



A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság
í t é l e t e

Az ügy száma: Kfv.V.37.595/2025/5.
A tanács tagjai: dr. Márton Gizella a tanács elnöke
Ságiné dr. Márkus Anett előadó bíró
dr. Darák Péter bíró
dr. Demjén Péter bíró
dr. Stefancsik Márta bíró
A felperes: felperes1 (cím1)
A felperes jogi képviselője: Jean, Bihary, Fehér és Vizsy Ügyvédi Iroda
(eljáró ügyvéd: jogi képviselő1; cím2)
Az alperes: Pest Vármegyei Kormányhivatal (cím3)
Az alperes jogi képviselője: Dr. Bordás Ügyvédi Iroda (eljáró ügyvéd: jogi
képviselő2; cím4)
A per tárgya: mezőgazdasági birtoktest és birtokközpont
megállapításával kapcsolatos közigazgatási jogvita
A felülvizsgálati kérelemmel élő fél: a felperes
A felülvizsgálni kért jogerős határozat: Budapest Környéki Törvényszék 2025. május 27.
napján kelt 105.K.701.845/2024/17. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a Budapest Környéki Törvényszék 105.K.701.845/2024/17. számú ítéletét hatályában fenntartja azzal, hogy az alperesnek megállapított elsőfokú perköltséget 44.050 (negyvennégyezer-ötven) forintra leszállítja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 53.340 (ötvenháromezer-háromszáznegyven) forint felülvizsgálati eljárásban felmerült perköltséget.

Kötelezi továbbá a felperest, hogy fizessen meg az államnak 70.000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati illetéket az esedékesség napjáig a Nemzeti Adó- és Vámhivatal „Bírósági határozatban megállapított eljárási illeték bevételi számla” elnevezésű eljárási illeték beszédési számlájára.

A Kúria tájékoztatja a felperest, hogy a fizetendő illeték a határozat jogerőre emelkedését követő 60. napon válik esedékessé.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás és az alperes határozata

[1] A felperes kizárólagos tulajdonát képezik a helység1 helyrajzi szám1, helyrajzi szám2, helyrajzi szám3, helyrajzi szám4, helyrajzi szám5, helyrajzi szám6, és helyrajzi szám7 helyrajzi számú, általános mezőgazdasági („Má”) övezetbe tartozó külterületi termőföldek, amelyek összterülete 13.644 m²-t tesz ki. Ezek közül a helyrajzi szám1 helyrajzi számú ingatlan területe 10.003 m², amelyre a felperes kialakítandó birtokközpontként, fejlesztésre alkalmas ingatlanként tekintett, előadása szerint gazdálkodási mérnökként és aranykalászos gazdaként kertészettel és állattenyésztéssel kívánt foglalkozni.

[2] 2024. március 27-én kérelmet nyújtott be (a továbbiakban: kérelem) az alpereshez birtoktest és birtokközpont kialakításának engedélyezése érdekében. A kérelem szerint a helység1 helyrajzi szám1 helyrajzi számú ingatlan a birtoktest birtokközpontja. A felperes a kérelmét egyebek között azzal indokolta, hogy 2021. május 28-án kapott 400 m² más célú végleges hasznosítására szóló engedélyt, amelyet csak így tud kihasználni; az 1 hektáros telek és a szomszédos termőföldek racionális és gazdaságos megműveléséhez szükséges a következő létesítmények, építmények elhelyezése: 400 m²-en gépjármű-tároló, mezőgazdasági géptároló, terménytároló, takarmánytároló, állattartás célját szolgáló létesítmények, gazdasági épület és pince építése (a kérelem 3. számú melléklete).

[3] Az állami főépítész hatáskörében eljáró alperes a 2024. április 18-án kelt PE/AF/00168-4/2024. számú határozatával (a továbbiakban: alperesi határozat) a kérelmet elutasította. Hivatkozott Dunakeszi Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 6/2018. (V. 31.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) alapján arra, hogy az ingatlanok a HÉSZ 1. számú mellékletét képező Szabályozási Terv szerint Má jelű általános mezőgazdasági övezetbe tartoznak. Erre az övezetre vonatkozóan a HÉSZ 60. §-a és a 2. számú melléklet 22. számú táblázata szerinti szabályozás értelmében a legkisebb birtoktest területe 100.000 m² lehet és a felperesi tárgyi ingatlanok összterülete 13.644 m²-t tesz ki, ezért a tárgyi ingatlanok a birtoktest kialakítása feltételeinek nem felelnek meg. Jogszabályi hivatkozásként utalt az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 1. melléklet 87. pontjára és az OTÉK 29. § (5)-(7) bekezdéseire is.

A keresetlevél, a védírat és a felek perbeli nyilatkozatai

[4] A felperes keresetlevelet terjesztett elő az alperesi határozat jogszerűségének felülvizsgálata iránt. Kérte elsődlegesen az alperesi határozat megváltoztatásával az OTÉK előírásainak figyelembevételét, a kérelemnek megfelelő birtoktest és birtokközpont megállapítását; másodlagosan az alperesi határozat megsemmisítését, az alperes új eljárás lefolytatására kötelezését, a más jogszabályba és Alaptörvénybe ütköző önkormányzati rendelet alkalmazásának tilalma mellett, azzal, hogy a bíróság kezdeményezze a Kúria és az Alkotmánybíróság normakontroll eljárását. Harmadlagosan kérte az alperes közigazgatási tevékenysége által előidézett jogsértés tényének megállapítását.

[5] A keresetlevélben a II. Érdemi rész cím alatt 1. pontban az előzményi tényállás, 2. pontban a közigazgatási tevékenységgel okozott jogsérelem, 3. pontban az e jogsérelem alapjául szolgáló tények és bizonyítékok elnevezéssel adta elő a keresetét; a keresetlevélhez csatolt 11 db melléklet közül az alperesi határozaton (F/1. melléklet) kívül az F/2-F/8. számú és F/10-F/11. számú mellékleteket az 1. ponthoz mellékelte, az F/9. számút (HÉSZ telekalakítási és beépítési szabályok táblázatai) a 3. pontban hivatkozta. A konkrét ügyre vonatkozóan a 2. és 3. pontban azzal érvelt, hogy a kérelem elutasításának egyedüli oka – a HÉSZ 2. számú mellékletének 22. táblázatában található – magasabb rendű jogszabályokkal ellentétes és alaptörvényt sértő szabályozása.

[6] Álláspontja szerint a HÉSZ nem írhatja elő a birtoktest minimális méretét és egyéb paramétereit sem, és semmilyen feltételt nem támaszthat arra vonatkozóan, hogy mi minősül birtoktestnek, mely ingatlanok felelnek meg a birtoktest kialakításának, ellenkező esetben ellentétbe kerül az OTÉK-kal. Az OTÉK 111. §-a lehetőséget ad ugyanis arra, hogy helyi építési szabályzat indokolt esetben az OTÉK előírásait akár szigorítsa, akár enyhítse, vagyis az OTÉK-ban rögzített paramétereket lehet megváltoztatni, ugyanakkor a birtokközpont szélességére és a birtoktest nagyságára nincs ilyen paraméter, így nincs mit szigorítani vagy megengedőbben szabályozni. A birtokközpont kialakításának lehetőségére vonatkozó OTÉK előírással a jogalkotó célja az volt, hogy megkönnyítse a csak néhány hektárral rendelkező földművesek részére a mezőgazdasági termelés célját szolgáló építmények létrehozását a birtoktest 10%-os beépíthetőségének egy telekre - a birtokközpont - történő koncentrálásával. Ezzel ellentétes önkormányzati szándékot érvényesít a földtulajdonosokkal szemben a HÉSZ 60. §-a, mert irreális feltételeket szab, megakadályozandó a birtoktest és birtokközpont létrehozását. Továbbá bármilyen építmény létesítését csak birtokközpont területén engedélyezi, lényegében így biztosítva építési tilalmat.

[7] Álláspontja szerint ezért a HÉSZ 60. §-a, és a HÉSZ 2. számú mellékletének 22. táblázata ellentétes az OTÉK 29. § (5) bekezdésével, mert az ott és az OTÉK 1. számú melléklet 87. pontjában meghatározott „mezőgazdasági birtoktest” fogalmat önkényesen felülírja, korlátozza, szűkíti; valamint a HÉSZ 2. számú mellékletének 22. táblázata ellentétes az OTÉK 111. § (1) bekezdésével is, mert utóbbi alapján az OTÉK II-III. fejezetében meghatározott településrendezési követelményeknél szigorúbb követelményeket a helyi építési szabályzat megállapíthat, de ez nem vonatkozhat a „mezőgazdasági birtoktest” fogalomra, ami nem is településrendezési követelmény.

[8] Kifejtette, hogy a HÉSZ 2. számú mellékletének 22. táblázata ellentétes más magasabb rendű jogszabállyal is, így a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelettel (a továbbiakban: 419/2021. Korm. rendelet), mert nem teljesíti az övezetekre vonatkozó tartalmi követelményeket.

[9] Állította a HÉSZ 60. §-a és 2. számú melléklete 22. táblázata alaptörvényellenességét, az előbbi rendelkezésnek a „kizárólag birtokközpont területén” fordulatát kifogásolta, míg az utóbbi esetében a 10 hektáros követelményről állította, hogy aránytalanul korlátozza a tulajdonhoz való jogát, és annak lényeges tartalmát ignorálva korlátozza a termőföld tulajdonlás részjogosítványát - a birtokközpont alakításának jogát, sértve ezáltal az Alaptörvény I. cikk (3) bekezdését és XIII. cikk (1) bekezdését. A Kúria Önkormányzati Tanácsa és az Alkotmánybíróság eljárásának kezdeményezésére nyújtott be indítványt, utalva a tulajdonhoz való jog korlátozása tekintetében a szükségesség-arányosság követelményére [az Alkotmánybíróság 3150/2013. (VII. 24.) AB határozata, 3/2015. (II. 2.) AB határozata]. Hangsúlyosan azt sérelmezte, hogy a tulajdonában álló tárgyi ingatlanok gazdaságos hasznosítása nem biztosítható a fenti jogszabályi környezetben.

[10] A 2024. január 3-i 10. sorszámu nyilatkozatában ismételten részletezte többek között, hogy miért túlzó és aránytalan a HÉSZ által bevezetett, hivatkozott szabályozás a racionális gazdálkodásra nézve, előadva, hogy négy éve a telkeire bevezetett építési tilalom miatt agrártámogatást sem tud igénybe venni; mindezekkel az önkormányzat közel 100 milliós nagyságrendű kárt okozott neki.

[11] Az alperes a kamarai jogtanácsos útján előterjesztett védiratában fenntartotta a határozatában foglaltakat, és elsődlegesen a keresetlevél visszautasítását, másodlagosan a kereset elutasítását kérte. Az alperes az elsőfokú bíróság 11. sorszámu végzésében foglalt felhívásra, az abban biztosított 15 napos határidőn túl előterjesztett - ügyvédi képviselő útján benyújtott - 15. sorszámu beadványában adta elő a felperes 10. sorszámu nyilatkozatában írtakra vonatkozó védekezését. Perköltség igényének megállapításához kérte figyelembe venni a védirathoz csatolt költségjegyzéket és azt, hogy ezen nyilatkozat keltének időpontjáig 40.000 forint + áfa költsége merült fel.

A jogerős ítélet

[12] Az elsőfokú bíróság a jogerős ítéletével a felperes keresetét elutasította. Ítélete indokolásában elsődlegesen azt emelte ki, hogy az OTÉK 111. § (1) bekezdése megengedi az eltérést a helyi építési szabályzat rendelkezéseinek meghatározása során, a II. és III. fejezetben meghatározott településrendezési követelményeknél szigorúbb követelmények meghatározása jogszerű, és a perbeli eset nem esik a kivételek körébe; továbbá irreleváns, hogy a felperes településrendezési eszköznek tekint-e vagy sem a birtoktest kialakítására vonatkozó szabályokat.

[13] Megállapította továbbá, hogy a HÉSZ 2. számú melléklet 22. táblázatának „A” oszlopa szerint a 100.000 m² nagyságra vonatkozó kikötés, egy 10 hektárban meghatározott korlátozás nem tekinthető életszerűtlennek, és nem jelent olyan aránytalanul nagy sérelmet, hogy azzal a Kúria Önkormányzati Tanácsának vagy az Alkotmánybíróságnak a megkeresése lenne szükséges. A felperes a jogsérelmét nem részletezte olyan mélységben, hogy milyen jellegű mezőgazdasági tevékenységet kíván végezni, és hogy a birtoktest kialakításának elmaradása mely okból akadályozza a tárgyi ingatlanok mezőgazdasági művelését és használatát. Önmagában az a körülmény, hogy általánosságban véve nem ért egyet a 10 hektáros korlátozás bevezetésével, nem eredményezi az alperes közigazgatási tevékenységének jogszerűtlensége megállapítását, és aránytalanul nagy alapjogi sérelem sem merült fel.

[14] A felperes pervesztességére tekintettel az elsőfokú bíróság az alperes 15. sorszámú beadványában felszámított 40.000 forint + áfa (összesen 50.800 forint) összeggel egyezően kötelezte a felperest annak megfizetésére.

A felülvizsgálati kérelem és felülvizsgálati ellenkérelem

[15] A jogerős ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, amelyben a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítását kérte a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 121. § (1) bekezdés a) pontja alapján. Befogadási kérelmét a Kp. 118. § (1) bekezdés a) pont aa) és ad) alpontjaira, és b) pontjára alapította.

[16] Álláspontja szerint a keresetét elutasító döntés téves jogértelmezésen alapul. E körben megismételte a keresetlevélben előadottakat és azt, hogy az OTÉK 29. § (5) bekezdésében nincs olyan településrendezési követelmény a birtoktestre nézve, aminél szigorúbbat a helyi építési szabályzat megállapíthatna. Az OTÉK 111. §-ában írt „szigorúbb” kifejezés értelmezési tartománya tekintetében utalt a Kúria Önkormányzati Tanácsának Köf.5018/2017/3. számú határozatára. Kifogásolta, hogy a jogerős ítélet [26]-[32] bekezdésében az előírt birtoktest méretét relativizálta, és a bíróság emiatt tekintette szükségtelennek a Kúria Önkormányzati Tanácsához és az Alkotmánybírósághoz fordulást. Az elsőfokú bíróság továbbá iratellenes megállapításokat is tett, mert felperesként a jogsérelmét részletezve a perben mindvégig a túlzó és aránytalan új követelményt kifogásolta, amit a jogerős ítélet ennek ellenére nem minősített aránytalannak. Nem került kimerítésre a kereseti kérelme, elmaradt a harmadlagos kereseti kérelmének rögzítése, az arról való döntés, a jogerős ítéletben megállapított tények hiányosak, nagy részük valótlan, iratellenes, és az elsőfokú bíróság nem tisztázta a logikai ellentmondásokat sem, jogi indokolását is hiányosan, téves jogértelmezést kifejtve adta meg.

[17] A felülvizsgálati kérelem további részében a Kúria közzétett határozataitól jogkérdésben való eltérésre hivatkozott, és kifejtette azt is, hogy mely elvi jelentőségű jogkérdésekben lenne szükséges a Kúria állásfoglalása.

[18] Végül arra hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság a perköltséget is helytelenül állapította meg, mert az alperesi kamarai jogtanácsos 25.000 forintos jogos munkadíján felül nem lett volna figyelembe vehető az alperes ügyvédi képvisellel felmerült munkadíja. A 15. sorszámú irat ugyanis határidőn túl került benyújtásra; elfogadása esetén is csak 15.000 forint + áfa járna az ügyvédi irodának, és mindösszesen 44.050 forint perköltség lett volna megállapítható és nem 50.800 forint.

[19] Az alperes a felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályban tartását kérte, annak jogszerűségére tekintettel, és fenntartotta a határozatában foglalt és a perben előadott álláspontját.

A befogadás körében hozott döntés

[20] A felperes a Kp. 118. § (1) bekezdés a) pont aa) és ad) alpontjára, és a b) pontjára alapított befogadás iránti kérelmében az aa) alpont körében három elvi jelentőségű jogkérdésre utalt (felülvizsgálati kérelem 6. pontja), az ad) alpont esetében a jogerős ítélet iratellenességére, téves állításaira, logikai ellentmondásaira hivatkozott azzal, hogy a bíróság döntése az ügy érdemére kiható módon jogszabálysértő (felülvizsgálati kérelem 3. pontja); a b) pont tekintetében a Kúria Kfv.V.35.155/2024/7. számú eseti döntésétől jogkérdésben való eltérés vonatkozásában érvelt. A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Kp. 118. § (1) bekezdés a) pont ab) és ad) alpontja alapján fogadta be a Kfv/2. sorszámú végzésével, mert úgy ítélte meg, hogy a felvetett azon jogkérdés, - miszerint az OTÉK 29. § (5) bekezdésében írt feltételeket a HESZ 60. §-a és 2. melléklet 22. táblázata szigorúbban határozhatta-e meg az OTÉK 111. § (1) bekezdése alapján, - az egyedi ügyön a különleges súlyára tekintettel túlmutat, amelyhez a felperes valószínűsítette az önkormányzati normakontroll esetleges kezdeményezésének szükségességét. A befogadás körére tekintettel a felülvizsgálati eljárás nem terjedt ki a Kp. 118. § (1) bekezdés a) pont aa) alpontja szerinti hivatkozásban felhozott jogkérdések, sem a Kp. 118. § (1) bekezdés b) pontjára alapított érvelésben felhívott Kfv.V.35.155/2024/7. számú kúriai eseti döntéstől jogkérdésben való esetleges eltérés vizsgálatára.

A Kúria döntése és jogi indokai

[21] A felülvizsgálati kérelem – az alábbiak szerint – alaptalan.

[22] A felülvizsgálati kérelemnek kötelező tartalmi eleme a kérelmet megalapozó pontos jogszabályhely, illetve a közzétett kúriai határozat és azon részének megjelölése, amelytől az ítélet jogkérdésben eltér [Kp. 115. § (2) bekezdése értelmében alkalmazandó Kp. 100. § (2) bekezdés b) pont]. A Kúria a jogerős ítéletet – a bizonyítás és vizsgálat hivatalbóli elrendelésének körén kívül – csak a felülvizsgálati kérelem, a csatlakozó felülvizsgálati kérelem, és a felülvizsgálati ellenkérelem keretei között vizsgálhatja felül [Kp. 115. § (2) bekezdése értelmében alkalmazandó Kp. 108. § (1) bekezdése], az eljárásban bizonyítás

felvételének nincs helye, a Kúria a felülvizsgálati kérelem elbírálása során a jogerős határozat meghozatalakor rendelkezésre álló iratok és bizonyítékok alapján dönt [Kp. 120. § (5) bekezdése].

[23] A Kúria megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a jogvita eldöntéséhez szükséges releváns tényeket megfelelően feltárta és a megállapított tényállásból helytálló jogi következtetést vont le. A felülvizsgálati kérelemre figyelemmel a következőket emeli ki.

[24] A felperes azt nem vitatta, hogy az OTÉK 111. §-a eltérést enged az OTÉK II-III. fejezetében meghatározott településrendezési követelményektől: a keresetlevele 3.1. pontjában is rögzítette, hogy az OTÉK 111. § természetesen lehetőséget ad „az építés rendjét a helyi sajátosságoknak megfelelően megállapító és biztosító települési önkormányzati rendeletben” (helyi építési szabályzat) indokolt esetben mind az OTÉK előírásainak szigorítására, mind az enyhítésére; az OTÉK-ban rögzített paramétereket (mennyiségi szabályozás, számszerű paraméterek) az önkormányzatok a helyi sajátosságoknak megfelelően megváltoztathatják. Álláspontja azonban az volt, mivel „a birtokközpont telkének szélességére és a birtoktest nagyságára vonatkozólag az OTÉK viszont semmilyen paramétert, megkötést nem tartalmaz, így nincs is mit szigorítani vagy megengedőbben szabályozni.” A birtoktest nagyságának helyi építési szabályzatban való meghatározását azon az alapon látta még kizártnak, hogy a mezőgazdasági birtoktest fogalmát az OTÉK 1. számú melléklet 87. pontja tartalmazza, amely jogi egy definíció és nem településrendezési követelmény.

[25] Az OTÉK 1. számú melléklet 87. pontja: „Mezőgazdasági birtoktest: a mezőgazdasági birtokközpontokhoz tartozó – a közigazgatási egységtől függetlenül – és attól legfeljebb 20 km-es távolságon belüli, az ingatlan-nyilvántartásban önálló helyrajzi számon bejegyzett termőföldterületek és az azokon lévő épületek által elfoglalt kivett területek összessége”.

[26] Az OTÉK 29. § (5) bekezdése értelmében „a mezőgazdasági területen több önálló telekből mezőgazdasági birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetében a 10%-os beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telek területe legalább a 10 000 m²-t eléri, és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, vagy azt nem veszélyezteti. Ebben az esetben a birtokközpont beépítettségének meghatározásakor beszámításra került telkeken épületet elhelyezni nem lehet. A birtokközpont telkén a beépítettség a 45%-ot nem haladhatja meg.”

[27] A HÉSZ 2. számú melléklet 22. táblázat szerint a kialakítható legkisebb birtoktest területe 100.000 m², a legkisebb birtokközpont területe 10.000 m², a beépíthető legkisebb birtokközpont területe 10.000 m², telekszélessége 100 m, a birtoktest telkeinek összterülete alapján alkalmazható beépíthetőség 3%, a birtokközpont területén a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 45%.

[28] A Kúria kiemeli a felperes keresetében és felülvizsgálati kérelmében előadott jogértelmezésével szemben, hogy nem jelenthető ki, miszerint az önkormányzat a helyi építési szabályzatban a mezőgazdasági birtoktest kialakításával kapcsolatban semmilyen szabályozást nem tehet. A jogalkotó az OTÉK 1. számú melléklet 87. pontjában definiált mezőgazdasági birtoktestet az OTÉK II. fejezetébe tartozó mezőgazdasági területek besorolása alatt a 29. §-ban is szerepelteti, és - elválaszthatatlanul a birtokközpontra vonatkozó paraméterektől - a birtoktest esetében a 10%-os beépíthetőség feltételeit megadta, így a birtoktestre és birtokközpontra vonatkozó követelmények csak együttesen értelmezhetők és alkalmazhatók. A HÉSZ 2. számú melléklet 22. táblázata a birtokközpont kialakíthatóságát ugyanúgy legalább 10.000 m²-t elérő területhez köti („a legkisebb birtokközpont területe 10.000 m²”), mint az OTÉK („ha a telek területe legalább a 10.000 m²-t eléri”), és a birtoktest nagyságát ugyan az OTÉK nem szabályozza, azonban a helyi építési szabályzat a birtokközpontra vonatkozó paraméterek mellett - a helyi sajátosságokat figyelembe véve - a birtoktest nagyságát szükségszerűen szabályozhatja. A Kúria hangsúlyozza, hogy a HÉSZ a konkrét esetben is szabályozást vezet be a birtoktest méretére, de ez klasszikus értelemben véve nem jelent korlátozást, hiszen nem maximalizálja a nagyságát, hanem a kialakítható legkisebb birtoktest területet szabja meg. A HÉSZ 60. §-a pedig azzal, hogy a mezőgazdasági területen létesíthető építményekre a „kizárólag birtokközpont területén” történő elhelyezhetőséget adja meg, szintén az OTÉK 29. §-ában foglalt keretekre figyelemmel alakít ki szabályozást {beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ebben az esetben a birtokközpont beépítettségének meghatározásakor beszámításra került telkeken épületet elhelyezni nem lehet, birtokközpont telkén a beépítettség a 45%-ot nem haladhatja meg).

[29] Mindezek alapján a Kúria egyetértett az elsőfokú bíróság álláspontjával a birtoktest nagyságának HÉSZ-ben való szabályozhatósága tekintetében. Azt is indokolt döntéssel és jogszabálysértés nélkül állapította meg a jogerős ítélet, hogy azon állásfoglalására tekintettel, hogy nem jelent aránytalan sérelmet a legkisebb birtoktest területének 100.000 m²-ben, vagyis 10 hektárban való megállapítása, úgy ítélte meg, hogy nem volt szükséges a Kúria Önkormányzati Tanácsához vagy az Alkotmánybírósághoz fordulás. Alappal hivatkozott az elsőfokú bíróság arra, hogy a felperes a birtoktest nagyságrendjével összefüggésben nem jelölte meg a keresetében konkrétan a tervezett mezőgazdasági tevékenység jellegét, amelynek kialakításában akadályozza a birtoktest nagyságára vonatkozó HÉSZ előírás, a további területek megszerzésének anyagi akadályát emelte ki. Az aránytalan vagy túlzó feltétel a keresetében nem került alátámasztásra. Egyetértett a Kúria a jogerős ítéletben foglalt megállapítással, miszerint a tulajdonhoz való jog nem tekinthető korlátlan alapjognak, egy jogszabályi rendelkezés akkor lehet ellentétes az Alaptörvénnyel, ha ez a korlátozás aránytalanul nagy sérelemmel jár, és a konkrét esetben a felperes ilyen hátrányt nem tudott alátámasztani.

[30] A felülvizsgálati kérelem ezért ebben a részében alaptalan volt.

[31] Arra azonban megalapozottan hivatkozott a felperes, hogy az elsőfokú bíróság a perköltség összegét jogsértően állapította meg, mert az alperesi kamarai jogtanácsos 25.000 forint összegben felszámított munkadíján felül az elkésetten előterjesztett, de az elsőfokú bíróság részéről hatálytalannak nem tekintett, ügyvédi képviselő útján benyújtott 15. sorszámú irattal további 15.000 forint + áfa összegű munkadíj merült fel. Így az elsőfokú bíróság áfa-t csak az ügyvéd által kifejtett tevékenységhez kapcsolódóan állapíthatott volna

meg, így 50.800 forint helyett 44.050 forint perköltséget kellett volna megállapítania, a Kp. 35. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó, a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 82. § (3) bekezdésére figyelemmel. A Kúria ezért az elsőfokú perköltséget a jogszerűen megállapítható összegre leszállította.

[32] Mindezek alapján a Kúria megállapította, hogy az elsőfokú bíróság ítélete érdemben jogszerű volt, ezért azt hatályában fenntartotta a Kp. 121. § (2) bekezdése alapján azzal, hogy az alperes részére megállapított elsőfokú perköltség leszállításáról rendelkezett.

A döntés elvi tartalma

[33] *Téves az a jogértelmezés, hogy a helyi építési szabályzatban a mezőgazdasági birtoktest kialakításával kapcsolatban semmilyen szabályozás nem tehető azon az alapon, hogy az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) a birtoktest paramétereit nem tartalmazza a településrendezési követelmények körében.*

Záró rész

[34] A Kúria a felülvizsgálati eljárás során a Kp. 115 § (2) bekezdése alapján irányadó Kp. 107. § (1) bekezdésére figyelemmel tárgyaláson kívül határozott.

[35] A túlnyomórészt pervesztes felperes köteles az alperes felülvizsgálati perköltsége megfizetésére a Kp. 35. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 83. § (1) bekezdésére tekintettel, melynek összegét a Kúria – mérséklés iránti kérelem hiányában – a felszámítással egyezően, az alperes által megjelölt 3 munkaóra után számított, áfa-t is tartalmazó összegben állapította meg a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi és kamarai jogtanácsosi költségről szóló 17/2024. (XII. 9.) IM rendelet 3. § (2) bekezdésére figyelemmel.

[36] Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 62. § (1) bekezdés h) pontjában biztosított tárgyi illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a felperesnek kell megfizetnie a Pp. 101. § (1) bekezdésére és 102. § (1) bekezdésére figyelemmel. Az illetékfizetési kötelezettség esedékességének napjára az Itv. 78. § (4) bekezdése az irányadó. Az illeték megfizetésekor a 30/2017. (XII. 27.) IM rendelet 3. § (2) bekezdése értelmében közleményként fel kell tüntetni a jogerős bírósági határozatot hozó bíróság megnevezését, a bírósági ügyszámot, a fizetésre kötelezett adóazonosító számát.

[37] Az ítélet ellen a további felülvizsgálat lehetőségét a Kp. 116. § d) pontja kizárja.

Budapest, 2025. november 12.

dr. Márton Gizella
a tanács elnöke

Ságiné dr. Márkus Anett
előadó bíró

dr. Darák Péter
bíró

dr. Demjén Péter
bíró

dr. Stefancsik Márta
bíró