



...

A Kúria

mint felülvizsgálati bíróság

í t é l e t e

Az ügy száma: Kfv. III.37.588/2021/12.

A tanács tagjai: Dr. Sperka Kálmán a tanács elnöke, Dr. Gyurán Ildikó előadó bíró, Dr. Suba Ildikó bíró

Az I. rendű felperes: Felperes1 (Cím2)

A II. rendű felperes: Felperes2 cím4

A felperesek képviselője: Dr. Czupy Melinda meghatalmazott ügyvéd cím5

Az I. rendű alperes: Alperes1 cím1

Az I. rendű alperes képviselője: dr. Paár Ádám András kamarai jogtanácsos

A II. rendű alperes: Kópháza Község Önkormányzata cím3

A II. rendű alperes képviselője: Dr. Ocsák József meghatalmazott ügyvéd cím6

A per tárgya: kisajátítás jogalapjával kapcsolatos közigazgatási jogvita

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: az II. rendű alperes 14. sorszám alatt

Az elsőfokú bíróság neve, határozatának kelte és száma: a Győri Törvényszék 2021. április 8-án kelt 1.K.701.753/2020/13. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a Győri Törvényszék 1.K.701.753/2020/13. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a II. r. alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felpereseknek személyenként 90.000.- (kilencvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A felülvizsgálati eljárási illeték az állam terhén marad.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A felpereseknek fele-fele arányban tulajdonát képezi a kópházi ... hrsz-ú ingatlan. A kivett, beépítetlen terület megjelölésű ingatlan k. a T. utcában, a községi T. közelében, annak védőövezetében helyezkedik el. Az övezeti besorolása Lf falusias lakóterület, ZKp közpark zöldterület.

[2] A II. rendű alperes az I. rendű alpereshez a 118/2018. (IX.26.) számú képviselő-testületi határozat alapulvételével benyújtott kérelmében terület- és településrendezés közérdekű célra kérte az ingatlan 563 m² nagyságú területének kisajátítását. Kérelme indokaként előadta, a temetések alkalmával sok személygépkocsi parkol a T. előtt rendezetlenül, ezért a T.látogatás kulturált körülményeinek megteremtése, az érintett területen a közlekedési feltételek és ezáltal a közlekedés biztonságának javítása érdekében szükséges a legalább 50 db személygépkocsi elhelyezésére alkalmas parkoló kialakítása.

[3] Az I. rendű alperes a kisajátítás iránti kérelemnek helyt adott és a felpereseket megillető kártalanítás összegét személyenként 1.383.094.- forintban állapította meg.

A kereseti kérelmek

[4] A felperesek keresetükben az I. rendű alperes határozatának megsemmisítését és az I. rendű alperes új eljárásra kötelezését kérték annak vizsgálatára, hogy más ingatlanon a parkoló megvalósítása nagyobb érdeksérelemmel jár-e. A jogalap vitatása körében kérték annak vizsgálatát, hogy a tervezett beruházás a II. rendű alperes tulajdonában lévő kópházi 414 hrsz-ú és erre a célra a tulajdonos által megvásárlásra felajánlott kópházi 415 hrsz-ú ingatlanon megvalósítható-e, mivel érvelésük szerint Kópháza Község Önkormányzata képviselő-testületének 6/2012. (VI. 22.) Önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) alapján nem igazolt az 50 db parkolóhely kiépítésének szükségessége.

Az elsőfokú ítélet

[5] A törvényszék jogerős ítéletével az I. rendű alperes határozatát megsemmisítette és az I. rendű alperest új eljárás lefolytatására kötelezte.

[6] Döntésében kimondta, a II. rendű alperes nem vizsgálta a kisajátítás jogalapjának fennállta körében valamennyi, a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) 4. § (1) bekezdés c) pontjában meghatározott feltételt. A HÉSZ közparkként jelöli a területet, de nincs tételes jogi rendelkezés arra vonatkozóan, hogy ezen a területen szükséges-e 50 darab parkoló kialakítása és az sem állapítható meg, mit jelöl a rendezési terven feltüntetett „P10” kiegészítés. A HÉSZ kifejezetten nem szabályozza a kialakítandó parkolók darabszámát, különösen azt nem, hogy 50 darab parkoló szükséges. A parkolóhelyek számára vonatkozó kifejezett korlátozó rendelkezés sincs. Összességében megállapította az eljáró bíróság, a kialakítandó parkolók darabszámának szükségességét a II. rendű alperesnek igazolnia, és az I. rendű alperesnek vizsgálnia kellett volna.

[7] Ennek megfelelően a megismételt eljárásra előírta az I. rendű alperesnek a Kstv. 4. § (1) bekezdés c) pontjában rögzített harmadik feltétel vizsgálatát, nevezetesen azt, hogy a II. rendű alperes igazolta-e az 50 darab parkoló kialakításának szükségességét. Ha ugyanis arra a megállapításra jut, hogy ez nem igazolt, akkor a kisajátítás iránti kérelemnek sem adhat helyt.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[8] A II. rendű alperes felülvizsgálati kérelmében elsődlegesen a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és a felperesek keresetének elutasítását, míg másodlagosan az ítélet hatályon kívül helyezése mellett az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítását kérte. Érvelése szerint a jogerős ítélet sérti a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 88. § (1) bekezdés a) és b) pontját, a Kstv. 2. § c), 3. § (1) bekezdés a-d) pontjait, 4. § c) pontját, a HÉSZ 11. § (7) és az ahhoz kapcsolódó 5. számú mellékletét, valamint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 42. § (2) bekezdését és a 4.

számú melléklet 15. pontját. Az elsőfokú bíróság tévesen értelmezte a rendezési tervnek a T. melletti út és az utak menti parkolóhelyek adatait, mivel azon területnek semmiféle összefüggése és vonatkozása nincs a kisajátítással érintett területtel és az ott kialakítandó parkolókkal, így a „P10” jelzést figyelmen kívül kell hagyni. A HÉSZ 11. § (7) bekezdésére, valamint annak 5. számú mellékletére utalással hangsúlyozta, nincs olyan előírás, amely szerint a területrendezési tervnek a terület felhasználásával kapcsolatos részletes előírásokat tartalmaznia kellene. Az 50 darab parkoló kialakítása a kisajátítási eljárásokkal igénybe vett területekhez, a rendezési terv szerinti közpark méretéhez, annak észszerű, gazdaságos kihasználáshoz igazodik. A felperesek által felajánlott alternatív területeken gépjárművek parkolását biztosító műtárgy kialakítása nem lehetséges, mivel az ezen területekkel érintett földrészlet idegen ingatlanokat összekötő útként hasznosul, azon parkolót kialakítani nem lehet és az ingatlanok méreteinél fogva alkalmatlanok parkolóhelyek kialakítására. Az OTÉK előírásaira hivatkozással igazolni kívánta, hogy az adott területi egységhez legalább 50 darab parkolóhely biztosítása szükséges.

[9] A felperesek felülvizsgálati ellenkérelmükben az ítélet hatályában fenntartását indítványozták.

Döntés a befogadásról

[10] A Kúria a Kfv.III.37.588/2021/2. számú végzésében a felülvizsgálati kérelmet befogadta.

A Kúria döntése és jogi indokai

[11] A II. r. alperes felülvizsgálati kérelme – az alábbiak szerint – alaptalan.

[12] A felülvizsgálati eljárás kereteit a Kp. 115. § (2) bekezdése folytán alkalmazandó Kp. 108. § (1) bekezdése szerint a felülvizsgálati kérelem és felülvizsgálati ellenkérelem jelöli ki. A felülvizsgálati eljárásban a bizonyítékok felülmérlegelésének, további bizonyítás felvételének nincs helye.

[13] A Kúriának abban kellett döntenie, hogy a kisajátítás elrendelésekor igazoltan fennállt-e a kisajátítás jogalapja a kérelemben megjelölt terület- és településrendezés körében.

[14] A Kúria szerint az elsőfokú bíróság a megfelelően feltárt tényállásból végkövetkeztetésében helyes jogi megállapításra jutott, azzal a Kúria egyetértett, azonban részben eltérő indokolással.

[15] A Kstv. 1. § (1) bekezdése rögzíti, hogy kisajátítással ingatlan tulajdonjoga csak kivételesen vonható el, a törvényben meghatározott közérdekű célból, feltételekkel és módon, teljes, azonnali és feltétlen kártalanítás mellett.

[16] A Kstv. 2. § c.) pontja értelmében ingatlant kisajátítani a 3. § szerinti feltételek fennállása esetén, a 4. és 5. § szerinti esetekben terület- és településrendezés céljából is lehet. A Kstv. 3. § (1) bekezdése szerint kisajátításnak akkor van helye, ha

a) a közérdekű cél megvalósítása az ingatlanon fennálló tulajdon korlátozásával nem lehetséges, vagy - külön törvény alapján - a közérdekű használati jog, vezetékjog, szolgalmi jog alapításában a tulajdonossal nem jött létre megállapodás, illetve e jogokat az illetékes hatóság nem engedélyezte;

b) az ingatlan tulajdonjogának megszerzése adásvétel vagy csere útján nem lehetséges;

c) a közérdekű cél megvalósítására kizárólag az adott ingatlanon kerülhet sor, illetve, ha a közérdekű cél megvalósítására több ingatlan alkalmas, annak más ingatlanon való megvalósítása a tulajdon nagyobb sérelmével járna;

d.) és a kisajátítással biztosított tevékenység közösségi előnyei a tulajdon elvonásával okozott kárt jelentősen meghaladják.

[17] Kisajátításra terület- és településrendezés céljából a Kstv. 4. § (1) c) pontja alapulvételével akkor kerülhet sor, ha a kérelemben megjelölt építmény, fejlesztési cél a területrendezési tervben, a helyi építési szabályzatban, a Kormány területrendezési szabályokat megállapító rendeletében vagy az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal által kiadott térségi területfelhasználási engedélyben szerepel. A cél megvalósítása az érintett ingatlanok tulajdonosai részéről (a beruházás jellege, anyagi terhei vagy a létesítmény megvalósítójának jogszabályi kijelölése miatt) nem várható el. Továbbá a cél rendeltetése, jellege miatt - a környező építmények, ingatlanok rendeltetésszerű használatának biztosítására vagy jellegére is figyelemmel - a célt az adott ingatlanon szükséges megvalósítani, vagy más ingatlanon való megvalósítása a tulajdonban nagyobb sérelemmel járna.

[18] A II. rendű alperes kérelmét a HÉSZ azon szabályára alapította, hogy az érintett ingatlan közparkként jelölt és ekként közérdekű célra igénybe vehető. Vitatta azonban az elsőfokú ítélet azon következtetését, hogy a „P10” megjelölés a felperesek ingatlanára vonatkozna. Állítása szerint azt nem szabályozták, hogy az adott területen hány darab parkolóhely alakítható ki.

[19] Megvizsgálva a HÉSZ, a szabályozási és településrendezési terv adatait megállapítható, hogy a terület kifejezetten zöldterületi közpark funkciót lát el.

[20] A kisajátítási eljárás megindításakor hatályos OTÉK 27. § (1) bekezdése szerint a zöldterület állandóan növényzettel fedett közterület (közpark, közkert), amely a település

klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést és testedzést szolgálja. A (3) bekezdés értelmében a zöldterületen elhelyezhető a terület rendeltetésszerű használatához szükséges építmény és vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület. Ehhez hasonlóan rendelkezik a HÉSZ is a közparkról a 40. § (2) bekezdésében, amikor kimondja, hogy a közpark területén sport-, játék- játszó- és pihenőszerek építhetők, testedzést szolgáló- és kerti építmények, szobrok, köztéri alkotások helyezhetők el.

[21] Való igaz, ha a kisajátítás iránti kérelemben megjelölt célkitűzés a helyi építési szabályzaton, vagyis helyi jogszabályon alapul, a kisajátítás jogalapja fennáll, a kisajátítási cél közérdekűsége további bizonyítást nem igényel (Kúria Kfv.IV.38.060/2017/2.). Azonban azon célkitűzés, hogy a T. körüli területen 50 gépjármű részére parkolók létesüljenek, fentiekből kifolyólag sem a HÉSZ közparkra vonatkozó, sem annak általános rendelkezéseinek nem alapulhat. Ekként megállapítható, a felülvizsgálati kérelemben megjelölt kúriai döntés más tényállású és más jogalapon hozott ügyben született.

[22] Jelen esetben tehát a HÉSZ szerinti zöldterületi közpark funkció a konkrét jogalapot nem biztosítja a kisajátításhoz és azt a HÉSZ általános szabályai sem alapozzák meg. Attól, hogy a terület zöldterületi közpark, még bármely közérdekű célra nem vehető igénybe, a közérdekűség további feltételeit körültekintően vizsgálni kell. Az kizárólag akkor lenne megállapítható, ha a kérelem közpark és az azon engedélyezett létesítmények (sport-, játék- játszó- és pihenőszerek stb.) építésére vonatkozna.

[23] Itt utal arra is a Kúria, a II. r. alperes mind védiratában, mind felülvizsgálati kérelmében maga is vitatta a „P10” jelzés alkalmazhatóságát az érintett ingatlanra.

[24] Ugyanakkor az OTÉK 4. számú melléklet 15. pontja szerint jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység, így T. területének minden megkezdett 500 m²-e után egy személygépkocsi elhelyezését biztosítani kell. Ez azonban már nem a HÉSZ szabályaira alapított közérdekű cél. Ez a cél a Kstv. 4. § (1) c) pontja szerint a Kormány területrendezési szabályokat megállapító rendeletében szerepel, azzal, hogy ebben az esetben a T. területéhez igazodó és szükséges parkolóhelyek számának vizsgálata is szükséges, ami akár földmérő szakértői kérdéseket is felvethet vita esetén.

[25] Az Alaptörvény XIII. cikkében deklarált tulajdonhoz való jog védelme érdekében vizsgálni kell a beavatkozás szükséges mértékét. Bármely ingatlan tulajdonjogának közhatalmi eszközökkel történő elvonására csak kivételesen kerülhet sor kisajátítással, törvényben meghatározott esetekben és módon, közérdekű célból, azonnali, feltétlen és teljes kártalanítás mellett.

[26] Mindezek ismeretében nem kizárt település- és területrendezés céljából a T. környezetében parkoló létesítése, azonban vizsgálni kell, hogy a T. méretéhez igazodóan milyen nagyságú parkoló építése szükséges. Ehhez képest pedig vizsgálandó az is, hogy más ingatlanon a közérdekű cél megvalósítása lehetséges-e, az a tulajdon nagyobb sérelmével jár-e.

[27] A II. r. alperes a kisajátítás iránti kérelmében semmilyen tényadattal nem támasztotta alá, hogy 50 db parkoló kialakítása szükséges és egy temetésről becsatolt fényképfelvételek ennek igazolására nyilvánvalóan nem alkalmasak.

[28] Fenti eltérő indok alapulvétele mellett helytálló az elsőfokú bíróság megismételt eljárásra adott iránymutatása azzal, hogy a Kstv. 4. § (1) bekezdés c) pontja alapján nem maradhat el annak vizsgálata, hogy szükséges-e 50 db parkolót kialakítani a T. területének méretéhez igazodóan. A II. r. alperes tévesen nem vizsgálta a kisajátítás jogalapjának fennállta körében valamennyi, a Kstv. 4. § (1) bekezdés c) pontjában meghatározott feltételt, így a döntése a tényállás feltáratlansága okán megalapozatlan.

[29] A Kúria Kfv.III.37.743/2014/4. számú ítéletére utalva hangsúlyozza a felülvizsgálati bíróság, a kisajátítási hatóság előtti eljárásban a tényállás tisztázásának részét képezi az érintett ezirányú kérelme és megfelelő adatok előterjesztése esetén annak vizsgálata, hogy a közérdekű célt az adott ingatlanon szükséges-e megvalósítani, vagy annak más ingatlanon való megvalósítása a tulajdon nagyobb sérelmével járna-e. Ennek igazolására önmagában pedig nem elegendő, hogy az adott cél megvalósítására építési engedélyt adtak ki. A felperesek konkrétan megjelöltek két másik ingatlant, melyeken álláspontjuk szerint a közérdekű cél megvalósítható.

[30] A megismételt eljárásban az I. r. alperesnek a Kstv. 4. § (1) bekezdés c) pontjában rögzített harmadik feltétel fennállta körében vizsgálat tárgyává kell tennie, hogy az OTÉK 4. számú melléklet 15. pontja szerint minimálisan mennyi parkolóhely létesítése szükséges a T. környezetében. Ezen számadat birtokában arról kell döntenie, hogy az önkormányzat tulajdonában álló más ingatlanon, illetve a felperesek által megjelölt további (esetlegesen önkormányzati tulajdonban álló) ingatlanokon a minimálisan előírt számú parkolók kialakíthatók-e. Ezt követően az I. r. alperesnek a fenti két adathoz képest szükséges azt vizsgálnia azt, hogy a parkolót kizárólag a felperesek tulajdonában álló perbeli ingatlanon lehetséges-e megvalósítani a közérdekű cél érdekében, vagy azt a Kstv. 3. § (1) bekezdésben foglalt vizsgálat után más ingatlanon kell kialakítani.

[31] A kifejtettekre figyelemmel a Kúria a támadott elsőfokú ítéletet a Kp. 121. § (2) bekezdése alkalmazásával – eltérő indokolás mellett - hatályában fenntartotta.

A döntés elvi tartalma

[32] *Ha a kisajátítás jogalapja a kérelemtől eltérően nem a helyi építési szabályzaton alapul, a kisajátítási cél közérdekűsége további bizonyítást igényelhet.*

Záró rész

[33] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Kp. 115. § (2) bekezdése szerint alkalmazandó 107. § (1) bekezdésének megfelelően tárgyaláson bírálta el.

[34] A pereszes II. r. alperes a Kp. 35. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 81. § (1) és (5) bekezdése szerint köteles a felperesek részére a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § szerint megállapított felülvizsgálati eljárási költségének megfizetésére.

[35] Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 50. § (1) bekezdése értelmében feljegyzett felülvizsgálati eljárási illeték a II. r. alperes illetékmentessége folytán az állam terhén marad.

[36] Az ítélet elleni felülvizsgálat lehetőségét a Kp. 116. § d) pontja zárja ki.

Budapest, 2022. január 26.

D. Sperka Kálmán s.k. a tanács elnöke, Dr. Gyurán Ildikó s.k. előadó bíró, Dr. Suba Ildikó s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő