

A KÚRIA mint felülvizsgálati bíróság

Kfv. II. 37.239/2011/5.szám

A Kúria a dr. Toldy Miklós ügyvéd által képviselt felperesnek Kormányhivatala alperes ellen építési ügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indított perében a Fővárosi Bíróság által 2010. szeptember 22. napján meghozott 14.K.31.142/2010/5. számú jogerős ítélet ellen az alperes által 6. sorszámon benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán az alulírott napon – tárgyaláson kívül – meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Kúria a Fővárosi Bíróság által hozott 14.K.31.142/2010/5. számú ítéletet hatályon kívül helyezi és a felperes keresetét elutasítja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 20.000 (azaz húszezer) forint elsőfokú és 30.000 (azaz harmincezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen 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 Önkormányzatának Jegyzője 2001. május 11-én meghozott VI-1147/3/2001. számú határozatával – jogerősen - építési engedélyt adott a felperesnek a dűlőben található hrsz-ú ingatlanon meglévő gazdasági épület zárttá tételére. Az építésügyi hatóság az építési engedélyt ideiglenes jelleggel és kártalanítási igény kizárásával adta meg.

A felperes az építkezés során az építési engedélytől eltért és egy kb. 21 m²-rel nagyobb alapterületű épületet létesített, ezért az elsőfokú építésügyi hatóság 6-1599/2/2002. számú határozatával az engedélytől eltérő építmény bontására kötelezte. Az építtető fellebbezése folytán eljár alperesi jogelőd 08-3054/2002. számú határozatával az elsőfokú határozatot helybenhagyta. Ezen közigazgatási határozatokkal szemben a felperes, mint építtető keresettel fordult a Fővárosi Bírósághoz, amely 1.K.31.669/2008/3. számú ítéletében a felperes kereseti kérelmét elutasította. A jogerős ítélet ellen rendkívüli perorvoslati eljárás igénybevételére nem került sor.

A felperes 2009. január 27-én – a jogerős bontásra kötelező határozat ellenére és azt követően, hogy a 1784 m²-ről az ingatlana területe telekvásárlásnál 3592 m²-re emelkedett - a hrsz-ú telken álló gazdasági épület fennmaradásának engedélyezése iránt nyújtott be kérelmet, amelyet a megismételt eljárásban az elsőfokú építésügyi hatóság a 2009. szeptember 16. napján kelt 6-620/11/2009. számú határozatában elutasított. Ezen határozat elleni fellebbezés folytán eljár alperesi jogelőd a 2009.

december 21. napján kelt P-2065/9/2009. számú határozatában az elsőfokú határozatot helybenhagyta és rámutatott arra, hogy a fennmaradási engedély kérelem megadására az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 48.§-a alapján nem volt mód. A tárgyi ingatlanra változatlanul a Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 3/2006.(III.2.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: KVSZ) előírásai érvényesek. A tárgyi ingatlan a MG-RF-XVII-01 jelű övezetbe tartozik és a KVSZ 45.§ 14. táblázata, valamint a Budapest Városrendezési és Építési Keretszabályzatáról szóló 47/1998.(X.15.) Főv.Kgy. rendelet (továbbiakban: BVKSZ) 54.§-ához tartozó 22. számú táblázat ba) pontja alapján az övezetben a terepszint feletti beépítettség maximum 3%, de legfeljebb 45 m² lehet, tekintve, hogy a BVKSZ 54.§-ához tartozó 22. számú táblázat e) pontja szerint a beépítés számításánál a telekméret 1500 m² feletti része figyelmen kívül hagyandó. Utalt arra is, hogy a hatóság már jogerősen a szabálytalanul megépített rész bontását rendelte el, azonban a fennmaradási engedély kérelem szempontjából az ügyben új tényállási elemként merült fel az, hogy a telekalakítást követően a tárgyi ingatlan területe 1784 m²-ről 3592 m²-re nőtt. Megállapította, hogy a telek méretének növekedése a kérelem elbírálása szempontjából - a beépítés lehetőségeit meghatározó (azt térmértékben maximalizáló) előírásokra figyelemmel - érdemi jelentőséggel nem bír.

A felperes keresetében vitatta a közigazgatási határozatok törvényességét és állította, hogy a közigazgatási hatóságok ésszerűtlen döntést hoztak, mert a megnövekedett telekméret miatt a túlépítés nem tekinthető jelentősnek, a beépítés aránya az új tényállás szerint kedvezőbb, mint a korábbi építési engedély megadásakor. Utalt arra, hogy az építési engedély kiadásával a hatóság hallgatólagosan elismerte, hogy ez a terület egy lakóövezet annak mezőgazdasági besorolásától függetlenül. Álláspontja szerint a szabályossá tétel körülményeit a hatóságok nem vizsgálták, holott a szabályossá tehető az építkezés, amennyiben az önkormányzat átsorolja a területet lakóövezetté.

Az elsőfokú bíróság jogerős ítéletében az alperes határozatát az elsőfokú határozatra is kiterjedően hatályon kívül helyezte és az elsőfokú hatóságot új eljárásra kötelezte. Az elsőfokú bíróság – az alperes érvelésére figyelemmel - megállapította, hogy a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 130.§ (1) bekezdés d) pontja alapján nem tekinthető a jelen eljárásban vizsgált kérdés ítélt dolognak, mivel a korábbi jogerős ítélettel lezárt ügyhöz képest a tényállás megváltozott azzal, hogy a felperes a szomszédos ingatlant megvásárolta, azt a saját ingatlanához egyesítette, és annak ingatlan-nyilvántartási átvezetése is megtörtént. Utalt arra, hogy a telekegyesítés tényét a korábban eljáró bíróság nem is vizsgálhatta, és nem is vizsgálta. Lényeges körülményként értékelte, hogy az alperes elismerte: a felperes a közel 120 m²-es alapterületű építményre jóhiszeműen szerzett jogot. Erre figyelemmel - álláspontja szerint - az építésügyi hatóságnak azt kellett volna vizsgálnia, hogy mekkora az engedély nélkül megvalósított bővítés aránya az engedélyezett épülethez képest, a fennmaradási engedély kiadása okoz-e érdeksérelmet és annak mértéke jelentős-e. Ezen vizsgálódás hiányát megállapítva levonta azt a következtetést, hogy a hatóságok nem tettek teljes körűen eleget a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.) 50.§ (1) bekezdése szerinti tényállás tisztázási kötelezettségüknek. Az új eljárásra előírta a tényállás feltárását, a szomszédos ingatlantulajdonosok meghallgatását az okozott érdeksérelme nagysága körében; annak figyelembevételét, hogy a felperesi ingatlan területe jelentősen megnövekedett, és a 3592 m²-es terület nagyság figyelembe vételével tartotta indokoltnak a megengedhető beépítettség vizsgálatát. Az alperes közérdek védelmével kapcsolatos érvelésére kiemelte, hogy a fennmaradási engedély megadása mellett az Étv. 49.§ (1) bekezdése alapján kiszabható építésügyi bírság megfelelő módon szolgálhatja a közérdek sérelmének helyreállítását.

A jogerős ítélet ellen az alperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet és kérte a jogerős ítélet hatályon

kívül helyezését és a felperes keresetének elutasítását, illetőleg az ítélet hatályon kívül helyezése mellett az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását. Állította, hogy a jogerős ítélet ellentétes a Pp. 206.§ (1) bekezdésében, a Ket. 50.§ (6) bekezdésében, az Étv. 48.§ (2) bekezdésében, valamint a BVKSZ 54.§ (11) bekezdésében, illetőleg a 22.sz. táblázat A) pontja ba) és e) alpontjában foglaltakkal. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság nem hagyhatta volna figyelmen kívül azt a tényt, hogy 2001-ben a hatóság csak ideiglenes jelleggel és a kártalanítási igény kizárásával adott építési engedélyt a 117,92 m² nagyságú építmény megépítésére. Utalt arra is, hogy a beépítettség mértékét a BVKSZ 54.§-ához tartozó 22. táblázat A) pontjának e) alpontja szerint kizárólag az 1500 m² terület figyelembevételével lehet meghatározni, a beépítési százalék 3%, ezért az adott területen 45 m²-nél nagyobb épület nem helyezhető el. Hivatkozott arra is, hogy az engedély nélkül szabálytalanul létesített bővítmény tekintetében jogerős bontási kötelezés van hatályban és ezért a fennmaradási engedélykérelem előterjesztésének körében az új körülmény fennállását, illetőleg annak jelentőségét kellett vizsgálni. Utalt arra, hogy a korábbi építésrendészeti eljáráshoz képest kizárólag a felperesi tulajdonban lévő ingatlan területének nagysága változott, azonban a terület megnövekedése a szabálytalan építkezés engedélyezhetősége tekintetében nem bír jelentőséggel, mivel a KVSZ és BVKSZ rendelkezései a beépíthetőség szempontjából az 1500 m² nagyság feletti területrészt figyelembe vételének lehetőségét kizárják. Hangsúlyozta, hogy azt sem lehet figyelmen kívül hagyni, hogy az építtető az ideiglenes építési engedélytől tért el, majd az egész építményre kért véglegesnek tekinthető fennmaradási engedélyt, így kérelmének a teljesítése az ideiglenesen engedélyezett épület fennmaradásának a véglegesítését is célozta, melyre nincs mód. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság ítéletében a tényállást helytelenül állapította meg és ez okból téves következtetéseket levonva döntött a közigazgatási határozatok hatályon kívül helyezéséről. Hangsúlyozta, hogy az Étv. 48.§ (2) bekezdésében előírtak szerinti vizsgálódás és így a szomszédos ingatlan tulajdonosok érdeksérelmének feltárása értelmetlen, tekintettel a jogsértés jelentős nagyságára, mivel a BVKSZ 54.§ 22. táblázat A) pont e) alpontja alapján a tárgyi ingatlanon 45 m²-nél nagyobb épület nem építhető, így a fennmaradási engedéllyel érintett háromszor nagyobb építményre eleve nem adható meg a hatósági engedély.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályban tartását kérte. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg és okszerűen vette figyelembe, hogy az elsőfokú építésügyi hatóság közel 120 m² alapterületű építmény megépítésére jogerős építési engedélyt adott számára. A túlépítést jelentéktelen mértékűnek tekintette és hivatkozott a peres eljárás során csatolt szakértői véleményre, mely szerint az épülete a környezetbe illeszkedik, továbbá utalt a szomszédok azon nyilatkozatára, hogy az adott építmény lebontását nem kérik. Elismerte, hogy ténylegesen az egész építményre vonatkozóan terjesztett elő fennmaradási engedély iránti kérelmet. Utalt arra is, hogy méltánytalan lenne a ténylegesen lakó funkciójú építménye részbeni bontása, mivel a jogsértés és annak következménye nem áll egymással arányban .

A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274.§ (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el és a jogerős ítéletet a Pp. 275.§ (2) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta, és azt állapította meg, hogy az alperes felülvizsgálati kérelme alapos.

Az elsőfokú bíróság a per eldöntése szempontjából releváns körülményeket feltárta, azonban egyes lényeges tényállási elemeket nem értékelt, másoknak pedig téves jelentőséget tulajdonított, mely azt eredményezte, hogy a jogerős ítélet helytelen következtetéseken alapul és sérti a Pp. 206.§ (1) bekezdését, a BVKSZ 54.§ (11) bekezdésében, 22. számú táblázat A) pontja ba) és e) pontjában, valamint az Étv. 48.§ (2) bekezdésében foglaltakat.

A perbeli közigazgatási határozat elbírálása szempontjából lényeges körülmény az, hogy a felperes

engedély nélküli, szabálytalan építkezésére (bővítésre) jogerős bontási kötelezés van, tekintve, hogy a Fővárosi Bíróság 1.K.31.669/2008/3. számú jogerős ítéletében elutasította a felperesnek a bontást elrendelő közigazgatási határozatok bírósági felülvizsgálatára irányuló keresetét. A felperes - elismerten – fennmaradási engedélykérelmét arra figyelemmel nyújtotta be, hogy a korábbi hatósági eljárásban irányadó tényálláshoz képest a szomszédos ingatlan megvásárlásával és területéhez csatolásával az ingatlana területe 1784 m²-ről 3592 m²-re emelkedett, és ez a ténybeli változás – álláspontja szerint - lényegesen változtatott az engedély nélküli építkezésének jogi megítélésén.

Az elsőfokú bíróságnak a fenti körülményekre tekintettel azt kellett volna vizsgálnia, hogy egy jogerős bontási határozat szempontjából lényeges és jelentős körülménybeli változás következett-e be a felperesi oldalon, ez a változás a korábban és most is releváns tények eltérő jogi megítélését vonja-e maga után.

A megváltozott körülmények jogi megítélése szempontjából kiemelt jelentősége van a BVKSZ és a KVSZ előírásainak, melyek szerint a MG-jelű mezőgazdasági rendeltetésű – így felperesi - területen maximum 1500 m² területnagyság vehető figyelembe a beépíthetőség szempontjából (annak csak a 3%-os mértéke építhető be, azaz bármekkora területen csak 45 m² nagyságú épület helyezhető el szabályosan). A figyelembe vehető területnagyságra vonatkozó jogszabályi limit – ahogy erre az alperes helyesen utalt – nem engedi értékelni az új eljárásban a felperesi ingatlan területének növekedését, így ennek megtörténte nem eredményez(het)i a szabálytalanság elenyészését, csökkenését, ahogy azt felperes keresetében állította. Tekintettel arra, hogy olyan körülmény változott a jogerős bontásra kötelező határozat meghozatalát követően, mely érdemben nem befolyásolja a felperes szabálytalan építkezésének jogi megítélését, ezért nincs mód a szabálytalan és lebontani rendelt építményrész fennmaradásának engedélyezésére.

Kiemeli a Kúria, hogy a felperes minden alapot nélkülözve érvelt azzal, hogy a fennmaradási engedélyt ki kellett volna adni az Étv. 48.§ (2) bekezdése alapján, mert a szabálytalanul létesített épület(rész)e érdeksérelmet nem okoz, az a szomszédokat nem zavarja és a bontás elvégzése aránytalan terhekkel járna, mivel a lakhatását biztosító épületét érinti.

A BVKSZ 54.§ (5) bekezdés a) pontja szerint a MG-jelű mezőgazdasági területen lakóépületet nem lehet elhelyezni. A felperes korábbi – ideiglenes jellegű és kártalanítási igényt kizáró építési - engedélye sem lakóépület létesítésére, hanem meglévő gazdasági épület zárttá tételére vonatkozott. Ennek következtében a rendeltetéstől eltérő - engedély nélküli - használatra (lakófunkcióra) a felperes nem hivatkozhat a jogkövetkezmény súlyának aránytalansága körében, mivel jogsértő magatartása számára előnyt nem eredményezhet. A mezőgazdasági területen lakóépület létesítése (és nem gazdasági épület zárttá tétele), annak engedélytől eltérő bővítése olyan súlyú szabálytalanság, amely jogi védelmet nem élvezhet, különösen, hogy e terület funkciójával és a területre vonatkozó építési előírásokkal alapvetően ellentétes.

A fennmaradási engedély kiadásának az is akadályát jelenti, hogy a felperes a korábbi jogerős építési engedély keretein is módosítani kívánt, mely a határozat jogi kötőerejét sérti, hiszen nem csak a szabálytalan épületrészre (bővítésre), hanem a jogerős engedély alapján épített épületekre is fennmaradási engedélyt kért, melynek a teljesítését az Étv. 48.§ (1) bekezdése kizárja, hiszen a fennmaradás engedélyezése a szabálytalan és nem a szabályos (azaz engedéllyel bíró) építkezés utólagos hatósági jóváhagyását jelenti.

A szomszédok nyilatkozatának értékelése a fenti körülményekre figyelemmel lehetetlen, mert a hatóság nem egyes egyéni, hanem a közérdek védelmében lépett fel, az építési előírásokban

megtestesülő közérdeket a felperesi épület a bővítéssel és a tényleges használattal jelentősen sérti.

A Kúria megállapította azt is, hogy a felperes keresetében a szabályossá tétel vizsgálatának lényeges hiányát állítva azt kifogásolta, hogy a hatóságok nem vették figyelembe, hogy az adott terület övezeti besorolásának módosítására az önkormányzatnak lehetősége van. Ez a felperesi érvelés azért alaptalan, mert az engedélykérelem előterjesztésekor hatályos jogszabályi rendelkezések – így helyi előírások - alapján kell az építésügyi hatóságnak a kérelem teljesíthetőségéről döntenie, a határozat törvényességét egy bizonytalan jövőbeni esemény – terület övezeti átsorolása - nem érinti.

A fentiekre figyelemmel megállapította a Kúria, hogy a jogerős ítélet jogsértő a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott okokból, ezért azt a Pp. 275.§ (4) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte és a felperes alaptalan keresetét a Pp. 339.§ (1) bekezdése szerinti feltételek hiányában elutasította.

A felperes a Pp. 270.§ (1) bekezdése folytán a felülvizsgálati eljárásban is alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján köteles az alperesnek megfizetni az elsőfokú és a felülvizsgálati eljárásban jogi képviselő eljárásával felmerült költségeit. A Kúria az elsőfokú eljárási költség összegének megállapításánál figyelembe vette, hogy az ellenkérelmet jogtanácsos terjesztette elő, azonban a tárgyaláson az alperest nem jogtanácsosi végzettségű, hanem köztisztviselő munkavállalója képviselte, így ez utóbbi képviseleti munkának nincs költségvonzata.

A peresztes felperes a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése alapján köteles viselni az 1990. évi XCIII. törvény (továbbiakban: Itv.) 43.§ (3) bekezdése szerinti kereseti és 50.§ (1) bekezdése szerinti mértékű felülvizsgálati illetéket. A felperes keresetlevelén ugyan lerótt 30.000 forint illetéket, azonban a Kúriának nem áll adat rendelkezésére arról, hogy a felperes időközben a jogerős ítélet útmutatása szerint visszaigényelte-e ezt az összeget, ezért az illeték megfizetéséről rendelkeznie kellett. Az esetlegesen szükségtelenül lerótt többletilletéket a felperes az Itv. 80.§ (1) bekezdése alapján visszaigényelheti.

Budapest, 2012. január 18.

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