

**A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság**

Kfv.II.37.556/2011/12.szám

A Kúria főügyész-helyettes által képviselt Fővárosi Főügyészség felperesnek, jogtanácsos által képviselt Kormányhivatala alperes ellen ügyészi óvás tárgyában hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indított perében – mely perbe alperes oldalán pernyertesség előmozdítása érdekében beavatkozott a dr. Illés Attila József ügyvéd által képviselt beavatkozó – a Fővárosi Bíróság 2011. május 31. napján kelt 15.K.33.654/2010/13. számú ítélete ellen a felperes által 14. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán eljárva – nyilvános tárgyaláson – meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Kúria a Fővárosi Bíróság 15.K.33.654/2010/13. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Az alperes 20.000 (azaz húszezer) forint és az alperesi beavatkozó 40.000 (azaz negyvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költségét az állam viseli.

A le nem rótt 36.000 (azaz harminchatezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

Az alperesi beavatkozó a tulajdonát képező helyrajzi számú, "kivett beépítetlen terület" megjelölésű, 2020 m² nagyságú belterületi ingatlanra tervezett többalakásos társasház építésének engedélyezése iránt 2008. február 29-én terjesztett elő kérelmet.

Az elsőfokú építésügyi hatóság a 2009. április hó 24. napján kelt 8/38481/9/2009. számú határozatával az ingatlanon 85 darab lakást, 2 darab üzlethelyiséget tartalmazó, pince (teremgarázzsal) + földszint + 8 emeletes lakóépület építésére (4726,8 m² lakás hasznos alapterület + 941,31 m² hasznos üzlethelyiség) az építési engedélyt feltételekkel megadta.

Határozatának indokolásában előadta, hogy a kérelem elbírálása során megállapította, hogy a tárgyi ingatlan I-XIV/SZ1. építési övezetben helyezkedik el. A telek rendezett, közterületi kapcsolattal rendelkezik. Eljárása során 2009. április 2-án helyszíni szemlét tartott, amely alapján megállapította, hogy az építési engedély kiadásának akadályja nincs. Figyelembe vette továbbá az eljárás során megkeresett szakhatóságok állásfoglalásait is.

Rögzítette, hogy a tervezett épület megfelel az épített környezet alakításáról és védelméről 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.), az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK), a Zuglói Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatának (ZKVSZ), valamint a hozzá tartozó Zuglói Kerületi Szabályozási Tervének (ZKSZT) elfogadásáról szóló 19/2003.(VII.8.) önkormányzati rendelet előírásainak.

Mindezek alapján az építési engedélyt az építésügyi hatósági eljárásokról, valamint telekalakítási és az építésügyi-műszaki dokumentációk tartalmáról szóló 37/2007.(XII.13.) ÖTM rendelet (a továbbiakban: ÖTM rendelet) 28-31.§-ai alapján megadta.

Az elsőfokú határozat fellebbezés hiányában 2009. április hó 29. napján jogerőre emelkedett.

A felperes 2010. március hó 24. napján kelt TK.5426/2009/2-I. szám alatt óvást nyújtott be az elsőfokú határozat ellen a Magyar Köztársaság Ügyészségéről szóló 1972. évi V. törvény (a továbbiakban: Ütv.) 14.§ (1) bekezdése alapján.

Az alperes jogelődje, a Közép-magyarországi Regionális Államigazgatási Hivatal a 2010. június 14. napján kelt 50-3104-3/2010. számú határozatával a felperes óvását elutasította. Határozata indokolásában kifejtette, hogy a központi vegyes területen az OTÉK 17.§ (1)-(2) bekezdésében foglalt főszabály a lakóépületek elhelyezését nem zárja ki, a 17.§ (1) bekezdésében alkalmazott "elsősorban" kifejezés a jellemző rendeltetésre utaló szabály, amely kizárásként nem értékelhető. Az OTÉK 17.§ (3) bekezdése a 17.§ (1)-(2) bekezdéseihez képest kivételes rendelkezés, amely a központi vegyes területen kivételesen megengedi elhelyezni az önálló lakóépület elhelyezését. A kivételesen engedélyezett elhelyezésnél azonban az OTÉK 31.§ (2) bekezdésében előírtakat kötelezően figyelembe kell venni. Az elsőfokú építésügyi hatóság az ügyben a helyi építési előírásokat megfelelően alkalmazta. Az OTÉK 31.§ (2) bekezdésében írtak vonatkozásában kiemelte, hogy az elsőfokú hatóság vizsgálta, és ennek megfelelően megállapította határozatában, hogy a tervezett épület az övezeti előírásoknak megfelel. A lakófunkció a legkisebb környezeti teher a választható funkciók közül, mind zaj-, mind levegő-, illetve közlekedési terhelés figyelembevételével.

Előadta, hogy a szakhatóságok az elsőfokú eljárás során bevonásra kerültek, a beruházási szándék ismeretében adták meg hozzájárulásukat. A kereskedelmi és irodai funkció zökkenőmentesen megfér a lakófunkcióval, és a beépítés jellege és módja nem korlátozza a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát. A kivételesség nem annak viszonyában jelenik meg, hogy az övezet egészén belül milyen arányban van jelen a lakó- és egyéb választható funkció, a kivételességet mindig az elbírálás időpontjában, a konkrét terv és az elsődleges funkciók viszonyában kell vizsgálni.

Mivel nem az épület darabszáma a kivételes, a kért műszaki tartalom teljesítése mellett nincs indok az engedély hatályon kívül helyezésére. Mérlegelési jogkörében vizsgálta a kivételesség feltételeit és megállapította, hogy a tervezett funkcióra az építési engedély kiadható.

Az egyes tervezett funkciók egymást hátrányosan nem befolyásolják, esetleges változás esetén a konkrét intézményi funkció elhelyezésével a műszaki feltételek kialakíthatók.

Előadta, hogy az elsőfokú hatósági eljárást tervtanácsi véleményezési eljárás előzte meg, a tervtanács véleményét a hatóság nem vette figyelembe, az azzal ellentétes érdemi döntés indokolása mellőzésre került. Az indokolási kötelezettség tekintetében az elsőfokú hatóság eljárási hibát vétett, azonban ez az ügy érdemére nem kiható eljárásjogi hiba.

Előadta, hogy rendelkezett a szakmagyakorlás teljes időszakában tervezési jogosultsággal, ezért nincs jelentősége annak, hogy szakmagyakorlási jogosultsága 2008. április 8-ig volt érvényes.

Felperes keresetet terjesztett elő alperes fenti határozatával szemben, kérve annak felülvizsgálatát, illetve azt, hogy a bíróság az óvásnak adjon helyt, a határozatot helyezze hatályon kívül és az alperest az Ütv. 15.§ (3) bekezdésében meghatározott hatásköre szerinti új eljárásra és határozathozatalra kötelezze.

Előadta, hogy az elsőfokú határozat több okból is törvénysértő. Hivatkozott arra, hogy az intézményi rendeltetésű területen lakóépület elhelyezése megengedett, azonban az kivételes, mivel a jellemző rendeltetés az intézményi és nem a lakóépületi rendeltetés a I-XIV/SZ1. jelű építési övezetben.

A lakófunkció az OTÉK 17.§ (3) bekezdése és a 31.§ (2) bekezdése alapján csak kivételes lehet, így az OTÉK 31.§ (2) bekezdése szerinti vizsgálat nem mellőzhető.

Az elsőfokú engedély, illetve az azt megalapozó eljárás iratai alapján megállapítható, hogy az építésügyi hatóság az engedélyezési eljárás során nem vizsgálta az OTÉK 31.§ (2) bekezdésében előírt konjunktív feltételek teljesülését. Ennek oka az a hibás és egyben jogszabálysértő hatósági álláspont, mely szerint intézményi építési övezetben a lakóépületeket korlátozás nélkül el lehet helyezni. Ebből következik, hogy az engedélyezés során a hatóság számára fel sem merült a kivételesség fogalma, és ahhoz kapcsolódóan az OTÉK

31.§ (1) bekezdésében előírt, az általánoshoz képest lényegesen szélesebb vizsgálatot és mérlegelést előíró és egyben lehetővé tevő, úgy az építésügyi hatóságot, mint az eljárásban résztvevő szakhatóságokat terhelő jogszabályi rendelkezések betartásának kötelezettsége. A szakhatóságok megkeresésében nem történt arra utalás, hogy az OTÉK 31.§ (2) bekezdésében előírt konjunktív feltételek fennállását is vizsgálniuk kell, így a vizsgálati kör szükségszerűen hiányos volt.

Érvelt azzal is, hogy az építtetők egy csonka lakótelepet kívánnak létrehozni, mivel a hozzátartozó önálló intézményi hálózat létesítéséről nincs szó. Ezt a nagy mennyiségű lakást rátelepítik az egyébként is a működőképesség határán mozgó, már meglévő infrastruktúrára. Álláspontja szerint már csupán a helyszínrajz tartalmának ismeretében is megkérdőjelezhetők az OTÉK 17.§ (3) bekezdésében előírtak, valamint a 31.§ (2) bekezdésében előírt konjunktív feltételek teljesülése.

Hivatkozott arra, hogy az ügyben beszerzett 35/2008. számú állásfoglalásában a Tervtanács a bemutatott tervet nem ajánlotta engedélyezésre, ezt azonban a hatóság nem vette figyelembe. A módosított terveket nem nyújtották be a Tervtanácshoz véleményezésre 2008 májusában és szeptemberében. Az, hogy a Tervtanács véleményével ellentétes megállapítást tesz a hatóság, nem azonos a tervtanácsai véleményezési eljárás mellőzhetőségével. Az iratokból megállapítható, hogy az építésügyi hatóság a és által 2008. május hónapban készített, és azt 2008. szeptember hónapban módosított tervdokumentációkat engedélyezte, ekkor azonban építészeti-műszaki tervezési tevékenység végzésére már nem volt jogosult.

A határozat jogszerűsége különösen sérült azáltal, hogy a támadott építési engedély kiadását megelőző elsőfokú eljárásban feltárt és az ügyészi óvásban kifogásolt, a határozat megalapozatlanságára vezető mulasztás orvoslását eredményező törvényes döntés helyett egy minden jogalapot nélkülöző eljárással pótolta az első fokon engedélyt adó építészet hatóság elmulasztott eljárását, majd az így kiegészített tényállással vélte megalapozni az óvással támadott jogerős döntést.

Az első fokú bíróság 15.K.33.654/2010/13. számú ítéletével a felperes keresetét elutasította.

Ítéleti indokolásában kiemelte, hogy a központi vegyes területen az OTÉK 17.§ (1) és (2) bekezdésében meghatározott főszabály az OTÉK 15.§ (1) bekezdésében foglaltakra is figyelemmel, a lakóépületek elhelyezését nem zárja ki, a 17.§ (1) bekezdésében alkalmazott "elsősorban" kifejezés a jellemző rendeltetésre utaló szabály, amely kizárásként nem értelmezhető. A kivételesen engedélyezett elhelyezésnél azonban az OTÉK 31.§ (2) bekezdésében előírtakat kötelezően figyelembe kell venni.

A Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatról szóló

47/1998.(X.15.) fővárosi közgyűlési önkormányzati rendelet (BVKSZ), a ZKVSZ, valamint az OTÉK rendelkezései és a rendelkezésre álló iratanyag alapján megállapította, hogy az elsőfokú közigazgatási szerv az OTÉK 31.§ (2) bekezdésében foglaltakat - a határozata indokolásából kitűnően - nem vizsgálta. A felperes óvása folytán eljáró alperes azonban e hiányosságot pótolta, a határozata indokolásából megállapíthatóan e vizsgálatot elvégezte és álláspontját, mérlegelése eredményét részletesen ismertette. A szakhatóságok a konkrét beruházási szándékot megjelenítő tervek tartalmának ismeretében adták meg a szakhatósági hozzájárulásukat. Mérlegelési jogkörében megvizsgálva a kivételesség feltételeit, az alperes megállapította, hogy a tervezett funkcióra az építési engedély kiadható.

Rögzítette, hogy a felperes a Pp. 164.§ (1) bekezdése értelmében ráháruló bizonyítási teher ellenére nem igazolta kétséget kizáró módon, hogy az alperes mérlegelése sértene a Pp. 339/B.§-át.

Az OTÉK 31.§ (2) bekezdésében foglaltak alapján megállapítható, hogy a lakóterületekre előírt határértékek szigorúbbak, mint az intézményi területeké.

Kifejtette, hogy nem hagyható figyelmen kívül a közigazgatási iratok között fellelhető, 2006 decemberi keltezésű, előzetes vizsgálati dokumentáció, amely szerint a által határolt terület jellemzően lakófunkciójú környezetben helyezkedik el, illetve az sem, hogy az építési engedélyhatározat nem kizárólag lakófunkciójú épületekre vonatkozik, mivel az engedéllyel érintett tervezett épületben 941,31 m² hasznos üzlethelyiség is szerepel.

A jogszabályi feltételek vizsgálata a teljes érintett telektömb vonatkozásában együttesen nem volt elvégezhető, mivel az ügyekben a kérelmek alapján több engedélyezési eljárás került lefolytatásra, így a későbbi ügyekben tényállási elemként veendő figyelembe az időben korábban történt engedélyezés, illetve megvalósulás.

Egyébiránt három érintett határozat felülvizsgálatára indult közigazgatási perben keresetet elutasító jogerős ítélet született.

Rögzítette - a felperes álláspontját osztva -, hogy az elsőfokú építésügyi hatóság megsértette az ÖTM rendelet 11.§ (2) bekezdésének b) pontját, ugyanis a tervtanácsi szakmai véleménnyel ellentétes döntést hozott, amit nem indokolt meg. Azonban az építésügyi hatóság nem volt kötve a tárgyi ügyben a tervtanácsi véleményhez.

A bíróság megállapította, hogy az indokolási kötelezettség vonatkozásában a felperes nem igazolt az ügy érdemére is kiható eljárási jogszabálysértést.

Megállapította azt is, hogy szakmagyakorlási jogosultsága a teljes építési engedélyezési eljárás során fennállt, a terveket, a tervezői nyilatkozatokat aláírásával ellátta.

A jogerős ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, melyben kérte a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, és az első fokú bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat

hozatalára utasítását.

Sérelmezte, hogy miközben az elsőfokú bíróság ítélete indokolásában az ügyészi keresettel egyezően azt állapította meg, hogy a jogerős építési engedélyt kiadó elsőfokú építéshatóság az OTÉK 31.§ (2) bekezdése szerinti tényállás-tisztázási kötelezettségét elmulasztotta, az alperes indokaira alapozottan arra a meggyőződésre jutott, hogy az ügy érdemét érintő eljárási jogszabálysértés nem történt.

Állította, hogy ezen nyilvánvaló eljárási jogszabálysértés mellett, illetőleg azzal szoros tartalmi összefüggésben, hogy a beépítést meghatározó településrendezési követelményeket megállapító jogszabályi rendelkezések téves, az OTÉK 17.§ (3), illetőleg a 31.§ (2) bekezdésével ellentétes értelmezésével teremtette meg az alperesi érvekre alapozott ítélet annak látszatát, hogy a jogerős építési engedély az e jogszabályi rendelkezésekből következő feltételeknek maradéktalanul megfelel.

Kifejtette, hogy az ítélet indokolásában a bíróság az építési engedéllyel érintett övezetbe tartozó ingatlan beépítését szabályozó jogszabályi rendelkezéseknek, az ügyészi keresettel egyező számbavétele nyomán arra a következtetésre jutott, hogy helytálló az a jogi álláspont, melynek értelmében az OTÉK 17.§ (3) bekezdése szerinti beépítési lehetőség kivételes és esetében az OTÉK 31.§ (2) bekezdése alkalmazandó. Megállapította azt is, hogy az elsőfokú közigazgatási szerv az OTÉK 31.§ (2) bekezdésében foglaltakat - a határozata indokolásából kitűnően - nem vizsgálta. Az ítélet indokolása tehát egyértelműen kifejezésre juttatta, hogy az óvással támadott határozat meghozatalakor olyan súlyos eljárási jogszabálysértés történt, ami a határozat megalapozottságára kihatott. Ennek ellenére azt, hogy miért nem állapította meg a bíróság, hogy az ügyészi óvás az alperes határozata ellenére alapos, az ítélet kellően nem támasztja alá. Az Ütv. és a Ket. rendelkezései alapján az elsőfokú építésügyi hatóság jogerős döntése ellen az elsőfokú építésügyi hatóságnál benyújtott óvást, a címzett egyet nem értésére figyelemmel, az Ütv. 15.§ (3) bekezdése alapján felülvizsgáló alperes nem rendelkezett, nem rendelkezhetett olyan felhatalmazással, ami alapján a bizonyítási eljárást lefolytassa és ennek nyomán a jogerős döntést megváltoztató határozatot meghozza, különösen, hogy az ügyészi óvással keletkeztetett sajátos közjogi jogvitában, az óvás elbírálásában az óvással támadott határozat ügyfelei részt sem vesznek, részt sem vehetnek. Ez a jogvita a közigazgatási szerv és az ügyész között zajlik. Érdemi közigazgatási döntést hozni, illetőleg megváltoztatni az ügyfelek jogorvoslati jogának kizárásával a Ket. alapján nem lehetséges.

Az elsőfokú építési engedélyezési eljárást terhelő súlyos, a döntés érdemére kiható eljárási jogszabálysértés kiküszöbölését célzó döntés meghozatalára az óvást felettes szervként elbíráló alperesnek nincs (nem volt) törvényi felhatalmazása, így a bíróság

ítéletében is megállapított súlyos, a döntés érdemére kiható eljárási jogszabálysértés orvoslása jogszerűen nem történhetett meg.

Sérelmezte, hogy a bíróság ítéletében rögzítette, hogy az alperes az OTÉK 17.§ (3) bekezdése és 31.§ (2) bekezdése szerint szükséges vizsgálatot pótolta, részletezi és értékeli e megállapításokat, nyolc bekezdésben sorolja fel azokat, az alperes által felsorakoztatott indokokat, amelyeket az OTÉK 17.§ (3) bekezdése, valamint a 31.§ (2) bekezdésében foglalt feltétel igazolására feltárt és értékelt. Álláspontja szerint ezek az építési engedélyezési eljárás iratai alapján megismerhető tények eshetőlegesen kiválasztott elemei, közülük három a 17.§ (3) bekezdésben meghatározott kivételesség alperesi értelmezését hivatott alátámasztani, további öt tényállítást a 31.§ (2) bekezdés konjunktív feltételei teljesülését hivatottak igazolni. Valamennyi indok közös ismérve, hogy a jogszabályi rendelkezésből világos nyelvtani értelmezéssel következő normatartalmat megváltoztassa, azzal a nem rejtett céllal, hogy az óvással támadott jogerős döntést utólag megalapozza, vagy legalábbis annak látszatát keltse. Hangsúlyozta, hogy a bírósági ítélet teljes mértékben figyelmen kívül hagyta az ügyészi kereset 1. pontjának, az Étv., az OTÉK, a fővárosi szabályozási keretterv és építési keretszabályzat, valamint a helyi építési szabályzat és szabályozási terv rendelkezéseinek koherens értelmezését. Ezzel egy csonka lakótelep létrehozásához nyitottak teret.

Az OTÉK 31.§ (2) bekezdése értelmében a kivételesen elhelyezhető építmények akkor helyezhetők el az egyes építési övezetekben, illetőleg övezetekben, ha:

- az építmény az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá
- a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint
- a rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát.

Az idézetek szerint három jogszabályi feltétel teljesülése, azaz az ezt tisztázó bizonyítási eljárás eredményeként feltárt és igazolt tények alapján megállapított tényállás alapján van helye az OTÉK 17.§ (3) bekezdése alkalmazásának. Az ügyészi óvás, majd a kereset egyértelműen rámutatott arra, hogy a lefolytatott elsőfokú építésügyi hatósági eljárásban az utolsóként említett feltétel tisztázása érdekében eljárást nem folytattak.

A szakhatóságok irányában olyan irányú megkeresés, bizonyítás-felvétel nem történt, amely ezen feltételek vizsgálatát tartalmazta.

A bíróság mindezt ítélete meghozatalakor nem értékelte, figyelmen kívül hagyta, ennek súlyos következményeként az alperes anyagi jogot sértő jogértelmezését fogadta el, minden fenntartás nélkül. Nem állja meg a helyét, hogy a Fővárosi Bíróság már több ítéletében

utasította el a felperes szomszédos ingatlanokra vonatkozó azonos keresetét, mivel a felsorolt három ítélet közül kettőben az ügyészi keresetnek helyt adott és új eljárást rendelt el. Ez esetekben a bíróság az új eljárás eredményeként hozott döntésekkel szemben előterjesztett ügyészi keresetek elutasításáról döntött más jogi alapon. A harmadik ítéletet pedig a jelen üggyel érintett ítélet bírója hozta meg.

Az alperes a felülvizsgálati ellenkérelmében a felülvizsgálati kérelem elutasítását és az elsőfokú bíróság ítéletének hatályában fenntartását kérte.

Előadta, hogy a felperes a felülvizsgálati kérelmében nem jelöl meg konkrét jogszabálysértést, csupán megismétli a már korábban kifejtett jogi álláspontját.

Az alperesi hatóság az óvással érintett határozatot nem módosította, további feltételeket, kikötéseket nem írt elő az építési engedéllyel szemben, csupán az indokolási részét egészítette ki a jogszabályoknak megfelelően. Mindkét közigazgatási határozat ugyanabból az anyagi jogviszonyból ered, ezért anyagi jogi tartalma elválaszthatatlan egységet képeznek, ezért az elsőfokú bíróság a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően állapította meg, hogy a felperes keresete megalapozatlan.

Az alperesi beavatkozó felülvizsgálati ellenkérelmében a felülvizsgálattal támadott elsőfokú bíróság ítéletének hatályban való fenntartását kérte.

Álláspontja szerint a felülvizsgálati kérelmében felperes konkrét jogszabálysértést nem jelölt meg, csak kifejtett korábbi álláspontját ismételte meg.

Előadta, hogy felperes álláspontjával ellentétben nem történt a határozat megalapozatlanságára kiható súlyos eljárásjogi jogszabálysértés.

A Kúria a Pp. 275.§ (2) bekezdése alapján a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelem és az ellenkérelmek korlátai között vizsgálva, azt állapította meg, hogy a felperes felülvizsgálati kérelme nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a felperes által hivatkozott anyagi és eljárási jogszabályokat nem sértette meg, mert az eljárása során az ügy megítélése szempontjából releváns körülményeket feltárta, a vonatkozó jogszabályi előírásokat megfelelően értelmezte és alkalmazta, a levont következtetéseit okszerűen és logikusan indokolta.

Az elsőfokú bíróság helytállóan - a peres felek által sem vitatottan - állapította meg tényként, hogy a tárgyi ingatlan vegyes, azon belül központi vegyes rendeltetésű terület-felhasználási egységbe, a fővárosi szintű szabályozás szerint

intézményi keretövezetbe, a kerületi szabályozás szerint pedig I-XIV/SZ1. jelű intézményi építési övezetbe tartozik.

A felperes felülvizsgálati kérelmének alapját képező álláspont - amelyen az óvás és a keresetlevél érvelése is alapult - azért tartotta törvénysértőnek az elsőfokú hatóság eljárását, mert az OTÉK 31.§ (2) bekezdése szerinti feltételek tisztázása érdekében eljárás lefolytatásra nem került.

Az OTÉK 17.§ (3) bekezdése szerint *a központi vegyes területen a 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető:*

1. a (2) bekezdés 6. pontjában nem szereplő üzemanyagtöltő,
2. a (2) bekezdés 8. pontjában nem szereplő lakóépület.

Az OTÉK 31.§ (2) bekezdése értelmében *az egyes építési övezetekben, illetőleg övezetekben a kivételesen elhelyezhető építmények akkor helyezhetők el, ha az építmény az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint a más rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát.*

A Kúria rámutat, hogy helytállóan értelmezte a fenti jogszabályi rendelkezéseket az elsőfokú bíróság, amikor kifejtette, hogy az OTÉK 17.§ (3) bekezdésében foglalt kivételes szabály alapján, az OTÉK 31.§ (2) bekezdésében foglalt rendelkezések megtartásával a vegyes, azon belül a központi vegyes területen az önálló lakóépület elhelyezhető.

Ugyanakkor az elsőfokú bíróság ítéletének indokolása pontosításra szorul a körben, amelyben az megállapította, hogy az elsőfokú közigazgatási szerv az OTÉK 31.§ (2) bekezdésében foglaltakat a határozata indokolásából kitűnően nem vizsgálta.

A Kúria kiemeli, hogy az ügyészség által is hivatkozott három feltétel közül kettőt, így azt, hogy az építmény az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak megfelel-e, valamint azt, hogy a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel-e, vizsgálta - az elsőfokú határozat indokolásából is kitűnően - az elsőfokú hatóság.

A Kúria leszögezi tehát, hogy az elsőfokú bíróság ítéleti megállapításával szemben tényként az rögzíthető, hogy az elsőfokú közigazgatási szerv az OTÉK 31.§ (2) bekezdésében foglalt jogszabályi feltételek közül azt a feltételt nem vizsgálta az eljárása során, amely szerint vizsgálni kell, hogy a rendeltetési használatból eredő sajátos hatások korlátozzák-e a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését,

használatát.

Ugyanakkor e körben helytállóan állapította meg az elsőfokú bíróság azt, hogy a felperes óvása folytán eljáró alperes e hiányosságot pótolta, a határozata indokolásából megállapíthatóan ezen vizsgálatot elvégezte, és álláspontját, mérlegelése eredményét részletesen ismertette.

Téves a felülvizsgálati kérelemnek az a hivatkozása, hogy az óvás alapján az alperes nem rendelkezett, nem rendelkezhetett olyan felhatalmazással, ami alapján bizonyítási eljárást folytathatna, és ennek nyomán a jogerős döntést megváltoztató határozat hozatalára lenne jogosult. Az alperes ugyanis nem folytatott le bizonyítási eljárást, a jogerős döntést nem változtatta meg, döntésének a lényegét az képezte, hogy az elsőfokú hatóság érdemben helyes határozatának indokolásbeli hiányossága – mivel az indokolási kötelezettség elmulasztása nem tekinthető lényeges eljárási szabálysértésnek – nem indokolja a határozat hatályon kívül helyezését. Alperes tehát határozatában az elsőfokú hatóság határozatának az OTÉK 31.§ (2) bekezdésében meghatározott feltételek vizsgálata körében megállapított indokolásbeli hiányosságát elemezte és szükséges körben pótolta. E körben helytállóan jutott arra a következtetésre, hogy az indokolási kötelezettség elmulasztása nem tekinthető lényeges eljárási jogszabálysértésnek.

Nem foghatott helyt ezért a felülvizsgálati kérelem azon hivatkozása sem, hogy az óvással támadott határozat ügyfelei nem vettek részt az eljárásban, és az ügyfelek jogorvoslati jogának kizárásával a Ket. alapján nem lehet érdemi közigazgatási döntést hozni.

Rámutat a Kúria, hogy az elsőfokú építésügyi hatóság határozata kérelemre indult eljárás volt, melyben ügyfélként a kérelmező szerepelt, a hatóság engedély iránti kérelmének helyt adott és az építési engedélyt részére megadta. Nem hagyhatók figyelmen kívül az eljárás ezen sajátosságai, körülményei, amennyiben az eljárás törvényességét vizsgálat tárgyává tesszük.

Az is tény, hogy az első fokon jogerőre emelkedett határozat törvényességét az eljáró hatóságok az ügyészi óvás következtében vizsgálták, mely körülmény való igaz, hogy a közigazgatási eljárások speciális jellegét mutatják.

A fentiekben hivatkozottak szerint az óvás eredményeként indult közigazgatási eljárás ügyfelei valóban az eljárás jellegéhez igazodnak, azonban az alperesi határozat tükrében ez jogsérelmet nem eredményezett, mivel az alperes új határozatot az óvással támadott helyett nem hozott, azt nem változtatta meg, bizonyítási eljárást nem folytatott le, csupán a lényeges eljárási szabálysértésnek nem minősülő indokolásbeli hiányosságot állapította meg az eljárása során.

Ezért megalapozatlan a felperes azon hivatkozása is, hogy az

alperes határozatában az elsőfokú közigazgatási szerv határozatának jogszabálysértését küszöbölte volna ki.

Az elsőfokú bíróság felülvizsgálattal támadott ítéletében részletesen indokolta, hogy az OTÉK 17.§ (3) bekezdése, illetve 31.§ (2) bekezdésében foglalt feltétel fennállásával összefüggésben mely tényt, milyen módon értékelte az alperesi határozat. E körben a Kúria kiemeli, hogy valamennyi releváns, a keresettel érintett körülményt az elsőfokú bíróság ítéleti indokolása tartalmaz, a megállapított tényekből okszerű következtetést vont le a bíróság, ezért megalapozatlan a felülvizsgálati kérelem azon előadása, hogy a jogszabályi rendelkezésből világos nyelvtani értelmezéssel következő normatartalmat kívánta megváltoztatni azzal a nem rejtett céllal, hogy az óvással támadott jogerős döntést megalapozza vagy annak látszatát keltse. Ezzel szemben az elsőfokú bíróság arra világított rá indokolási kötelezettségének eleget téve, hogy abban az esetben, ha az elsőfokú építésügyi hatóság jogerős döntése érdemben helyes és az óvás folytán eljáró alperes határozatában részletesen kifejti azokat az elsőfokú határozat indokolása által teljes körűen nem tartalmazott feltételeket, indokokat, amelyeknek az építési engedély eleget tesz, abban az esetben nem indokolt a határozat hatályon kívül helyezése. Az elsőfokú bíróság ezért helytállóan állapította meg, hogy az alperes az ügyészi óvásban felhívott hiányosságokat határozati indokolásával pótolta, megállapítható határozatának indokolásából, hogy a jogszabályi követelmények vizsgálata alapján kifejtett álláspontja, mérlegelésének eredménye ismertetésre került, s az alapján indokolatlannak tartotta az építési engedély hatályon kívül helyezését, illetve újabb eljárás elrendelését.

Az elsőfokú bíróság az OTÉK 31.§ (2) bekezdésének első fordulata vonatkozásában megállapította, hogy a tervezett épület az övezeti előírásoknak megfelel, mivel a lakófunkció a legkisebb környezeti teher a választható funkciók közül, mind zaj-, mind levegő-, mind közlekedési terhelés figyelembevételével, továbbá hivatkozott arra, hogy a lakófunkció volumene nem hatósági, hanem településrendezési döntés függvénye. Az OTÉK 31.§ (2) bekezdésének második fordulata vonatkozásában pedig azt emelte ki, hogy a 46/1997.(XII. 29.) KPM rendelet 2. sz. melléklete szerint kötelező szakhatósági megkeresések az elsőfokú eljárás során megtörténtek, a konkrét beruházási szándékot megjelenítő tervek tartalmának ismeretében a szakhatóságok hozzájárulásukat megadták és azok a határozatba beépítésre kerültek. Az OTÉK 31.§ (2) bekezdésének harmadik fordulata tekintetében az elsőfokú bíróság kiemelte, hogy az övezeti előírásoknak megfelelő elsődleges funkciók nem korlátozódnak, mivel a gazdasági trendben megjelenő kereskedelmi és irodai funkció zökkenőmentesen megfér a lakófunkcióval akár épületen belül is. Az építéssel érintett terület és a közvetlen szomszédos ingatlanok tulajdonosi köre ismert, e cégek tervekben

nyilvánították ki beruházási szándékukat, amelyre tekintettel az állapítható meg, hogy a tárgyi ingatlant érintő beépítés jellege és módja nem korlátozza a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát.

Téves a felülvizsgálati kérelemben szereplő azon felperesi álláspont, hogy a szakhatóságok a felperes által harmadikként említett feltétel vonatkozásában - ilyen irányú megkeresés hiányában - nem folytattak vizsgálatot, így a tényállás nem került teljes körűen feltárára. Téves a felperesi álláspont, mivel a szakhatóságok, melyek az elsőfokú eljárás során bevonásra kerültek az eljárásba, tisztában voltak a tervek tartalmával, azzal, hogy a tervek szerint lakóépületek elhelyezésére is sor kerül a tárgyi építési övezetben. Ennek következtében a szakhatóságoknak tudniuk kellett külön az OTÉK 31.§ (2) bekezdése szerinti feltételek vizsgálatára felhívó és ezen jogszabályi feltételt külön kiemelő megkeresés hiányában is azt, hogy a tervek tartalma alapján a kereskedelmi és irodai funkció mellett lakófunkció is megjelenik a tervezett építkezések következtében a tárgyi övezetben. Ezért - mivel a szakhatósági hozzájárulásokat megadottnak kell tekinteni -, nem törvénysértő a jogerős ítélet - sőt a helyes jogkövetkeztetést vonta le -, amikor megállapította, hogy nem törvénysértő az építésügyi eljárás, és a szakhatósági állásfoglalásokat helytállóan vette figyelembe az eljáró hatóság.

A Kúria összességében arra mutat rá, hogy az OTÉK 31.§ (2) bekezdésében foglalt első két jogszabályi feltétel teljesülése az elsőfokú határozat indokolása alapján vizsgálat tárgyát képezte az elsőfokú eljárásnak, a harmadik jogszabályi feltétel körében az elsőfokú határozat indokolási hiányosságát jogszerűen pótolhatta a felperes határozatában, ezért a felperes felülvizsgálati kérelme az ügy érdemére kiható eljárásjogi és anyagi jogi jogszabálysértés hiányában megalapozatlan, a jogerős ítélet nem jogszabálysértő a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott okokból, ezért azt a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A felperes helyett a Pp. 270.§ (1) bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 78.§ (3) bekezdése alapján az állam köteles megfizetni az alperesnek és az alperesi beavatkozónak a felülvizsgálati eljárásban jogi képviselettel felmerülő költségeit, melynek összegét a kifejtett munkával arányban állóan a Kúria a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3.§ (3) és (5) bekezdése alapján állapította meg.

A felperes helyett, a költségviselés szabályai szerint a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 14.§-a alapján a magyar állam köteles viselni az 1990. évi XCIII. törvény 50.§ (1) bekezdése szerinti mértékű felülvizsgálati illetéket.

Budapest, 2012. szeptember 26.

***Dr. Tóth Kincső sk. a tanács elnöke, Dr. Demjén Péter sk. előadó
bíró, Dr. Fekete Ildikó sk. bíró***