



ANDRÁSSY  
UNIVERSITÄT  
BUDAPEST



NEMZETI  
KÖZSZOLGÁLATI  
EGYETEM  
LUDOVIKA



Institut  
für Ostrecht  
Institute for East European Law

*Összehasonlító jogi kutatóműhely:*

„Jogi határvidékek: a magánjog és a közjog érintkezési pontjai  
hibrid jogterületeken“

*Rechtsvergleichende Forschungswerkstatt:*

„Juristisches Grenzland: Die Berührungspunkte zwischen Privatrecht  
und öffentlichem Recht in hybriden Rechtsgebieten“

11. számú Working Paper

Working Paper Nr. 11

Tekla Papp

## **A koncesszió és a dologi jog**

(Die Konzession und das Sachenrecht)

Oktober 2025

Vortrag auf der Tagung der Forschungswerkstatt

„Zwischen öffentlich und privat: das Sachenrecht in den Rechtsordnungen Mitteleuropas  
zu Beginn des 21. Jahrhunderts / A köz és a magán határán: a dologi jog Közép-Európa  
jogrendszerében a 21. század kezdetén“

A koncesszió révén az állam, illetve a helyi önkormányzat a törvényben tételesen meghatározott tevékenység gyakorlásának jogát visszterhes szerződéssel, időlegesen úgy engedi át, hogy a jogosultnak részleges vagy teljes piaci monopóliumot biztosít.<sup>1</sup> A törvényben tételesen meghatározott tevékenység lehet

- klasszikus értelemben vett tevékenység, azaz facere jellegű szolgáltatás, például bányászat, szerencsejáték-szervezés, dohánytermékek kiskereskedelme;

- az állam kizárólagos tulajdonába (a helyi önkormányzat törzsvagyonaiba) tartozó vagyontárgyak létrehozása, mint dare és facere jellegű szolgáltatás;

- valamint e vagyontárgyak működtetése, amelyhez a koncessziós társaságnak (azaz a koncesszornak) rendelkeznie kell a birtoklás, használat és a részleges vagy teljes hasznosítás jogával, amely elengedhetetlen feltétele a facere jellegű szolgáltatás teljesítésének. A koncessziós szerződés visszterhes szerződés, azaz az állam, vagy az önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő vagyontárgyak birtoklásának, használatának és hasznosításának joga, illetve a koncesszióköteles tevékenységek gyakorlásának joga csak ellenérték fejében engedhető át.<sup>2</sup> Ennek tükrében alapvetésként tisztázom a tulajdonjogi viszonyokat a koncesszió vonatkozásában: hogyan viszonyulnak a nemzeti vagyon fogalomkörébe tartozó vagyontípusok egymáshoz, és az állam/önkormányzat kizárólagos gazdasági tevékenységéhez tartozó vagyontárgyakhoz.

Ami a koncessziós vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogosultságok mibenlétét illeti az állam és a helyi önkormányzat a kizárólagos gazdasági tevékenységei gyakorlásának időleges jogát – kivételekkel - kizárólag koncesszió útján, külön törvényben (Ktv.) szabályozott módon engedheti át (Nvtv.).<sup>3</sup> Ebben a vonatkozásban a koncessziós szerződés közvetett tárgyai feletti tulajdonosi részjogosultságok (birtoklás joga, használat joga, hasznosítás joga, rendelkezési jog) gyakorolhatóságát elemzem a nemzeti vagyonról szóló törvény, a koncesszióról szóló törvény és az ágazati törvények alapján (például bányászat, közutak és műtárgyaik, közcélú vízi létesítmények etc. kapcsán). A koncessziós tevékenységgel keletkező új vagyontárgyak tulajdonjogi sorsának tisztázása is elengedhetetlen ebben a vizsgálati körben: mit jelent és mi a jogkövetkezménye, ha kizárólagos állami tulajdonnak/önkormányzati törzsvagyonnak minősülő vagyontárgyról van szó, vagy

---

<sup>1</sup> 981/B/1991. AB határozat

<sup>2</sup> PAPP Tekla: *Atipikus szerződések*. hvgorac, Budapest, 2019. 115-116.

<sup>3</sup> 1991. évi XVI. törvény a koncesszióról 1. § (1) E törvény a nemzeti vagyonról szóló törvény keretei között állapítja meg az abban meghatározott, kizárólagosan az állam vagy a helyi önkormányzat által végezhető gazdasági tevékenységek gyakorlása időleges jogának koncessziós szerződés keretében történő átengedésének részletes szabályait. Az egyes tevékenységek folytatásának módját, részletes feltételeit meghatározó ágazati törvények (a továbbiakban: ágazati törvény) csak a nemzeti vagyonról szóló törvény és e törvény keretei között rendelkezhetnek. VARJÚ Márton – CSERES Katalin: Állami vállalatok a magyar gazdaságban: milyen modell következik a jogszabályokból? *Belügyi Szemle*, 2025/5. 946.

kizárólagos állami tulajdonnak, illetőleg önkormányzati törzsvagyonnak minősülő vagyontárgy rendeltetésszerű használatát elősegítő vagyontárgyokról, hogyan hat ez a koncessziós társaság működésére.

Végül a koncesszió hatását harmadik személy ingatlanhoz fűződő tulajdonjogára térképezem fel: a koncesszió tartalmának tulajdonjogi vonatkozásai mellett, e jogintézménynek külső dologi jogi vonzatai is vannak, amelyek alapvetően az ágazati jogszabályok segítségével tárhatók fel. Ebben a tekintetben vizsgálendő

- az ingatlantulajdonos tűrési kötelezettsége a koncesszió folyamányaként az ingatlan használatával kapcsolatban;
- szolgalmi és más használati jog létesítése a koncesszió révén más ingatlanán;
- az ingatlanon fennálló tulajdonjog egyéb jellegű, koncesszióból eredő korlátozása;
- a koncessziós tevékenységgel érintett ingatlan megvásárlása, kisajátítása.

#### 1) A tulajdon jellege és tárgyai a koncesszió kapcsán

Az állam és a helyi önkormányzatok tulajdona nemzeti vagyon, mely kezelésének és védelmének célja a közérdek szolgálata, a közös szükségletek kielégítése és a természeti erőforrások megóvása, valamint a jövő nemzedékek szükségleteinek figyelembevétele.<sup>4</sup> Ennek követelményeit, továbbá az állam kizárólagos tulajdonának és kizárólagos gazdasági tevékenységének körét, valamint a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyon elidegenítésének korlátait és feltételeit is sarkalatos törvény határozza meg.<sup>5</sup>

A nemzeti vagyon köztulajdon, és tárgyai a közdolgok, amelyek Menyhárd Attila rendszerezése<sup>6</sup> alapján a tulajdonjog alanya és a dolog rendeltetése szerint csoportosíthatók: előbbinél a tulajdonos közjogi státusza, utóbbinál pedig a köz(társadalmi)cél és a szabad hozzáférhetőség irányadó. Ezekből a kategorizálásokból következően a közdolgok forgalomképességük alapján három csoportba oszthatók,

- amik nem lehetnek magántulajdon tárgyai (forgalomképtelenek, az állam kizárólagos tulajdonában/önkormányzat törzsvagyonában vannak, „magánjogi forgalom és magánjogi tulajdon köréből teljes egészében kivontak”),

<sup>4</sup> 2011. évi CXCVI. törvény a nemzeti vagyonról (Nvtv.) 7. § (1) A nemzeti vagyon alapvető rendeltetése a közfeladat ellátásának biztosítása, ideértve a lakosság közszolgáltatásokkal való ellátását és e feladatok ellátásához szükséges infrastruktúra biztosítását. A nemzeti vagyonnal felelős módon, rendeltetésszerűen kell gazdálkodni.

<sup>5</sup> Alaptörvény 38. cikk (1), (2)

<sup>6</sup> MENYHÁRD Attila: Köztulajdon – közdolgok – forgalomképesség. *Polgári jogi Kodifikáció*, 2005/2. 3-11.

- amik közjogi korlátozással magántulajdon tárgyai lehetnek (korlátozottan forgalomképesek), és
- amik közjogi korlátozástól mentesen magántulajdon tárgyait képezhetik (forgalomképesek).<sup>7</sup>

A 2011. évi CXCVI. törvény<sup>8</sup> keverten tükrözi a fenti tipizálást a nemzeti vagyon tartalmának meghatározásánál,<sup>9</sup> ide tartozik

- a) az állam vagy a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló dolgok,
- b) az a) pont hatálya alá nem tartozó, az állam vagy a helyi önkormányzat tulajdonában lévő dolog,
- c) az állam vagy a helyi önkormányzat tulajdonában lévő pénzügyi eszközök, továbbá az államot vagy a helyi önkormányzatot megillető társasági részesedések,
- d) az államot vagy a helyi önkormányzatot megillető bármely vagyoni értékkel rendelkező jogosultság, amelyet jogszabály vagyoni értékű jogként nevesít,
- e) Magyarország határa által körbezárt terület feletti légtér,
- f) az üvegházhatású gázok kibocsátási egységeinek kereskedelméről szóló törvény szerinti kibocsátási egység és légiközlekedési kibocsátási egység, valamint az ENSZ Éghajlatváltozási Keretegyezménye és annak Kiotói Jegyzőkönyve végrehajtási keretrendszeréről szóló törvény szerinti kiotói egység,
- g) állami vagy helyi önkormányzati fenntartású közgyűjtemény (muzeális intézmény, levéltár, közgyűjteményként működő kép- és hangarchívum, valamint könyvtár) saját gyűjteményében nyilvántartott kulturális javak körébe tartozó dolog, kivéve, ha a dolog más tulajdonában áll,
- h) a régészeti lelet,
- i) a nemzeti adatvagyon körébe tartozó állami nyilvántartások fokozottabb védelméről szóló törvény szerinti nemzeti adatvagyon.<sup>10</sup>

---

<sup>7</sup> MENYHÁRD i.m.

<sup>8</sup> a nemzeti vagyonról 1. § (1) E törvény szabályozza az állam és a helyi önkormányzatok tulajdonában álló vagyon (a továbbiakban: nemzeti vagyon) megőrzésének, védelmének és a nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodásnak a követelményeit, az állam és a helyi önkormányzatok kizárólagos tulajdonának körét, a nemzeti vagyon feletti rendelkezési jog alapvető korlátait és feltételeit, valamint az állam és a helyi önkormányzat kizárólagos gazdasági tevékenységeit.

<sup>9</sup> Fejlődéstörténeti aspektushoz lásd: MENYHÁRT Szabolcs: A nemzeti vagyonjog fejlődése a rendszerváltástól napjainkig. *Miskolci Jogi Szemle*, 2017/2. Különszám 357-366.

<sup>10</sup> Nvtv. 1. § (2); 2. § E törvény hatálya nem terjed ki az alábbi, nemzeti vagyonba tartozó vagyonelemekre: a) az államháztartás körébe tartozó szervek és személyek pénzvagyontárára, b) a követelésekre és a fizetési kötelezettségekre, c) a társadalombiztosítás és az elkülönített állami pénzalapok pénzvagyontárára, valamint d) az 1. § (2) bekezdés i) pontja szerinti nemzeti adatvagyonra a 16. § (4) bekezdésében foglaltakra figyelemmel.

A nemzeti vagyont magánjogi tulajdon szempontjából forgalomképtelen,<sup>11</sup> korlátozottan forgalomképes<sup>12</sup> és üzleti vagyon<sup>13</sup> típusokba sorolja az Nvtv.<sup>14</sup> Forgalomképtelen<sup>15</sup> nemzeti vagyon az állam/helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló dolgok,<sup>16</sup> amelyek nem idegeníthetők el,

<sup>11</sup> Nvtv. 3. § (1) 3. az a nemzeti vagyon, amely az e törvényben meghatározott kivétellel nem idegeníthető el –, vagyonkezelői jog, kizárólagos gazdasági tevékenységhez kapcsolódó működtetési jog, építményi jog, jogszabályon alapuló, továbbá az ingatlanra közérdekből jogszabályban feljogosított szervek javára alapított használati jog, továbbá a helyi önkormányzat javára alapított vezetékjog kivételével – nem terhelhető meg, biztosítékul nem adható, azon oszttal tulajdon nem létesíthető; ÍH 2006. 21.: Az önkormányzati törzsvagyon körébe tartozó, a lakossági és üzemi szükségleteket kielégítő regionális víziközmű tulajdonjogát az önkormányzat nem ruházhatja át, az ilyen adásvételi szerződés jogszabályba ütközik, semmis; Kúria Pfv. 21123/2016/6.: Jogszabályba ütközése folytán semmis az a szerződés, amellyel az önkormányzat eladta az önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező, a nemzeti vagyonba tartozó közutat

<sup>12</sup> Nvtv. 3. § (1) 6. az 1. § (2) bekezdés a) pontja hatálya alá és nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonba nem tartozó azon nemzeti vagyon, amelyről törvényben, illetve – a helyi önkormányzat tulajdonában álló vagyon esetében – törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott feltételek szerint lehet rendelkezni.

<sup>13</sup> Nvtv. 3. § (1) 18. a nemzeti vagyon azon része, amely nem tartozik az állami vagyon esetén a kincstári vagyonba vagy a kivezetésre szánt állami vagyonba, az önkormányzati vagyon esetén a törzsvagyonba.

<sup>14</sup> Ehhez lásd még: VARGA Judit: Állami tulajdonban álló gazdasági társaságok közpénzügyi szabályozás által kijelölt mozgásteret. *Közjogi Szemle*, 2017/4. 45-54.; Kevesebb típust feltételez VARJU – CSERES i.m. 951.

<sup>15</sup> Kúria Pfv. 21869/2016/11.: Az önkormányzati törzsvagyonba tartozó ingatlan - közút, köztér, közterület - forgalomképtelen, azon tulajdonváltás még eredeti szerzőmóddal sem jöhet létre; ÍH 2016. 58.: A jogszabály erejénél fogva forgalomképtelen - önkormányzati törzsvagyonnak minősülő - ingatlan más által eredeti szerzőmód útján sem szerezhető meg; FÍT Pf. 20434/2022/6.: Az önkormányzati törzsvagyonba tartozó forgalomképtelen ingatlan tulajdonjogát elbirtoklással nem lehet megszerezni; EBH 2011. 2311.; Kúria Pfv. I. 20.354/2011/11.; Kúria Pfv. I. 21.944/2012/4.; Kúria Pfv. I. 22.029/2015/12.

<sup>16</sup> Nvtv. 4. § (1) Az állam kizárólagos tulajdonába tartozik a) a Szent Korona és a hozzá tartozó jelvények, b) az Országház, c) a föld méhének kincsei természetes előfordulási helyükön, d) a felszín alatti vizek, a felszín alatti vizek természetes víztartó képződményei, a folyóvíz és természetes tavak elhagyott medre és a folyóvízben, természetes tavakban újonnan keletkezett sziget, valamint az 1. mellékletben meghatározott folyóvizek, holtágak, mellékágak, természetes tavak és ezek medre, e) az 1. mellékletben meghatározott csatornák, tározók, árvízvédelmi fővédvonalak és egyéb vízi létesítmények, valamint az állami tulajdonban álló vízi közművek, f) az országos közutak és azok műtárgyai, ide nem értve a közút tartozékát képező, az ingatlan-nyilvántartásban várakozóhelyként, pihenőhelyként feltüntetett önálló ingatlan, valamint a közúti közlekedésről szóló törvény szerinti útsatlakozást, g) állami tulajdonban álló terek, közparkok, köztertek, h) az 1. mellékletben meghatározott országos törzshálózati vasúti pályák és azok tartozékai, i) az állami tulajdonban lévő nemzetközi kereskedelmi repülőtér, a hozzá tartozó légitforgalmi távközlő, rádió navigációs és fénytechnikai berendezésekkel és eszközökkel, továbbá a légitforgalmi irányító szolgálat elhelyezését szolgáló létesítményekkel együtt, j) a barlang, k) a rádióspektrum, valamint az elektronikus hírközlő hálózat működéséhez, az elektronikus hírközlési szolgáltatások nyújtásához vagy az elektronikus hírközlőhálózatok és szolgáltatások együttműködéséhez szükséges, az információ vagy a jelzés célba juttatására szolgáló, annak címzettjét meghatározó betűkből, számokból vagy jelekből álló karaktorsorozat, l) a földgáz biztonsági készletezéséről szóló 2006. évi XXVI. törvény szerinti biztonsági földgáztároló, m) az állam tulajdonában álló, a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény szerinti balatoni közstrandok. (1a) Az állam kizárólagos tulajdonába tartozik – tekintettel az Országház rendeltetésszerű működtetéséhez szükséges műszaki kapcsolatára – a) a természetben a Budapest V. kerület Balassi Bálint utca 1–5. szám alatt található Tisza Lajos Irodaház, b) az id. Antall József rakpart állami tulajdonban álló szakasza. (2) Nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonnak minősül a 2. mellékletben meghatározott, valamint külön törvényben vagy kormányrendeletben ekként meghatározott állami tulajdonban álló vagyonelem. 5. § (2) A helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon külön része a törzsvagyon, amely közvetlenül a kötelező önkormányzati feladatkör ellátását vagy hatáskör gyakorlását szolgálja, és amelyet a) e törvény kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló vagyonnak minősít, b) törvény vagy a helyi önkormányzat rendelete nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonnak minősít (az a) és b) pont a továbbiakban együtt: forgalomképtelen törzsvagyon). (3) A helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező nemzeti vagyonba tartoznak a) a helyi közutak és műtárgyaik, b) a helyi önkormányzat tulajdonában álló terek, közparkok, köztertek, c) a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzetközi kereskedelmi repülőtér, a hozzá tartozó légitforgalmi távközlő, rádió navigációs és fénytechnikai berendezésekkel és eszközökkel, továbbá a légitforgalmi irányító szolgálat elhelyezését szolgáló létesítményekkel együtt, valamint d) a helyi önkormányzat tulajdonában álló – külön törvény rendelkezése alapján részére átadott – vizek, közcélú vízi létesítmények, ide nem értve a vízi közműveket, e) a helyi önkormányzat tulajdonában álló, a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény szerinti balatoni közstrandok. (4) Nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonnak minősül a 2. mellékletben meghatározott,

vagyonkezelői jog, kizárólagos gazdasági tevékenységhez kapcsolódó működtetési jog, építményi jog, jogszabályon alapuló, továbbá az ingatlanra közérdekből külön jogszabályban feljogosított szervek javára alapított használati jog, továbbá a helyi önkormányzat javára alapított vezetékjog kivételével nem terhelhető meg, biztosítékul nem adható, azon osztott tulajdon nem létesíthető; ezen tilalom az állam vagy a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló nemzeti vagyonba tartozó javak teljes terjedelme tekintetében fennáll.<sup>17</sup> Korlátozottan forgalomképes nemzeti vagyon az Nvtv. 2. melléklet I. pontja szerinti nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyon körébe nem tartozó, többségi állami tulajdonban álló, a közbeszerzésekről szóló törvényben meghatározott közszolgáltatási tevékenységet ellátó gazdasági társaságban fennálló, állami tulajdonban lévő társasági részesedés,<sup>18</sup> továbbá törvény vagy a helyi önkormányzat rendelete korlátozottan forgalomképes vagyonelemként állapít meg.<sup>19</sup> Az üzleti vagyon pedig forgalomképes, ez a nemzeti vagyon azon része, amely nem tartozik az állami vagyon esetén a kincstári vagyonba vagy a kivezetésre szánt állami vagyonba, az önkormányzati vagyon esetén pedig a törzsvagyonba.<sup>20</sup>

A bírói gyakorlat eltérést nem engedően igazodik az Nvtv. vagyoni/tulajdoni definiálásához:

- az önkormányzati törzsvagyonba tartozó ingatlan – közút, köztér, közterület – forgalomképtelen;<sup>21</sup>
- a helyi építési szabályzatban zöldterületbe sorolt közpark, vagy közkert – az ingatlannyilvántartási megnevezésétől függetlenül – a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező nemzeti vagyonba tartozik, ezáltal a helyi önkormányzat forgalomképtelen törzsvagyonát képezi;<sup>22</sup>
- a perbeli ingatlan a nyilvántartásnak megfelelően közút volt és így a nemzeti vagyon részét képezte, forgalomképessé csak a minősítésének esetleges megváltozása esetén válhatott volna az ingatlan;<sup>23</sup>
- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény az országos közút fogalmát kifejezetten meghatározza, csak az annak megfelelő országos közút áll az állam kizárólagos tulajdonában;<sup>24</sup>

---

valamint törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében ekként meghatározott a helyi önkormányzat tulajdonában álló vagyonelem.

<sup>17</sup> Nvtv. 6. § (1), a tilalom alóli kivételek: ezen § (2)-(9) és 4. § (5)-(7)

<sup>18</sup> Nvtv. 4. § (4)

<sup>19</sup> Nvtv. 5. § (2) c)

<sup>20</sup> Nvtv. 3. § (1) 18.

<sup>21</sup> Kúria Pfv. 21869/2016/11.; EBH 2002. 823.: ex lege forgalomképtelen

<sup>22</sup> Kúria Kőf. 5022/2021/6.

<sup>23</sup> Kúria Pfv. 21123/2016/6.

<sup>24</sup> Kúria Kfv. 38084/2021/7.

- kereskedelmi forgalomképtelenség csak és kizárólag a régészeti leletre vonatkozik (régészeti korú tárgyakra nem),<sup>25</sup>
- víziközmű kizárólag az állam és települési önkormányzat tulajdonába tartozhat;<sup>26</sup>
- a vízilétesítmények állami tulajdonlása vonatkozásában felmerülő jogkérdés a nemzeti vagyonról szóló törvény és a polgári jogi jogszabályok alapján eldönthető.<sup>27</sup>

Az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény más szókészletet alkalmaz az Nvtv-hez képest: tartalmi átfedésekkel (kurzíválással jelezve); eszerint ezen törvény alkalmazásában állami vagyonnak minősül:

- a) az állam tulajdonában lévő dolog, valamint a dolog módjára hasznosítható természeti erő,
- b) az a) pont hatálya alá nem tartozó mindazon vagyon, amely vonatkozásában törvény az *állam kizárólagos tulajdonjogát* nevesíti,
- c) az állam tulajdonában lévő tagsági jogviszonyt megtestesítő értékpapír, illetve az állam tulajdonában lévő egyéb *társasági részesedés*,
- d) az államot megillető olyan immateriális, vagyoni értékkel rendelkező jogosultság, amelyet jogszabály *vagyoni értékű jogként* nevesít,
- e) az állam tulajdonában álló a befektetési vállalkozásokról és az árutőzsdei szolgáltatókról, valamint az általuk végezhető tevékenységek szabályairól szóló 2007. évi CXXXVIII. törvény szerinti *pénzügyi eszköz*,
- f) azon országgyűlési képviselőről, aki más, Alaptörvényben nevesített közjogi tisztséget is betöltve közfeladatot lát el, e közfeladata ellátása körében vagy ezzel összefüggésben, költségvetési forrásból készített, szerzői vagy szomszédos jogi védelmet élvező műhöz vagy teljesítményhez, különösen kép-, illetve hangfelvételhez kapcsolódó, felhasználási szerződés útján vagy a szerzői jogról szóló törvény alapján megszerzett felhasználási engedély, illetve vagyoni jog.<sup>28</sup>

<sup>25</sup> Gyulai Törvényszék Bf.21/2024/7.

<sup>26</sup> FÍT Kf. 700463/2023/5.

<sup>27</sup> Kúria Kfv. 37566/2017/3.

<sup>28</sup> 1. § (2); (2a) A (2) bekezdés e) pontja szerinti pénzügyi eszközökre e törvény hatálya kizárólag a (6a) bekezdés, a 3. § (2a) bekezdése, a 35. § (2a) bekezdése és a 71. § (2) bekezdés b) pontja tekintetében terjed ki. (3) Külön törvény rendelkezik: a) a koncesszióról (az állami monopóliumok hasznosításáról), b) a Magyar Nemzeti Bank, az Államadósság Kezelő Központ Zrt. működéséről, c) a Nemzeti Földalapról. (4) Az állami tulajdonban álló, a hatályos jogszabályok szerint lakásnak minősülő ingatlanok értékesítésére vagy bérbeadására vonatkozó eljárásokban e törvény rendelkezéseit külön törvényben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni. (5) Nem tartozik e törvény hatálya alá az a vagyon, amelynél az állami tulajdonszerzésre az állam közjogi kötelezettségeinek, jogainak gyakorlása következtében, vagy azzal összefüggésben kerül sor, – különösen a szabálysértési és büntetőeljárásban elkobzás, vagyoneklobzás útján állami tulajdonba kerülő vagyon –, ide nem értve azt a vagyont, amely az adóhatóság által foganatosítandó végrehajtási eljárásokról szóló 2017. évi CLIII. törvény 125/C. §-a és 125/D. §-a szerinti eljárás útján kerül állami tulajdonba. (6) Az (5) bekezdés szerinti vagyon hasznosítása, értékesítése során e törvény rendelkezéseit kell alkalmazni, azzal, hogy az államot megillető tulajdonosi jogokat az az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény (a továbbiakban: Aht.) szerinti központi költségvetési szerv – ide nem értve az állami adó- és vámhatóságot –, továbbá az a 100%-ban állami tulajdonban álló gazdasági társaság gyakorolja, amely az állami tulajdonjogot keletkeztető hatósági határozatot hozta,

A helyi önkormányzatokról szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény sem az Nvtv. kifejezéseit használja: a helyi önkormányzat vagyona a tulajdonából és a helyi önkormányzatot megillető vagyoni értékű jogokból áll, amelyek az önkormányzati feladatok és célok ellátását szolgálják.<sup>29</sup>

A koncesszió vonatkozásában pedig nem vagyoni definíciókkal, hanem tevékenység-gyakorlási joggal operál az Nvtv.: az állam/helyi önkormányzat a kizárólagos gazdasági tevékenysége<sup>30</sup>

---

illetve amely szervezetet megillető követelés fejében került sor a vagyonnak az állam általi elfogadására. A büntetések, az intézkedések, egyes kényszerintézkedések és a szabálysértési elzárás végrehajtásáról szóló 2013. évi CCXL. törvény 318. § (4a) és (4b) bekezdésében, valamint az adóhatóság által foganatosítandó végrehajtási eljárásokról szóló 2017. évi CLIII. törvény 125/C. § (2d) bekezdésében meghatározott esetben a tulajdonosi jogokat a tulajdonjogot az állam javára megszerző rendvédelmi feladatot ellátó költségvetési szerv gyakorolja. (6a) E törvény hatálya alá tartozik a köztartozások fejében állami tulajdonba kerülő vagyon (adó-, vám-, illeték, egyéb állami támogatás, ideértve az elkülönített állami pénzalapból finanszírozott állami feladatokkal kapcsolatos állami követeléseket és az állami tulajdonban lévő pénzügyi eszközöket is). (7) E törvénynek az állami vagyon megszerzésére, elidegenítésére vagy az állami vagyonnal való más rendelkező cselekményre vonatkozó szabályait nem kell alkalmazni, ha a felsoroltakra törvény vagy az állam által kötött nemzetközi szerződés eltérően rendelkezik; Kúria Kfv. 37096/2024/8.: Az ingatlanon más által, az ingatlantulajdonos hozzájárulása nélkül, ellenőrizetlen körülmények között elhelyezett vagy elhagyott hulladék elszállítására a Magyar Állam kizárólagos tulajdonában álló, a kincstári vagyon részét képező, Nemzeti Földalapba tartozó termőföld ingatlan esetén - az ingatlanra vonatkozó vagyonkezelési szerződés hiányában - a Nemzeti Földügyi Központ, mint a tulajdonosi jogok és kötelezettségek gyakorlója kötelezhető; Ehhez lásd még: KOVÁCS Éva Livia: Az állami tulajdonú sportingatlanok hasznosításának sokszínűsége. *Sportjog*, 2023/1. 1-8.

<sup>29</sup> 106. § (2)

<sup>30</sup> Nvtv. 12. § (1) Az állam kizárólagos gazdasági tevékenységei a következők: a) a csővezeték termékszállítás és -tárolás, b) a bányászati kutatás és kitermelés, valamint az ezekkel összefüggő bányászati melléktevékenység, c) a hasadó és sugárzó anyagok előállítása és forgalmazása, d) a csatornák, az állami tulajdonban álló víziközművek, valamint a regionális közműrendszerek létrehozása és működtetése, e) a szerencsejátékok szervezésére és működtetésére irányuló tevékenység, távszerencsejáték szervezése kivételével, f) az országos törzshálózati vasúti pályán történő személyszállítás és áru fuvarozás, g) a menetrend szerinti helyközi közúti személyszállítás, h) az állami tulajdonba tartozó nemzetközi kereskedelmi repülőtér létrehozása és működtetése – a földi kiszolgálási tevékenység kivételével – a hozzá tartozó légitforgalmi távközlő, rádió navigációs és fénytechnikai berendezésekkel és eszközökkel, továbbá a légitforgalmi irányító szolgálat elhelyezését szolgáló létesítményekkel együtt, i) az országos közutak és műtárgyaik, állam kizárólagos tulajdonát képező, országos jelentőségű vasútvonal, valamint azt magába foglaló pályahálózat létrehozása és működtetése, j) állami tulajdonát képező terek, közparkok és köztertek felszíne alatt építmény létrehozása és működtetése, k) a földgáz biztonsági készletezéséről szóló 2006. évi XXVI. törvény szerinti biztonsági földgáztároló létrehozása és annak működtetése, l) dohánytermékek kiskereskedelme, illetve a dohánykiskereskedelem-ellátási tevékenység, m) az egységes elektronikus értékesítésű közszolgáltatások egységes rendszerének működtetése, n) a hulladékról szóló törvény szerinti állami hulladékgazdálkodási közfeladat, o) az a)–n) pontban nem szereplő, az állam kizárólagos tulajdonába tartozó dolog létrehozása és működtetése, p) a külön törvény szerinti állami építési beruházás. (2) A helyi önkormányzat kizárólagos gazdasági tevékenységei a következők: a) a helyi közutak és műtárgyaik létrehozása és működtetése, b) a helyi önkormányzat tulajdonába tartozó nemzetközi kereskedelmi repülőtér létrehozása és működtetése – a földi kiszolgálási tevékenység kivételével – a hozzá tartozó légitforgalmi távközlő, rádió navigációs és fénytechnikai berendezésekkel és eszközökkel, továbbá a légitforgalmi irányító szolgálat elhelyezését szolgáló létesítményekkel együtt, c) a menetrend szerinti helyi személyszállítási szolgáltatás és a menetrend szerinti helyi külön célú személyszállítási szolgáltatás, d) a törzsvagyon részét képező helyi közművek létrehozása és működtetése, e) a törzsvagyon részét képező terek, közparkok felszíne alatt építmény létrehozása és működtetése, f) a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló – külön törvény rendelkezése alapján részére átadott – vizek, közcélú vízi létesítmények működtetése, g) az önkormányzat törzsvagyonának részét képező és használatában lévő vasúti pályák fejlesztése, működtetése.

gyakorlásának időleges jogát - meghatározott kivételekkel<sup>31</sup> - kizárólag koncesszió útján,<sup>32</sup> külön törvényben szabályozott módon engedheti át.<sup>33</sup>

A Polgári Törvénykönyv<sup>34</sup> nem szabályozza a tulajdontípusokat (magántulajdon, köztulajdon), ezeket a fentebb említett közjogi normák ölelik fel, még pedig úgy, hogy a koncesszióval érintett vagyontárgyak a nemzeti vagyomból az állami/önkormányzati kizárólagos tulajdon tárgyaival mutatnak részleges és kölcsönös átfedést (metszetet):

- csatorna, vízi közmű;
- közutak, és műtárgyaik;
- vasúti pályák és tartozékaik;
- nemzetközi kereskedelmi repülőtér (berendezésekkel, eszközökkel, létesítményekkel);
- terek, közparkok, közkertek (felszíne alatt);
- földgáz (lásd: csővezetékes termékszállítás és -tárolás);
- elektronikus hírközlési hálózat, rádióspektrum, szükséges karaktersorozat.

## 2) A koncessziós tevékenységek, vagyontárgyak és a tulajdonosi jogosultságok összefüggései<sup>35</sup>

A nemzeti vagyon birtoklásából, használatából, hasznai szedéséből, a nemzeti vagyon fenntartásából és üzemeltetéséből<sup>36</sup> álló tevékenységek együttese, amely – jogszabály vagy szerződés alapján – a nemzeti vagyon felújítására, fejlesztésére, a birtoklásának, használatának, hasznai szedése jogának továbbengedésére is kiterjedhet (működtetés).<sup>37</sup> Az állam/a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló nemzeti vagyon<sup>38</sup> nem idegeníthető el, vagyonkezelői jog,<sup>39</sup> kizárólagos gazdasági

<sup>31</sup> Nvtv. 12. § (4)-(12)

<sup>32</sup> 1991. évi XVI. törvény a koncesszióról: 1. § (1) E törvény a nemzeti vagyronról szóló törvény keretei között állapítja meg az abban meghatározott, kizárólagosan az állam vagy a helyi önkormányzat által végezhető gazdasági tevékenységek gyakorlása időleges jogának koncessziós szerződés keretében történő átengedésének részletes szabályait. Az egyes tevékenységek folytatásának módját, részletes feltételeit meghatározó ágazati törvények (a továbbiakban: ágazati törvény) csak a nemzeti vagyronról szóló törvény és e törvény keretei között rendelkezhetnek.

<sup>33</sup> Nvtv. 12. § (3) A kizárólagos gazdasági tevékenységek közül az (1) bekezdés d), és h)–k) pontja esetén az állam, a (2) bekezdés a)–b), d)–g) pontja esetén a helyi önkormányzat a nemzeti vagyon létrehozását és működtetését vagy kizárólag annak működtetését engedheti át e törvény rendelkezései szerint.

<sup>34</sup> 2013. évi V. törvény (Ptk.)

<sup>35</sup> PAPP Tekla: *A koncesszió*. Pólay Elemér Alapítvány, Szeged, 2006. 80-88.; PAPP Tekla: A koncessziós társaság a vállalkozás és társulás szabadsága alapelv tükrében. In: Tőkey, Balázs (szerk.) *Liber Amicorum - Ünnepi tanulmányok Kisfaludi András 65. születésnapjára*. TŐKEY Balázs (szerk.), Budapest, Wolters Kluwer Hungary, 2023. 29-38.

<sup>36</sup> BH 2004. 461.: A kábeltelevíziós rendszert üzemeltetési szerződés alapján birtokban tartó üzemeltető - ha a tulajdonossal ebben külön nem állapodott meg - az általa végzett beruházás erejéig sem válik a rendszer tulajdonosává. A beruházás ebben az esetben közös tulajdont sem keletkeztet, azonban a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerinti igény érvényesítését nem zárja ki.

<sup>37</sup> Nvtv. 3. § (1) 10.

<sup>38</sup> Nvtv. 6. § (1): „...- a (2)–(3c), (3e) és (3g)–(3h) bekezdésben és a 14. § (1) bekezdésében foglalt kivétellel –...,,

<sup>39</sup> Nvtv. 11. §; erről részletesen lásd: DÚL János: A vagyonkezelői szerződés fogalmáról. *Pro Publico Bono – Magyar Közigazgatás*, 2019/4. 46-79.); DÚL János: A dologi jog alapelveiről régen és ma, avagy a vagyonkezelői jog viszonya a

tevékenységhez kapcsolódó működtetési jog, építményi jog, jogszabályon alapuló, továbbá az ingatlanra közérdekből külön jogszabályban feljogosított szervek javára alapított használati jog, továbbá a helyi önkormányzat javára alapított vezetékjog kivételével nem terhelhető meg, biztosítékul nem adható, azon osztott tulajdon nem létesíthető; ezen tilalom az állam vagy a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló nemzeti vagyonba tartozó javak teljes terjedelme tekintetében fennáll.<sup>40</sup> A helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló nemzeti vagyon birtoklása, használata, hasznai szedésének joga, fenntartása, üzemeltetése, létesítése, fejlesztése, valamint felújítása csak az önkormányzati törvényben<sup>41</sup> és a nemzeti vagyonról szóló törvényben szabályozott módon engedhető át másnak.

Az állami vagyon feletti tulajdonosi joggyakorlás és az állami vagyonnal való gazdálkodás feladata az állami vagyon rendeltetésének megfelelő – az állami feladatok ellátásához, a társadalmi szükségletek kielégítéséhez, valamint a Kormány gazdaságpolitikája megvalósításának elősegítéséhez szükséges, egységes elveken alapuló, önálló ágazatként megjelenő – hatékony, költségtakarékos, értékmegőrző, értéknövelő felhasználásának biztosítása (közvetlen felhasználás), illetve közvetett hasznosítása (beleértve a vagyoni kör változását eredményező értékesítést), valamint az állami vagyon gyarapítása (ideértve a vagyoni kör bővítését is).<sup>42</sup> Az állami vagyonnal a tulajdonosi joggyakorló a) maga gazdálkodik, b) szerződés – így különösen bérlet, haszonbérlet, megbízás – alapján hasznosításra átengedi, vagy vagyonkezelésbe, haszonélvezetbe adja, c) egyoldalú nyilatkozatával központi költségvetési szerv használatába adja; az állami vagyon hasznosítására<sup>43</sup> kötött szerződések elsődleges célja az állami vagyon hatékony működtetése,

---

dologi jog alapelveihez. In: *Elmélet és praktikum – hagyománytisztelet és modernitás*, JUHÁSZ Ágnes (szerk.), ME ÁJK, Miskolc, 2022. 123-138.; DÚL János: Törédek a vagyonkezelői jog szabályozásának változásából. *FORUM Acta Juridica et Politica*, XI/3. 71-77.; DÚL János: A vagyonkezelési szerződés érvénytelenségével és hatálytalanságával összefüggő egyes kérdések. *Miskolci Jogi Szemle*, 2021/2. 269-288.; Kúria Kfv. 37096/2024/8.: [27] Téves a felperesnek azon felülvizsgálati érvelése, hogy a vagyonkezelési jog szélesebb jogosítványokat jelent a tulajdonosi joggyakorlásnál, mivel a vagyonkezelő jogosultságai tartalmát a törvényi keretek között éppen a vagyonkezelésbe adóval megkötött szerződés határozza meg, így végső soron a vagyonkezelő valamennyi jogosultsága, annak a tulajdonosi joggyakorló részéről történő átadásából ered; BH 2012. 473.: A kezelői jogot egyes ágazati jogszabályok szüntették meg. Ezt követően vagyonkezelői szerződések alapján vagyonkezelők kezelik az állami tulajdonú ingatlanokat. Ha az állam a tulajdonában lévő ingatlant elidegenítette, a kezelői jog törléséről azonban jogszabály kifejezetten még nem rendelkezett, s a törlés alapjául szolgáló okiratot sem állítottak ki, a kezelői jog törlésére jogmegszűnésre alapított törlési perben van lehetőség ←→ EH 2012.10.P13 A kezelői jog intézményét a Ptk. 1991. évi XIV. törvény 12. §-ának rendelkezésével és 15. § (3) bekezdésével történt módosítása nem szüntette meg. A kezelői jog megszűnése (és átalakulása vagyonkezelői joggá) ágazatonként eltérő időpontban, egy folyamat eredményeként történt meg.

<sup>40</sup> Nvtv. 6. § (1), (2) A természetes előfordulási helyükről kitermelt, kinyert, a 4. § (1) bekezdés c) pontjában meghatározott vagyon feletti tulajdonjog ágazati törvényben meghatározott módon szerezhető meg. A föld alatti gáztárolóban, mint természetes előfordulási helyén lévő szénhidrogén tulajdonjoga – ágazati törvényben meghatározottak szerint – a kitermelést megelőzően is megszereshető.

<sup>41</sup> 2011. évi CLXXXIX. törvény a helyi önkormányzatokról 108. § (1), (2) *A helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tulajdonjoga ingyenesen átruházható*; ÍH 2023. 15.

<sup>42</sup> 2007. évi CVI. törvény az állami vagyonról 2. § (1)

<sup>43</sup> Ingyenes is lehet, lásd: 254/2007. (X. 4.) Kormányrendelet az állami vagyonnal való gazdálkodásról 12/A. §

állagának védelme, értékének megőrzése, illetve gyarapítása, az állami és közfeladatok ellátásának elősegítése.<sup>44</sup>

Az állam és a helyi önkormányzat a kizárólagos gazdasági tevékenysége<sup>45</sup> gyakorlásának időleges jogát<sup>46</sup> koncesszió útján is,<sup>47</sup> külön törvényben szabályozott módon átengedheti.<sup>48</sup> Az

---

<sup>44</sup> 2007. évi CVI. törvény az állami vagyronról 23. § (1), (2); ehhez lásd még: 254/2007. (X. 4.) Kormányrendelet az állami vagyonnal való gazdálkodásról

<sup>45</sup> Nvtv. 12. § (1), (2)

<sup>46</sup> Nvtv. 12. § (3a) Az országos és helyi közutakkal és műtárgyaikkal kapcsolatos kizárólagos gazdasági tevékenység átengedésével összefüggő jogviszonyban, a kizárólagos gazdasági tevékenység gyakorlására jogosult személyt vagy szervezetet a tevékenység végzése céljából részére átadott, valamint a jogviszony alapján általa létrehozott, az állam vagy a helyi önkormányzat tulajdonába kerülő vagyontárgyon a törvény erejénél fogva *működtetési jog* illeti meg. (3b) A kizárólagos gazdasági tevékenységhez kapcsolódó működtetési jog létrejöttének időpontja a vagyontárgy kizárólagos gazdasági tevékenység gyakorlására jogosult részére történő átadásának napja. A kizárólagos gazdasági tevékenységhez kapcsolódó működtetési jog létrejöttének napjával az átengedett nemzeti vagyonon *fennálló vagyonkezelői jog e törvény erejénél fogva megszűnik*. (3c) Az átadásról jegyzőkönyvet kell készíteni (átadás-átvételi jegyzőkönyv), amely tartalmazza: a) az átadó és az átvevő azonosító adatait, b) az átadás jogcímeiként a jogszabályhely feltüntetésével azt, hogy az átadás az e törvény alapján a jogosultat megillető kizárólagos gazdasági tevékenységhez kapcsolódó működtetési jog alapján történik, c) az átengedett nemzeti vagyon azonosító adatait, d) a kizárólagos gazdasági tevékenységhez kapcsolódó működtetési jog szerződés szerinti időtartamát. (3d) A kizárólagos gazdasági tevékenységhez kapcsolódó működtetési jog gyakorlása során az arra jogosult nem terjeszkedhet túl a kizárólagos gazdasági tevékenység átengedése alapjául szolgáló szerződésen. Az állami tulajdonosi joggyakorlóval szemben a kizárólagos gazdasági tevékenységet ellátó személyt vagy szervezetet az átengedett nemzeti vagyonra vonatkozóan beszámolási, nyilvántartási és adatszolgáltatási kötelezettség terheli. (3e) Ingó vagyontárgy esetén a kizárólagos gazdasági tevékenységhez kapcsolódó működtetési jogot a vagyontárgyra vonatkozó jog fennállását tanúsító közhiteles nyilvántartásba is be kell jegyezni. (3f) A kizárólagos gazdasági tevékenységhez kapcsolódó működtetési jog megszűnik a kizárólagos gazdasági tevékenység átengedésével összefüggő jogviszony megszűnésével. (3g) A kizárólagos gazdasági tevékenység gyakorlására jogosult a csodeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló törvény hatálya alá tartozó gazdálkodó szervezetnél a *kizárólagos gazdasági tevékenységhez kapcsolódó működtetési jog és az e joggal érintett átengedett nemzeti vagyon nem része a csodeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló törvény szerinti, a csodeljárás és felszámolási eljárás körébe tartozó vagyonnak*; Kúria Gfv. 30251/2012/9.: A szerződés tartalmazta, hogy az önkormányzat a tulajdonában levő távhő ellátó közműveket üzemeltetésbe adja, a koncesszor pedig *üzemeltetésbe veszi*; ÍH 2006. 20.: Az önkormányzat törzsvagyonába tartozó közművek működtetése olyan önkormányzati monopólium, amely az önkormányzat saját vállalkozásában is csak a törvényben meghatározott kógens rendelkezések megtartásával végezhető. A koncesszióköteles tevékenység folytatója csak a Ktv. 2. § (1) bekezdés a) pontja szerint létrejött jogalany lehet, és e jogalanyak kell ténylegesen a tevékenységet gyakorolnia, a helyi közművet működtetnie; Kúria Pfv. 20187/2020/13.: A felülvizsgálati kérelemmel érintett eredeti szerződéssel az 1995. évi LVII. törvény 10. §-a szerinti használatba adással a felperes a közművagyon *működtetésének jogát* engedte át a felperesnek, a működtetés pedig a törvény 9. § (1) bekezdése értelmében a víziközművek létesítését, felújítását, karbantartását és üzemeltetését jelenti. A felek egyező akaratnyilvánítása alapján a közművagyon az I. rendű alperes a víziközmű-rendszer működtetése céljából használhatta és a víziközmű működtetéséből származó hasznot szedhette. A szerződéssel a felperes célhoz kötötten adta át a közművagyon használatba, amellyel a vagyonelemek használatára, hasznainak szedésére való jogosultságát is behatárolta. Az I. rendű alperes a szerződésben nem kapott jogosultságot arra, hogy (rádiótelefon bázisállomás, illetve internetállomás telepítéséhez) bérbeadással hasznosítsa a víztornyot.

<sup>47</sup> 254/2007. (X. 4.) Kormányrendelet az állami vagyonnal való gazdálkodásról 10. § (6) *Koncessziós pályázat nyertesével vagyonkezelési szerződés nem köthető*; ÍH 2006. 21.: A törzsvagyonhoz tartozó vízműkomplexum hasznosítási jogának tartós, határozott időre történő átengedése tartalmilag koncessziós szerződés akkor is, ha a felek azt „üzemeltetési szerződésnek” nevezik el. A tartalmát tekintve koncessziós szerződés semmis, ha létrejött, megkötése nem a koncesszióról szóló törvényben meghatározott eljárás eredményeként, az ott írt törvényi feltételeket betartva történt; BH 2005. 423.: Abban az esetben, ha a Magyar Állam tulajdonában volt távhőszolgáltatásra létesült közmű a Megyei Vagyonátadó Bizottság hozzájárulásával az önkormányzat által alapított egyszemélyes gazdasági társaság tulajdonába került, a vagyon működtetésére a koncesszióról szóló törvény rendelkezései nem alkalmazhatók; Miskolci Törvényszék P. 23034/2010/15.

<sup>48</sup> Nvtv. 12. § (3); kivételek: 12. § (4)-(12); 3211/2021. (V.19.) AB végzés

állam/önkormányzat általi átengedés egyik lehetséges verziója a koncesszióba adás<sup>49</sup> az 1991. évi XVI. törvény (Ktv.) által meghatározott módon.<sup>50</sup>

A koncesszió-köteles tevékenység folytatására - ha ágazati törvény eltérően nem rendelkezik<sup>51</sup> - a koncessziós szerződést aláírónak (a koncessziós pályázat nyertesének) a koncessziós szerződés koncessziós időszak kezdőidőpontját meghatározó rendelkezésének hatályba lépésétől számított kilencven napon belül saját részvételével belföldi székhelyű gazdasági társaságot (koncessziós társaságot)<sup>52</sup> kell alapítania.<sup>53</sup> Így sajátos jellegzetessége a koncessziós szerződésnek az, hogy a törvény erejénél fogva a koncesszió jogosultjának személyében alanymódosulás következik be.<sup>54</sup> Olyan speciális, jogutódlásnak nem minősülő alanyváltozásról van szó, ahol

- a Kt.<sup>55</sup> a koncesszióköteles tevékenység gyakorlására, a koncessziós vagyontárgyak birtoklására, használatára, hasznosítására nem a koncessziós szerződés aláíróját (a koncessziós pályázat nyertesét), hanem a koncessziós társaságot jogosítja, illetve őt terhelik az ehhez kapcsolódó kötelezettségek,<sup>56</sup>

- ugyanakkor a koncessziós szerződés alapját képező pályázati kiírás alapján elkészített pályázatában (ajánlatában) a koncesszióba vevő olyan szerződéses kötelezettségekké transzformálódott vállalatokat is tesz (koncessziós társaság alapítása, a koncessziós szerződési feltételek létesítő okiratban való érvényre juttatása, esetleg a koncessziós díj megfizetése), amelyek nem szállhatnak át a koncessziós társaságra (például a koncessziós társaság nem tudja a saját létesítő okiratában érvényre juttatni a koncessziós szerződést). Így egy speciális hárompólusú jogviszony

---

<sup>49</sup> C-458/14. és C-67/15. egyesített ügyek: Nem minősülnek koncessziós szerződésnek ezen irányelv alkalmazásában az olyan megállapodások, amelyek tárgya egy gazdasági szereplő arra vonatkozó joga, hogy - magán- vagy közjogi rendelkezések alapján - bizonyos közterületeket vagy erőforrásokat, például - különösen a tengeri, belvízi vagy légi közlekedési ágazatban - földterületeket vagy bármilyen köztulajdont használjon, és amelyek esetében az állam vagy az ajánlatkérő szerv, illetve közszolgáltató ajánlatkérő csupán az ezek használatára vonatkozó általános feltételeket határozza meg, anélkül, hogy konkrét építési beruházásra vagy szolgáltatásra tartana igényt. Általában ez a helyzet a közterületek vagy földterületek bérbeadása esetén; az ezekre vonatkozó bérleti szerződések jellemzően meghatározzák azokat a feltételeket, amelyekkel a bérlő használatba veheti az ingatlan, továbbá rögzítik az ingatlan használati célját, a bérbeadónak és a bérlőnek az ingatlan fenntartásával kapcsolatos kötelezettségeit, a bérlet időtartamát és az ingatlanok a bérbeadó birtokába való visszajuttatását, valamint a bérleti díjat és a bérlő által fizetendő esetleges költségeket.

<sup>50</sup> Ehhez lásd még: PFEFFER Zsolt: A koncesszió fogalma és a jogi szabályozás alapvető jellemzői. *Miskolci Jogi Szemle*, 2014/2. 105-126.

<sup>51</sup> 1995. évi LVII. törvény a vízgazdálkodásról 11. § (5); 2012. évi XLI. törvény a személyszállítási szolgáltatásokról 24. § (9)

<sup>52</sup> 2012. évi CXXXIV. törvény a fiatalok dohányzásának visszaszorításáról és a dohánytermékek kiskereskedelméről 8. § A koncessziós szerződést aláírónak – a Ktv. rendelkezéseitől eltérően – dohánytermék-kiskereskedelmi jogosultságot egyéni vállalkozóként, vagy olyan gazdasági társaság útján kell gyakorolnia, amelyben legalább a koncesszió jogosultja korlátlan felelősséggel tartozik a társaság kötelezettségeiért.

<sup>53</sup> Ktv. 20. § (1)

<sup>54</sup> GYIT-H-PJ-2008-178.; BDT 2003. 750.

<sup>55</sup> Ktv. 20. § (1), 23. § (1)

<sup>56</sup> Ktv. 23-25. §§

keletkezik<sup>57</sup> (speciális közreműködőt közbeiktató jogi konstrukció), amelyben a koncesszióba adóval szemben a koncessziós tevékenységhez kapcsolódó jogok és kötelezettségek a koncessziós társaságnál realizálódnak, míg a koncessziós társasághoz kötődő jogok és kötelezettségek a koncessziós pályázat nyertesénél úgy, hogy köztük csak társasági jogi jogviszony áll fenn, kontraktuális nem.<sup>58</sup> A koncessziós pályázat nyertesének a koncessziós szerződésben kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy a pályázati kiírás alapján a koncessziós szerződésben rögzített követelményeket az általa alapított gazdasági társaság alapító okiratában érvényesíteni fogja.<sup>59</sup>

A koncessziós szerződés megkötése a kizárólagos állami tulajdonhoz/önkormányzati törzsvagyonhoz tartozó vagyontárgy tulajdonjogában nem eredményez változást; bányászati koncesszió esetében a kitermelt természeti kincs feletti tulajdonjog kapcsán az ágazati törvény másként rendelkezhet.<sup>60</sup> a kitermelt ásványi nyersanyag és geotermikus energia után az államot részesedés, bányajáradék illeti meg.<sup>61</sup> A koncessziós szerződés időbeli hatálya alatt a kizárólagos állami tulajdonban/önkormányzati törzsvagyonban lévő vagyontárgyak birtoklására, használatára és hasznainak szedésére a koncessziós társaság jogosult.<sup>62</sup> A koncessziós társaság a birtokába adott kizárólagos állami tulajdonnak/önkormányzati törzsvagyonnak minősülő vagyontárgyra vonatkozó használati jogát nem idegenítheti el, valamint azt nem pénzbeli hozzájárulásként más gazdasági társaságba nem viheti be.<sup>63</sup> A koncessziós társaság a koncesszió-köteles tevékenység gyakorlásának jogát az állam/az önkormányzat hozzájárulása nélkül másra nem ruházhatja át,<sup>64</sup> valamint azt más gazdasági társaságba

---

<sup>57</sup> Ehhez lásd még: FÉZER Tamás: Kontraktuális kérdések a koncessziós és a közbeszerzési szerződések tükrében. *Pro Publico Bono – Magyar Közigazgatás*, 2018/4. 41.

<sup>58</sup> PAPP Tekla: *Atipikus szerződések*. hvgorac, Budapest, 2019, 116-117.

<sup>59</sup> Ktv. 17. § (1)

<sup>60</sup> Ktv. 15. § (1)

<sup>61</sup> 1993. évi XLVIII. törvény a bányászatról 20. § (1) A kitermelt ásványi nyersanyag és geotermikus energia után az államot részesedés, bányajáradék illeti meg.

<sup>62</sup> Ktv. 23. § (1); 1988. évi I. törvény a közúti közlekedésről 33. § (1) E törvény szerint az út *kezelői*: a) a koncessziós szerződés alapján működtetett országos vagy helyi közút tekintetében a koncessziós társaság; 2011. évi CCIX. törvény a vízi közmű-szolgáltatásról 28. § (2) Az építési koncesszióra irányuló szerződésnek az építési koncesszió keretében megvalósuló víziközmű tekintetében tartalmaznia kell az adott *üzemeltetési* szerződés e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott tartalmi elemeit is; 2012. évi CLXXXV. törvény a hulladékról 53/H. § A koncessziós szerződés alapján keletkezett jogok és kötelezettségek a koncessziót illetik meg illetve terhelik, amelyek gyakorlását és teljesítését a koncessziós társaságon, valamint *annak szerződött partnerein keresztül* valósítja meg.

<sup>63</sup> Ktv. 23. § (2)

<sup>64</sup> 2012. évi CXXXIV. törvény a fiatalok dohányzásának visszaszorításáról és a dohánytermékek kiskereskedelméről 13. § A dohánytermék-kiskereskedelmi tevékenység jogosultjának *örököse* akkor válik a koncessziós szerződésből eredő jogok gyakorlására és kötelezettségek teljesítésére jogosulttá, illetve kötelezetté, ha a) az (1) bekezdés a) pontja szerinti esetben az örökös is egyéni vállalkozó, b) az (1) bekezdés b) pontja szerinti esetben az örökös a tevékenységet folytató gazdasági társaság korlátlanul felelős tagjává vált, c) a tevékenység folytatására vonatkozó igényét az örökös kinyilvánította, és d) a tevékenység folytatására vonatkozó jogszabályban, valamint az örökösre irányadó dohánytermék-kiskereskedelmi jogosultság átengedéséről szóló pályázat kiírásában írt egyéb feltételeknek az örökös is megfelel.

nem pénzbeli hozzájárulásként nem viheti be;<sup>65</sup> hasonló rendelkezések az ágazati jogszabályokban is megjelennek.<sup>66</sup>

A koncessziós tevékenység gyakorlása során új vagyontárgyak keletkezhetnek:

- ha ezek kizárólagos állami tulajdonnak/önkormányzati törzsvagyonnak minősülnek, akkor az üzembe helyezéssel kerülnek állami/önkormányzati tulajdonba;<sup>67</sup>
- ha ezek a kizárólagos állami tulajdonnak/önkormányzati törzsvagyonnak tekintendő vagyontárgyak rendeltetésszerű használatát segítik elő, akkor - ha a koncessziós szerződés eltérő rendelkezést nem tartalmaz – elkészültük (üzembe helyezésük) után a koncessziós társaság tulajdonába kerülnek.<sup>68</sup>

A koncesszió-köteles tevékenység mellett a koncessziós társaság jogosult

- a koncesszió tárgyát képező közutakhoz közvetlenül csatlakozó üzemanyagtöltő és szervizállomások, pihenőhelyek, egészségügyi és sportlétesítmények, vendéglátó létesítmények és szálláshelyek, kereskedelmi létesítmények, valamint parkolási célú épületek és építmények építésére és/vagy üzemeltetésére;<sup>69</sup>
- vasúti közlekedésnél a koncesszió tárgyához tartozó kiszolgáló létesítmények, műszaki létesítmények, továbbá pihenőhelyek, egészségügyi és sportlétesítmények, vendéglátó létesítmények és szálláshelyek, kereskedelmi létesítmények, valamint parkolási célú épületek és építmények építésére és/vagy üzemeltetésére is;<sup>70</sup>
- a koncesszióba adott vízilétesítmények területén halászat, üdülési, sportcélú, idegenforgalmi, fürdő- és kereskedelmi szolgáltatások végzésére, az ezeket szolgáló létesítmények megvalósítására, illetve működtetésére, a csatornán létesített hajózási célú infrastruktúra működtetésére.<sup>71</sup>

---

<sup>65</sup> Ktv. 25. §

<sup>66</sup> 1993. évi XLVIII. tv. 6/B. § (1) b) a nyilvánosan működő részvénytársaság kivételével a bányászati joggal rendelkező gazdasági társaság tulajdonrészének visszterhes és ingyenes átruházásához, c) a bányászati joggal rendelkező nyilvánosan működő részvénytársaság részvényeinek 25%-át meghaladó mértékű visszterhes és ingyenes átruházásához és d) a bányászati jog mint vagyoni értékű jog nem pénzbeli vagyoni hozzájárulásként jogi személy részére történő átruházásához; 1991. évi XXXIV. törvény a szerencsejátékról 4. § (5) A pályázati kiírásnak szükség esetén tartalmaznia kell a szerencsejáték szervező tevékenységre alapított gazdasági társaságra vonatkozó különös előírásokat (pl. a kibocsátott részvények, illetőleg üzletrészek korlátozott forgalomképességét).

<sup>67</sup> Ktv. 15. § (2); FÍT Kf. 700463/202365.: Víziközmű kizárólag az állam és települési önkormányzat tulajdonába tartozhat, ha a víziközmű nem állami vagy önkormányzati beruházásban jön létre, a beruházó a víziközmű tulajdonjogát a víziközmű üzembe helyezésének időpontjában az ellátásért felelősre átruházza, az átruházásról a felek szerződést kötnek.

<sup>68</sup> Ktv. 24. §

<sup>69</sup> 1988. évi I. törvény a közúti közlekedésről 9/B. § (6), 33. § (1) a)

<sup>70</sup> 2005. évi CLXXXIII. törvény a vasúti közlekedésről 3/B. § (11)

<sup>71</sup> 1995. évi LVII. törvény a vízgazdálkodásról 12. §

A koncessziós társaság megszűntetése esetén a tagok részére az őket megillető vagyonmaradványt csak abban az esetben lehet kiszolgáltatni (kifizetni), ha az állam/az önkormányzat nevében eljáró szerv az állam/az önkormányzat tulajdonában levő vagyontárgyak rendeltetésszerű állapotban történt átadását igazolta, kivéve, ha a kizárólagos állami tulajdonhoz, illetőleg önkormányzati törzsvagyonghoz tartozó vagyontárgy üzembehelyezésére ezen időpontig nem került sor.<sup>72</sup> Ha a koncessziós társaságot bíróság felszámolási eljárás során megszünteti, az állam/az önkormányzat által a társaság használatába adott vagyontárgyak a hitelezői követelések kielégítésének fedezetéül nem szolgálhatnak, azt a felszámoló köteles az állam/az önkormányzat részére kiszolgáltatni.<sup>73</sup> A felszámolás során az államot és az önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg a kizárólagos állami tulajdonnak/önkormányzati törzsvagyongnak minősülő vagyontárgyak rendeltetésszerű használatát elősegítő létesítmények vonatkozásában.<sup>74</sup>

### 3) A koncesszió hatása harmadik személy ingatlanhoz fűződő tulajdonjogára<sup>75</sup>

A Ptk. úgy rendelkezik, hogy a tulajdonost tulajdonjogának tárgyán – jogszabály és mások jogai által megszabott korlátok között – teljes és kizárólagos jogi hatalom illeti meg: különösen a birtoklás, a használat, a hasznosítás, a hasznok szedésének és a rendelkezés joga, valamint joga van minden jogosulatlan behatás kizárására.<sup>76</sup> A tulajdonost azonban nemcsak jogok illetik, hanem kötelezettségek is terhelik, így a koncesszió kapcsán is, az ingatlan tulajdonosa túrni köteles, hogy az erre jogszabályban feljogosított személyek – a feladataik ellátásához szükséges mértékben – az ingatlant időlegesen használják, arra használati jogot szerezzenek, vagy az azon fennálló tulajdonjogot egyébként korlátozzák; ekkor az ingatlan tulajdonosát a korlátozás mértékének megfelelő kártalanítás illeti meg.<sup>77</sup> Ebbe a körbe tartozik a közérdekű használati jog („vezetékjog”)<sup>78</sup> ingatlanon való keletkeztetése is,<sup>79</sup> amelyből eredő károkat a kisajátítási kártalanításra vonatkozó szabályok szerint kell megtéríteni.<sup>80</sup> Ha a korlátozás az ingatlan rendeltetésszerű használatát

<sup>72</sup> Ktv. 26. § (3); DÍT Pf. 20459/2013/3.

<sup>73</sup> Ktv. 28. § első fordulata

<sup>74</sup> Ktv. 28. § második fordulata

<sup>75</sup> PAPP Tekla: *A koncesszió*. Pólay Elemér Alapítvány, Szeged, 2006. 71-74.

<sup>76</sup> 5:13. §

<sup>77</sup> Ptk. 5:27. §

<sup>78</sup> Ptk. 5:164. § (1) Ingatlanra közérdekből, a jogszabályban feljogosított személyek javára – hatóság határozatával vagy az érintett feleknek a határozatot pótló megállapodásával – szolgálat vagy más használati jogot lehet alapítani.

<sup>79</sup> Ptk. 5:164. § (1) második fordulata

<sup>80</sup> Ptk. 5:164. § (2)

lehetetlenné teszi, vagy jelentős mértékben akadályozza, a tulajdonos az ingatlan kisajátítását kérheti.<sup>81</sup>

A Ptk. ezen rendelkezéseire alapozva a koncessziós ágazati törvények – hasonlóan más közfeladtaellátást, közérdeket/közcélt megvalósító szerződési (például PPP) és szervezeti (például egyház) konstrukciókhoz - az ingatlan tulajdonosára nézve a következő korlátozásokat tartalmazzák:

A) A tulajdonos tőrési kötelezettségét az ingatlan használatával kapcsolatban:

aa) a közút kezelője a közút melletti ingatlanon, annak rendeltetésszerű használatát lényegesen nem akadályozó módon közúti jelzést, mozgatható hóvédművet, valamint kártalanítás fejében a közút melletti ingatlanon, az alatt vagy felett műtárgyat helyezhet el és tarthat fenn;<sup>82</sup>

ab) a közútnak hófúvás és környezeti károk elleni védelme, továbbá a közút környezetének a közúti közlekedés károsító hatásától való megóvása érdekében a közút mellett a veszélyeztetett helyeken erdő, fasor vagy cserjesáv telepíthető, ehhez meg kell szerezni a szükséges földterület tulajdon- vagy vagyonkezelői jogát, vagy az ingatlan tulajdonosának vagy vagyonkezelőjének hozzájárulását;<sup>83</sup>

ac) a vasúti pályával szomszédos ingatlan tulajdonosa (használója) tőrni köteles, hogy a pályahálózat-működtető vagy a fejlesztési közreműködő és a GSM-R fejlesztő az ingatlanon, az alatt vagy felett gyengeáramú vezetéket, elektronikus hírközlési hálózati elemeket – beleértve a GSM-R hálózati elemeket is –, ehhez tartószerkezetet, jelzőkövet, egyéb jelzést vagy ideiglenes eszközt helyezzen el, ezeket javítsa, karbantartásukat elvégezze a környezet- és természetvédelmi érdekek figyelembevételével;<sup>84</sup>

ad) a pályahálózat-működtető, a fejlesztési közreműködő és a GSM-R fejlesztő jogosult a vasúti pályán és a vasúti pálya védősávján belül, a vasúti pályát magán hordozó ingatlanon vagy a szomszédos ingatlanon – az ingatlan tulajdonosának (használójának) kártalanítása mellett – a szabad kilátást akadályozó, továbbá a vasúti vezetékek nyomvonalában lévő növényzet eltávolítására, ha azt a közlekedés biztonsága, üzemzavar megelőzése vagy vezeték létesítése, javítása, karbantartása indokolja; a növényzet eltávolítása nem okozhat aránytalan sérelmet az érintett tulajdonosok érdekei vagy a környezet- és természetvédelmi érdekek szempontjából;<sup>85</sup>

<sup>81</sup> Ptk. 5:27. § (2); 5:43. § [Kisajátítás] (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.

<sup>82</sup> 1988. évi I. törvény a közúti közlekedésről 43. § (1)

<sup>83</sup> 1988. évi I. törvény a közúti közlekedésről 43. § (3)

<sup>84</sup> 2005. évi CLXXXIII. törvény a vasúti közlekedésről 43. § (1)

<sup>85</sup> 2005. évi CLXXXIII. törvény a vasúti közlekedésről 43. § (2) és második fordulója: A vasúti közlekedés célját szolgáló erősáramú vezetékek és tartószerkezetek idegen ingatlanon történő elhelyezésére és üzemben tartására, valamint a növényzet eltávolítására a villamos energiáról szóló törvényben foglaltakat kell alkalmazni, azzal, hogy a pályahálózat-működtetőt ugyanazok a jogok megilletik, mint a hálózati engedélyest a vezetékjog alapján. 3) A *trolibusz*

ae) a parti ingatlan tulajdonosa (használója) köteles tűrni, hogy a meder tulajdonosa, illetve megbízottai szakfeladataik ellátásához szükséges mértékben az ingatlanhoz fűződő érdekek figyelembevételével az ingatlanon keresztül a víz partjára bejárjanak, a mederből a vízgazdálkodási feladataik végrehajtása során kiemelt, valamint a vízgazdálkodási feladataik elvégzéséhez szükséges anyagokat az ingatlanon keresztül szállítsák, vagy azokat, illetve a munkák elvégzéséhez szükséges eszközöket, átmeneti jellegű létesítményeket az ingatlanon elhelyezzék, a vízrajzi észleléshez, a hajóút kitűzéséhez, valamint az egyéb szakfeladatok ellátásához szükséges jeleket, létesítményeket az ingatlanon elhelyezzék és karbantartsák;<sup>86</sup>

af) az ingatlan tulajdonosa (használója) köteles tűrni, hogy az országos közút és tartozékai, illetve a törzshálózati vasúti pálya és tartozékai víztelenítését szolgáló közcélú vízállásos létesítményt az ingatlanán elhelyezzék és üzemeltessék, illetve az ehhez szükséges vízimunkákat elvégezzék, feltéve, hogy az az ingatlan rendeltetésszerű használatát nem zárja ki;<sup>87</sup>

ag) az ingatlan tulajdonosa, illetve használója köteles tűrni, hogy az ingatlanát a vízügyi hatóság vízkárelhárítási célú tározóként kijelölje;<sup>88</sup>

---

*felsővezetékével szomszédos ingatlan tulajdonosa és használója* – a trolibusz kötött pályájának létesítéséből fakadó közérdekre tekintettel – tűrni köteles, hogy a trolibusz üzemeltetője az ingatlanon, az alatt vagy felett legfeljebb 1000 V váltófeszültség vagy 1500 V egyenfeszültség névleges értéken üzemelő felsővezetékét, valamint az ehhez szükséges tartószerkezetet, jelzőkövet, egyéb jelzést vagy ideiglenes eszközt helyezzen el, ezeket javítsa, karbantartásukat elvégezze. Az elhelyezés, a javítás és a karbantartás során a környezet- és természetvédelmi érdekeket, élet és érintésvédelmi feltételeket figyelembe kell venni. (4) A trolibusz felsővezetékét üzemeltető – az ingatlan tulajdonosának és használójának kártalanítása mellett – jogosult a felsővezetéken és a felsővezeték közvetlen közelében a szabad kilátást akadályozó, továbbá felsővezeték nyomvonalában lévő növényzet eltávolítására, ha azt a közlekedés biztonsága, üzemzavar megelőzése vagy felsővezeték létesítése, javítása, karbantartása indokolja. A növényzet eltávolítása nem okozhat aránytalan sérelmet az érintett lakosság érdeke, illetve a környezet- és természetvédelmi érdekek szempontjából. 84/B. § (3) *A különleges kötőtpályával szomszédos ingatlan tulajdonosa és használója* tűrni köteles, hogy a különleges kötőtpálya üzemeltetője az ingatlanon, az alatt vagy felett a kötőtpálya részét képező tartókötelet és gyengeáramú vezetékét, ehhez tartószerkezetet, jelzőkövet, egyéb jelzést vagy ideiglenes eszközt helyezzen el, ezeket javítsa, karbantartásukat elvégezze. Az elhelyezés, a javítás és a karbantartás során a környezet- és természetvédelmi érdekeket, élet és érintésvédelmi feltételeket figyelembe kell venni.

<sup>86</sup> 1995. évi LVII. törvény a vízgazdálkodásról 20. § (3)

<sup>87</sup> 1995. évi LVII. törvény a vízgazdálkodásról 20. § (3a); (4) Az ingatlan tulajdonosát (használóját) az (1), az (1a), a (3) és a (3a) bekezdés szerinti korlátozás mértékének megfelelő kártalanítás illeti meg. Ha a korlátozás következtében az ingatlan használata, az ingatlanhoz kapcsolatos jog vagy foglalkozás gyakorlása lehetetlenné, illetve számottevően költségessé válik, a tulajdonos az ingatlan kisajátítását kérheti.

<sup>88</sup> 1995. évi LVII. törvény a vízgazdálkodásról 21. § (1); 21/A. § (1) Ha a záportározóhoz, az árvízcsúcs-csökkentő tározóhoz, a szükségtározóhoz, illetve a belvíztározóhoz kapcsolódó vízállásos létesítmény elhelyezése, vagy a 21/E. § szerinti használati korlátozás az ingatlan rendeltetésszerű használatát megszünteti vagy jelentős mértékben akadályozza, a tulajdonos az ingatlan megvásárlását a beruházótól kérheti, illetve az ingatlan kisajátításának kérését a beruházónál kezdeményezheti. (2) A záportározó, az árvízcsúcs-csökkentő tározó, a szükségtározó, illetve a belvíztározó gyakori igénybevételének szükségessége esetén az aránytalanul magas kártalanítási költségek elkerülése érdekében a beruházó a tározó területének megvásárlását, illetve kisajátítását kezdeményezheti. 21/B. § (1) A záportározó, az árvízcsúcs-csökkentő tározó, a szükségtározó és a belvíztározó területéhez tartozó ingatlan ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett tulajdonosát – a rendelkezésre állással és a használattal, illetve a 21/E. § szerinti használati korlátozással összefüggő értékcsökkenés miatt, azok ellenértékéért – tulajdoni illetőségének arányában egyszeri térítés illeti meg (2) A vízkárelhárítási célú tározó árvíz-szabályozási célból történő igénybevétele esetén az okozott tényleges kárért az ingatlan használatát kártalanítás illeti meg, kivéve, ha a tározó területe a 21/A. § alapján megvásárlásra vagy kisajátításra került, és ezután kötöttek bérleti vagy haszonbérleti szerződést. (3) A vízkárelhárítási célú tározó területén lévő ingatlanok árvízi szabályozási célból történő igénybevételével kapcsolatos kártalanításra e törvény eltérő rendelkezése hiányában a Polgári Törvénykönyv szabályait kell alkalmazni. 21/E. § (1) A záportározó, az árvízcsúcs-csökkentő tározó, a szükségtározó és

ah) ha a vizek mennyisége vagy a vízállásértékek teljesítőképessége a többletvizek fokozatos leeresztését teszi szükségessé (szükséghelyzet), az érintett ingatlan tulajdonosa (használója) köteles tűrni, hogy a vizeket a nagyobb kár csökkentése és elhárítása érdekében ideiglenesen az ingatlanon tartsák, odavezessék, ideiglenesen tározzák, illetve az ingatlanon átvezessék;<sup>89</sup>

ai) az ingatlan tulajdonosa (kezelője, használója) köteles tűrni, hogy a bányavállalkozó vagy a földtani kutatásra jogosult az ingatlanon megfigyeléseket, méréseket végezzen, jeleket helyezzen el, a meglévő bányászati létesítményt megközelítse (e tevékenységgel és az ingatlan rendeltetészerű használatának ideiglenes akadályozásával/zavarásával okozott károkat a bányakárookra vonatkozó szabályok szerint kell megtéríteniük);<sup>90</sup>

aj) az ingatlan tulajdonosa köteles tűrni, hogy a használaton kívüli mélyfúrás tulajdonosa vagy vagyonkezelője a mélyfúrás tájrendezését elvégezze (ennek során okozott károkat a mélyfúrás tulajdonosa vagy vagyonkezelője a bányakárookra vonatkozó szabályok szerint téríti meg);<sup>91</sup>

ak) a település tervezésénél, rendezésénél, utak és közművek építésénél, korszerűsítésénél, egyéb építmények és más létesítmények megvalósításánál, felújításánál – a külön jogszabályban meghatározott módon – biztosítani kell a hírközlési létesítmények elhelyezésének lehetőségét;<sup>92</sup> az ingatlan tulajdonosa és az építető között megállapodás nem jött létre, a hatóság az érintett ingatlan tulajdonosát (kezelőjét, használóját) hozzájárulása hiánya esetében – közérdekből – korlátozhatja az ingatlan használatában, annak érdekében, hogy a hírközlési szolgáltató az ingatlanon, épületen, létesítményen, az alatt vagy felett, illetőleg abban a hírközlési szolgáltatás céljára szolgáló berendezést, vezetéket, antennát (hírközlő eszköz) létesíthessen;<sup>93</sup>

al) a hatóság az érintett ingatlan tulajdonosát (kezelőjét, használóját) hozzájárulásának hiánya esetében – közérdekből – korlátozhatja az ingatlan használatában annak érdekében, hogy a hírközlési

---

a belvíztározó területén lévő földön: a) kémiai talajjavításra, öntözési, meliorációs célú beruházásra, b) faiskola létesítésére, vetőmagtermesztésre, szaporítóanyag előállítására, c) ültetvények és gyenge víztűrő képességű évelő kultúrák telepítésére, d) gyeptelepítésre állami támogatás nem vehető igénybe, illetve ilyen esetekben a tározó árapasztási célú igénybevételek keletkező kárért kártalanítás nem jár.

<sup>89</sup> 1995. évi LVII. törvény a vízgazdálkodásról 26.§

<sup>90</sup> 1993. évi XLVIII. törvény a bányászatról 38. § (1); (2) Az (1) bekezdésben meghatározott jogok gyakorlása során a) a jelek elhelyezésével, a mérésekkel, a vizsgálatokkal, b) a létesítmények elhelyezésével, illetőleg azok megközelítésével, az azokon való munkavégzéssel, c) az ingatlan használatának akadályozásával (korlátozásával), valamint piaci értékének csökkenésével okozott kárt az engedélyes az ingatlan tulajdonosának, használójának köteles megtéríteni. (3) Az (1) bekezdés szerinti tevékenységnek minősül a szeizmikus mérések helyszínére történő behajtás, a mérési pontok és nyomvonalak kitérítése, a mérések elvégzése, ideértve a többdimenziós szeizmikus méréseket és a felvételezést is.

<sup>91</sup> 1993. évi XLVIII. törvény a bányászatról 38. § (2)

<sup>92</sup> 2001. évi XL törvény a hírközlésről 30. § (1); (2) A hírközlési létesítményt a szolgáltató választása szerint közterületen vagy meglévő hírközlési létesítmények közös használatával, illetőleg közüzemi szolgáltató létesítményeinek felhasználásával kell elhelyezni. Ha erre nincs lehetőség, az elhelyezést magánterület igénybevételel lehet megoldani.

<sup>93</sup> 2001. évi XL törvény a hírközlésről 31. § (1); (2) Az ingatlan tulajdonosát a korlátozás mértékének megfelelő kártalanítás illeti meg. A tulajdonos ezen felül a Ptk. 108. §-ának (2) bekezdésében meghatározott jogokat érvényesítheti.

szolgáltató erre felhatalmazott képviselője – előzetes értesítés alapján – az ingatlan területére a hírközlési létesítmény ellenőrzése, karbantartása és a szükséges hibaelhárítás céljából belépjen.<sup>94</sup>

B) Szolgalmi és más használati jog létesítését az ingatlanon:

ba) a közút kezelőjét kártalanítás ellenében – kisajátítás nélkül – a jogszabályban előírt feladat ellátása érdekében, a feladat fennállásáig tartó határozott időtartamra a használat joga illeti meg minden olyan idegen ingatlan vonatkozásában, amely a közutat – ideértve annak műtárgyait és tartozékait is –, illetve az épülő közutat érintő fenntartási, üzemeltetési, építési munkák elvégzéséhez, vagy bármely egyéb, a közút kezelője részére jogszabályban előírt feladat elvégzéséhez szükséges;<sup>95</sup>

bb) vízvezetési szolgalmi jog (az ingatlan tulajdonosa (használója) köteles tűrni, hogy a vízügyi hatóság határozata alapján a közcélú vízilétesítményt az ingatlanán elhelyezzék és üzemeltessék, illetve az ehhez szükséges vízimunkákat elvégezzék, feltéve, ha az ingatlan rendeltetésszerű használatát nem zárja ki);<sup>96</sup>

bc) vízhasználati szolgalmi jog (a vízügyi hatóság kérelemre engedélyezi meglévő és vízjogi engedély alapján üzemelő vízilétesítményhez történő csatlakozást, ha a vízilétesítmény az eredeti rendeltetésének, valamint a csatlakozó céljának együttesen megfelel, illetve arra alkalmassá tehető);<sup>97</sup>

bd) elhelyezési szolgalmi jog (az ingatlan rendeltetésszerű használatát akadályozó bányászati létesítmény, szénhidrogén-szállítóvezeték, egyéb gáz- és gáztermékvezeték, a kutatási műveletekhez szükséges berendezés, valamint ezek alkotórészei és tartozékai elhelyezése érdekében – megállapodás hiányában – a bányavállalkozó és az egyéb gáz- és gáztermékvezeték üzemeltetője, továbbá az előkutatás végzésére jogosult az ingatlan használatára az építés, kutatás végzéséhez, annak befejezéséig, az ingatlan tulajdonosának fizetendő kártalanítás ellenében, az építéssel, kutatással érintett területhez szükséges mértékben szolgalmi alapítását igényelheti);<sup>98</sup>

be) üzemelési szolgalmi jog (az ingatlan rendeltetésszerű használatát akadályozó bányászati létesítmény, szénhidrogén-szállítóvezeték és egyéb gáz- és gáztermékvezeték, valamint ezek alkotórészei és tartozékai üzemelésének – beleértve az üzemelés megszüntetésével járó tevékenységet is – időtartamára a bányavállalkozó és az egyéb gáz- és gáztermékvezeték üzemeltető az ingatlan

<sup>94</sup> 2001. évi XL törvény a hírközlésről 31. § (4); 32. § (2) A hírközlési létesítményt az ingatlanon úgy kell elhelyezni, hogy az a szomszédos ingatlanok tulajdonosait a jogaik gyakorlásában ne vagy az adott körülmények által lehetővé tett legkisebb mértékben zavarja, ebben az esetben a létesítmény elhelyezése és működtetése nem minősül a Ptk. 100. §-ában meghatározott szükségtelen zavarásnak.

<sup>95</sup> 1988. évi I. törvény a közúti közlekedésről 43. § (4)

<sup>96</sup> 1995. évi LVII. törvény a vízgazdálkodásról 20. § (1)

<sup>97</sup> 1995. évi LVII. törvény a vízgazdálkodásról 20. § (2)

<sup>98</sup> 1993. évi XLVIII. törvény a bányászatról 38. § (4)

tulajdonosának fizetendő kártalanítás ellenében a biztonsági övezet mértékéig szolgálat alapítását igényelheti.);<sup>99</sup>

bf) amennyiben a vezeték biztonsági övezete a vasúti pályával, folyóvizekkel vagy csatornával szomszédos idegen ingatlant is érinti, és a biztonsági övezet csökkentésére nincs lehetőség, a szomszédos idegen ingatlanra vezetékjogot kell alapítani;<sup>100</sup>

bg) a gázellátásról szóló külön törvény szerinti elosztói engedélyes, illetve az elosztóvezeték tulajdonosa és a vezetékes propán-, butángáz-szolgáltató idegen ingatlan használatára a) előmunkálati jogot, b) vezetékjogot, c) használati jogot kérhet;<sup>101</sup>

bh) a hírközlő eszközöknek ingatlanon való elhelyezése érdekében, valamint ingatlanon elhelyezett hírközlő eszközök esetében a szolgáltató kérelmére – közérdekből – a hatóság határozatával szolgálmi vagy más használati jogot alapíthat;<sup>102</sup>

bj) közérdekű használati jog (a közút kezelőjét kártalanítás ellenében – kisajátítás nélkül – a jogszabályban előírt feladat ellátása érdekében, a feladat fennállásáig tartó határozott időtartamra a használat joga illeti meg minden olyan idegen ingatlan vonatkozásában, amely a közutat – ideértve annak műtárgyait és tartozékait is –, illetve az épülő közutat érintő fenntartási, üzemeltetési, építési

---

<sup>99</sup> 1993. évi XLVIII. törvény a bányászatról 38. § (5); (6) Az elhelyezési szolgálat alapján a bányavállalkozó, az egyéb gáz- és gáztermékvezeték üzemeltetője és az előkutatás végzésére jogosult az építési tevékenység végzéséhez, illetve a kutatáshoz szükséges mértékben jogosult az ingatlan igénybevitelére. Az üzemelési szolgálat alapján a bányavállalkozó, az egyéb gáz- és gáztermékvezeték üzemeltetője a tevékenység végzéséhez szükséges mértékben jogosult az ingatlan igénybevitelére, ellenőrzés, javítás, karbantartás, kapacitásfenntartás és -bővítés, az üzemelés és a biztonság fenntartása, az üzemzavar megelőzése és elhárítása érdekében szükséges intézkedések végrehajtására. Az ingatlan igénybevitelének során okozott kárt a bányakárookra vonatkozó szabályok szerint kell megtéríteni. A szolgálat az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés előtt is gyakorolható, azonban az harmadik személyekkel szemben akkor hatályos, ha azt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték. 11) Nem lehet szolgálmi jogot alapítani, ha a bányászati létesítmény, a szénhidrogén-szállítóvezeték és az egyéb gáz- és gáztermékvezeték vasúti pályát, folyóvizek, csatornák területét érinti. Az ilyen terület építési tevékenységgel történő igénybevitelére és a létesítmények üzemeltetésére az érintetteknek megállapodást kell kötni. (12) Nem alapítható szolgálat, ha a 32. § (4) bekezdése szerinti feltételek nem teljesülnek, vagy a bányászati létesítmény, szénhidrogén-szállítóvezeték, egyéb gáz- és gáztermékvezeték, valamint a kutatási műveletekhez szükséges berendezés elhelyezése az ingatlan használatát jelentősen akadályozná, vagy megszüntetné. (13) Megegyezés hiányában a szolgálat alapítását és az annak fejében járó kártalanítást a bányavállalkozó vagy az egyéb gáz- és gáztermékvezeték üzemeltetője kérelmére a bányafelügyelet állapítja meg. A megállapodáson és a hatósági határozaton alapuló jog a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:27. §-ában és 5:164. §-ában, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 16. § f) pontjában foglalt rendelkezések alkalmazása során azonos megítélés alá esik.

<sup>100</sup> 1993. évi XLVIII. törvény a bányászatról 38. § (5b) második fordulója

<sup>101</sup> 1993. évi XLVIII. törvény a bányászatról 38/A. § (1); (2) Az (1) bekezdésben meghatározott jogok gyakorlása során a) a jelek elhelyezésével, a mérésekkel, a vizsgálatokkal, b) a létesítmények elhelyezésével, illetőleg azok megközelítésével, az azokon való munkavégzéssel, c) az ingatlan használatának akadályozásával (korlátozásával), valamint piaci értékének csökkenésével okozott kárt az engedélyes az ingatlan tulajdonosának, használójának (a továbbiakban együtt: tulajdonos) köteles megtéríteni. (5b) Nem lehet vezetékjogot vagy használati jogot alapítani akkor sem, ha az elosztóvezeték vagy a 38/D. § (1) bekezdésében meghatározott létesítmény vasúti pályát, folyóvizek, csatornák területét érinti. Az ilyen terület építési tevékenységgel történő igénybevitelére és a létesítmények üzemeltetésére az érintetteknek megállapodást kell kötni. A megállapodás alkalmas az építési jogosultság igazolására. Amennyiben a vezeték biztonsági övezete a vasúti pályával, folyóvizekkel vagy csatornával szomszédos idegen ingatlant is érinti, és a biztonsági övezet csökkentésére nincs lehetőség, a szomszédos idegen ingatlanra vezetékjogot kell alapítani.

<sup>102</sup> 2001. évi XL törvény a hírközlésről 31. § (3)

munkák elvégzéséhez, vagy bármely egyéb, a közút kezelője részére jogszabályban előírt feladat elvégzéséhez szükséges).<sup>103</sup>

C) Az ingatlanon fennálló tulajdonjog egyéb jellegű korlátozását:

ca) a közút építése érdekében - az építtető kérelmére - az érintett ingatlanra belterületen legfeljebb öt évre, külterületen legfeljebb tíz évre építési tilalmat kell elrendelni, ez az ingatlan ideiglenes célú használatát nem akadályozhatja;<sup>104</sup>

cb) jogszabály előírhatja, hogy a repülőterek vagy a légitörekkel összefüggő egyes eszközök meghatározott körzetében épület vagy egyéb létesítmény csak akkor emelhető, erdőtelepítés, mezőgazdasági tevékenység akkor végezhető, ha az a légitörekkel biztonságát nem veszélyezteti, és a terveket a légitörekkelési hatóság, az állami célú légitörekkeléssel összefüggő feladatok tekintetében a katonai légitörekkelési hatóság és a katonai hatóság jóváhagyta;<sup>105</sup>

cc) az ingatlan tulajdonosa az ingatlant csak úgy hasznosíthatja, művelheti, hogy ezáltal a vizek természetes lefolyását ne akadályozza; a meder, a parti és a part menti létesítmények, egyéb közcélú vízilétesítmények állapotát, üzemeltetését, fenntartását ne veszélyeztesse, és a víz minőségét ne károsítsa;<sup>106</sup>

cd) a folyópart és az árvízvédelmi töltés közötti területet, valamint a töltésnek az árvizektől mentesített oldalán lévő azon területet, amelyen fakadó- és szivárgó vizek jelentkezhetnek, csak az árvízvédelmi előírásoknak megfelelően szabad kezelni, használni, hasznosítani;<sup>107</sup>

ce) a folyók, patakok, kisvízfolyások, belvíz- és öntözőcsatornák, tavak, tározók, holtágak parti sávját és az árvízvédelmi létesítmények védősávját úgy kell használni, hogy azt a meder, illetve a létesítmény tulajdonosa a karbantartási munkák, mérések elvégzése céljából a feladatai ellátásához szükséges mértékben, illetve védekezési célból akadálytalanul igénybe vehesse;<sup>108</sup>

cf) a távlati ivóvízbázis vagy az elvi vízjogi engedéllyel már lekötött vízkészlet védelme érdekében a vízügyi hatóság e törvény alapján, külön jogszabály szerinti tulajdoni és használati

<sup>103</sup> 1988. évi I. törvény közúti közlekedésről 43. § (4)

<sup>104</sup> 1988. évi I. törvény közúti közlekedésről 30. §

<sup>105</sup> 1995. évi XCVII. törvény a légitörekkelésről 44. § (1)

<sup>106</sup> 1995. évi LVII. törvény a vízgazdálkodásról 22. § (1); b) a meder használatát és hasznainak szedését csak a jogszabályban meghatározott feltételekkel; vízjogi engedélyköteles tevékenység esetén a vízjogi engedély szerint végezhető.

<sup>107</sup> 1995. évi LVII. törvény a vízgazdálkodásról 24. § (2); (4) A nagyvízi mederben fekvő ingatlan tulajdonosa, illetve használója a nagyvízi mederben mezőgazdasági művelést, erdőgazdálkodást vagy más tevékenységet kizárólag saját felelősségére, az árvizek levezetésének akadályozása nélkül, a környezet- és természetvédelmi, valamint a kulturális örökségvédelmi előírások megtartásával folytathat. A nagyvízi mederben a termőföld védelméről szóló törvény szerinti, a termőföld más célú hasznosítását, valamint a föld művelési ágának megváltoztatását végrehajtani kizárólag az érintett folyószakasz-meder kezelőjének előzetes hozzájárulásával lehet.

<sup>108</sup> 1995. évi LVII. törvény a vízgazdálkodásról 24. § (5)

korlátozást rendelhet el:<sup>109</sup> az ingatlan tulajdonosa az ivóvízbázisok, vízkivételi művek védelme érdekében kijelölt védőterületen, védősávon, a külön jogszabályban, illetőleg a védőterületet megállapító hatósági határozatban meghatározott, a vízbázist veszélyeztető tevékenységet nem végezhet, továbbá a kártalanításra vonatkozó rendelkezések mellett köteles tūrni az ezzel összefüggő közérdekű használati jogok gyakorlását, illetőleg az ingatlanhasználat meghatározott körű korlátozását.<sup>110</sup>

D) A koncessziós tevékenységgel érintett ingatlan megvásárlását, kisajátítását:

da) az állam tulajdonában lévő és a közforgalom számára nyitva álló repülőtérrel kapcsolatban a kisajátítási törvény alapján vehető igénybe az idegen ingatlan;<sup>111</sup>

db) vizekkel és vízilétesítményekkel összefüggő ingatlan esetében, ha a korlátozás következtében az ingatlan használata, az ingatlannal kapcsolatos jog vagy foglalkozás gyakorlása lehetetlenné, illetve számottevően költségessé válik, a tulajdonos az ingatlan kisajátítását kérheti;<sup>112</sup>

dc) ha a záportározóhoz, az árvízcsúcs-csökkentő tározóhoz, a szűkségtározóhoz, illetve a belvíztározóhoz kapcsolódó vízilétesítmény elhelyezése, vagy a használati korlátozás az ingatlan rendeltetésszerű használatát megszünteti vagy jelentős mértékben akadályozza, a tulajdonos az ingatlan megvásárlását a beruházótól kérheti, illetve az ingatlan kisajátításának kérését a beruházónál kezdeményezheti;<sup>113</sup>

dd) a közérdekű mederszabályozáshoz szükséges területet az ingatlan tulajdonosától meg kell vásárolni, illetve – ha adásvételi szerződés nem jön létre – azt ki kell sajátítani;<sup>114</sup>

de) a koncessziós szerződésben az állam által vállalt kisajátítással kapcsolatban felmerült kiadásokat (kártalanítás, eljárási költségek) a bányavállalkozó viseli;<sup>115</sup>

df) a gázellátásról szóló külön törvény szerinti elosztói engedélyes, illetve az elosztóvezeték tulajdonosa és a vezetékes propán-, butángáz-szolgáltató idegen ingatlan használatára kisajátítást is kérhet;<sup>116</sup>

dg) ha a felszín alatti közútépítési jog alapján történő igénybevétel akár a létesítés, akár az üzemeltetés során a felszín alatti közútépítési joggal terhelt ingatlan rendeltetésszerű használatát

<sup>109</sup> 1995. évi LVII. törvény a vízgazdálkodásról 14. § (3)

<sup>110</sup> 1995. évi LVII. törvény a vízgazdálkodásról 25. § (3)

<sup>111</sup> 1995. évi XCVII. törvény a légiközlekedésről 44. § (2)

<sup>112</sup> 1995. évi LVII. törvény a vízgazdálkodásról 20. § (4)

<sup>113</sup> 1995. évi LVII. törvény a vízgazdálkodásról 21/A. § (1)

<sup>114</sup> 1995. évi LVII. törvény. a vízgazdálkodásról 25. § (2)

<sup>115</sup> 1993. évi XLVIII. törvény a bányászatról 38. § (22)

<sup>116</sup> 1993. évi XLVIII. törvény a bányászatról 38/A. § (1)

megszünteti, vagy jelentős mértékben akadályozza, az ingatlan tulajdonosa az ingatlan megvásárlását, ennek sikertelensége esetén kisajátítását kezdeményezi.<sup>117</sup>

dh) a földgázellátás kapcsán az idegen ingatlan tulajdon- és használati jogának korlátozására, valamint az ezért járó kártalanításra, továbbá a szállító-, elosztó- és célvezetékek, illetve tárolók biztonsági övezetére a bányatörvény rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.<sup>118</sup>

A következő jogvita jól szemlélteti, hogy mennyiféle zavaró hatás és abból eredő kár háramlik a koncesszió révén az azzal érintett ingatlan tulajdonosaira. A felperes állította, hogy az autópálya megépítése, az autópálya közelségéből fakadó zajhatás, az ingatlan elszigeteltté válása, az ingatlanból történő kilátás korlátozottsága, a közeli felüljáró miatti benapozás-, és intimitásvesztés, valamint az autópálya építés okán megemelkedett talajvízszint miatt jelentkező belvíz együttesen a felperesi ingatlanban olyan mértékű kárt okozott, hogy azt a falusi vendéglátás céljára nem tudja hasznosítani, emellett a főépületben is megromlottak a lakhatási körülmények, az lakhatásra alkalmatlanná vált, ezért az ingatlan értéke 100%-ának megfelelő kára keletkezett. A Ptk. 100. §-ának<sup>119</sup> alkalmazása során a tulajdonosi és mások érdekeinek összemérésére és egyeztetésére van szükség, amelynek során a szükségképpen ellentétes érdekek kiegyenlítése mentén húzható meg a tulajdonos használati jogának korlátja. Ennek meghatározása az adott eset összes körülményének figyelembevételére alapján történhet, ez pedig elsősorban a bíróság mérlegelési jogkörébe tartozik. Kétségtelen, hogy bizonyos mértékű, józan emberi előrelátás mellett számítható a magánélet nyugalmába "behatoló zavarást", a tágabb értelemben vett "szomszéd" részéről mindenkinek el kell viselnie. A tűrési küszöb esetenként eltérő lehet, a zavarás jellegétől, a lakóközösség sajátosságaitól és a technikai fejlődés adott állásától függően. A "szükséges" - vagyis az ésszerű tűrési határon belüli - illetve "a szükségtelen" - e tűrési határon kívüli - zavarás tényét az érintettek jogos érdekeinek összemérése eredményeként lehet megítélni. A zavarás önmagában nem minősül szükségtelennek, nem minden zavarásnak van jogi következménye. Ugyanakkor a szükségességet a közcélúság, a közérdek önmagában nem igazolja (EBH 2007/1600., BDT 2012/2632., BH2007/226.). A közúthálózat fejlesztése, üzemeltetése országos jelenség, bár a települések nagysága, beépítettsége a telekvizonyok az ingatlanok jellemzői tekintetében vannak egyéni különbségek, a lényegi kérdés az, hogy az ingatlanok (lakóingatlanok, tanyás ingatlanok) közvetlen közelében elhelyezett autópálya létesítése, üzemeltetése sérti-e a tulajdonosoknak az ingatlanok zavartalan, a meglévő környezeti adottságok használatához fűződő érdekét olyan mértékben, hogy az az általános tűrési küszöböt meghaladja. A mérlegeléshez tartozik más oldalról, hogy a II. rendű alperes, mint üzemeltető társadalmilag széles körben igényelt, hasznos szolgáltatást nyújt, közérdekű tevékenységet fejt ki. Ugyanakkor azt sem lehet figyelmen kívül

<sup>117</sup> 1988. évi I. törvény a közúti közlekedésről 35/C. § (2)

<sup>118</sup> 2008. évi XL törvény a földgázellátásról 90. §

<sup>119</sup> A most hatályos Ptk-ban az 5:23. § tartalmazza az általános szomszédjogi szabályt.

hagyni, hogy a közszolgáltatási tevékenységét piaci, üzleti alapon, nyereségorientált módon versenyhelyzetben fejti ki. Üzletszerű gazdasági tevékenységének kockázatát a piaci szereplőnek magának kell viselnie, ideértve különösen a tevékenységének a költségvonzatát is (BH 2007/226., EBH 2007/1600., BDT 2012/12/209.). A perbeli esetben a testületi szakértői vélemény alapján megállapítható, hogy a zaj- és légszennyezettség tekintetében a felperesnek vagyontárgya, lakóingatlana háborítatlan használatához fűződő érdekét, és a II. rendű alperes üzleti gazdasági tevékenysége folytatásához kapcsolódó érdekét mérlegelve, összhatásában megállapítható, hogy a zavarás szükségtelen, mert túllépi a tanyás ingatlanon általánosan, ésszerűen számítható tűréshatárt, ennél fogva a kártérítési felelősség megállapításához szükséges jogellenes magatartás - a szükségtelen zavarás - ténye bizonyított.<sup>120</sup>

Az itt ismertetettekből egyértelműen megállapítjuk, hogy a koncesszióköteles tevékenységek végzői harmadik személy ingatlanon fennálló tulajdonjogát többértően és széleskörűen korlátozzák.

#### 4) Összegző következtetések

A fenti elemzésekből leszűrhető tanulságok

- a) a kizárólagos állami tulajdon/önkormányzati törzsvagyon vonatkozásában számos szerződési konstrukció létezik a gyakorlatban: koncessziós, vagyonkezelési, üzemeltetési, működtetési kontraktusvariációk, azonban csak a koncessziós és vagyonkezelési szerződés viszonya tisztázott jogszabályilag (előbbi kizárja az utóbbi megkötését: primátus?), míg a másik két szerződési variánsnál a bírói gyakorlatban a koncessziós megállapodás szinonimájaként, vagy annak színleléseként jelennek meg;
- b) az üzemeltetési és a működtetési szerződés lehet a koncessziós szerződés bizonyos tartalmi egységeinek részletezése, vagy annak folyamánya: az utóbbi esetben így a koncessziós szerződés előszerződés, vagy szindikátusi szerződés jelleget is ölthet (lehet umbrella és linked szerződési konstrukció);
- c) az 1991. évi XVI. törvény hatálybalépése óta a koncesszió alapvető sémájától és jellemzőitől annak lényegét kétségessé tevő jogszabályi alapú eltéréseket alakított ki a jogalkotó (eklatáns példa erre a dohánykoncesszió örökölhetősége és a korlátlan tagi felelősségű vállalozási formákban - kkt., bt-nél a beltág tekintetében, egyéni vállalkozó - való megnyilvánulása);
- d) a koncessziós társaság önálló gazdálkodásának számos vagyoni jellegű előírás szab gátat, mintegy szigorúbb elvárásokat támasztva a nemzeti vagyon applikálása során;

---

<sup>120</sup> SZÍT Pf. 20550/2017/9.

- e) a koncesszió révén keletkező dolgokon koncessziófajta függvényében szerez tulajdonjogot a koncesszor (lásd bányászatnál, rendeltetésszerű használatot elősegítő vagyontárgyak, koncessziós társaság megszűnésekor a vagyonmaradvány szétosztása a gazdasági társaság tagjai között), vagy a koncesszióba adó (lásd üzembehelyezéssel az állami kizárólagos tulajdonába/önkormányzati törzsvagyonba tartozás esetén);
- f) a Ptk. tulajdonost terhelő kötelezettségeket megállapító szabályát oly mértékben töltik ki és teszik terhessé a koncesszió harmadik személy ingatlanára gyakorolt jogszabályi és tényleges gyakorlati hatásai, amik szinte automatikus oksági folyamatban juttatják el a koncesszort a szolgalmi és más jogok alapításától a kisajátításig, az ingatlantulajdonost pedig ingatlana teljes elértéktelenedéséig és elvételeig;<sup>121</sup>
- g) erre alapozva kijelenthető, hogy a koncesszió kvázi korlátolt dologi jogként funkcionálhat harmadik személy ingatlantulajdonjoga tekintetében;
- h) a Kbtv.<sup>122</sup> szerinti koncessziótípusok<sup>123</sup> eltérőek a klasszikus koncessziótól,<sup>124</sup> azonban hasonló/azonos dologi jogi vonzataik lehetnek a megvalósításaikkor;
- i) a közbeszerzési jellegű koncessziók különbözősége ellenére az általános (Ktv.) és a speciális (ágazati törvények) koncessziós szabályokat alárendeli a jogalkotó a közbeszerzési előírásoknak: egyrészt generálisan,<sup>125</sup> másrészt speciálisan, például a hulladék-koncessziónál.<sup>126</sup>

<sup>121</sup> Ehhez lásd: AUER Ádám (2021): Gondolatok a nemzeti vagyon visszterhes átruházásának értékarányosságáról. *Gazdaság és Jog*, 29(9) 1-5.

<sup>122</sup> 2015. évi CXLIII. törvény a közbeszerzésekről (Kbt.)

<sup>123</sup> Kbt. 8. § (5) Az építési koncesszió e törvény szerinti ajánlatkérő által, írásban megkötött visszterhes szerződés, amelynek keretében az ajánlatkérő a (3) bekezdésben meghatározott építési beruházást rendel meg, és az ajánlatkérő ellenszolgáltatása az építmény hasznosítási jogának meghatározott időre történő átengedése vagy e jog átengedése pénzbeli ellenszolgáltatással együtt, amely együtt jár az építmény hasznosításához kapcsolódó működési kockázatnak a koncessziós jogosult általi viselésével. (6) A szolgáltatási koncesszió e törvény szerinti ajánlatkérő által, írásban megkötött visszterhes szerződés, amelynek keretében az ajánlatkérő a (4) bekezdés szerinti szolgáltatás nyújtását rendeli meg, az ajánlatkérő ellenszolgáltatása a szolgáltatás hasznosítási jogának meghatározott időre történő átengedése vagy e jog átengedése pénzbeli ellenszolgáltatással együtt, amely együtt jár a szolgáltatás hasznosításához kapcsolódó működési kockázatnak a koncessziós jogosult általi viselésével.

<sup>124</sup> Ehhez összefoglalóan lásd: IVÁN Dániel (2024): *A koncesszió jogintézménye alkalmazási lehetőségeinek legújabb vonásai: különös tekintettel az állami hulladékgazdálkodási közfeladat koncesszióba adására*. PhD-dolgozat, 27-50.; PFEFFER: i.m. 113-115.

<sup>125</sup> Ktv. 3/A. §, 4. § (3), 11/A. §

<sup>126</sup> 2012. évi CLXXXV. törvény a hulladékról 53/A. §, 53/B. § és 53/C. §