

**Magyarország Alkotmánybírósága részére**

1015 Budapest, Donáti u. 35-45.

A Budapest Környéki Közigazgatási  
és Munkaügyi Bíróság címén:  
1143 Budapest, Hungária krt. 128-130.  
Levelezési címe: 1443 Budapest, Pf. 175.

|                                                                                                           |                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Budapest Környéki<br>Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság<br>Közigazgatási Szakág                           |                       |
| Érk.: 2013 -09- 17                                                                                        |                       |
| Érk. módja: <input checked="" type="checkbox"/> postán / gyűjtőládába /<br>személyesen / faxon / e-mailen |                       |
| Példány: 1                                                                                                | Melléklet: 7 + bővebb |
| Ügyszám: 94 26840 / 200                                                                                   |                       |

Tisztelt Alkotmánybíróság!

A [redacted] ügyvéd ([redacted])  
által képviselt [redacted]  
[redacted] meghatalmazott jogi  
képviselője útján

**alkotmányjogi panasz indítványt**

terjeszt elő

az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a  
továbbiakban: Étv.) 30.§ (1) bekezdése,

továbbá

a Kúria mint felülvizsgálati bíróság Kfv. III. 37.765/2012/7. számú 2013. május 14.  
napján kelt, az Indítványozó által 2013. július 24. napján kézhez vett ítélete

ellen.

Kérjük az előzőekben jelzett jogszabályi rendelkezés alkotmányossági vizsgálatát,  
annak megállapítását, hogy az ellentétes az Alaptörvénnyel, és erre tekintettel kérjük  
a még hatályban lévő rendelkezésnek a megsemmisítését, illetve a megsemmisített  
jogszabály alkalmazásának megtiltását az eljárásra okot adó ügyben.

Kérjük továbbá a fent említett bírói döntés alkotmányossági vizsgálatát, annak  
megállapítását, hogy az nincs összhangban az Alaptörvénnyel, és erre tekintettel  
kérjük a Kúria döntésének megsemmisítését.

Az alkotmányjogi panasz benyújtására az Alaptörvény 24. cikk (2) bekezdés c)  
valamint d) pontjának, továbbá (3) bekezdés a) és b) pontjának, valamint az  
Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLI. törvény 26. § (1) bekezdésének  
rendelkezései valamint a 27. § alapján kerül sor.

Az Indítványozó közvetlen érintettségét megalapozó körülmények:

|                          |                         |
|--------------------------|-------------------------|
| ALKOTMÁNYBÍRÓSÁG         |                         |
| Ügyszám: 10/1452-0/2013. |                         |
| Érkezett: 2013 OKT 03.   |                         |
| Példány: 1               | Kezelőiroda: [redacted] |
| Melléklet: 9 db          |                         |

Amint az a későbbiekben részletesen is kifejtjük, az [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] hosszú távú pénzügyi lízingszerződés alapján lízingelte a jelen alkotmánybíróági ügyben érintett ingatlant. Az ingatlant Pilisvörösvár Önkormányzata rendeletével más övezetbe sorolta át, amely az ingatlan rendeltetésének és használati módjának korlátozását, és ezzel összefüggésben piaci értékének jelentős csökkenését okozta. Az Indítványozó mint a korlátozás folytán kárt elszenvedő fél korlátozási kártalanítás iránti kérelmet nyújtott be az illetékes hatósághoz, amely 62.680.375.- Ft kártalanítást állapított meg az Indítványozó részére. A határozatot mind az Önkormányzat, mind az Indítványozó bírósági felülvizsgálati kérelemmel támadta, az előbbi a jogalap, míg az utóbbi az összegszerűség tekintetében. A törvényszék megállapította, hogy a kártalanítás jogalapja fennáll, valamint hogy az összegszerűség tekintetében a kereset megalapozott, így a hatóság határozatát hatályon kívül helyezte és a hatóságot új eljárás lefolytatására kötelezte. A jogerős ítélt ellen az Önkormányzat nyújtott be felülvizsgálati kérelmet a Kúria előtt. A Kúria a felülvizsgálati kérelmet alaposnak találta, és a törvényszék ítéletét, valamint a hatóság határozatát hatályon kívül helyezte. A Kúria ítélete ellen további felülvizsgálatnak nincs helye. Ezzel az Indítványozó jogorvoslati lehetőségeit kimerítette.

Indítványozó nyilatkozik, hogy az ügyben nincs folyamatban felülvizsgálati eljárás a Kúria előtt, illetőleg az ügyben nem kezdeményeztek perújítást.

## Indoklás

### I.

Az előzőekben jelzett törvény sérelmezett és a korábban hatályos Alkotmánnyal valamint a jelenleg hatályos Alaptörvénnyel egyaránt ellentétesnek tartott rendelkezése, az Indítványozó Alaptörvényben biztosított jogainak, így a tulajdonhoz való jogának, a tulajdon kisajátítása esetén teljes, feltétlen és azonnali kártalanításra való jogának, valamint a megkülönböztetés nélküli, egyenlő bánásmódhoz való jogának sérelmét okozták, illetve okozzák.

A hivatkozott jogszabály szerint, ha az ingatlan rendeltetését, használati módját a helyi építési szabályzat, illetőleg a szabályozási terv másként állapítja meg (övezeti előírások változása), vagy korlátozza (telekalakítási vagy építési tilalom), és ebből a tulajdonosnak, haszonélvezőnek kára származik, a tulajdonost, haszonélvezőt kártalanítás illeti meg. Álláspontunk szerint a fenti jogszabály az Alaptörvénnyel ellentétes, amennyiben **kizárja a korlátozási kártalanításra jogosultak köréből a lízingbe vevőt, akinél a korlátozás miatt ténylegesen kár merül fel**, és ezzel sérti az Alaptörvény XIII. cikkének (1) és (2) bekezdésében, valamint XV. cikkének (1) és (2) bekezdésében foglalt rendelkezéseket.

Az Alaptörvény előzőekben hivatkozott rendelkezései a következők:

**XIII. cikk (1) Mindenkinek joga van a tulajdonhoz és az örökléshez. A tulajdon társadalmi felelősséggel jár.**

XIII. cikk (2) Tulajdont kisajátítani csak kivételesen és közérdekből, törvényben meghatározott esetekben és módon, teljes, feltétlen és azonnali kártalanítás mellett lehet.

XV. cikk (1) A törvény előtt mindenki egyenlő. Minden ember jogképes.

(2) Magyarország az alapvető jogokat mindenkinek bármely megkülönböztetés, nevezetesen faj, szín, nem, fogyatékoság, nyelv, vallás, politikai vagy más vélemény, nemzeti vagy társadalmi származás, vagyoni, születési vagy egyéb helyzet szerinti különbségtétel nélkül biztosítja.

Indítványozó mint a korlátozás folytán értékcsökkenést elszenvedő károsult az értékcsökkenést eredményező határozat meghozatalának időpontjában az érintett ingatlan tulajdonosával kötött hosszú távú pénzügyi lízingszerződés alapján az ingatlanra vonatkozó **vagyoni értékű joggal rendelkezett, amely** - álláspontunk szerint a hasznélvezeti joghoz hasonlóan - **a tulajdonjoggal azonos védelem alá eső jog**. A pénzügyi lízing sajátossága, hogy a lízingbe adó a lízingszerződés tárgyát képező dolgot a lízingbe vevő használatába, birtokába adja, a lízingbe vevő jogosult a hasznok szedésére, viseli a dolog használatából eredő költségeket és a dolog megsemmisülésének illetve értékcsökkenésének kockázatát, majd a szerződés lejáratakor a lízingelt dolog tulajdonjogát megszerzi. A fentiek tekintetében a pénzügyi lízing mint szerződéstípus egyrészről teljesen azonos jogokat biztosít a lízingbe vevőnek mint a hasznélvezeti jog a hasznélvezőnek, úgy mint a birtoklás, a használat és a hasznok szedésének joga, másrészről viszont a lízingbe vevőre a hasznélvező kötelezettségeinél súlyosabb kötelezettségeket telepít, így a dolog fenntartása terheinek és a dolog közterheinek viselésén túl a lízingbe vevő viselni köteles a dologgal kapcsolatos minden költséget és kockázatot is. Ezzel a pénzügyi lízingbe vevő a hasznélvezőnél is közelebb áll a tulajdonoshoz jogosultságainak és kötelezettségeinek tekintetében. Adott esetben, mint ahogy az az Indítványozó esetében is történt, a lízingszerződés úgy is rendelkezhet, hogy a lízingelt dolgot (ingatlan) a lízingbe vevő tartsa nyilván a könyveiben és értékcsökkenését a lízingbe vevő számolja el. Ebben az esetben az övezeti átsorolásból eredő rendkívüli értékcsökkenés nem is a dolog tulajdonosánál, hanem a tárgyi eszközt nyilvántartó lízingbe vevőnél jelentkezik. Azzal, hogy nem a lízingbe adó tulajdonos tartja nyilván a tárgyi eszközt, és így a dolog értékcsökkenéséből vagy átértékeléséből származó veszteséget sem ő szenved el, álláspontunk szerint kártalanítási igénye nem áll és nem is állhat fenn, ugyanakkor az összes kockázatot viselő **quasi tulajdonosként viselkedő lízingbe vevő az, aki az értékcsökkenés vagy átértékelés okán ténylegesen kárt szenved, így valójában ő lép a tulajdonos pozíciójába mint kártalanításra jogosult személy**.

Az Étv. által szabályozott korlátozási kártalanítási eljárás ugyanazt az alapvető jogvédelmet hivatott biztosítani, mint amelyet a jogalkotó az Alaptörvény XIII. cikk (2) bekezdésében, valamint a kisajátításról szóló 2007. évi CXIII. törvényben biztosít, azaz hogy az ingatlan tulajdonjogának megterhelése, ez esetben korlátozása következtében mindazon jogosultak, akiknek az ingatlanra vonatkozó jogát a kisajátítás érinti, azaz **akiknél** a kisajátítás következtében **vagyoni hátrány keletkezett**, teljes, azonnali és feltétlen **kártalanításban részesüljenek**. Ahogy azt az Alkotmánybíróság 64/1993 (XII. 22.) AB határozatában kifejti, a tulajdonhoz fűződő alapjog védelmében a minőségi határvonal már nem a tulajdon korlátozása és elvonása között van. E tekintetben tehát nem bír jelentőséggel, hogy a

kisajátításról szóló törvény a tulajdon teljes elvonását szabályozza, míg az Étv. a tulajdon korlátozása esetére rendelkezik. A korlátozási kártalanítás természetét tekintve ugyan nem tulajdonelvonás, hanem a tulajdon rendkívül súlyos megterhelése, mindazonáltal megfelel az Alaptörvényben nevesített „kisajátítás” intézményének, amely – ahogyan az Alkotmánybíróság hivatkozott határozatában megállapítja – eltérhet a polgári jogi értelemben vett kisajátítás esetétől. A hivatkozott AB határozat szerint, **a tulajdon súlyos megterhelése is megkövetelheti a kisajátításhoz hasonló védelmet.** Az Étv. ugyanakkor, azzal, hogy a kártalanításra jogosultak körét kizárólag a tulajdonosra és a haszonélvezőre korlátozza, nem képes szabályozni az olyan eseteket, amikor nem a tényleges tulajdonosnál vagy a haszonélvezőnél keletkezik a korlátozásból eredő kár, hanem a dologra vonatkozóan vagyoni joggal rendelkező más jogosultnál. Ezzel a jelenlegi, álláspontunk szerint Alaptörvénnyel ellentétes szabályozás lehetőséget ad arra, hogy a korlátozást kérő – az általunk kifogásolt jogszabályhelyre hivatkozva – kibújhasson kártalanítási kötelezettsége alól, és ezzel **a fennálló kártalanítási igény kielégítés nélkül maradjon.**

Álláspontunk szerint a fentiek sértik az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdését, amely deklarálja, hogy mindenkinek joga van a tulajdonhoz. Tekintettel arra, hogy az alkotmányjogi tulajdonfogalom hagyományosan nem teljesen azonos a polgári jogi tulajdonfogalommal, a jogvédelem itt nem kifejezetten a polgári jogi értelemben vett tulajdont illeti, hanem a személyek javainak tiszteletben tartását célozza, amelynek korlátozására csak valamely más alapjog védelme esetében van lehetőség, ekkor azonban alkalmazni kell a szükségességi-arányossági tesztet. Tekintettel arra, hogy más alapjogi korlátozásokkal szemben a tulajdonjognál az állami beavatkozás mércéje a közérdekűség megítélése lett, azt kell vizsgálni, hogy a tulajdonoson és haszonélvezőn kívüli esetleges más károsultak kizárása a korlátozási kártalanításra jogosultak köréből megfelel-e a közérdekűségi és a tulajdonkorlátozás arányossági tesztjének.

Álláspontunk szerint a **lízingbe vevő kizárását a kártalanításra jogosultak köréből egyrésztől semmilyen más alkotmányos alapjog védelme nem indokolja, azaz nem elkerülhetetlen és kényszerítő ok nélkül történt.** Ezt támasztja alá az is, hogy a törvényalkotó a tulajdonoson túl a haszonélvező számára is lehetővé teszi kártalanítási igényének érvényesítését, vagyis a törvényalkotó szándéka kifejezetten arra irányul, hogy a tulajdonoson túl más érintett is kielégítést kereshessen. Ugyanakkor indokolatlanul figyelmen kívül hagyja a jogalkotó a lízingbe vevőt, akinek járó **szolgáltatást és a hozzá fűződő várományt úgyszintén nem lehet alkotmányosan megfelelő indok nélkül jelentősen megváltoztatni,** anélkül, hogy a kártalanítás lehetőségét a jogalkotó biztosítaná. Másrészt az egyéb lehetséges károsultak, így a pénzügyi lízingbe vevő alkotmányos értelemben vett tulajdonjogának közérdekből való, de ellentételezés nélküli korlátozása alkotmányosan nem megengedhető, hiszen nem felel meg az arányosság követelményének sem. A törvényhozó a tulajdonoson vagy haszonélvezőn kívüli egyéb lehetséges jogosultak kizárásával túllépte azt a határt, amelyen belül a tulajdonkorlátozás közérdekből való szükségességéről dönthet.

Álláspontunk szerint a fentiek sértik az Alaptörvény XV. cikk (1) és (2) bekezdését is, amely rendelkezések mindenkinek egyformán biztosítják, különbségtétel nélkül az alapvető jogokat. Ahogy a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény 9.§ (1) bekezdése kifejezetten rendelkezik arról, hogy az ingatlanon fennálló jog jogosultját a



joga megszűnéséért teljes, azonnali és feltétlen kártalanítás illeti meg, úgy – álláspontunk szerint – az ingatlanon fennálló vagyoni jog jogosultját is megilleti a kártalanítás, amennyiben a vagyoni joga korlátozás következtében csorbul. Ezzel ellentétes rendelkezés a korábban hatályos Alkotmánnyal valamint a jelenleg hatályos Alaptörvénnyel nincs összhangban, sőt azzal kifejezetten ellentétes. Véleményünk szerint az Étv. sérelmezett rendelkezése **alkotmányos indok nélkül, önkényesen tesz különbséget a tulajdonos vagy haszonélvező, és a korlátozás okán kárt elszenvedő egyéb személyek között.** Amint azt korábban kifejtettük, a pénzügyi lízingbe vevőnek a jogállása a rendelkezési jogtól eltekintve azonos a tulajdonoséval. A lízingszerződés megkötésének időpontjától kezdve tulajdoni várományos, a futamidő lejártával a tulajdonjogot automatikusan megszerzi. Az ingatlan rendeltetésének, használati módjának korlátozásában megnyilvánuló értékcsökkenést az Étv. 30. § (2) bekezdése alapján az ingatlanok a korábbi rendeltetése alapján megállapítható régi és az új szabályozás eredményeként megállapítható új forgalmi értéke közötti különbözet. A lízingbe vevő a korlátozás eredményeként két szempontból is kárt szenved el. Egyrészt, mint az ingatlan jogos használója és hasznosítója a használati mód korlátozásának következtében a forgalmi érték különbözetével mérhető vagyoni hátrányt szenved el a haszonélvezőhöz hasonlóan. Másrészt, mint az ingatlan várományosa viseli az ingatlan értékcsökkenéséből eredő kárt, akár a tulajdonos. A fentiek alapján – álláspontunk szerint – az Étv. szabályozása diszkriminatív, hiszen **semmi sem indokolja a tulajdonost és haszonélvezőt megillető hasonló védelem megvonását a lízingbe vevőtől, illetőleg azt, hogy a pénzügyi lízingbe vevőnek minden ellentételezés nélkül kelljen elviselnie az alkotmányjogi értelemben vett tulajdonának, azaz javainak ilyen súlyos korlátozását.**

Végezetül, a korábban kifejtettek szerint az Étv. 30.§ (1) bekezdése sérti az Alaptörvény XIII. cikk (2) bekezdését is, amely szerint tulajdont kisajátítani csak kivételesen és közérdekből, törvényben meghatározott esetekben és módon, teljes, feltétlen és azonnali kártalanítás mellett lehet. **A kártalanítási igény a vagyoni hátrány keletkezéséhez kapcsolódik, amely az Étv. hivatkozott rendelkezésével ellentétben nem feltétlenül és kizárólag a tulajdonosnál vagy a haszonélvezőnél jelentkezhet.** Amennyiben a vagyoni hátrány nem a tulajdonosnál vagy a haszonélvezőnél jelentkezik, úgy a – jelenlegi szabályozás következtében – a kártalanítási kötelezettség teljesítése elmarad, amely sérti az Alaptörvény XIII. cikk (2) bekezdését.

**Összefoglalva,** a tulajdon védelmével kapcsolatos alkotmányossági összefüggésekre is tekintettel megállapítható, hogy a jogalkotó a jogalkotói felhatalmazással nem rendeltetésszerűen élt, a jogalkotás során nem gondoskodott az alkotmányos követelmények érvényesüléséről.

A sérelmezett jogszabályi rendelkezés sérti az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdésének a tulajdon védelmére vonatkozó rendelkezését. A pénzügyi lízingbe vevők (és egyéb lehetséges károsultak) alaptörvényi védelemben részesülő tulajdonjogának ellentételezés nélküli korlátozására – a korábban kifejtettek szerint – más alkotmányos alapjog, valamint a közérdek védelme nélkül, szükségtelenül és az arányosság követelményének betartása nélkül került sor. A jogalkotó nem tett eleget az Alkotmány 13. § (2) bekezdéséből, illetve az Alaptörvény XIII. cikk (2) bekezdéséből fakadó kötelezettségének, nem megfelelően rendelkezett a tulajdon

sérelmének ellentételezéséről. Végül sértette az Alaptörvény XV. cikk (1) és (2) bekezdését is, mivel kizárta a kártalanításra jogosultak köréből a tulajdonoson és haszonélvezőn kívüli egyéb károsultakat, ezzel hátrányosan megkülönböztetve őket.

**A fentiekben kifejtettek alapján kérjük az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30.§ (1) bekezdése alkotmányossági vizsgálatát, annak megállapítását, hogy az ellentétes az Alaptörvénnyel, és erre tekintettel kérjük a még hatályban lévő rendelkezésnek a megsemmisítését, illetve a megsemmisített jogszabály alkalmazásának megtiltását az eljárásra okot adó ügyben.**

## II.

A Kúria mint felülvizsgálati bíróság Kfv. III. 37.765/2012/7. számú 2013. május 14. napján kelt, Indítványozó által 2013. július 24. napján kézhez vett, általunk sérelmezett ítélete az Indítványozó Alaptörvényben biztosított jogainak, így a tulajdonhoz való jogának, a tulajdon kisajátítása esetén teljes, feltétlen és azonnali kártalanításra való jogának, valamint a megkülönböztetés nélküli, egyenlő bánásmódhoz való jogának sérelmét okozták, illetve okozzák.

Az [REDACTED] 2001. szeptember 28. napjától a CIB Ingatlanlízing Zrt-től lízingelte a [REDACTED] helyrajzi számon nyilvántartott ingatlant. Az Önkormányzat képviselő-testülete az említett ingatlant 16/2007. (VII. 16.) sz. rendeletével Vt. 3-as övezetből Vt. 8-as övezetbe sorolta át, mely övezetben a telekmegosztási lehetőségek korlátozottak és kizárólag a közérdekű célú beépítés megengedett. A Helyi Építési Szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) 16. § (1) bekezdése szerint „a Vt. 8-as övezetben elsődlegesen szociális, egyházi, oktatási, egészségügyi épület, igazgatási és egyéb közösségi szórakoztató épület helyezhető el.” Indítványozó 2007. november 20. napján az Önkormányzat részére megvételre ajánlotta az ingatlant, továbbá arra az esetre, ha az Önkormányzat az ingatlant nem kívánja megvásárolni, az Étv. 26.§-a és a kisajátításról szóló 1976. évi 24. tvr. 3.§-a alapján kérte az ingatlan kisajátítását, amely ajánlatra Indítványozó érdemi választ nem kapott. Mindezeket követően az Indítványozó 2008. február 13-án kelt kártalanítási igényt terjesztett elő a Közép-magyarországi Regionális Államigazgatási Hivatal (Pest Megyei Kormányhivatal) felé. Indítványozó 2010. január 18-án kapta kézhez az Államigazgatási Hivatalnak a kártalanítás tárgyában hozott határozatát. A hivatkozott határozat a kártalanítási kérelem jogalapját illetően a következőket állapította meg: az Önkormányzat által elfogadott **új HÉSZ az ingatlan rendeltetését, használati módját jelentősen korlátozta**, kizárva mind a lakó-, mind pedig a kereskedelmi-szolgáltatási funkció megvalósíthatóságát. A legkisebb kialakítható telekméret nagysága 500m<sup>2</sup>-ről 2000m<sup>2</sup>-re nőtt, ezáltal kevesebb építési telek alakítható ki az ingatlanon. A Hivatal határozatában megállapította, hogy a korlátozás megvalósítja az Étv. 30. § (7) bekezdésében foglaltakat, miszerint: a kártalanítási igény a vagyoni hátrány keletkezésekor válik esedékessé. Ez az időpont a helyi építési szabályzat, szabályozási terv hatálybalépésének a napja. A pénzügyi lízingszerződés 2001. szeptember 28. napján kelt, erre figyelemmel az új HÉSZ hatályba lépésének időpontjában lízingbe vevőként már az Indítványozót terheltek az ingatlannal kapcsolatos költségek és kockázatok. A kártalanítás a felek megállapodásának tárgya. A tulajdonosnál jelentkező kár, az új HÉSZ hatályba

lépésével keletkezett, mely jogszabályt az Önkormányzat saját érdekkörében alkotta meg, ennél fogva kártalanítási összeg megfizetésére a Hivatal az Önkormányzatot kötelezte.

A határozat felülvizsgálata iránt mind az Indítványozó, mind az Önkormányzat keresetet nyújtott be, amely kereseteket a Pest Megyei Bíróság (Budapest Környéki Törvényszék) egyesítette. A Budapest Környéki Törvényszék 2012. október 2. napján kelt ítéletében **a kártalanítás jogalapját** az Indítványozó valamint a Pest Megyei Kormányhivatal beadványai, továbbá az irányadó bírósági gyakorlat alapján **megállapította**. A Törvényszék ítéletében külön is kiemeli a 1994.40. számú bírósági döntést, amely szerint **a tulajdonjog átruházására vonatkozó rendelkezés a szerződés megkötésének időpontjában történik, ezért nincs jelentősége annak, hogy a tulajdonjog ténylegesen csak később száll át.**

Fentiek alapján egyértelműen megállapítható, hogy **a kár bekövetkezését, továbbá az Indítványozó kártalanítás iránti jogalapját mind a közigazgatási eljárásban, mind a bírósági felülvizsgálat során megállapították.** A bekövetkezett kár összezszerősége tekintetében a közigazgatási eljárásban kirendelt szakértő és a bírósági felülvizsgálati szakban kirendelt szakértő által készített szakvélemények közötti jelentős eltérés feloldására a bírósági felülvizsgálat során újabb szakértő került kirendelésre, [REDACTED] személyében, akinek szakvéleménye alapján a Budapest Környéki Törvényszék a kártalanítás összegét meghatározta.

A Budapest Környéki Törvényszék jogerős ítélete ellen az Önkormányzat felülvizsgálati kérelmet nyújtott be a Kúria mint felülvizsgálati bíróság felé. A Kúria a Budapest Környéki Törvényszék ítéletét, valamint a Pest Megyei Kormányhivatal határozatát hatályon kívül helyezte, azzal az indoklással, hogy az Indítványozó nem volt jogosult korlátozási kártalanításra.

**Összefoglalva,** az adott egyedi ügyben az [REDACTED] nyújtott be korlátozási kártalanítás iránti kérelmet, tekintettel arra, hogy a korlátozásból eredő kár az [REDACTED]nél mint lízingbe vevőnél merült fel, azaz a vagyoni hátrányt a Kft. szenvedte el közvetlenül. A kárveszélyviselés a lízingszerződés fennállása alatt folyamatosan az [REDACTED]-t terhelte, amely a pénzügyi lízing egyik sajátossága. A pénzügyi lízing további sajátossága, hogy a dologt a lízingbe vevő annak érdekében veszi lízingbe, hogy a dolog tulajdonjogát a lízingszerződésben meghatározott idő elteltével megszerezze. Ahogy 2002. 703. BDT döntvény is kitér erre, a pénzügyi lízing a részletvétél és a dologbérlet sajátosságaival rendelkezik, ezért a dolog elpusztulásának veszélyét (adott esetben nem teljes elpusztulás, hanem jelentős értékcsökkenés) a (lízingbe) vevő viseli. Mivel a hosszú távú lízingszerződés megkötése időpontjában a felek nem lehettek figyelemmel az akkor még előre nem látható övezeti átsorolásra, a lízingdíj az ingatlan korábbi, magasabb piaci- és forgalmi értékéhez képest került megállapításra. Az övezeti átsorolást követően az [REDACTED] ugyanakkora összegű lízingdíjat fizetett az akkor már lényegesen alacsonyabb forgalmi értékkel bíró dolog várományosaként. Ugyanakkor a lízingbe adó kifejezetten kizárta felelősségét arra az esetre, ha a lízing tárgyával kapcsolatosan bármilyen változás bekövetkezik, így a lízingszerződés általános szerződési feltételeinek 5./ pontjában rögzíti azt, hogy a lízingbe vevő „*az ingatlant előzetesen megtekintett állapotban jelölte ki, és az Ingatlant ebben az állapotban, később sem*



kifogásolhatóan veszi birtokba”. A hivatkozott lízingszerződés általános szerződési feltételeinek 17./ pontja rendelkezik továbbá arról, hogy „A lízingbe vevő az Ingatlant a saját költségén és kockázatára birtokolja és használja továbbá fizeti az Ingatlan birtoklásával, használatával és fenntartásával járó valamennyi költséget, ennek megfelelően a **Lízingbe vevő köteles viselni a Lízingszerződéssel összefüggő jogszabályon** (a jelenleg hatályos rendelkezések szerint: törvény, kormányrendelet, miniszteri rendelet és önkormányzati rendelet) **alapuló** már meglévő, vagy a jövőben felmerülő adót, illetéket, engedélyezési és **egyéb költséget**”. Az ÁSZF 23./ pontja alapján „a **Lízingbe vevő** a Lízingszerződés ideje alatt vétkességére tekintet nélkül **viseli a lízingtárggyal összefüggésben a kárveszélyt, amely kiterjed különösen, de nem kizárólag a külső okból származó, harmadik személynek felróható és saját érdekkörében felmerült okból eredő dologi és következményi károokra**”.

A fentiekben kifejtettek alapján az [REDAKT] [REDAKT] [REDAKT] a rendelkezési részjogosultság kivételével a lízingszerződés fennállása alatt a tulajdonosával egyenértékű jogokkal és kötelezettségekkel rendelkezett, míg az ingatlan tényleges tulajdonosa az ingatlannal kapcsolatos valamennyi felelősségét kizárta. Így bármilyen költség és kár az [REDAKT] [REDAKT] [REDAKT] terhére esett, míg a lízingbe adó egyidejűleg mentesült a következmények alól. A kárelhárító intézkedések megtételére a lízingszerződés alapján úgyszintén az [REDAKT] [REDAKT] [REDAKT] volt köteles. A hivatkozott pénzügyi lízingszerződés 2001. szeptember 28-án kelt, amelyre figyelemmel az új helyi építési szabályzat hatályba lépésének időpontjában, azaz 2007. augusztus 1-jén lízingbe vevőként már az Indítványozót terhelték az ingatlannal kapcsolatos költségek és kockázatok. Az ingatlan övezeti átsorolásával **az ingatlan értékcsökkenéseként felmerült kár, amely az ingatlan rendeltetésének, használati módjának korlátozásában nyilvánult meg, egyértelműen és minden kétséget kizáróan az Indítványozónál jelentkezett**, tekintettel arra is, hogy a lízingszerződésbe foglalt vételár meghatározásakor az ingatlan jövőbeli, korlátozott használatára a szerződést kötő felek figyelemmel nem lehettek.

Fentiekre tekintettel a Kúria mint felülvizsgálati bíróság sérelmezett döntése – álláspontunk szerint – alaptörvény-ellenes, amennyiben ellentétes az Alaptörvény XIII. cikk (1) és (2) bekezdésével amely deklarálja, hogy mindenkinek joga van a tulajdonhoz és amely rögzíti, hogy tulajdont kisajátítani csak kivételesen és közérdekből, törvényben meghatározott esetekben és módon, teljes, feltétlen és azonnali kártalanítás mellett lehet. A hivatkozott döntés sérti az Indítványozónak az Alaptörvény XV. cikk (1) és (2) bekezdésében biztosított jogát is, amennyiben a tulajdonhoz való jogot mint alapjogot nem biztosítja számára különbségtétel nélkül, és hátrányosan megkülönbözteti az Indítványozót mint károsultat a törvényben megnevezetten szereplő tulajdonossal és haszonélvezővel szemben, holott a tulajdonos és haszonélvező kártalanítása ugyanazt az alkotmányos és alapvető érdeket hivatott szolgálni, amely a kifejtettek alapján a pénzügyi lízingbe vevőt is megilletné.



A II. pontban kifejtettek alapján egyúttal kérjük a Tisztelt Alkotmánybíróságot, hogy állapítsa meg, hogy a Kúria mint felülvizsgálati bíróság Kfv. III. 37.765/2012/7. számú 2013. május 14. napján kelt ítélete az Indítványozó Alaptörvényben biztosított jogát sérti, és ennek alapján a döntést semmisítse meg.

Budapest, 2013. szeptember 16.

Indítványozó képviseletében:

  
Dr. Fekete Zsolt  
jogi képviselő

  
Fekete Ügyvédi Iroda  
1124 Budapest,  
Sashegyi út 9.  
§

Mellékletek:

1. Ügyvédi meghatalmazás
2. Nyilatkozat az indítvány és a személyes adatok nyilvánosságra hozhatóságáról
3. A Közép-magyarországi Regionális Államigazgatási Hivatal 40-419/2/2010 számú határozata
4. A Budapest Környéki Törvényszék 9.K.26.840/2010/59 számú ítélete
5. A Kúria Kfv. III.37.765/2012/7 számú ítélete
6. Ingatlan Pénzügyi Lízingszerződés a CIB Ingatlanlízing Rt. és az [REDACTED] között
7. [REDACTED] igazságügyi szakértő által készített Szakértői Vélemény