



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma:

Kfv.I.37.560/2023/7.

A tanács tagjai:

Dr. Tóth Kincső a tanács elnöke
Dr. Figula Ildikó előadó bíró
Dr. Hajnal Péter bíró
Dr. Heinemann Csilla bíró
Huszárné dr. Oláh Éva bíró

A felperes:

felperes
(cím1)

A felperes képviselője:

Temesvári Ügyvédi Iroda
Dr. Temesvári Zoltán Szabolcs ügyvéd
(cím2)

Az alperes:

Somogy Vármegyei Kormányhivatal
(7400 Kaposvár, Nagy Imre tér 1.)

Az alperes képviselője:

Dr. Visser Marianna kamarai jogtanácsos

A felperesi érdekelt:
(cím3)

felperesi érdekelt

A felperesi érdekelt képviselője:
Dr. Temesvári Zoltán Szabolcs ügyvéd

Temesvári Ügyvédi Iroda

(cím2)

A per tárgya: építésügyi hatósági ügyben hozott határozat
jogszerűsége vizsgálata

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: a felperes

A felülvizsgálni kért jogerős határozat: Pécsi Törvényszék
6.K.700.408/2023/26. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a Pécsi Törvényszék 6.K.700.408/2023/26. számú ítéletét akként változtatja meg, hogy az alperes SO/ETDR/895-5/2023. számú határozatát megsemmisíti, és az alperest új eljárás lefolytatására kötelezi.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 200.000 (kettőszázezer) forint együttes elsőfokú és felülvizsgálati eljárási költséget.

A le nem rótt 30.000 (harmincezer) forint kereseti illetéket, és 70.000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A S.i belterületi hrsz.1. helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben ... szám alatti, 81.307 m² területű ingatlan (a továbbiakban: perbeli ingatlan) a felperes kizárólagos tulajdonosa. A perbeli ingatlan két építési övezetbe tartozik, mert a telek északi része Gksz-2 jelű, „kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági” építési, míg az ingatlan többi része Üü-3 jelű „üdülőházas üdülőterület” építési övezetbe esik. A Gksz-2, kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági terület legnagyobb beépíthetősége 60%, legkisebb zöldfelületi fedettsége 20%, megengedett legnagyobb építménymagassága 6 m, ahol a legkisebb telekszélesség 15 m, legkisebb telekmélység 30 m, és együttes telekalakításra kijelölt tömb területe minimum 600 m². Az üdülőházas üdülő terület legnagyobb beépíthetősége 40%, legkisebb zöldfelületi fedettsége 25%, a megengedett legnagyobb építmény magassága 7,5 m, legkisebb telekszélessége 20 m, megengedett legkisebb telekmélysége 25 m, míg az együttes telekalakításra kijelölt tömb területe minimum 800 m².

[2] S. Város Önkormányzati Képviselő-testületének 23/2005. (IV. 29.) önkormányzati rendelete, azaz a helyi építési szabályzat és szabályozási terv (a továbbiakban: HÉSZ) határozza meg a telek beépíthetőségét. A szabályozási terv a perbeli ingatlanon átmenő övezeti határvonal mellett, a Gksz-2 övezet terhére egy kötelezően kialakítandó védőzöldsávot is jelöl, mely vonalon egy több, mint 10 évvel ezelőtt, feltételezhetően építési engedély nélkül megépített épület található.

[3] A perbeli ingatlanon 2019-ben, az akkor még építésügyi hatáskörrel rendelkező S.i Közös Önkormányzati Hivatal jegyzője a tulajdonos alperesi érdekelt kérelmére

engedélyezte a perbeli ingatlanon 5 db, egyenként 8 lakóegységből álló, 230,64 m² alapterületű üdülőépület megépítését, mely beruházás 2020. évben elkészült, a használatbavételt az akkor hatáskörrel rendelkező Somogy Vármegyei Kormányhivatal 2021. február 25-én kelt hatósági igazolvány szerint tudomásul vette.

[4] A perbeli ingatlan vonatkozásában telekalakítási engedélyezési eljárás nincs folyamatban, ilyen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre nem került.

[5] A felperes 2023. február 6-án terjesztette elő a perbeli ingatlanra építési engedély iránti kérelmét az alperesnél, mint építésügyi hatóságnál, új gazdasági szolgáltató épület, vendéglátóhely és recepció létesítésére. Az építési engedélykérelméhez többek között csatolta S. Város Önkormányzata polgármesterének 2023. február 2-án kelt, SFK/309-7/2023. számú településképi véleményét, amely az ingatlan területére tervezett vendéglátóhely és recepció rendeltetésű épület építési engedélyezését településképi szempontból – külön feltétel megfogalmazása nélkül – javasolta.

[6] Ilyen előzmények után az alperes építésügyi hatáskörben eljárva 2023. március 9-én kelt, SO/ETDR/895-5/2023. iktatószámú határozatával a felperes részéről a S.i hrsz.1. helyrajzi számú ingatlanra tervezett gazdasági szolgáltatóépület, vendéglátóhely és recepció építésére irányuló építési engedély iránti kérelmet elutasította. A határozat indokolása szerint az építésügyi és építésfelügyeleti eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Eljr.) 18. § (4) bekezdés a) pontja alapján került sor az építési engedély iránti kérelem elutasítására, figyelemmel arra, hogy a tervezett építési tevékenység az Eljr. 18. § (1) bekezdésében foglaltaknak nem felelt meg, mert a telek nem rendezett.

[7] Az indokolás idézte az Eljr. 18. § (1) bekezdése, az építésügyi hatóság által építési engedély iránti kérelem elbírálása során vizsgálandó, a)-i) pont közötti felsorolásban szereplő kritériumokat, köztük kiemelten a 18. § (1) bekezdés b) pontját, mely szerint az építési engedély iránti kérelem elbírálása során vizsgálni kell az építési tevékenységgel érintett telek kialakítása az új építmény építése vagy meglévő építmény bővítése esetén az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 23-24. §-aiban, a településrendezési tervekben és a jogszabályokban meghatározottak szerint megtörtént-e, a telek rendezett-e.

[8] A határozat indokolása idézte az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) 1. számú melléklet 30. b) pontban szereplő építési telek fogalmát, mely szerint építési telek az a telek, mely az építési szabályoknak megfelelően kialakított.

[9] Megállapította, hogy a HÉSZ szabályozási tervlapja szerint az építési engedéllyel érintett telek egyrészt Gksz, a többi része Üü üdülőházas övezetbe sorolandó, továbbá mivel az érintett ingatlan tulajdoni lapjára lezárult telekalakítási eljárás nincs feljegyezve, a HÉSZ előírásai szerint a telek kialakítása nem történt meg, ebből következően az építési engedély iránti kérelmet el kellett utasítani.

A kereseti kérelem és védírat

[10] A felperes kereseti kérelmében az építési engedély iránti kérelmet elutasító határozat hatályon kívül helyezését, megsemmisítését és szükség esetén az alperes új eljárás lefolytatására kötelezését, másodlagosan annak megváltoztatását és a perbeli ingatlanra tervezett építés kérelem szerinti engedélyezését kérte.

[11] Keresetében állította, hogy az alperes megsértette az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 1. §-át, 2. § (1) bekezdését, 3. §-át, 50. § (6) bekezdését, 62. § (1)-(2) bekezdéseit, 81. § (1) bekezdését, az Eljr. 18. § (1) bekezdés a)-b) pontjait, 18. § (4) bekezdés a) pontját, az Étv. 18-24. §-ait, 31. § (1) bekezdését, az OTÉK 1. számú melléklet 30. pont a)-d) pontjait, a HÉSZ 35. § (10) bekezdését.

[12] Hangsúlyozta, hogy a perbeli építési engedéllyel érintett telek nem egy újonnan kialakítani kívánt építési telek, hanem egy meglévő, már több ütemben beépített, övezeti előírásoknak megfelelő funkciókkal üzemelő ingatlan. A telek egyben és építési övezetenként külön-külön is teljesíti és kielégíti az építési telek kialakítására vonatkozó helyi és országos szintű szabályokat. Hangsúlyozta, hogy a létesíteni kívánt épületnek nincs kapcsolata az övezeti határvonallal, s hogy a tervezett épület a meglévő, illetve a bontás alatt álló, hasonló funkciójú épületek helyére kerül elhelyezésre, közel azonos alapterülettel, ugyanis a bontásra kerülő épületek alapterülete 452 m², a tervezett új épület alapterülete 652 m², a különbség összesen 200 m², mely a teljes területre vetítve 3,16% eltérést mutat.

[13] A kereseti kérelem szerint nincs olyan jogszabályi rendelkezés, amely csak a telekalakítási eljárást követően teszi lehetővé az építési engedély kiadását amennyiben egy telek két építési övezetbe sorolt. Álláspontja szerint az Étv. 31. § (1) bekezdésében rögzített feltételeket teljes egészében teljesíti és kielégíti a tervezett új épület. Hangsúlyozta, hogy amennyiben a telekrészekre övezetenként megállapított előírások teljesülnek, a két építési övezetbe sorolt telekre is engedélyezhető az építés. Ezen álláspontja alátámasztásaként hivatkozott a Kúria Önkormányzati Tanácsa Köf.5.027/2014/3. számú határozatára, annak elvi tételére.

[14] Keresetében a határozatot azért is jogsértőnek tartotta, mert az nem tartalmaz tényállást és részletesen indokolást arra vonatkozóan, hogy miért nem került sor az építési engedély iránti kérelem elbírálására, s állította, hogy a határozat nem tér ki arra sem, hogy az építési tevékenység az Eljr. 18. § (1) bekezdés mely rendelkezéseinek nem felel meg, és nem lett megjelölve az a rendelkezés a HÉSZ-ből, amely megalapozná a telekalakítás szükségességét.

[15] Kereseti kérelmében hangsúlyozta, hogy az Építészeti Műszaki Tervtanács egyhangúan megvalósításra ajánlotta a beruházást, sőt a polgármester 2023. február 2-án kelt településképi véleményében településképi szempontból is javasolta az építés engedélyezést.

[16] Utalt arra, hogy egy 2019. évi építési engedély birtokában 2020-ban beruházás valósult meg a perbeli ingatlanon, s kiemelte, hogy az építési engedély semmilyen telekalakításra vonatkozó kötelezést vagy arra vonatkozó utalást nem tartalmazott.

[17] Keresetében kitért arra is, hogy a telek övezetekre történő megosztása jelentős anyagi terhet jelentene a tulajdonos számára, s hogy a szabályozási tervben megadott övezeti határvonal hosszanti irányban egyébként keresztül metszi egy több évtizede létesült épületet, a telekalakítás csak ennek elbontásával lenne lehetséges.

[18] Keresetéhez csatolta az építési engedélyezési tervdokumentáció általa relevánsnak tartott részleteit, a Tervtanács 2023. január 18-ai ülésének jegyzőkönyvét, az 1/2023. (I. 18.) tervtanácsi határozatot, és a S.i polgármester 2023. február 2-án kelt településképi véleményét. Keresetében településrendezési szakértő kirendelését indítványozta, és csatolta a perbeli építési telekre 2019-ben adott építési engedélyt, és az ennek alapján felépített 5 db, egyenként 8 egységes üdülőépület használatbavételét tudomásul vevő, 2021. február 25-én kelt, alperes által kiadott hatósági bizonyítványt (SO/ETDR/926-4/2021).

[19] Az alperes védiratában a felperes keresetének elutasítását indítványozta. Az alperesi határozatban megjelölt jogszabályi rendelkezéseken túl hivatkozott az OTÉK 1. § (1)

bekezdését, az Eljr. 17. § (1) bekezdésére, 18. § (3) bekezdésére, az Étv. 27. § (11) bekezdésére, a HÉSZ 13. § (1)-(2) bekezdéseire, 16. §-ára, és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 6. számú mellékletére.

[20] Védiratában kiemelte, hogy a perbeli ingatlan nem minősül rendezett teleknek. A szabályozási tervlap jelmagyarázata ugyanis tartalmazza az általános szabályozási elemek mellett a kötelező szabályozási elemeket is, mely között található az építési övezethatárt jelölő piros pontvonal, valamint alatta a zöld szaggatott vonallal körbezárt zöld pontozott terület, mely védősávot jelöl. A Korm. rendelet 6. számú melléklete pedig kötelező szabályozási elemként nevesíti az építési övezetet, övezeti határt és övezeti jelet. A védirat szerint a kötelező szabályozási elem – egy építési övezethatár és a védőzölldsáv – keresztülmegy a perbeli ingatlanon. Az övezethatár két teljesen különböző építési területet határol el. A védőzölldsáv meglévő kiszolgáló épületen megy keresztül, de a terv nem jelöli bontandó épületnek, és a keresetlevél kifejezetten sérelmezte, hogy a bontás súlyos anyagi kárral járna. Feltételezése szerint ez az épület engedély nélkül épült több, mint 10 évvel ezelőtt, ezért a hatóság intézkedni nem tud. A védőzölldsáv pedig kötelező szabályozási elem, mely az épületen nem valósítható meg, így a meglévő, megmaradó épület a szabályozási tervben előírtakat nem teljesíti.

[21] Az alperes álláspontja szerint amennyiben a több övezettel érintett telek rendezettnak minősülhetne, akkor nem került volna szabályozásra az Étv. 2021. július 15. napjától hatályos 27. § (11) bekezdése, mely azzal próbálta támogatni lakó és üdülő építést, hogy a kiszolgáló út célját szolgáló szabályozási vonalat kötelező telekhatárnak minősítette, és ezáltal tekinti az építési telket rendezettnak.

[22] Védiratában hivatkozott arra, hogy mivel a telek rendezetlen volt, azért ezen elutasítási ok miatt a tényállás további tisztázását jogszerűen mellőzte.

[23] Védiratában hivatkozott arra is, hogy mivel övezetenként más az építési hely fogalma, ezért amennyiben nincs telekhatár, nem lehet meghatározni az elő-, oldal- és hátsó kertet sem.

[24] Védiratában utalt arra, hogy a keresetben hivatkozott Kúria Köf.5.027/2014/3. számú határozata közös tulajdon megszüntetése tárgyú eljárásban egy helyi építési szabályzatot vizsgált, míg a tárgyi ügy építési engedélyezési eljárás.

[25] A felperes településképi véleményre hivatkozásával összefüggésben megjegyezte, hogy a HÉSZ előírásai nem tartoznak a településképi követelmények közé, mert az önkormányzat a településképi eljárásban más szabályokat vizsgál. Utalt arra, hogy mind a polgármester, mind a főépítész is észlelte az építési telek kialakításának hiányát, és ezért észrevételeknél jelezte és aláhúzással kiemelte a létesítés lehetőségének a vizsgálatát.

[26] A védiratában nem tartotta relevánsnak a kereseti kérelem ugyanezen ingatlanra vonatkozó építési engedély megadására vonatkozó hivatkozását, s utalt arra, hogy 2019. évben az akkori építésügyi hatóság nem a jogszabályi előírásoknak megfelelően járt el.

[27] A felperesi érdekelt – akit a közigazgatási bíróság perbe állított – nyilatkozatában a felperes keresetét támogatta, és kiemelte, hogy nincs az építésügyi jogszabályban olyan rendelkezés, amely az alperes álláspontját támasztja alá. Kiemelte, hogy mint tulajdonos, 2019-ben a perbeli ingatlanra kapott építési engedélyt, a beruházás megvalósult, a használatbavételt is engedélyezték, mely utóbbi eljárást éppen az alperes foganatosította.

[28] Nyilatkozatában kiemelte, hogy a jogvitával érintett építési engedély iránti kérelemhez kapcsolódó tervdokumentációt a S. Város Főépítésze és a város Tervtanácsa is

jóváhagyta, támogatta.

[29] Vitatta azt az alperesi álláspontot, hogy az építési övezethatár és a szabályozási vonal szinonim fogalmak, e körben utalt az OTÉK 1. számú melléklet 29. és 106. pontjaira, és a Korm. rendelet 6. számú melléklet 2. pont szabályozási tervlap fejezetcím alatti táblázatra.

[30] A felperesi érdekelt kiemelte, hogy a védőzöldsáv kérdésével a felülvizsgálni kért határozat nem foglalkozott, így álláspontja szerint az alperes védiratában és a per során erre a körülményre nem hivatkozhat. Ettől függetlenül hivatkozott arra, hogy az alperes iratellenesen nyilatkozott a védőzöldsávhoz kapcsolódóan, mert ez a tervdokumentációban szerepel, mint létrehozandó zöldterület, azaz annak kialakítására az építési beruházás során sor kerülhetett volna. Álláspontja szerint azonban a védőzöldsáv kialakítása és számonkérése a használatbavételi engedélyezési eljárás során lenne esedékes.

[31] Kitért arra is, hogy egy új épület engedélyezése iránti eljárásban az építési engedéllyel érintett telken már meglévő épületek létjogosultsága nem vizsgálható. Érvelése szerint az építési engedélykérelem minden építési jogszabálynak eleget tett.

[32] Az alperesi érdekelt nyilatkozata szerint az alperes álláspontja egyfajta építésügyi tilalmat is rögzít, ilyen szabályokat azonban csak az Étv. 20. §-a figyelembevételével lehet megállapítani. Az övezeti határ kötelező telekalakítási jellegű értelmezése súlyosan sérti és korlátozza a tulajdonosok jogait és érdekeit.

A közigazgatási bíróság döntése

[33] A Pécsi Törvényszék a felperes keresetét alaptalannak találta, és azt a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 88. § (1) bekezdés a) pontja alapján elutasította.

[34] Ítélete indokolásában kiemelte, hogy a jogvita központi kérdése az volt, hogy építési engedélyezés szempontjából rendezettnek minősül-e az az építési telek, amely két építési övezetbe tartozik, az ilyen telek beépíthető-e vagy az építési engedélyezési eljárást meg kell előznie a telekalakításnak. Rögzítette, hogy mindezen kérdések jogkérdések, azaz a szakértői bizonyításra irányuló felperesi indítványt mellőzte.

[35] Ítélete indokolásában releváns jogszabályi rendelkezésnek tekintette és idézte az Étv. 18. § (1) bekezdését, az Eljr. 18. § (1) bekezdés a)-b) pontjait, (3) bekezdését, (4) bekezdés a) pontját, az OTÉK 1. számú melléklet értelmező rendelkezései 21., 47., 91., 29., 30., 107 pontjait, az OTÉK 1. § (1) bekezdését, 6. § (1)-(2) bekezdéseit, 7. § (1) bekezdését, 31. § (1) és (3) bekezdéseit, 34. § (1) bekezdését, továbbá a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Korm.r.) 11. § (3) bekezdését, a Korm. rendelet 2. § 12. pontját, 15. § (1)-(2) bekezdését, és 6. számú melléklet 3., 4. és 5. pontját, valamint a HÉSZ 13. § (1)-(2) bekezdéseit, a HÉSZ 2. számú mellékletét és a HÉSZ 16. §-át.

[36] Mindezek alapján megállapította, hogy a szabályozási tervlap kötelező szabályozási elemet, építési övezethatárt ábrázol, ez a kötelező szabályozási elem, azaz az övezethatár joghatás kiváltására alkalmas. Rögzítette, hogy az OTÉK 7. § (2) bekezdése szerint az építési övezeteket úgy kell kialakítani, hogy azonos adottságú telkeket azonos építési jogok és kötelezettségek illessenek.

[37] Az ítélet indokolása szerint, a bíróság értelmezése nem ellentétes a keresetben hivatkozott Kúria Köf.5.027/2014/3. számú ítélettel, mert egyrészt bírói kezdeményezés

eredményeként került meghozatalra, másrészt bár abban kimondásra kerül, hogy telekalakításnál nem kizáró ok, ha egy ingatlan két egymástól eltérő beépítési előírásokat tartalmazó építési övezetbe tartozik – ennek ellenére azért nem lehet releváns, mert jelen ügyben az építési engedély iránti kérelem elutasításának jogszerűségét vizsgálta a bíróság, és nem egy helyi rendelet magasabb szintű jogszabályba ütközése kérdését.

[38] Az ítélet indokolása az Eljr. 18. § (1) bekezdés b) pontja és (3) bekezdése értelmezéséből arra a következtetésre jutott, hogy amennyiben vegyes övezetű építési telket építenek be, úgy építéshatósági szempontból csak akkor engedélyezhető a beépítés, ha a szabályozási terv szerint a két különböző szabályozással rendelkező telekrésznek megfelelően megosztják a telket. Az övezethatár ugyanis építéshatósági szempontból kötelező szabályozási elem, a joghatást kiváltó övezethatár köti a hatóságot, annak figyelembevételével vizsgálható, hogy engedélyezhető-e az építés. Utalt arra, hogy a telek pontos mérete, elhelyezkedése csak akkor állapítható meg egyértelműen, ha telekhatárral rendelkezik. A telek pontos mérete, kialakítása nélkül nem állapítható meg, hogy a tervezett beruházás ténylegesen megfelel-e az adott övezetre előírt szabályoknak.

[39] Az ítélet szerint az alperes jogértelmezése alátámasztásaként helyesen hivatkozott védiratában az Étv. 27. § (11) bekezdésére, mint a kiszolgáló úthoz kapcsolódó szabályozási vonalat tartalmazó építési telekkel összefüggésben a telek rendezettségét kivételként meghatározó szabályozásra.

[40] Az ítélet indokolása szerint az építési engedély tárgyában hozott határozat jogszerűsége elbírálása során közömbös az övezethatáron álló épület kérdése, az, hogy a telekmegosztás mennyiben érintheti az adott épületet. Azt is közömbösnek találta, hogy a felperesi érdekelt 2020-ban megvalósult beruházásához kapcsolódó használatbavételt az alperes engedélyezte.

[41] A közigazgatási bíróság nem vizsgálta az alperes részéről csak a védiratban megjelenő, védőzöldsávra vonatkozó érvelése jogszerűségét, kitérve arra, hogy a per tárgya az alperesi határozat és az abban megjelölt jogszabályi rendelkezések, az azzal összefüggést mutató indokolás, s mivel az alperesi határozat kizárólag övezethatárral kapcsolatban állapította meg a telek rendezetlensége hiányát, a bíróságnak a védőzöldsávra vonatkozó állításokat vizsgálnia nem kellett.

[42] Az ítélet indokolása alaptalannak találta a kereset Ákr. rendelkezései megsértésére alapított részét is, és bár megállapította, hogy 8 nap elteltével értesítette az alperes az ÉTDR útján a felperesi meghatalmazottat eljárás megindításáról, azaz sérült az Ákr. 50. § (6) bekezdése, mindez azonban az ügy érdemére nem hatott ki.

[43] Megállapította, hogy az alperes határozata tartalmazta a döntés jogalapját, a megjelölt jogszabályi rendelkezések és a döntés indokolása összefüggést mutattak, az ügy érdeme eldönthető volt a jogszabályi rendelkezések alapján. Figyelemmel arra, hogy a vizsgált építési engedély iránti kérelmet nem előzte meg jogerősen lezárt telekalakítás, így a telek perbeli formájában építésügyi szempontból nem minősül rendezettnak, ezért az alperes kérelmet elutasító döntése megalapozott volt.

[44] Az ítélet indokolása kitért a tervtanácsi ajánlás és településképi véleményezés kérdésére is, utalva arra, hogy a komplex építésügyi tevékenységet az építésügyi hatóság és nem a tervtanács vizsgálja, s a településképi véleményezés célja sem az építési jogszabályoknak, hanem egy sajátos településképi követelményeknek való megfelelés vizsgálata. Megjegyezte, hogy a településképi vizsgálathoz kapcsolódóan felperes részéről csatolt szakmai konzultációról készült emlékeztető egyebekben felhívta az OTÉK 1. számú melléklet 30. b) pontjára a figyelmet.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[45] A jogerős ítélettel szemben a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben elsődlegesen az ítélet megváltoztatását kérte az alperes határozata megsemmisítésével, másodlagosan az ítélet hatályon kívül helyezését kérte az építési engedélykérelmet elutasító határozatra is kiterjedően, az alperes új eljárásra kötelezése mellett.

[46] A felperes szerint a jogerős ítélet több okból jogsértő, abban az érdemi döntésre is kiható, téves, hiányos és jogbiztonsági aggályokat támasztó megállapítások szerepelnek. Összefoglaltan a felülvizsgálati kérelem arra hivatkozott, hogy az építési engedéllyel érintett önálló helyrajzi számon található építési telek függetlenül attól, hogy 2 építési övezetbe sorolt, nem tekinthető az építésügyi fogalomrendszer szempontjából rendezetlennek, azaz ezen ok miatt az építési engedély iránti kérelmét nem lehetett volna elutasítani, ezért az alperes határozata, és az azt jogszerűnek találó ítélet jogsértő.

[47] A felperes szerint az alperes és a bíróság által elfoglalt jogértelmezés egyfajta építési tilalmat generál jogellenesen a per tárgyát képező beépítésre szánt területre, mert amennyiben egy építési telken húzódó övezeti telekhatár egyben telekalakítási kötelezettséget is jelent az építettő számára, az a telekalakításig egyben építési tilalomként jelenik meg, annak ellenére, hogy az Étv. 20. §-a egyértelműen rögzíti, hogy mely esetekben rendelhető el építési tilalom.

[48] Felülvizsgálati kérelmében hivatkozott a Szegedi Törvényszék egy másik ügyben hozott ítéletére (K.700.983/2020/26. számú ítélet), amelyben az OTÉK 7. § (2) bekezdését is értelmezve az ítélet kimondta, ha egy építési telek két építési övezetbe tartozik, akkor a telek beépíthetősége a telek egyes részein eltérő lesz, mintha a telek egyébként meg lenne osztva.

[49] Hivatkozott a Kúria Köf.I.5.027/2014/3. számú határozatára is, amely az OTÉK 7. § (2) bekezdését értelmezte, s a Kúria határozatából utalt annak indoklására, mely szerint, ha egy telket érintően eltérő övezeti besorolás érvényesül, úgy építési szempontból a telek egy részén más szempont lesz irányadó, mint a telek másik részén, tehát nincs olyan kötelező szabály, hogy az övezeti besorolásnak kizárólagosan a telekhatárokat kell követnie.

[50] Felülvizsgálati kérelmében hivatkozott az OTÉK 1. számú melléklet értelmező rendelkezései 96. pontja övezet fogalmát tisztázó szabályozására, hivatkozva arra, hogy az övezetek nem telekhatárokhoz és telkekhez kötöttek, mint ahogy azt az alperes előadja, hanem területrészekhez, azaz különböző felhasználású és építési feltételekhez kötött földterülethez.

[51] Idézte az OTÉK 1. számú melléklet 30. pont b) pontja építési telek fogalmát, s hangsúlyozta, hogy a perbeli telek beépítésre szánt terület, építési övezetben fekszik, nem újonnan kialakítani kívánt építési telek, hanem egy meglévő, korábbi időszakokban már több ütemben beépített, és övezeti előírásoknak megfelelő funkciókkal üzemelő ingatlan.

[52] Hivatkozott arra, hogy a telek egyben és építési övezetenként külön-külön is teljesíti és kielégíti az építési telek kialakítására vonatkozó helyi és országos szintű építési szabályokat, megfelel az Étv. 31. § (1) bekezdésében foglaltaknak.

[53] Felülvizsgálati kérelmében utalt arra, hogy az Étv. 24. § (2) bekezdése szerint az új beépítésre vagy jelentős mértékben átépítésre kerülő terület esetére bár előírhatja a helyi építési szabályzat a beépíthetőség feltételeként a telkek építési telekké vagy telkekké történő alakítását, e körben rámutatott, hogy egyrészt a normaszövegben az „előírhatja” szó arra utal, hogy ez nem kötelező előírás a helyi építési szabályzatban, másrészt rámutatott arra, hogy a

felperes által megvalósítani kívánt építési tevékenység nem minősül jelentős mértékű átépítésnek figyelemmel arra, hogy a 15%-ot sem éri el a területi egységnövekedés ami az építményekre vonatkozott.

[54] A felperes hangsúlyozta, hogy nincs olyan jogszabályi rendelkezés, amely szerint amennyiben egy építési telek két építési övezetbe tartozik, akkor telekrészekre övezetenként megállapított előírások teljesítése esetén, a beépíthetősége ne lenne engedélyezhető.

[55] Hivatkozott továbbá arra, hogy jogbiztonsági aggályt vet fel az a körülmény is, hogy ugyanerre az építési telekre 2019-ben építési engedélyt kapott, és kifejezetten az alperes volt az a hatóság, aki a használatbavételt tudomásul vette, aki a jelen eljárás alapját képező engedély iránti kérelmet elutasította.

[56] Felülvizsgálati kérelmében nem vitatta, hogy a szabályozási vonal és az övezeti határ kötelező szabályozási elem, de állította, hogy a kötelező szabályozási elem nem azonosítható a telekhatár rendezési kötelezettséggel.

[57] Utalt továbbá arra is, hogy Szeged Megyei Jogú Város Önkormányzatának Helyi Építési Szabályzata kifejezetten szabályozza az egy építési telek két övezetben való elhelyezkedése esetére az övezeti előírások érvényesülése szabályait, telekalakítás nélkül is. Érvelése szerint amennyiben az alperes álláspontja helyes lenne, mely szerint az Étv. 27. § (11) bekezdése kivételszabály, akkor a Szegedi Helyi Építési Szabályzat jogellenes szabályokat tartalmazna.

[58] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelemben a jogerős ítélet hatályban való fenntartását indítványozta.

[59] A jogvita előzményeihez kapcsolódóan kiemelte, hogy a felperes részéről építési engedélykérelemmel együtt benyújtásra került településképi véleményhez kapcsolódik a szakmai konzultáció emlékeztetője, amelynek 2. oldalán felhívásra került az OTÉK 30. pont b) pontja, mely szerint vizsgálandó az épület létesítésének a lehetősége a jelenlegi feltételek mellett, melyből az alperes azt a következtetést vonta le, hogy a főépítész is észlelte az építési telek kialakításának a hiányát, és ezért az észrevételeknél jelezte a létesítés lehetőségének vizsgálatát. A főépítésznek azonban nem kellett vizsgálnia az építési engedély megadásának a feltételeit, mert az Eljr. 18. §-ában, az építési engedély iránti kérelem elbírálása során a telek rendezettségének a vizsgálata az építésügyi hatóság, azaz az alperes feladata volt.

[60] Felhívta a figyelmet arra, hogy több övezetbe tartozó telek beépíthetőségének megítélése országrészenként más volt. Addig, amíg a felperes által felülvizsgálati kérelmében hivatkozott Szegedi Helyi Építési Szabályzat engedte a két övezetbe sorolt telekre vonatkozó építést, más önkormányzat építési szabályzata azonban nem. Utalt arra, hogy az Építésügyi és Közlekedési Minisztérium építészeti államtitkára osztotta az alperes álláspontját, mely szerint a telek akkor tekinthető rendezettnek, ha egy építési övezetben található.

[61] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében hivatkozott az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 6.) Kormányrendelet 2023. július 1-jétől hatályos 23/E. § (6) bekezdésére is, felhívva a figyelmet arra, hogy bár a perbeli döntés meghozatalakor még nem volt hatályban, azaz nem volt alkalmazható, de álláspontja szerint mutatja azt a jogalkotói szándékot, amely az alperesi hatóság jogértelmezését támasztja alá.

[62] A felülvizsgálati ellenkérelem szerint a felülvizsgálati kérelem alaptalanul hivatkozott arra, hogy építési tilalom keletkezik az alperesi jogértelmezés mellett. Felhívta a figyelmet a Korm. rendelet 6. számú melléklet kötelező szabályozási elem rendelkezésére, melybe beletartozik a szabályozási vonal építési övezet annak határa, s ehhez képest az Eljr. rendelet 18. § (3) bekezdése arról rendelkezik, hogy akkor minősül rendezettnek a telek, ha a helyi építési szabályzat szerint alakították ki, s az az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre

került. Az alperes tehát nem építési tilalmat generált, hanem vizsgálta az építési engedély kiadásának feltételét.

[63] Az alperes szerint a Kúria Köf.5.027/2014/3. számú határozata az adott ügyben nem vehető figyelembe, mivel az bírói kezdeményezésre egy helyi építési szabályzatnak az OTÉK 7. § (2) bekezdésébe való ütközését vizsgálta, az ítéletben pedig nem volt építési engedélyezési eljárás és nem került vizsgálatra az építési engedély kiadásának feltétele sem.

[64] A felülvizsgálati kérelem Szegedi Törvényszék ítéletére történő hivatkozásával összefüggésben megjegyezte, hogy a döntés a Szeged Város Helyi Építési Szabályzatához kapcsolódó értelmezést tartalmazza, a S.i HÉSZ azonban nem tartalmaz olyan rendelkezést, amely több építési övezetbe tartozó telek esetén a beépíthetőséget lehetővé tenné.

[65] Kiemelte, hogy az alperes szerint jogszabály a rendezettség fogalmát abban határozza meg, hogy a helyi építési szabályzat, ennek hiányában az illeszkedés szabályai szerint alakították-e ki, és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték-e. Az alperes szerint ez a perbeli esetben nem teljesült.

[66] A 2019-ben ugyanerre a telekre megadott építési engedéllyel összefüggésben utalt arra, hogy 2019. március 21. napján felvett, a főépítész és a tervező közötti egyeztetésről készült emlékeztetőt tartalmazó jegyzőkönyv szerint felvetett javaslat volt, hogy a szükséges telekalakításokat el kell végezni. Ebből azt a következtetést vonta le, hogy a főépítész is észlelte az építési telek kialakításának a hiányát, de hatáskör hiányában nem utasíthatta el a létesítmény megvalósítását 2019-ben. Az alperes pedig a használatbavétel tudomásulvételekor már nem vizsgálhatta az engedélyezési eljárás kritériumait, és a telepítés feltételeit.

A Kúria döntése és jogi indokai

[67] A Kúria a felperes felülvizsgálati kérelmét a Kp. 118. § (1) bekezdése alkalmazásával befogadta, majd a jogerős ítéletet a Kp. 115. § (2) bekezdése folytán alkalmazandó, Kp. 108. § (1) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem és felülvizsgálati ellenkérelem keretei között megvizsgálta, s ennek eredményeként megállapította, hogy a felülvizsgálati kérelem alapos az alábbiak miatt.

[68] Az elsőfokú bíróság a jogvita eldöntéséhez irányadó tényállást helyesen állapította, az alkalmazandó jogszabályokat pontosan ismertette, ítélete indokolása [61] pontjában pontosan határozta meg a közigazgatási jogvita lényegét, mely szerint arról kellett döntenie, hogy amennyiben egy építési telek két építési övezetbe tartozik, ez önmagában akadálya-e az építési engedélynek, vagy az építési engedélyezési eljárást meg kell előznie a telekalakításnak, mely kérdést helyesen ítélte jogkérdésnek. A Kúria szerint azonban az elsőfokú bíróság az ismertetett jogszabályokból helytelenül vonta le azt a következtetést, hogy amennyiben egy telek két építési övezetbe tartozó, ez önmagában kizárja az építési engedélyezési eljárás lefolytatását.

[69] Itt jegyzi meg a Kúria, hogy az ítélete indokolása [115] helyesen hivatkozott arra, hogy a közigazgatási bíróság az alperesi határozatot és az abban megjelölt jogszabályi rendelkezéseket és az ahhoz kapcsolódó indokolást vizsgálja, és a védiratban jogszerűen nem lehet a határozatot további megállapítással kiegészíteni, s ebből következően helyesen nem vette figyelembe az alperes ún. védőzöldsávrá történő hivatkozását.

[70] Ugyancsak jogszerűen járt el, amikor nem vette figyelembe az alperes részéről közigazgatási perben, de a felülvizsgálati eljárásban ellenkérelemben is hivatkozott, az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Kormányrendelet IV.

telekalakítási eljárással foglalkozó fejezetéből az egyébként csak 2023. július 1-jétől hatályos, azaz az alperes felülvizsgálni kért határozata meghozatalát követően hatályba lépett 23/E. § (6) bekezdését.

[71] A Kúria azt vizsgálta, hogy az alperes határozata meghozatala időpontjában alkalmazandó építésügyi jogszabályokra tekintettel az alperes határozatában foglalt indokok alapján jogszerűen értékelte-e a Pécsi Törvényszék az alperes határozatát akkor, amikor irányadónak tekintette azt a megállapítását, hogy az építési engedélykérelemmel érintett telek nem rendezett.

[72] Az Eljr. 18. § (1) bekezdés b) pontja szerint ugyanis az építésügyi hatóságnak az építési engedély iránti kérelem elbírálása során kötelező vizsgálnia – többek között –, hogy az érintett telek kialakítása az Étv. 23-24. §-aiban, a településrendezési tervekben és a jogszabályokban meghatározottak szerint megtörtént-e, a telek rendezett-e.

[73] A Kúria vizsgálta, hogy a rendezett telek fogalmát építésügyi jogszabályok külön értelmezéssel magyarázzák-e, majd megállapította, hogy nem. Az OTÉK értelmező rendelkezése 30. pontja szerint csak az építési telek fogalma meghatározott, amely szerint építési telek az a telek,

- a) amely beépítésre szánt területen, építési övezetben fekszik,
- b) az építési szabályoknak megfelelően kialakított,
- c) a közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül, zöldfelület, illetve termőföld sérelme nélkül megközelíthető, és
- d) amelynek a közterülettel vagy magánúttal közös határvonala legalább 3 m.

[74] Ahogy erre a felülvizsgálati kérelem helyesen hivatkozott, az építési telek fogalma körébe nem tartozik bele, hogy annak egy építési övezetbe tartozónak kell lennie.

[75] Az Eljr. 18. § (1) bekezdés b) pontjában megfogalmazott rendezett telek fogalmat az Eljr. 18. § (3) bekezdése csak annyiban magyarázza, hogy a telek akkor rendezett, ha a helyi építési szabályzat, ennek hiányában az illeszkedés szabályai szerint alakították ki, és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték.

[76] Az ismertetett rendelkezés miután a rendezett telek fogalmi ismérveként határozza meg a helyi építési szabályzatnak való megfelelést, a Kúria vizsgálta annak kérdését, hogy a perben érintett, S.i hrsz.l. helyrajzi szám alatt nyilvántartott építési telek esetében megállapítható-e az, hogy az nem a helyi építési szabályzatnak megfelelően került kialakításra.

[77] S. Város helyi építési szabályozásáról és szabályozási tervéről a 23/2005. (IV. 29.) Önkormányzati rendelet rendelkezik. Ennek telekalakításra vonatkozó, 8. § (3) bekezdése szerint az építési övezetekben a 2. számú melléklet szerinti telekalakítási előírásokat kell betartani.

Megvizsgálva a helyi építési szabályzat 2. számú melléklet telekalakításra vonatkozó rendelkezéseit, abból az állapítható meg, hogy a telek legkisebb szélessége, mélysége, szintterületi mutatók adatai kerültek szabályozásra. Mindebből az a következtetés vonható le, hogy a S. helyi építési szabályzata nem tartalmaz a telekalakításra vonatkozóan olyan előírást, amely szerint egy telek csak egy építési övezetbe tartozhat és ezért, ha egy telek két építési övezebe esik, azt meg kell osztani.

[78] Mindebből az a következtetés vonható le, hogy az Eljr. 18. § (3) bekezdésében megkövetelt, helyi építési szabályzat szerint történő kialakítás hiánya önmagában két építési

övezetbe tartozás miatt nem állapítható meg, azaz a telek rendezettsége hiányára önmagában a két, eltérő övezeti besorolás miatt az alperes alaptalanul hivatkozott.

[79] Ezt az érvelést támogatja egyebekben a Kúria Önkormányzati Tanácsa Köf.I.5.027/2014/3. szám alatti határozata, mely Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének egy szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló önkormányzati rendelet törvényellenessége kérdését vizsgálta bírói kezdeményezésre, és az OTÉK 7. § (2) bekezdésének való megfeleléség körében és megállapította, hogy az OTÉK 7. § (2) bekezdése nem arról szól, hogy egy telek csak egy övezeti besorolás alá tartozhat, [...] s ha egy telket érintően eltérő övezeti besorolás érvényesül, úgy építési szempontból a telek egyik részén más szempont lesz az irányadó, mint a telek másik részén.

[80] A Kúria arra a következtetésre jutott, hogy a 384/2016. (XII. 2.) Kormányrendelet 23. § (6) bekezdése 2023. július 1-jei hatályba lépését megelőzően, azaz a jelen közigazgatási jogvitában elbírálendő építési engedélykérelem elbírálása során is – a helyi építési szabályzat kifejezett tiltása hiányában – egy építési telek tartozhat két építési övezetbe, s ez a körülmény önmagában nem zárja ki az építési engedélykérelem érdemi elbírálását.

[81] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében alaptalanul hivatkozott a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 6. számú melléklet szabályozási tervben alkalmazható szabályozási elemek tartalmára. Az a körülmény, hogy a településtervekben kötelező szabályozási alapelem egy szabályozási vonal, vagy egy építési övezet övezethatára, az csak azt jelenti, hogy a településtervekben ezeket mindenképpen szerepeltetni kell.

[82] Ezzel összefüggésben az alperes felülvizsgálati ellenkérelme alaptalanul hivatkozott az Étv. 27. § (11) bekezdésére is, amikor azt állította, hogy amennyiben a normaszöveg a kiszolgáló út célját szolgáló szabályozási vonallal érintett építési telekre kimondta a rendezett telek fogalmába tartozást, abból az a következtetés vonható le, hogy a jogszabály szerint ezen túli kötelező szabályozási elemre nézve amennyiben nincs kimondva jogszabályi szinten a telek rendezettsége, az automatikusan rendezetlennek minősül.

[83] Ezzel összefüggésben a Kúria felhívja a figyelmet arra, hogy a fentebb hivatkozott 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 6. számú melléklete megkülönbözteti a szabályozási alapelemeket a szabályozási vonaltól, s addig, amíg a kiszolgáló út célját szolgáló szabályozási vonal esetére az Étv. 27. § (11) bekezdésében kimondásra kerül, hogy az kötelező telekhatár, mindez az építési övezet övezethatára terén kimondásra nem került, másrészt az építési övezet övezeti határai nem is szabályozási vonal, hanem csak egy kötelező szabályozási alapelem.

[84] Mindezek alapján a Kúria arra a következtetésre jutott, hogy az Eljr. 18. § (1) bekezdés b) pontjában szereplő telek rendezettsége hiánya nem állapítható meg önmagában arra tekintettel, hogy egy építési telek két építési övezetbe tartozik.

[85] A Kúria nem tulajdonított jelentőséget a felperes részéről felülvizsgálati kérelemben is hivatkozott Szeged Város Helyi Építési Szabályzata rendelkezéseire, ugyanis jelen ügyben a S.i HÉSZ-t kellett értékelés alá vonni. Ugyancsak nem tulajdonított jelentőséget annak a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott érveknek, hogy ugyanerre a telekre nézve 2019-ben a felperes építési engedélyt kapott telekalakítási kötelezettség nélkül, ugyanis jelen jogvita tárgya kizárólag az alperes SO/ETDR/895-5/2023. számú, 2023. március 9-én kelt határozata volt.

[86] A fentiek alapján a Kúria a Kp. 121. § (1) bekezdés b) pontja alkalmazásával a felülvizsgálni kért ítéletet megváltoztatta, és az alperes határozatát megsemmisítette, az építésügyi hatóságot új eljárás lefolytatására kötelezése mellett.

[87] Az alperesnek a felperes építési engedély iránti kérelmét az új eljárásban arra figyelemmel kell elbírálnia, hogy önmagában nem lehet építési engedélykérelmet elutasító ok az Eljr. 18. § (1) bekezdés b) pontjára hivatkozással, hogy az építési telek két építési övezetbe sorolt.

A döntés elvi tartalma

[88] *Amennyiben külön jogszabály – akár helyi építési szabályzat – nem írja elő, hogy kötelezően kialakítandó telekhatárt jelöl a helyi építési szabályzat részét képező szabályozási tervben jelölt építési övezethatár, az építési engedélykérelem nem utasítható el önmagában azon okból, hogy egy építési telek két építési övezetbe tartozik.*

[89] *Ilyen kötelező előírást a 384/2016.(XII.2.) Kormányrendelet 23/E. § (6) bekezdése 2023. július elseje óta tartalmaz, azonban ez jelen ügyben nem alkalmazandó.*

Záró rész

[90] A Kúria a felülvizsgálati kérelemről a Kp. 115. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó, Kp. 107. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül döntött.

[91] A Kúria a pernyertesnek járó, elsőfokú és felülvizsgálati eljárásban felmerült perköltség megfizetésére a Kp. 35. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó, a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény 83. § (1) bekezdése alapján az alperest kötelezte, a perköltség összegét a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdése figyelembevételével, a kifejtett jogi munkára is tekintettel állapította meg.

[92] A Kúria megjegyzi, hogy észlelte, hogy a felülvizsgálati kérelemre tekintettel a felperes előzetesen 70.000 forint felülvizsgálati eljárási illetéket megfizetett, függetlenül attól, hogy a közigazgatási per az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 62. § (1) bekezdés h) pontja alapján tárgyi illetékfeljegyzési jog mellett kezdeményezhető, mely a felülvizsgálati eljárásra is kiterjed. A felperes a részéről tévesen lerótt eljárási illetéket a NAV-tól visszaigényelheti az Itv. 80. § (1) bekezdés i) pontja alapján.

[93] Az Itv. 5. § (1) bekezdés c) pontja alapján alperest megillető személyes illetékmentesség miatt a közigazgatási per Itv. 45/A. § (1) bekezdése alapján megállapított elsőfokú peres illetéke, és a felülvizsgálati eljárás Itv. 39. § (3) bekezdés d) pontja és 50. § (1) bekezdése alapján számított felülvizsgálati illetéke az állam terhe.

[94] Az ítélettel szembeni felülvizsgálat lehetőségét a Kp. 116. § d) pontja zárja ki.

Budapest, 2024. január 18.

Dr. Tóth Kincső s.k. a tanács elnöke, Dr. Figula Ildikó s.k. előadó bíró, Dr. Hajnal Péter s.k. bíró, Dr. Heinemann s.k. Csilla bíró, Huszárné dr. Oláh Éva s.k. bíró