

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Kfv.III.37.436/2014/10.szám

A Kúria a jogtanácsos által képviselt felperes neve felperesnek a jogtanácsos által képviselt Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal alperes ellen korlátozási kártalanítás tárgyában hozott közigazgatási határozat felülvizsgálata iránt indult perében - amely perbe az alperes pernyertességének előmozdítása érdekében a dr. Matúz György ügyvéd (fél címe 4) által képviselt Alperesi beavatkozó beavatkozott - a ...i Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 2014. február 11. napján kelt 7.K.30.639/2013/17. számú jogerős ítélete ellen a felperes által 20. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán az alulírott napon megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Kúria a ...i Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 7.K.30.639/2013/17. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a Kúria a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 50.000,- (ötvenezer) forint és az alperesi beavatkozónak 30.000,- (harmincezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A feljegyzett felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A ...i 2. számú tulajdoni lapon ... hrsz. alatti 6581 nm területtel felvett ingatlanra, továbbá a ... hrsz.-al megjelölt 3 ha 5607 nm területű ingatlanra vonatkozóan a beavatkozó 1995. január 1. napjától kezdődően 3 év időtartamra haszonbérleti szerződést kötött. A beavatkozó az ingatlant mezőgazdasági célra hasznosította, ez okból a felperes részére bérleti díjat is fizetett. a felperes 1996-ban pályázatot írt ki a két ingatlan megvásárlására, az alperesi beavatkozó is pályázatot nyújtott be,

azonban a felperes más személy ajánlatát fogadta el, és kötött szerződést az ingatlanok eladására vonatkozóan. A felperes 1996. március 11-én felmondta a beavatkozóval kötött bérleti szerződést. Az alperesi beavatkozó sérelmezte a felperesnél, hogy a pályázati kiírásoknak nem felelt meg, és azt is, hogy vele, mint elővásárlási jogosulttal, akinek a termőföldről szóló 1995. évi LV. törvény 10.§-a szerint elővásárlási joga van, a vételi ajánlatot nem közölték. A felperes a pályázaton nyertes személyek részére értékesítette az ingatlanokat. A ...i Városi Bíróság a 10.P.23.721/1997/16. számú, a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság 3.Pf.20.741/1998/4. számú ítéletével jogerőssé vált döntésében megállapította, hogy a beavatkozó és a felperes között a perbeli ingatlanok vonatkozásában létrejött az elővásárlási jog gyakorlása folytán az adásvételi szerződés és rendelkezett a bejegyzett tulajdonosok tulajdonjogának törléséről, továbbá arról, hogy a felperes és a bejegyzett tulajdonosok kötelesek a beavatkozó tulajdonjogának bejegyzését tőrní.

A ... hrsz. külterületi ingatlant ... Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 8/2003. (V.23.) Kr. rendelet különleges honvédelmi és belbiztonsági zónába sorolta, amelyre csak honvédelmi, illetve belbiztonsági célokat szolgáló építmény helyezhető.

A beavatkozó elvi építési engedély megadása iránti kérelemmel fordult a ... Megyei Jogú Város Jegyzőjéhez, mint elsőfokú építésügyi hatósághoz, amely a 106.544/2010. számú határozatával a felperes autószerviz és autószalon építésére vonatkozó elvi építési engedély megadására vonatkozó kérelmét elutasította. A határozat indokolása szerint a Helyi Építési Szabályzat besorolása miatt (különleges honvédelmi és belbiztonsági zóna) a beavatkozó kérelme nem teljesíthető, mert ebben a zónában csak honvédelmi, illetve belbiztonsági célokat szolgáló építmény helyezhető el. A beavatkozó jogorvoslati kérelme folytán a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság hozott 7.K.30.569/2011/5. szám alatt ítéletet, a megyei bíróság a beavatkozó mint felperes keresetét elutasította, megállapítva, hogy ... Megyei Jogú Város Közgyűlésének 8/2003. (V.23.) Kr. számú rendelete jogszabály, ezért a bíróság azt semmilyen okból nem tekintheti irrelevánsnak, még akkor sem, ha a perben csatolt, jegyző részére írt levél a felperes infrastrukturális ügynökségének, mint vagyonkezelőnek a nyilatkozatából az tűnt ki, hogy a felperes a honvédelmi területté történő nyilvánításra már igényt nem tart. A bíróság abban a perben megállapította, hogy a felperes infrastrukturális ügynökségének ezen nyilatkozatától függetlenül a jogi helyzet az, hogy a perbeli ingatlan az elvi építési engedély benyújtásakor is Kho.600040 építési övezetbe van sorolva, annak minden jogkövetkezményével együtt.

Az alperesi beavatkozó korlátozási kártalanítás iránti kérelmet nyújtott be az alpereshez, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 30.§ (1) és (4) bekezdése alapján. Álláspontja szerint a

korlátozási kártalanítás jogi feltételei fennállnak, a tulajdonát képező ingatlan teljes elértéktelenedését támasztja alá, hogy az ingatlanra kezdeményezett elvi építési engedély kérelmét jogerősen bírói felülvizsgálat során is elutasították 2011-ben.

Az alperes a 2013. július 3. napján kelt HBB/05/00033-11/2013. számú határozatával kötelezte a felperest, hogy a hrsz. külterületi ingatlan forgalmi értékének csökkenése alapján a határozat közlésétől számított 30 napon belül fizessen meg a beavatkozó részére 23.800.000,- forint korlátozási kártalanítást, és annak 2003. június 1-jétől a kifizetés napjáig járó késedelmi kamatát. A határozat indokolásának lényege szerint fennáll a perbeli ingatlan tekintetében az Étv. 30.§ (1) bekezdésében rögzített azon feltételrendszer, amely szerint az ingatlan rendeltetését, használati módját a Helyi Építési Szabályzat korlátozza. Ezen korlátozás okán az alperes által beszerzett szakértői vélemény szerinti korlátozási kártalanítás illeti meg a beavatkozót. A korlátozás a felperes érdekében került a szabályzatba, ezért ő a megfizetéséért a felelős.

A felperes keresetében az alperes határozatának felülvizsgálatát kérte, kizárólag jogalapjában vitatta azt, azaz sérelmezte, hogy a beavatkozó részére az alperes korlátozási kártalanítást állapított meg. Álláspontja szerint az ingatlanra vonatkozó korlátozás lényegesen korábbi eredetű, és nem a 8/2003. (V.23.) Kr. rendelet rendelkezéseire vezethető vissza, másfelől a beavatkozó a pályázati kérelme benyújtásakor az ingatlanra vonatkozó korlátokkal tisztában kellett hogy legyen.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét alaptalannak értékelte és elutasította azt. Ítéletének indokolásában rámutatott arra, hogy ténykérdés miszerint a 8/2003. (V.23.) Kr. rendelet korlátozásokat vezetett be a felperes javára a beavatkozó tulajdonát képező ingatlanra. Az is ténykérdés, hogy ... Megyei Jogú Város Önkormányzat Helyi Építési Szabályzata és szabályozási terve jogszabály, amely mindenkire egyaránt vonatkozó kötelezést tartalmaz. Megállapítható az is, hogy a perbeli ingatlanra vonatkozó fenti korlátozás folytán utasította el a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság a beavatkozó elvi építési engedély iránti kérelmét, azaz a beavatkozó építési jogainak korlátozására ezen rendelet alkalmazásával került sor. Az elsőfokú bíróság megítélése szerint irreleváns az a tény, hogy a korlátozás más szabályok alapján korábban is fennállt, mert a beavatkozó kérelmének elutasítása az önkormányzati rendelet alkalmazásával történt, az önkormányzati rendelet korlátozta a beavatkozót építési jogainak gyakorlásában a felperes érdekében. A beavatkozó szempontjából irreleváns az is, hogy a felperes az önkormányzat által rendeletben biztosított korlátozásra ténylegesen nem tartott igényt, mert ennek jogszabályi szintű átvezetésére nem került sor, és valójában az önkormányzati rendelet képezte mindvégig a beavatkozó építési jogainak korlátozását. Annak sem tulajdonított jelentőséget az elsőfokú

bíróság, hogy a beavatkozó hogyan szerezte meg az ingatlan tulajdonjogát, mert e vonatkozásban az Étv. 30.§ (1) bekezdése semmilyen rendelkezést nem tartalmaz.

A jogerős ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet amelyben annak hatályon kívül helyezését kérte, a keresetében foglaltakat fenntartotta. Másodlagosan a hatályon kívül helyezés mellett az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte. Arra hivatkozott, hogy a bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékokból téves és jogszabálysértő következtetéseket vont le, valamint az irányadó jogszabályi rendelkezéseket tévesen és jogszabálysértően alkalmazta, ennek megfelelően a jogerős ítélet téves és jogszabályba ütköző. Részletesen ismertette a perbeli ügy előzményét, az alperesi beavatkozóval fennálló kapcsolatának keletkezése időpontjára visszamenőlegesen. Idézte az akkortól hatályos folyamatosan változó OÉSZ, OTÉK és Étv.-beli előírásokat is. Kifejtette, hogy az önkormányzat a közigazgatási eljárásban el is ismerte, hogy azért nem sorolja át az ingatlant a különleges honvédelmi és belbiztonsági zónából, mert amúgy sem lehetne rajta a lokátor működéséig építkezni, és a felperes 2010-ben kifejezetten kérte is az ingatlan vonatkozásában a különleges honvédelmi és belbiztonsági övezet megszüntetését. Megjegyezte, hogy a közigazgatási szakban készült szakvélemény is megállapította, hogy a felperes sohasem kérte a tárgybéli ingatlanon a különleges honvédelmi és belbiztonsági zóna kialakítását. Tehát amennyiben a felperes annak létrehozását nem kérte, nem az ő érdekében állt, akkor az Étv. szerinti kártalanítás alapvető törvényi feltétele hiányzik a felperes részéről. Ez esetben vagy azt kellett volna megkeresni, hogy kinek az érdekében került erre sor, vagy az Étv. szerint az önkormányzatot kellett volna kötelezni a kártalanítás kifizetésére. A felperesi álláspont szerint az elsőfokú bíróságnak az Étv. 30.§ (8) bekezdését is vizsgálni kellett volna, amely lehetővé teszi az ilyen határozatok bíróság által történő megváltoztatását. Tévedett az elsőfokú bíróság, amikor azon megállapítást tette, hogy az önkormányzati rendelet a felperes javára vezetett be korlátozásokat a beavatkozó tulajdonát képező ingatlanra. Kifogásolta, hogy az eljárások során sohasem vizsgálták, hogy kinek az érdekében állt az ingatlan Kho besorolásban tartása. Hangsúlyozta, hogy egyáltalán nem irreleváns az a tény, hogy az ingatlanon fennálló építési korlátozás korábban is fennállt (igazából a tulajdonszerzéstől a mai napig változatlan formában), ugyanis a korlátozási kártalanítás egyik alapfeltétele az, hogy egy korábbi időállapotban fennállt szabályozáshoz képest egy későbbi időállapotban egy szigorúbb szabályozás álljon fenn. Hangsúlyozta, hogy jelen esetben az OÉSZ és annak később az OTÉK 110.§ (2) bekezdése alapján továbbélő szabályai miatt a korlátozás a beépíthetőségre mindig is - jogfolytonosan - fennálltak. Az Étv. 30.§ (1) bekezdésében foglaltak jelen ügyben nem valósulnak meg, hiszen az ingatlan

használati módja nem változott, sem a tulajdonszerzéshez képest, sem az azt követő időszakhoz képest.

Kifejtette azt is a felperes, hogy álláspontja szerint az elsőfokú bíróságnak hivatalból kellett volna vizsgálnia az Étv. 30.§ (3) bekezdésében foglalt elévülést is, ugyanis e szerint a beavatkozó igénye elévült.

Az alperesi beavatkozó perköltség megállapításra vonatkozó csatlakozó felülvizsgálati kérelmét a Kúria hivatalból elutasította, továbbiakban az alperesi beavatkozó és az alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Kúria álláspontja szerint az elsőfokú bíróság megfelelő alapossággal feltárta és rögzítette ítéletének indokolásában az ügyben irányadó tényállást, és abból az ide vonatkozó jogszabályi alkalmazásával helytálló jogi következtetést vont le, azzal a Kúria is egyetértett.

Kiemeli a Kúria, hogy a felülvizsgálati eljárás során a Pp. 270.§ (2) bekezdése és 272.§ (2) bekezdése értelmében kizárólag a jogerős ítélet jogszerűsége vizsgálható, a Pp. 275.§ (2) bekezdésének megfelelően a felülvizsgálati kérelemmel érintett körben.

Az Étv. 30.§ (1) bekezdése értelmében, ha az ingatlan rendeltetését, használati módját a helyi építési szabályzat 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.

A (6) bekezdés szerint a kártalanítást az köteles megfizetni, akinek az érdekében a korlátozás történt.

A (7) bekezdés kimondja, hogy a kártalanítási igény a vagyoni hátrány keletkezésekor válik esedékessé. Ez az időpont a helyi építési szabályzat, szabályozási terv hatályba lépésének napja.

A perben rendelkezésre állt iratanyagból megállapíthatóan a felperes az önkormányzati rendelet előkészítése során folytatott egyeztetési eljárásban egyszer sem hivatkozott a jogfolytonos korlátozás fenntartására, ugyanakkor a kártalanítási igényekkel kapcsolatosan eleve elutasító volt. Az alperesi beavatkozó tulajdonában álló, korlátozással érintett ingatlan természetbeni környezetéből tényyszerűen megállapítható volt, hogy a korlátozás a felperes érdekében áll. Ezért került bele az önkormányzati rendeletbe a különleges honvédelmi övezet, mert ezen területen a felperes kérte a tulajdonosok építési jogainak korlátozását. A felperes felülvizsgálati kérelembeli érvelése ellentmondásos, a rendelkezésre állt iratok tükrében ugyanis a perbeli ingatlanon

különleges honvédelmi és belbiztonsági zóna kialakítását konkrétan valóban nem kérte, ugyanakkor az építési korlátozás bevezetését azonban igen. Az önkormányzattal folytatott levelezésében több alkalommal is azt nyilatkozta, hogy az ingatlant is magában foglaló terület övezeti átsorolásához hozzájárulna, azonban annak beépítését csak a radarállomás felszámolását követően támogatja. Ez pedig határozottan az építési korlátozás bevezetésére és fenntartására irányuló kérelemnek minősül.

Helytálló volt a felperes azon felülvizsgálati kérelembeli álláspontja, miszerint az önkormányzat a rendeletében az építési jogok korlátozásának érvényesítésére külön övezetet hozott létre, és nem egy más övezetbe sorolta az ingatlant építési korlátozás bejegyzésével. Ez a rendeletalkotó szakmai mérlegelési körébe tartozik, a korlátozás érvényesülése szempontjából nem bír jelentőséggel, a kívánt cél mindkét módon elérhető.

Nem foghat helyt a felperes azon érvelése sem, mely szerint az ingatlanra annak művelési ága miatt - amely korábban szántó és legelő is volt - a beavatkozó sosem kapott volna építési engedélyt. Egy ingatlan beépíthetősége ugyanis elsősorban annak övezeti besorolásától függ és nem a művelési ágától, tekintettel arra is, hogy az ingatlan művelési ágát különösebb nehézség nélkül, a tulajdonos kérésére is meg lehet változtatni, míg ugyanez az övezeti besorolásról nem mondható el, mivel azt önkormányzati rendelet, vagyis jogszabály szabályozza.

Alapvetően téves a felperes felülvizsgálati kérelembeli azon érvelése, hogy az Étv. 30.§ (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően az ingatlan használati módja nem változott meg, tehát ezen jogszabályi feltétele a korlátozási kártalanításnak nem állt fenn. A perbeli adatok egyértelműen alátámasztják, hogy az ingatlan rendeltetése megváltozott azzal, hogy az általános külterületről különleges honvédelmi belbiztonsági övezetre változott a besorolása, és ezzel alapvetően megváltoztak az erre vonatkozó beépíthetőségi szabályok is.

Nem volt megalapozott a felperesnek az elévüléssel kapcsolatos jogértelmezése sem, az Étv. 30.§ (3) bekezdésére hivatkozással. Jelen esetben a korlátozási kártalanítást megalapozó változás 2003. június 1-jén lépett hatályba, tehát ebből következően az volt megállapítható, hogy az alperesi beavatkozó kérelmének benyújtása 7 éven belül történt.

A felperes felülvizsgálati kérelmében az alperesi határozat megváltoztatására vonatkozó okfejtés nem volt értelmezhető, ugyanis az elsőfokú bíróság jogi álláspontja szerint az alperes határozata megalapozott és jogszerű volt, ezért a Pp. 339.§ (1) bekezdése értelmében annak érintésére - hatályon kívül helyezésére vagy akár megváltoztatására - nem kerülhetett sor.

Minderre tekintettel a Kúria megállapította, hogy a jogerős ítélet

nem jogszabálysértő a felülvizsgálati kérelemmel érintett körben, ezért azt a Pp. 275.§ (3) bekezdés alapján hatályában fenntartotta.

A felülvizsgálati eljárásban felmerült alperesi és alperesi beavatkozási perköltség megfizetésére a Kúria a felperest a Pp. 270. (1) bekezdés folytán alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdés és 83.§.(1) bekezdés szerint kötelezte.

A tárgyi illetékeljegyzési jog folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a felperes személyes illetékmentessége miatt a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13.§ (1) bekezdése, és 14.§ -a értelmében az állam viseli.

Budapest, 2014. szeptember 24.

Dr. Kárpáti Zoltán s.k. a tanács elnöke, Dr. Fekete Ildikó s.k. előadó bíró, Dr. Sugár Tamás s.k. bíró

*A kiadmány hitelül:
tisztviselő*