

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG LEGFELSŐBB BÍRÓSÁGA
mint felülvizsgálati bíróság

Kfv.VI.37.128/2011/9.szám

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága az RMR Ügyvédi Iroda (1012 Budapest, Attila út 133., ügyintéző: dr.Ruttkai Tamás ügyvéd) által képviselt felperesnek a dr.Raskoványi Zsuzsanna jogtanácsos által képviselt Somogy Megyei Kormányhivatal alperesi jogutód (7400 Kaposvár, Csokonai u. 3.) alperes ellen építési ügyben hozott közigazgatási határozat felülvizsgálata iránt indult perében - amely perbe az alperes oldalán pernyertessége előmozdítása érdekében beavatkozott a dr.Kozeschnik Bálint ügyvéd által képviselt - a Somogy Megyei Bíróság 2010. november 9. napján kelt 20.K.21.309/2010/10. számú jogerős ítélete ellen a felperes részéről 13. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán az alulírott helyen és napon megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a Somogy Megyei Bíróság 20.K.21.309/2010/10. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek és az alperesi beavatkozónak 20.000-20.000 (húszezer-húszezer) forint felülvizsgálati perköltséget.

A lerótt 36.000 (harminchatezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket a felperes tartozik viselni.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú hatóság elvi építési engedélyt adott a beavatkozó részére a siófoki helyrajzi számú, beépítetlen terület megnevezésű, 250 m² térmértékű, belterületi, természetben u. 24. szám alatt található ingatlanra vonatkozóan. A telek beépítési feltételeit tisztázandó, a határozatában rögzítette, hogy a Siófok város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló többször módosított 23/2005.(VI.29.) számú rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) szerint az ingatlan „Z” zöldterületi övezetben fekszik, az ingatlanon vendéglátó, kereskedelmi és szolgáltató épületek helyezhetők el, a telek beépítettsége 100 % lehet, az épület legfeljebb 4,5 m-es építménymagassággal és magas tetős kivitelezésben építhető, az ingatlanon az előkert mérete 0 méter lehet, az épület elhelyezésekor a zárt sorú beépítési mód előírásai alkalmazandók.

A határozat elleni fellebbezést követően eljáró alperesi jogelőd 2010. március 26. napján meghozott 2-471-3/2010. számú határozatával az elsőfokú határozatot helybenhagyta. Határozata indokolásában kifejtette, hogy a HÉSZ 21. § /1/ bekezdése értelmében a Balaton melletti szabad parti sávban csak a strandolók részére szolgáló WC-épületek és öltözőfülkék helyezhetők el. Vendéglátó, kereskedelmi és szolgáltató épületek csak a parti sáv szélén, a szervizutak végén, az erre a célra kialakított kis telken létesíthetők, az elsőfokú hatóság határozatában megjelölt paraméterekkel és céllal. A beépíthetőség meghatározza az elő-, oldal- és hátsókerti méreteket is, azonban a beépítés következtében a szomszédos ingatlanok beépíthetőség nem sérülhet, ezért a beépíthetőség kizárólag zárt sorú lehet.

A határozat ellen a felperes, mint a szomszédos helyrajzi számú, természetben Móricz Zsigmond u. 22. számú alatti ingatlan tulajdonosa keresettel élt, kérve a jogerős határozat hatályon kívül helyezését és az alperes új eljárásra kötelezését. Keresetében arra hivatkozott, hogy a HÉSZ egyrészről alkotmányellenes és ellentmondásos rendelkezéseket tartalmaz, másrészről az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII. 20.). Korm.rendelet (a továbbiakban: OTÉK) zöld területre vonatkozó előírásai szerint az adott terület 2, legfeljebb 4 %-a építhető be. Az Ü-3-SZ övezetben a zárt sorú beépítési mód nem megengedett. A hatóság azt sem vizsgálta, hogy a megvalósítandó épületre a jogszabályok milyen parkolóhely-igényt írnak elő.

A megyei bíróság jogerős ítéletével a felperes keresetét elutasította. Ítélete indokolásában az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 2. § 13. pontját összevetette az OTÉK 27. § /1/ és /5/ bekezdésében foglaltakkal, majd rámutatott, hogy a magántulajdonban álló ingatlan nem minősíthető közterületnek, így a

zöldterület definíció feltételeit nem elégíti ki. Ezekből következően az OTÉK 27. § /4/ és /5/ bekezdése, valamint a zöldterületre vonatkozó egyéb rendelkezések sem alkalmazhatóak. Az a körülmény, hogy a HÉSZ zöldterületként, közparkként jelölte meg az építtetői ingatlant, nem jelenti azt, hogy ezzel zöldterületté is vált volna, noha a helyi rendelet az ingatlanra vonatkozóan valóban a zöld színt használja és a „Z” megjelölést tartalmazza.

Ezen okfejtés a HÉSZ 19. §

/1/-/3/ bekezdésében a 3. számú mellékletében, valamint a Balaton kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. törvény (a továbbiakban: Btv.) 5., 6. és 18. §-okban előírt korlátozások sem alkalmazhatóak. A zöldterületnek minősített parti sávhoz képest a HÉSZ 21. § /3/ bekezdése speciális szabályozást tartalmaz, amely azért született ilyen tartalommal, hogy a Balaton közvetlen vízparti sávjában kiszolgáló épületek ne épüljenek fel. Ez csak meghatározott szakaszonként a partra vezető utak végén, de a parti sávba be nem nyúlóan kisebb ingatlanok megépülő, kiszolgáló épületekkel valósuljon meg. Ez a nagyobb területfelhasználási egységet figyelembe véve kellően, kiszámíthatóan illeszkedik a part menti sávhoz és biztosítja ott a zöldterületnek megfelelő funkciók megvalósulását. A helyi építési szabályzat azzal, hogy 100 %-os beépíthetőséget rendelt az ingatlanhoz, egyben meghatározta az előkert méretét is, amelynek mértéke 0 méter. Az építésügyi hatósági eljárásokról és az építésügyi ellenőrzésről szóló 193/2009. (IX.15.) Korm.rendelet (a továbbiakban: R.) 25. § /1/ és /5/ bekezdését, valamint az Étv. 18. § /2/ bekezdésében foglaltakat elemezve arra a megállapításra jutott, hogy ezen jogszabályi feltételek az elvi engedélyezési eljárásban nem írják elő a víz- és csatornahálózat gerincvezetékére vonatkozó védőtávolság betartásának vizsgálatához szükséges dokumentációk beszerzését, de a lehetséges parkolóhelyek számának tisztázását sem.

Végezetül megjegyezte, hogy a közigazgatási eljárás során nem volt feltárható olyan eljárási szabálysértés, amely az ügy érdemére kihatott volna.

A jogerős ítélet ellen a felperes felülvizsgálati kérelemmel élt, kérve a megyei bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését és a kereseti kérelmének történő helyt adást. Álláspontja szerint a szabályozási terv jelkulcsa szerint az érintett telek zöldterület, ezért arra a HÉSZ 21. § /3/ bekezdése mellett, a 21. § /2/ bekezdését és az OTÉK 27. § /5/ bekezdését is alkalmazni kell. A helyi előírások függetlenül a tulajdonviszonyoktól távlati településrendezési célokat fogalmaznak meg, érvényesülésüket az Étv-ben foglalt építésjogi követelmények segítik. Az Étv. 18. § /1/ bekezdése a HÉSZ előírásai alól nem ad felmentést. Az Étv. 2. § 13. pontját a megyei bíróság tévesen értelmezte, ugyanis e fogalommeghatározás nem zárja ki, hogy magántulajdonban lévő

földterület közcélra hasznosuljon. Az OTÉK 42. § /1/ bekezdését az eljáró hatóságok és a megyei bíróság sem értékelte, noha a telkek rendeltetésszerű használatához szükséges parkolókat és rakodóhelyet telken belül kell biztosítani. A benyújtott dokumentációból azonban az tűnik ki, hogy az építtető mélygarázst nem tervez.

Az alperes és az oldalán beavatkozó felülvizsgálati ellenkérelmükben a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérték.

A felülvizsgálati kérelem alaptalan.

A Legfelsőbb Bíróság a Pp. 275. § /2/ bekezdése és 272. § /2/ bekezdése értelmében a jogerős ítéletet csak a felülvizsgálati kérelem keretei között, az abban megjelölt jogszabálysértések tekintetében vizsgálhatja felül. A felülvizsgálati kérelemben azonban csak olyan jogszabálysértés jelölhető meg, amelyre a fél a keresetében, illetve legkésőbb az első tárgyaláson hivatkozott és amelyre vonatkozóan a jogerős ítélet döntést tartalmaz. A felülvizsgálati kérelemben nem elegendő a jogszabálysértésekre általánosságban hivatkozni, konkrétan meg kell jelölni azon jogszabályi előírást, amelybe a jogerős ítélet ütközik.

A Legfelsőbb Bíróságnak ebből fakadóan abban a jogkérdésben kellett állást foglalnia, hogy a beavatkozó részére az irányadó építésügyi jogszabályok mentén elvi építési engedély adható-e, abban azonban nem, hogy a helyi építési szabályok megalkotásakor az önkormányzatot milyen településrendezési elképzelések, megfontolások vezették.

Az Étv. 18. § /1/ bekezdése szerint építési tevékenységet végezni az e törvényben foglaltak, valamint az egyéb jogszabályok megtartásán túl csak a helyi szabályzat, építési szabályzat, szabályozási terv előírásainak megfelelően szabad. Ezzel összhangban rendelkezik az OTÉK 1. § /1/ bekezdése és a HÉSZ 2. § /1/ bekezdése is. A HÉSZ 19. § /1/ bekezdése a beépítésre nem szánt területek között sorolja fel a zöldterületet, rögzítve azt is, hogy a zöldterületen belül milyen építési övezetek vannak, ehhez képest milyen beépítési előírásokat kell betartani. A Balaton mellett húzódó, hosszú parti sávot a HÉSZ a „Z” jellel illetett zöldterület alá sorolja, amelyre vonatkozóan a részletszabályokat a 21. § /1/-/3/ bekezdése tartalmazza. A zöldterület fogalmát az OTÉK 27. § /1/ bekezdése akként szabályozza, hogy az csak állandóan növényzettel fedett közterület (közkert, közpark) lehet. Az Étv. 2. § 13. pontja kimondja, hogy e törvény alkalmazásában közterület közhasználatra szolgáló minden olyan állami vagy önkormányzati tulajdonban álló földterület, amelyet a rendeltetésének megfelelően bárki használat, és az ingatlan-nyilvántartás ekként tart nyilván. Egyéb ingatlanoknak a közhasználat céljára átadott terület részére - az erről szóló külön szerződésben foglaltak keretei között - a közterületre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni. Közterület

rendeltetése különösen: közlekedés biztosítása (utak, terek) a pihenő és emlékhelyek kialakítása (parkok, köztéri szorok, stb.), a közművek elhelyezése.

A fentiekből kitűnően közterület tehát elsősorban állami vagy önkormányzati tulajdonban álló földterület, azonban a jogszabály nem zárja ki azt sem, hogy magántulajdonban álló ingatlan esetében is alkalmazni lehessen a közterületre vonatkozó rendelkezéseket. A Legfelsőbb Bíróság ehelyütt hangsúlyozza, az elvi építési engedélyezési eljárásnak nem tárgya, hogy a helyrajzi számú ingatlan használata kapcsán a tulajdonos magánszemélyek és az önkormányzat között szerződés kötött-e, azonban azt tényként kell elfogadni, hogy az ingatlan zöldterület felhasználási egység részeként van a HÉSZ-ben feltüntetve. Ennek okán nem osztja azon megyei bírósági okfejtést, amely szerint a zöldterületre vonatkozó szabályok a perbeli ingatlanra nem alkalmazhatóak, megjegyezve, hogy ez a megállapítása jogerős ítélet érdemét nem érintette.

A zöldterület beépíthetőségét a Btv., az OTÉK és a HÉSZ is szabályozza. A HÉSZ a Btv.-vel és az OTÉK-kal egyezően határozza meg a beépíthetőség százalékos nagyságát (2 illetve 4 %), valamint rögzíti, hogy milyen funkciójú és építménymagasságú építmények helyezhetők ott el. Az OTÉK 27. § /4/ bekezdés b/ pontja és a HÉSZ 21. §

/2/ bekezdése vendéglátóépület elhelyezését a zöldterületen nem zárja ki. A zöldterület övezeti besorolás – mint a perbeli esetben is történt – több ingatlant is érinthet. A HÉSZ 21. § /3/ bekezdés speciális szabályokat tartalmazva kimondja, hogy a Balaton melletti szabad parti sávban csak a strandolók részére szolgáló WC-éületek és öltözőfülkék helyezhetők el. Vendéglátó, kereskedelmi és szolgáltatóépületek csak a parti sáv szélén, a szervízutak végén, erre a célra kialakított kis telkeken létesíthetők, legfeljebb 4,5 méteres magassággal és magastetővel. E kis telkek beépítettsége 100 % lehet.

A beavatkozó a HÉSZ 21. § /2/ bekezdésében megfogalmazott kötelezettség ismeretében kért elvi építési engedélyt. Ezen engedély a telek elvi beépíthetőségét rögzíti, meghatározva a HÉSZ-ből következő beépíthetőségi paramétereket. A kérelem előterjesztésekor és a határozathozatalkor hatályos helyi építésügyi szabályok a part mentén húzódó utak végében található ezen sávba be nem nyúló telkeken kiszolgáló épületek elhelyezését megengedték. Ez az adott területfelhasználási egységet érintően a zöldterület funkciót jogszabályba ütközően nem korlátozza. Helytállónan mutatott rá a megyei bíróság arra, hogy az illeszkedést nemcsak a felperesi ingatlan, hanem az egész zöldterületi parti sáv, az ahhoz rendelt kiszolgáló épületek és a környező üdülőingatlanok ismeretében is értékelni kell, továbbá jutott arra a következtetésre, hogy a szabályozottság, az illeszkedés, az egységes arculatra törekvés e körben megvalósul.

Az elvi építési engedély a végleges építési engedély iratni kérelem elbírálása során csak az abban előírtak körében bír kötőerővel. Az elvi építési engedélyezési eljárásnak az OTÉK 42. § /1/ bekezdésének való megfeloőség (parkoló és rakodóhelyek biztosítása) nem volt tárgya, így ezen előírásokat az építési hatóság nem sérthette meg.

A megyei bíróság a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott jogszabályokat szintén nem sértette meg, döntése a fentebbi kiegészítéssel érdemben helyesnek bizonyult, ezért a Legfelsőbb Bíróság azt a Pp. 275. § /3/ bekezdése alkalmazásával hatályában fenntartotta.

A felperes a Pp. 78. § /1/ bekezdése alapján köteles a pernyertes alperes és az oldalán beavatkozó felülvizsgálati perköltsége megfizetésére.

A felperes felülvizsgálati kérelme külzetén a per tárgyi illetékfeljegyzési joga ellenére 36.000 forint felülvizsgálati eljárási illetéket lerótt, amelyet pervesztessége okán viselni tartozik, figyelemmel a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. § /2/ bekezdésében foglaltakra.

, 2011. november 28.

**Dr.Kárpáti Zoltán sk. tanácselnök, Dr.Sperka Kálmán sk. előadó
bíró, Dr.Márton Gizella sk. bíró**

A kiadmány hitelélül

bírósági írnok