

A Kúria Közigazgatási Jogegységi Tanácsa a Kúria elnöke által kezdeményezett, a termőföld kisajátítása esetén a haszonbérlőnek járó kártalanítás kérdéséről szóló jogegységi eljárásban meghozta a következő

jogegységi határozatot:

Termőföld kisajátítása esetén a kisajátítási eljárásban a haszonbérlőnek kártalanítás közvetlenül nem állapítható meg.

Indokolás

I.

A Kúria elnöke a bíróságok szervezetéről és igazgatásáról szóló 2011. évi CLXI. törvény (a továbbiakban: Bszi.) 32. § (1) bekezdés a) pontja, illetve 33. § (1) bekezdés a) pontja alapján az egységes ítélezési gyakorlat biztosítása érdekében jogegységi indítványt terjesztett elő a termőföld kisajátítása esetén a haszonbérlőnek járó kártalanítás kérdésében.

Az indítványozó álláspontja szerint a Kúria gyakorlata nem egységes abban a tekintetben, hogy a kisajátítási kártalanítás az érintett ingatlan haszonbérlijét közvetlenül megilleti-e.

Az indítvány szerint a Kfv.VI. tanács egységes ítélezési gyakorlatot folytatott (Kfv.VI.37.387/2016/9., Kfv.VI.37.720/2018/6. számú ítéletek) a tekintetben, hogy a kisajátítási kártalanítás szempontjából az ingatlanon fennálló jog jogosultja alatt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogosultat kell érteni, és az ingatlan tulajdonosával kötött haszonbérleti megállapodás alapján a haszonbérlet kártalanítás közvetlenül nem illeti meg. A Kfv.IV. tanács szerint (Kfv.IV.37.721/2018/6. számú ítélet) ugyanakkor a termőföldekre vonatkozó haszonbérlet, amelyet a földhasználati nyilvántartásba bejegyeztek, a dologi jogokkal egy tekintet alá eső, az ingatlanon fennálló olyan jognak minősül, amelynek megszűnése esetén a haszonbérlőnek is közvetlenül kártalanítás jár.

Az indítványozó szerint abban nem mutatkozik eltérés az eljáró tanácsok ítéletei között, hogy az ingatlant érintő haszonbérlet esetén a haszonbérlet kisajátítás következtében keletkezett kárai miatt „kompenzáció” illeti meg, az ítélezési gyakorlat a vonatkozásban mutat eltérést, hogy a kisajátítási kártalanítás a haszonbérlet közvetlenül, vagy a haszonbérlettel érintett ingatlan tulajdonosán keresztül, vele szemben érvényesíthető, a szerződéses viszonyból adódó elszámolás körébe tartozó jogosultságként illeti-e meg.

A Kfv.VI. tanács szerint az ingatlanon fennálló jogok alatt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogokat kell érteni, és a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) szóhasználatára alapján a tulajdonjog elvonásán kívül az ingatlanon fennálló jog megszűnéséért jár kártalanítás. Mivel az ingatlan tulajdoni lapja nem tartalmazza a haszonbérletet, ezért a Kstv. fogalomrendszerében az nem minősül az ingatlanon fennálló jognak.

A Kfv.IV. tanács álláspontja alapján azonban az ingatlanon fennálló jog jogosultja nem azonos az

ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogosulttal. A vonatkozó jogszabályhelyek összevetése és értelmezése alapján a tanács arra a következtetésre jutott, hogy a termőföldre vonatkozó haszonbérlet, amelyet a földhasználati nyilvántartásba bejegyeztek, a dologi jogokkal egy tekintet alá eső, az ingatlanon fennálló olyan jognak minősül, amelynek megszűnése esetén kártalanítás jár.

A Kfv.IV. és a Kfv.VI. tanács a Kstv. indokolása alapján is eltérő következtetésre jutott. A Kfv.IV. tanács álláspontja szerint a törvényi indokolás egyértelműen azt a jogalkotói szándékot juttatja kifejezésre – sőt „expressis verbis” ki is mondja –, hogy a haszonbérleti jog megszűnése esetén kártalanítás jár, a Kfv.VI. tanács szerint azonban a Kstv. 9-21. §-ához fűzött, az indokolásnak a jogkérdés szempontjából releváns bekezdése arra az esetre vonatkozik, amikor a tulajdonos kártalanítására csereingatlannal kerül sor.

Mindkét eljáró tanács a jogértelmezése során figyelemmel volt a 15/2014. (V.13.) AB határozatra, amelyből a Kfv.IV. tanács azt hangsúlyozta, hogy az Alkotmánybíróság gyakorlatában a tulajdonhoz való alkotmányos alapjog kiterjed nemcsak a polgári jogi értelemben vett tulajdonosok, hanem a vagyoni értékű jogok jogosultjainak védelmére is, míg a Kfv.VI. tanács azt emelte ki, hogy a haszonbérlet nem tulajdoni várományos, nem viseli egyedül a kárveszélyt, ezért jogi helyzete nem azonosítható a pénzügyi lízingbe vevővel.

Mindkét tanács a jogértelmezése során – bár eltérő következtetéssel –, de értékelte azt a tényt is, hogy a haszonbérlet az ingatlan-nyilvántartásban nem, de a földhasználati nyilvántartásban szerepel. A Kfv.IV. tanács arra a következtetésre jutott, hogy a haszonbérlet ugyan az ingatlan-nyilvántartásban nem szerepel, de a Kstv. nem tartalmazza azt a kitételezt, hogy a jogosultságok csak akkor relevánsak a kártalanítás szempontjából, ha azokat az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték. A Kfv.VI. tanács álláspontja szerint a földhasználati nyilvántartás az ingatlan-nyilvántartás adataira épülő, de attól elkülönülő közhiteles hatósági nyilvántartás, ez azonban a Kstv. 9. § (1) bekezdése szempontjából jelentőséggel nem bír még akkor sem, ha azt is az ingatlanügyi hatóság vezeti.

Mindezek alapján az indítványozó kérte, hogy a jogegységi tanács foglaljon állást abban a kérdésben, hogy a termőföldre vonatkozó haszonbérlet az ingatlanon fennálló olyan jognak minősül-e, amelynek az ingatlan kisajátítása miatti megszűnése esetén a haszonbérletnek a kisajátítási eljárásban közvetlenül megállapítandó kártalanítás jár.

II.

A Legfőbb Ügyész a jogegységi indítványra tett nyilatkozatában kifejtette, hogy a haszonbérlet a használati kötelek egyik fajtája, amely relatív szerkezetű jogviszony. A kötelek megszűnése pedig csak elszámolási kötelezettséggel jár.

Hangsúlyozta azt is, hogy a haszonbérleti szerződés mindig kötelmi jogviszonyt eredményez, a jogviszony dologi hatályú ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére nincs lehetőség. Kiemelte, hogy a földhasználati nyilvántartás deklaratív hatályú, az pedig, hogy a termőföldre vonatkozó jogszabályok a haszonbérleti szerződéseken alapuló használat földhasználati nyilvántartásba vételének kötelezettségét írják elő, a kötelmi jogviszonyt nem teszi dologi hatályúvá.

A Legfőbb Ügyész rögzítette, hogy a Kstv. 8. § (3)-(10) bekezdései a tehermentes szerzés érdekében az egyes jogok, illetve jogviszonyok jogi sorsát rendezi, amely független a Kstv. 9. § (1) bekezdése alapján kártalanításra jogosultak körétől, azzal nem hozható összefüggésbe, mert ez utóbbi rendelkezés a kötelmi jogi jogátszállást biztosítja. Ingatlanon fennálló jognak kizárólag a korlátolt

dologi jogok tekinthetők, mert a kötelmek nem eredményeznek abszolút szerkezetű jogviszonyt. Az ingatlanon csak a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben (a továbbiakban: Ptk.) nevesített használati jogok állnak fenn. A Kstv. 9. § (1) bekezdéséből tehát önmagában is az következik, hogy a haszonbérlet közvetlenül nem illeti meg kártalanítás, hanem ez irányú igényét a vizsgált körben kizárólag a haszonbérbeadóval szemben érvényesítheti.

Kisajátítás esetén, ha ez csereingatlan hiánya miatt a haszonbérleti szerződés megszűnéséhez vezet, a haszonbérletől a tulajdonoshoz kerül vissza a használat és a hasznok szedésének joga. A kötelelem megszűnése azonban sem a tulajdonosnál, sem pedig a haszonbérletnél nem okoz vagyoni előnyt vagy hátrányt, mivel egyidejűleg szűnik meg a mindkét felet terhelő kötelezettség.

Összességében arra a következtetésre jutott, hogy a termőföldön fennálló haszonbérlet, amelyet a földhasználati nyilvántartásba bejegyeztek, a dologi jogokkal nem esik egy tekintet alá, és nem minősül az ingatlanon fennálló olyan jognak, amelynek megszűnése esetén a haszonbérletnek kártalanítás jár. A haszonbérlet a kisajátítással keletkezett kárát a polgári jog általános szabályai szerint a tulajdonossal szemben érvényesítheti.

III.

A jogegységi tanács az indítványozó által feltett kérdésben az alábbiak szerint foglalt állást.

A Kstv. 9. § (1) bekezdése szerint a kisajátított ingatlan tulajdonosát a tulajdonjoga elvonásáért, az ingatlanon fennálló jog jogosultját pedig a joga megszűnéséért – a zálogjog és a végrehajtási jog jogosultja kivételével – teljes, azonnali és feltétlen kártalanítás illeti meg. A Kstv. 9. § (2) bekezdése alapján pedig a megszűnt jogokért járó kártalanítást az ingatlan tulajdonjoga elvonásáért járó kártalanításnál figyelembe kell venni.

A Kstv. 9-21. §-ához fűzött törvényi indokolás szerint: „A megszűnt idegen dologbeli jogokért és alkotmányos tulajdonvédelemben részesítendő más jogokért (ellenérték fejében szerzett vagyonkezelői jog, bérleti jog) pénzbeli kártalanítás jár. A megszűnt egyéb jogok (jelzálogjog, végrehajtási jog), valamint törölt tények miatt kártalanítás nem jár. Amennyiben a tulajdonos kártalanítására csereingatlannal kerül sor, a jogok, illetve terhek a csereingatlanra szállnak át, bizonyos – a törvény által két „kivételi körbe” sorolt – jog kivételével. A kisajátított ingatlanhoz, mint „szolgáló telekhez” kötött jogok (telki szolgálat, közérdekű használati jog, vezetékgjog, szolgálat, illetve egyéb tulajdoni korlátozás), illetve a bérleti jog nem száll át a csereingatlanra, ha e jogok fennmaradása a közérdekű cél megvalósítását nem akadályozza. További rendelkezés szerint a bérleti, haszonbérleti, haszonélvezeti jogot és a használat jogát csak a jogosult kérésére kell a csereingatlanra átvinni. Amennyiben e jogok megszűnnek – a törvény szabályai szerint – kártalanítás jár.”

A Kstv. 9. § (1) bekezdése szerint a kisajátított ingatlan tulajdonosán kívül kártalanítás az ingatlanon fennálló jog jogosultját illeti meg, ezért a jogegységi tanácsnak mindenekelőtt abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy az ingatlanon fennálló jog jogosultjának mely alanyi kör tekinthető.

A jogegységi tanács elsőként a kisajátítás szempontjából tekintette át a haszonbérlet jogi helyzetét.

A polgári jogi értelemben vett tulajdonost fő szabályként megilleti a birtoklás, a használat és hasznosítás, valamint a rendelkezés joga. A tulajdonjog egyes részjogosítványainak viszonylagos önállósága van, ezek a tulajdonjogból kiszakíthatók, átengedhetők. A törvény által elismert, a

mindenkori tulajdonossal szemben fennálló, önállósult részjogosítványokat az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 16. §-a tartalmazza.

Az önállósult részjogosítványok egyik csoportját a használati jogok képezik. A használati jogok a birtoklás és a használat vagy hasznosítás jogát biztosítják más jogosult számára, amelyet a tulajdonos tűrni köteles.

A korlátozott dologi jogok sajátossága, hogy a dolog egy időben a tulajdonos mellett más személy érdekeit is szolgálja. A jogosultság dologi hatályú és abszolút szerkezetű, amely nemcsak a tulajdonossal, hanem bármely más harmadik személlyel szemben is védelmet jelent. A korlátozott dologi jogok zártkörűek, kizárólag a törvényben meghatározott és szabályozott dologi jogok alapíthatók és – a bejegyzési elv alapján – jegyezhetőek be az ingatlan-nyilvántartásba. A dologi jogok zártkörűségének elvéből pedig az következik, hogy dologi jog csak az lehet, amit a jogi szabályozás ilyenként elismer és nevesít. Elismerés hiányában a taxációban nem szereplő egyéb jog csak kötelmi jogi jogviszonyban értelmezhető.

Abban az esetben, ha a kisajátított ingatlan tulajdonosát nem illeti meg korlátlanul a tulajdonjog – mert azon törvény által elismert, a mindenkori tulajdonossal szemben teherként fennálló, a tulajdonos változása esetén is fennmaradó jog van –, akkor a teljes kártalanítás alapelve úgy valósul meg, hogy azt a jogosítványában részben korlátozott tulajdonos és a tulajdonjogot korlátozó, az ingatlanon fennálló jog jogosultja együttesen kapja meg.

A haszonbérelő részére közvetlenül megállapítható kisajátítási kártalanítás kérdése a haszonbérlet jellege alapján dönthető el.

A Ptk. 6:349. § (1) bekezdése szerint haszonbérleti szerződés alapján a haszonbérelő hasznot hajtó dolog időleges használatára vagy hasznot hajtó jog gyakorlására és hasznainak szedésére jogosult, és köteles ennek fejében haszonbért fizetni. A jogviszony relatív szerkezetű, a szerződés csak a haszonbérbeadó és a haszonbérbe vevő közötti jogviszonyra terjed ki. A mező- és erdőgazdasági földekre vonatkozóan a haszonbérleti szerződésekre a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Fftv.) és e törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) tartalmaz további szabályokat. A Fétv. 62. §-a alapján a kötelelem bármilyen okból történő megszűnése esetére a haszonbérbeadó és a haszonbérelő egymás közti elszámolási kötelezettségét írja elő. A tulajdonos a kötelelem megszűnésével nem önállósult tulajdonosi részjogosítványt szerez vissza. A haszonbérleti szerződés mindig kötelmi jogviszonyt eredményez, a jogviszony dologi hatályú ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére nincs lehetőség. Bár a földhasználati nyilvántartás a Fétv. 93. és 94. § (1) bekezdése alapján szintén közhiteles nyilvántartás, az abba való bejegyzések, eltérően az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésétől, csak deklaratív hatályúak, ezért a Kstv. 9. § (1) bekezdése szempontjából relevanciával nem bírnak.

A Kstv. 8. § (2) bekezdése szerint a kisajátítási határozatban rendelkezni kell az ingatlanra vonatkozóan más személyt megillető jogokról és az ingatlanra feljegyzett tényekről. Ezen alanyi kör azonban nem azonosítható a Kstv. 9. § (1) bekezdésben foglalt, szűkebb körben meghatározott, kizárólag „az ingatlanon fennálló jog” jogosult körével. A Kstv. 9. § (1) bekezdése szerinti, ingatlanon fennálló jognak kizárólag az abszolút szerkezetű, korlátozott dologi jogok tekinthetők, az ingatlanon csak a Ptk.-ban nevesített dologi jogok állhatnak fenn. A haszonbérlet nem ingatlanon fennálló jog, hanem kizárólag a haszonbérelő és a tulajdonos között értelmezhető relatív jogviszony, amelyből az következik, hogy a haszonbérlet az ingatlan kisajátítása esetén kompenzáció kizárólag

az ingatlan tulajdonosával szemben illeti meg.

Ezt a megközelítést támasztja alá a Kstv. 8. §-ához, illetve 9-21. §-ához fűzött indokolása is, amely kimondja, hogy kártalanítás a dologi jogok, valamint az Alkotmánybíróság és az emberi jogi egyezmények alapján a tulajdonvédelemben [illetve 9-21. §-ához fűzött indokolás szerint alkotmányos tulajdonvédelemben] részesülő kötelmi jogok jogosultját illetik meg.

A jogegységi tanács figyelemmel a 15/2014. (V. 13.) AB határozatra is hangsúlyozza, hogy a haszonbérleti szerződés az ingatlan vonatkozásában tulajdoni várományt nem keletkeztet, ezért az alkotmányos tulajdonvédelem köre a haszonbérlet megillető kompenzációra nem terjeszthető ki, e vonatkozásban párhuzam nem vonható.

A Kstv. 23. § (1) bekezdés d) pontja alapján a kisajátítási eljárásban a haszonbérlet ugyan ex lege ügyfélnek minősül, mindez azonban nem eredményezi, hogy a Kstv. 9. § (1) bekezdése szerint kártalanításra jogosult személy lenne. Az ügyféli minőség a jogviszony relatív szerkezete miatt nem alapozza meg a közvetlen kártalanítás lehetőségét.

A jogegységi tanács rögzíti, hogy az ingatlan kisajátítása miatt kárt nem csak a tulajdonos és az ingatlanon fennálló jog jogosultja szenvedhet el, kára lehet a haszonbérletnek is. Az ő kára azonban a kisajátításhoz áttételesen, a tulajdonoson keresztül kapcsolódik. A haszonbérlet a tulajdonossal kötelmi jellegű jogviszonyban áll, s személyében nem a törvény által is elismert önállósult tulajdonosi részjogosítvány jogosultja.

Mindezek alapján a jogegységi tanács arra a következtetésre jutott, hogy a haszonbérlet az ingatlan kisajátítása esetén, a kisajátítási eljárásban a jogviszony kötelmi jellege, relatív szerkezete miatt közvetlen kártalanítás nem illeti meg, az őt ért kár esetén a kötelmi jog szabályai szerint a tulajdonossal való elszámolásnak van helye.

IV.

A jogegységi tanács az Alaptörvény 25. cikk (2) bekezdése és a Bszi. 40. § (1) bekezdése alapján az egységes bírósági jogalkalmazás biztosítása érdekében a rendelkező részben foglaltak szerint határozott.

A jogegységi tanács a jogegységi határozatot a Bszi. 42. § (1) bekezdése szerint közzéteszi a Magyar Közlönyben, a Bírósági Határozatok Gyűjteményében, a bíróságok központi honlapján és a Kúria honlapján.

Budapest, 2020. szeptember 7.

dr. Kalas Tibor s.k.
a jogegységi tanács elnöke

dr. Márton Gizella s.k.
előadó bíró

dr. Sperka Kálmán s.k.
bíró

dr. Hajnal Péter s.k.
bíró

Huszárné dr. Oláh Éva s.k.
bíró

dr. Balogh Zsolt s.k.
bíró

dr. Kurucz Krisztina s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:

(Marton Zsuzsanna)
bíróági ügyintéző