

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága dr. Molnár Gyula ügyvéd által képviselt I.r., II.r., III.r., IV., V.r., VI., VII.r., VIII.r., IX.r., X.r., XI.r., XII.r., XIII.r., XIV.r., XV.r., XVI.r., XVII.r., XVIII.r., XIX.r., XX.r., XXI.r., XXII.r., XXIII.r., XXIV.r., XXV.r., XXVI.r., XXVII.r., XXVIII.r., XXIX.r., XXX.r., XXXI.r., XXXII.r., XXXIII.r., XXXIV.r., XXXV.r., XXXVI.r., XXXVII.r., XXXVIII.r., XXXIX.r., XL.r., XLI.r., XLII.r., XLIII.r. és XLIV.r. felpereseknek a Nyugat-dunántúli Regionális Államigazgatási Hivatal alperes ellen telekalakítási ügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indított perében a Zala Megyei Bíróság 2009. április 30. napján kelt 7.K.20.220/2009/10. számú jogerős ítélete ellen a felperesek által 12. sorszámon benyújtott felülvizsgálati kérelme folytán - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

### **í t é l e t e t:**

A Legfelsőbb Bíróság a Zala Megyei Bíróság 7.K.20.220/2009/10. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg az államnak - külön felhívásra - 36.000 (azaz harminchatezer) forint felülvizsgálati illetéket.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak helye nincs.

### **I n d o k o l á s**

A Megyei Jogú Város Jegyzője (továbbiakban: az elsőfokú hatóság) 2008. augusztus 28-án kelt 1905-10/2008. számú határozatában a tulajdonosok kérelmére elvi engedélyt adott a hrsz-ú 4 ha 4968 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan - benyújtott telekalakítási terv szerinti - 43 db építési és 1 db út rendeltetésű telek kialakítását célzó telekalakítási terv szerinti felosztására. Az engedély nem vonatkozott a hrsz-ú útra, valamint a és a hrsz-ú ingatlanokra. Az elvi telekalakítást engedélyező határozatában az elsőfokú hatóság kikötései között szerepelt a Nemzeti Közlekedési Hatóság elsőfokú szakhatósági állásfoglalásának megfelelően, hogy a végleges telekalakítási engedélykérelemnek tartalmaznia kell a utcára való mindkét útkicsatlakozás szabályozási terv szerint történő, kiszélesített kialakítását.

A felperesek fellebbezése folytán eljáró alperesi jogelőd 2008. szeptember 16-án kelt ZH-2755-9/2008. számú határozatában az elsőfokú határozatot helybenhagyta. Megállapította, hogy a telekalakítással érintett ingatlan a KEL-KE.O.1.1 jelű,

kertvárosias lakóövezetbe tartozik, így az ingatlanon a Megyei Jogú Város Közgyűlésének 16/2001.(VI.15.) számú rendeletének (ZÉSZ) 7.§-a szerint elsősorban lakóépületek helyezhetők el, mely előírásoknak a tervezett telekalakítás megfelel. A kialakítandó ingatlanok megközelíthetősége miatti és a tájvédelmi kifogások, valamint a földhivatali szakhatósági állásfoglalás vitatására figyelemmel az alperes megkereste a másodfokú szakhatóságokat, amelyek a tervezett telekalakításhoz hozzájárulásukat adták.

A felperesek keresetükben az alperesi határozat elsőfokú határozatra is kiterjedő hatályon kívül helyezését és az elsőfokú hatóság új eljárásra kötelezését kérték. A terület domborzati viszonyaira tekintettel vitatták a beépítés lehetőségét és utaltak a vízelvezetés későbbi problémáira, az építkezéssel okozott károkra. Állították, hogy a tervezetben szereplő 10 m-es útszélesség (hrsz-ú, a déli útra történő kicsatlakozás) ellentétes az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK) 26.§ (2) bekezdés 5. pontjában foglaltakkal és azt a ZÉSZ sem teszi lehetővé, ezért az engedélyezés sérti az hrsz-ú ingatlanok tulajdonosainak jogait. Sérelmezték, hogy a földhivatal, az útügyi és a környezetvédelmi szakhatóság érdemi vizsgálat nélkül és téves adatokat figyelembe véve adta meg hozzájárulását a tervezett telekalakításhoz. Állították, hogy szabályozási terv hiányában az elvi telekalakítás nem engedélyezhető. Kifogásolták, hogy az engedélyezési eljárásban a hatóság nem értesítette őket az eljárás megindításáról, nem működött együtt velük, ügyféli jogaikat csorbította, mert a helyszíni szemle megtartásáról nem értesítette őket, továbbá tárgyalást sem tartott, ezzel kizárta meghallgatásukat, és nem biztosította számukra a pártatlan eljárást.

Az elsőfokú bíróság a felperesek keresetét elutasította. Megállapította, hogy valamennyi, a közigazgatási eljárásban ügyfélként résztvevő felperes, akik a telekalakítással érintett ingatlannal szomszédos ingatlanok tulajdonosai az elvi telekalakítás lehetősége, a kialakítandó telkek száma, a telekalakítással felmerülő tájvédelmi kérdésben, továbbá a felperesek közül azok, akik a útra való kicsatlakozással kapcsolatos szakhatósági kikötésekkel érintett ingatlanok tulajdonosai az útra vonatkozó kikötés tekintetében is keresetösségi joggal rendelkeznek. A felperesek eljárás megindításáról és helyszíni szemle tartásáról való értesítésének elmaradását nem találta jogsértőnek és megállapította, hogy a tárgyalás tartásának nem állt fenn a szükségessége, a felperesek ügyféli jogai nem sérültek, hiszen jogorvoslati jogukkal éltek, és a hatóság az egyenlő bánásmód és együttműködési kötelezettségének eljárása során eleget tett. A beépítés és a csapadékvíz elvezetésének kérdését az elvi telekalakítási eljárásban nem tekintette relevánsnak, mert ezek a kifogások az építési

engedélyezési eljárásban vizsgálhatók. A úti útcsatlakozás megoldásának jogszerűségét a végleges telekalakítási engedélyezési eljárásban tartotta vizsgálandónak, figyelemmel arra, hogy annak rendezését a szakhatóság arra az eljárásra írta elő. A tájvédelmi szakhatósági állásfoglalás felülbírálatára sem látott lehetőséget, tekintettel arra, hogy a ZÉSZ szerint a telekalakítással érintet terület a település belterületéhez tartozó, beépítésre szánt terület és a felperesek az egyedi értékelés szükségességét indokoltta tevő tájvédelmi követelményekre nem hivatkoztak. A földhivatali szakhatósági állásfoglalást illetően rámutatott arra, hogy az állásfoglalás a kérelem előterjesztésekor fennálló ingatlan-nyilvántartási adatok szerint tartalmazta, hogy a terület szántó művelési ágú, így az nem téves adatokon alapult. Megállapította, hogy van a területre vonatkozó szabályozási tervlap, így a helyi építési szabályzatnak és a szabályozási tervnek megfelelő telekalakítás engedélyezése jogszerű volt.

A jogerős ítélet ellen a felperesek nyújtottak be felülvizsgálati kérelmet, melyben a jogerős ítélet és a közigazgatási határozatok hatályon kívül helyezését kérték.

Állították, hogy a jogerős ítélet a jogszabály téves értelmezése folytán sérti a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (Ket.) 1.§ (2) bekezdését, 2.§ (1) és (2) bekezdését, 29.§ (3) bekezdés b) pontját és (6) bekezdését, 56.§ (1) bekezdését, és 90.§ (1) és (4) bekezdését, mert az elsőfokú bíróság az alperesi eljárás törvényességét helytelenül ítélte meg, ugyanakkor az ítélet ellentétes az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 12.§ (2) bekezdés a) pontjával és (5) bekezdés e) pontjával, mert szabályozási terv hiányában a telekalakítás nem volt engedélyezhető. Hivatkozása szerint a környezetvédelmi szakhatóság érdemi vizsgálat nélküli és téves adatokon alapuló állásfoglalásának elfogadása ellentétes a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 7.§ (2) bekezdés c) pontjával, a földhivatal nem egész ingatlanra vonatkozó hozzájárulása miatt téves az alperesi határozat törvényességének megállapítása. A felperesek álláspontja szerint, őket mint ügyfeleket az eljárás megindításáról és a helyszíni szemle tartásáról értesíteni kellett volna, és biztosítani kellett volna számukra a véleménynyilvánítás lehetőségét, akár a helyszíni szemle, akár tárgyalás tartása során. Úgy ítélték meg, hogy a hatóság kirekesztette őket az engedélyezési eljárásból és ezt az elsőfokú bíróság nem megfelelő súllyal értékelte. Kifogásolták, hogy igazságügyi szakértő kirendelésére irányuló bizonyítási indítványukat az elsőfokú bíróság mellőzte.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274.§ (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 275.§ (2) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta és megállapította, hogy a jogerős ítélet nem jogsértő az abban hivatkozott okokból.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati eljárásban a Pp. 270.§ (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság jogerős ítéletét és nem a közigazgatási határozat(ok) jogszerűségét vizsgálta. Tekintettel arra, hogy a bíróság eljárására a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (Pp.) szabályai és nem a Ket. rendelkezései vonatkoznak, ezért a Legfelsőbb Bíróság érdemben és tételesen nem foglalkozott a felperes felülvizsgálati kérelmének azon részeivel, melyek a Ket. 1.§ (2) bekezdésének, 2.§ (1) és (2) bekezdésének, 29.§ (3) bekezdés b) pontjának és (6) bekezdésének, 56.§ (1) bekezdésének, és 90.§ (1) és (4) bekezdésének megsértésére vonatkoztak, mivel ezek a szabályok a közigazgatási eljárásban a hatóság által és nem peres eljárásban a bíróság által alkalmazandók. A felülvizsgálati kérelem ezen részeit a Pp. 206.§ (1) bekezdésének megsértése körében értékelte a Legfelsőbb Bíróság.

Az elsőfokú bíróság a peradatok alapján okszerűen és a Pp. 206.§ (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően állapította meg, hogy az elsőfokú hatóság a hivatkozott eljárási szabályokat - eljárás megindításáról és a helyszíni szemléről való értesítés, tárgyalás tartása, ügyféli jogok gyakorlásának és az egyenlő bánásmód biztosítása - nem sértette meg. A felperesek az elsőfokú bíróság által e körben kifejtetteket érdemben nem cáfolták, és azt sem jelölték meg, hogy az egyes eljárási szabályok állított megsértése az ügy érdemi elbírálására miként hatott ki, különösen, hogy a fellebbezés előterjesztésével jogorvoslati jogukkal éltek és az üggyel kapcsolatos álláspontjukat már a közigazgatási eljárás során előadhatták. Azon állítás hiányában, hogy az eljárási szabálysértés az ügy érdemi elbírálásra kihatott, még az egyébként alapos eljárási kifogás sem eredményezheti a felülvizsgálati kérelemben foglaltak teljesítését, ezért a Legfelsőbb Bíróság az eljárási kifogások ítéleti minősítésének felülbírálatára nem látott indokot.

Az ügy érdemi elbírálása szempontjából releváns előírásként az Étv. 23.§ (1) bekezdése azt tartalmazza, hogy telket csak úgy lehet alakítani, hogy a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége és megközelíthetősége a jogszabályoknak és a szabályozási tervnek feleljen meg. A kérelem előterjesztésekor (2008. április 17-én) hatályos az építésügyi előírásokról, valamint a telekalakítási és

az építészeti-műszaki dokumentáció tartalmáról szóló 37/2007.(XII.13.) ÖTM rendelet (a továbbiakban: ÖTM rendelet) 25.§ (4) bekezdése alapján az elvi telekalakítási engedély iránti kérelem elbírálása során az építésügyi hatóság azt köteles vizsgálni, hogy az elvi telekalakítás megfelel-e az építési előírásoknak, a helyi építési szabályzatban és szabályozási tervben foglaltaknak, egyedi jogszabályi vagy hatósági előírásoknak, a szakhatóság állásfoglalásának. Az építésügyi hatóság a fentiekből következően az elvi telekalakítási kérelmet csak ezen feltételek teljesülése hiányában utasíthatja el.

A telekalakítással érintett ingatlan tulajdonosainak kérelme - a felperesi állítással ellentétben - nem sértette az építésügyi előírásokat, mert a ZÉSZ 7.§-a szerint KEL-KE.O.1.1 jelű kertvárosias lakóövezetbe sorolt ingatlan tervezett felosztása a ZÉSZ előírásai szerinti rendeltetési célnak megfelelt, a ZÉSZ 5. számú mellékletében írt, a beépíthető építési telek méretére vonatkozó követelményeket a tervezett kialakítás teljesítette, ugyanakkor a telkek megközelíthetősége biztosított volt, annak ellenére, hogy az útkicsatlakozás végleges kialakítását a telekalakítási eljárásban kellett pontosan meghatározni. A felperesek megalapozatlanul állították, hogy az adott ingatlanra nem volt szabályozási terv, mert az alperes csatolta és a tárgyaláson is felmutatta a ZÉSZ-nek a kérelem előterjesztésekor hatályos szabályozási tervlapját, amely az adott területre vonatkozóan a beépítés módját rajzos formában tartalmazta. A ZÉSZ-t hatályon kívül helyező 13/2008.(IV.25.) számú önkormányzati rendelet szabályozási tervlapján szerepelt, hogy az adott ingatlanra "Szabályozási terv készítendő", ez azonban a kérelem előterjesztését követően hatályba lépett rendelkezés, mely a perben vizsgált telekalakítási kérelemre nem vonatkozott a 13/2008.(IV.25.) önkormányzati rendelet 43.§-ának azon rendelkezése folytán, hogy rendelkezéseit a hatályba lépést (2008. május 15.) követően indult ügyekben kell alkalmazni. Ezért az Étv. 23.§ (1) bekezdésének előírásait a tervezett telekalakítás figyelembe vette, és az építésügyi hatóság - az ÖTM rendelet 25.§ (4) bekezdésében felsorolt követelményeknek való megfelelés miatt - a kérelem teljesítését nem tagadhatta meg, mely okból az elsőfokú bíróság jogszerűen állapította meg az alperesi határozat törvényességét, és ítélete nem sértette a szabályozási terv készítésére vonatkozó Étv. 12.§ (2) bekezdés a) pontját, (5) bekezdés e) pontját. A felperesek jogi képviselője a tárgyaláson megtekinthette a bemutatott rendeleteket és a hozzájuk tartozó tervlapokat, azokat másolatban kikérhette volna, ennek hiányában a bíróság eljárása nem sértette a Pp. 93.§ (2) bekezdését.

Az elsőfokú bíróság a felperesek által nem kifogásolt körben a felperesek keresetösségi jogát korlátozta, ez okból a felpereseknek a szakhatósági állásfoglalásokkal kapcsolatos kifogásai kizárólag a

tájvédelem és az útcsatlakozás kérdéskörében kerültek érdemi vizsgálatra. Az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy a környezetvédelmi szakhatóság állásfoglalását a felperesek érdemben nem támadták, általános kifogásaik nem voltak alkalmasak helytállóságának kétségbe vonására. A felperesek azt megalapozatlanul állították, hogy a szakhatóság téves adatokkal dolgozott és ez okból törvénysértő döntést hozott. A másodfokú engedélyezési eljárásban megkeresett másodfokú szakhatóság állásfoglalásának helyességét nem vonja kétségbe az, hogy a szakhatóság az ingatlant szántó művelési ágúként jelölte, mert a szakhatóság hozzájárulását eredményező azon releváns megállapításokat, hogy az ingatlan kertvárosias övezeti besorolású, beépítésre szánt terület, amely közvetlenül határos Zalaegerszeg város beépített belterületével, környezete utakkal közrezárt, jelentős zöldfelülettel tagolt, jelenleg is kertvárosias terület, ahol a tervezett telekalakítás tájvédelmi szempontból elfogadható, mert az a településszéli terület felhasználások rendszeréhez illeszkedik, a táj jellegét, szerkezetét károsan nem bontja meg, és a tájképi adottságok megőrzése szempontjából is elfogadható, konkrét érvekkel a felperesek nem támadták. A felpereseknek az igazságügyi építész szakértő kirendelésére irányuló bizonyítási indítványa alkalmatlan a környezetvédelmi szakkérdésben való állásfoglalás cáfolatára, így e körben a felperesek nem tudták bizonyítani, hogy a szakhatósági hozzájárulás törvénysértő.

A Pp. 272.§ (2) bekezdése alapján a félnek meg kell jelölnie, hogy a felülvizsgálni kért határozat (jogerős ítélet vagy végzés) milyen jogszabályt sért. A felperesek ennek ellenére nem jelölték meg, de még csak nem is utaltak beazonosítható módon jogszabályi rendelkezésre, amikor azt állították, hogy a földhivatal hozzájárulást megadó szakhatósági állásfoglalása - és nem is a jogerős ítélet - azért jogszabálysértő, mert az nem az egész ingatlanra, hanem annak egy részére (útra) vonatkozott, ezért az ezzel kapcsolatos indokolás nélküli érveket a Legfelsőbb Bíróság érdemben nem vizsgálta.

A Legfelsőbb Bíróság megállapította, hogy a jogerős ítélet nem jogszabálysértő a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott okokból, ezért a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A Legfelsőbb Bíróság a Pp. 270.§ (1) bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése és 82.§ (1) bekezdése alapján a felpereseket egyetemlegesen kötelezte a tárgyi illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt felülvizsgálati illeték viselésére.

Az alperesnek a felülvizsgálati eljárásban költsége nem merült fel, ezért a Legfelsőbb Bíróságnak e körben nem kellett rendelkeznie.

Budapest, 2010. június 23.

**Dr. Kaszainé dr. Mezey Katalin sk. a tanács elnöke,**  
**Kincső sk. előadó bíró, Dr. Kalas Tibor sk. bíró**

**Dr. Tóth**