

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Kováts E. Ágnes ügyvéd /által képviselt Zrt.felperesnek a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal alperes ellen építés-hatósági ügyben hozott közigazgatási határozat felülvizsgálata iránt indult perében a Fővárosi Bíróság 2008. február 20. napján kelt 23.K.33.220/2007/12. számú jogerős ítélete ellen az alperes által 13. sorszám alatt előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán az alulírott napon - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a Fővárosi Bíróság 23.K.33.220/2007/12. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a Legfelsőbb Bíróság az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 20.000 /húszezer/ 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 felperes 2006. május 24-én telekalakítási kérelmet nyújtott be az alperesi felügyeleti igazgatósághoz. Ebben kérte, hogy a hatóság a Budapest, I. kerületi telkek egyesítését engedélyezze.

A felügyeleti igazgatóság a kérelmet a 460/2880/005/2006. számú határozatával elutasította azzal, hogy a műemléki ingatlan változatlan beépítését a jelenlegi telekhatárok szolgálják.

A felperes fellebbezett a határozat ellen, amelynek elbírálása során az alperes az elsőfokú határozatot helybenhagyta.

A felperes keresetében az alperes határozatának felülvizsgálatát és hatályon kívül helyezését kérte.

Arra hivatkozott, hogy az alperesnek figyelembe kellett volna vennie a határozat meghozataláig keletkezett valamennyi jogszabályt, így - többek között - a 14/2005. /IV. 5./ NKÖM rendelet /a továbbiakban: R./ rendelkezéseit.

Kiemelte, hogy az I. kerületi Építési Szabályzat /a továbbiakban: KÉSZ/ 2005. évi módosítása során az alperes - az önkormányzat felhívása ellenére - nem élt állásfoglalási, illetve javaslattevési jogával.

A felperes a KÉSZ 2005. november 3-i (23/2006. KT) egységes szerkezetű állapotát tartotta alkalmazandónak.

A felperes álláspontja szerint az alperes határozata jogszabálysértő, ugyanis figyelmen kívül hagyva a telekalakításról szóló 85/2000. /XI. 8./ FVM rendelet /a továbbiakban: TAr./ 6. §-át nem vette tekintetbe a szakhatósági állásfoglalást. Ez annál is fontosabb, mivel a vonatkozó állásfoglalás a felperes kérelmét támasztotta alá; ezen túlmenően az R. 5. §-a műemlékké nyilvánította a 7438/1 hrsz. alatti ingatlant.

Az R. 5. § /4/ bekezdése szerint a védetté nyilvánítás célja az 1928-ban H. D. által épített, modern stílusú, egykori Sportház Klub külső és belső kialakításának megőrzése.

A felperes mindehhez képest védett értéknek kizárólag a Sportház Klub épületét tekintette és előadta, hogy ezt az épületet - mint annak jelenlegi tulajdonosa - ő sem kívánja lebontani, sem átépíteni.

Hivatkozott továbbá a felperes a TAr. 10-11. §-ának sérelmére, az R. 5. §-ának szabályaira, valamint a KÉSZ akkor hatályos szövege 13. §-ára, 1. számú függelékére, amelyben az építési és telekalakítási tilalommal terhelt területek között a kérelmében érintett ingatlanok nem szerepelnek.

A telekalakítási ügyek vonatkozásában a felperes utalt a 10/2006. /V. 9./ NKÖM rendelet /a továbbiakban: KÖH r./ 7. §-ára. Előadta, hogy az egyesíteni kért valamennyi ingatlant 50 éve közös kerítés övezi, vagyis azok történetileg is egybetartoznak. Hivatkozott arra, hogy olyan beruházást szándékozik az általa tervezett módon egyesített ingatlanokon megvalósítani, amely beruházás nem sérti a kialakult történeti és tájképi viszonyokat. Ha azonban mégis sértené, úgy azzal szemben - egy esetleges újabb építésügyi eljárás során - az alperesnek amúgyis módjában lesz élnie a számára biztosított jogszabályi lehetőségekkel.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét alaposnak értékelte, és az alperes 2007. március 5. napján kelt 130/0127/2007. számú határozatát - az elsőfokú, 2006. október 21. napján kelt, 460/2880/005/2006. számú határozatra is kiterjedően - hatályon kívül helyezte.

Ítéletének indokolásában a KÖH r. 7. §-ára, az R. 5. §-ára, a TAr. 7., 10. és 11. §-ára, a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény /a továbbiakban: KÖV tv./ 7. § 10. pontjára, 32. §-ára, 40. és 45. §-ára hivatkozott.

Kifejtette, hogy ezen jogszabályok közül mindenekelőtt a KÖH tv. 7. § /2/ bekezdését tekintettel alkalmazandónak. Az e jogszabályhely által meghatározott lehetőségek közül kizárólag a telekhatár-rendezés (azaz semmiképpen sem a telekfelosztás) lehet a per

tárgyára irányadó. Így az elsőfokú bíróság is csak a történeti település-szerkezet és a történeti utcavonal tekintetében vizsgálódhatott; ez a felek előadása, valamint a per helyszíni tárgyalása során történt meg.

Megállapította az elsőfokú bíróság, hogy sem az alperesi előadás, sem a helyszíni tárgyalás nem tárt fel olyan körülményt, amely a felperes által egyesíteni kívánt telek ún. elkülönültségét állapította volna meg.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint az R. 5. § /4/ bekezdése is egyértelmű. Eszerint a védetté nyilvánítás célja az 1928-ban H. D. által épített, modern stílusú, egykori Sportház Klub külső és belső kialakításának megőrzése.

A „külső kialakítás” fogalmára a felépítményt övező földterület majdani, még nem is ismert, új megjelenítése nem vonatkoztatható, figyelemmel arra is, hogy az R. a klubház-épületet, illetőleg a „modern stílusú” kifejezést alkalmazza. Az épített alkotás és a természeti környezet viszonya már csak a „modern stílus” szóhasználat mentén sem értelmezhető.

Utalt továbbá arra is az elsőfokú bíróság, hogy a perben helyszíni tárgyalást is tartott, annak során az iratoknál elfekvő térképvázlatoknak megfelelően megállapította, hogy az egyesíteni kívánt ingatlanok egységes földalapként jelennek meg, azokat - környezetüktől jól elválasztva - kerítés határolja.

A helyszíni tárgyalás e megállapításai - egybevetve a már hivatkozott jogszabályokkal - a tényállás tekintetében ugyancsak a felperes álláspontját támasztották alá.

Rámutatott arra az elsőfokú bíróság, hogy az alperesnek a megismételt eljárás során kifejezetten az R. 5. § /4/ bekezdésének szoros értelmezésére, valamint a KÖV r. 7. § rendelkezéseire kell figyelemmel lennie.

A jogerős ítélet ellen az alperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, annak hatályon kívül helyezését és a kereset elutasítását, másodlagosan az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte.

Arra hivatkozott, hogy a jogerős ítélet sérti a KÖV tv. 32. §-át, 40. §-át és 43. § /3/ bekezdését, továbbá az NKMÖ rendelet 7. § /2/ bekezdésében foglaltakat.

Kifejtette, hogy KÖV tv. 32. §-a szerint a műemléki értéket a miniszter a - hatóság előterjesztése alapján - rendeletben nyilvánítja védetté.

A felülvizsgálni kért ítélet - álláspontja szerint - nem vette figyelembe ezen jogszabályi előírást, amely szerint a műemléki ingatlan meghatározását, az azonosításhoz szükséges helyrajzi adatokat, továbbá a védettségi kategóriákat - egyedi műemléki védelem, területi védelem - miniszteri rendelet állapítja meg.

A KÖV tv. a műemléktől elkülönülten „A műemlékvédelem sajátos tárgyai” fejezetben határozza meg a műemléki területek - ezen belül a műemléki környezet - fogalmát, amely szerint a védetté nyilvánított műemlékkel, vagy műemléki jelentőségű területtel közvetlen határos ingatlanok, a közterületrészek és a közterületrészekkel határos ingatlanok műemléki környezetnek minősülnek.

A KÖV tv. 43. § /3/ bekezdése értelmében a műemléki környezet területén minden változtatást, beavatkozást, a műemlék városképi, illetőleg tájképi megjelenésének és értékei érvényesülésének kell alárendelni.

Álláspontja szerint jelen esetben a telekegyesítésre irányuló kérelem teljesítése esetén közigazgatási határozat vonna műemléki védelem alá jelenleg jogszabály által műemléki környezetként kijelölt területeket, a védetté nyilvánító rendeletben meghatározott ingatlan-nyilvántartási azonosítót (helyrajzi számot) is megváltoztatva.

Kifogásolta, hogy figyelmen kívül hagyja az ítélet azt is, hogy a védetté nyilvánítást megelőző folyamat egy tudományos kutató, értékelő, összehasonlító munkafolyamat, amelynek eredményeképpen születik meg az az előkészítő anyag, amelynek alapján a miniszter meghozza a döntést a védetté nyilvánításról.

E tudományos kutató munka nélkül - pusztán egy közigazgatási aktussal - nem keletkeztethető védett műemlék, márpedig jelen esetben az elsőfokú bíróság erre utasítja a megismételt eljárásban az alperest, mivel vizsgálódását követően arra a következtetésre jutott, hogy „egységes földdarabként” jelenik meg az összevonni kívánt terület, és ez a felperes álláspontját támasztja alá.

Véleménye szerint nem állja meg a helyét a 10/2006. /V. 9./ NKÖM rendelet 7. § /2/ bekezdésében foglaltakra való hivatkozás, mert a jelen ügyben előterjesztett kérelem nem telekfelosztás és nem telekhatár-rendeztetés, hanem telekegyesítés iránti kérelem.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § /1/ bekezdésének megfelelően tárgyaláson kívül bírálta el.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Legfelsőbb Bíróság álláspontja szerint az elsőfokú bíróság megfelelő alapossággal feltárta az ügyben irányadó tényállást, és abból - az ide vonatkozó jogszabályi rendelkezések alkalmazásával - helytálló jogi következtetést vont le, azzal a Legfelsőbb Bíróság is egyetértett.

Elsődlegesen kiemeli a Legfelsőbb Bíróság, hogy a 14/2005. /IV. 5./ NKÖM rendelet 5. § /1/ bekezdése a Budapest, I. kerületi ingatlant műemlékké nyilvánította.

A /4/ bekezdés a védetté nyilvánítás céljaként az 1928-ban H. D. által épített modern stílusú, egykori Sportklub Ház külső és belső kialakításának megőrzését jelölte meg.

Nemvitásan az alperes által a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott KÖV tv. 32. §-a szerint miniszteri rendeletben történhet a műemléki érték védetté nyilvánítása. A perbeli esetben azonban az eljárás tárgya nem a védetté nyilvánítás, hanem a felperes telekegyesítési kérelmét elutasító határozat jogszerűségének felülvizsgálata volt.

Nem helytálló az alperesi érvelés a műemléki környezet fogalmára alapozottan sem, mely szerint a telekegyesítéssel közigazgatási határozat vonna műemléki védelem alá oda nem tartozó területeket.

Az NKÖM rendelet idézett előírásából következően a védetté nyilvánítás kizárólag az épületre vonatkozott, a cél pontos megjelölésével. A telekegyesítés az épület védettségére nem hat ki, a védetté nyilvánítás célját sem befolyásolja.

Hangsúlyozza a Legfelsőbb Bíróság, hogy a védetté nyilvánítás nem jelent telekalakítási tilalmat, telekalakítási tilalommal, vagy ahhoz hasonló eljárással önmagában nem védhető meg egyébként sem a műemléki érték, a védett épületet építéshatósági eljárásban az épület kialakításával kapcsolatos tervek feletti ellenőrzés útján kell megőrizni.

A KÖH rendelet 7. §-a rendelkezik a műemlékingatlant érintő telekalakítási ügyekben való eljárásról.

A /2/ bekezdésében pontosan rögzíti azt, hogy a telekalakítás mikor tagadható meg.

A /3/ bekezdés szerint a telekalakítási eljárások során törekedni kell a történeti település-szerkezet sajátosságainak megőrzésére, a korábban történetileg összetartozó, illetőleg részben védett ingatlanrészek újraegyesítésére.

A /4/ bekezdés kimondja, hogy a telekalakítási eljárás a védettség hatályát nem érinti, valamennyi létrejövő ingatlanra, amelyre az eljárás megindításakor műemléki védelem vonatkozott, a védelem továbbra is fennáll.

A perben rendelkezésre állt iratokból megállapítható volt, hogy sem a KÖV tv. előírásai, sem a KÉSZ, de egyéb jogszabály sem állapít meg telekalakítási tilalmat a felperesi kérelemmel érintett ingatlanokra, így az alperes azt elutasító határozata megalapozatlannak minősült.

Az alperes által a határozatban indokként felhozott cél - a műemléki környezet, a változatlan beépítettség - biztosítása nem a

telekalakítási eljárás során, hanem a későbbiekben, az esetleges építésügyi hatósági eljárásban vizsgálendő és érvényre juttatható.

Megjegyzzi a Legfelsőbb Bíróság, hogy az elsőfokú bíróság bizonyítási eljárása során a helyszínen is vizsgálta a történetileg összetartozás kérdését. E körben megállapította, hogy a telkek történetileg összetartozóak, mintegy 50 éve egységet képeznek, a telkeket kerítés sem választotta el egymástól.

A rendelkezésre állt adatok szerint az ingatlanok egy csomagban kerültek értékesítésre a privatizációs eljárás során, és a KÉSZ hivatkozott rendelkezései értelmében az önkormányzat egy tagban kívánta megőrizni az ingatlanokat; ezért rendelkezett úgy, hogy azok egyenként nem beépíthetők. Az együttes beépítés követelményeinek elősegítéseként értékelhető a telekegyesítési eljárás is.

Minderre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság megállapította, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabályokat nem sértette meg, ezért azt a Pp. 275. § /3/ bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A felülvizsgálati eljárásban felmerült felperesi perköltség megfizetésére a Legfelsőbb Bíróság az alperest a Pp. 270. § /1/ bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 78. § /1/ bekezdése szerint kötelezte.

Az alperes személyes illetékmentességére tekintettel a tárgyi illeték-feljegyzési jog folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a 6/1986. /VI. 26./ IM rendelet 13. § /1/ bekezdése és 14. §-a értelmében az állam viseli.

Budapest, 2009. április 8.

Dr. Buzinkay Zoltán sk. tanácselnök, Dr. Fekete Ildikó sk. előadó bíró, Dr. Kárpáti Zoltán sk. bíró

A kiadmány hiteléül:

tisztviselő