

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a személyesen eljáró I.r. és II.r. felpereseknek a dr. Pomázi Miklós jogtanácsos által képviselt Megyei Kormányhivatal alperes ellen építési ügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indított perében a Pest Megyei Bíróság 2010. szeptember 14. napján kelt 9.K.26.756/2009/18. sorszámu jogerős ítélete ellen az alperes által 19. sorszámon benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán az alulírott napon – tárgyaláson kívül – meghozta az alábbi

i t é l e t e t:

A Legfelsőbb Bíróság a Pest Megyei Bíróság 9.K.26.756/2009/18. számú ítéletét hatályon kívül helyezi és a felperesek keresetét elutasítja.

Kötelezi egyetemlegesen a felpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg az alperesnek 30.000 (azaz harmincezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi egyetemlegesen a felpereseket, hogy fizessenek meg az államnak – külön felhívásra – 20.000 (azaz húszezer) forint kereseti és 36.000 (azaz harminchatezer) forint felülvizsgálati illetéket.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak helye nincs.

I n d o k o l á s

A Pest Megyei Bíróság 9.K.26.756/2009/18. sorszámu, 2010. szeptember 14. napján kelt jogerős ítéletében az alperes jogelődje P-52-5777-3/2008. számú határozatát az elsőfokú hatóság határozatára is kiterjedően hatályon kívül helyezte.

Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolása szerint az alperesi jogelőd keresettel felülvizsgálni kért határozatában Város Jegyzője 02-236-2-2008. számú határozatát megsemmisítette és új eljárás lefolytatását rendelte el. Az elsőfokú építésügyi hatóság érintett határozatában hrsz-ú ingatlanon lakóépület építését engedélyezte az előterjesztett műszaki tervdokumentáció alapján.

Az elsőfokú bíróság a keresetet alaposnak találta. Hivatkozott az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 18.§ (1) bekezdésére, melynek értelmében építési munkát végezni az e törvényben foglaltak, valamint az egyéb jogszabályok megtartásán túl, csak a helyi építési szabályzat, szabályozási terv előírásainak megfelelően szabad.

Felhívta továbbá az építésügyi hatósági eljárásokról, valamint a telekalakítási és az építészeti-műszaki tervdokumentációk tartalmáról szóló 37/2007.(XII.13.) ÖTM rendeletet (a továbbiakban: Rendelet), valamint Község hatályos építési szabályzatáról szóló 10/2003.(IX.12.)Kt.sz.(HÉSZ) rendeletet.

Az elsőfokú bíróság kiemelte, hogy az építkezéssel épített ingatlan Lke-1 jelű „kertvárosias” lakóövezetbe tartozik, az övezeti előírások szerint az építési telken a legkisebb előkert mérete 0-5 méter, a maximum beépítés 20%, a zöldfelület mértéke 65%, a maximális szintterületi mutató pedig 0,4. A tervezett épületek építménymagassága legfeljebb 5 méter lehet.

Az iratokból megállapíthatóan a tervezett építmény magassága 4,75 méter, a telek beépítettsége 15,85%, a zöldterület mértéke 65,35%, a szintterületi mutató 0,3, az az előkert 21,62 méter, az oldalkertek pedig 3,0, illetőleg 6.5 méter szélességűek. A megyei bíróság megállapítása szerint az épület elhelyezése ellentétes a HÉSZ előírásaival és nem illeszkedik a település egészére jellemző 5 méteres mélységű előkerttel kialakított beépítési struktúrához. Az érintett ingatlanon úgy kerülne elhelyezésre épület az előkert mérete a 20 métert is meghaladná, illetőleg a hátsó kert mélysége csupán 6,5 méter maradna, annak ellenére, hogy az ingatlan közvetlen környezetében az 5 méteres előkert az irányadó. Utalt arra is az elsőfokú bíróság, hogy nem vizsgálta egyik építési hatóság sem az épület elhelyezésének kérdését, ugyanakkor az sem hagyható figyelmen kívül, hogy az ingatlan lejtése több, mint 6 méter.

A becsatolt építészeti tervdokumentáció tartalmára nézve a megyei bíróság megállapította, hogy a dokumentáció és a valós helyzet egymástól lényegesen eltér. A tervdokumentáció szerinti helyszínrajz nem tartalmazza a 0,00 szintnek megfelelő abszolút szintmagassági értéket, a telekre jellemző szintmagassági értékek sincsenek feltüntetve, így nem állapítható meg a telek lejtésének pontos mértéke. A tervrajzon nincs feltüntetve továbbá a végleges elrendezett terepre vonatkozó szintadat.

A megyei bíróság megjegyezte, hogy az alperes arra ugyan helyesen hivatkozott, hogy a HÉSZ csak az építmények elhelyezésére vonatkozó legkisebb előkert mélységét határozza meg, jelen esetben 5 métert, azonban ez nem jelenti azt, hogy a perbeli épület a telken szabadon állóan több, mint 20 méteres előkerttel is elhelyezhető, mivel ez a beépítés az Étv. 31.§ (2) bekezdés a) pontjában foglaltakat sérti

és ellentétes a település eddig kialakult beépítési képével.

A jogerős ítélet ellen az alperesi jogelőd terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet.

A felülvizsgálati kérelemben foglaltak szerint az elsőfokú bíróság ítélete ellentétes a HÉSZ 6.§ (5) bekezdés a) pontjával, az Étv. 18.§ (2) bekezdésével, valamint az OTÉK 34.§ (1) bekezdés a) és b) pontjával, 34.§ (2) bekezdésével, 35.§ (1), (2) és (4) bekezdésével, valamint sérti a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 206.§ (1) bekezdését és 221.§ (1) bekezdését Az alperes kiemelte, hogy az illeszkedés szabályai kizárólag akkor alkalmazhatók az Étv. 18.§ (2) bekezdése alapján, ha az adott területre vonatkozóan nincs hatályban helyi építési szabályzat, illetve szabályozási terv. Az OTÉK 34.§ (1), és 35.§ rendelkezéseit, valamint a fogalommeghatározásokat figyelembe véve a szabályozási terv eltérő jelölése hiányában az előkert mérete legalább 5 méter, szabadon álló beépítési módnál az oldalkert legalább 3 méter, a hátsókert legalább 6 méter. Az épület elhelyezése ezen az építési helyen belül történt, ugyanis a szabályozási terv nem állapít meg az előkertre vonatkozó, ettől eltérő határvonalat, így ezen értékek az irányadók. A szabályozási terv nem jelöl meg ún. építési vonalat sem és erre tekintettel az építési helyen belül az épület bárhol elhelyezhető. A HÉSZ az elő és hátsókert legkisebb minimum méretét határozza csak meg, így a tervezett épület elhelyezése ezen rendelkezéseknek megfelelt.

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 275.§ (2) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem korlátai között vizsgálta, a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274.§ (1) bekezdés szerint tárgyaláson kívül elbírálva.

A felülvizsgálati kérelem alapos.

Az Étv. 18.§ (1) bekezdése alapján építési munkát végzeni az e törvényben foglaltak, valamint az egyéb szabályok megtartásán túl csak a helyi építési szabályzat, szabályozási terv előírásainak megfelelően szabad. Az építéssel érintett ingatlan vonatkozásában irányadó volt Pilisjászfalu Község hatályos építési szabályzata {HÉSZ:10/2003.(IX.12.) Kt.rendelet}.

Az elsőfokú bíróság a HÉSZ alapján ugyan helytállóan állapította meg az irányadó szabályozás lényegi pontjait - elsősorban az építmény elhelyezésére vonatkozó szabályokat - azonban azok érvényesülési lehetőségét ítélte meg tévesen. A felülvizsgálati kérelemben az alperes megalapozottan hivatkozott arra, hogy az OTÉK 35.§ (1) bekezdése szerint az építési telken az építési hely az elő,-oldal és hátsókertre vonatkozó előírások szerint építési határvonallal is meghatározható. Az építési határvonal fogalmát az OTÉK 19. pontja rögzíti. Ennek értelmében a telek előkertjét,

oldalkertjét és hátsókertjét meghatározó vonalat kell ilyennek tekinteni. A perbeli építési ügyben annak alapvető jelentősége van, hogy a HÉSZ az előkertre vonatkozóan határvonalat (építési vonalat) nem rögzít, csak az előkert legkisebb méretét határozta meg 5 méterben, valamint megállapítja, hogy a hátsókert legkisebb mérete 6 méter, illetőleg az oldalkertnek legalább 3 méteresnek kell lennie. Az alkalmazandó helyi szabályozás tehát az épület elhelyezését kizárólag a legkisebb betartandó méretekre irányuló adatokkal határozza meg, ezt meghaladóan építési vonalat feltüntető szabályozást nem tartalmaz.

Az elsőfokú bíróság a helyi építésügyi szabályozás jellegére tekintettel tévesen utalt a település kialakult építészeti struktúrájára, mivel ennek figyelembe vételére az építési engedélyezési eljárása során csak annyiban volt lehetőség, amennyiben azt a HÉSZ konkrét szabályai is tartalmazzák. A HÉSZ alapján „illeszkedést” a hatóságnak nem kellett vizsgálnia, kizárólag abból indulhatott ki, hogy az épület elhelyezésére milyen az irányadó helyi szabályozás és az milyen módon határozza meg az épület elhelyezésének lehetőségét.

Az alperes a felülvizsgálati kérelemben megalapozottan hivatkozott arra, hogy építési határvonal hiányában a tervben szereplő 20 métert meghaladó előkert sem ütközik a HÉSZ előírásába figyelemmel arra is, hogy az épület jelen elhelyezése mellett a hátsó kert mérete is megfelel a HÉSZ szabályának.

A HÉSZ hatályos szabályai alapján az épület az építési helyen az elő- hátsó és oldalkerti méretek megtartásával bárhol elhelyezhető volt, így az elsőfokú bíróság által rögzített tervadatok mellett az épület elhelyezése nem ütközött jogszabályba. Az épület elhelyezésére vonatkozó alapadatok (elsőfokú ítélet 4. oldala) egyúttal azt is jelentették, hogy a tervdokumentáció 37/2007. (XII.13.) ÖTM rendelet mellékletének is megfelelt, illetőleg az elsőfokú bíróság által megjelölt „hiányosságok” a felperesek álláspontját az épület elhelyezésének jogszabálysértő volta tekintetében nem támasztották alá. A perbeli ingatlan szintadatainak feltüntetése, illetőleg ezek hiánya érdemben a tervből megállapítható elhelyezési adatok helyességét nem érintik, a szintmagassági értékek pontos feltüntetése az épület elhelyezésére vonatkozó irányadó értékek megállapíthatóságát nem befolyásolta.

A fentiek alapján a Legfelsőbb Bíróság azt állapította meg, hogy az elsőfokú bíróság ítélete sértette az OTÉK 35.§ (1) és (2) bekezdését, valamint az Étv. 18.§ (1) és (2) bekezdésének rendelkezését.

A Legfelsőbb Bíróság az elsőfokú bíróság jogszabálysértő ítéletét a

Pp. 275.§ (4) bekezdése szerint hatályon kívül helyezte és a felperesek alaptalan keresetét elutasította.

A Legfelsőbb Bíróság a Pp. 270.§ (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése szerint a felülvizsgálati eljárásban pervesztes felpereseket egyetemlegesen kötelezte az alperes felülvizsgálati eljárásban jogi képviseletével felmerülő költségének megtérítésére. A jogi képviselet költségét a módosított 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3.§ (5) bekezdés alapján határozta meg.

Az elsőfokú eljárásban az alperesnek képviseletével költsége nem merült fel, így a Legfelsőbb Bíróság az erről való rendelkezést mellőzte.

A Legfelsőbb Bíróság a pervesztes felpereseket egyetemlegesen kötelezte az Illetékekről szóló módosított 1990. évi XCIII. törvény 43.§ (3) bekezdése szerinti kereseti, valamint 50.§ (1) bekezdése szerinti felülvizsgálati eljárási illeték megfizetésére.

Budapest, 2011. október 5.

Dr. Kaszainé dr. Mezey Katalin sk. a tanács elnöke,
Tibor sk. előadó bíró, Dr. Tóth Kincső sk. bíró

Dr. Kalas