

**A Kúria  
mint felülvizsgálati bíróság  
ítélete**

**Az ügy száma:** Kfv.II.37.394/2018/12.

**A tanács tagjai:** . Tóth Kincső a tanács elnöke  
 . Rothermel Erika előadó bíró  
 . Márton Gizella bíró

**A felperes:** Felperes neve  
(**címe**)

**A felperes képviselője:** . Kelényi Ügyvédi Iroda  
 . Kelényi Zsuzsanna ügyvéd  
(**cím**)

**Az I. rendű alperes:** Veszprém Megyei Kormányhivatal  
(8200 Veszprém, Megyeház tér 1.)

**Az I. rendű alperes képviselője:** . ... kamarai jogtanácsos

**A II. rendű alperes:** Alsóörs Község Önkormányzata  
(8226 Alsóörs, Endrődi Sándor utca  
49.)

**A II. rendű alperes képviselője:**  
 . Ijjas Balázs ügyvéd  
(**cím**)

**A per tárgya:** kisajátítási ügyben hozott határozat  
 bírósági felülvizsgálata

**A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:**

**A felülvizsgálni kért jogerős határozat:** émi Közigazgatási és  
 Munkaügyi Bíróság  
 2.K.27.272/2017/19. számú ítélet

**Rendelkező rész**

A Kúria  
 - a Veszprémi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság  
 2.K.27.272/2017/19. számú ítéletét és az I. rendű alperes  
 VEB/005/1269-25/2017. számú határozatát hatályon kívül helyezi és  
 az I. rendű alperest új eljárásra kötelezi;  
 - kötelezi az I. és a II. rendű alperest, hogy 15 napon belül  
 fizessenek meg a felperesnek külön-külön 80.000 (nyolcvanezer)  
 forint elsőfokú és 60.000 (hatvanezer) forint felülvizsgálati  
 eljárási költséget.

A feljegyzett 30.000 (harmincezer) forint kereseti és 70.000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

## **Indokolás**

### **A Kúria által megállapított és a felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás**

- [1] Az **A. hrsz.1.** helyrajzi szám alatti - 2560 m<sup>2</sup> területű - „kivett beépítetlen terület” művelési ágú ingatlan a felperes tulajdonában áll. Ezen ingatlanon átjárási szolgálatot illeti meg a **hrsz.2.** hrsz.-ú ingatlant, továbbá használati jog terheli az **E.F.** Természetvédelmi Alapítvány javára. A Budapesti Elektromos Művek Nyrt. (továbbiakban: ELMÜ) tulajdonában álló **hrsz.3.** helyrajzi számú „kivett vízi sporttelep” művelési ágú ingatlan (ELMÜ sporttelep) a **X.** utcáról a szintén ELMÜ tulajdonban lévő **hrsz.4.** hrsz.-ú ingatlanon keresztül közelíthető meg, az ezen ingatlanon fennálló átjárási és útszolgalmi jog alapján (gépjármű és gyalogos közlekedés). A Magyar Állam tulajdonában van a **hrsz.5.** helyrajzi számú „kivett, beépítetlen terület” művelési ágú ingatlan. Felperes állította (erre vonatkozó közhiteles adat nincs az iratok között), hogy a **hrsz.1.** hrsz. ingatlan terhére bejegyzett átjárási szolgálat van, amely biztosítja a **hrsz.5.** hrsz.-ú ingatlan **X.** utcáról történő megközelítését.
- [2] A II. rendű alperes a felperesi tulajdonban lévő **hrsz.1.** helyrajzi számú ingatlan részleges - összesen 1213 m<sup>2</sup> területre vonatkozóan - kisajátítását kérte. Kérelmét a kisajátításról szóló 2007. évi CXVIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) 2. § c) pontjára alapította. Állította - utalva a Kstv. 3. § (1) bekezdés c) pontjára -, hogy a közérdekű cél a tulajdon korlátozásával nem lehetséges, mert csak ezen az ingatlanon lehet a közutat kialakítani, és a **hrsz.3.** és **hrsz.5.** hrsz.-ú ingatlanok közterületről nem közelíthetők meg, továbbá az építési engedély feltétele a közúti kapcsolat. Nyilatkozott arról, hogy a tulajdonjog megszerzése adásvétel/csere útján nem volt lehetséges, mert a felperes a vételi ajánlatra nem reagált, az általa megjelölt közérdekű cél megvalósítására kizárólag így kerülhet sor. Állította, hogy a kisajátítással biztosított tevékenység közösségi előnyei a tulajdon elvonásával okozott kárt jelentősen meghaladják [Kstv. 3. § (1) bekezdés d) pont], mivel a kisajátításnak köszönhetően megközelíthetővé, beépíthetővé, fejleszthetővé válik a **hrsz.3.** és a **hrsz.5.** helyrajzi számú ingatlan. Az I. rendű alperes igazságügyi szakértőt rendelt ki, aki megállapította, hogy az ingatlanra vonatkozó, a 7/2005. (XI. 11.) Önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) szerint az ingatlan részben az „Z-9” övezeti besorolás alá tartozik, amely zöldterületi övezetet jelent, az ingatlan egy része „Km” közművek és területeik övezeti besorolás

alá tartozik, egy része pedig „K-Öu” övezeti terület, amely közlekedési területet jelent és egy része a „K-KI2” vízi közlekedési sport és turisztikai célú terület. A szakértő a fajlagos forgalmi értéket 4.890 Ft/m<sup>2</sup>-ben állapította meg.

- [3] Az I. rendű alperes a 2017. július 17-én kelt VEB/005/1269-25/2017. számú határozatával a II. rendű alperes részleges kisajátítás iránti kérelmének helyt adott elsőként a **hrsz.1.** hrsz.-ú ingatlant megosztotta a **hrsz.6.** helyrajzi szám alatti, 55 m<sup>2</sup> nagyságú „beépítetlen terület” megjelölésű ingatlanra, a **hrsz.7.** helyrajzi szám alatti 1158 m<sup>2</sup> nagyságú „kivett helyi közút” megjelölésű ingatlanra, és a **hrsz.8.** helyrajzi számú, 1347 m<sup>2</sup> területű „beépítetlen” ingatlanra.
- [4] A **hrsz.6.** és a **hrsz.7.** helyrajzi számú ingatlanokat infrastruktúra fejlesztése közérdekű célra Alsóörs Község Önkormányzat javára kisajátította és azt az Önkormányzat tulajdonába adta. A kisajátított területért 4.890 Ft/m<sup>2</sup> forgalmi érték alapján, összesen 5.931.570 Ft kártalanítást állapított meg azzal, hogy 5.634.992 Ft a tulajdoni hányada alapján felperest, míg 296.578 Ft a bejegyzett használati joga alapján az **E.F.** Természetvédelmi Alapítványt (továbbiakban: Alapítvány) illeti. Az I. rendű alperes megállapította, hogy a kérelmező a kisajátítási kérelméhez a Kstv. 24. § (5) bekezdés c) pontjában írt nyilatkozatát megtette és a feltételek fennállását igazolta. Megállapította továbbá, hogy az ingatlan kisajátítása a Kstv. 2. § e) pontja alapján közlekedési infrastruktúra fejlesztése közérdekű cél miatt megalapozott és az a 4. § (1) bekezdés da) pontja alapján a helyi közút létesítését, fejlesztését célozza, a kisajátítás közérdeket szolgál, a közérdekű cél az ingatlanon fennálló tulajdon korlátozásával nem biztosítható. Az I. rendű alperes hivatkozott arra, hogy a II. rendű alperesi nyilatkozat szerint a kisajátítás elsődleges célja az, hogy a **X.** utca egésze önkormányzati tulajdonba kerüljön, míg másodlagos cél a **hrsz.5.** és a **hrsz.3.** helyrajzi számú ingatlanok közúti kapcsolatának megteremtése, továbbá a HÉSZ szabályainak végrehajtása. A perbeli ingatlanrész a HÉSZ 2015. évi módosításával a „Z-3” besorolásból a „K-Öu” besorolás alá került, ami a HÉSZ 31. §-a szerint közlekedési terület, beépítésre nem szánt terület. Utalt II. rendű alperes arra, hogy a Kstv. 2. § c) pontja szerinti „terület és településrendezési” kisajátítási cél is megvalósul a HÉSZ végrehajtásával, különös tekintettel a Kstv. 4. § (1) bekezdés c) pontjára. Figyelemmel arra, hogy az ingatlan tulajdonosa nem igazolta, hogy más nyomvonalon célszerűbb lenne a megközelítés kialakítása, azt az I. rendű alperes sem vizsgálta. Az Alsóörs vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett területének lehatárolásáról és vízpart-rehabilitációs tanulmánytervének elfogadásáról szóló 3/2005. (III. 10.) TNM rendeletet (a továbbiakban: TNM rendelet) érintő felperesi hivatkozással kapcsolatban utalt a TNM rendelet 3. § (1) bekezdésére, megállapítva, hogy nem kell az adott területnek zöldterületnek lennie, mert van lehetőség az eltérésre.

## **A kereseti kérelem és az alperesi ellenkérelem**

- [5] Felperes keresetében a határozat bírósági felülvizsgálatát és a határozat hatályon kívül helyezését, továbbá a II. rendű alperest ennek túrására kötelezését kérte. A felperes alapvetően a kisajátítás jogalapjának hiányával érvelt, továbbá a kártalanítás összegét is vitatta.
- [6] Az I. rendű alperes a jogszerű határozatra hivatkozva a kereset elutasítását kérte.
- [7] A II. rendű alperes a jogszerű határozatra hivatkozva szintén a kereset elutasítását kérte.

## **Az elsőfokú ítélet**

- [8] Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította. Ítéletének indokolásában rögzítette, hogy a felperes a jogalap és az összegszerűség tekintetében is támadta a közigazgatási határozat jogszerűségét. Megállapította, hogy az ügy releváns előzménye a HÉSZ 2015. évi módosítása, illetve az is, hogy a II. rendű alperes 2012. október 30-án a **hrsz.4.** helyrajzi számú ingatlan tulajdonosával, az ELMÜ-vel „településrendezési tervezést támogató szerződést” kötött, melynek alapján elkészítették Alsóörs Szabályozási Tervét. Az ELMÜ tulajdonában álló **hrsz.4.** helyrajzi számú ingatlan benyúlik a felperesi ingatlan előtti aszfalt burkolattal ellátott közterületre, a **X.** utcába, ezért a megállapodás azt a célt szolgálta, hogy rendezze az ingatlan helyzetét és a közterület viszonyát. Ezt az ingatlant is terhelte a vele szomszédos **hrsz.3.** helyrajzi számú ingatlan megközelítése biztosítása érdekében az átjárást biztosító szolgalmi jog. Ebben a megállapodásban már utaltak arra, hogy a Szabályozási Terv érinti a felperes tulajdonában lévő **hrsz.1.** helyrajzi számú ingatlant, továbbá azt is, hogy az Önkormányzat arra törekszik, hogy a **X.** utca helyzetét és az érintett ingatlanok megközelítését biztosítsa. Ezt követően módosították a kisajátítással érintett területrész övezeti besorolását a HÉSZ 31. §-ában foglaltak alapján „K-Öu” közlekedési területre, ami beépítésre nem szánt terület. Megállapította a bíróság, hogy a **X.** utca egy szakasza magántulajdonban van (felperes tulajdonában), míg egy szakasza az Önkormányzat tulajdonában, részben aszfalt burkolatú, részben pedig burkolatlan a terület. A felperes tulajdonában lévő területre a közlekedési nyomvonal beleér, ami eddig is közlekedési terület volt. A HÉSZ módosításnak és az ingatlan új övezeti besorolásának az volt a célja, hogy az Önkormányzat rendezze ezt az állapotot. Az elsőfokú bíróság nem fogadta el azt a felperesi érvelést, miszerint szükségtelen volt a kisajátítás, az ingatlanok közterületi csatlakozása eddig is biztosítva volt, mivel a felperesi ingatlant (helyesen: más ingatlant is) terhelte a bejegyzett szolgalmi jog. A bíróság szerint mindez nem kérdőjelezi meg a kisajátítás jogalapját. Az elsőfokú bíróság utalt arra, hogy Magyarország Helyi

Önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Möt.v.) 13. § (1) bekezdése szerint a helyi önkormányzat feladata különösen a településfejlesztés és a településrendezés. Ezen feladatok megvalósításának egyik eszköze a HÉSZ. A közlekedési célra szánt terület ilyen célú felhasználása a HÉSZ elfogadásakor képezte vizsgálat tárgyát, így azt felperes már jelen eljárásban nem vitathatja. Az pedig tény, hogy felperes ingatlanrésze közlekedési terület. A szolgalmi jog folytán biztosított megközelíthetőség a bíróság szerint nem kérdőjelezheti meg a kisajátítás jogalapját. Az átjárást „közforgalom előtt el nem zárt magánút” biztosítja szolgalom alapján, ami nem azonos a teljes és végleges rendezést jelentő és végig önkormányzati, illetve állami tulajdonban lévő közúttal. Hivatkozott az Országos Településrendezési és Építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 26. §-ára, amely részletes felsorolással állapítja meg a közlekedési terület pontos tartalmát, és amelynek jelenleg a felperesi terület nem felel meg. A HÉSZ, mint jogszabály a terület- és településrendezés körében megállapítja a közérdekű célokat.

- [9] A bíróság tévesnek értékelte a felperes azon érvelését, miszerint a kisajátításban megjelölt cél szerinti felhasználás ellentétes lenne a TNM rendelet előírásaival. Utalt arra, hogy a jogalkotó a balatoni vízpart-rehabilitációs szabályozás követelményeiről megalkotta a 283/2002. (XII. 21.) Kormányrendeletet, amelynek hatálya a balatoni vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett területek lehatárolásának meghatározására terjed ki az 1. §-ban foglaltaknak megfelelően, és a jogszabályt a rehabilitációs terv készítése során kell figyelembe venni. Ezen Kormányrendelet végrehajtását célozta a TNM rendelet, amelynek 3. § (1) bekezdése kimondja, hogy a helyi önkormányzat képviselő-testülete a zöldterületen lévő parti sétány területének megállapítása során eltérhet ezen területnek a melléklet szerinti vízpart-rehabilitációs tanulmánytervben meghatározott, újonnan kialakítandó zöldterületen történő teljes vagy részleges kijelölésétől, ha a mellékletben megállapított zöldterületen lévő parti sétány helyettesítésére olyan területen kerül sor, amely a helyi önkormányzat tulajdonában lévő közterület. A TNM rendelet 2. § (1)-(2) bekezdése rendelkezik arról, hogy a Kormányrendeletben meghatározott vízpart-rehabilitációs tanulmánytervet e jogszabály szerint kell elkészíteni és azt a meghatározott terület felhasználási egységekre kell alkalmazni. A bíróság hangsúlyozta, hogy a TNM rendelet a Kormányrendeletben meghatározott szabályozás során alkalmazandó szabályokat állapít meg, viszont jelen eljárásban nem erről van szó, hiszen nem parti sétány-tanulmányterv, stb. kialakítására került sor, hanem a II. rendű alperes kisajátítási kérelméről kellett az eljáró hatóságnak döntenie, mégpedig a Kst.v. alapján. A bíróság utalt arra is, hogy az a területrész, amit közút kialakítására a felperestől igénybe vesznek, az eddig is közlekedési célra használt terület volt, nem

zöldterület és a HÉSZ alapján kizárt a területnek bármely más funkciója. Az a felperesi érvelés, hogy más ingatlanán keresztül is biztosítani lehetne a távolabbi ingatlanok közúti kapcsolatát, nem releváns és nem cáfolja a kisajátítás joglapját. A bíróság álláspontja az volt, hogy adott esetben a közúti csatlakozás lehetséges, hogy más módon is biztosítható, de ettől még nem rendeződne a **X.** utca helyzete, nem rendeződne a felperesi magántulajdonban lévő ingatlan egy részének közlekedési funkcióra történő igénybevétele, és nem teljesülne a HÉSZ-ben foglalt előírás sem. Az, hogy a kisajátítási eljárás során II. rendű alperes még további távlati célokat is megjelölt, nem cáfolja a kisajátítási kérelemben megjelölt célokat, a közlekedési infrastruktúra fejlesztését és az ingatlanok megközelítésének biztosítását. Azáltal, hogy ezzel mások, netán magánszemélyek számára is kedvezőbb lesz az átjárás, az olyan lakossági és közösségi érdek, ami a kisajátítás közérdekűségét is megalapozza. Az Önkormányzatnak jogszabályban biztosított feladata és kötelezettsége a közterületi kapcsolat megteremtése. Megalapozatlan az a felperesi érvelés a határozat jogszerűtlenségével kapcsolatosan, hogy a kisajátított területrész nem éri el a jogszabályban előírt legkisebb teleknagyságot. Az igénybe vett **hrsz.6.** helyrajzi számú 55 m<sup>2</sup> ingatlan közút céljára került igénybevételre, mint ahogy a **hrsz.7.** helyrajzi számú területrész is. A Kstv. 6. § (3) bekezdése kimondja, hogy beépítésre szánt területen nincs helye részleges kisajátításnak, ha az ingatlan visszamaradó része a megengedett legkisebb teleknagyságot nem éri el, kivéve, ha az ingatlan e teleknagyságot már eredetileg sem érte el. Beépítésre nem szánt területen a részleges kisajátításnak nem akadálya, ha az ingatlan visszamaradó része a megengedett legkisebb teleknagyságot nem éri el, azonban a felek erre irányuló megállapodása esetén a visszamaradó részt is ki kell sajátítani. A területkorlátozás tehát a visszamaradó területrészre állapít meg szabályt és jelen esetben ezen korlátozásnak azért nincs jelentősége, mert a felperesi és az igénybe vett terület nem beépítésre szánt terület. A beépítésre nem szánt területnek a teljes igénybevételét nem vizsgálták ilyen irányú kérelem hiányában. Az a jövőbeni felperesi feltételezés, hogy az Önkormányzat, illetve magánszemélyek hol, mikor, mit akarnak építeni, jelen eljárásban irreleváns és a határozat jogszerűségét nem érinti, mivel a hatóságnak kizárólag a kisajátítási kérelemben megjelölt területrész igénybevételéről kellett döntenie és a határozathozatalakor fennálló tényállás alapján. A bíróság megállapította, II. rendű alperes bizonyította, hogy a HÉSZ-ben foglalt fejlesztési cél szükségszerűen csak a perbeli ingatlanon valósítható meg és kisajátítás nélkül az nem hajtható végre. I. rendű alperes tisztázta a tényállást és megalapozottan állapította meg, hogy a kisajátítani kért ingatlannak közérdekű célból szükséges az igénybevétele.

[10] A kisajátítási szakvélemény és a kártalanítási összeg megalapozatlanságával kapcsolatos kereseti kérelemre a bíróság

kifejtette, hogy a felperes keresetében nem kérte a kártalanítási összeg felemelését, nem jelölte meg, hogy álláspontja szerint mennyi a kisajátított ingatlanrész forgalmi értéke, a jogszerű kártalanítási összeg. A Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 3. § (2) bekezdése alapján a felperes tájékoztatást kapott az őt terhelő bizonyítási teherről és a bizonyítatlanság következményéről. Ezt követően úgy nyilatkozott, hogy nem kéri a kártalanítási összeg tekintetében a határozat megváltoztatását és e körben a határozat jogszerűtlenségével kapcsolatosan bizonyítási indítványa sem volt. Arra hivatkozott, hogy a kisajátítási szakvélemény megalapozatlan, téves, amit csak új eljárásban tud korrigálni a hatóság a hatályon kívül helyezést követően. Konkrét kereseti kérelem és felperes indítványának hiányában a kártalanítási összeg tekintetében a határozat jogszerűtlenségét a bíróság nem tudta megállapítani. A bíróság megállapította, hogy a hatóság tisztázott tényállásra alapítottan az irányadó jogszabályoknak megfelelően döntött, ezért az alaptalan keresetet a Pp. 339. § (1) bekezdése alapján elutasította.

#### **A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem**

- [11] A felperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, és elsődlegesen az I. rendű alperes határozatának hatályon kívül helyezését, másodlagosan az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte. Álláspontja szerint az elsőfokú ítélet súlyosan jogszabálysértő.
- [12] Sérti a Kstv. 3. § (1) bekezdés a) pontját, mert a kisajátítás célja nem áll fenn, a cél ugyanis már korábban, a felperesi ingatlantulajdon korlátozásával megvalósult. A **X.** utca kiépített, burkolt, azon a közforgalom zavartalanul folyik, szélesítése nem indokolt. Utalt rá, hogy a kérelem nem mutatja, hogy a tényleges nyomvonal mennyire tér el a jogi határtól. Hiányolta a **hrsz.2.** hrsz.-ú ingatlan melletti területe kisajátításának megokolását, hiszen arra a kérelem indokot nem hozott. Érvelése szerint ha a kisajátítás közlekedési célból történik, akkor csak ilyen célt szolgálhatnak a területek, de a **hrsz.6.** hrsz.-ú terület övezeti besorolása K-Ki-2. Előadta, hogy a kérelem jogalapja a Kstv. 2. § c) pontja és nem a határozatban jelölt 2. § e) pontja volt. Vitatta, hogy a **hrsz.3.** és **hrsz.5.** közúti kapcsolatának biztosítását a kérelem tartalmazta, illetve azt is, hogy ezek közérdeket szolgáló célok lennének. Hiányolta a szolgalmi jog alapján biztosított megközelíthetőség figyelembe vételét. Nem tekintette önkormányzati feladatnak a magántulajdonban lévő területek megközelíthetőségének biztosítását.
- [13] Álláspontja szerint sérti az ítélet a Kstv. 3. § (1) bekezdés d) pontjában foglaltakat is, mert az állított közösségi előnyöket, illetve a tulajdonelvonással járó hátrányokat (magánérdeket) sem a hatóság, sem a bíróság nem ütköztette. Az ítélet sérti a Kstv. 24.

§ (4) bekezdését, mert a hatóság a kisajátítás célját részben nem a kérelem alapján bírálta el, az ítélet pedig a közlekedési infrastruktúra vonatkozásában tovább bővítette a célokat, holott azt következtetéssel megállapítani nem lehet. Vitatta, hogy a Kstv. bevezető rendelkezései és 2. §-a tükrében a HÉSZ szerinti övezeti besorolásváltozás a kisajátítás közérdekét kellően igazolja, és a kisajátításnak elegendő jogalapja lehet, különösen, ha az állapítható meg, hogy a HÉSZ rendelkezései már nem a közérdeket, hanem egyes magánérdeket szolgálnak, nevezetesen azt, hogy a **hrsz.3.** és a **hrsz.5.** helyrajzi számú ingatlanok közötti kapcsolata megvalósuljon. Ezen ingatlanok azonban nem közterületek, vagyis a közérdekű cél nem állapítható meg, hiszen kizárólag magántulajdonosok érdekeit szolgálja az összekötő út biztosítása, amelyet maga az elsőfokú ítélet is elismert. Megjegyezte, hogy a **hrsz.3.** és a **hrsz.1.** hrsz.-ú ingatlanok közé beékelődik a **hrsz.4.** hrsz.-ú ingatlan, így a közvetlen **X.** utcai kapcsolat meg sem teremthető a felperesi ingatlan kisajátításával, amely kérdésre a bíróság ítélete nem ad választ. Utalt rá, hogy a II. rendű alperes a kisajátítási tárgyaláson már visszavonta a **X.** utca kiszélesítésére vonatkozó szándékát. A felperes kifejtette továbbá, hogy sérült a HÉSZ 27. § (2) bekezdésében foglalt rendelkezés, mert a kisajátított telekrész (**hrsz.6.** hrsz. - 55 m<sup>2</sup>) nem éri el a HÉSZ-ben megállapított legkisebb telekméretet, amely ellentmondást már a szakértői vélemény sem oldotta fel, továbbá ez az ingatlan csereingatlan lesz és nem közút a jövőben, a hivatkozott önkormányzati megállapodás szerint. Sérelmezte a Kstv. 8. § (6) bekezdése alapján, hogy a határozat olyan használati jogot szüntetett meg, amelynek fenntartása a kisajátítás céljának megvalósulását nem akadályozta. Utalt rá, hogy az Alapítvány használati joga visszajegyzését kérte a teljes ingatlanra, s kifogásolta, hogy ha a használati jog továbbgyakorolható, és nem sérül a kisajátítással, akkor a használati jog megszüntetése és érte kártalanítás megállapítása indokolatlan. Sérelmezte a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 5:163. § (1) bekezdése alapján, hogy miközben a kisajátítás megtörtént, a hatóság fenntartotta a felperesi ingatlant terhelő átjárási szolgáltatást. Végül előadta, hogy az ítélet sérti a TNM rendelet 1. §-át is, amikor olyan kisajátítási határozatot értékel jogszerűnek, amely ellentétes a II. rendű alperesre kötelező TNM rendelettel. Érvelése szerint a TNM rendelet egyértelműen megállapítja a vízpart rehabilitációs felhasználási lehetőségét, amelynek a kisajátított területrészt és a kisajátítás célja sem felel meg. Sérelmezte, hogy az ítélet ténybeli tévedéseket tartalmaz és nem kellően indokolt, ezzel sérti a Pp. 221. § (1) bekezdését. 9 pontba foglaltan utalt az ítélet ténybeli tévedéseire.

- [14] Az alperesek felülvizsgálati ellenkérelmeire 5. és 7., 11. sorszámú előterjesztett észrevételeiben egyfelől megismételte a kisajátítási kérelem tartalmára és az attól eltérő határozati



indokolásra vonatkozó kifogásait, másfelől hangsúlyozta, hogy a kisajátítási cél a jogszabály előírásaiba ütközik. A keresetében illetőleg felülvizsgálati kérelmével egyezően valamennyi korábbi érvét fenntartotta.

- [15] Az I. rendű alperes a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte. Hangsúlyozta, hogy a HÉSZ övezeti besorolása megváltoztatta a perbeli ingatlan állapotát, amely közlekedési területként funkcionál és a kisajátítás jogalapja, a közérdekű cél az eljárás során igazolást nyert, hiszen a II. rendű alperes csak így tudja végrehajtani a HÉSZ rendelkezéseit. Nem elsődlegesen magánérdek a kért ingatlanok és a közterület közötti kapcsolat megteremtése, hiszen bármely közútépítés az utcában lakók magánérdekét szolgálja. Hangsúlyozta azt is, hogy egyébként a **hrsz.5.** helyrajzi számú ingatlan az állam tulajdonában van, tehát a magánérdekre való hivatkozás alaptalan. Az Alapítványra vonatkozó felperesi felvetés kapcsán kifejtette, hogy a használati jog visszajegyzése a fennmaradó területet érinti, míg a kártalanítási összeg a használati jog szempontjából elvesztett terület után jár. A HÉSZ és a TNM rendeletben foglaltakra figyelemmel úgy nyilatkozott, hogy a kisajátításnak akadálya nem volt, mivel a TNM rendelet 3. § (1) bekezdése megengedi az eltérést. A felperes észrevételeire 6. és 9. sorszámon előterjesztett előkészítő iratokban részben felülvizsgálati ellenkérelmében előadottakat ismételte, pótlólag hivatkozott a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 32. § (1) bekezdésre.
- [16] A II. rendű alperes a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte. Hangsúlyozta, hogy a kisajátítás célja a törvényben megfogalmazottak szerinti közlekedési infrastruktúra fejlesztése, terület- és településrendezési cél, ami a HÉSZ-ben és az Önkormányzat által elfogadott szabályzatban is szerepel. A HÉSZ és a Szabályozási Terv 2015-ös módosításának célja volt ezen területrendezés megvalósítása. A kisajátítás és a szolgalmi jog kapcsolatára nézve előadta, hogy a **hrsz.3.** és a **hrsz.5.** helyrajzi számú ingatlanok közterületről nem közelíthetőek meg, ennek a ténynek orvoslása az esetleges építési engedély kiadása szempontjából is fontos. Egyúttal ezen ingatlanok megközelíthetőségének a végleges és megnyugtató rendezése közérdek. Az átjárási szolgálat nem azonos egy végleges megoldással. Helyesen állapította meg a bíróság, hogy a kisajátítás attól nem jogellenes, hogy mások számára is lehetővé válik a közterülethez való közvetlen csatlakozás. A **X.** utca jogi helyzete is azt kívánja, hogy annak egésze önkormányzati tulajdonba kerüljön, szemben a jelenlegi állapottal, amikor annak egy része a felperes tulajdonában van. A TNM rendelet szerint az Önkormányzat nincs elzárva attól, hogy a terület felhasználása során a rendeletben foglaltaktól eltérjen, így a kisajátítási kérelemben megjelölt célra történő felhasználásnak akadálya nincs. A felperes észrevételeire előadta, hogy az elsőfokú bíróság feladata a közigazgatási határozat jogszerűségének vizsgálata, amely a bíróság részéről maradéktalanul

megtörtént, a felperes érvei nem a jog-, hanem inkább az érdeksérelmet fedik le, illetve a HÉSZ tartalmát kifogásolják. Hangsúlyozta, hogy az önkormányzatoknak jogszabályba foglalt kötelezettsége a településük fejlesztése, rendezése. Kifejtette, hogy a közúti csatlakozás biztosítását követően a szolgalmi jog feleslegessé válik.

## **A Kúria döntése és jogi indokai**

- [17] A felperes felülvizsgálati kérelme nagyobb részben, az alábbiak szerint alapos.
- [18] A Kúria álláspontja szerint az elsőfokú bíróság ítélete több helyen elírásokat tartalmaz, és néhány kérdésben emiatt téves a tényállása, ennek ellenére nagyobb részben helyesen állapította meg a releváns tényeket, azonban az ügy érdemét érintően téves következtetésre jutott a közigazgatási határozat jogszerűségével kapcsolatban, döntésével és indokaival a felülvizsgálati bíróság - az alábbiak szerint - nagyobb részt nem értett egyet.
- [19] Elöljáróban hangsúlyozza a Kúria, hogy az Alaptörvény XIII. cikk (2) bekezdése és a Kstv. 1. § (1) bekezdése alapján a tulajdont csak kivételesen és közérdekből, törvényben meghatározott esetekben és módon, teljes, feltétlen és azonnali kártalanítás mellett lehet kisajátítani. A kisajátítás tehát egy kivételes eszköze a közérdekű célok megvalósításának, az államnak és az önkormányzatoknak is arra kell törekedniük, hogy a törvényben foglalt közérdekű célokat annak alkalmazása nélkül valósítsák meg [35/2005. (IX. 29.) AB határozat]. A kisajátítási célokat és annak feltételeit a Kstv. 2-5. § rendelkezései tartalmazzák. Ingatlant kisajátítani a 3. § szerinti feltételek fennállása esetén, a 4. és az 5. § szerinti esetekben a 2. §-ban meghatározott közérdekű célokra lehet.
- [20] A Kúria álláspontja szerint jelen ügy megítélése szempontjából kiemelt jelentősége van annak, hogy a kisajátítási eljárás kérelemre induló eljárás, amelyben a kérelmezőnek (II. rendű alperesnek) a feladata pontosan megjelölni, hogy a 2. § és 4-5. § szerinti célok közül melyikre alapítja kérelmét, egyúttal igazolnia kell, hogy a 3. § szerinti feltételek maradéktalanul fennállnak. A kérelmező feladata az is, hogy bemutassa azokat a közösségi előnyöket, amelyeket a felmerülő magánérdekkel szembeállít, és részletesen indokolja a felmerülő érdekkonfliktusban a közösségi érdek elsőbbségét. Csak kellően indokolt kisajátítási kérelem vezethet tulajdonelvonáshoz. A Kúria álláspontja szerint jelen ügyben önmagában már az alapvetően hibás, hogy a II. rendű alperes kisajátítási kérelmétől az I. rendű alperes kisajátítási határozata a kisajátítási cél tekintetében eltér, a kérelmet más jogalapon bírálja el. A II. rendű alperes a Kstv. 2. § c) pontjára (azaz terület- és településrendezés célra) hivatkozva nyújtotta be kérelmét, ezzel szemben a határozat a kisajátítás jogalapjaként a Kstv. 2. § e) pontját (közlekedési infrastruktúra fejlesztés) és 4. § (1) bekezdés d) pontját (közlekedési infrastruktúra fejlesztés

körében közút fejlesztését) jelöli, a bíróság pedig a Kstv. 2. § c) pontja alapján találta megalapozottnak a más jogalapon nyugvó döntést. Emellett a II. rendű alperes érveiben és a döntésekben is folyamatosan keveredik a HÉSZ módosításra mint közérdekűséget megalapozó körülményre történő hivatkozás, illetve a közlekedési infrastruktúra fejlesztés keretében pedig a **X.** utca kiszélesítése és két, magántulajdonban lévő ingatlan közúti csatlakozásának megteremtése. Ezek az érvelések lehetetlenné teszik a közérdekűség fennállásának világos áttekintését, ezáltal a tulajdonelvonás alaptörvényi és törvényi feltételei fennállásának egyértelmű igazolását.

- [21] Nyilvánvaló, hogy az önkormányzat a közérdek, közakarat letéteményese, azonban önmagában ez a tény még nem teszi - további vizsgálat nélkül - az önkormányzat kérelmét megalapozottá, az által megjelölt okból történő kisajátítás közérdekűségét igazolttá. Bár a közérdek nehezen definiálható fogalom, a hatóságnak és a bíróságnak is esetről esetre kell vizsgálnia - az egyedi tényállás tükrében és a kérelem alapján - annak fennállását. Ehhez elengedhetetlenül szükséges, hogy a kisajátítást kérő pontosan megjelölje az okot, a kisajátítással érintett közérdek mibenlétét, azaz azt, hogy miben áll az elérni kívánt közösségi előny, amely kivételesen indokolhatja a tulajdonhoz való alapjog sérelmét. Követelményként fogalmazza meg a Kúria, hogy ha a kisajátítási kérelem összetett, több ingatlantulajdonos (itt: 865/20, **hrsz.3.**, **hrsz.5.**, és esetlegesen **hrsz.9.**, **hrsz.4.**) és az önkormányzat érdekeit érinti, akkor azt a hatóság és a bíróság is részekre bontva kell, hogy vizsgálja, mert csak így tudja az állított közérdeket és magánérdeket összevetve vizsgálni annak megalapozottságát. Tekintettel arra, hogy jelen esetben egy zavaros és ellentmondó kérelem került előterjesztésre, már ez önmagában kizárta a közérdek valós vizsgálatának lehetőségét és indokoltságának kellő igazolását. Ezen túlmenően hibaként azonosította a Kúria azt is, hogy a II. rendű alperes törvényi feladataiba (Mötv. 13. § (1) bekezdés 1. pont) bújtatva valójában magánérdeket kívánt kiszolgálni akkor, amikor a **hrsz.3.** és a **hrsz.5.** hrsz.-ú ingatlanok közúttal való csatlakozását közérdekű célnak jelölte. Ezt igazolja a 2016 januárjában az ELMÜ-vel megkötött, a kisajátítási eljárás kezdeményezését több mint egy évvel megelőző megállapodása is, amely lényegében a vizsgálat tárgyát képező kisajátítás szerinti tulajdon- és területváltozásról szóló egyezséget tartalmazza. A rendelkezésre álló iratok alapján az állam tulajdonában lévő ingatlan esetében sem volt azonosítható olyan közösségi cél, érdek, tevékenység, amely a **hrsz.5.** hrsz.-ú ingatlan közúti kapcsolatának megteremtését mint közérdekű célt igazolná. E két terület közúti csatlakozásának mint közérdeknek a megjelölése ez okból alaptalan, s nem indokolja a felperes magántulajdonának elvonását. Itt jegyezhető meg, hogy önmagában az a tény is vitatottá teszi a kisajátítási kérelem egy részét, hogy a felperesi ingatlan és a **hrsz.3.** hrsz.-ú ingatlan között nincs közvetlen kapcsolat, s az sem

volt igazolt, hogy a **hrsz.3.** hrsz.-ú ingatlan **X.** utcai kapcsolatának megteremtése miatt csak és kizárólag a felperes tulajdonának elvonásával valósulhat meg, ha egyébként ezen ingatlan javára szolgáló szolgalmi jog és átjárás a **hrsz.4.** hrsz.-ú ingatlant terhelte, s ezen - szintén ELMÜ, azaz azonos személy tulajdonában álló - ingatlanon keresztül is elérhető a közút. Ez utóbbi körben tehát nem is teljesült a Kstv. 3. § (1) bekezdés c) pontja szerinti feltétel. A kérelem hiányossága körében utalni kell arra is, hogy a II. rendű alperes semmivel nem adta indokát annak, hogy a felperesi ingatlan **hrsz.2.** hrsz.-ú ingatlannal határos területének (**hrsz.7.** hrsz. terület) kisajátítását miért kérte. Ez azért is róható fel hiányosságként a II. rendű alperesnek, mert helytálló volt a felperes azon érvelése, hogy a kisajátítási kérelem pontosan nem jelöli, hogy a HÉSZ szerinti közlekedési terület, azaz a **X.** utca szélesítésére felhasznált terület határa hol húzódik, emiatt a Kúria pontosan meg sem tudta állapítani, hogy a HÉSZ módosítás mekkora terület igénybevételét indokolhatja. Hiányolta a Kúria az arra vonatkozó ítéleti és határozati választ (vizsgálatot) is, hogy a felperesi és **hrsz.5.** hrsz.-ú ingatlan közötti csatlakozás nagysága mennyiben igazolhatná a II. rendű alperes által állított cél megvalósítását (már ha az közérdekű cél lehetne).

- [22] A Kúria a fentiekben részletesen ismertetett kérelmi hibák, hiányosságok mellett foglalkozott a felperes további felülvizsgálati érveivel is: Az **A. hrsz.1.** helyrajzi számú ingatlan kisajátítással érintett része a HÉSZ 2015. évi módosításával „Z-3” besorolásból „KÖu” besorolásúvá vált, tehát közlekedési területnek minősül. Az a kérdés, hogy mi vezetett a HÉSZ módosításhoz, a jelen perben felülvizsgált határozat jogszerűsége szempontjából relevanciával nem bír. Az I. rendű alperes a II. rendű alperes kérelmére a felperesi ingatlanból kisajátított területet közlekedési infrastruktúra fejlesztése közérdekű célra. A kisajátítás egyik, elsődleges céljaként azt jelölte meg a II. rendű alperes, hogy a **X.** utca egésze önkormányzati tulajdonba kerüljön. A felperes azon érve, hogy e körben is hiányzik a kisajátítás jogalapja, mivel az utcaként használt ingatlanrész jelenleg is nyitva áll a közforgalom számára, nem alapos. Tény, hogy a kisajátítás egyik célja a gyakorlatban, illetőleg a használat szintjén megvalósult, de a **X.** utca mint közterület sorsa jogi értelemben rendezetlen, helyzete aggályos. A Kúria utal a Kfv.IV.38.060/2017/12. számú döntés [33] és [35] bekezdéseire, amely döntés elfogadja, hogy a HÉSZ módosítása - annak feltétlenül szükséges mértékéig - indokolja a kisajátítás közérdekűségét, továbbá rögzíti a település- és területrendezési cél valós tartalmát. Emiatt a felperes tévedett, amikor e körben a kisajátítás közérdekűségét vitatta, ugyanakkor indokoltan várja el, hogy a hatóság ellenőrizze és vizsgálja részletesen, hogy a benyújtott és terület- és településrendezési célon (azaz HÉSZ módosításon) alapuló kérelem csak és kizárólag a legminimálisabb

mértékben eredményezze a tulajdona elvonását.

- [23] A felperes helytállóan hivatkozott arra, hogy **hrsz.6.** helyrajzi szám alatt új ingatlanként lejegyzésre kerülő 55 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan rendeltetése (K-Ki-2) egyrészt ellentétes a kisajátítás céljával, másrészt a terület nagysága nem felel meg a HÉSZ 27. § (2) bekezdésének. Lényegében ezen terület kialakítására nézve a határozat érdemi indokolást nem is tartalmaz.
- [24] A Kúria - számos, a tényállás körében jogosan kifogásolt és már javított ítéleti megállapítás mellett - nem ért egyet azzal a felperesi kifogással, hogy a kisajátítási kérelem nem tartalmazta a **hrsz.3.** és a **hrsz.5.** helyrajzi számú ingatlanok közúti csatlakozásának, megközelítésének biztosítását mint célt. A kérelem 2. oldala, a kisajátítási kérelem indokai körében ezt kifejezetten nevesítette. Az ítélet e ténybeli tévedésére a felperes tehát alaptalanul hivatkozott.
- [25] A Kúria rámutat arra, hogy tévedett a felperes akkor, amikor a használati joggal rendelkező Alapítvány helyett maga lépett fel a használati jog törlésének jogszerűségét vitatva és állítva, hogy a használati jog a kisajátítási cél megvalósításának nem akadálya. A Kúria utal a keresetösségi jog korlátaira, vagyis arra, hogy mindenki csak saját közvetlen érdekeltsége körébe eső kérdésben jogosult a közigazgatási határozat törvényességét vitatni. E kérdés a felperes jogát, jogos érdekét nem érinti, az Alapítvány pedig nem támadta meg a közigazgatási határozatot a bíróság előtt, a felperes az Alapítvány nevében/érdekében nem léphet fel. Emiatt e kérdés érdemi vizsgálatára ebben az eljárásban nem kerülhetett sor.
- [26] A felperes indokolatlanul kifogásolta a szolgalmi jog fenntartását. Igaz, hogy a Kstv. 8. § (6) bekezdése alapján a hatóságnak a korábbi szolgalmi jog törléséről rendelkeznie kell, mert a kisajátított ingatlant tehermentesen lehet megszerezni. A visszamaradt ingatlanrészről terhelő szolgalmi jog megszüntetése pedig - amint erre a felperes is utalt - a Ptk. 5:163. §-a alapján lehetséges, de az a polgári bíróság feladata. A fentiek okán az alperest nem terheli mulasztás azért, mert nem rendelkezett a szolgalmi jog megszüntetéséről a felperes tulajdonában maradt ingatlanon.
- [27] A felperes azon állítása, hogy a kisajátítás célja szerinti felhasználás ellentétes lenne a TNM rendelettel annyiban alapos, hogy bár a HÉSZ eltérhet „az újonnan kialakítandó zöldterületen történő teljes vagy részleges kijelölésétől”, de csak a TNM rendelet 3. § (1) bekezdés a) és b) pontjában írt feltételek megvalósulása esetén. Az I. rendű alperes azonban nem vizsgálta, hogy a feltételek valamelyike fennáll vagy sem, így nem állapítható meg, hogy a közérdekű cél mennyiben sérti a TNM rendelkezéseit, vagy térhet el attól.
- [28] Összességében a Kúria megállapította, hogy az I. rendű alperes határozatában a kisajátítási kérelemtől eltérő, a felek vitáját, érveit ugyan ismertetve, azonban a felmerült számos kérdést nem válaszolta meg, indokolása hiányos, az általa meghozott döntés a

kisajátítási cél közérdekűségét, ezáltal a tulajdonelvonás indokoltságát nem támasztja kellően alá. Ezt a hiányosságot az elsőfokú bíróság nem észlelte, ezért az elsőfokú ítélet is téves, mert a kisajátítás jogalapját a felperes releváns körben megalapozottan vitatta.

- [29] Az új eljárásban az I. rendű alperesnek a II. rendű alperes kisajátítási kérelméről kell döntenie. Amennyiben az nem egyértelmű, akkor annak kiegészítése, pontosítása iránt intézkednie kell. Az új határozat indokolásában jogszabállyal alátámasztott választ kell adni az eljárás során felmerült kérdésekre és kifogásokra, a fentiekben megadott válaszokat is figyelembe véve.
- [30] Minderre tekintettel a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (4) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte, és a Pp. 339. § (1) bekezdése alapján a felperes keresetét nagyobb részben alaposnak értékelve az I. rendű alperes határozatát hatályon kívül helyezte és az I. rendű alperest új eljárásra kötelezte.

### **Záró rész**

- [31] A pervesztes I. rendű és II. rendű alperes a Pp. 270. § (1) bekezdése folytán a felülvizsgálati eljárásban is alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján külön-külön kötelesek a felperes jogi képvisellel felmerült elsőfokú és felülvizsgálati eljárási költsége megfizetésére, melynek összegét a Kúria a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (3) és (5) bekezdése alapján állapította meg az elsőfokú és a felülvizsgálati eljárásban kifejtett munkára tekintettel.
- [32] Az I. és II. rendű alperes személyes költségmentessége okán a tárgyi illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt kereseti és felülvizsgálati eljárási illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 14. §-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2019. május 15.

**Dr. Tóth Kincső s.k. a tanács elnöke, Dr. Rothermel Erika s.k. előadó bíró, Dr. Márton Gizella s.k. bíró**