



EUROPEAN COURT OF HUMAN RIGHTS  
COUR EUROPÉENNE DES DROITS DE L'HOMME

ELSŐ SZEKCIÓ

**PORÁZIK kontra MAGYARORSZÁG**

*(Kérelem száma: 59026/14.)*

ÍTÉLET

STRASBOURG

2021. április 15.

*Ez az ítélet végleges, de szerkesztési változtatások lehetségesek.*



**A Porázik kontra Magyarország ügyben,**  
az Emberi Jogok Európai Bírósága (Első Szekció), Tanácsban tartott  
ülésén,

a Tanács alábbi összetételében::

Alena Poláčková, *Elnök,*

Paczolay Péter,

Raffaele Sabato, *bírák,*

és Liv Tigerstedt, *Helyettes Szekció Jegyzőkönyv-vezető,*

Figyelemmel:

Porázik Lászlóné asszony, magyar állampolgár (“a kérelmező”) Magyarország ellen 59026/14. számon az Emberi Jogok és Alapvető Szabadságok Védelméről szóló Egyezmény („az Egyezmény”) 34. Cikke alapján 2014. augusztus 22-én benyújtott kérelmére;

arra a döntésre, hogy a kérelemről tájékoztatják a magyar Kormányt (“a Kormány”);

a felek észrevételeire;

2021. március 16-án zárt ülésen történt megtárgyalást követően,

az előbb említett napon az alábbi ítéletet hozza:

:

## BEVEZETŐ

1. Az ügy tárgya, hogy a hatóságok hosszú idő elmúltával sem jegyezték be a kérelmező tulajdonjogát az ingatlannyilvántartásba, és a hatóságok majdnem négy évig tartották függőben a kérelmező ingatlanának kisajátítását, mely időtartam alatt a kérelmező sem használni nem tudta a tulajdonát, sem kártalanítást nem kapott.

## A TÉNYÁLLÁS

2. A kérelmező 1948-ban született és Dunakeszin él. Karsai D.A. úr, Budapesten praktizáló ügyvéd képviselte.

3. A Kormányt Tallódi Z. úr, az Igazságügyi Minisztérium alkalmazottja képviselte.

4. A tényállás a felek előadása alapján a következőképpen foglalható össze.

5. 1995-ben a kérelmező megvásárolta a 14770/1 helyrajzi számon, természetben Budapesten a III. kerületben fekvő osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlan tulajdoni hányadát. A tulajdoni hányad 339/1000 részarányt képviselt. Ebből a tulajdoni hányadból a kérelmező egynyolcad részt vásárolt (a továbbiakban: “vagyon tárgy”).

Amikor a kérelmező a vagyon tárgyat megvásárolta, az egész ingatlan belterületi besorolásba tartozott.

6. A kérelmező még 1995-ben kérelmezte az elsőfokú hatóságnál a tulajdonjogának bejegyzését.

7. A kérelmet 2005. április 11-én elutasították. A kérelmező fellebbezett. 2006. január 12-én a másodfokú hatóság hatályon kívül helyezte az elsőfokú határozatot és új eljárást rendelt el. Ezt követően 2007. meghatározatlan napján bejegyezték a kérelmező tulajdonjogát az ingatlannyilvántartásba 84/2000 osztatlan közös tulajdoni hányad tekintetében.

8. 2009. egy meghatározatlan napján a Budapest III. kerületi Önkormányzat (a továbbiakban: "Önkormányzat") – a 31/2009. (VI. 25.) rendelet hatályánál fogva – átminősítette az ingatlan 339/1000 hányadát belterületről közterületre, közlekedésfejlesztési célból történő kisajátítás előkészítése érdekében.

9. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997 (XII. 20.) számú Kormány rendelet 6. § (3) bekezdés b) pontja szerint a közterület, így a közlekedési célt szolgáló terület nem minősül beépítési célt szolgáló területnek.

10. 2010. január 22-én az Önkormányzat kérelmezte az ingatlan 336 négyzetméter kitévő részének kisajátítását. 2011. február 23-án a Fővárosi Kormányhivatal (a továbbiakban: "kisajátítási hatóság") az ingatlannak ezt a részét kisajátította autóbusz végállomás kialakításának céljára.

11. A kérelmező és tulajdonostársai a határozatot bíróság előtt támadták meg. 2013. április 3-án hozott határozatával a Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság hatályon kívül helyezte a kisajátításra vonatkozó határozatot és új eljárást rendelt el. Kimondta, hogy a közérdekű célt nem bizonyították, mivel az Önkormányzat elmulasztotta bizonyítani azt, hogy valóban szükség volt autóbusz végállomás bővítésére.

12. Több ezt követő eljárás eredményeképpen 2014. június 4-én a kisajátítási hatóság megszüntette a kisajátítási eljárást, megállapítva, hogy a kisajátítást kérelmező Önkormányzat elmulasztotta teljesíteni a hatóság további dokumentumok benyújtására vonatkozó felhívását, melynek következtében a tényállás megállapítása lehetetlenné vált. Az Önkormányzat a fenti eseményeket követően nem nyújtott be ismételt kisajátítási kérelmet.

13. Az ingatlan – beleértve a kérelmező tulajdonában álló részt is – közterületi besorolását a kisajátítási eljárás megszüntetése óta nem vonták vissza és ez a besorolás határozatlan ideig megmaradt.

14. 2015. március 25-én egy harmadik személy vételi szándéknyilatkozatot adott az ingatlan 339/1000 részének 250.000.000 Forint (körülbelül 1.116.000 Euró) áron történő megvételére. Azt kötötte ki, hogy a szándéknyilatkozat szerinti vétel azzal a feltétellel történik meg, hogy az ingatlant belterületté minősítik át.

15. A 339/1000 tulajdoni hányadot 2015. december 31-én adták el egy harmadik személynek 120.000.000 Ft (körülbelül 566.000 Euró) vételárért.

A kérelmező előadta, hogy figyelemmel az eljárással kapcsolatban addig felmerült költségeire, ennek az összegnek a 45,8%-ra jogosult.

## A RELEVÁNS JOGI HÁTTÉR

16. A kisajátításról szóló, 2008. január 1-jén hatályba lépett 2007. évi CXXIII. törvény adott időben hatályos rendelkezései a következőképpen szólnak:

### 2. §

„2. § Ingatlant kisajátítani a 3. § szerinti feltételek fennállása esetén, az alábbi közérdekű célokra lehetséges:

...

(e) közlekedési infrastruktúra fejlesztése ...”

### 5. §

„5. § (1) A 2. § n)-o) pontja alapján az ingatlan megvásárlása és kisajátítása kezdeményezésének joga az ingatlan tulajdonosát is megilleti, ha

a) az ingatlan tulajdonjogát a b) vagy c) pont szerinti tulajdoni korlátozás előtt szerezte meg, és

b) az ingatlan rendeltetését a helyi építési szabályzat, illetőleg szabályozási terv valamely később megvalósítandó - jogszabályban megállapított - olyan közérdekű célban határozza meg, amelynek megvalósítása a tulajdonostól nem várható el, és ez a tulajdonosi és építési jogokat,

c) a 2. § o) pontja szerinti kisajátítási célokhoz kapcsolódó közérdekű használati jog, vezetékjog, szolgalmi jog - a jog létesítését követően - az ingatlan rendeltetésszerű használatát

jelentősen akadályozza vagy megszünteti.

(2) Az (1) bekezdés b) pontja szerinti esetben a tulajdonos akkor kérheti a közérdekű cél jogosultjának, ennek hiányában az önkormányzatnak a kisajátítási kérelem benyújtására vonatkozó kötelezését, ha az ingatlan adásvételére vonatkozó megállapodás annak kezdeményezésétől számított három éven belül nem jött létre.”

### 6. §

„...”

(2) Az ingatlannak egy része is kisajátítható (részleges kisajátítás).”

### 22. §

„...”

(2) A kisajátítási eljárást a Kormány általános hatáskörű területi államigazgatási szerve folytatja le. Az eljárásra a Kormánynak a kisajátítani kért ingatlan fekvése szerinti általános hatáskörű területi államigazgatási szerve az illetékes.”

17. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997 (XII. 20.) számú Kormány rendelet 6. § (3) bekezdése szerint az igazgatási terület egyes beépítésre nem szánt területeit többek között közlekedési és közműelhelyezési területként lehet használni.

## A JOG

### I. AZ EGYEZMÉNY ELSŐ KIEGÉSZÍTŐ JEGYZŐKÖNYVE 1. CIKKÉNEK ÁLLÍTÓLAGOS MEGSÉRTÉSE

18. A kérelmező azt kifogásolta, hogy tulajdonjogának zavartalan gyakorlásába történt beavatkozásnak minősül (i) az, hogy késedelmesen jegyezték be tulajdonjogát az ingatlannyilvántartásba, (ii) a hazai hatóságok elmulasztottak határozatot hozni a vagyontárgya kisajátításáról, és (iii) ennek folytán az eltelt időszakban nem tudta használni a vagyontárgyat. Az Első Kiegészítő Jegyzőkönyv 1. Cikkére hivatkozott, amely a következőképpen rendelkezik:

„Minden természetes vagy jogi személynek joga van javai tiszteletben tartásához. Senkit sem lehet tulajdonától megfosztani, kivéve, ha ez közérdekből és a törvényben meghatározott feltételek, valamint a nemzetközi jog általános elvei szerint történik.

Az előző bekezdésben foglaltak nem korlátozzák az államok jogát olyan törvények alkalmazásában, melyeket szükségesnek ítélnék ahhoz, hogy a javaknak a köz érdekében történő használatát szabályozhassák, illetőleg az adók, más közterhek vagy bírságok megfizetését biztosítsák.”

#### A. Elfogadhatóság

19. A Bíróság megállapítja, hogy a kérelmező panasza részben a tulajdonjogának ingatlannyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatos késedelemre vonatkozik. A Bíróság ezzel a kérdéssel kapcsolatban azonban úgy véli, hogy az Egyezmény 35. Cikk 1. pontjában foglalt hathónapos határidő kezdő időpontja a bejegyzés megtörténtének dátuma. A bejegyzés a 2007. év valamely meghatározatlan napján történt. Ebből következik, hogy a kérelemnek ezt a részét határidőn túl terjesztették be és ezért az Egyezmény 35. Cikk 1. és 4. pontja alapján el kell utasítani.

20. A Bíróság ezen kívül azt is megjegyzi, hogy a kérelem többi része nem nyilvánvalóan alaptalan az Egyezmény 35. Cikk 3. pontja szempontjából. Azt is megállapítja, hogy egyéb okból sincs helye elutasításnak. Ezért elfogadhatónak kell nyilvánítani.

## B. Érdemi kérdések

### 1. A felek előadásai

21. A kérelmező előadta, hogy beavatkoztak a tulajdonhoz való jogának zavartalan gyakorlásába. Mivel a szóban forgó ingatlant 2010. óta közterületként tartják nyilván, számos építési korlátozás alkalmazandó az ingatlan tekintetében. E korlátozásokon kívül, a kisajátítás jogalapjával kapcsolatos bizonytalanságok miatt a hazai hatóságok túlzottan hosszú ideig mulasztották el az ingatlan kisajátítását, annak ellenére, hogy erre kötelezettségük lett volna. A kérelmező szempontjából ezek az intézkedések a vagyontárgy használatával kapcsolatos súlyos korlátozást jelentettek.

22. A kérelmező azt is előadta, hogy a vitatott intézkedések, vagyis az önkormányzati rendelettel közterületté történt átminősítés és az ezt követő kisajátítás jogellenes volt és a kérelmezőre, mint egyénre túlzott terhet rótt. A szóban forgó időszakban sem használni, sem elidegeníteni nem tudta a vagyontárgyat.

23. A Kormány általánosságban vitatta a kérelmező követeléseit és azzal érvelt, hogy a kisajátítási eljárás megfelelt a jogszabályoknak.

### 2. A Bíróság mérlegelése

24. Amint a Bíróság már többször is kimondta, az Első Kiegészítő Jegyzőkönyv 1. Cikke három különálló szabályból áll: Az első szabály, az első paragrafus első mondata, általános természetű, és a tulajdon békés gyakorlásának elvét rögzíti. A második szabály, mely az első paragrafus második mondata, a tulajdontól való megfosztással foglalkozik, és feltételekhez köti azt. A harmadik szabály, amely a második paragrafusban található, rögzíti, hogy a Szerződő Államok *többek között* jogosultak a tulajdonjog gyakorlását közérdekből korlátozni olyan jogszabályok megfogalmazásával, melyeket az adott célból szükségesnek tartanak. A szabályok azonban nem „különfélék” abban az értelemben, hogy nem összefüggéstelenek. A második és harmadik szabály a tulajdonjog békés gyakorlásába való beavatkozás különböző formáival foglalkozik, és ezért az első szabályban rögzített általános alapelv fényében kell értelmezni (lsd. többek között, *Beyeler v. Italy* [GC], no. 33202/96, § 98, ECHR 2000 I).

25. A Bíróság a jelen esetben megállapítja, hogy a kifogásolt helyzet abból ered, hogy az Önkormányzat a kérelmező vagyonának részét képező ingatlanrészt kisajátítási célból közterületi besorolásba minősítette át, és a kisajátítás – melyet maga az Önkormányzat kezdeményezett – négy éven keresztül húzódott el, mivel az Önkormányzat nem tudta alátámasztani kisajátítási kérelmét (lsd. 10-12. pontok fent).

26. A Bíróság különösen azt állapítja meg, hogy a szóbanforgó ingatlanrész az Önkormányzati Rendelet erejénél fogva belterületből közterületté változott. A közterületi minősítés azt jelentette, hogy a az ingatlan használata korlátozásának eredményeképpen a kérelmező nem volt

képes hatékonyan gyakorolni tulajdonjogát, mivel a közterületté történő átsorolás eredményeképpen az ingatlanon tilossá vált az építkezés (lsd. 9. pont fent). Bár a kérelmező továbbra is tulajdonos maradt a kisajátítási eljárás ideje alatt (lsd. 12. pont fent), ezek az intézkedések az Első Kiegészítő Jegyzőkönyv 1. Cikk 2. pontja szempontjából az ingatlan használatának korlátozását eredményezték (lsd. *Barcza and Others v. Hungary*, no. 50811/10, §§ 42-44, 11 October 2016).

27. A kérelmező panasza arra is kiterjed, hogy a hatóságok annak ellenére mulasztották el négy éven keresztül a kisajátítás lebonyolítását, hogy maga az Önkormányzat kezdeményezte a kisajátítást. A Bíróság megállapítja, hogy a kisajátítás kérelmezésének nem volt célja az ingatlan használatának korlátozása, mindazonáltal ez volt a kiindulópontja annak, hogy a közlekedési infrastruktúra fejlesztéséhez fűződő közérdekű célból, vagyis konkrétan autóbusz végállomás létesítése céljából megfosszák a kérelmezőt a tulajdonától (lsd. 10. pont fent).

28. Bár a vitatott intézkedések joghatása nem volt azonos és céljuk is különbözött, a Bíróság úgy véli, hogy azokat az Első Kiegészítő Jegyzőkönyv 1. Cikke szempontjából történő értékelés során együttesen kell vizsgálni (lsd., *mutatis mutandis*, *Matos e Silva, Lda., and Others v. Portugal*, 16 September 1996, § 85, *Reports of Judgments and Decisions* 1996 IV, and *Barcza and Others*, id. fent, 44. pont). Meg kell bizonyosodni afelől, hogy az eljárás során összességében méltányosan mérlegelték a közérdek és a magányszemély alapvető jogainak védelme közötti viszonyt (lsd. többek között, *Jahn and Others v. Germany* [GC], nos. 46720/99 and 2 others, § 93, ECHR 2005 VI).

29. Annak meghatározása során, hogy vajon a fenti követelménynek eleget tettek-e, a Bíróság figyelembe veszi azt, hogy a regionális tervezési és környezetvédelmi politika olyan nagy jelentőségű közérdekű célok, melyek megvalósítása tekintetében az állam mozgástere nagyobb, mint azokban az esetekben, amelyek kizárólag polgári jogokat érintenek (lsd. *Depalle v. France* [GC], no 34044/02, § 84, ECHR 2010).

30. Annak ellenére, hogy a jelen esetben a kisajátítási eljárás annak következtében szűnt meg, hogy az Önkormányzat nem tudta valószínűsíteni a kisajátításhoz fűződő érdekét, a kisajátítással kapcsolatos végső döntést csak 2014. június 4-én hozták meg (lsd. 12. pont fent).

31. Annak következtében, hogy az Önkormányzat a 2010-től 2014-ig tartó időszakban nem volt képes igazolni a kisajátításhoz fűződő érdekét, a kérelmező számára mindvégig bizonytalan volt, hogy mikor történik meg a kisajátítás. Ez idő alatt a kérelmező nem számíthatott arra, hogy tisztességes áron tudja értékesíteni az ingatlanát vagy kisajátítási kártalanítást kapjon. Így az ingatlan átminősítésének tulajdonjogára gyakorolt káros hatása mellett, amelyet még a kisajátítási eljárás megszüntetését követően is fenntartottak (lsd. 13. pont fent), a kérelmezőt hosszú ideig bizonytalanságban tartották abban a tekintetben is, hogy mi lesz a



tulajdonában lévő ingatlan sorsa (lsd. *mutatis mutandis*, *Frendo Randon and Others v. Malta*, no. 2226/10, § 55, 22 November 2011, és *Barcza and Others*, id. fent, 47. pont).

32. Ezen kívül, a kérelmező 2009-től kezdődően nem végezhetett semmilyen építési munkát az ingatlanon. A Bíróság megállapítja, hogy ezen időszak során a kérelmező tulajdonjogának gyakorlását érintő tilalmak, tovább súlyosbították a kisajátítási eljárás elhúzódásának káros hatásait.

33. Összefoglalva, a jelen ügyben tapasztalt intézkedések összességében olyan helyzetet eredményeztek, amelyben nem érvényesült az ingatlannal kapcsolatos tulajdonhoz való jog és a közérdek egyensúlya, és a kérelmező aránytalan egyéni terhet volt kénytelen elviselni.

Ennél fogva megsértették az Első Kiegészítő Jegyzőkönyv 1. Cikkét.

## II. AZ EGYEZMÉNY 41. CIKKÉNEK ALKALMAZÁSA

34. Az Egyezmény 41. Cikke a következőképpen rendelkezik:

„Ha a Bíróság az Egyezmény vagy az ahhoz kapcsolódó jegyzőkönyvek megsértését állapítja meg és az érdekelt Magas Szerződő Fél belső joga csak részleges jóvátételt tesz lehetővé, a Bíróság – szükség esetén – igazságos elégtételt ítél meg a sértett félnek.”

### A. A kár

35. A kérelmező 2.250.365 Euró vagyoni kár megtérítését kérte. Ez az összeg az ingatlan tulajdonához való jog elvesztésével kapcsolatos kár összege, mely annak következtében merült fel, hogy a kérelmező nem tudta megvalósítani a szándéknyilatkozatban foglalt tranzakciót (lsd. 14. pont fent). A kérelmező 50.000 Euró nem vagyoni kár megtérítését is kérte, tekintettel az általa hosszú ideig elszenvedett stresszre és idegeskedésre.

36. A Kormány ezeket a követeléseket túlzottnak tartotta és vitatta.

37. A Bíróság a kompenzáció összegének megállapítása során figyelembe veszi az állítólagos jogsértés által közvetlenül okozott veszteséget és az idegeskedés, kényelmetlen helyzet és bizonytalanság eredményeképpen keletkezett nem vagyoni kár összegét (lsd. *Žilinskienė v. Lithuania*, no. 57675/09, § 60, 1 December 2015). Ezen kívül, a Bíróság általános értékelést alkalmaz, ha a kár valamely tétele nem számítható ki pontosan, vagy ha a vagyoni és nem vagyoni kár megkülönböztetése nehézségekbe ütközik (lsd. *Comingersoll S.A. v. Portugal* [GC], no. 35382/97, § 29, ECHR 2000-IV).

38. A jelen esetben a Bíróság álláspontja szerint a kérelmező a jelen ügyben megállapított jogsértés következtében mindenképpen elszenvedett bizonyos összegű vagyoni kárt és emellett el kellett viselnie a bizonytalanság és kudarc érzését is.

39. A Bíróság méltányossági alapon végzett értékelés alapján 13.000 Euró átalány összegű kárt ítél meg a kérelmezőnek a vagyoni és nem vagyoni kárra együttesen.

#### **B. Költségek és kiadások**

40. A kérelmező 3.400 Euró plusz 27% ÁFA összegű jogi költség megtérítését kérte a Bíróságtól. Ez az összeg tizenhét óra jogi munkának felel meg, 200 Euró plusz ÁFA óradíjjal számolva.

41. A Kormány vitatta ezt a követelést.

42. A Bíróság esetjoga szerint a kérelmező csak abban az esetben tarthat igényt költségeinek megtérítésére, ha bizonyítást nyert, hogy azok ténylegesen felmerültek és összegük ésszerű. A jelen ügyben a Bíróság, tekintettel az ügy aktájában található valamennyi iratra és a fenti kritériumokra, a Bíróság úgy véli, hogy összesen 2.000 Euró összeg megítélése tekinthető ésszerűnek.

#### **C. Késedelmi kamat**

43. A Bíróság megfelelőnek véli, hogy a késedelmi kamat alapjául az Európai Központi Bank által megállapított marginális hitelkamat láb szolgáljon, amelyhez három százalékpontot kell hozzáadni.

### **A FENTIEK ALAPJÁN A BÍRÓSÁG EGYHANGÚLAG,**

1. *Kinyilvánítja*, hogy a kérelmező tulajdonjoga bejegyzésének késedelmével kapcsolatos kérelem nem fogadható el, és a kérelem többi része elfogadható;
2. *Úgy dönt*, hogy megsértették az Egyezmény Első Kiegészítő Jegyzőkönyvének 1. Cikkét;
3. *Úgy dönt*,
  - (a) hogy az alperes Állam az ítélet jogerőre emelkedésétől (Egyezmény 44. Cikk 2. pont) számított három hónapon belül az alábbi összegek alperes állam valutájára a fizetés időpontjában átszámított ellenértékét fizesse meg a kérelmezőnek:
    - (i) 13.000 Euró és az erre eső valamennyi adó, vagyoni és nem-vagyoni kár jogcímén
    - (ii) 2.000 Euró és a kérelmezőre ezzel kapcsolatban kiszabható valamennyi adó, költségtérítés jogcímén
  - (b) hogy a fent említett három hónapos időszak lejáratára és a kiegyenlítés közötti időtartamra egyszerű kamatként az Európai Központi Bank

PORÁZIK kontra MAGYARORSZÁG ÍTÉLET

által megállapított marginális hitelkamat láb szolgál, amelyhez három százalékpontot kell hozzáadni;

4. *Elutasítja* a kérelmező méltányos elégtétel iránti egyéb igényét.

Készült angol nyelven, kihirdetve 2021. április 15. napján, írásban, a Bíróság Szabályainak 77. § 2. és 3. pontja alapján.

Liv Tigerstedt  
Helyettes jegyzőkönyv-vezető

Alena Poláčková  
Elnök