

Hatály: 1996.XI.13. - 2010.XI.24.

KK 30. szám

Ingatlan kisajátítása esetén a megszűnt haszonélvezeti jog értékének megállapításánál figyelembe veendő körülményekről.

A haszonélvezeti joggal terhelt ingatlan kisajátítása esetén - ha a tulajdonos pénzbeli kártalanításban részesül - a megszűnt haszonélvezeti jog értékét az eset összes körülményének gondos mérlegelésével kell meghatározni. Ennek során különösen figyelembe kell venni 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.

A jogállamiság alkotmányos követelményeinek érvényre jutását szolgálja a többször módosított 1976. évi 24. tvr. (Ktvr.) 1. §-ában írt azon rendelkezés, amely szerint a nem állami tulajdonban lévő ingatlanok kisajátítása csak azonnali teljes és feltétlen kártalanítás ellenében lehetséges. A tulajdonos mellett az egyéb jogosultak igényeinek megfelelő kielégítéséről is gondoskodni kell.

A Ktvr. 7. §-ának (1) bekezdése értelmében pénzbeli kártalanítás esetén a kisajátított ingatlanra vonatkozóan más személyt megillető jogok és az ingatlanra bejegyzett tények - a (4) bekezdésben felsoroltak kivételével - megszűnnek. Mivel a (4) bekezdés felsorolásában a haszonélvezeti jog nem szerepel, ebből következik, hogy a haszonélvezeti jog megszűnik, ha a tulajdonos pénzbeli kártalanításban részesül. A Ktvr. 15. §-ának (1) bekezdése alapján a kisajátított ingatlanra vonatkozóan más személyt megillető jogok megszűnése miatt keletkezett kárt, illetőleg a megszűnt jogok értékét a jogosult részére meg kell téríteni. A haszonélvezőt tehát a haszonélvezetjogának megszűnéséért kártalanítás illeti meg. A 33/1976. (IX. 5.) MT rendelet 29. §-a szerint a kisajátítási eljárásban ügyfél, akinek az ingatlanra vonatkozó jogát a kisajátítás érinti (földhasználó, haszonélvező, bérlő, haszonbérlő, az ingatlant-nyilvántartásból kitűnő egyéb jogosult stb.). A tulajdonoson kívül más jogosultak is alanyai a kisajátítási eljárásnak, így a haszonélvező is ügyfélnek minősül. A KK 4. számú állásfoglalás rámutat, hogy a tulajdonoson kívül más jogosult (haszonbérlő, haszonélvező, használó stb.) is a kisajátítást kérővel szemben érvényesítheti a kisajátítással kapcsolatos kártalanítás iránti igényét. A haszonélvező tehát az ingatlan kisajátítása esetén azonnali teljes és feltétlen kártalanításra tarthat igényt, melynek megtérítésére a kisajátítást kérő köteles.

A haszonélvezeti joggal terhelt ingatlan kisajátítása esetén a haszonélvezeti jog megszűnéséért járó kártalanítás összegét nem a Ptk. öröklési jogi szabályainak alkalmazásával kell megállapítani, hanem az eset összes körülményének gondos mérlegelése alapján kell a kártalanítás összegét kimunkálni. A kártalanítás összegét befolyásolja, hogy a haszonélvezeti jog milyen jellegű ingatlant terhelt (lakóház, más építmény, mezőgazdasági művelésre alkalmas föld stb.), és a haszonélvező ténylegesen milyen módon gyakorolta a haszonélvezeti jogát (csak a személyes szükségletei kielégítésére használta-e vagy jövedelemforrást is jelentett részére). Az értékelés során fontos tényező, hogy milyen életkorú a haszonélvező és milyenek a személyi körülményei. Tekintetbe kell venni az ingatlan hasznosításának lehetőségeit és a hasznosítással elérhető anyagi előnyt, valamint a haszonélvezeti jognak az ingatlan forgalmi értékére gyakorolt hatását.

(1996. XI. 13.; Bírósági Határozatok 1997. évi 1. szám)