

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Grigássy György ügyvéd által képviselt Budapest Főváros Önkormányzata I.r., a dr. Tasnádi Zoltán ügyvéd által képviselt II-III.r. felpereseknek a dr. Gyöngyösi Zoltán ügyvéd által képviselt Közép-magyarországi Regionális Közigazgatási Hivatal - mint a Budapest Fővárosi Közigazgatási Hivatal Hivatalvezetője jogutódja - alperes ellen korlátozási kártalanítási ügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indult perben a Fővárosi Bíróság 2006. szeptember 21. napján kelt 1.K.33.574/2003/15. sorszámú jogerős ítélete ellen az I.r. felperes által 16., a II-III.r. felperesek által 17. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán a 2007. október 17. napján megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a Fővárosi Bíróság 1.K.33.574/2003/15. számú ítéletének II.r.-III.r. felperesek keresetét elutasító részét hatályában fenntartja, az I.r. felperes keresetét elutasító részét részben hatályon kívül helyezi, egyben az alperes jogelődje által 2003. november 19-én meghozott 08-1413/3/2003. számú határozatnak a kártalanítás összegének megfizetésére az I.r. felperest kötelező rendelkezését hatályon kívül helyezi és az alperest e körben új eljárásra kötelezi.

Kötelezi a II.r.-III.r. felpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg az alperesnek 15.000.- /azaz tizenötezer/ forint felülvizsgálati perköltséget. Ezt meghaladóan az I.r. felperes és az alperes az elsőfokú és a felülvizsgálati eljárásban felmerült költségeiket maguk viselik.

Az I.r. felperes által le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak helye nincs.

I N D O K O L Á S

Az F. Földhivatal a Gy. út 60. szám alatti, 229260 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület művelési ágú, 7.291 m² alapterületű ingatlan

3/15-3/15-öd tulajdoni hányadának a II.r. és a III.r. felperesek általi, adásvétel jogcímen való megszerzését az ingatlan-nyilvántartásba a 7424/1997/03.18. számú határozatával jegyezte be. A II.r. és a III.r. felperesek az ingatlan további tulajdoni hányadait 2001. és 2002. években szerezték meg.

A B. város Városrendezési Szabályzata alapján az ingatlan 1998. december 31-ig 05 építési övezeti besorolású volt, a Fővárosi Közgyűlés 46/1998./X.15./ számú, 1999. január 1-jén hatályba lépett rendelete /a továbbiakban: FSZKT/ az ingatlant a Z-KP jelű közpark keretövezetbe sorolta.

A II.r. és III.r. felperes korlátozási kártalanítás iránti kérelme alapján eljáró alperes jogelődje /a továbbiakban: alperes/ a 2003. november 19. napján kelt 08-1413/3/2003. számú határozatával megállapította, hogy a kérelmezők részére az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény /a továbbiakban: Étv./ 30.§-a alapján a kártalanítás jogalapja a 229260 hrsz-ú ingatlan azon 3/15-3/15-öd részére áll fenn, amelyet az ingatlan-nyilvántartásba tulajdonukként a földhivatal 1997. márciusban jegyzett be. A II.r. és III.r. felperesnek az ingatlanon fennálló további 2/15-2/15-öd tulajdoni hányada vonatkozásában előterjesztett kártalanítási kérelmét elutasította. Ezt meghaladóan az alperes akként rendelkezett, hogy a határozat jogerőre emelkedését követően a kártalanítás összegszerűségének meghatározása érdekében szakértőt fog kirendelni, a kártalanítás összegének, valamint a szakértő díjának megfizetésére a kerületi önkormányzatot fogja kötelezni.

A határozat indokolásában az alperes megállapította, hogy az átsorolás az ingatlan forgalmi értékére kihatott. Az I.r. felperes a FSZKT jóváhagyását megelőzően azonban a kerületi önkormányzatokkal nem állapodott meg abban, hogy azoknak az övezeti átsorolásoknak, amelyek a kerület és a főváros érdekeit egyaránt szolgálják, a költségvonzata melyik önkormányzatot, milyen arányban terheli. Az I.r. felperes és az önkormányzat utólagosan sem jutott megállapodásra a költségek vonatkozásában, ezért az alperes a költségek viselésére az Étv. 30. §-ának /6/ bekezdése alapján, mivel a kártalanítást keletkeztető rendeletet az I.r. felperes alkotta, a jogszabály alkotóját kötelezte.

A II.r. és III.r. felperes az ingatlan 3/15-3/15-öd részét az FSZKT elfogadása előtt vásárolta meg, így a használati mód változása őket korlátozta, ezért részükre az ingatlan e tulajdoni hányadához kapcsolódóan az Étv. 30. §-ának /1/ bekezdése alapján kártalanítás jár. Az ingatlan további részeit az FSZKT hatályba lépése után szerezték meg, módjukban volt a FSZKT által elrendelt előírások, korlátozások megismerése, következésképpen őket a közpark keretövezetbe sorolást kimondó keretterv /FSZKT/ utáni szerzés során kár nem érte.

Az I.r. felperes keresetében a határozat hatályon kívül helyezését és az alperes új eljárásra kötelezés kérte. Álláspontja szerint az alperesnek az államigazgatási eljárás általános szabályairól szóló 1957. évi IV. törvény /a továbbiakban: Áe./ 42. §-ában foglaltak alapján a jogalap és az összegszerűség körében egy határozatban kellett volna döntenie. Sételmezte, hogy a II.r. és III.r. felperes őt kérelmükkel nem kereste meg, vele nem tárgyalta, így kötelezése időelőtti. Az alperes nem vizsgálta, hogy a korlátozás kinek az érdekében állt, ezért határozata az Étv. 30. §-ának /6/ bekezdését is sértette, továbbá az Étv. 30. §-ának /3/ bekezdését is, mert az ingatlan 5-ös övezetbe sorolása 1986-tól hatályos, a FSZKT 1999-től, tehát 13 év volt arra, hogy a II.r. és III.r. felperesek építési jogaikat gyakorolhassák. A kellő hosszúságú időn keresztül ki nem használt építési jogban történt változások miatt pedig kártalanítás már nem jár.

A II. és III.r. felperes keresetében a határozat megváltoztatását, a kártalanítási igényük jogalapjának megállapítását a további ingatlanhányadaikra vonatkozó részében is kérték. Álláspontjuk szerint korlátozás ténylegesen csak 2004. évtől történt, amikor a kerületi önkormányzat megalkotta a 17/2004./V.28./ számú rendeletét, a Kerületi Szabályozási Tervet.

Az elsőfokú bíróság jogerős ítéletével a felperesek keresetét elutasította. Indokolásában idézte az Étv. 30. §-ának /1/, /3/, /7/-/8/ bekezdéseit, és elsőlegesen azt állapította meg, hogy az alperes sem az Áe. 26. §-át, sem a 42.§-át nem sértette meg. A tényállást megfelelő mértékben az alperes feltárta, a kártalanítás kötelezettjéről rendelkezett, az összegszerűségről pedig gazdasági okokból nem döntött, erre jogszabályi lehetősége volt, mivel az összegszerűséget csak akkor lehet megállapítani, ha a jogalap tekintetében a határozat jogerőre emelkedett. A korlátozás a FSZKT alapján következett be, így az állapítható meg, hogy a kártalanítás összegének kifizetése tekintetében a kötelezett az I.r. felperes. A II. és a III.r. felperesek a kártalanítást 2000. év óta rendszeresen követeltek, így az I.r. felperes azzal sem érvelhet, hogy igényüket nem terjesztették elő.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a II.r. és III.r. felperesek keresete sem megalapozott, ugyanis a FSZKT 1999. január 1-jén lépett hatályba, a korlátozás ezen időponttól következett be, így az ezt követő tulajdonszerzéseik esetén a felperesek már csökkent értékű ingatlant vásároltak. A részükre kártalanítás ezért csak az 1999. január 1-jét megelőzően szerzett ingatlanhányadaikhoz kapcsolódóan jár.

Az I.r. felperes felülvizsgálati kérelmében az ítélet hatályon kívül helyezését és keresete teljesítését kérte. Álláspontja szerint az ítélet sérti az Étv. 30. §-ának /1/, /3/ és /6/ bekezdéseit, továbbá az Áe. 40. §-ának /1/ bekezdését.

A II.r. és III.r. felperesek felülvizsgálati kérelmükben elsődlegesen az ítélet hatályon kívül helyezését és keresetük teljesítését, másodlagosan az ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság vagy az alperes új eljárásra kötelezését kérték a kereseti kérelmükben foglaltak indokok alapján.

Az alperes a felülvizsgálati kérelmek elutasítását kérte.

Az I.r. felperes felülvizsgálati kérelme részben alapos, a II.r. és III.r. felperesek felülvizsgálati kérelme nem alapos.

Az I.r. felperes szerint az ítélet sérti az Étv. 30. §-ának /3/ bekezdését, amelynek az általa idézett szövegezése akként rendelkezik, hogy: ha az ingatlanhoz fűződő korábbi, a 13. § /1/ bekezdése szerinti építési jogok keletkezésétől számított hét éven belül kerül sor e jogok megváltoztatására vagy megszüntetésére, a tulajdonosnak - kérelmére - a /2/ bekezdés szerinti kártalanítás jár. Hét év eltelte után csak a használat gyakorlásába való beavatkozásért, és csak akkor jár kártalanítás, ha a változtatás a korábbi használatot megnehezíti, vagy ellehetetleníti. A II.r. és a III.r. felperesek az ingatlan 3/15-3/15-öd tulajdoni hányadát 1997-ben szerezték meg, az Étv. 1998. január 1-jén lépett hatályba, az Étv.-nek az I.r. felperes által idézett szövegű, a 7 éves időtartamot szabályozó 30. §-ának /3/ bekezdése pedig 2000. március 1-től, és az alperes határozatát 2003. november 19-én hozta meg. A jogszabályhely szerinti „hét év eltelte” a felpereseknek az ingatlanrészükhöz kapcsolódó jogaik vonatkozásában nem valósult meg, ezért az elsőfokú bíróság ítélete az Étv. I.r. felperes által megjelölt hatályú 30. §-ának /3/ bekezdését nem sértette meg.

Az Áe. a IV. fejezetében, a 42-43. §-aiban rendelkezik a közigazgatási szerv határozatáról, annak alakjáról és tartalmáról. E jogszabályhelyek alapján, kifejezett tiltás hiányában a hatóság dönthet elsődlegesen a korlátozási kártalanítás jogalapjának kérdésében, és azt követően külön határozatban a kártalanítás összegszerűsége körében. Az alperes tehát határozatát a korlátozási kártalanítás jogalapjáról e jogszabályhelyek megsértése nélkül hozta meg.

Az Étv. 30. §-ának /6/ bekezdése alapján a kártalanítást az köteles megfizetni, akinek az érdekében a korlátozás történt. Ha nem határozzák meg azt, akinek az érdekében a korlátozás történt, akkor a kártalanítási kötelezettség a települési önkormányzatot terheli.

Az FSZKT-t az I.r. felperes alkotta meg, ezért az alperes és az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a kártalanítást ő köteles megfizetni.

Az I.r. felperesnek e jogszabályhelyre alapított felülvizsgálati kérelme, illetve keresete a Legfelsőbb Bíróság álláspontja szerint alapos.

Az Áe. 26. §-ának /1/ bekezdése szerint a közigazgatási szerv köteles a határozathozatalhoz szükséges tényállást tisztázni, ha ehhez a rendelkezésre álló adatok nem elegendőek, hivatalból vagy kérelemre bizonyítási eljárást folytat le. Az alperes határozatából nem állapítható meg, hogy a kerületi önkormányzattal az I.r. felperes folytatott-e és milyen tartalmú tárgyalásokat abban a kérdésben, hogy az övezeti átsorolás mely területre és milyen okból indokolt, e körben a kerületi önkormányzat konkrét kérést terjesztett-e elő az FSZKT megalkotása során. Az alperes csak azt rögzítette, hogy az I.r. felperes a kerületi önkormányzatokkal az övezeti átsorolás költségvonzata körében nem állapodott meg, az FSZKT-ban található, a korábbi szabályozástól eltérő és a kerületre vonatkozó változások érdekkörére, az érdekelt személyére vonatkozó tényállás tisztázási eljárásnak és annak eredményének az ismertetése az alperes határozatából hiányzott. E nélkül nem állapítható meg az sem, hogy a korlátozás kinek az érdekében történt. Ezért e kérdésben az elsőfokú bíróság és az alperes döntése téves.

Mindezek folytán a Legfelsőbb Bíróság a Pp. 275. §-ának /4/ bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletének az I.r. felperes keresetét elutasító részét részben hatályon kívül helyezte, egyben az alperes határozatának a kártalanítás összegének megfizetésére az I.r. felperest kötelező rendelkezését hatályon kívül helyezte és az alperest e körben új eljárásra kötelezte. Az alperesnek a megismételt eljárásban a korlátozás érdekkörére, az érdekelt személyére vonatkozóan a tényállást tisztáznia kell, bizonyítási eljárást kell lefolytatnia, amelyek eredményeként hozhat megalapozott döntést arról, hogy az Étv. 14. § és a 30. § /6/ bekezdése alapján melyik települési önkormányzatot terheli kártalanítási kötelezettség.

Az Étv. 30. §-ának /1/ bekezdése értelmében, ha az ingatlan rendeltetését, használati módját a helyi építési szabályzat, illetőleg a szabályozási terv másként állapítja meg /övezeti előírások változása/ vagy korlátozza /telekalakítási vagy építési tilalom/, és ebből a tulajdonosnak, haszonélvezőnek kára származik, a tulajdonost, haszonélvezőt kártalanítás illeti meg. E jogszabályhely értelmében tehát kártalanításra - az egyéb feltételek teljesültsége esetén - akkor kerülhet sor, ha a helyi építési szabályzat, illetőleg a szabályozási terv az övezeti előírásokat megváltoztatja, az pedig a tulajdonosnak kárt okoz. A perbeli ingatlanra vonatkozóan az övezeti előírások megváltoztatása, a károkozás akkor történt, amikor a teleknek a II.r. és III.r. felperes csak 3/15-3/15-öd részében volt a

tulajdonosa. Az ingatlan további részeire vonatkozóan - mivel azok az övezeti előírások megváltoztatása időpontjában nem voltak a tulajdonukban - kártalanítás a részükre nem jár. A Legfelsőbb Bíróság ezért az elsőfokú bíróság ítéletének a II.-III.r. felperesek keresetét elutasító részét a Pp. 275. §-ának /3/ bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A perköltségviselésről a Legfelsőbb Bíróság a Pp. 270. §-ának /1/ bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78. §-ának /1/ bekezdése, 81. §-ának /1/ bekezdése alapján rendelkezett.

A tárgyi illetékfeljegyzési jog folytán az I.r. felperes által le nem rótt felülvizsgálati illeték viseléséről a Legfelsőbb Bíróság a költségmentesség alkalmazásáról szóló 6/1986./VI.26./ IM rendelet /a továbbiakban: IM r./ 14. §-a alapján rendelkezett, a II.r. és a III.r. felperesek felülvizsgálati kérelmükön a 36.000.- Ft illetéket lerótták, ezért annak viseléséről rendelkezni nem kellett.

A Legfelsőbb Bíróság ítélete fejrészában az alperesi jogutód személyét a közigazgatási hivatalokról szóló 297/2006./XII.23./ Korm. rendelet 2. számú mellékletében foglaltak alapján határozta meg, figyelemmel a Pp. 328. §-ának /1/ bekezdésére és a Legfelsőbb Bíróság Közigazgatási Kollégiumának aktuális jogalkalmazási kérdésekről a Bírósági határozatok 2000. évi 8. számában közzétett véleményének VIII/1. számú pontjára.

Budapest, 2007. október 17.

Bauer Jánosné dr. sk. a tanács elnöke, dr. Kurucz Krisztina sk. előadó bíró, Lénártné dr. Márton Gizella sk. bíró

A kiadmány hiteléül:

tisztviselő