítja meg (övezeti előírások változása) vagy korlátozza (telekalakítási vagy építési tilalom), és ebből a tulajdonosnak kára származik, őt kártalanítás megilleti. Ezt pedig az I. rendű alperes támadott határozata sem vitatta.

[40] Hangsúlyozza azt is a Kúria, a legfőbb bírói szerv megelőző ítéletében már kifejtett érvek ellenére, a felülvizsgálati kérelem továbbra is olyan kérdéseket vitat, amelyek erre irányuló kereset hiányában nem voltak az elsőfokú per tárgyai, arra a hivatalbóli vizsgálat sem terjed ki, ezért a megelőző ítéletben már kifejtett indokok (Kfv.III.37.148/2024/11. számú

ítélet [35], [36], [45] bekezdései) szerint a Kúria annak felülvizsgálatát változatlanul nem végezheti el.

[41] A Kp. 118. § (1) bekezdés a) pont ab) alpontja szerint a felülvizsgálati kérelem befogadásának akkor van helye, ha a felmerült elvi jogkérdés az egyedi ügyön túlmutató jelentőséggel bír vagy a társadalom szélesebb körére bír jogi hatással. A befogadás viszont ezekben az esetekben is csak akkor indokolt, ha a Kúria az adott jogkérdésben korábban még nem foglalt állást (Kfv.I.37.471/2023/2., Kfv.II.37.590/2023/2.; Kfv.II.37.596/2023/2.; Kfv.VII.45.059/2023/2.; Kfv.VII.45.115/2023/3.).

[42] A Kúria szerint az a hivatkozás, hogy mintaperben hozott ítéletről van szó, bár az egyedi ügyön túlmutató jelleg irányába hat, azonban önmagában, kizárólag ez az indok nem alapozza meg a felülvizsgálati kérelem befogadását. A Kúria jelen esetben figyelemmel volt a felülvizsgálati kérelem teljes tartalmára és a korábban kifejtettekre is figyelemmel értékelte a befogadás szükségességének kérdését.

[43] Minderre tekintettel a felülvizsgálati kérelem befogadása sem a Kp. 118. § (1) bekezdés a) pont aa), sem pedig az ab) alpontja alapulvételével nem volt lehetséges.

[44] Összességében a Kúria megállapította, a II. rendű alperes felülvizsgálati kérelme felsőbb bírósági iránymutatást igénylő kérdést nem vetett fel, ezért a Kúria a rendkívüli jogorvoslati eljárásnak minősülő felülvizsgálati eljárás lefolytatására nem látott indokot.

[45] A kifejtettekre tekintettel a Kúria a felülvizsgálati kérelem befogadását a Kp. 118. § (2) bekezdés alapján megtagadta.

Az alkalmazott jogszabályok

[46] Kp. 118. § (1) és (2) bekezdés

A döntés rövid tartalma

[47] *Az a hivatkozás, hogy mintaperben hozott ítéletről van szó, bár az egyedi ügyön túlmutató jelleg irányába hat, azonban önmagában, kizárólag ez az indok nem alapozza meg a felülvizsgálati kérelem befogadását.*

Záró rész

[48] A végzés ellen a Kp. 116. § d) pontja alapján felülvizsgálatnak nincs helye.

[49] A Kúria a felülvizsgálati kérelem befogadása tárgyában a Kp. 118. § (2) bekezdése szerint tárgyaláson kívül határozott.

Budapest, 2025. január 22.

Dr. Sperka Kálmán s. k.

a tanács elnöke Dr. Ujhelyi-Gyurán Ildikó s. k.

előadó bíró

Dr. Kovács András s. k.

bíró

Dr. Sugár Tamás s. k.

bíró

Dr. Bérces Nóra s. k.

bíró

A kiadmány hitelül:
tisztviselő