

ANDORKÓ IMRE

adjunktus

Debreceni Egyetem Mezőgazdaság-, Élelmiszertudományi és Környezetgazdálkodási Kar

A kisajátítási kártalanítás

Debreceni Jogi Műhely, 2014. évi (XI. évfolyam) 3–4. szám (2014. december 30.)

A kisajátított ingatlanért járó kártalanítás mindig is a kisajátítási jog legérzékenyebb és legnagyobb érdeklődésre számot tartó területének számított és számít ma is. Az ok nyilvánvaló: a tulajdonjog elvonását csak törvényben megfogalmazott közérdekű cél indokolhatja. Amennyiben a kisajátításra vonatkozó szabályozás, a kisajátítással megvalósítható közösségi célok meghatározása megfelel az alapvető jogállami elvárásoknak, gyakran a kisajátítás elszennedői is belátják a kényszerű tulajdonelvonás indokoltságát – még akkor is, ha érzelmileg kötődnek kisajátított ingatlanukhoz. Nem mindegy viszont, hogy az állam milyen mértékű kártalanítással ellentételezi a volt tulajdonosok kisajátítással okozott sérelmeit. A kisajátítás szocializmus korabeli szabályozása épp az irreálisan, méltánytalanul alacsony kártalanítási összegek miatt hagyott sokakban fájó emlékeket.

A kisajátításért járó kártalanítás kérdésével nem csak nemzeti jogszabályok foglalkoznak. Az Emberi Jogok Európai Egyezményének tulajdonelvonásról rendelkező I. kiegészítő jegyzőkönyv 1. cikke *expressis verbis* kimondta, hogy a tulajdonelvonásért minden esetben kártalanítás jár. Az Emberi Jogok Európai Bíróságának joggyakorlata, esetjoga szerint annak elbírálásánál, hogy a konkrét tulajdontól való megfosztás megfelel-e a nemzetközi jog általános elveinek, igen fontos szerepe van annak, hogy a tulajdonos felmerült kárát megtérítették vagy sem. A kártalanítás tényén kívül annak is nagy szerepe van, hogy az ésszerű időn belül ténylegesen kifizetett kártalanítás arányban áll-e az elvont (kisajátított, államosított) tulajdon értékével („az ésszerű mértékű” kártalanítás követelménye). Az Európai Unió Alapjogi Chartájának 17. cikke szintén tartalmaz rendelkezést a kártalanításra, ugyanis kimondja, hogy csak abban az esetben lehet valakit a tulajdonától megfosztani, ha a tulajdonelvonás „*az ezáltal elszennedett veszteségekért kellő időben fizetett méltányos összegű kártalanítás mellett történik*”.

Jelen dolgozatomban bemutatom a kisajátítási kártalanítással kapcsolatos, Alaptörvényben megfogalmazott követelményeket, a kisajátítási kártalanítás magyar szabályozásának történetét, a kártalanításra vonatkozó hatályos magyar szabályozást és a kisajátítási kártalanítás meghatározásával kapcsolatban felmerülő elméleti és gyakorlati kérdéseket.

1. Történeti visszatekintés – a kisajátítási kártalanítás magyar szabályozásának története

Magyarországon az államalapítástól 1848-ig a feudális tulajdonjogi berendezkedés volt jellemző.[1] 1848 előtt a magyar magánjogban a tulajdon általában „*csak az ingókon és a szerzett ingatlanokon jelentett más kizárásával teljes – de nem abszolút – uralmat biztosító jogot.*”[2] A tulajdonjog jelentős kötöttségeire tekintettel nem is tettek éles különbséget a birtok és a tulajdonjog között.[3] Magyarországon a polgári átalakulás a nyugat-európai államokhoz képest jelentősen később, csak a reformkorban (1830-1848) vált meghatározóvá a polgári átalakulásra való törekvés. Előtte nem beszélhetünk polgári tulajdonról, így *a mai értelemben vett* kisajátításról sem. A reformkor előtt is találkozhatunk azonban kisajátítási jellegű törvényekkel vagy a kisajátítás ’kezdeményeivel’, „elözményeivel”, bár a szerzők véleménye megoszlik abban a kérdésben, hogy érdemes-e a reformkor előtti kisajátításszerű jelenségeket kisajátításként értelmezni.[4] A magyar feudális jog szerint „*a magyar*

nemeseknek sarkalatos kiváltsága volt az, hogy őket még a király sem háboríthatta meg vagyoniukban a maga rendes hatalmánál fogva.”[5] Ezért csak rendkívül szórványosan és kivételes viszonyok között kerülhetett sor ’kisajátítási tartalmú’ törvények elfogadására.

Mivel Magyarország korábban ásványkincsekben (ércekben és sóban) kifejezetten gazdag területnek számított, a ’kisajátítás’ igénye a XIX. század elejéig a bányászattal összefüggésben merült fel. A mindenkori központi hatalom ugyanis arra törekedett, hogy azokat a birtokokat, ahol ásványkincs lelőhelyek találhatók, ’kisajátítsa’,[6] ami viszont a nemesi előjogok sérelmével járt. Azokban a korszakokban, amelyekben a királyi hatalom viszonylag erősebb volt, sikerült ’kisajátítási’ törvényeket hozni, amelyek *általában rendelkeztek az érintett tulajdonosok kártalanításáról is.*[7] A rendi Magyarországon tehát a reformkor előtt is élt a ’kisajátítás’ gyakorlata, amelyet azonban csupán a bányászati tevékenységgel és a várerősségek építésével kapcsolatban szabályoztak törvényi szinten. Az egyéb közcélú beruházásokhoz (pl.: csatornaépítés, útépítés, hidak, gátak és töltések építéséhez) szükséges földek kisajátításáról törvény nem rendelkezett, csupán egyfajta ’szokásjog’ vagy joggyakorlat élt: a vármegye illetve más törvényhatóság azokat minden kárpótlás/kártérítés nélkül elvette.[8] Már az 1830-as évek elején felmerült egy átfogó kisajátítási törvény előkészítésének igénye. Ám a kisajátítási törvénnyel kapcsolatban a nemességen belül nem jött létre konszenzus, hisz közülük sokan inkább túrték a nem bányászati célú kisajátítás zavaros, kaotikus, kiszámíthatatlan joggyakorlatát, mint nemesi előjogaik megnyirbálását.

A XIX. század közepétől, főként az Osztrák-Magyar Monarchia időszakában igen fontos és nagyszabású infrastrukturális fejlesztések kezdődtek,[9] amelyek megvalósításához gyakran volt szükség a magántulajdon igénybe vételére. E beruházásokat, fejlesztéseket már nem lehetett a fent vázolt bizonytalan jogszabályi környezetben kivitelezni, ezért igény jelentkezett a kisajátítás kiszámítható és megnyugtató rendezésére. Az első, infrastrukturális beruházásokra alkalmazandó kisajátítási törvény az 1836. évi XXV. tc., amelyet az ország kereskedelmi útvonalainak (vasutak, csatornák) kiépítésének, fejlesztésének megvalósítása érdekében alkottak. Már e korai, kisajátítási tartalmú törvény is szól a kártalanításról, ugyanis kimondja, hogy *„tökéletes és teljes mértékű kárpótlás mellett”* kell a tulajdonosoknak a földjüket átengedni.[10] Az 1836. évi XXVI. tc. a gróf Széchenyi István által kezdeményezett, Buda és Pest közötti első állandó híd, a Lánchíd építésére vonatkozott és az *„igazságos kárpótlás”* követelményét említette. A ’kárpótlási tárgyban’ folyó perre a törvény Királyi Táblát jelölte ki, ahonnan fellebbezni lehetett a hétszemélyes Táblához.[11] Az 1840. évi XXXVII. törvénycikket a tervezett, de meg nem valósult Duna-Tisza csatorna építése érdekében alkották, míg az 1840. évi XL. tc.-et a Bécs-Trieszt közötti vasútvonal építésére. Amint látszik, e törvények csak egy-egy konkrét beruházásra, illetve később csak bizonyos szűken meghatározott jogcímekre vonatkoztak, viszont tartalmaztak kártalanítással kapcsolatos rendelkezéseket. A Habsburg önkényuralom idején az osztrák *Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch*-on alapuló, rendeleti szintű kisajátítási szabályokat fogadtak el, amelyek a vasúti, közúti és vízi építkezésekre vonatkoztak.

A kisajátítás átfogó törvényi rendezésére csak az osztrák-magyar kiegyezés (1867) után került sor. Az első hazai általános kisajátítási törvény, az 1868. évi LV. tc., bár később is születtek egyes speciális beruházásokhoz kapcsolódó törvények.[12] Első kisajátítási kódexünk 32. §-a kimondta, hogy *„a kisajátítás valódi és teljes kártalanítás mellett eszközöltetik.”* A kártalanítás összegét a szakértők véleménye alapján a bíróság határozta meg, rendszerint készpénzben. A kártalanítási összeg megállapításánál a ténylegesen kisajátított ingatlan értékén kívül számításba kellett venni a visszamaradt ingatlan értékvesztését, valamint azokat a költségeket is, amelyek ahhoz voltak szükségesek is, hogy a visszamaradt ingatlanrészt az eredeti funkciójában lehessen továbbhasznosítani.[13] A kisajátítással érintett ingatlanon található függő termés, ültetvények s egyéb ingóságok értékét viszont nem kellett

figyelembe venni a kártalanítási összeg meghatározásánál, azt a korábbi tulajdonos *kártérítésként* érvényesíthette a kisajátítóval szemben.

Az 1868. évi kódex nem tudott megfelelni a kiegyezéssel együtt járó gazdasági fellendülés jelentette kihívásoknak, ezért került sor az 1881. évi XLI. törvény, második kisajátítási kódexünk megalkotására.[14] E kódex is kimondta, hogy a kártalanításnak valódinak és teljesnek kell lennie, és részletesen meghatározta a kisajátítási kártalanítás megállapításának módját, valamint a kártalanítás eljárási szabályait. A kártalanítás összegének meghatározásánál a kisajátított ingatlan értékén kívül számításba kellett venni az ingatlant érő értékvesztéseket; azokat az átalakítási költségeket, amelyek ahhoz szükségesek, hogy az a birtok, a melyből egy részt kisajátítottak, a kisajátítás előtt gyakorolt módon továbbra is használható legyen; valamint azon költségöbbltet tőkét is, amelyet a megmaradt birtokrésznek a kisajátítás utáni használata, a kisajátítás előtti állapothoz hasonlítva, igényel. A függő termés, ültetvények és állaguk sérelme nélkül elmozdítható egyéb tárgyakat itt sem lehetett figyelembe venni a kártalanítási összeg megállapításánál. E károk megtérítéséért a kisajátított ingatlan birtokosa a kisajátítótól, sommás bírói eljárás útján, külön kártérítést követelhetett.[15]

Amint látható, első két kisajátítási kódexünk egyaránt részletesen rendelkezett a kisajátítással járó kártalanítás mértékéről és megállapításának módjáról. Az 1881. évi kódex ugyan komoly változtatásokkal, a kisajátítási célok állandó újrafogalmazásával, ám mintegy 70 éven keresztül, egészen 1951-ig volt hatályban.

A második világháború után Magyarország a Szovjetunió megszállási területéhez tartozott. 1948-ra egypártrendszer alakult ki, eltűntek vagy formálissá váltak a demokratikus intézmények. A szocializmus tulajdoni rendszerének alapja a közösségi tulajdon volt, ezért egy igen erőszakos, durva kollektivizálás, államosítás vette kezdetét. A szénbányák, erőművek, gyárak, bankok stb. *ex lege*, a korábbi tulajdonosok kártalanítása nélkül állami tulajdonba kerültek, ezután az agrárszektorban is kizárólagossá vált az állami tulajdon. A parasztságot különböző brutális eszközökkel – zsarolással, fenyegetéssel, erőszak alkalmazásával – arra kényszerítették, hogy 'ajánlják fel' földjüket az államnak, vagy lépjenek be a termelőszövetkezetekbe. Mivel a magántulajdonban álló javak mértéke az államosítás miatt drasztikusan lecsökkent, nem is volt szükség nagy arányban kisajátítási eljárások lefolytatására.[16] Az 1881. évi kisajátítási kódexet ezért csak 1951-ben helyezték hatályon kívül. A szocializmusban a kisajátítás az igen abszurd államosítási jogszabályok 'kisegítő' jogintézményévé korcsosult. A kisajátítás szocialista szabályozása alapjaiban változtatta meg a kisajátítási kártalanításra vonatkozó szabályokat is.

A szocializmus kezdeti időszakában, 1951-ben még az 1881. évi kódex volt hatályban, viszont annak kártalanításra vonatkozó szabályait – egy minisztertanácsi rendelettel – jelentősen módosították. A kisajátítás szabályainak módosításáról és kiegészítéséről szóló 114/1951. (V. 27.) M. T. számú rendelet kimondta, hogy a kártalanítás a forgalmi értékhez *igazodik*. [17] Ezzel jó időre megszűnt Magyarországon a kisajátítási kártalanítás törvényi szintű szabályozása. E rendelet a pénzügyminiszternek és a földművelésügyi miniszternek adott felhatalmazást a kártalanítás részletes szabályainak meghatározására, amelynek a miniszterek – nem is jogszabállyal, hanem – egy *utasítással* tettek eleget. Az utasítás alapján kialakult gyakorlat bevezette a személyre szóló kártalanítást, ugyanis a 'dolgozó kisemberek' és az annak nem minősülő személyek eltérő mértékű kártalanítást kaptak.[18] A szocializmus időszakában az 1955. évi 23. törvényerejű rendelet jelentette az első kisajátítási kódexet. A kártalanítás szabályait azonban a 17/1955. (X. 5.) P. M. számú rendelet tartalmazta, amely fenntartotta a dolgozók és a dolgozóknak nem minősülő személyek közötti különbségtételt. A pénzügyminiszter 116/1955. (P. K. 46.) számú utasítása határozta meg a dolgozónak nem minősülő kisajátítást szenvedők körét, és azt, hogy ők milyen mértékű kártalanításra jogosultak. A 17/1955. P. M. rendeletet és a 116/1955.

pénzügyminiszteri utasítást 1957-ben helyezte hatályon kívül a 25/1957. (VI. 26.) P. M. számú rendelet, amely a kártalanítás módjának és mértékének részletszabályait tartalmazta. Eszerint a kártalanítás elsősorban csereingatlannal történhetett. Csak akkor volt mód arra, hogy a kisajátítást szenvedőt készpénzben kártalanítsák, ha csereingatlannal nem lehetett kártalanítani. A kisajátítást szenvedő nem élhetett kifogással amiatt, hogy a kártalanítás csereingatlannal vagy készpénzzel történt; ha a kisajátítást szenvedő a felajánlott csereingatlant nem fogadta el, nem volt helye készpénz kártalanításnak. Ebben az esetben kártalanítás nélkül történt a kisajátítás. A kártalanítás mértéke nem a forgalmi értékhez igazodott, hanem *hatóságilag* egy igen primitív rendszer alapján, a piaci viszonyokat figyelmen kívül hagyva állapították meg.[19] Ezek az összegek általában igen alacsonynak számítottak.

A kisajátítás újraszabályozására az 1965. évi 15. tvr.-rel került sor. Eltörölték a dolgozók és a nem-dolgozók megkülönböztetését a kártalanítási összeg megállapításánál, és kissé növelték a kártalanítás „*valóssággal szankciót jelentő alacsony mértékét*”. [20] Csereingatlannal már csak abban az esetben lehetett kártalanítani, ha a tulajdonos elfogadta a kisajátítást kérő által felajánlott ingatlant. Ám e kódex még mindig abszurd szabályokat tartalmazott. A kártalanítás módjára és mértékére vonatkozóan államigazgatási úton fő szabály szerint nem volt helye sem fellebbezésnek, sem panasznak.[21] A kártalanítási összegre vonatkozó rendelkezéseket egy miniszteri rendelet[22] tartalmazta, ami igen-igen aprólékosan, de irreális módszertannal szabályozta a (hatósági) irányárakat. A hatóság által alkalmazni rendelt szempontok alapján meghatározott kártalanítási összegek gyakran nem érték el a valós piaci ár 60%-át sem, tehát a kártalanítási összegek eléggé elmaradtak a forgalmi értéktől. Főként a kártalanításra vonatkozó szabályok tarthatatlansága miatt került sor a kisajátítás rekodifikálására 1976-ban.

A 1976. évi 24. tvr.[23] a szocializmus későbbi, viszonylag konszolidáltabb időszakában, a 'puha diktatúra' idején készült, amit már jelentős előrelépésként lehet értékelni a korábbi abszurd szabályokhoz képest.[24] E kódex megszüntette az irányárak rendszerét, a kártalanítási összegek megállapításának szempontjai között helyet kapott a forgalmi érték is. Csereingatlannal már csak a tulajdonos és a kisajátítást kérő megegyezése alapján lehetett kártalanítani. A jogszabály azonban nagy figyelmet fordított arra, hogy az ingatlanért járó kártalanítási összeg ne adjon lehetőséget a munka nélküli jövedelemszerzésre.[25] A Ktvr. különbséget tett a személyi tulajdon körébe tartozó és az azt meghaladó ingatlanért járó kártalanítás között, amikor előírta, hogy a személyi tulajdon mértékét meghaladó ingatlanért egyébként járó kártalanítást – ha az ingatlan elidegenítési kötelezettség alá esik és a tulajdonos a kötelezettségét nem teljesítette – 50%-kal csökkenteni kell.[26] A Ktvr. ugyan messze nem felelt meg a kisajátítással szemben támasztott jogállami elvárásoknak, mégis komoly előrelépést jelentett a korábbi, szocialista időszakban született kódexekhez képest.

Az 1989/90-es rendszerváltás után a jogalkotó nem alkotott új kisajátítási kódexet, hanem a Ktvr.-t igyekezett konszolidálni, a jogállami feltételeknek megfeleltetni. E folyamat első fontos lépésének tekinthetjük, hogy az 1990. évi XXII. törvénnyel jelentősen módosították a Ktvr.-t, amivel a tulajdonhoz való jog biztosításának feltételeit igyekeztek megteremteni – kevés sikerrel. A kisajátítás szocialista szabályozásának terhes örökségétől csak több évtizedes, aprólékos korrekcióval sikerült megszabadulni. E folyamatban a legnagyobb szerepet az 1990-ben felállított Alkotmánybíróság játszotta.

2. Alkotmányos kisajátítás – az 1989/90-es rendszerváltás utáni változások

A tulajdonjogi problémák igen fontos, meghatározó jelentőséggel bírtak az 1990-es évek nemzetközi politikájában és több állam nemzeti politikai életében is. Ebben igen fontos szerepet játszottak a kelet-közép-európai térségben az 1980/90-es évtized fordulóján bekövetkezett változások, amikor a térség államai áttértek a demokratikus berendezkedésre és

a piacgazdaságra. A magántulajdonra épülő tulajdoni berendezkedést a rendszerváltás egyik szükségszerű előfeltételének tekintették.[27]

A kisajátítás megjelenése az Alkotmányban

Magyarországon az 1989. október 23-i alkotmánymódosítás iktatta (a korábbi, már nem hatályos) Alkotmányba[28] a kisajátításra vonatkozó rendelkezést. A módosított Alkotmány szerint „tulajdont kisajátítani csak kivételesen és közérdekből, törvényben szabályozott esetekben és módon, teljes, feltétlen és azonnali kártalanítás mellett lehet.”[29] Ezt egy nagyon fontos lépésnek tekinthetjük a kisajátítás története szempontjából, még akkor is, ha a tulajdonhoz való jog alkotmányos deklarálására csak az 1990-es választások után került sor, az 1990. évi XL. törvény 7. §-ával. Az Alkotmányban – történeti okok miatt nem az *Alapvető jogok és köteleességek* című XII. fejezetben, hanem – az *Általános rendelkezések* között szerepel a tulajdonhoz való jog. Az Alkotmánybíróság gyakorlatában ennek nem tulajdonított különösebb jelentőséget, a tulajdonhoz való jogra indokolás nélkül alapjogként tekintett. *Lábady Tamás* felvetette, hogy nem lehet egészen pontosan rekonstruálni, az alkotmányos rendszerváltással kapcsolatos tárgyalásokat folytató politikai felek milyen szerepet szántak a tulajdonhoz való jogra vonatkozó rendelkezéseknek.[30] Ez a bizonytalanság azonban nem befolyásolta az alkotmányos tulajdonvédelem kibontakozását. Már a 7/1991. (II. 28.) AB határozatból nyilvánvalóvá vált, hogy az Alkotmánybíróság a tulajdont alapjognak tekinti.[31] Az 1989. októberi alkotmányreformnak köszönhetően megszűnt a közösségi tulajdon primátusa, azután – legalábbis normatív szinten – a köz- és a magántulajdon egyenjogú, azonos védelemben részesült.

Amint látjuk, a rendszerváltó politikai erők kiemelt figyelmet fordítottak arra, hogy a kisajátítással szemben alkotmányos szintű követelményeket fogalmazzanak meg. Egykori igyekezetük érthető: a tulajdonelvonás korlátok közé szorítása a rendszerváltás fontos és emblematikus eredménye. Fontos elköteleződés volt ez a magántulajdon szentségének eszménye mellett egy olyan, majdnem negyven éves korszak után, amikor az állam csak a saját tulajdonát részesítette valós védelemben.

Az Alkotmány 1989/90-ben lezajlott átfogó módosítása[32] az akkor fennálló tulajdonjogi viszonyok tagadásából indult ki.[33] Az új tulajdoni rend jogi, és politikai vetületének összehangolását végső soron az 1990-ben alakult Alkotmánybíróságnak[34] kellett elvégeznie.[35] Az Alkotmány átfogó módosítása és a jogállamiság intézményi biztosítékainak megteremtése után nagyságrendileg ötven érdemi alkotmánybírósági döntés született a Ktvr. szabályaival és az egyéb – *szűkebb* értelemben vett – kisajátítási tárgyú jogszabályokkal összefüggésben.[36] A rendszerváltás után tehát elkezdődött a szocializmus időszakában alkotott Ktvr. folyamatos, aprólékos korrekciója.[37] Az Alkotmánybíróság kezdetben főként az ún. kárpótlással és a privatizációval kapcsolatos problémákon keresztül szembesült tulajdoni kérdésekkel. A következő részben csak annak rövid bemutatására szorítokozom, hogy az Alkotmánybíróság hogyan értelmezte a kisajátítási kártalanítással szemben megfogalmazott alkotmányos követelményeket.

A kártalanítás azonnalisága – az 58/1991. (XI. 8.) AB határozat

Az Alkotmánybírósághoz érkezett beadványok jelentős része mindig is a kártalanításra vonatkozó szabályokat támadta.[38] Az Alkotmánybíróság az 58/1991. AB határozatának alapjául szolgáló indítvány nyomán a már nem hatályos, 1959. évi Ptk.[39] – kisajátításról rendelkező – 178. § (2) bekezdése második mondata és a (3) bekezdése, illetve a Ktvr. 20. §-a alkotmányellenességét vizsgálta. Az indítvány a régi Ptk. alábbi rendelkezéseit támadta:

Régi Ptk. 178. § (2) ... Az a fél, aki a kártalanítást sérelmesnek tartja – ha jogszabály másként nem rendelkezik – a bírósághoz fordulhat.

(3) A bírósági eljárás a kisajátítást kérő birtokba helyezését nem gátolja.

Az Alkotmánybíróság szerint a régi Ptk. 178. § (2) bekezdésének rendelkezései formai és tartalmi szempontból is alkotmányellenesnek bizonyultak. Az Alkotmány 13. § (2) bekezdése

alapján csak a törvényben meghatározott módon lehet helye kisajátításnak, viszont a régi Ptk. szerint[40] a törvénynél alacsonyabb szintű jogszabály is tartalmazhatta a kisajátítás lényeges szabályát (formai alkotmányellenesség). Az Alkotmánybíróság emellett tartalmi alkotmányellenességet is feltárt, hiszen a régi Ptk. támadott rendelkezése alapján csak a kártalanítás összecszerúségét sérelmező fél számára volt lehetőség a bírósági jogorvoslatra, a kisajátítás ténye ellen fellépőnek nem. Ez a korlátozás az Alkotmány 50. § (2) bekezdésébe ütközött, ami szerint „a bíróság ellenőrzi a közigazgatási határozatok törvényességét.”

A régi Ptk. 1991 előtti 178. § (3) bekezdése úgy rendelkezett, hogy a bírósági eljárás a kisajátítást kérő birtokba helyezését nem gátolta. Ez sértette az Alkotmány 13. §-ában rögzített tulajdonhoz való jogot, mivel „a kisajátítást kérő előzetes birtokba helyezése számottevően megnehezítette a kisajátítást szenvedő perbeli pozícióját és ez a kártalanítás feltétlen követelhetőségének mint alkotmányos alapjognak a sérelmével járhatott.”[41]

Az indítvány másik része a Ktvr. 20. §-t támadta, amely a kártalanítási összeg kifizetésére 60 napos, a csereingatlan birtokba bocsátására 30 napos, a kártalanítás és a csereingatlan értéke közötti különbözet megfizetésére pedig ugyancsak 60 napos határidőt engedett. Az Alkotmánybíróság szerint ezek indokolatlanul hosszú határidők, és így nem érvényesülhetett az azonnali kártalanítás alkotmányos elve. Fontos kiemelni, hogy az Alkotmánybíróság nem határozott meg a kártalanításra vonatkozóan pontos teljesítési határidőt (ez a jogalkotó hatáskörébe tartozik), ám kimondta, hogy az Alkotmány „feltétlenül megköveteli a kisajátítást kérő birtokba helyezésének és a kisajátított kártalanításának az egyidejűségét.”[42]

Az Alkotmánybíróság az 58/1991. AB határozatával a Ptk. és a Ktvr. több évtizedes, az alapul fekvő indítványban nevesített hibáját orvosolta. Lehetővé tette a kisajátítási határozat teljes körű bírósági felülvizsgálatát és egyes – nyilvánvalóan alkotmányellenes – kártalanításra vonatkozó rendelkezéseket megsemmisített, ezáltal a magyar kisajátítási kódexek több évtizedes ellentmondását számolta fel.

A teljes és feltétlen kártalanítás – 3/1992. (I. 23.) AB határozat

A 3/1992. AB határozat alapjául szolgáló indítvány a Ktvr. (a jogszabály Tvr.-ként hivatkozta) végrehajtása tárgyában alkotott 33/1976. (IX. 5.) M. T. rendeletének (ebben a címben – igazodva az alapul fekvő AB határozat szóhasználatához: Vhr.) Vhr.13. §-át kifogásolta:

Vhr. 13. § (1) A Tvr. és e rendelet alkalmazásában teleknek kell tekinteni

a) a város (község) belterületén levő ingatlanból, továbbá

b) a város (község) külterületén levő, lakó- vagy üdülőépülettel beépített ingatlanból

kisajátított terület 1500 négyzetmétert meg nem haladó részét.

(2) Közös tulajdonban álló ingatlannál az (1) bekezdés a) és b) pontjában említett területet az egy családhoz nem tartozó tulajdonostársak esetében külön-külön kell számításba venni. A család a házastársak és kiskorú gyermekeik.

(3) Az (1) és (2) bekezdés alapján teleknek nem minősülő ingatlanok, illetőleg ingatlanrészek a Tvr. és e rendelet alkalmazásában földnek tekintendők.

A Vhr. 13. §-a tehát olyan számítási módot írt elő a kártalanítási összeg meghatározására, ami – egyébként az Alkotmány 13. § (2) bekezdésével és a Ktvr. kártalanításra vonatkozó szabályaival ellentétben – a tényleges forgalmi értéktől eltérő összértékhez vezetett, ugyanis a kártalanítást csak a kisajátított ingatlan egy részére (a város ill. község belterületén, továbbá a város ill. község külterületén fekvő, lakó- vagy üdülőépülettel beépített, kisajátított ingatlan 1500 m²-t meg nem haladó részére) tette lehetővé. A Ktvr. az érték megállapítása szempontjából különbséget tett telek és föld között:

9. § (1) A telek értékét a település jellege, a településen belüli fekvés, a rendeltetés, a megközelíthetőség, valamint a beépítési lehetőség alapján kell megállapítani.

(2) A föld értékét minősége, fekvése, megközelíthetősége, művelésre való alkalmassága, művelési módja, továbbá – ha annak nyilvántartását jogszabály előírja – művelési ága alapján kell megállapítani.

Azaz a belterületen fekvő földrészlet két különböző része (telek illetve a telek 1500 m²-t meghaladó része „földként”) megfelelő alkotmányos indok nélkül különböző megítélés alá esett annak ellenére, hogy forgalmi értékük azonos. Az Alkotmánybíróság ezért a Vhr. 13. §-át – mint az Alkotmány 13. § (2) bekezdésével ellentéteset – megsemmisítette.

Úton az új kisajátítási kódex felé

Az Alkotmánybíróság döntéseinek következményeként ugyan jelentős mértékben megváltozott a kisajátításra vonatkozó szabályozás, ám a 2000-es évek közepéig még a jelentősen módosított, szocializmusban alkotott kisajátítási szabályok voltak hatályban, amelyek azonban maradéktalanul nem tudtak megfelelni a jogállami elvárásoknak. Az Alkotmánybíróság 2005-ben fogadott el egy igen fontos kisajátítással kapcsolatos döntést,[43] amelyben részletesen kifejtette az akkor hatályos szabályozással kapcsolatos kifogásait, valamint felvázolta, hogy a kisajátításra vonatkozó szabályozást hogyan kellene megfeleltetni az alkotmányos elvárásoknak. Az Országgyűlés az Alkotmánybíróság ezen határozatában megfogalmazott szempontoknak megfelelően új kódexet fogadott el a kisajátításról 2007-ben. Az Alkotmánybíróság e határozatában többek között azt kifogásolta, hogy a teljes, azonnali és feltétlen kártalanítás anyagi és eljárásjogi biztosítékait nem törvényi szintű jogszabály tartalmazta.

Az Alkotmánybíróság határozatában megfogalmazott felhívásra alkotta meg az Országgyűlés a hatályos kisajátítási kódexet, a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvényt,[44] ami alapvetően megfelel a jogállami elvárásoknak.

3. A kisajátítási kártalanításra vonatkozó hatályos szabályozás

Az Országgyűlés 2011. április 11-i ülésnapján elfogadta Magyarország Alaptörvényét, ami normatív szinten nem hozott látványos változást az alkotmányos tulajdonvédelem területén. Az Alaptörvény XIII. cikk (2) bekezdése szerint a kisajátításért járó kártalanításnak – a korábbi alkotmányos szabályokkal egyezően – *teljesnek, feltétlennek és azonnalinak* kell lennie.[45] A kártalanításra vonatkozó érdemi szabályokat tehát törvényi szintű szabályok tartalmazzák.

A kisajátítás jogintézményét a magyar polgári jog is ismeri, és azt az ingatlanok tulajdonjogának egyik szerzősmódjaként, illetve a tulajdonjog közjogi korlátjaként[46] tartja számon. A hosszas,[47] vitákkal terhelt kodifikációs munka eredményeként[48] 2013-ban elfogadott Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény[49] is tartalmaz kisajátításra vonatkozó rendelkezéseket. E rendelkezések a Ptk.-ban a dologi jogról szóló V. könyvben, a tulajdon-szerzősmódok között, az V. cím alatt, azon belül a XI. fejezetben, az 5:43. §-ban helyezkedik el. E szerint

(1) Kisajátítással ingatlan tulajdonjoga kivételesen, közérdekű célra, azonnali, teljes és feltétlen kártalanítás ellenében szerezhető meg.

(2) A kártalanítás nyújtására az köteles, aki a kisajátítás alapján a tulajdont megszerzi.

A kisajátításra vonatkozó részletes szabályokat a kisajátítási kódex tartalmazza, ezért a Ptk. csak igen szűkszavúan rendelkezik a kisajátításról.[50]

A kisajátítási kódex igen részletes rendelkezéseket tartalmaz a kisajátítási kártalanításra vonatkozóan. A jogalkotó így kívánta teljesíteni a kártalanítással szemben az Alaptörvényben meghatározott követelményeket.

A kisajátítást helyettesítő adásvétellel kapcsolatos kérdések

A Kstv. szerint kisajátítással ingatlan tulajdonjoga csak *kivételesen* vonható el, törvényben meghatározott közérdekű célból, feltételekkel és módon, teljes, azonnali és feltétlen

kártalanítás mellett. A kisajátítás tehát egyfajta kivételes, 'végső' eszköz az ingatlan tulajdonjogának megszerzésére. Ezt jelzi, hogy kisajátításnak csak akkor lehet helye, ha az ingatlan tulajdonjogának megszerzése adásvétel – törvényben meghatározott esetben csere – útján nem lehetséges.[51] Tehát először mindig meg kell kísérelni a tulajdonjogot *adásvétellel* megszerezni, és csak az adásvételi szerződés megkötésére lehet megindítani a kisajátítási eljárást. Az adásvétel megkötését igazolni kell a kisajátítási hatóság előtt.

A bírói gyakorlat szerint a kisajátítási eljárás során a kártalanítási összeg meghatározásánál *nem kell figyelembe venni a korábban ajánlott vételárat*. Tehát ha a vételi ajánlat el nem fogadását követően – a kisajátítási eljárás során alkotott – szakértői vélemény a korábban ajánlott vételárnál alacsonyabb összegben állapítja meg a kártalanítás összegét, utóbb nem kérhet a tulajdonos a vételi ajánlatnak megfelelő kártalanítást.[52] E bírói gyakorlat *egyrészt* arra ösztönzi a tulajdonosokat, hogy alaposan fontolják meg a vételi ajánlatot. *Másrészt* érdekeltté teszi a kisajátítást kérőket, hogy a kisajátítási eljárás során nagyjából a kártalanításként valószínűsíthető összeget ajánlják fel vételárként. Ha annál lényegesen alacsonyabb árat ajánlanak, az eladók nem fogadják el az ajánlatot, és le kell folytatni a több hónapos kisajátítási eljárást. Ha magasabb vételi ajánlatot tesznek, saját anyagi érdekeik csorbulnak.

A kártalanítás általános szabályai

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. Tehát kártalanításra jogosult *egyrészt* a tulajdonos, *másrészt* az, akinek az ingatlanon valamilyen joga áll fenn. A megszünt jogokért járó kártalanítást az ingatlan tulajdonjoga elvonásáért járó kártalanításnál *figyelembe kell venni*,[53] azaz a tulajdonjogért járó kártalanítás összegéből le kell vonni.[54]

Ha a kisajátított épületben levő lakást, illetőleg nem lakás céljára szolgáló helyiséget bérlő vagy egyéb használó használja, forgalmi értéként a *lakott értéket* kell figyelembe venni.[55] A *beköltözhető forgalmi értéket* abban az esetben kell figyelembe venni, ha a kisajátított épületben levő lakást, illetőleg nem lakás céljára szolgáló helyiséget a tulajdonos használja és részére cserelakást (cserehelyiséget) nem kell adni, vagy használó használja, és a használó cserelakásra (cserehelyiségre), valamint pénzbeli kártalanításra sem tart igényt.[56]

A kártalanítás fő szabály szerint *pénzben* történik.[57] Csereingatlannal csak abban az esetben történhet a kártalanítás, ha abban a tulajdonos és a kisajátítást kérő megegyezik. A bírósági gyakorlat szerint törekedni kell arra, hogy azonos területen történt kisajátítás esetében a volt tulajdonosok arányos kártalanításban részesüljenek.[58]

A kártalanítás megfizetésére a kisajátítással tulajdont szerző kisajátítást kérő *állam*, illetve *helyi önkormányzat*, vagy a kisajátítást kérő *harmadik személy* köteles. A kártalanítást *egy összegben* kell megfizetni, a kártalanításra jogosult fizetési számláját vezető *pénzforgalmi szolgáltató útján*. Ha a kártalanításra jogosultnak nincs számlája, vagy nem jelöl meg fizetési számlát, részére a kártalanítást fizetési számláról történő *készpénzkifizetéssel, postai úton* kell teljesíteni. Ha ez valamilyen okból nem lehetséges (pl.: a kártalanításra jogosult személye bizonytalan), a kártalanítási összeget bírósági letétbe kell helyezni.[59] A kártalanítási összeg a kisajátítási határozat jogerőre emelkedésével válik esedékessé, ettől az időponttól kezdődően jár a polgári törvénykönyv szerinti *késedelmi kamat* is.[60]

A kártalanítás mértéke

A kártalanítás általános elvei, az értékbecslés módszerei

A kártalanítás összegének megállapítása során a kisajátítási kódex szerint *az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értékét* kell figyelembe venni.[61] A bírói gyakorlat szerint csak a széles körben huzamosabb ideig fennálló értéket

lehet figyelembe venni, az eseti, konjunkturális árakat nem. A kisajátított ingatlanok a kisajátítási határozat meghozatalát követően bekövetkezett értéknövekedésére hivatkozva nem lehet a későbbiekben többletkártalanítást követelni.[62]

A szakértők a kisajátítandó ingatlan értékének meghatározásához az összehasonlításra alkalmas ingatlanok adatait, az adott időszakban megvalósult adásvételi ügyletekkel kapcsolatos információkat az ingatlan-nyilvántartásból, az illetékhivatal adatbázisából, illetve egyéb forrásokból szerzik be.

Ha az ingatlan valóságos forgalmi értéke – összehasonlításra alkalmas ingatlanok, illetve ezek forgalmának hiányában, vagy forgalmukra jogszabályban elrendelt korlátozás, illetve más ok miatt – nem állapítható meg, az ingatlan *településen belüli fekvését, közművekkel való ellátottságát*, ennek hiányában a közművesítés lehetőségét, *földrajzi és gazdasági adottságait*, termőföld esetén *a művelési ágat, a földminősítés szempontjait* és *az ingatlan jövedelmezőségét* kell figyelembe venni.[63]

A kártalanítás során figyelmen kívül maradó körülmények

A Kstv. szerint nem jár kártalanítás:

- az ingatlanra feljegyzett *tények* megszűnéséért[64] (például, hogy a tulajdonost gondnokság alá helyezték), valamint
- az olyan épületért, amelyért az építést vagy fennmaradást engedélyező határozat a későbbi lebontás esetére a kártalanítást *kizárta*, illetőleg amelynek az építésügyi hatóság elrendelte a tulajdonos költségére való lebontását.[65]

Ha olyan ingatlant érint a kisajátítás, amelyen lebontani rendelt épület vagy használhatatlan romépület áll (amiért a tulajdonos – értéktelenségére tekintettel – nem kaphatott kártalanítást), a tulajdonos azokat lebonthatja és anyagát elviheti. Ha a kisajátítást kérő a kisajátított épületre vagy annak tartozékaira nem tart igényt, a tulajdonos azokat egyéb esetben is lebontathatja, és anyagukat elviheti. A bontási anyagnak és tartozékoknak a bontási költséggel csökkentett értékét azonban le kell vonni a kártalanításból.[66] Ha a kisajátítás következtében a faállomány vagy más évelő növényzet kitermelése válik szükségessé, ezt a tulajdonos elvégezheti, ám kitermelt faanyag vagy más évelő növényzet értékét az ingatlan értékének megállapítása során figyelmen kívül kell hagyni.[67]

Műemlék kisajátítására vonatkozó speciális szabályok

Műemlék kisajátítása esetén a pénzbeli kártalanítás összegének megállapításakor a műemlék fenntartására, illetve helyreállítására a kisajátítási eljárás megindítását megelőző *öt évben* visszatérítési kötelezettség nélkül az államháztartási, európai uniós, vagy egyéb nemzetközi forrásokból kapott támogatások összegét olyan arányban kell *csökkentő tényezőként* figyelembe venni, amilyen arányban az a műemlék forgalmi értékére hatással volt.[68]

A kisajátítással kapcsolatos értékvesztés megtérítése

A kisajátítási kódex előírja, hogy a kisajátítással kapcsolatos értékvesztésként meg kell téríteni különösen:[69]

- mezőgazdasági művelés alatt álló ingatlan esetében a *lábon álló és függő termés értékét*,
- erdő esetében a lábon álló *faállomány* értékét,
- az ingatlan egy részének kisajátítása esetén a *visszamaradt ingatlanrész értékének csökkenését*.

A lábon álló és függő termés értékéből, illetőleg a folyó gazdasági év várható termésének értékéből azonban le kell vonni az elmaradt mezőgazdasági munkák költségét.[70]

A kisajátítással kapcsolatos költségek megtérítése

Kisajátítással kapcsolatos költségek meg kell téríteni:

- a mező- és erdőgazdasági művelés alatt álló ingatlan esetében a folyó gazdasági évben elvégzett mező- és erdőgazdasági *munkák költségét*, és az *egyéb ráfordítások költségét*,

- a kisajátított épületben levő lakás (nem lakás céljára szolgáló helyiség) és a cserelakás (cserehelyiség) *bérleti díja közötti ötévi különbözetet*.

A kisajátítás járulékos költségeinek megtérítése

A kisajátítási kártalanítás megfizetésére kötelezett – a fenti költségelemeken túl – köteles megtéríteni a kisajátítással közvetlenül összefüggően:

- a költözködés,
- az üzletszerű gazdasági tevékenységet folytató személy vagy szervezet esetében
 - o az üzemáttelepítés, üzemátszervezés,
 - o a termelés kiesés, a tevékenységnek a kisajátítási eljárás miatti szüneteléséből adódó bevétel kiesés, valamint
- ezeken túlmenően a kisajátítás okozta hátrányok kiküszöbölése miatt a kártalanításra jogosultnál – a kisajátított ingatlan birtokba bocsátását követő legfeljebb 90 napon belül – felmerült indokolt és igazolt költséget.

A megszűnt, mást megillető jogokért járó kártalanítás

Ugyan a Kstv. kimondja, hogy kisajátítással az ingatlan tehermentes megszerzésére kerül sor,[71] azonban az ingatlanon a kisajátítás ellenére is fennmaradnak azok a harmadik személyeket megillető jogok, amelyek a közérdekű kisajátítási cél megvalósítását nem akadályozzák.[72] E fennmaradó jogokkal kapcsolatban nem merül fel a kártalanítás kérdése. Azonban ha az ingatlanon fennálló jog meg is szűnik, annak jogosultját kártalanítás illeti meg. A Kstv. három jog – a vagyonkezelői jog, a földhasználati jog és a haszonélvezeti jog – esetében rendelkezik *kifejezetten* a kártalanításról.

A törvény – a fenti három jogon túl – nem szól *kifejezetten* más dologi jogok[73] megszűnése esetén járó kártalanításról, azonban ez nem azt jelenti, hogy azokról egyáltalán nem kell rendelkezni.[74] A Kstv. szerint ugyanis az ingatlanon fennálló jog jogosultját a joga megszűnéséért teljes, azonnali és feltétlen kártalanítás illeti meg.[75] A Kstv. miniszteri indokolása szerint a kártalanítás a dologi jogok,[76] a vagyonkezelői jogok, valamint az Alkotmánybíróság és az emberi jogi egyezmények alapján tulajdonvédelemben részesülő kötelmi jogok (bérlet) jogosultját illetik meg. Azonban az elővásárlási, visszavásárlási, vételi jog jogosultja, az ingatlanra bejegyzett jelzálogjog, végrehajtási jog, életjáradéki jog jogosultja nem jogosult kártalanításra.

A vagyonkezelői jogért járó kártalanítás megállapításánál a törvény különbséget tesz az *ellenérték fejében* és az *ingyenesen* szerzett vagyonkezelői jog között. Kártalanítás csak az ellenérték fejében szerzett vagyonkezelői jogért jár. *Ingyenesen szerzett* vagyonkezelői jog megszűnésénél az állagmegóvó és értéknövelő munkák értékét is csak akkor kell megtéríteni, ha arra *nem költségvetési forrásból* került sor.[77] Az *ellenérték fejében* szerzett vagyonkezelői jog megszűnése esetén a kártalanítás összegének megállapításánál a vagyonkezelői jogért fizetett *ellenértéket*, valamint az *állagmegóvó és értéknövelő munkák értékét* kell figyelembe venni.[78]

A földhasználati jogot[79] ingyenesen megszerző használó részére a használati jog megszűnéséért nem jár kártalanítás. A telek, illetőleg a föld értékét növelő munkák ellenértékét azonban a földhasználó részére meg kell téríteni. E kártalanítást az ingatlanért járó kártalanításnál figyelembe kell venni.[80]

Haszonélvezeti joggal terhelt ingatlan kisajátítása esetén – ha a tulajdonos pénzbeli kártalanításban részesül – a megszűnt haszonélvezeti jog értékét az eset összes körülményeinek gondos mérlegelésével kell meghatározni. Ennek során figyelembe kell venni különösen a haszonélvezeti joggal terhelt ingatlan jellegét, a haszonélvezeti jog gyakorlásának módját, a jogosult személyi körülményeit, a hasznosítás lehetőségeit és a hasznosítással elérhető anyagi előnyöket, továbbá a haszonélvezeti jognak az ingatlan forgalmi értékére gyakorolt hatását.[81]

A haszonélvezeti jogért járó kártalanítás nem lehet kevesebb az illetékekről szóló törvény alapján, a vagyoni értékű jogok megszerzése után fizetendő illeték számításának *alapjánál*, de nem érheti el azt az összeget, ami haszonélvezeti jog fennállása hiányában *a tulajdonos részére kártalanításként járna*. [82]

Kártalanítás csereingatlannal

A kártalanítás fő szabály szerint pénzben történik, azonban ha abban a tulajdonos és a kisajátítást kérő megegyezik, csereingatlannal is történhet a kártalanítás. (A Kstv. szabályozza, hogyan kell kiegyenlíteni a kisajátított és a csereingatlan közötti értékkülönbséget. [83]) Ha a felek között nincs – a csere minden elemére kiterjedő – egyetértés, nem lehet ezt a kártalanítási módot választani. [84]

Ha a kisajátított épületben lévő lakást, vagy nem lakás céljára szolgáló helyiséget a tulajdonos vagy használó használja, részére – legkésőbb a tárgyaláson előterjesztett kérelmére – a kisajátítást kérő köteles *megfelelő cserelakást, illetve cserehelyiséget* biztosítani. [85] Ez alól kivételt jelent, ha a tulajdonos vagy a használó tulajdonában ugyanabban a városban (községben) beköltözhető és megfelelő lakás van, és ha a jogcím nélküli használó másik lakásra nem tarthat igényt. [86]

A kisajátításra kerülő épületben lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség esetén a tulajdonos vagy a használó nem kérhet cserehelyiséget, ha a helyiségben gyakorolt tevékenységét nem folytatja tovább, vagy tulajdonában (vagyonkezelésében, használatában) ugyanabban a városban olyan más, nem lakás céljára szolgáló helyiség van, amely megfelelő a tevékenység folytatására. [87]

Ha a jogosult a felajánlott és – szakértői vélemény alapján – megfelelő cserelakást, illetve cserehelyiséget nem fogadja el, részére a cserelakás vagy cserehelyiség helyett pénzbeli kártalanításról kell dönteni. [88]

Az igazságügyi szakértőkkel szemben támasztott követelmények

A kisajátítási hatóság kártalanításra vonatkozó döntése *nagyrészt a szakértői véleményen alapszik*. Attól csak nyilvánvaló tévedés, elírás, számítási hiba stb. észlelése esetén, illetve abban az esetben tér el a hatóság, ha a tárgyaláson valamilyen új, a szakértői véleményben nem értékelt körülmény jut tudomására. Tehát a kártalanítási összeg meghatározásában igen nagy szerep jut az igazságügyi szakértőknek, ezért röviden bemutatom a szakértőkre vonatkozó szabályozást és a tevékenységükkel kapcsolatban felmerülő néhány problémát.

Az igazságügyi szakértői tevékenységről szóló 2005. évi XLVII. törvény 3. § (3) bekezdése határozza meg az igazságügyi szakértővé válás általános feltételeit. E szerint igazságügyi szakértő az lehet, aki – egyéb általános feltételek mellett – megfelelő *képesítéssel* és a képzés megszerzésétől számított, *legalább ötéves szakirányú szakmai gyakorlattal* rendelkezik, a szakterületén működő *szakmai kamara tagja*, ha a tevékenység folytatásához a kötelező kamarai tagságot jogszabály előírja, és a névjegyzékbe való felvételét követően *tagja a lakóhelye szerint illetékes területi igazságügyi szakértői kamarának*.

Ingatlan értékbecslés szakterületen az lehet szakértő, [89] aki ingatlanszakértői szakon szerzett *egyetemi szakmérnök* vagy *ingatlangazdálkodási szakértő* vagy az Országos Képzési Jegyzékben szereplő *ingatlanközvetítő szakképesítéssel* és

- okleveles építészmérnök vagy
- okleveles építőmérnök vagy
- szerkezetépítő szakon végzett okleveles építőmérnök vagy
- okleveles magasépítő üzemmérnök vagy
- okleveles építész

képesítéssel rendelkezik. Ha termőföld kisajátításáról van szó, ahol a mezőgazdasági termeléssel összefüggésben felmerülő szakkérdésekben is állást kell foglalni, mezőgazdasági szakértő kirendelésére is sor kerül, ha az ingatlan értékbecslő nem rendelkezik ilyen képesítéssel is.

A kisajátítási hatóság maga választja ki az Igazságügyi Minisztérium által vezetett névjegyzékből, kit kér fel szakértőnek egy-egy ügyben. A kisajátítási hatóság általában arra törekszik, hogy a tapasztalatuk szerint jól felkészült, alapos munkát végző szakértőket rendelje ki, mivel a kártalanítási összegre vonatkozó döntésük nagyrészt a szakértői véleményen alapszik. A szakértői véleményben megjelölt kártalanítási összegetől csak igen ritkán térnek el határozatukban. Amennyiben a szakértő nem végez színvonalas, alapos munkát, a hatóság határozatát nagyobb valószínűséggel, illetve eredményesebben támadják meg az ügyfelek a bíróságon, ezért a hatóság igyekszik mellőzni az alacsonyabb szakmai színvonalon dolgozó szakértők kirendelését.

Amint a jogszabályból látszik, az egyébként szigorú képesítési követelmények meghatározásánál a jogalkotó abból indult ki, hogy a kisajátítással érintett ingatlanon nagy valószínűséggel valamilyen épület található, ezért – többek között – valamilyen építész diplomát írt elő a szakértői tevékenységhez. Ezt a megközelítést azonban sokan vitatják, ugyanis az értébecslés inkább speciális közgazdasági jellegű ismereteket igényelne. A gyakorlati tapasztalatok azt mutatják, hogy sok ingatlan értébecslésekkel foglalkozó szakértő munkájának színvonala ingadozó.[90] Ezért a kisajátítási hatóság és a kisajátítási ügyekben eljáró bíróság is csak egy viszonylag szűk kört rendel ki szakértőnek a kisajátítási eljárásokban, az alacsonyabb színvonalon dolgozó szakértőket mellőzik, ami visszatetszőnek tűnhet, illetve emiatt a szakértők utánpótlása sem biztosított megfelelően.

A szakértőknek a kisajátítandó ingatlan értékének meghatározásánál az összehasonlításra alkalmas ingatlanokat helyben kialakult forgalmi értékét kell figyelembe venniük. Ehhez az ingatlan-nyilvántartásban és az illetékhivatal adatbázisában szereplő adatokat tudják felhasználni, valamint egyéb adatbázisokat tudnak igénybe venni. Azonban e munkánál igen körültekintően kell eljárniuk. Az ingatlan adásvételi szerződések hozzáférhetők az ingatlan-nyilvántartásban, de a gyakorlatban gondot okoz, hogy az ingatlanok adásvételénél a tulajdonszerző félnek *vagyonszerzési illetéket* kell fizetnie,[91] amelynek mértéke az ingatlan forgalmi értékéhez igazodik.[92] Ezért a felek az adásvételi szerződésekben gyakran a valós vételárnál alacsonyabb vételárat tüntetnek fel a fizetendő illeték mértékének csökkentése érdekében. Ezért az ingatlan-nyilvántartásban meglévő szerződésekben feltüntetett vételárakat fenntartásokkal kell kezelni. Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok forgalmáról az illetékhivatal adatbázisából lehet megbízhatóbb adathoz jutni. Ha ugyanis az illetékhivatal szerint az ingatlan adásvételi szerződésben szereplő vételár *nem reális*, az adásvétel tárgyát képező ingatlan forgalmi értékét maga állapítja meg helyszíni szemle, összehasonlító értékadatok alapján, valamint az illeték fizetésére kötelezett nyilatkozata ismeretében, szükség esetén külső szakértő bevonásával. Ezek az adatok szerepelnek az illetékhivatal nyilvántartásában, ezért a kisajátítási eljárásban kirendelt szakértők a forgalmi érték meghatározásánál nagyban támaszkodnak *az adóhatóság adatbázisára*. Ehhez azonban a szakértők nem rendelkeznek *közvetlen* hozzáféréssel. Ha információra van szükségük, összehasonlító adatokat kell kérniük az illetékhivaltól néhány általuk megadott paraméter alapján. Az illetékhivatal a megadott paramétereknek megfelelő 20 darab ingatlanra vonatkozóan szolgáltat részükre információt, azonban a szolgáltatott adatok színvonala változó.

4. A kártalanításra vonatkozó szabályok értékelése, kritikai észrevételek, de lege ferenda javaslatok

A kisajátítási kártalanításra vonatkozó szabályok igen részletesen, aprólékosan meghatározzák, hogy a kisajátított ingatlan korábbi tulajdonosai, illetve a kisajátított ingatlanon fennállott jogok jogosultjai milyen mértékű kártalanításra jogosultak. Ez a szinte taxatív felsorolás alapvetően a jogbiztonságot szolgálja. A vonatkozó szabályok áttekintése után viszont kérdésként merülhet fel, hogy megfelel-e ez a szabályozás az Alaptörvényben

rögzített teljes kártalanítás követelményének. E kérdésre álláspontom szerint nem lehet megnyugtató, egyértelmű igenlő választ adni.

Az értékbecslés nehézségei

A kételyek egy része nem a szabályozással, hanem a gyakorlattal, az ingatlan értékbecslés tudományának korlátaival összefüggésben merül fel. A kisajátítással érintett tulajdonosnak járó kártalanítás mértéke nagyrészt az ingatlanszakértők szakvéleményén alapszik. Az értékbecslést viszont soha nem lehet tökéletesen egzaktnek tekinteni. A legnagyobb szakmai hozzáértéssel rendelkező, legkörültekintőbb módon eljáró szakértők megalapozottnak tekinthető értékbecslései között is előfordulhatnak nagyságrendileg 10%-os különbségek. Ezt azért fontos kihangsúlyoznunk, mert sajnos el kell fogadni, hogy nem áll rendelkezésre olyan értékbecslési módszer, amellyel teljesen pontosan meg lehetne állapítani az érintett tulajdonos tulajdonelvonással összefüggésben felmerült kárát. Ebben a helyzetben csak azt várhatjuk el a jogalkotótól, hogy a tudomány állása szerint rendelkezésre álló legkorszerűbb módszereket, eszközöket adja a jogalkalmazók kezébe a kártalanítás meghatározására. Az elméleti korlátokon kívül – ahogy arról korábban már szóltam – szembe kell nézni azokkal a gyakorlati gondokkal is, hogy a különböző nyilvántartások olykor közismerten torzított adatokat tartalmaznak, és a szakértők felkészültsége gyakran vitatható.

A Kstv. szerint az értékbecslés alapja a *piaci összehasonlító módszer*. A tapasztalatok szerint általában valóban a piaci összehasonlító módszer eredményezi a leginkább elfogadható eredményt, azonban ez sem alkalmazható minden esetben mechanikusan, hiszen előfordulhat, hogy nincs összehasonlításra alkalmas ingatlan, vagy bizonyos esetekben torzíthat az összehasonlító módszer. A Kstv. viszont kevés támpontot ad e szituációk rendezéséhez.[93] E bizonytalanságok megszüntetése érdekében a kisajátítási eljárás szereplői (elsősorban: a bíróságok és a szakértők) – egy-egy speciális problémára – új értékelési szempontokat,[94] illetve új értékbecslési módszereket dolgoztak ki.

A szakértők az összehasonlító módszer hiányosságait a Kstv.-ben nem nevesített módszerekkel, például az ún. *hozamelvű*, illetve az ún. *költségalapú* módszerrel igyekeznek korrigálni.[95] A *hozamelvű módszer* abban az esetben alkalmazható, ha az adott ingatlan értékét inkább a hozama[96] befolyásolja. Ilyen lehet például egy termelő ingatlan, egy állattartó telep vagy akár egy szálloda. A *költségalapú módszert* a szakmai szabályok szerint akkor kellene alkalmazni, ha nincs összehasonlításra alkalmas ingatlan, ezért azt vizsgálják, hogy a tulajdonosnak milyen költségei merültek fel az ingatlannal kapcsolatban, amelyeket kártalanításként indokolt részére téríteni. Ilyen helyzet állhat elő például egy olyan félkész épületnél, amelynél nem áll rendelkezésre összehasonlító forgalmi érték. Ezeket a Kstv.-ben kifejezetten nem nevesített módszereket ismeri két *nem kisajátítási tárgyú* jogszabály, mégpedig a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szóló 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet vagy a termőföld hitelbiztosítéki értéke meghatározásának módszertani elveiről szóló 54/1997. (VIII. 1.) FM rendelet. A szakértők a gyakorlatban e jogszabályokban nevesített módszereket is figyelembe veszik vagy alkalmazzák a kisajátítási eljárásokban végzett értékbecsléseknél. Az értékbecslés szakmai színvonalára egyébként pozitívan hatott, hogy az 1989/90-es rendszerváltás után a hitelezési tevékenységhez a külföldi tulajdonú bankok itthon addig ismeretlen értékbecslési eljárásokat kezdtek alkalmazni, amiből a felkészültebb szakértők is profitáltak.

A fentiek alapján azt kell mondanunk, hogy a jogalkotónak érdemes volna megfontolnia a Kstv.-ben nevesített értékbecslés módszerek kibővítését.

Kártalanítás a kisajátítással érintett tulajdonos szempontjából

Az Alaptörvény igen szigorú követelményeket támaszt a kisajátítási kártalanítással szemben: feltétlennek, azonnalinak és teljesnek kell lennie. Azt gondolom, hogy a teljesség Alaptörvényben rögzített igénye az alkotmányozó részéről igen ambiciózus elvárás.[97] A

„teljes kártalanítás” egy igen sokat vitatott fogalom, ám annak álláspontom szerint a mai szabályozás és gyakorlat nem is képes maradéktalanul megfelelni. (Valójában minden – e jelzót használó – állam jogalkotása maga szabályozza, hogy mit is ért a kártalanítás teljességén. Ennek igen összetett elméleti problémájával e tanulmányban nem foglalkozom részletesen.)

Az ingatlanok piacán jellemzően növekszik a hiány, azaz nő az ár. Különösen érzékelhető ez a folyamat a mező- és erdőgazdasági hasznosítású földeknél, ahol a tulajdonosok még jóval a piaci ár feletti ajánlat esetén sem szívesen válnak meg földjüktől. A kisajátítási hatóságnál készített interjúból kiderült az is, hogy termőföld kisajátítása esetén a tulajdonosok szívesebben vennék, ha csereingatlannal, pontosabban termőfölddel kompenzálnák őket, erre azonban nem mindig van lehetőség. Tehát a kártalanítás meghatározása során nyilvánvalóan nem lehet teljes mértékben figyelembe venni a kisajátított ingatlanon a jövőben várható értéknövekedést. Egy nyomvonalas beruházás érdekében végzett ’tömeges kisajátításoknak’ szintén lehet egy átmeneti árfelhajtó hatása, amit szintén nem lehet értékelni az ingatlanért járó kártalanítás meghatározásánál.

Szintén nehézséget okozhat, hogy egyáltalán nem biztos, az ingatlan forgalmi értékének kifizetése, valamint a Kstv.-ben nevesített, kisajátítással összefüggésben felmerülő költségek – elvileg többé-kevésbé objektíven meghatározható mértékének – megtérítése *az érintett személy számára* szubjektíve is teljes kártalanítást jelent. Ennek egyik érdekes példája lehetne egy lengyel jogeset, amely egy vak személy házának kisajátítására vonatkozott.[98] A ház az ingatlanpiacon nem számított vonzónak berendezése, funkcionalitása vagy állapota alapján, ám azt egy vak személy szükségleteinek megfelelően alakították ki. Ennek megfelelően a ház értékét az értékbecslő nem értékelte magasra. A kisajátítási kártalanításként kapott összeg nem tette lehetővé az érintett vak személy számára, hogy másik, hasonló adottságokkal rendelkező házat vásároljon magának. Szintén egy lengyel jogesetben fordult elő, hogy kisajátították egy kerekesszéket használó személy házat, amelyet a mozgássérült személy igényeinek megfelelően újítottak fel és alakítottak ki. Ráadásul az ingatlan olyan környéken helyezkedett el, amelynek szomszédságában hosszan tartó kapcsolat és kooperáció alakult ki a lakók között.[99] Az ingatlan piaci értéke és a kártalanításként kapott összeg nem teljesen tükrözte a ház kerekesszékekkel való megközelíthetőségében jelentkező értéket. A lengyel kisajátítási hatóság azt sem tudta figyelembe venni a kártalanítás összegének meghatározásánál, hogy a kisajátítással érintett személynek megszakadt a kapcsolata a kisajátított ingatlan környékén élő támogató közösséggel, ami rendkívül hátrányosan befolyásolta a kisajátítással érintett személy életminőségét. Kérdésként merülhet fel, hogy ezekben a remélhetőleg ritka, de kétségtelenül különös méltánylást érdemlő esetekben a magyar szabályozás hogy ’vizsgálja’. Ugyan a Kstv. 21/A. § (1) bekezdés c) pontja a „Járulékos költségek” cím alatt lehetőséget ad „*az a) és b) pontban foglaltakon túlmenően a kisajátítás okozta hátrányok kiküszöbölésére*”. Azonban nagyon nehéz megítélni, vajon az eljáró kisajátítási hatóságok, illetve a bíróságok ténylegesen alkalmaznák is ezt a rendelkezést. Ezzel kapcsolatban problémát jelenthet, hogy nehéz megvonni a határt a méltányolható szubjektív érdekek között.

Például a magyar jog – a kontinentális jogrendszerekhez hasonlóan – nem ad lehetőséget az *előszereteti érték*kompenzálására – a kisajátítási kártalanítás esetén sem. Azonban álláspontom szerint a jogalkotónak a jövőben érdemes volna lépéseket tennie annak érdekében, hogy a kisajátítással érintett ingatlan tulajdonosának az ingatlanhoz fűződő esetleges kiemelkedő és méltányolható érzelmi kötődése is értékelést nyerjen a kisajátítási kártalanítás megállapítása során. A kisajátítási eljárásokat lefolytató vagy abban részt vevő szakemberek nyilvánvalóan tisztában vannak vele, hogy egy olyan idős ember számára, aki egész életét egy adott ingatlanban élte le, az ingatlan tulajdonjogának elvesztése olyan életminőség-visszaesést, az életkilátások olyan mértékű romlását vonja maga után, amelyet

nem kompenzálhat a forgalmi érték és a kisajátítással együtt járó költségek megtérítése – igaz, e tényezőket talán az előszereteti érték esetleges figyelembe vétele sem kompenzálná. Természetesen az előszereteti érték problémaköre nagyon összetett, bevezetése jelentős lépéseket igényelne a jogalkotótól és a jogalkalmazóktól is, ám véleményem szerint e lépések indokoltak és szükségesek lennének olyan szituációkban, amikor az állam kényszerrel foszt meg valakit ingatlanától.

A fenti röviden tárgyalt, egyébként sokkal alaposabb kifejtést érdemlő szempontokból e munka keretei között csak azt szeretném kiemelni, hogy a kisajátításra vonatkozó szabályozásnak az a tézise, kiindulópontja, hogy az ingatlan forgalmi értékének kártalanításként való megfizetése és a kisajátítással együtt járó különböző költségek megtérítése a kisajátítást elszenvedők teljes kártalanítását eredményezi. (Természetesen – ahogy bemutattam – a kártalanítás összegénél figyelembe veendő szempontok igen aprólékos taxációja jelentősen árnyalja ezt a képet.) Ám álláspontom szerint a teljes kártalanítás Alaptörvényben rögzített – egyébként nem is teljesen reális – követelménye nem feltétlenül jelentené azt, hogy minél pontosabban meghatározzuk az érintett ingatlan piaci értékét, hanem inkább azt, hogy *az egyén számára szubjektíve* legyen teljes a kártalanítás, azaz a kisajátítást elszenvedő személye a kapott kártalanításból képes legyen a kisajátítás előtti életminőséget újrateremtetni. Ez utóbbi felfogás szerint viszont – bizonyos esetekben – olyan szempontokat is figyelembe kellene venni a kártalanítás meghatározásánál, amelyek kifejezetten nincsenek nevesítve a Kstv.-ben.

Kritikai észrevétel a jogorvoslati lehetőségek szűkítésével kapcsolatban

A kisajátítási kártalanítás kérdésével összefüggő problémára szeretném felhívni a figyelmet. A Kstv. egyik 2012-es módosítása ugyanis különbséget tett a kisajátítási eljárás során igénybe vehető jogorvoslati lehetőségek a kártalanítás összege alapján.

A kisajátítási eljárás egyfokú, tehát a kisajátítási hatóság határozata ellen nincs helye közigazgatási úton jogorvoslatnak, azonban a kisajátítási határozat bírósági felülvizsgálata kezdeményezhető. A bíróság ítélete ellen nem lehet rendes jogorvoslattal élni, azaz fellebbezni. Ugyan – ha a törvényben meghatározott szigorú feltételek fennállnak – *rendkívüli perorvoslatot* (ún. felülvizsgálat és perújítás) elő lehet terjesztani a bíróság döntése ellen,[100] ám ezek *kivételes* eszközöknek tekinthetők, amelyek a bírósági eljárásban esetlegesen előforduló szabálytalanságok, hibák korrigálására hivatottak.

A Pp. 2012. szeptember 1-jétől hatályos módosítása szerint nincs helye a felülvizsgálatnak nevezett rendkívüli jogorvoslatnak azokban a kisajátítási ügyekben, amelyekben a kártalanítási összeg az egymillió forintot nem haladja meg.[101] Ezt a rendelkezést *aggályosnak*, illetve *ésszerűtlennek* tartom. A kisajátítási eljárást ugyanis ingatlanonként kell lefolytatni, azaz minden külön helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan tulajdonjogát külön-külön kisajátítási eljárás keretében vonják el. Egy nyomvonalas beruházásnál (például egy egyszerű kerékpárút építésénél) előfordulhat, hogy egy tulajdonos akár összefüggő ingatlanja több helyrajzi számon van nyilvántartva, és a kártalanítási összegek ingatlanonként nem érik el ugyan az egymillió Ft-ot, de valamennyi, külön helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanrészt járó kártalanítási összeg *együttesen* akár jelentősen meg is haladja azt. A törvény rendelkezése alapján azonban ebben az esetben sincs mód az akár jogszabályellenes bírósági döntés ellen felülvizsgálatot benyújtani. Az általam fent kifogásolt rendelkezés egyébként is *ésszerűtlen*, hiszen az egymillió forint alatti kártalanítási összegnél nem éri meg az ügyfeleknek alaptalanul felülvizsgálati eljárást kezdeményezni, hiszen annak eljárási illetékét és a többi perköltséget a pervesztesnek kell fizetnie. Ezt a kockázatot pedig 2012 szeptembere előtt sem érte meg meggondolatlanul vállalni.

5. Záró gondolatok

A kisajátítási jog egyik legérzékenyebb és legtöbb nehézséget tartogató területe a kártalanítás kérdésköre.

Tanulmányomban áttekintést adtam a kisajátítási kártalanítás magyarországi szabályozásának történetéről, a kártalanítással kapcsolatos, Alaptörvényben rögzített követelményekről és az Alkotmánybíróság vonatkozó gyakorlatáról, majd bemutattam a hatályos szabályozást.

Végül néhány olyan szempontot mutattam be, amelyek talán támpontot adnak ahhoz, hogy a hatályos szabályozást a jövőben a kisajátítást elszenvedők sérelmeinek minél teljesebb ellentételezése érdekében továbbgondoljuk.

The Rules concerning Compensation for Expropriation in Hungary – Summary

The regulation of expropriation law is indicative of the sound of rule of law. It shows how the state treats vulnerable groups, and people adversely affected by expropriation. In this paper I will give a short overview of the rules concerning compensation for expropriation, from the inception of expropriation law, right up to 2014. I pay particular attention to the characteristics of the regulation in the socialist era between 1948, and the regime change in 1989/1990. I expand on how Hungary tried to free itself of the burdensome heritage of the socialist regulation of that law, after the regime change of 1989/1990. Then I review the current status of legal regulation concerning compensation for expropriation that gives me a great opportunity to and explain suggestions de lege ferenda.

[1] Csizmadia Andor: A feudális jog (1000-1848). In: Csizmadia Andor (szerk.) – Kovács Kálmán – Asztalos László: Magyar állam- és jogtörténet. Nemzeti Tankönyvkiadó, Budapest, 1998, 214.

[2] Béli Gábor: Magyar jogtörténet. A tradicionális jog, Dialóg Campus Kiadó, Budapest – Pécs, 2009, 71.

[3] Béli Gábor (szerk.): Degré Alajos: Magyar alkotmány- és jogtörténet, IDResearch Kft. / Publikon Kiadó – Pécsi Tudományegyetem Állam- és Jogtudományi Kar, Pécs, 2010, 148.

[4] Erről a problémáról részletesen értekeztem egy korábbi írásomban. Lásd Andorkó Imre: A kisajátítás története(i), a kisajátítás történetének dilemmái, In: Csöndes Mónika – Nemessányi Zoltán (szerk.): Merre tart a magyar civilisztikai jogalkotás a XXI. század idején? 2010, 59-68.

[5] Emödy Dániel: A magyar magánjog tankönyve I. kötet, Sárospatak; 1892. 192.

[6] Bár a „kisajátítás” fogalma az osztott feudális tulajdonjog alapján nehezen értelmezhető.

[7] Lásd például : az 1351. évi XIII. törvénycikket, az 1486. évi XLIX. törvénycikket.

[8] Ezt támasztja alá Borsiczky Istvánnak az alsótábla 1835. november 3-i kerületi ülésén mondott felszólalása. In: Ruzsoly József: Kisajátítási törvények Magyarországon 1836-1944. In: Alkotmány és hagyomány 1997, 253-265.

[9] Kampis György – Varga József: Kisajátítás. Közigazgatási és Jogi Könyvkiadó, Budapest, 1970, 17.

[10] 1836. évi XXV. tc. 3. §

[11] 1836. évi XXVI. tc. 6. §

[12] 1868. évi LVI. tc. az egyesített fővárosok területének rendezését célzó kisajátítások speciális szabályairól; 1879. évi XIX. tc. a tiszai árvíz pusztítása miatt Szeged város rendezését célozta.

[13] 1868. évi LV. törvény 32. §

[14] 1881. évi XLI. tv.

[15] 1881. évi XLI. tc. 23. §.

- [16] Petrik Ferenc: Kisajátítási jog. HVG-ORAC Kiadó, Budapest, 2008. 16.
- [17] 114/1951. M. T. rendelet 4. § (4) bek.
- [18] Görgényi Gábor – Ács Imre: A kisajátítási jog. Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, Budapest, 1959, 107.
- [19] Görgényi Gábor – Ács Imre: A kisajátítási jog. Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, Budapest, 1959.
- [20] Kampis György – Varga József: Kisajátítás. Közigazgatási és Jogi Könyvkiadó, Budapest, 1970, 30.
- [21] 1965. évi 15. tvr. 15. §.
- [22] 1/1965. (VII. 24.) PM-IM számú rendelet.
- [23] A továbbiakban: Ktvr.
- [24] Petrik Ferenc: Kisajátítási jog. HVG-ORAC Kiadó, Budapest, 2008. 17.
- [25] Petrik Ferenc: Kisajátítási jog. HVG-ORAC Kiadó, Budapest, 2008. 18.
- [26] Ktvr. 12. § (1) bek. (közlönyállapot).
- [27] Jacobs, Harvey M. (ed.): Private Property in the 21th Century. The Future of an American Ideal, Lincoln Istitute of Land Policy, Massachusetts, USA, 2004, 1.
- [28] 1949. évi XX. törvény a Magyar Köztársaság Alkotmánya.
- [29] 1949. évi XX. törvény a Magyar Köztársaság Alkotmánya 13. § (2) bekezdés.
- [30] Lábady Tamás: A tulajdonvédelem változása az Alkotmánybíróság gyakorlatában, In: Bitskey Botond (szerk.): Tíz éves az Alkotmánybíróság, Alkotmánybíróság, Budapest, 2002, 145-165.
- [31] Sajó András ezt a tézist vitatja, ugyanis véleménye szerint a tulajdonhoz való jog az alkotmányozó szándéka szerint sem azonos státuszú a többi alapjoggal. Lásd: Sajó András: A materiális természetjog árvái, avagy hogyan védi Alkotmánybíróságunk az elesetteket. A szociális jogok és a gazdasági megszorítások. Magyar Jog 1996/4, 205-231.
- [32] Lenkovics Barnabás: Tulajdonjogi rendszerváltozás. In: Lenkovics Barnabás: Ember és tulajdon. Dialóg Campus Kiadó, Budapest-Pécs, 2013. 158-173.
- [33] Téglási András: A tulajdonhoz való jog alkotmányos védelme, Ph.D. értekezés, Budapest, 2009, 75.
- [34] A továbbiakban: AB.
- [35] Sólyom László: Az alkotmánybíráskodás kezdetei Magyarországon, Osiris Kiadó, Budapest, 2001, 615.
- [36] A legfontosabb döntéseket doktori értekezésemben tekintetem át részletesebben.
- [37] Salát Orsolya – Sonnevend Pál: A tulajdonhoz való jog, In: Jakab András (szerk.): Az Alkotmány kommentárja I., Századvég Kiadó, Budapest, 2009, 453.
- [38] Pl.: 3/1992. (I. 23.) AB határozat, 4/1996. (II.23.) AB határozat, 119/D/1990. AB határozat.
- [39] 1959. évi IV. törvény a Polgári Törvénykönyvről, a továbbiakban: régi Ptk.
- [40] Ptk. 178. § (2) bek. és 685. § a) pont.
- [41] 58/1991. (XI. 8.) AB határozat.
- [42] 58/1991. (XI. 8.) AB határozat.
- [43] 35/2005. (IX. 29.) AB határozat.
- [44] A továbbiakban: Kstv.
- [45] Alaptörvény XIII. cikk (2) bek.
- [46] A kisajátításnak polgári jog rendszerében elfoglalt helyéről részletesen értekeztem tanulmányaimban. Álláspontom szerint inkább szerzőmódként illeszthető be a polgári jog rendszerébe.
- [47] Szikora Veronika: Az új magyar Polgári Törvénykönyv kodifikációja és társasági jogi összefüggései (nemzetközi kitekintéssel). In: Szalma József (szerk.): A Magyar Tudomány

Napja a Délvidéken. Újvidék, Vajdasági Magyar Tudományos Társaság (Verzál nyomda), 2013. 133-158.

[48] Vörös Imre: Az új Ptk. tervezetének szakértői javaslata. Jogtudományi Közlöny. 2008/10. sz. 517-519.

[49] A továbbiakban: Ptk.

[50] Menyhárd Attila: Dologi jog. In: Vékás Lajos: A Polgári Törvénykönyv magyarázatokkal. Complex Kiadó, Budapest, 2013. 395.

[51] Kstv. 3. § (1) bek. b) pont.

[52] BH2008. 57.

[53] Kstv. 9. § (1)-(2) bek.

[54] Petrik Ferenc: Kisajátítási jog. HVG-ORAC Kiadó, Budapest, 2008. 133.

[55] Kstv. 12. §.

[56] Kstv. 12. §.

[57] Kstv. 11. §.

[58] BH1978. 243

[59] Kstv. 21. § (6) bek.

[60] Kstv. 21. §.

[61] Kstv. 9. § (3) bek.

[62] 16/2010. (XI.8.) Közigazgatási Kollégiumi vélemény a kisajátítási kártalanítás összegének megállapításával és a kisajátítási perekkel kapcsolatos egyéb kérdésekről.

[63] Kstv. 9. § (3) bek.

[64] Petrik Ferenc: Kisajátítási jog. HVG-ORAC Kiadó, Budapest, 2008. 126.

[65] Kstv. 10. § (1) bek.

[66] Kstv. 10. §.

[67] Kstv. 10. § (7) bek.

[68] Kstv. 15. §.

[69] Kstv. 19. §.

[70] Kstv. 19. § (2) bek.

[71] Kstv. 8. § (1) bek.

[72] Kstv. 8. § (3) bek.

[73] Ilyen például a telki szolgálat, közérdekű használati jog, használat joga.

[74] Petrik Ferenc: Kisajátítási jog. HVG-ORAC Kiadó, Budapest, 2008. 134.

[75] Kstv. 9. § (1) bek.

[76] Tulajdonjog, földhasználat, haszonélvezet, használat, telki szolgalmi jog, közérdekű használati jog.

[77] Kstv. 16. § (1)-(2) bek.

[78] Kstv. 16. § (3) bek.

[79] Ptk. 5:145. § Ha a föld és a rajta álló épület tulajdonjoga nem ugyanazt a személyt illeti meg, az épület tulajdonosát az épület fennállásáig az épület rendeltetésszerű használatához szükséges mértékben a földre földhasználati jog illeti meg.

[80] Kstv. 17. § (1) bek.

[81] Kstv. 17. § (2) bek.

[82] Kstv. 17. § (3) bek.

[83] Kstv. 13. §.

[84] Petrik Ferenc: Kisajátítási jog. HVG-ORAC Kiadó, Budapest, 2008. 154.

[85] Kstv. 14. § (1) bek.

[86] Kstv. 14. §.

[87] Kstv.

[88] Kstv. 14. § (4) bek.

- [89] Az igazságügyi szakértői szakterületekről, valamint az azokhoz kapcsolódó képesítési és egyéb szakmai feltételekről szóló 9/2006. (II. 27.) IM rendelet 11. melléklet 13. pontja.
- [90] Csirmaz László: Kisajátítási eljárás, kártalanítás és a termőföld értékelése. http://misk.hu/system/files/kisajatitasi_eljaras_kartalanitas_es_a_termofold_ertek_elese_0.pdf Letöltve: 2014. február 04.
- [91] Az illetékekről 1990. évi XCIII. törvény, a továbbiakban: illetéktörvény 18. § (1) bek.
- [92] Illetéktörvény 19. §.
- [93] Kstv. 9. § (3) bek. b) pont *„...ha az ingatlan valóságos forgalmi értéke – összehasonlításra alkalmas ingatlanok, illetve ezek forgalmának hiányában, vagy forgalmukra jogszabályban elrendelt korlátozás, illetve más ok miatt – nem állapítható meg, az ingatlan településen belüli fekvését, közművekkel való ellátottságát, ennek hiányában a közművesítés lehetőségét, földrajzi és gazdasági adottságait, termőföld esetén a művelési ágat, a földminősítés szempontjait és az ingatlan jövedelmezőségét.”*
- [94] Pl.: Legfelsőbb Bíróság Közigazgatási Kollégiuma 4. és 5. számú állásfoglalása.
- [95] Ezekon kívül is léteznek természetesen más, szakmailag elfogadott és a szakértők által is ismert módszerek, de ezek talán a legjelentősebbek.
- [96] Erre utalhat a Kstv.-ben szereplő „az ingatlan jövedelmezősége” fordulat.
- [97] Az USA Alkotmány V. kiegészítése és a lengyel Alkotmány „igazságos” kártalanításról beszél, a német Alaptörvény „a közösség és az érintettek érdekeinek igazságos mérlegelése” alapján rendeli el meghatározni a kártalanítás mértékét. A finn és a norvég törvényhozás használja a „teljes kártalanítás” kifejezést. E követelmények jelentéséről élénk vita zajlik. Lásd pl.: Kauko Viitanen: Just Compensation in Expropriation? In: FIG XXII International Congress Washington, D.C. USA, April 19-26 2002.
- [98] Ewa Kucharska-Stasiak: Uncertainty of Valuation in Expropriation Processes – the Case of Poland, vol. 3 – special series Nordic Journal of Surveying and Real Estate Research, 2008, 89-90.
- [99] Marek Walacik – Sabina Zróbek: Compulsory Purchase Compensation in Polish Law on a Background of Solutions Adopted in Other Countries. In: XXIV. FIG International Congress 2010: Facing the Challenges – Building the Capacity. Proceedings, TS 3F, 4-5.
- [100] Kivéve azokban a kisajátítási ügyekben, amelyekben a kisajátítási hatósági határozatban meghatározott kártalanítási összeg az egymillió forintot nem haladja meg. Lásd Pp. 340/A. § (2) bek. c) pont.
- [101] Pp. 340/A. § (2) bek. c) pont.