

**Az alapvető jogok biztosának és
a jövő nemzedékek érdekeinek védelmét ellátó helyettesének
Közös jelentése
az AJB-468/2016. számú ügyben**

Előadó: dr. Herke Miklós

Az eljárás megindítása

A panaszosok Velem Község Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 8/2015. (VI.25.) önkormányzati rendelete miatt fordultak az Alapvető Jogok Biztosának Hivatalához, elsősorban a velemi 518/1 hrsz-ú ingatlant érintő, a korábbi szabályozástól eltérő – álláspontjuk szerint – közérdeket sértő előírásait kifogásolva.

A nyugdíjas panaszosok – akik közül az egyik mozgássérült – kifogásolták, hogy a Ciklámen utca szerves részét képező fenti – jelenleg magán, korábban önkormányzati tulajdonban álló – ingatlant az önkormányzati szabályozás a jövőben nem közútként, hanem lakóterületként szabályozza. Előadták, hogy a velemi 520/1 hrsz-ú ingatlanuk a Gesztenyés utcáról is megközelíthető, azonban összes közművük a Ciklámen utcára csatlakozik és a (velük szomszédos) 518/1 hrsz-ú ingatlanon vezet keresztül. Az építésügyi hatóság korábban ehhez az utcához tájolva (igazítva) engedélyezte nyaralójuk megépítését, évtizedekig ez volt a címük, az elmúlt 30 évben mindig ezen keresztül közlekedtek.

Hivatkoztak arra is, hogy a Vas Megyei Kormányhivatalhoz 2014. szeptember 29-én panaszt nyújtottak be, kifogásolva az önkormányzat képviselő-testületének 104/2014. (VIII. 12.) számú határozatát, azonban beadványukra nem kaptak választ.

Figyelemmel arra, hogy a beadvánnyal összefüggésben felmerült Magyarország Alaptörvényében nevesített jogállamiság elvéből levezethető jogbiztonság követelménye és a tisztességes hatósági eljáráshoz való jog sérelmének gyanúja, az alapvető jogok biztosáról szóló 2011. évi CXI. törvény (a továbbiakban: Ajbt.) 20. § (1) bekezdése alapján a biztos vizsgálatot indított. A vizsgálat során tájékoztatást kértünk Velem Község Önkormányzatának polgármesterétől, a Vas Megyei Kormányhivatal vezetőjétől, a Vas Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság vezetőjétől, valamint az érintett közműszolgáltatóktól: az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. Szombathelyi Üzemétől, az Égáz-Dégáz Földgázelosztó Zrt. Szombathelyi Kirendeltségétől és a VASIVÍZ Vas Megyei Víz- és Csatornamű Zrt-től, valamint munkatársaink megtekintették a helyszínt.

Érintett alapvető jogok és alapelvek

- *A jogállamiság, valamint a jogállamiság elvéből fakadó jogbiztonság követelménye* (Alaptörvény B) cikk (1) bekezdés: „Magyarország független, demokratikus jogállam.”)
- *A tisztességes hatósági eljáráshoz való jog* (Alaptörvény XXIV. cikk (1) bekezdés: „Mindenkinek joga van ahhoz, hogy ügyeit a hatóságok részrehajlás nélkül, tisztességes módon és ésszerű határidőn belül intézzék. A hatóságok törvényben meghatározottak szerint kötelesek döntéseiket indokolni.”)

Alkalmazott jogszabályok

- A közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény (a továbbiakban: Kkt.);
- A tűz elleni védekezésről, a műszaki mentésről és a tűzoltóságról szóló 1996. évi XXXI. törvény (továbbiakban: Ttv);
- Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.);
- Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.);
- A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet;
- Az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról szóló 54/2014. (XII.5.) BM rendelet (OTSZ)

- Velem község Önkormányzata Képviselő-testületének Velem Község Szabályozási Tervének jóváhagyásáról, valamint Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2003. (IX. 04.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Régi HÉSZ);
- Velem Község Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 8/2015. (VI.25.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Új HÉSZ).

A megállapított tényállás

A panaszosok tulajdonában álló 520/1 hrsz-ú ingatlan Velem község belterületének üdülő övezeti részén található. Az ingatlan két irányból – a Gesztenyés és a Ciklámen utcákból – is megközelíthető, mindkettő gépkocsi bejárásra alkalmas kapuval van lezárva. Az ingatlanon lévő két üdülő épületet a Ciklámen utcai kapun keresztül közelítik meg, mert épületeik ehhez az utcához igazítva épültek (egymás felé nézve), ez a közelebbi és innen lehet a legkönnyebben bejárni. Az ingatlan közművei – a település fejlődéséből és a topográfiai adottságokból adódóan – a Ciklámen utca felől kerültek bevezetésre.

Az ingatlan-nyilvántartásban Ciklámen utcaként – vagyis közterületként – csak a velemi 527 hrsz-ú ingatlan van feltüntetve „*kevitt, helyi közút*” megnevezéssel, míg a természetben – a valóságban – részét képező 518/1 hrsz-ú ingatlan „*kevitt, közforgalom elől el nem zárt magánút*” megnevezéssel szerepel és 1999 óta magántulajdonban áll.

A 2003-2015 között hatályban volt településrendezési szabályozás, a Régi HÉSZ szerint a vizsgált velemi terület – az 520 és a mellette lévő 518 és 519 hrsz-ú ingatlanok – üdülőházas területként, önállóan beépíthető ingatlanokként szerepeltek (a korábban kialakult állapotuk alapján). A Régi HÉSZ mellékletét képező szabályozási terv az 518, 519 és 520 hrsz-ú ingatlanok északi részét a Gesztenyés utca, míg az 519 hrsz-ú ingatlan déli végét a Ciklámen utca részeként szabályozta ki.¹

A velemi 519 hrsz-ú ingatlan – magántulajdonba kerülését követően – előbb beolvadt az 518 hrsz-ú ingatlanba, majd az építésügyi hatóság – az önkormányzati előírások, vagyis a Régi HÉSZ alapján – 2006-ban kialakította a Gesztenyés és a Ciklámen utca részévé váló területrészeket.² Ez alapján létezik a velemi 518/1 hrsz-ú ingatlan 2007 szeptemberétől, amely fizikai megjelenésében (kialakításában) a Ciklámen utca szerves részét képezi.

Az ingatlan-nyilvántartásban az 518/1 hrsz-ú – 28 m² nagyságú – ingatlanra az E-ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. részére vezetékjog van bejegyezve. Az ingatlan alatt átmenő ivóvíz és szennyvíz vezeték elhelyezéséhez, üzemeltetéséhez nem kapcsolódik szolgalmi jog, mert azt a szolgáltató nem jegyeztette be.³ Az ingatlanon továbbá tűzcsap is található.⁴

A polgári jogi helyzet kapcsán rögzíteni szükséges azt, hogy a Kőszegi Városi Bíróság P.20160/2007/9. számon bírósági egyezséget hagyott jóvá, amelyben a velemi 518/1 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa vállalta, hogy a panaszosoknak biztosítja az 520/1 hrsz-ú ingatlan Ciklámen utca felől történő megközelítését.

A 2015. július 25-én hatályba lépett Új HÉSZ az 518/1 hrsz-ú ingatlan tekintetében megváltoztatta a területfelhasználási egység határát és közlekedési területből kertvárosias lakóterület felhasználási egységbe sorolta át.

I. Velem Község Önkormányzat polgármestere tájékoztatásainak összefoglalása⁵

A településrendezési eljárás ismertetése mellett Velem Község Önkormányzatának polgármestere (a továbbiakban: polgármester) tájékoztatott arról, hogy a 2015-ben elfogadott településrendezési eszközök – a jogszabályi előírásoknak megfelelően – a kialakult közterületi állapot megtartását javasolták, ezzel is biztosítva az építési telek kritériumait, és a telkek beépíthetőségét a meglévő közterületi kapcsolatokon keresztül.

¹ Rögzíteni szükséges, hogy a Régi HÉSZ-t megelőző tervek a Ciklámen utcát a Gesztenyés utcára nyitották volna ki.

² Ugyancsak ebben az időben került sor az 518 és 520 hrsz-ú ingatlanok esetében a Gesztenyés utcai részek leválasztására.

³ A gázvezeték tekintetében lásd a szolgáltató Tényállás IV: pontjában adott tájékoztatását.

⁴ A velemi 518/1 hrsz-ú ingatlan tulajdonosának 2014. július 18-án kelt beadványa a településrendezési eljárás során, melyben kezdeményezte az ingatlan átsorolását.

⁵ V/1365-2/2015 és V/16/2016.

Az Új HÉSZ csak a Ciklámen utca 527 hrsz-ú szakaszát jelölte ki közterületi közlekedési területnek, mert a kialakult telkek – az 518/2 és 520/1 hrsz-ú ingatlanok – megközelítését a hatályos építésügyi előírásoknak⁶ megfelelően, további közlekedési területbővítés nélkül is biztosítja.

A jogszabályi előírások semmilyen módon nem tiltják a velemi 518/1 hrsz-ú magánút jövőbeni megtartását és magánútként való használatát.

Velem Község Önkormányzata képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a 101/2014. (VIII. 12.) határozatában úgy döntött, hogy az 518/1 hrsz-ú ingatlan tulajdonosának kérelmére⁷ *az út területét – helyreállítva a korábbi állapotot – beépítésre szánt területként jelöli, és mint a Ciklámen út folytatására nem tart rá igényt.* Majd a 104/2014. (VIII. 12.) határozatával döntött úgy, hogy az 520/1 hrsz-ú ingatlan tulajdonosainak – az 518/1 hrsz-ú magánút közútként való kijelölésére irányuló – kérelmét⁸ nem támogatja. E döntéseket a képviselő-testület a későbbiekben is – az 58/2015. (V. 27.) és 59/2015. (V. 27.) határozataival – megerősítette és fenntartotta, majd a 63/2015. (VI. 24.) és 64/2015. (VI. 24.) határozataival megindokolta.

Az Új HÉSZ elfogadása előtt a véleményezési eljárásban a közműszolgáltatók, mint partnerek kerültek megkeresésre: az E-On ÉDÁSZ Zrt., a VASIVÍZ Vas Megyei Víz és Csatornamű Zrt. és az Égáz-Dégáz Földgázelosztó Zrt. A településfejlesztési koncepcióhoz a VASIVÍZ Zrt. adott véleményt, a másik két közműszolgáltató nem válaszolt a megkeresésre. A településrendezési eszközök kidolgozása során szintén megkeresésre került mindhárom közműszolgáltató, az eljárásban az Égáz-Dégáz Zrt. és VASIVÍZ Zrt. adott egyetértő véleményt.

A korábbi velemi 519 hrsz-ú ingatlan kapcsán a polgármester tájékoztatott arról, hogy az valóban Velem Község Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezte. Azon a Kőszeg és Vidéke ÁFÉSZ tulajdonát képező felépítmény állt, melyet az 518 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa 1996-ban megvásárolt, majd 1999-ben az 519 hrsz-ú ingatlan földterületét is megvásárolta (miután a panaszosok 1997-ban lemondtak elővásárlási jogukról).

Az Önkormányzat magánszemélyek közötti jogvitában nem kíván részt venni, a telki szolgalmi jog ingatlan nyilvántartásba történő bejegyzése polgári jogi úton rendezhető és a bírósági egyezség alapján egymás között orvosolni tudják sérelmeiket. A Képviselő-testületnek nincs tudomása arról, hogy az 520/1 hrsz-ú ingatlan egyik tulajdonosa mozgássérült. A magán közművek jogi helyzetét érintő vitában szintén nem kívánnak részt venni.

A lakcím nyilvántartás kapcsán részletesen tájékoztatott és közölte, hogy a panaszosok 520/1 hrsz-ú ingatlanának címe – 2004. április 26-a óta – Gesztenyés utca.

II. Vas Megyei Kormányhivatal tájékoztatásának összefoglalása⁹

A Vas Megyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Kormányhivatal) vezetője részletes tájékoztatást adott a velemi 519 (majd 518/1 és 518/2) hrsz-ú ingatlan ingatlan-nyilvántartási helyzetének alakulásáról. Kiemelte, hogy az 518/1 hrsz-ú ingatlan útként nem állt önkormányzati tulajdonban, nem képezte az önkormányzati úthálózat részét, emiatt nem volt része a velemi 527. hrsz-ú – Ciklámen utca elnevezésű – helyi közútnak sem.

A 2007. szeptember 28-án bejegyzett telekalakításra azért került sor, mert a Régi HÉSZ mellékletét képező szabályozási tervlap egyrészt távlati célként tartalmazta a Ciklámen utca szabályozási szélességének ágazati jogszabályoknak megfelelő növelését, másrészt az önkormányzat a meglévő telekosztások figyelembe vételével biztosítani kívánta az esetleg kialakítandó új – belső fekvésű – építési telkek feltárásának lehetőségét.

A településrendezési eljárás részletes ismertetése során kiemelte, hogy a panaszosok a közzététel idején kérelemmel fordultak a Képviselő-testülethez az 518/1 hrsz-ú, közforgalom elől el nem zárt magánút helyi közúttá tétele érdekében, azonban azt a 104/2014. (VIII. 12.) határozatban nem támogatták.

⁶ Az országos településrendezési és építés követelményekről szóló 253/1997.(XII. 20.) Korm. rendelet 1. melléklet 30. pontja (építési telek fogalma) és 33. §-a (beépítési feltételek).

⁷ Kelt 2014. július 18-án.

⁸ Kelt 2014. június 14-én, az önkormányzatnál iktatva 2014. június 17-én.

⁹ VA/ÉHOTF01/44-2/2016.

Az Új HÉSZ elfogadását megelőző döntés-előkészítési eljárás során ismételt megvizsgálták ezt a kérdést és megállapították, hogy a tulajdonviszonyokban bekövetkezett változások, a telekalakítások és a meglévő telkek közterülettel vagy magánúttal való közvetlen kapcsolata miatt a korábbi szabályozás egy részét indokolatlan fenntartani. Emiatt a Képviselő-testület bár a Ciklámen utca szabályozási szélességének növelését változatlanul fenntartotta, azonban az 518/1 hrsz-ú ingatlan közlekedési területből kertvárosias lakóterület felhasználati egységbe sorolta, jelezve, hogy a hosszú távú tervei között már nem szerepel e közforgalom elől el nem zárt magánút kisajátítása és önkormányzati úthálózatba csatolása.

A Ciklámen utca szabályozási vonalának meghatározása és az 518/1 hrsz-ú közforgalom elől el nem zárt magánútnak a közlekedési területből kertvárosias lakóterület felhasználati egységbe sorolása a Mötv. alapján a településrendezéssel összefüggő¹⁰, a képviselő-testület mérlegelési jogkörébe tartozó célszerűségi kérdés. A Kormányhivatal a törvényességi felügyeleti eljárásában¹¹ a képviselő-testület döntéseinek, döntéshozatali eljárásának jogszerűségét vizsgálja. Ennek során azt állapították meg, hogy a Képviselő-testület döntéshozatali eljárása megfelelt a Mötv. és a Korm.r. előírásainak. Az 518/1 hrsz-ú ingatlan területfelhasználásának változása kapcsán a helyi jogalkotás célszerűségi szempontjait hatáskör hiányában nem vizsgálhatták.

II.1. A Képviselő-testület az Új HÉSZ elfogadása során egy korábbi döntése nyomán keletkezett szabályozást vizsgált felül és állapította meg, hogy azt – az időközben átalakult telekszerkezet következtében – szükségtelen és indokolatlan fenntartani, emiatt is került sor az 518/1 hrsz-ú ingatlan átsorolására.

A szabályozás ilyen módosítására, felülvizsgálatára lehetősége van a Képviselő-testületnek, azt a jogszabály nem zárja ki, és nem köti valamely távlati cél megnevezéséhez. Véleményük szerint, az érintett ingatlan funkcióját közforgalom elől el nem zárt magánútként is be tudja tölteni, illetve magánút lakóterületen belül is kialakítható.

II.2. Az 518/1 hrsz-ú ingatlanon lévő közművek – vízvezeték, szennyvízcsatorna, elektromos közműhálózat – kapcsán jelezték, *hogy azok a mindenkori tulajdonos hozzájárulásával, vagy a tulajdonosi hozzájárulást pótló bírósági döntés eredményeként kerülhetnek elhelyezésre.* Részletes tájékoztatást adtak a közművek ingatlan-nyilvántartási feltüntetéséről, azok hiányáról.

Az ingatlanon lévő tűzcsap megközelítése kapcsán jelezték, *hogy az OTSZ előírásai¹² szerint, szabadúton a tűzvédelmi berendezés felszerelés és készülék hozzáféréseinek, megközelítésének lehetőségét állandóan biztosítani kell, azokat eltorlaszolni még átmenetileg sem szabad.*

II.3. A velemi 518/1 hrsz-ú ingatlan 1999 óta magántulajdonban áll és közforgalom elől el nem zárt magánútként 2007 óta tartják nyilván. A 2015. július 25-én hatályba lépett Új HÉSZ az ingatlan tulajdonjogi helyzetében változást nem okozott, csak a területfelhasználási egység határát változtatta meg, amit az ágazati jogszabályok lehetővé tesznek. Megjegyezték, hogy a területfelhasználási egység határának megváltozása nem hatott ki az 518/1 hrsz-ú ingatlan ingatlan-nyilvántartási állapotára, mert azt továbbra is közforgalom elől el nem zárt magánútként tartják nyilván. Tájékoztattak arról is, hogy a jelenlegi 518/1 hrsz-ú ingatlan nem állt önkormányzati tulajdonban, emiatt nem is válhatott az önkormányzati törzsvagyron részévé. *Annak ellenére, hogy az ingatlanon közművek haladnak át, az nem eredményezi, hogy az érintett ingatlan a közterület részévé válna.*¹³

Egy adott ingatlan önkormányzati közúttá alakítása (útlejegyzéssel, kisajátítással) ugyancsak az önkormányzat mérlegelési jogkörébe tartozó kérdés, melynek megítélésére a Kormányhivatal szintén nem rendelkezik hatáskörrel. Az önkormányzati tulajdonban álló ingatlanok utcaféleként kiszabályozott részeire, azok közöttá alakítására a Kkt. előírásai vonatkoznak.

¹⁰ Mötv. 13.§ (1) bekezdés 1. pontja

¹¹ Mötv. 132.§ (3) bekezdés a)-b) pontjai

¹² OTSZ 193.§ (3) bekezdése

¹³ Az Étv. 2. § 13. pontja szerint „közterület a közhasználatra szolgáló minden olyan állami vagy önkormányzati tulajdonban álló földterület, amelyet az ingatlan-nyilvántartás ekként tart nyilván.”

Ezek¹⁴ alapján a közutak, illetve a közforgalom elől el nem zárt magánutak kialakítása, forgalomba helyezése, valamint megszüntetése ügyében valamennyi ügyfélre – így az önkormányzatra is – az általános útügyi szabályok irányadóak.

II.4. A helyi építési szabályzat településrendezési előírásainak kötelező erejével kapcsolatban jelezték, hogy azok a képviselő-testület által helyi önkormányzati rendeletben megalkotott jogszabályi előírások, amelyeket az önkormányzat illetékességi területére kiterjedően mindenki – ideértve a szabályozást elfogadó települési önkormányzatot is – köteles megtartani (a rendelet hatályvesztéséig). A képviselő-testületnek ugyanakkor lehetősége van arra, hogy településrendezési eljárás lefolytatását követően a helyi építési szabályzatban foglalt előírásokat módosítsa, hatályon kívül helyezze. A hatályos településrendezési előírások megtartásáról, érvényre juttatásáról minden közigazgatási szerv a saját hatáskörében köteles gondoskodni.

II.5. A velemi 518/1 hrsz-ú ingatlan jelenleg közforgalom elől el nem zárt magánútként szerepel az ingatlan-nyilvántartásban, így a vonatkozó előírások¹⁵ szerint azt közlekedés céljából bárki igénybe veheti.

Tájékoztatottak, hogy 2015 novemberében az 518/1 és 518/2 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosa kezdeményezte az ingatlanok telekegyesítését, azonban ennek előfeltétele a közforgalom elől el nem zárt magánút használati mód megszüntetésének közlekedési hatósági engedélyezése. Ebben az eljárásban a panaszosok, mint a hatásterületen lévő ingatlan tulajdonosai ügyfélnek minősülnek.

Közölték továbbá, hogy panaszosoknak az 518/1 hrsz-ú ingatlanon fennálló átjárási szolgalmi jogát a Kőszegi Városi Bíróság P.20.160/2007/9. számú, egyezséget jóváhagyó végzése is biztosítja. Így a közforgalom elől el nem zárt magánút esetleges megszüntetésekor is változatlanul megilleti őket az átjárási szolgalmi jog, annak sérelme esetén polgári jogi igényüket bíróság előtt érvényesíthetik.

Csatolták a panaszosok beadványa kapcsán tett intézkedéseiket, a 2016. január 20-án kelt VA/ÉHOTF04/1995-1/2016. számú tájékoztatásukat.

III. Vas Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság tájékoztatásának összefoglalása¹⁶

A Vas Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság (a továbbiakban: Katasztrófavédelmi Igazgatóság) vezetője részletes tájékoztatást adott a velemi településrendezési eszközök véleményezése során – 2015. március 24-én – az Önkormányzatnak adott tűzvédelmi követelményekről.¹⁷

III.1. A Ciklámen utcában lévő, a talajszintbe süllyesztett tűzcsap helyét – a helyszíni szemle alapján – nem sikerült egyértelműen meghatározni. A TakarNet hálózathoz lekérdezett tulajdoni lapok szerint a tűzcsap a velemi 518/1 hrsz-ú ingatlanon nem található, mert azon víziközműre vonatkozó széljegyzet és bejegyzés nincs.

A tűzcsapot 1972-1975 közötti időszakban a vízvezeték rendszerrel együtt építették ki. Használatára az 518/1 hrsz-ú ingatlan tulajdonjogi és településrendezési helyzete lényeges kihatással nincs. Ha a tulajdonos kerítést épít, úgy a vonatkozó jogszabályi előírások¹⁸ alapján a tűzoltásvezető elbontathatja, a tevékenységet, tárolást megszüntetheti, személyeket, állatokat, tárgyakat a területről eltávolíthat, a területre, létesítménybe behatolhat. Az ott lakók érdeke is a tűzcsap megközelítésének biztosítása és az akadálytalan tűzoltás. A kerítés bontása, a tűzcsap környéki anyagtárolás megszüntetése késleltetheti a tűzoltást, de a gépjárművekben lévő oltóanyaggal az azonnali beavatkozás megkezdhető.

¹⁴ A Kkt. 29. § (7) bekezdés első mondata szerint „Közút, közforgalom elől el nem zárt magánút létesítéséhez, korszerűsítéséhez (továbbiakban együtt: építés), forgalom részére történő átadásához, megszüntetéséhez, elbontásához – mint fontos közérdekű és közcélú tevékenység végzéséhez – a közlekedési hatóság engedélye szükséges.”

¹⁵ A Kkt. 3. § (1) bekezdése szerint „A közúti közlekedésben mindenkinek joga van részt venni; a közutat és a közforgalom elől el nem zárt magánutat közlekedés céljából gyalogosként vagy – meghatározott feltételek teljesítése esetén – járművezetőként bárki igénybe veheti. Jogszabály gyalogosok és járművek közlekedését egyes közutakon korlátozhatja vagy kizárhatja.”

¹⁶ 36800/448/2016.ált.

¹⁷ Ttv. és OTSZ előírásairól

¹⁸ A tűzoltóság tűzoltási és műszaki mentési tevékenységének általános szabályairól szóló 39/2011. (XI. 15.) BM rendelet 17. §-a

III.2. A tűzcsapok elhelyezésére az OTSZ előírásai¹⁹ vonatkoznak, annak lényege az akadálytalan megközelíthetőség, az oltóvíz mindenkori kinyerhetősége, a védendő épülettől 100 méteren belüli megléte. A Ttv. alapján²⁰ a tulajdonos önkormányzat feladata a településen az oltóvíznyerési lehetőség biztosítása. Az üzemeltető feladata (VASIVÍZ Zrt.) a tűzcsapok üzemeltetői ellenőrzésének (6 havonta történő), időszakos felülvizsgálatának és karbantartásának (12 havonta történő) elvégzése.

III.3. Az 518/1 hrsz-ú ingatlan esetleges lekerítése kapcsán kifejtette, hogy az OTSZ alapján biztosítani kell az oltóvízforrás, tűzcsap akadálytalan megközelítését és a mindenkori vízkivételt. A kerítéssel a tűzoltók munkáját akadályozza az ingatlan tulajdonosa, az akadálytalan megközelítést nem biztosítja. A tűzoltói beavatkozás késedelmet szenvedhet, illetve tűzoltáskor a tűzoltásvezető a korábban leírtaknak megfelelően bontással, károkozással be fog a területre menni. Amennyiben lekeríti a tulajdonos a területet, célszerű a kerítésen kerti ajtót kialakítani a tűzoltóknak az akadálytalan bejutás biztosítására. A tűzcsap közterületre történő áthelyezése abban az esetben szükséges és indokolt, ha föld feletti tűzcsappá történő átépítése is indokolt. A jogszabályi előírások²¹ alapján a VASIVÍZ Zrt. az illetékes katasztrófavédelmi kirendeltség (Szombathely) hozzájárulásával helyezheti át. A költségeket az Önkormányzatnak kell viselnie, mert a Ttv. szerint neki kell biztosítani az oltóvizet és eladta a közterületet a rajta lévő tűzcsappal együtt.

III.4. A Katasztrófavédelmi Igazgatóság részt vett a településrendezési eljárás előzetes véleményezési szakaszában és véleményében közölte a vonatkozó tűzvédelmi előírásokat, ugyanakkor a konkrét tűzcsap telepítésénél nincs hatásköre. Egyetértettek azzal, hogy nem áll összhangban a település összehangolt, hosszú távú fejlesztésével az olyan településrendezési szabályozás, amely nem veszi figyelembe az évek, évtizedek óta kialakult természetbeni állapotot, a meglévő közműveket. *Ez a tevékenységüket a helyszínen kedvezőtlenül befolyásolhatja, nem várt akadályok léphetnek fel, melyek késleltethetik a tűzoltói beavatkozást.*

IV. Az Égő-Égő Földgázelosztó Zrt. tájékoztatásának összefoglalása²²

A földgázelosztó hálózat Velem községben az Önkormányzat közreműködésével 2001-ben épült ki és a Ciklámen utcában is ekkor létesült a gázvezeték 7 db ingatlan gázellátására. 2006-ban megrendelés alapján az 520 hrsz-ú ingatlant ellátó gázvezeték megszüntetésre került, így jelenleg az 518/1 hrsz-ú ingatlanon nincs üzemelő gázvezeték.²³ 2015 márciusában kapták meg a község kidolgozott településrendezési eszközeit véleményezésre, amelyre megküldték véleményüket, módosító javaslataikat. A Ciklámen utca érintett szakaszán nincs tulajdonukban és üzemeltetésükben lévő földgázvezeték, ezért az Önkormányzat által tervezett módosítás irreleváns volt, nem is kifogásolták azt.

V. A VASIVÍZ Vas megyei Víz- és Csatornamű Zrt. tájékoztatásának összefoglalása²⁴

A Ciklámen utcában levő vízvezeték és szennyvízcsatorna használata önmagában az 518/1 hrsz-ú ingatlan megváltozott tulajdonjogi, településrendezési helyzete miatt nem változik meg, kivéve, ha a korábbi közterületi vezetékszakas feletti területet lekerítik.

Az 518/1 hrsz-ú ingatlant a tulajdonosa lekerítheti a saját költségére. A víziközmű vezetékek áthelyezése nem szükséges, azonban — mivel gerincvezetésekről van szó — szükséges a szolgálmi jog biztosítása (földhivatali bejegyzése) a VASIVÍZ Zrt, mint üzemeltető javára és az 520/1 hrsz-ú tulajdonos bekötése részére.

¹⁹ OTSZ 72. § (8), 75. § (1) és 76. § (1) és (3) bekezdései.

²⁰ Ttv. 29. § (1) bekezdése.

²¹ A víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény egyes rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 58/2013. (II. 27.) Korm. rendelet 81. § (4) bekezdése szerint „A víziközmű-szolgáltató a közterületi vízvételi helyet az ellátásért felelős állami tulajdonosi joggyakorló vagy a helyi önkormányzat képviselő testülete és az illetékes közegészségügyi szakhatóság, a közterületi tűzcsapot az ellátásért felelős és az illetékes katasztrófavédelmi kirendeltség előzetes hozzájárulásával helyezheti át vagy szüntetheti meg.”

²² F7126-1662-1/2016.

²³ Szóbeli kiegészítés szerint a panaszos ingatlanán ugyan a földgázvezeték csonkja megvan, de az üzemelő vezetékszakasról a Ciklámen utcában fizikailag leválasztásra került.

²⁴ FF/54-110/2016.

Ennek költségeit a meglévő állapot megváltoztatását kezdeményező félnek kell viselnie.

A víz- és csatornaszolgáltató a településrendezési eljárás során átfogóan vizsgálja a megküldött terveket. Az önkormányzat a kérdéses módosítást külön nem jelezte, a megküldött térkép méretaránya nem tette lehetővé ennek vizsgálatát. A tárgyi településrendezéssel kapcsolatos önkormányzati döntés – amennyiben a szolgalmi jog bejegyzések megtörténnek – a társaság feladatának ellátására várhatóan nem lesz kihatással.

VI. Az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. tájékoztatásának összefoglalása²⁵

Velem község elektromos közműhálózata a Zrt. tulajdonában áll. A vezetékekre, az érintett ingatlanokra szolgalmi jogot jegyeztettek be, ami a közüzemi tevékenység ellátásán alapul. Ez biztosítja részükre a hálózati elemek ott létét és megközelíthetőségét. Emiatt mellékes, hogy az érintett terület milyen besorolásban van a telekkönyvben, a tárgyi ügy befolyásolására sem kívánnak lépéseket tenni.

VI.1. Az Önkormányzat 2015-ben nem adott át részükre településrendezési tervet véleményezésre, jóváhagyásra. Utoljára 2013. december 10-én érkezett Helyi Építési Szabályzat módosítása, ami nem tartalmazott változtatást a szóban forgó településrészre, holott tudomással kell bírniuk a település rendezésével kapcsolatos távlati tervekről.

VI.2. Az 518/1 hrsz-ú ingatlan megváltozott besorolása nem lehet kihatással később sem az ott található közmű használatára, megközelíthetőségére. Vezetékeik biztonsági övezetében építési korlátozás/tilalom van, melyet az új rendezési terv, vagy építési engedély kiadásánál is figyelembe kell venni. Tulajdonostól függetlenül biztosítani kell a mindenkori bejutásukat, hiszen egy üzemzavar elhárítása nem tűrhet halasztást csak azért, mert a hálózat nem megközelíthető, a közterülettől elzárt helyen van. Előfordul, hogy a hálózatot magánterületen kell létesíteni, ami a legtöbb esetben semmilyen fennakadást nem okoz. A közüzemi hálózat megközelíthetősége érdekében, ilyen esetben nem járulnak hozzá a kerítés építéséhez, de kapu építését nem akadályozhatják meg. Az építtetőnek ugyanakkor garantálnia kell a mindenkori bejutás lehetőségét.

VI.3. A közművek áthelyezése (amennyiben a műszaki feltételek adottak) az áthelyezést kérő költségén történhet meg, melyet megrendelésre végeznek (végeztetnek) el. Előzetes vizsgálatuk szerint az 518/1 hrsz-ú ingatlanról eltávolítható a villamos közmű és a vezetékjog, de annak költsége jelentős lenne, mert egy viszonylag hosszú, kb. 300-400 méteres hálózatépítéssel pótolható a kieső hálózat. Jelezték, az 520/1 hrsz-ú ingatlanon lévő bakoszlop megközelítése a jövőben gondot okozhat, mert azt eddig a Ciklámen utca felől közelítették meg. Ennek az oszlopnak a kiváltása műszakilag – a terepviszonyok miatt – nem oldható meg, vagy csak igen jelentős anyagi ráfordítással. Amennyiben a jelenlegi változás csupán a terület besorolását érinti, úgy a Zrt. és az ellátott felhasználók joga nem sérül. Ellenben, ha beépítés, kerítésépítés, elkerítés az 518/1 hrsz-ú ingatlan tulajdonosának célja, abban az esetben *előfordulhat, hogy egy esetleges üzemzavar-elhárításkor, vagy tervezett munkavégzéskor nem tudják megközelíteni a hálózatot. Ez mindenképp kerülendő a Zrt. és az ellátott felhasználók érdekében, hiszen az további jogok sérülését, tisztázatlan helyzet kialakulását eredményezheti.* Jelen állapotot nem tudják alakítani, ahhoz létre kell jönnie egy olyan helyzetnek, melyben a szerelőik akadályoztatva vannak munkavégzésükben, vagy konkrét megkeresést kell kapniuk az építésügyi hatóságtól, melyben hozzájárulásukat kérik egy engedély kiadásához.

A vizsgálat megállapításai

I. A hatáskör tekintetében

Az alapvető jogok biztosának feladat- és hatáskörét, valamint az ennek ellátásához szükséges vizsgálati jogosultságokat az Ajbt. határozza meg. Az Ajbt. 18. § (1) bekezdése szerint az alapvető jogok biztosához bárki fordulhat, ha megítélése szerint – többek között – közigazgatási szerv, helyi önkormányzat tevékenysége vagy mulasztása a beadványt tevő személy alapvető jogát sérti vagy annak közvetlen veszélyével jár (a továbbiakban együtt: visszasság),

²⁵ 254/78/2016.

feltéve, hogy a rendelkezésre álló közigazgatási jogorvoslati lehetőségeket – ide nem értve a közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálatát – már kimerítette, vagy jogorvoslati lehetőség nincs számára biztosítva.

Az Önkormányzat és a Kormányhivatal a biztos és a jövő nemzedékek védelmét ellátó biztos-helyettes által vizsgálható szervnek minősül. A helyi építési szabályokat önkormányzati rendeletben kell elfogadni, ebből következően a településrendezési eljárás és az Új HÉSZ szabályozása kapcsán a jogorvoslati lehetőség nem értelmezhető.

II. A vizsgált alapjogok tekintetében

Az alapvető jogok biztosja egy adott társadalmi probléma mögött álló összefüggésrendszer feltárása során autonóm, objektív módon, kizárólag alapjogi érvek felsorakoztatásával és összevetésével tesz eleget az Alaptörvényben kapott mandátumának. Álláspontom szerint az ombudsman akkor jár el helyesen, ha következetesen, zsinórmértékként támaszkodik az Alkotmánybíróság alapvető jogállami garanciákkal és az alapjogok tartalmával kapcsolatos elvi megállapításaira, valamint az egyes alapjogi tesztekre.

Magyarország Alaptörvényének és az Ajbt. hatályba lépésével az alapvető jogok biztosaként is követni kívánom a fenti gyakorlatot, így míg az Alkotmánybíróság eltérő álláspontokat nem fogalmaz meg, eljárásom során irányadónak tekintem a testület eddigi megállapításait. Mindezt alátámasztandó, az Alkotmánybíróság a 22/2012. (V. 11.) AB határozatában arra mutatott rá, hogy „*az előző Alkotmány és az Alaptörvény egyes rendelkezései tartalmi egyezősége esetén éppen nem a korábbi alkotmánybírósági döntésben megjelenő jogelvek átvételét, hanem azok figyelmen kívül hagyását kell indokolni*”.

Az Alkotmánybíróság ugyanakkor a 13/2013. (VI. 17.) AB határozatában azt emelte ki, hogy az adott határozatban vizsgált törvényi rendelkezések esetében már az Alaptörvény Negyedik Módosítása alapján jár el a korábbi alkotmánybírósági határozatokban foglaltak felhasználhatóságát illetően.

A testület ennek kapcsán elvi érveléssel mondta ki azt, hogy „*az Alkotmánybíróság (...) a hatályát vesztett alkotmánybírósági határozat forrásként megjelölésével, a lényegi, az adott ügyben felmerülő alkotmányossági kérdés eldöntéséhez szükséges mértékű és terjedelmű tartalmi vagy szövegszerű megjelenítéssel hivatkozhatja vagy idézheti a korábbi határozataiban kidolgozott érveket, jogelveket. Az indokolásnak és alkotmányjogi forrásainak ugyanis a demokratikus jogállamban mindenki számára megismerhetőnek, ellenőrizhetőnek kell lennie, a jogbiztonság igénye az, hogy a döntési megfontolások átláthatóak, követhetőek legyenek. A nyilvános érvelés a döntés indoklásának létalapja. A korábbi határozatokban kifejtett érvek felhasználhatóságát az Alkotmánybíróság mindig esetről esetre, a konkrét ügy kontextusában vizsgálja.*”

Az idézett elvi jelentőségű tétellel összhangban, vizsgálati megállapításaim megfogalmazása, az egyes alapjogok, alkotmányos elvek értelmezése során – ellenkező tartalmú alkotmánybírósági iránymutatás megszületéséig, az alkotmányszöveg változását, a tartalmi, illetve kontextuális egyezőséget is figyelembe véve – az alapvető jogok biztosaként továbbra is irányadónak tekintem az Alkotmánybíróságnak az Alaptörvény hatályba lépését megelőzően meghozott határozatai indokolásában kifejtett érveket, jogelveket és összefüggéseket.

1. Az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdése alapján Magyarország független, *demokratikus jogállam*. Az Alkotmánybíróság korábbi töretlen gyakorlata alapján: „*A jogállam nélkülözhetetlen eleme a jogbiztonság. A jogbiztonság az állam – s elsősorban a jogalkotó – kötelességévé teszi annak biztosítását, hogy a jog egésze, egyes részterületei és az egyes jogszabályok is világosak, egyértelműek, működésüket tekintve kiszámíthatóak és előreláthatóak legyenek a norma címzettjei számára. Vagyis a jogbiztonság nem csupán az egyes normák egyértelműségét követeli meg, de az egyes jogintézmények működésének kiszámíthatóságát is*”²⁶

Az Alkotmánybíróság a 30/2012. (VI. 27.) AB határozatában kimondta, hogy *az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdése és az Alkotmány 2. § (1) bekezdése azonosan deklarálja az ún. jogállami klauzulát*, tehát az eddig kialakított alkotmánybírósági gyakorlat továbbra is relevánsnak tekintendő.

²⁶ 9/1992 (I. 30.) AB határozat

A jogbiztonság követelménye nem korlátozódik kizárólag a jogalkotásra, az nemcsak az egyes normák egyértelműségét követeli meg, hanem a jogintézmények működésének, a jogalkalmazói magatartás kiszámíthatóságát is. Az Alkotmánybíróság döntéseiben felhívta a figyelmet, hogy a jogállamiságnak számos összetevője van, a jogállamiság elvéből adódó egyik legfontosabb alapkövetelmény, hogy „a közhatalommal rendelkező szervek a jog által meghatározott szervezeti keretek között, a jog által megállapított működési rendben, a jog által a polgárok számára megismerhető és kiszámítható módon szabályozott korlátok között fejtik ki tevékenységüket” (56/1991. (XI.8.) AB határozat).

Csakis formalizált eljárási szabályok megkövetelésével és betartásával működhetnek az Alaptörvénynek megfelelően a jogintézmények. Az Alkotmánybíróság a 75/1995. (XI. 21.) számú határozatában azt is kimondta, hogy az alanyi jogok és kötelezettségek érvényesítésére szolgáló eljárási garanciák a jogbiztonság alkotmányos elvéből következnek. Megfelelő eljárási garanciák nélkül működő eljárásban a jogbiztonság szenved sérelmet.

2. A tisztességes hatósági eljáráshoz való jogot az Alaptörvény XXIV. cikk (1) bekezdése rögzíti, amely kimondja: „Mindenkinek joga van ahhoz, hogy ügyeit a hatóságok részrehajlás nélkül, tisztességes módon és ésszerű határidőn belül intézzék. A hatóságok törvényben meghatározottak szerint kötelesek döntéseiket indokolni.” Ez a cikk az Európai Unió Alapjogi Chartájában foglalt megfelelő ügyintézéshez, a „jó közigazgatáshoz” való jog követelményeként fogalmazza meg a bíróságokon kívül a közigazgatási hatósági eljárásokra vonatkozóan is a tisztességes eljárás követelményét.²⁷

A tisztességes eljáráshoz való jog az emberi méltósághoz való jogból is levezethető olyan alapvető jog, amely szoros kapcsolatban áll az egyenlőséghez való jog egyes elemeiből eredő elvárásokkal is. Ezek alatt az egyenlő méltóságú személyként történő egyenlő bánásmódot, az egyenlőként kezelést kell érteni. A tisztességes eljárás azonban ezen kívül számos egyéb elvárást is felölel: olyan jogalkalmazói eljárást foglal magában, ami a materiális jogállam értékrendjének megfelelő, a demokratikus alkotmányfejlődés során kikristályosodott alapelvek és szabályok alapján zajlik.

A tisztességes eljárás a jogbiztonság elvéhez hasonlóan olyan szabály, ami önálló alkotmányjogi normaként érvényesül, tehát nem csupán más előírásokat kiegészítő, járulékos szabály.²⁸ Mindezek mellett a tisztességes eljárás követelménye minden olyan eljárásra vonatkozik, amelyben valamely természetes vagy jogi személy az állam jogalkalmazói tevékenysége által érintett. Egységes az értelmezési gyakorlat abban, hogy a tisztességes eljárás követelményének a közigazgatási hatósági eljárásban is érvényesülnie kell.²⁹

A tisztességes eljárás (fair trial) követelménye az Alkotmánybíróság 6/1998. (III. 11.) AB határozata szerint: „a fair trial olyan minőség, amelyet az eljárás egészének és körülményeinek figyelembevételével lehet csupán megítélni. Ezért egyes részletek hiánya ellenére éppúgy, mint az összes részletszabály betartása dacára lehet az eljárás 'méltánytalan' vagy 'igazságtalan', avagy 'nem tisztességes'...”.

Az Alkotmánybíróság a 14/2004. (V. 7.) AB határozatában a tisztességes eljáráshoz való jogra vonatkozó gyakorlatát összegezve megállapította, hogy a tisztességes eljáráshoz való jog abszolút jog, amellyel szemben nem létezik mérlegelhető más alapvető jog vagy alkotmányos cél, mert már maga is mérlegelés eredménye.

III. Az ügy érdemében

1. Az Önkormányzat válasza szerint Velem község korábbi üdülő övezeti részén megváltoztak – az egyébként évtizedes – településrendezési elképzeléseik, a korábbi fejlesztési céljaikkal szemben a jövőben nem kívánják a Ciklámen utcát továbbfolytatni, emiatt a jelenlegi velemi 518/1 hrsz-ú ingatlant az Új HÉSZ közlekedési területből kertvárosias lakóterület felhasználási egységbe sorolta át.

²⁷ Lásd bővebben: Váci Péter: A jó közigazgatási eljáráshoz való alapjog és az új Alaptörvény. Magyar Közigazgatás, 2011. évi 1. szám (40-41. o.)

²⁸ Drinóczi Tímea (szerk.): Magyar alkotmányjog III. Alapvető jogok. Budapest-Pécs, 2006. (270. o.)

²⁹ Drinóczi Tímea (szerk.): Magyar alkotmányjog III. Alapvető jogok. Budapest-Pécs, 2006. (270. o.), Sári János: Alapjogok, Alkotmánytan II. Budapest, 2004. (109. o.), Sólyom László: Az alkotmánybíráskodás kezdetei Magyarországon. Budapest, 2001. (562. o.), valamint Halmi Gábor és Tóth Gábor Attila (szerk.): Emberi jogok. Budapest, 2003. (706. o.)

A valóság ezzel szemben az, hogy a Ciklámen utca folytatásáról már 2003-ban, a Régi HÉSZ elfogadásakor „lemondtak”, mert az utca szabályozási vonala az egykori velemi 520 hrsz-u ingatlan határvonalánál ért véget, miközben a megelőző tervben azt még a Gesztenyés utcára nyitották volna ki.

A 28 m² nagyságú velemi 518/1 hrsz-ú ingatlan jelenleg – a természetben – a Ciklámen utca szerves részét alkotja, attól fizikailag nem különül el. Az 518/2 hrsz-ú ingatlantól (északról) embermagasságú sövénykerítés, az 520/1 hrsz-ú ingatlantól gépkocsi bejárást biztosító fémkapu választja el, míg a déli oldalon drótháló kerítés található.

Hangsúlyozni szükséges, hogy a jelenlegi területhasználat a Régi HÉSZ előírásainak gyakorlati végrehajtását jelenti, amit részben az állampolgárok önkéntes jogkövetése, részben jogerős, egyedi építésügyi hatósági döntések, továbbá az 518/1 és 520/1 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosainak bíróság előtt létrejött egyezsége hozott létre.

Tényként rögzítendő, hogy a Ciklámen utca részeként 2006-ban kialakított velemi 518/1 hrsz-ú ingatlan a természetben útként funkcionál, és ez a közforgalom elől el nem zárt magánút jelenleg csak az 520/1 hrsz-ú ingatlan megközelítésére szolgál.

Tény az is, hogy az 518/1 hrsz-ú ingatlant az Önkormányzat nem alakította közúttá – holott a Régi HÉSZ általi funkció megvalósítása annak tulajdonosától nem volt elvárható³⁰ –, azt nem vette meg (sajátította ki), így az jelenleg is magántulajdonban áll. Az sem képezheti vita tárgyát, hogy az 518/1 hrsz-ú ingatlan új szabályozás (az Új HÉSZ) szerinti besorolása és a Ciklámen utca közlekedési övezeti lehatárolása nem a kialakult – valós – területhasználatot tükrözi, a közcélú területhasználat az önkormányzat tulajdonában álló velemi 527 hrsz-ú ingatlanra került leszűkítésre, kvázi ehhez igazították a szabályozást. Az előzőek alapján rögzíthető, hogy a velemi 518/1 hrsz-ú ingatlanon az önkormányzat korábbi településrendezési (szabályozói) céljával egyezően megvalósult a közlekedési funkció, fizikailag és funkcióját tekintve kialakult az út (útrészlet). Ezzel szemben az önkormányzat (jogalkalmazói oldalon) a megvalósult közterületi használatról ténylegesen nem vett tudomást és – a kialakult állapot ellenére – visszalépett (lemondott) a terület közúttá alakításáról. Mindezek alapján *megállapítjuk, hogy a Régi HÉSZ által célzott közlekedési célú területfelhasználás ténylegesen kialakult, ennek következtében a velemi 518/1 hrsz-ú ingatlan – jelenleg – útként funkcionál.*

2. Az Alaptörvény 32. cikk (1)-(2) bekezdései³¹ alapján az önkormányzatok feladat- és hatásköre a helyi közügyek intézéséhez kapcsolódik.

A Mötv. 4. §-a szerint „*a helyi közügyek alapvetően a lakosság közszolgáltatásokkal való ellátásához, valamint a helyi önkormányzás és a lakossággal való együttműködés szervezeti, személyi és anyagi feltételeinek megteremtéséhez kapcsolódnak.*”

A Mötv. 13. § (1) bekezdése szerint a helyi közügyek és a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladat – többek között – *a településfejlesztés és -rendezés; a településüzemeltetés (így a közvilágításról való gondoskodás, a helyi közutak és tartozékainak kialakítása és fenntartása); hulladékgyűjtés; víziközmű-szolgáltatás, amennyiben a helyi önkormányzat ellátásért felelősnek minősül.*

³⁰ Az Étv. 30. § (4) bekezdése szerint „*Ha az ingatlan rendeltetését a helyi építési szabályzat valamely később megvalósítandó – jogszabályban megállapított – olyan közérdekű célban határozza meg, amelynek megvalósítása a tulajdonostól nem várható el, és ez a tulajdonosi és építési jogokat korlátozza, a tulajdonos attól követelheti az ingatlan megvételét, akinek érdekében állt a közérdekű célt szolgáló korlátozás előírása (a továbbiakban: érdekelt). Ha az érdekelt nem állapítható meg, vagy jogutód nélkül megszűnt, a tulajdonos a települési önkormányzattól követelheti az ingatlan megvételét. Ha az ingatlan megvételére vonatkozó megállapodás az erre irányuló kérelemről számított öt éven belül nem jön létre, a tulajdonos kezdeményezheti a kisajátításról szóló törvény szerinti eljárást.*”

³¹ „(1) *A helyi önkormányzat a helyi közügyek intézése körében törvény keretei között a) rendeletet alkot; b) határozatot hoz; c) önállóan igazgat; d) meghatározza szervezeti és működési rendjét; e) gyakorolja az önkormányzati tulajdon tekintetében a tulajdonost megillető jogokat; f) meghatározza költségvetését, annak alapján önállóan gazdálkodik; g) e célra felhasználható vagyonával és bevételeivel kötelező feladatai ellátásának veszélyeztetése nélkül vállalkozást folytathat; h) dönt a helyi adók fajtájáról és mértékéről; i) önkormányzati jelképeket alkothat, helyi kitiintetéseket és elismerő címeket alapíthat; j) a feladat- és hatáskörrel rendelkező szervtől tájékoztatást kérhet, döntést kezdeményezhet, véleményt nyilváníthat; k) szabadon társulhat más helyi önkormányzattal, érdek-képviseleti szövetséget hozhat létre, feladat- és hatáskörében együttműködhet más országok helyi önkormányzatával, és tagja lehet nemzetközi önkormányzati szervezetnek; l) törvényben meghatározott további feladat- és hatásköröket gyakorol.* (2) *Feladatuként eljárva a helyi önkormányzat törvény által nem szabályozott helyi társadalmi viszonyok rendezésére, illetve törvényben kapott felhatalmazás alapján önkormányzati rendeletet alkot.*”

Jellegét tekintve azok a tevékenységek minősülnek közszolgáltatásoknak, melyek általános állampolgári (közösségi) igények kiszolgálására irányulnak, ahol jellemzően az állam a fogyasztók érdekében versenyen túli szempontokat is érvényesít. E körben nyilvánvalóan közérdekűek az olyan tevékenységek, ahol az állam az emberi méltóságnak megfelelő alapvető életkörülmények feltételeit biztosítja. Így közérdekű közszolgáltatásnak minősül a közvilágítás, a víz és csatorna közműszolgáltatás, de a helyi közutak kialakítása is. Az önkormányzatok az Alaptörvény és a Mötv. előírásai alapján – a törvényi keretek között – szabadon dönthetnek a helyi közügyek intézéséről, közfeladataik ellátásáról, így természetesen arról is, hogy egy adott ingatlant közöttük kívánják-e alakítani, a dolog tulajdonjogát mikor kívánják megszerezni.

2.1. A Mötv. és az Étv. előírásai³² alapján a települési önkormányzatok feladata a településfejlesztés és a településrendezés, amelyet az épített környezet, a település tervszerű alakítása és védelme érdekében látnak el. Az Étv. a településrendezés (-fejlesztés) céljaként azt határozza meg, hogy „a lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása érdekében a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása, a közérdek érvényesítése az országos, a térségi, a települési és a jogos magánérdekek összhangjának biztosításával, a természeti, táji és építészeti értékek gyarapítása és védelme, valamint az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése”.³³ Az Étv. 7. § (2) bekezdése szerint a településfejlesztés és a településrendezés során biztosítani kell a területek közérdeknek megfelelő felhasználását a jogos magánérdekekre tekintettel. E döntés során – többek között – figyelembe kell venni a közlekedés, a posta és a hírközlés, a közüzemi ellátás, különösképpen az energia- és vízellátás, a hulladékkezelés, a szennyvízelhelyezés és -kezelés biztosítását.³⁴ A településrendezési eljárások során figyelembe veendő közérdek változatos formában jelentkezik, de az Étv. előbbi szabálya alapján ilyen az energiaellátással (villamos energia, gáz), a közműves ivóvíz- és csatornaszolgáltatással (csapadékvíz elvezetése), a települési hulladékok gyűjtésével, szállításával és kezelésével kapcsolatos szempontok. Hangsúlyozni kell, hogy az Étv. 2013. január 1-jétől hatályos új normaszövege – a 7. § (2) bekezdése – a településrendezés (-fejlesztés) során a területek közérdeknek megfelelő – és a jogos magánérdekre figyelemmel lévő – felhasználásának biztosítását az önkormányzatok számára kötelezettségként írta elő. Mindezek alapján megállapítjuk, hogy az önkormányzatok alapvető feladata a közérdek érvényre juttatása; a településrendezési eljárások és döntések során prioritást kell kapniuk a közműszolgáltatások zavartalan biztosításának.

2.2. A biztosok számos alkalommal foglalkoztak a közműves közszolgáltatásokkal, a közcélú hálózatokhoz kapcsolódó közérdekű használati joggal, azok ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével.³⁵ A vezeték jogokkal kapcsolatos legutóbbi jelentés³⁶ szerint „(...) a vezetékJog a polgári jog szabályainak megfelelően közérdekű használati jognak minősül, amely államigazgatási szerv határozatával létesül közérdekből (köz célú hálózat megépítése céljából), és amennyiben az idegen (nem köztulajdonban lévő) ingatlant érint, be kell jegyezni az ingatlan-nyilvántartásba. (...) Régi alapelv és követelmény, hogy a köz célú hálózat nyomvonalát úgy kell kijelölni és megtervezni, hogy az lehetőleg közterületen haladjon és a lehető legkisebb mértékben érintsen termőföldet vagy egyéb, nem köztulajdonban lévő ingatlant”. Továbbá rögzíti azt is, hogy „a közterületet minden közműszolgáltató vezetékJog (szolgálat) bejegyzése nélkül is szabadon használhatja”, illetve „a vezetékJog, mint közérdekű használati jog alapításának a célja, hogy a hálózati engedélyes idegen ingatlanon köz célú hálózatot helyezzen el, azt – közérdekből – üzemeltesse”. A korábbiak szerint az önkormányzatok településrendezési feladatai közé tartozik a köz célú közműhálózatok elhelyezésével kapcsolatos területi igények felmérése, szükséges területek – a közterületek – biztosítása, mind a tervezésben, mind a helyi településrendezési szabályozásban. A közműfejlesztések magas költségigénye miatt ezek csak hosszútávon valósulhatnak meg, így a tervezésnek és az azt biztosító helyi szabályozásnak állandóságot, kiszámíthatóságot kell garantálnia.

³² Étv. 6. §-a

³³ Étv. 7. § (1) bekezdés

³⁴ Lásd az Étv. 7. § (2) bekezdés a)-p) pontjait.

³⁵ Például az AJB-5747/2010., AJB-6115/2013. számú jelentések.

³⁶ AJB-6115/2013.

A közcélú közműhálózatok létesítéséhez, használatához számos olyan jog, korlátozás, teher stb. kapcsolódik, amely az adott terület időleges vagy állandó használatára kihatással lehet (van). Emiatt azok elhelyezésére elsősorban nem a magáncélra szolgáló és magántulajdonban álló területek, hanem a közösségi funkcióknak helyet biztosító köztulajdonú területek – az ún. közterületek³⁷ – szolgálnak. Az Étv. előírása³⁸ szerint a közterületet rendeltetésének megfelelően – mint a közt szolgáló tevékenységek helyét – bárki használhatja. A jogszabályi közfunkció és köztulajdon biztosítja, hogy a közszolgáltatóknak a szolgáltatások létesítésével, használatával szükségszerűen együtt járó korlátozásokkal ezeken a területeken ne kelljen foglalkozniuk (használati jogok alapításával, korlátozások ellentételezésével, stb.). Ebből az is következik, hogy a köz(területi) funkció esetleges megszüntetése esetén az önkormányzatoknak a közérdek érvényesítése érdekében különös gonddal kell eljárniuk. Mindezek alapján *megállapítjuk, hogy a közműhálózatok elhelyezésére elsősorban – az erre a funkcióra létrehozott – közterületek szolgálnak, melyet a hosszú távú, kiszámítható helyi településrendezési szabályozásnak kell biztosítania.*

3. A tárgyi ügyben egyetlen megkeresett szerv sem vitatta, hogy a velemi 518/1 hrsz-ú ingatlanon közművek – vezetékes ivóvíz, közműves csatorna és légvezetékes áramhálózat³⁹ – haladnak keresztül, azon továbbá tűzcsap is található. Azzal is egyetértettek, hogy az ingatlanra az Új HÉSZ megszüntette a korábbi közúti (közterületi) funkciót és az átsorolás magában hordozza a (közforgalom elől el nem zárt) magánút esetleges jövőbeni megszüntetését.

3.1. Az ingatlan-nyilvántartásban sem vízvezeték és szennyvízcsatorna szolgáltatás, sem a tűzcsap esetében nincs bejegyzés. Az üzemeltető VASIVÍZ ZRt. a településrendezési eljárásban részt vett, de – álláspontja szerint – az Önkormányzat külön nem jelezte a módosítást, a megküldött térkép méretaránya ennek vizsgálatát nem tette lehetővé. Az 518/1 hrsz-ú ingatlan lekerítése esetén, mivel a vezetékszakaszk gerincvezeték, szolgálmi jogot kell biztosítani a VASIVÍZ Zrt-nek és az 520/1 hrsz-ú ingatlan tulajdonosának, aminek költségeit az állapot megváltoztatónak kell viselnie. Ha a szolgálmi jog bejegyzése megtörténik, a változásnak várhatóan nem lesz kihatása.

3.2. Az E-ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt javára az ingatlan-nyilvántartásban vezetékjog van bejegyezve, ezért a változásnak nem lesz kihatása jövőbeni tevékenységére. Állításuk szerint az Önkormányzat a településrendezési eljárásba nem vonta be őket, a legutolsó, 2013 végén megküldött anyag nem tartalmazott változtatást e területre. Az út megszüntetése, az ingatlan lekerítése esetén a villamos közmű az 518/1 hrsz-ú ingatlanról elvileg – a költségek vállalása mellett – eltávolítható, ugyanakkor az 520/1 hrsz-ú ingatlanon lévő oszlop kiváltása nem megoldható (vagy csak jelentős anyagi ráfordítással), mert az több más ingatlant is ellát. Ezt az oszlopot (és a hálózatot) a Ciklámen utca felől – az 518/1 hrsz-ú ingatlanon keresztül – közelítették meg, elkerítés esetén a jövőben gondok lehetnek, *előfordulhat, hogy egy üzemzavar-elhárításkor vagy munkavégzéskor nem tudják megközelíteni a hálózatot.*

3.3. A Katasztrófavédelmi Igazgatóság részt vett a településrendezési eljárásban és tájékoztatta az Önkormányzatot az irányadó tűzvédelmi előírásokról. Így arról is, hogy „a településen *az oltóvíz nyelési lehetőségek biztosítása az önkormányzat feladata*”⁴⁰, továbbá „a tűzoltói beavatkozás hatékonysága céljából *biztosítani kell: az építmény akadálytalan megközelítését tűzoltó gépjárművel, az építmény környezetében és az építményen belül a rendeltetésnek megfelelő oltóanyag-*

³⁷ Az Étv. 2. § 13. pontja szerint „*Közterület: közhasználatra szolgáló minden olyan állami vagy önkormányzati tulajdonban álló földterület, amelyet az ingatlan-nyilvántartás ekként tart nyilván.*” Továbbá az Étv. 54. § (4) bekezdése szerint „*A közterület rendeltetése a) a telkek térbeli kapcsolatának, megközelítésének, b) a közúti és gyalogos közlekedés (út, járda stb.), c) a kikapcsolódás, a szórakozás, a sporttevékenység, a szabadidő-eltöltés, d) a felvonulás, a gyülekezés, a közösségi megnyilvánulás, e) szobor elhelyezésének, emlékhely kialakításának, művészeti alkotások elhelyezésének, f) a közművek elhelyezésének, g) zöldfelületek kialakításának biztosítása.*”

³⁸ Étv. 54. § (5) bekezdés első mondata.

³⁹ A gázvezeték a szolgáltató tájékoztatása szerint 2006-ban megszüntetésre került.

⁴⁰ Ttv. 29. § (1) bekezdése

ellátást, továbbá a kockázattól függően az építmény környezetében a tűzoltó gépjárművek, technikai eszközök működéséhez, működtetéséhez szükséges terület”⁴¹

Tűzvédelmi szempontból az 518/1 hrsz-ú ingatlan településrendezési és tulajdonjogi állapota lényegtelen, mert a tűzoltásvezető a hatályos jogszabályi előírások⁴² alapján széles intézkedési jogosítványokkal rendelkezik.

A tűzcsap telepítésénél az Önkormányzatnak van hatásköre, az ellenőrzés, időszakos felülvizsgálat és karbantartás az üzemeltető VASIVÍZ Zrt. feladata. Az 518/1 hrsz-ú ingatlan lekerítése esetén is *biztosítani kell a tűzcsap akadálytalan megközelítését és a mindenkori vízkivételt*. Ha szükség lesz a föld feletti tűzcsappá történő átépítésére, akkor indokolt a közterületre történő áthelyezése. A VASIVÍZ Zrt. az illetékes katasztrófavédelmi kirendeltség hozzájárulásával helyezheti át, a költségeket az Önkormányzatnak kell viselnie.

A település összehangolt, hosszú távú fejlesztésével nincs összhangban az olyan településrendezési szabályozás, amely nem veszi figyelembe a kialakult természetbeni állapotot, a meglévő közműveket. *Ez a tevékenységüket a helyszínen kedvezőtlenül befolyásolhatja, nem várt akadályok léphetnek fel, melyek késleltethetik a tűzoltói beavatkozást.*

3.4. A Kkt. 3. § (1) bekezdése szerint, a közutak és a közforgalom elől el nem zárt magánutakat közlekedés céljából gyalogként vagy – meghatározott feltételek esetén – járművezetőként bárki igénybe veheti. A Kkt. 14.§ (4) bekezdése alapján, aki az országos és helyi közutakat, vagy a közforgalom elől el nem zárt magánutakat engedély nélkül lezárja, azt a közlekedési hatóság az eredeti állapot helyreállítására kötelezi.

Az Önkormányzat, és a Kormányhivatal válasza szerint a településrendezési eljárás, a szabályozás módosítása során alapvetően ügyi szempontot – az ingatlanok közúton való megközelíthetőségét – vették figyelembe, a magánfelek polgári jogi vitájában nem kívántak állást foglalni. Álláspontjuk szerint az út jövőbeni megtartását és annak magánútként való használatát semmi nem tiltja, a közlekedési funkciót a felek közötti korábban létrejött polgári jogi megállapodás alapján lehet érvényesíteni.

Ugyanakkor ez a helyzet – a Kormányhivatal válasza alapján – csak addig áll fenn, amíg a közlekedési hatóság hozzá nem járul az út megszüntetéséhez. Vagyis a jelenlegivel azonos területhasználat fennmaradása – az övezeti átsorolást és az út esetleges megszüntetését követően – alapvetően a velemi 518/1 hrsz-ú ingatlan tulajdonosának akaratáról, szándékától függ.

4. Az Étv. előírásai⁴³ alapján a településrendezés a település tervszerű (és hosszú távú) alakítása és védelme, mely eljárásnak célja – többek között – a közérdek érvényesítése, a települési és a jogos magánérdekek összhangjának biztosítása. A településrendezési eljárás során a Képviselő-testület – a velemi 518/1-2 és 520/1 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosainak kérelme alapján – a 101/2014. (VIII. 12.) és 104/2014. (VIII. 12.) határozataiban döntött a velemi 518/1 hrsz-ú ingatlan sorsáról, amikor először állást foglalt az ingatlan átsorolásáról, majd elutasította a magánút közúttá alakítását. A megkereséseinkre adott válaszok szerint az Önkormányzat az ingatlan (útrész) területhasználatára, mint az ingatlanok tulajdonosai közötti – évtizedes – polgári jogi problémára tekintett, és így is kezelte.

⁴¹ OTSZ 6. § (5) bekezdés. Továbbá az OTSZ 72. § (8), illetve 76. § (1) és (3) bekezdései alapján közölték, hogy „minden vízszerszégi helyet úgy kell kialakítani, hogy az tűzoltó gépjárművel mindenkor megközelíthető, az előírt oltóvíz mennyiség akadálytalanul kivethető legyen az időjárástól és természetes felszíni vizek esetén a vízállástól függetlenül”, valamint „a tűzcsapok a védendő szabadtéri éghetőanyag-tároló területétől, építménytől a megközelítési útvonalon mérten 100 méternél távolabb és – a tűzcsapcsoportok kivételével – egymáshoz 5 méternél közelebb nem helyezhetők el. A tűzcsapoknál a tűzoltó gépjárművek részére úgy kell felállási helyet biztosítani, hogy azok mellett legalább 2,75 méter közlekedési út szabadon maradjon”

⁴² A tűzoltóság tűzoltási és műszaki mentési tevékenységének általános szabályairól szóló 39/2011. (XI. 15.) BM rendelet 17. §-a szerint „A tűzoltásvezető joga a tüzeset helyszínét zárt területté nyilvánítani, azok helyén és környezetében minden olyan tevékenységet vagy mozgást korlátozni, megtiltani, amely a tűzoltást akadályozza vagy hátrányosan befolyásolja, továbbá elrendelni az illetéktelen vagy veszélyeztetett személyek, állatok és anyagi javak eltávolítását, a terület kiürítését: a tűzoltás vagy életmentés érdekében - a diplomáciai vagy nemzetközi jogon alapuló más mentesség figyelembevételével - természetes és jogi személyek, valamint jogi személyiség nélküli szervezetek tulajdonában, használatában, kezelésében álló területekre, létesítménybe behatolást elrendelni; bontást elrendelni, különösen ha azt a felderítés, az életmentés, a robbanásveszély, a tűz megközelítése (a behatolás), a tűz terjedésének megakadályozása, a füst, gáz, gőz eltávolítása, az omlásveszély megelőzése, az utómunkákat indokolja; valamint szükség szerint meghatározott felkészültségű szakember segítségét igényelni.”

⁴³ Étv. 6-7. §-ai

Álláspontja szerint a hatályos jogszabályoknak megfelelően biztosított az 520/1 hrsz-ú ingatlan közterületi megközelítése, ezért nem volt akadálya az 518/1 hrsz-ú ingatlan átsorolásának és a közlekedési funkció megszüntetésének.

Az 520/1 hrsz-ú ingatlan megközelítése valóban biztosított a Gesztenyés utca felől, így e tekintetben az 518/1 hrsz-ú ingatlan területfelhasználásának megváltoztatása nem kifogásolható. (Az már más kérdés, hogy ez alapján a magánút közlekedési hatósági megszüntetése a bíróság által jóváhagyott polgári jogi megállapodás érvényesítését akadályozhatja, amivel az önkormányzat akarva-akaratlanul állást foglalt a magánérdekek vitájában).

A településrendezési eljárás irataiból ezzel szemben nem állapítható meg, hogy az Önkormányzat a jelenleg a Ciklámen utca részét alkotó 518/1 hrsz-ú ingatlan átsorolása – az évtizedek óta tervezett közterületi funkció megszüntetése – kapcsán a megközelítésen és a kisajátítás hallgatólagos mellőzésén túl milyen közérdekű szempontokat vett figyelembe. A 2014. augusztus 12-ei képviselő-testületi ülésről készült jegyzőkönyv csak a tulajdonosok és a kisajátítás mellőzésének szempontjaira hivatkozik, nincs annak nyoma (sem más iratban), hogy milyen más – az Étv. 7. § (2) bekezdése szerinti – közérdekkel kapcsolatos, azokat érvényesítő szempontokat vett figyelembe, értékelt vagy mellőzött.

A közterületi területhasználatot megszüntető változtatás ugyanis nem csak a terület – korábbi tervek szerint megvalósult – tényleges használatával nincs szinkronban, hanem – a közlekedési övezethez kapcsolódó és ebből eredő garancia megszűnése miatt – a meglévő közszolgáltatások zavartalan használatát is megnehezítheti, akadályozhatja.

A közigazgatási hatóságok és a közműszolgáltatók a velemi 518/1 hrsz-ú ingatlan területét – az évtizedek óta fennálló, a Ciklámen utcára vonatkozó önkormányzati településrendezési tervek és szabályozás alapján – közterületnek tekintették, ennek megfelelően engedélyezték, alakították ki használatát és helyezték el a közművezetéseket, a közcélú hálózatokat.

A településrendezési eljárás és véleményezés (tartalma, részvétele, stb.) kapcsán az önkormányzat és a közműszolgáltatók álláspontja eltér, e kérdés a rendelkezésre álló dokumentáció alapján teljes körűen nem ítéltető meg. Az tény, hogy az önkormányzat az 518/1 hrsz-ú ingatlan átsorolásáról 2014 augusztusában – az előzetes véleményezést követően – döntött, az erre vonatkozó információk először a 2015. március 4-én készült „Településrendezési eszközök elkészítése Véleményezési dokumentáció” 26. oldalán szerepelnek, azok a mellékletekben is megjelennek.⁴⁴

Az viszont kérdéses, hogy az Önkormányzat a területfelhasználás átsorolása kapcsán az Étv. 7. § (2) bekezdésében foglaltaknak – a közérdeknek megfelelő területfelhasználás biztosítási kötelezettségének – hogyan és miként tett eleget. Az iratok és a közműszolgáltatók válaszai alapján e körben konkrét jelzésre, kérdésfeltevésre nem került sor, nem tisztázták az ott lévő közcélú közműszolgáltatások szempontjait, összefüggéseit, továbbá azt sem, hogy a köz(területi) funkció megszüntetése milyen következményekkel járhat.

Hangsúlyozni szükséges, hogy az Étv. 7. § (2) bekezdése szerinti kötelezettség megfelelő teljesítéséhez a közműszolgáltatóknak (vagy államigazgatási szerveknek) a településrendezési eszközök elfogadására irányuló – a Korm.r. szerinti⁴⁵ – eljárásokba történő bevonása önmagában – egyedi tájékoztatás és párbeszéd nélkül – nem elegendő, hiszen az ezzel kapcsolatos kérdések tisztázása és értékelése az önkormányzatok feladata és kötelezettsége.

Az önkormányzatok megfelelő információk hiányában nem tudják felmérni azokat a következményeket, melyekkel a köz(területi) funkció megszüntetése kapcsán a közérdek érvényesítése, védelme érdekében számolniuk kell (kellett volna). A tárgyi ügyben nem állapítható meg, hogy az Önkormányzat döntése során miként vizsgálta, hogyan értékelte a közterületi funkció és a közműszolgáltatások kapcsolatát, az átsorolás hatásait a közműszolgáltatások ellátására (az áramellátásra, a tűzoltáshoz szükséges oltóvíz biztosítására, stb.).

⁴⁴ Jelezni szükséges, hogy a térképen ábrázolt közművesítési javaslatok és a közműszolgáltatók szerinti közműállapot összevetése, értékelése szakmai kérdés, ami túlmutat az alapvető jogok biztosának hatáskörén.

⁴⁵ Korm.r. 28. §-a és 36-42.§-ai.

Ebből következően az ingatlan átminősítése során nem hozhatott (hozott) megalapozott döntést, hiszen egy közterület megszüntetése alapvetően nem az érintett ingatlantulajdonosok (az önkormányzat) magánérdekeire van kihatással, hanem elsősorban a közfunkció alapján ott megvalósult közérdekű köz(mű)szolgáltatásokra, különösen, ha azok ellátását (akár közvetve is) akadályozhatja (veszélyeztetheti), ami már más állampolgárokat is érint.

Mindezek alapján *megállapítjuk, hogy a velemi 518/1 hrsz-ú ingatlan átsorolásakor nem vették figyelembe a tényleges (kialakult) területhasználatot, nem érvényesítették a közszolgáltatásokban megjelenő közérdeket, ami sérti a tisztességes hatósági eljárásból való jog, továbbá a jogállamiság, valamint a jogállamiság elvéből fakadó jogbiztonság követelménye érvényesülését.*

4.1. Az előzőek szerint a településrendezési eljárás, a területhasználat módosítása során a közérdek érvényesítésére teljes körűen nem került sor, emiatt a területen lévő közművek és közszolgáltatások jövőbeli sorsa – a közérdek védelme – elsikkadt. A velemi 518/1 hrsz-ú ingatlan jövőbeni (magán)útként való – és az ebből eredő közcélú – használatát semmi nem garantálja, így a közművekhez való hozzáférés, a közszolgáltatási feladatok (akadálytalan) érvényesíthetősége megnehezülhet.

A köz(területi) funkció megszüntetése – az önkormányzat visszalépése – miatt a közszolgáltatást végzőknek a meglévő közműveik zavartalan használata, üzemeltetése érdekében további – jogszabályban előírt – intézkedéseket kell foganatosítaniuk: közérdekű használati jogot kell alapítaniuk (bejegyeztetniük), egyéb műszaki intézkedéseket (közművek áthelyezése, stb.) kell tenniük.

A közterületként megszünt terület miatt a közszolgáltatások zavartalan fenntartásához, biztosításához jelentős – akár a közt terhelő – költségek, kiadások keletkezhetnek. A konkrét ügyön túlmutatva hangsúlyozandó, hogy a használati (szolgalmi) jogok és korlátozások bejegyzésének elmaradása nem csak a jogosult, hanem a kötelezett tulajdonos érdekeivel is ellentétes, hiszen e nélkül aligha lehet tisztában a területe valós (korlátozott) használatosságával, beépíthetőségével, továbbá az ingatlan-nyilvántartás közhitelességét is csorbítja.

Miközben az önkormányzat döntése egyértelműen előnyös az ingatlan tulajdonosának – aki korábban úgy kapott építési engedélyt, hogy az utakat ki kellett alakítania – és a kisajátítást elkerülő önkormányzatnak, addig a közérdek egyéb szempontjai tekintetében – a közművek, közszolgáltatási szempontok értékelésének, a járulékos költségek számbavételének hiányában – ez kétséges. Ezek hiányában az Étv. szerinti közérdek érvényesítéséről, a köz- és magánérdek egyensúlyáról nem lehet beszélni.

Az előzőek alapján az Új HÉSZ szabályozása a velemi 518/1 hrsz-ú ingatlan tekintetében aggályos. Az önkormányzat az Étv. előírása⁴⁶ ellenére teljes körűen nem vizsgálta, így nem is biztosíthatta a közérdek érvényesülését, visszalépése a korábbi kötelező helyi szabályozáson alapuló, tervezetett *közterületi funkcióra figyelemmel* és ahhoz kötötten *megvalósított közszolgáltatások helyzetét* elbizonytalanította.

Ezzel nem biztosította a településrendezés Étv. szerinti általános követelményeit⁴⁷, a tervezés és szabályozás kiszámíthatóságát.

Az ingatlan területhasználatának megváltoztatásából származó közszolgáltatói feladatok és költségek megítélése, számbavétele ugyanakkor nem tartozik a biztos hatáskörébe (függetlenül attól, hogy azok kapcsán az Önkormányzat helytállási kötelezettsége is felmerülhet).

Mindezek alapján *megállapítjuk, hogy a vizsgált településrendezési eljárás során az Önkormányzat nem megfelelően érvényesítette és biztosította az Étv. 7. § (1) bekezdése szerinti közérdeket, a köz- és magánérdekek összhangját, ami sérti a jogállamiság elvéből fakadó jogbiztonság követelményét. Emiatt nem garantált az ingatlan jövőbeni közérdekű használata, a zavartalan közszolgáltatások biztosításához további intézkedésekre van szükség.*

⁴⁶ Étv. 7. § (1)-(2) bekezdései.

⁴⁷ Étv. 6-7. §-ai.

Intézkedések

A jelentésben feltárt alapvető joggal összefüggő visszaesságok orvoslása és jövőbeni megelőzésük érdekében az Ajbt. 32. § (1) bekezdése alapján az alapvető jogok biztosa felkéri

1. *Velem Község Önkormányzata polgármesterét*, hogy a jelentést terjessze a képviselő-testület elé és az abban foglaltak alapján kezdeményezze az ÚJ HÉSZ felülvizsgálatát az Étv. szerinti közérdek érvényesítése, a köz- és magánérdek egyensúlyának megteremtése érdekében;
2. *a Vas Megyei Kormányhivatal vezetőjét*, hogy a Mötv. szerinti hatáskörében eljárva a helyi településrendezési eljárások és döntések felülvizsgálata kapcsán a jövőben fokozottabb figyelmet fordítson az Étv. általános előírásaira, a köz- és magánérdek egyensúlyára.

Budapest, 2016. június

Szabó Marcel sk.

Székely László sk.