

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Bártfai Beatrix ügyvéd /1024 Budapest, Keleti K. u. 26./ által képviselt Esztergom Város Önkormányzata /2500 Esztergom, Széchenyi tér 1./ felperesnek a dr. Gelencsér József hivatalvezető által képviselt Középdunántúli Regionális Államigazgatási Hivatal /2800 Tatabánya, Fő tér 4./ alperes ellen közigazgatási határozat felülvizsgálata iránt indult perében a Komárom-Esztergom Megyei Bíróság 11.K.20.531/2007/8. számon 2009. április 30-án hozott ítéletével szemben a felperes által 9. sorszámon előterjesztett felülvizsgálati kérelem elbírálása során az alulírott napon - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a Komárom-Esztergom Megyei Bíróság 11.K.20.531/2007/8. számú ítéletét hatályában fenntartja.

A felülvizsgálati eljárás illetékét az állam viseli.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes városi önkormányzat 2007. október 9. napján kisajátítási eljárás megindítása iránti kérelmet terjesztett elő az Esztergomi Körzeti Földhivatalnál Esztergom 16238/5 és 16238/6 hrsz. alatt nyilvántartott - természetben Esztergom belterületén, a Szent István téren található parkoló, üzemanyag-tároló megjelölésű - ingatlanok teljes területe vonatkozásában.

Az 528, illetőleg 3524 m² nagyságú ingatlanok a Bt. tulajdonát képezik.

Miután az ingatlan tulajdonosa a felperes által tett vételi ajánlatot nem fogadta el, a felperes kisajátítás iránti kérelmet nyújtott be az akkor hatályban lévő, a kisajátításról szóló 1976. évi 24. törvényerejű rendelet /a továbbiakban: Ktvr./ 4. § /1/ bekezdésének n/ pontja alapján, építési tilalom alatt álló ingatlan tulajdonjogának megszerzése jogcímen.

Az alperes hiánypótlási felhívása nyomán kérelmét kiegészítette, előadva, hogy a tárgybeli ingatlanokon közutat, közparkolót

szeretne megvalósítani, valamint a kisajátítási kérelem jogcímeként megjelölte továbbá - amennyiben az elsődlegesen megjelölt építési tilalom alatt álló ingatlan tulajdonjogának megszerzése jogcím nem állná meg a helyét - a városrendezés és közlekedés céljára történő kisajátítást.

Az alperes 2008. március 17. napján kelt 13-94/4/2008. számú határozatával a felperes kisajátítási kérelmét elutasította.

A határozat indokolásában rámutatott, hogy az ingatlanok nem állnak építési tilalom hatálya alatt, így a Ktv. 4. § /1/ bekezdés n/ pontjában meghatározott jogcímre alapított kérelem alaptalan.

További elutasítási indokként tartalmazza az alperesi indoklás, hogy új közutast sem a kisajátítási terv, sem a vonatkozó helyi építési szabályzat nem jelöl meg.

A kérelem indokaként megjelölt létesítés, illetve fejlesztés alatt álló oktatási intézményekre vonatkozó - az Országos Településrendezési és Építésügyi Követelményekről szóló 253/1997. /XII. 20./ Kormányrendelet /a továbbiakban: OTÉK/ 42. §-ában kötelezően előírt parkolószám megvalósítása tekintetében rámutatott, hogy engedélyezési dokumentáció hiányában nem vizsgálható, hogy a kérelemmel jelzett parkolóhely-szám megalapozott-e, vagy indokolt.

Az alperesi határozat szerint a kisajátítás kivételességének elvéből az következik, hogy amely cél kisajátítás nélkül is elérhető, nem szolgálhat a kisajátítás alapjául. Az érintett területen jelenleg is közparkoló, azaz díj fizetése ellenében bárki számára nyitva álló parkoló üzemel; így - az alperes szerint - nem volt olyan közérdekű cél, amire az ingatlan kisajátításának helye lenne, hiszen a tulajdoni lap szerint is parkolóként üzemelő, funkcionáló ingatlan rendeltetése nem változna.

Az alperesi határozattal szemben a felperes 2008. április hó 21. napján keresetet terjesztett elő, melyben annak megváltoztatását kérte, elsődlegesen úgy, hogy a kérelemben foglaltaknak a bíróság adjon helyt; másodlagosan az alperes határozatának hatályon kívül helyezését és az alperes új eljárás lefolytatására kötelezését kérte.

A felperes szerint a Ktvr. 4. § /1/ bekezdése a közérdekű cél megjelölésén túl további követelményt a kérelem benyújtójával szemben nem támaszt, az alperes a hiánypótlási felhívásában, illetve az eljárás során nem hívta fel a felperest arra, hogy a határozatban meghivatkozott, és elutasítási indokként megjelölt hiányosságokat pótolja, annak ellenére, hogy a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény /a továbbiakban: Ket./ 5. §-a alapján ez az alperesnek kötelessége lett volna.

A felperes a per során hivatkozott még arra, hogy a felperes és az Egyetem között 2008. december 18. napján létrejött megállapodás a felperes által az eljárás során előadottakat támasztja alá, és ezen iratot a felperes egyébként sem lett volna köteles benyújtani, mert a Ktvr. végrehajtására kiadott 33/1976. /IX. 5./ MT rendelet /a továbbiakban: MT r./ 30. § /1/ bekezdése meghatározza azokat a dokumentumokat, amelyeket a kisajátítást kérőnek a kérelméhez mellékelnie kell. E dokumentumokat a felperes hiánytalanul csatolta az eljárás során.

A bíróság ítéletével a felperes keresetét elutasította.

Az ítélet indokolása szerint a közigazgatási eljárás során keletkezett, továbbá a per során csatolt iratok megvizsgálásán túl a bíróság helyszíni szemlét tartott, ahol megállapította, hogy a kisajátítási eljárás tárgyát képező két ingatlan a felperes tulajdonában lévő épülettel szemben helyezkedik el, mely épületben a majdani Egyetem működne.

A 16238/5 hrsz-ú ingatlanon már elbontásra került az üzemanyagtöltő állomás, a 16238/6 hrsz-ú ingatlan nagyobb területű, és jelenleg mindkettőn parkoló üzemel.

Azt is megállapította a bíróság, hogy az Esztergomi Bazilikához felvezető út - melynek két szélén ugyancsak parkolók vannak - bárki által igénybe vehető. Az is megállapítható volt, hogy valamennyi parkolót meg lehet közelíteni, oda közutak vezetnek.

Mindezek alapján a bíróság osztotta az alperesi határozatban elfoglalt álláspontot, miszerint a kisajátítás fő oka hiányában a kérelem nem megalapozott. Az a cél ugyanis, amelyre a felperes kívánja szerezni az ingatlanokat, már jelenleg is megvalósult: a meglévő utak az intézmények és a parkolók megközelítését egyértelműen lehetővé teszik; erre tekintettel a bíróság a keresetet elutasította.

A jogerős ítélettel szemben a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, kérve annak - a közigazgatási határozatra is kiterjedő - hatályon kívül helyezését, és helyette új, a kisajátítási kérelemben foglaltaknak helyt adó határozat meghozatalát.

Álláspontja szerint a tárgybeli ingatlanok kizárólag kisajátítás útján kerülhetnének a felperes tulajdonába, mert az ingatlanok tulajdonosával az adásvétel megghiúsult, hiszen a vételi ajánlatot a tulajdonos nem fogadta el.

Előadta, hogy Esztergom Város Önkormányzatának az Esztergom Víziváros és Várhegy helyi építési szabályzatáról és szabályzási tervéről szóló 41/2006. /VII. 14./ ÖR rendelete /a továbbiakban: Rendelet/ 11. § /2/ bekezdése szerint közlekedési és közmű-területek (KÖU) kizárólag közlekedési célú közterületek; eszerint a tárgybeli ingatlanokat magában foglaló terület a rendeletben

közlekedési és közmű-területként és közterületként került besorolásra.

Előadta továbbá a felperes azt is, hogy a megvalósítás alatt álló oktatási centrum rendeltetésszerű használatához előírt parkolóhelyeket a felperes a tárgybeli ingatlanokkal együtt tudja csak biztosítani.

Az alperesi eljárás során - a felperes álláspontja szerint a jogszabályok téves értelmezése folytán - olyan dokumentumok csatolására hívta fel a felperest, melyet a jogszabály nem kíván meg. Mind a Ktvr., mind az MT r. ugyanis meghatározza azokat a dokumentumokat, iratokat, amelyek alapján a kisajátítást kérő kérelme elbírálandó.

Tekintettel arra, hogy az ingatlanok jelenleg sem közterületnek, sem közhasználat céljára átadott területrésznek nem minősülnek, a felperes és az ingatlanok jelenlegi tulajdonosa között nincs ilyen természetű megállapodás, az ingatlant kizárólag a tulajdonos rendelkezése szerint lehet igénybe venni, díj fizetése ellenében.

Mindezek alapján az MT r. 30. §-ában megjelölt rendelkezéseket sértette az alperesi határozat, illetve az alperesi határozattal szembeni, a keresetet elutasító jogerős ítélet.

Az alperes ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte.

Rámutatott, hogy sem a bíróság jogerős ítélete, sem az alperes határozata jogszabálysértést nem tartalmaz.

Álláspontja szerint a kisajátítás iránti kérelem elutasítása nem az MT r. 30. §-ában foglaltakra tekintettel történt.

A Ktvr. 18. § /3/ bekezdése alapján a közigazgatási hivatal vezetője a kérelem alapján köteles elbírálni, hogy a kisajátítás közérdeket szolgál-e, a közérdekű célt a kisajátítani kért ingatlanon indokolt-e megvalósítani, és fennállnak-e ennek egyéb feltételei.

E feltételek és e jogszabályi előírások, körülmények vizsgálata során jutott az alperes arra a következtetésre, hogy a módosított kérelemben megjelölt közérdekű cél (közparkoló biztosítása, illetve közútépítés) megvalósításának nem a kisajátítás az egyetlen és lehetséges eszköze, hiszen nincs akadálya annak, hogy a felperes és az ingatlan-tulajdonosok a parkoló használatával kapcsolatban szerződést kössenek.

Rámutatott ellenkérelmében az alperes, hogy a hatóság mérlegelési jogkörébe tartozik annak megítélése, hogy a konkrét kisajátítás közérdeket szolgál-e, illetőleg a közérdek megvalósítása érdekében indokolt-e az adott ingatlan kisajátítása.

Az Alkotmánybíróság 35/2005. /IX. 29./ AB határozatára hivatkozva előadta, hogy önmagában az, hogy a kisajátítási kérelem benyújtására valamely - a Ktvr. által általánosan meghatározott - tevékenységgel vagy céllal összefüggésben kerül sor, nem nyújt

feltétlenül biztosítékot arra, hogy az valóban közérdekű célokat szolgál.

Az alperes ismételten felhívta a figyelmet arra, hogy az egyházi tulajdonú iskola elhelyezése, területbővítése céljára kisajátításnak nincs helye.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati kérelmet a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény /a továbbiakban: Pp./ 274. § /1/ bekezdése alkalmazásával tárgyaláson kívül bírálta el.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Legfelsőbb Bíróság a közigazgatási perben született jogerős ítélettel szemben benyújtott felülvizsgálati kérelem elbírálása során a Pp. 324. §-a folytán alkalmazandó 275. § /2/ bekezdése értelmében a jogerős határozatot csak a felülvizsgálati kérelem és a csatlakozó felülvizsgálati kérelem keretei között, vagyis az abban megjelölt jogszabálysértések tekintetében vizsgálhatja felül. E rendelkezésekre tekintettel jelen eljárásban a Legfelsőbb Bíróság azt vizsgálta, hogy a Komárom-Esztergom Megyei Bíróság jogerős ítélete jogszabálysértő-e amiatt, hogy az MT. r. 30. §-ában felsorolt mellékleteken kívüli további dokumentumok csatolása során meghozott alperesi határozattal szembeni keresetet elutasította.

Az MT r. 30. § /1/ bekezdése meghatározza, hogy a kisajátítási kérelemhez - bizonyos kivételek mellett - az alábbiakat kell mellékelni: a kisajátítási tervet, az érintett ingatlanokra vonatkozó tulajdoni lap másolatot, a kisajátítást kérő bejelentését az ingatlan tulajdonosa, és más ügyfelek adatairól, az érvényes helyi építési szabályzatot és szabályzási tervet, a kisajátítást kérő nyilatkozatát arról, hogy kártalanításhoz szükséges pénzügyi fedezet, illetve lakás (helyiség) rendelkezésre áll, az MTr.-ben rendeletben meghatározott más iratokat.

A Legfelsőbb Bíróság álláspontja szerint a fenti jogszabályi rendelkezést nem sértette meg az alperes, illetve az alperes határozatával szembeni keresetet elbíráló Komárom-Esztergom Megyei Bíróság. A Ktvr. 18. § /3/ bekezdése szerint ugyanis a közigazgatási hivatal (regionális államigazgatási hivatal) a kérelem alapján köteles elbírálni, hogy a kisajátítás közérdeket szolgál-e, a közérdekű célt a kisajátítani kért ingatlanon indokolt-e megvalósítani, és fennállnak-e a kisajátítás egyéb feltételei; e feltételek hiányában a kérelmet el kell utasítani. E jogszabályi rendelkezés az eljáró hatóság feladatává teszi a kisajátítás alapjául szolgáló közérdekű cél vizsgálatát. E cél vizsgálata egyébként a kisajátításra vonatkozó alapvető rendelkezésekből önmagából következne, hiszen az Alkotmány 13. § /2/ bekezdése a Polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény 177. § /1/ bekezdése, továbbá a Ktvr. 1. §-a is arra utal, hogy

tulajdont (a jelen perbeli esetben ingatlant) kisajátítani közérdekből és csak kivételesen lehet.

A felperes kérelmében, illetve módosított kérelmében megjelölt három közérdekű cél - nevezetesen: építési tilalom alatt álló ingatlan kisajátítása, városrendezés és útépités - esetében az alperesnek törvényi kötelezettsége volt arra, hogy megvizsgálja, hogy ezek a célok fennállnak-e.

Jogerősen elrendelt építési tilalom hiányában a Ktvr. 4. § /1/ bekezdés n/ pontja szerinti cél nem állapítható meg, és ugyancsak nem volt megállapítható az, hogy városrendezési és közútépítési célból a kisajátításnak helye van akkor, amikor az ingatlan jelenleg is parkolóként üzemel, és ott közút is húzódik.

Jogszerű volt a hatóság eljárása és hiánypótlási felhívása atekintetben, amikor a felperest annak megjelölésére kérte, hogy pontosan milyen vonalvezetésű, milyen szélességű, milyen területen haladó közút megépítése céljából kívánja megszerezni az ingatlant. Ezek megjelölése, és az erre vonatkozó tények megállapítása nélkül jogszerűen döntött úgy az alperes és az eljáró megyei bíróság, hogy a kisajátítás alapjául szolgáló közérdekű cél a felperes keresetében és felülvizsgálati kérelmében állítottakkal ellentétben nem áll fenn.

Azt is hangsúlyozza a Legfelsőbb Bíróság, hogy a felperes által a per során hivatkozott - Egyetemmel kötött - megállapodás közérdekű cél fennállását nem igazolja. Az egyházi intézmény létesítéséhez, illetve működéséhez kapcsolódó kötelező parkolószám biztosítása nem tekintendő a kisajátítás alapjául szolgáló közérdekű célnak, tekintettel arra, hogy egyházi intézmény működésére vonatkozó közérdekű célt a Ktvr. nem jelöl meg.

Tekintettel arra, hogy a felperes a hatósági eljárás során nem tudta igazolni, hogy a két ingatlan kisajátításának közérdekből lenne helye, az alperes jogszerűen hozott a kérelmet elutasító, és a bíróság jogszerűen hozott a keresetet elutasító határozatot.

A Legfelsőbb Bíróság mindezek alapján megállapította, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabályi rendelkezést nem sértette meg; ezért a Pp. 275. § /3/ bekezdése alkalmazásával hatályában fenntartotta.

A Pp. 270. § /1/ bekezdése folytán alkalmazandó 78. § /1/ bekezdése alapján, továbbá a 6/1986. /VI. 26./ IM rendelet 13. § és 14. § /1/ bekezdése értelmében a felülvizsgálati eljárás során felmerült, de nem le nem rótt illetéket a Magyar Állam viseli, a pervesztes felperes teljes személyes illetékmentessége folytán.

Budapest, 2010. április 28.

**Dr. Kozma György sk. tanácselnök, Dr. Patyi András sk. előadó bíró,
Dr. Fekete Ildikó sk. bíró**

A kiadmány hiteléül:

tisztviselő