



**A KÚRIA
Önkormányzati Tanácsának
határozata**

- Az ügy száma:** Köf.5.068/2024/3.
- A tanács tagjai:** Dr. Balogh Zsolt a tanács elnöke
Dr. Kiss Árpád Lajos előadó bíró
Dr. Demjén Péter bíró
Dr. Hajnal Péter bíró
Dr. Kalas Tibor bíró
- Az indítványozó:** Fővárosi Törvényszék
- Az érintett önkormányzat:** Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. Kerület
Önkormányzata (1051 Budapest, Erzsébet tér 4.)
- Az ügy tárgya:** önkormányzati rendelet más jogszabályba ütközésének vizsgálata

Rendelkező rész

A Kúria Önkormányzati Tanácsa

- Budapest VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének a Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. Kerület Önkormányzat Képviselő-testületének Belváros-Lipótváros Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 6/2020. (I.30.) számú önkormányzati rendelete 75. § (3) bekezdése és 76. § (4) bekezdése más jogszabályba ütközésének vizsgálatára irányuló bírói indítványt elutasítja;
- elrendeli, hogy határozatát – a kézbesítést követő nyolc napon belül – az önkormányzati rendelet kihirdetésével azonos módon az érintett önkormányzat is tegye közzé.

A határozat ellen jogorvoslatnak nincs helye.

Indokolás

Az indítvány alapjául szolgáló tényállás

- [1] A Fővárosi Törvényszék (a továbbiakban: indítványozó bíróság) előtt folyamatban lévő per (a továbbiakban: alapügy) felperese 2022. november 15. napján magánszálláshely üzemeltetési tevékenységre vonatkozó bejelentést tett egy Budapest V. kerületben található ingatlant (a továbbiakban: perbeli ingatlan) érintőben. A bejelentés folytán elsőfokú hatóságként eljár

Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. Kerület Önkormányzatának jegyzője megállapította, hogy a Belváros-Lipótváros Kerületi Építési Szabályzatról szóló 6/2020. (I.30.) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KÉSZ) rendelkezéseit alapul véve, a perbeli ingatlant magában foglaló társasház a Vt/V/1 jelű építési övezetben fekszik, a társasházban megengedett egyéb- és magánszálláshelyek maximum darabszáma 1 db. Tekintettel arra, hogy a szálláshely-nyilvántartás adatai alapján a perbeli társasházban már két bejelentett egyéb- és magánszálláshely van, így új szálláshely az adott társasházban nem létesíthető. Mindezt a 2023. június 20. napján kelt határozatával (a továbbiakban: elsőfokú határozat) a perbeli ingatlanra vonatkozóan bejelentett magánszálláshely nyilvántartásba vételét megtagadta.

- [2] Az alapügy felperesének fellebbezését követően eljáró másodfokú hatóság (az alapügy alperese) a 2023. augusztus 31. napján kelt határozatával az elsőfokú határozatot helybenhagyta. Kifejtette, hogy az egyéb szálláshely vagy magánszálláshely rendeltetési egységek darabszámát a szálláshelyekről vezetett közhiteles nyilvántartás tartalmazza, ekként a szálláshelyek helyszíne és típusai alapján a darabszámok abból összesíthetők. A KÉSZ 75. § (3) bekezdése – a KÉSZ-t módosító 20/2021. (IX.28.) sz. önkormányzati rendelet 8. § (1) bekezdése és 15. §-a alapulvételével – 2021. október 1. napjától kezdődően módosult; a módosítás eredményeként a „(...) rendeltetési egység” kifejezés „(...) önálló rendeltetési egység” kifejezésre, továbbá a 10 %-os mértékű arányszám 5 %-ra változott. Egyúttal, mivel az alapügy felperese, mint bejelentő bejelentését 2022. november 15. napján nyújtotta be az elsőfokú hatósághoz, így figyelemmel a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 15. § (2) bekezdésében foglaltakra, a bejelentés nyilvántartásba vétele jogkérdésének eldöntéséhez a KÉSZ 2021. október 1. napjától hatályos 75. § (3) bekezdésében foglalt rendelkezését kellett alkalmazni. Mivel az érintett társasházban az egyéb szálláshely vagy magánszálláshely önálló rendeltetési egységek darabszáma meghaladja az összes önálló rendeltetési egység darabszámának 5%-át, újabb rendeltetési egység nyilvántartásba vétele a KÉSZ 75. § (3) bekezdésére tekintettel nem engedélyezhető.
- [3] Az alapügyben a felperes az alperes határozatával szemben keresetet terjesztett elő a Fővárosi Törvényszéken. Az álláspontja szerint a szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatása tárgyában tett bejelentése megfelelt a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló 2009. évi LXXVI. törvény (a továbbiakban: Szolgtv.) 22. §-ában foglalt feltételeknek, valamint a szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatásának részletes feltételeiről és a szálláshely-üzemeltetési engedély kiadásának rendjéről szóló 239/2009. (X.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) előírásainak. A helyi önkormányzat a perbeli ingatlanra vonatkozóan bejelentett magánszálláshely nyilvántartásba vételének megtagadását kizárólag a KÉSZ 75. § (3) bekezdésében foglaltakra alapította. A Korm. rendelet a magánszálláshely típusú szálláshelyet önálló szálláshely kategóriaként kezeli, annak fogalmi meghatározását a 2. § 6. pontja tartalmazza, amely visszautal a kereskedelemről szóló 2005. évi CLXIV. törvény (a továbbiakban: Kertv.) 2. § 39. pontjában meghatározott magánszálláshely törvényi fogalmára. A Kertv., a Korm. rendelet, továbbá a 2025. január 1. napjáig hatályban volt az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) alapján megállapítható, hogy a KÉSZ 75. § (3) bekezdésében, valamint a KÉSZ 76. § (4) bekezdésében foglaltak tévesen önálló rendeltetési egységként kezelik a magánszálláshely fogalmi kategóriáját, azonban a Kertv., a Korm. rendelet és az OTÉK szerint a magánszálláshely kizárólag a lakás, vagy üdülő, mint önálló rendeltetési egységek

egyik lehetséges hasznosítási módja, az nem minősül önálló rendeltetési egységnek sem az OTÉK 104/A. § – 107. §-ában foglaltak alapján, sem a Kertv. 2. § 39. pontja alapján.

- [4] A kereset szerint a Kertv. 6/D. § (2) bekezdése és a 12. § (1) bekezdés f) pontja a Kormánynek biztosít felhatalmazást a szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatásának részletes feltételei meghatározására, a települési önkormányzatok jogkörébe csupán a magánszálláshelyen és az egyéb szálláshelyen, az egy naptári éven belül szálláshely-szolgáltatás céljára felhasználható napok számának meghatározása tartozik a Kertv. 12. § (5a) bekezdés a) pontja alapján. A KÉSZ 75. § (3) bekezdésében, valamint 76. § (4) bekezdésében foglalt, magánszálláshelyekre vonatkozó korlátozások nincsenek összhangban az ügyben alkalmazandó helyi építési szabályzatnak az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 13. § (1) bekezdésében rögzített céljaival, és egyúttal azok túlterjeszkednek a helyi építési szabályzatokra irányadó, az Étv. 13. § (2), (3) bekezdésében rögzített tartalmi követelményeken.

A bírói indítvány és az önkormányzat védírata

- [5] Az indítványozó bíróság a per tárgyalásának felfüggesztése mellett a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 146. § (1) bekezdés a) pontja alapján a Kúria Önkormányzati Tanácsához fordult és indítványozta a KÉSZ 75. § (3) bekezdése és a 76. § (4) bekezdése más jogszabályba ütközésének megállapítását, megsemmisítését, továbbá azok általános alkalmazási tilalmának kimondását.
- [6] Az indítványozó bíróság álláspontja szerint az alperes hatósági döntése alapjául szolgáló KÉSZ 75. § (3) bekezdése – a KÉSZ 76. § (4) bekezdésében foglalt, a szabályozási tartalmát tekintve azzal egyező jogszabályi rendelkezéssel együtt – a Kertv. 6/D. § (3), (5) bekezdésébe, és a Kertv. 12. § (5a) bekezdésébe, továbbá a helyi építési szabályzat megalkotására vonatkozó törvényi felhatalmazó rendelkezésbe, az Étv. 10. § (1) bekezdésébe ütközik, mivel túlterjeszkedik a törvényi felhatalmazás jogszabályi keretein.
- [7] Az indítvány hangsúlyozta, hogy a szálláshely-szolgáltatás tervezett megkezdésével és a bejelentéssel összefüggésben irányadó törvényi keretszabályokat a Kertv. 6/D. § (1)-(2) bekezdései állapítják meg. E körben a Kertv. 6/D. § (1) bekezdése akként rendelkezik, hogy szálláshely-szolgáltatás a Kormány rendeletében meghatározott, a szálláshely-minősítésre vonatkozó rendelkezések megtartásával és a kereskedelmi hatóság részére történő szálláshely-üzemeltetési bejelentést követően folytatható. A helyi önkormányzat csupán az egy naptári éven belül szálláshely-szolgáltatás céljára felhasználható napok számának megállapítására jogosult. Az indítvány szerint a KÉSZ hivatkozott 75. § (3) bekezdése, valamint 76. § (4) bekezdése a Kertv. 6/D. § (3), (5) bekezdésében, valamint a Kertv. 12. § (5a) bekezdésében foglalt törvényi keretjellel rendelkező végrehajtására nézve – a megvalósult helyi norma, szabályozás tartalmát alapul véve – különös végrehajtási szabályt nem állapít meg, a fennálló törvényi felhatalmazáshoz semmilyen formában nem kapcsolódik. A szálláshely-szolgáltatás bejelentésével és üzemeltetésével kapcsolatban a helyi önkormányzati – a fentiekben túl – rendeleti szintű végrehajtási részletszabály megalkotására nem jogosult.
- [8] Az Étv. 10. § (1) bekezdése körében az indítványozó bíróság előadta, hogy az felhatalmazást ad az önkormányzatoknak arra, hogy az általuk elfogadott településfejlesztési tervben foglaltakkal összhangban, az abban meghatározott településfejlesztési célok megvalósítása érdekében településrendezési tervet fogadjanak el, ugyanakkor a támadott rendelkezések nem egyeztethetők össze az önkormányzat településfejlesztési-tervében turisztikai szolgáltatások bővülésére vonatkozó célkitűzésével. Ugyanis a Belváros-Lipótváros Integrált

Településfejlesztési Stratégiájának a turizmussal, vendéglátással kapcsolatos középtávú célja, a kimagasló közösségi és turisztikai szolgáltatások, vendéglátás és a programok kínálatának bővülése révén a turisztikai vendégforgalom összetételének minőségi változása, javulása.

- [9] Az indítványozó bíróság szerint tehát a KÉSZ támadott rendelkezései egyrészt sértik a Kertv. 6/D. § (3), (5) bekezdését, a Kertv. 12. § (5a) bekezdését, valamint másrészt az Étv. 10. § (1) bekezdését.
- [10] Az Önkormányzati Tanács a Kp. 140. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó 42. § (1) bekezdése alapján az érintett önkormányzatot felhívta az indítványra vonatkozó nyilatkozata megtételére.
- [11] Az érintett önkormányzat 2024. június 4. napján kelt védiratában kifejtette, hogy települési önkormányzat képviselő-testülete rendeletalkotási hatáskörét egyrészt az Alaptörvény, másrészt az Étv. állapítja meg. Az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott alkotmányos korlát szerint feladatkörében eljárva a helyi önkormányzat törvény által nem szabályozott helyi társadalmi viszonyok rendezésére, illetve törvényben kapott felhatalmazás alapján önkormányzati rendeletet alkot, a 32. cikk (3) bekezdése szerint az önkormányzat rendelete más jogszabállyal nem lehet ellentétes. A 17/1998. (V.13.) AB határozatra utalással hangsúlyozta, hogy helyi közügyek tárgyában az önkormányzatok közvetlenül az Alaptörvény alapján jogosultak az országos szabályozással nem ellentétes és ahhoz képest kiegészítő jellegű szabályok megalkotására.
- [12] A védirat szerint a magasabb szintű jogszabályok által nem szabályozott helyi társadalmi viszonyok és a jelentős konfliktussal terhelt szálláshely-szolgáltatási tevékenység rendezése helyi közügynek minősül, továbbá a KÉSZ megalkotására az Étv. 7. § (1) bekezdése és a 10. § (1) bekezdése felhatalmazást adott, az Étv. 13. § (1) bekezdés b) pontja értelmében lehetősége van a helyi építési szabályzatban meghatározni az építési övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket. Az önkormányzat védirata kiemelte az Étv. 13. § (1) bekezdés b) pontjában meghatározottakat, azaz az építési övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetések meghatározásának lehetőségét. Álláspontja szerint a helyi jogalkotás nem a Kertv.-ben meghatározott felhatalmazó rendelkezésből indult ki, hanem az Étv., az OTÉK építési jogi rendelkezéseiből.
- [13] Álláspontja szerint a KÉSZ 75. § (3) bekezdése és a 76. § (4) bekezdése nem a kereskedelmi tárgyú jogszabályok felhatalmazásából származnak, vagy azok végrehajtására alkotott részletrendelkezések, hanem a fentebb idézett építési jogi jogszabályhelyek érvényes felhatalmazásán alapulnak, így nem sértik az Étv. 10. § (1) bekezdésében foglalt felhatalmazó rendelkezéseket sem.
- [14] A lakóépület fogalma körében kiemelte, hogy a KÉSZ fogalomhasználata szerint az az épület, amely az általános szinterületének több mint felében lakást tartalmaz. A lakás rendeltetés célja az OTÉK szerint, hogy lehetővé tegye a pihenést (az alvást) és az otthoni tevékenységek folytatását. A lakóépületben a domináns rendeltetéstől eltérő funkció, rendeltetés, vagy hasznosítás az OTÉK szerinti feltételeket sértheti. Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerület Önkormányzata felismerve, hogy az életvitelszerű lakhatást és a pihenést a különböző szálláshely-szolgáltatási tevékenységek veszélyeztetik, a közérdeket előtérbe helyezve alkotta meg a KÉSZ 75. § (3) és 76. § (4) bekezdését a fővárosi ITS, a kerületi Településfejlesztési Koncepció és az Integrált Fejlesztési célrendszerének megfelelően.
- [15] Külön kiemelte a védirat, hogy a rövid távú lakáskiadások növekvő aránya a lakófunkciót hátrányosan befolyásolta, ezért a korlátozó előírások bevezetésére a lakosság igényeit szem előtt tartva, érdekükben került sor, melyet a rövid távú szálláshelyek számukra zavaró hatásainak visszaszorítása, a lakódominancia megőrzése tett szükségessé.

- [16] A Kúria Önkormányzati Tanácsa 2024. október 1. napján kelt Köf.5.014/2024/7. számú végzésével a KÉSZ más jogszabályba ütközésének vizsgálatára irányuló eljárását a Kúria Jogegységi Panasz Tanácsa előtt Jpe.III.60.067/2023. számon folyamatban lévő jogegységi eljárás befejezéséig felfüggesztette. Megállapította, hogy a folyamatban lévő jogegységi eljárásban eldöntendő jogkérdés azonos jelen eljárásban is felmerült jogkérdéssel, azaz, hogy az építési szabályok, így az Étv. rendelkezései irányadók-e, ha tényleges építési tevékenység nem történik. A Kúria Önkormányzati Tanácsa az eljárást a Kúria Jogegységi Panasz Tanácsa jogegységi eljárásának befejeződésével, az iratok újralajstromozását követően a Köf.5068/2024. ügyszámon érdemben folytatta.

A Kúria Önkormányzati Tanácsa döntésének indokai

- [17] A bírói kezdeményezés az alábbiak szerint megalapozatlan
[18] A KÉSZ indítvánnyal érintett, 2021. október 1. napjától hatályos szövegrésze a következő:

75. § (1) A Vt-V/1 - Intézménydomináns vegyes városközponti terület - építési övezetben a 74. §-ban meghatározott rendeltetések létesíthetők. (...)

(3) Egyéb szálláshely vagy magánszálláshely önálló rendeltetési egységek darabszáma meglévő lakóépületen belül nem haladhatja meg az összes önálló rendeltetési egység darabszámának 5%-át, kivéve azon épületet, amely szállodaként is működik.

76. § (1) A Vt-V/2 - Lakódomináns vegyes városközponti terület - építési övezetben a 74. §-ban meghatározott rendeltetések a (2)-(4) bekezdésben foglaltak betartásával létesíthetők. (...)

(4) Egyéb szálláshely vagy magánszálláshely önálló rendeltetési egységek darabszáma az épületen belül nem haladhatja meg az összes önálló rendeltetési egység darabszámának 5%-át.

- [19] A Kúria Önkormányzati Tanácsa már több döntésében rámutatott arra, hogy bírói indítvány esetén mindig azt a jogot vizsgálja, amelyet a bírónak az előtte folyó perben alkalmaznia kell (Köf.5083/2012/4., Köf.5012/2016/4., Köf.5021/2018/4., Köf.5018/2020/5.), így kerülhet sor hatályon kívül helyezett, vagy a későbbiekben módosult önkormányzati rendeletek vizsgálatára csakúgy, mint az abban az időszakban hatályos magasabb jogszabályok figyelembe vételére. Ezért az Önkormányzati Tanács az alapügyben alkalmazandó jogszabályok, az alapügyben keresettel támadott közigazgatási cselekmény megvalósításának időpontjában hatályos időállapota alapján döntött, s nem vehette figyelembe, hogy időközben a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény hatályon kívül helyezte az Étv.-t, a Tvtv.-t; a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet hatályon kívül helyezte az OTÉK-ot.
- [20] A Kertv. 6/D. § (3) bekezdése szerint „A települési (Budapesten a kerületi) önkormányzat képviselő-testülete, a fővárosi önkormányzat által közvetlenül igazgatott terület tekintetében a fővárosi önkormányzat közgyűlése (a továbbiakban együtt: önkormányzat) rendeletben állapíthatja meg a magánszálláshelyen és az egyéb szálláshelyen az egy naptári éven belül szálláshely-szolgáltatás céljára felhasználható napok számát.”
- [21] A Kertv. 6/D. § (5) bekezdése pedig úgy szól, hogy „Az önkormányzat a (3) bekezdés szerinti rendeletében az abban foglaltak megsértése esetére közigazgatási bírságot és tevékenység végzésétől történő eltiltást állapíthat meg.”

- [22] A Kertv. 2020. augusztus 1. napjától hatályos 12. § (5a) bekezdése szerint „Felhatalmazást kap a települési (Budapesten a kerületi) önkormányzat képviselő-testülete, illetve a fővárosi önkormányzat által közvetlenül igazgatott terület tekintetében a fővárosi önkormányzat közgyűlése, hogy
- a) a magánszálláshely és az egyéb szálláshely esetében a magánszálláshelyen és az egyéb szálláshelyen az egy naptári éven belül szálláshely-szolgáltatás céljára felhasználható napok számát,
 - b) az a) pont alapján meghatározott előírások be nem tartásának esetén alkalmazandó közigazgatási bírságra és tevékenység végzésétől történő eltiltásra vonatkozó szabályokat rendeletben állapítsa meg.”
- [23] Az alapügy elbírálása szempontjából releváns Étv. 10. § (1) bekezdése arról rendelkezett, hogy a településfejlesztési tervben foglaltakkal összhangban, az abban meghatározott településfejlesztési célok megvalósítása érdekében önkormányzati rendeletként a fővárosi kerületi önkormányzat képviselő-testülete kerületi építési szabályzat elnevezésű helyi építési szabályzatot (településrendezési terv) fogad el.
- [24] Az indítványozó bíróság álláspontja szerint a KÉSZ támadott rendelkezései megalkotására a Kertv. által adott felhatalmazás alapján nem kerülhetett volna sor, a megalkotott rendelkezések nem egyeztethetők össze az Étv. által biztosított rendeletalkotási hatáskörrel sem. Ezzel szemben az érintett önkormányzat arra hivatkozik, hogy a szabályozott kérdésben az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésére figyelemmel törvényben – az Étv.-ben – biztosított jogalkotási felhatalmazás alapján járt el, az építési övezetben elhelyezhető rendeltetést határozott meg az Étv. 13. § (1) bekezdés b) pontja, illetve az OTÉK 10. § (2) bekezdései szerint.
- [25] A településfejlesztés és településrendezés a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 13. § (1) bekezdés 1. pontja szerint helyi önkormányzati feladat. A Mötv. 23. § (3) bekezdése felhatalmazza a fővárosi kerületi önkormányzatokat, hogy – törvény keretei között – önállóan gyakorolják a települési önkormányzatokat megillető valamennyi feladat- és hatáskört, amelyet törvény nem utal a fővárosi önkormányzat kizárólagos feladat- és hatáskörébe, valamint ellátják az (1) bekezdésbe nem tartozó településfejlesztési, valamint településrendezési és településüzemeltetési feladatokat. Így a Mötv. 23. § (5) bekezdés 6. pontja a kerületi önkormányzat feladatköréként említi a helyi településrendezési szabályok megalkotását (fővárosi településrendezési terv alapján).
- [26] Az Alaptörvény 32. cikk (1)-(2) bekezdése „a helyi közügyek intézése körében törvény keretei között” hatalmazza fel a helyi önkormányzatokat rendeletalkotásra. E rendelkezés szerint „[f]eladatkörében eljárva a helyi önkormányzat törvény által nem szabályozott helyi társadalmi viszonyok rendezésére, illetve a törvényben kapott felhatalmazás alapján önkormányzati rendeletet alkot”. A 32. cikk (3) bekezdése kimondja, hogy „az önkormányzati rendelet más jogszabállyal nem lehet ellentétes.”
- [27] A KÉSZ-t a preambulumban foglaltak szerint az önkormányzat az Étv. adta felhatalmazás alapján fogadta el, az nem a Kertv. felhatalmazásán alapult.
- [28] A Kertv. 6/D. § (3) és (5) bekezdései, valamint 12. § (5a) bekezdése csak a magánszálláshelyen és az egyéb szálláshelyen az egy naptári éven belül szálláshely-szolgáltatás céljára felhasználható napok számának szabályozására ad felhatalmazást az önkormányzatok részére, azzal, hogy a Kertv. 12. § (5a) bekezdése 2020. augusztus 1. napján lépett hatályba, így a KÉSZ megalkotásának jogszabályi alapja az semmiképp sem lehetett. A Kúria Önkormányzati Tanácsa megállapította ugyanakkor, hogy a KÉSZ vitatott

rendelkezései építésjogi, településrendezési tárgykörben megalkotott helyi normának tekinthetők, melyek a funkció, rendeltetés szempontjából érintik a magánszálláshelyek és egyéb szálláshelyek esetleges kialakítását. Ilyen jellegű szabályozás megalkotását a Kertv. nem zárja ki, kérdésként merült fel ugyanakkor, hogy az adott rendelkezések megalkotására az Étv. jogalkotói hatáskört biztosíthatott-e.

- [29] Az ügyben még alkalmazandó Étv. 10. § (1) bekezdése alapján a fővárosi kerületi önkormányzat képviselő-testülete kerületi építési szabályzat elnevezésű helyi építési szabályzatot (településrendezési terv) fogad el, mely tehát a helyi önkormányzat kötelező szabályozási körébe tartozik. A helyi önkormányzati autonómia szempontjából kiemelkedő jelentőségű, hogy valamennyi stratégia, tervdokumentáció, s így a településrendezési terv is a helyi sajátosságokat figyelembe véve készüljön el.
- [30] Az indítványozó bíróság érvelése abból a szempontból helyálló, hogy a településrendezési terv az Étv. 10. § (1) bekezdése bevezető mondatrésze alapján az önkormányzat által már korábban elfogadott településfejlesztési terve végrehajtására szolgáló helyi önkormányzati norma, azaz az önkormányzat által korábban már elfogadott településfejlesztési tervben foglalt szándékok, célok gyakorlati átültetéséről szól. Ugyanakkor annak meghatározása, hogy a településfejlesztési tervben lefektetett célok és szándékok a gyakorlatban hogyan valósíthatók meg, milyen jogszabályalkotásra van szükség, a helyi közügyek körében a képviselő-testület döntési kompetenciájába tartozik az Alaptörvény 32. cikk (1)-(2) bekezdése, valamint a Mötv. 13. § (1) bekezdés adta keretek alapján és között. Az indítványozó bíróság érvelése csak abban az esetben lenne elfogadható, ha a településfejlesztési terv kifejezetten nevesítené a magánszálláshely rendeltetési egységek növelésének igényét, vagy tilalmazná ennek korlátozását – ugyanakkor ilyen ellentétes célt és szándékot az indítvány nem mutatott be a tervdokumentumokkal összefüggésben.
- [31] A Kúria Önkormányzati Tanácsa kiemeli, hogy a KÉSZ támadott rendelkezései nem építési tevékenységhez kapcsolódóan, azonban építési övezetben bizonyos rendeltetést korlátoznak. Ezért kiemelt jelentőséget tulajdonított a Kúria Jogegységi Panasz Tanácsának 14/2024. jogegységi határozatának (Jpe.III.60.067/2023/11. szám) a jogkérdéssel összefüggésben tett megállapításainak {a határozat [31]-[32] pontjai}, mely rögzítette: „A jogszabályok céljának megállapítása során elsősorban a jogszabály preambulumbát, illetve a jogszabály megalkotására vagy módosítására irányuló javaslat indokolását kell figyelembe venni. Az előbbiekre tekintettel az Étv. értelmezése, figyelemmel az Alaptörvény 28. cikkére is, csak e védelmi céllal összhangban történhet. A törvény célja tehát, hogy az építés helyi rendjét ne csak az építési tevékenység végzése során biztosítsák, hanem az épített környezet imént említett alapvető követelményeknek való megfelelést folyamatosan fenntartsák, megőrizték. Az Étv. § 13. (2) bekezdés b) pontja alapján az elhelyezhető és tiltott rendeltetések meghatározása a település helyi építési szabályzatának kötelező tartalmi eleme. Az eljárásokban idézett jogszabályi rendelkezések egyike sem különböztet az építési tevékenységgel vagy az anélkül megvalósuló rendeltetésmódosítás között, minden esetben kötelezővé teszi a településképi bejelentési eljárás lefolytatását. A településképi bejelentési eljárásban vizsgálható, hogy a tervezett új rendeltetés az adott építési övezetben megengedett-e.”
- [32] A kifejtettekből következően az Étv. alkalmazása nem korlátozható csupán az építési tevékenységek jogszerűségének megítélésére. A települési önkormányzat a helyi építési szabályzat megalkotása során az Étv. 13. § (1) bekezdésére figyelemmel értékeli a település közigazgatási területének felhasználásával, a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmét, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket

ennek megfelelően állapítja meg. Így az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a helyi önkormányzatok szabályozási körébe tartozik az OTÉK és az Étv. 13. § (1) bekezdés b) pontjában meghatározottak szerint az építési övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetések meghatározása. Ezáltal az Étv. a települési helyi sajátosságok figyelembevételét, így egy adott övezetben található ingatlanok lehetséges rendeltetésének meghatározását kifejezetten a helyi közügyek közé utalja.

- [33] A helyi építési szabályoknak való megfelelés ekképpen a kereskedelmi tevékenység végzésének előzetes feltétele. A Kertv. indítványban hivatkozott rendelkezései – bár további önkormányzati (korlátozó) jogalkotást tesznek lehetővé – az Étv. szerinti szabályozást nem zárják ki.
- [34] A fentiek alapján a Kúria megállapította, hogy a KÉSZ 75. § (3) bekezdése és 76. § (4) bekezdése nem ütközik az indítványban megjelölt jogszabályokba, ezért az indítványt a Kp. 142. § (2) bekezdése alapján elutasította.

A döntés elvi tartalma

- [35] *A helyi önkormányzat az építési övezetben található ingatlanok lehetséges rendeltetését – így a szálláshely vagy magánszálláshely önálló rendeltetési egységek számát – a helyi építési szabályzatban a törvényi keretek között korlátozhatja, meghatározhatja.*

Záró rész

- [36] A Kúria Önkormányzati Tanácsa az indítványt a Kp. 141. § (2) bekezdésére alapulón tárgyaláson kívül bírálta el.
- [37] Jelen eljárásban a Kp. 141. § (4) bekezdése szerint a feleket teljes költségmentesség illeti meg és a saját költségeiket maguk viselik.
- [38] A határozat helyben történő közzététele a Kp. 142. § (3) bekezdésén alapul.
- [39] A határozat elleni jogorvoslatot a Kp. 116. § d) pontja és a 146. § (5) bekezdése zárja ki.

Budapest, 2025. február 18.

Dr. Balogh Zsolt s.k.
a tanács elnöke

Dr. Kiss Árpád Lajos s.k.
előadó bíró

Dr. Demjén Péter s.k.
bíró

Dr. Hajnal Péter s.k.
bíró

Dr. Kalas Tibor s.k.
bíró

A kiadmány hitelélül:
tisztviselő