

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Kfv.II.37.569/2011/13.szám

A Kúria a dr. Bánkúti Beáta ügyvéd által képviselt felperesnek a Budapest Főváros Kormányhivatala alperes ellen építési ügyben hozott határozat bírósági felülvizsgálata iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2011. május 10. napján kelt 10.K.33.915/2010/4. számú jogerős ítélete ellen a felperes által 5. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán az alulírott napon megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Kúria a Fővárosi Bíróság 10.K.33.915/2010/4. számú ítéletét, valamint az alperesi jogelőd 2010. június 10. napján kelt 50-1271/4/2010. számú határozatát - az elsőfokú határozatra is kiterjedően - hatályon kívül helyezi, és az elsőfokú hatóságot új eljárásra kötelezi.

Kötelezi a Kúria az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 60.000 (hatvanezer) forint elsőfokú, valamint 50.000 (ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A le nem rótt 20.000 (húszezer) forint kereseti és 36.000 (harminchatezer) forint felülvizsgálati illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A b-i hrsz. alatti, természetben a B. számú ingatlan a perben nem álló dr. M. G. kizárólagos tulajdona. A telek hosszúkás alakú, az L6-2-SZ-XXII. építési övezetbe tartozik. Az ingatlanra három lakóépületre kértek építési engedélyt, amelyeknek jelölése „A”, „B” és „C” betűkkel történt. Legelőször a felperes kérelmére a Budafok-Tétény Budapest XXII. ker. Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Építéshatósági Iroda - a jegyző nevében eljárva -, mint elsőfokú építésügyi hatóság a 2009. május 4-én kelt 6631-8/2009/VIII. számú határozatával szabadon álló kétlakásos lakóépület építésére adott építési engedélyt, amely 2009. október 16-án jogerőre emelkedett. Ez az épület felel meg a „B” jelű épületnek.

Ugyanerre az ingatlanra 2009. június 11-én az ingatlan tulajdonosa, egyúttal mint építész-tervező egyalakásos lakóépület építésére elvi

építési engedély kérelmet nyújtott be. Az elsőfokú építésügyi hatóság a 2009. szeptember 9-én kelt 6631-13/2009/VIII. számú határozatával az egylakásos családi házra az elvi építési engedélyt kikötésekkel megadta. Az elvi építési engedély 2010. március 2-án jogerőre emelkedett. Ez az elvi építési engedély a „C” jelű épületre vonatkozik.

A felperes 2010. január 19-én újabb lakóépület építésére - az „A” jelű épületre - építési engedély kérelmet nyújtott be. A helyszínrajzon feltüntette a jogerős építési engedéllyel rendelkező „B” jelű épületet is.

Ennek az építési engedély kérelemnek az elbírálását megelőzően a tulajdonos 2010. február 22-én az elvi építési engedéllyel rendelkező „C” jelű lakóépület építésére építési engedély kérelmet nyújtott be. A helyszínrajzon mind a három épületet feltüntette.

Az elsőfokú építésügyi hatóság az ugyanazonnap meghozott határozataival mindkét építési engedély kérelmet elbírálta. A 2010. március 24-én kelt 2749-5/2010/VIII. számú határozatával a „C” jelű épület építésére az építési engedélyt megadta, míg a 2749-6/2010/VIII. számú felperesi kérelemre az „A”-val jelölt lakóépület építésére az engedélykérelmet elutasította azzal az indokkal, hogy az ingatlan a „B” jelű épületre vonatkozó jogerős engedéllyel, a „C” jelű épületre vonatkozó, még nem jogerős határozattal érintett, amelyekre tekintettel az ingatlanra tervezett beépítettség a maximálisan engedélyezhető mértéket meghaladja.

Ez utóbbi határozat ellen a felperes fellebbezésére az alperes jogelődje, a Közép-magyarországi Regionális Államigazgatási Hivatal a 2010. június 10-én kelt 50-1271/4/2010. számú határozatával az elsőfokú határozatot helybenhagyta.

A felperes keresetet nyújtott be az alperesi jogelőd határozatának felülvizsgálata iránt.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította. Ítéletében az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 36.§ (1) bekezdés a) pontjának, 2. § 36. pontjának, az építésügyi hatósági eljárásokról és az építésügyi hatósági ellenőrzésről szóló 193/2009. (IX.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 27. § (2) és (3) bekezdéseinek, továbbá az építésügyi hatósági eljárásokról, valamint a telekalakítási és az építészeti-műszaki dokumentációk tartalmáról szóló 37/2007. (XII.13.) ÖTM rendelet (a továbbiakban: ÖTM r.) 5. számú melléklet III/5/c. pontjának rendelkezéseit idézve arra a következtetésre jutott, hogy a jogvita elbírálása szempontjából az építtető elkülönült személyének az ügyben nincs jelentősége. Az elvégezni kívánt építési tevékenység egészének, a tervezett építési tevékenységnek van relevanciája. A 2010. február 22-én érkezett építési engedély kérelemben az építtető a tervezett építési

tevékenység egészét úgy mutatta be, mint az egymásra épülő ütemezett építési tevékenységeket, amely érinti mind a három épületet. A keresettel támadott elsőfokú határozat meghozatalakor a „C” jelű épületre még nem volt jogerős és végrehajtható építési engedély, azonban nem kifogásolható, hogy a beépítési százalék körében az elsőfokú hatóság a „C” jelű épületet figyelembe vette, mert a tervező által készített helyszínrajznak tartalmaznia kell valamennyi meglevő, illetve a még fel nem épült, de jogerős és végrehajtható építésügyi hatósági engedéllyel rendelkező építményt. A jogerős és a végrehajtható elvi építési engedély is ebbe a körbe tartozik, így azt is figyelembe kellett venni. A bíróság megítélése szerint a rendeltetésszerű joggyakorlás elvét nem sérti, hogy a hatóság a kérelmek tekintetében nem emelt rangsort, a később érkezett, de ütemezett építési programot vette figyelembe, ezért nem róható a hatóság terhére, hogy éppen a felperes által megépíteni kívánt „A” jelű épület nem fért bele a beépítési paraméterekbe.

A jogerős ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérte a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és elsődlegesen a keresetének helyt adó határozat hozatalát, másodlagosan az elsőfokú bíróság új eljárásra utasítását. Álláspontja szerint a jogerős ítélet sérti a Pp. 206. § (1) bekezdését, 221. § (1) bekezdését, a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.) 34. § (5) bekezdését, 37. § (1) bekezdését, 50. § (1), (4) és (6) bekezdését, az Étv. 35. § (1) és (3) bekezdését, 38. § (1) bekezdését, az R. 27. § (3) bekezdését, az ÖTM r. 5. számú melléklet III/5/c) pontját. A felülvizsgálati kérelmében a felperes hangsúlyozta, hogy az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta a hatóság olyan épületet számított be a beépítési paraméterbe, amely nem szerepelt az építési tervdokumentációban és amelyre nem volt jogerős és végrehajtható építési engedély. Az elvi építési engedély nem jelent építési kötelezettséget, az építésügyi hatóságnak nincs jogszabályi felhatalmazása, hogy eldöntse melyik épületet engedélyezi, a kérelemhez kötöttség elve ezt nem teszi számára lehetővé. Jogsértően járt el a hatóság, amikor a felperes által benyújtott építési tervdokumentáció kapcsán hiánypótlásra szólította fel és a helyszínrajzon az elvi építési engedéllyel rendelkező „C” jelű épület feltüntetését kérte. E felhívásnak nem tett eleget, mert a telek így túlépített lenne. A más nevére szóló elvi építési engedélyben szereplő épület építési jogosultságot nem keletkeztet, ahogy építési kötelezettséget sem és a „C” épületet a felperes nem kívánja felépíteni. Sérelmezte, hogy a hatóság eltért a kérelmek sorrendjétől. Az alperes a „C” jelű épületet - az ítélet indokolásától eltérően - jogszabályi hivatkozás nélkül a további beépítés akadályaként kezelte.

A Kfv.8. számú beadványában hivatkozott arra, hogy időközben a

hatóság a „C” jelű épület építési engedélyének érvényességét nem hosszabbította meg, az építési övezet beépítési feltételei kedvezőtlenül változtak.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályban tartását kérte.

A felülvizsgálati kérelem alapos.

A Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 272. § (2) bekezdése és 275. § (2) bekezdése értelmében a felülvizsgálati kérelem keretei között az abban megjelölt jogszabálysértések körében vizsgálta felül.

A Kúria a felperes felülvizsgálati kérelmét megalapozottnak találta, mert az építésügyi hatóság a felperes által 2010. január 19-én benyújtott építési engedély kérelemhez képest egy későbbi, 2010. február 22-én érkezett másik építési engedélykérelemben foglaltaknak adott helyt, engedélyezve a „C” jelű épület megépítését, míg a felperesi engedélykérelem elbírálása kapcsán ugyanezen határozattal még nem jogerős építési engedéllyel érintett épületet a beépítettség százaléknál figyelembe vette. Az építésügyi hatóságnak a benyújtott építési engedélykérelmeket a beérkezés sorrendjében kell elbírálnia és elsődlegesen azt az építési engedélykérelmet kell vizsgálnia, amely időben korábban került a hatósághoz benyújtásra.

A felperes alappal hivatkozott arra, hogy az ÖTM r. 5. számú melléklet III/5/c) pontja alapján a helyszínrajzon a meglévő, illetve a még fel nem épült, de jogerős és végrehajtható építésügyi engedéllyel rendelkező építményt, illetve tervezett építményt kell feltüntetni. Ennek kapcsán a felperes a 2010. január 19-én benyújtott építési engedély kérelmében csak a jogerős építési engedéllyel rendelkező „B” jelű épületet volt köteles feltüntetni, valamint az általa megépíteni tervezett „A” jelű épületet. Az építésügyi hatóság jogszabálysértően hívta fel a felperest hiánypótlásra és a „C” jelű épület feltüntetésére is. A „C” jelű épület ugyanis csak elvi építési engedéllyel rendelkezett, azonban az R. 25. § (1) bekezdése értelmében az elvi építési engedély építési tevékenység végzésére nem jogosít. Az elvi építési engedély csak a műszaki követelmények előzetes tisztázásának céljából kérhető, így az elvi építési engedély csak egy építési szándékot jelez, de semmiképpen sem tekinthető építeni tervezett, de – eltérően az elsőfokú bíróság ítéletében foglalt indokolástól – még jogerős és végrehajtható építésügyi engedéllyel rendelkező építménynek sem. Az építésügyi hatóságnak ezért a felperesi építési engedélykérelmet az „A” és a „B” jelű épületek figyelembe vétele mellett kellett volna elbírálnia és vizsgálnia a beépíthetőség feltételeit.

A 2010. február 22-én, később érkezett építési engedélykérelem csak a korábbi építési engedély elbírálásától függően lett volna eldönthető. A kérelmek rangsorától arra való hivatkozással sem engedhető meg eltérés, hogy a későbbi kérelem tervdokumentációjában mindhárom épület feltüntetésre került, és ezt a körülményt a bíróság (vagy a hatóság) egymásra épülő, ütemezett építési tevékenység igazolásának tekinti.

Mindezek alapján tévedett az elsőfokú bíróság, amikor az ÖTM r. 5. számú melléklet III/5/c) pontját úgy tekintette, hogy az elvi építési engedély is a jogerős és végrehajtható építésügyi hatósági engedélyek körébe tartozik, így a „C” jelű épületet is, amelyre csak jogerős elvi építési engedély volt, a helyszínrajzon fel kellett volna tüntetni és így kellett volna a felperesnek az építési engedélyezési tervdokumentációját, helyszínrajzát elkészítenie.

A közigazgatási határozat törvényességének felülvizsgálata során a bíróság a Pp. 339/A. §-ában foglalt keretek között járhat el, ezért sem az elsőfokú bíróság, sem a Kúria nem vehet figyelembe olyan körülményt, amely a keresettel támadott határozat meghozatalát követően következett be. A Kúria ezért figyelmen kívül hagyta a felperesnek a Kfv.8. számú beadványban foglalt hivatkozásait.

Mindezek alapján a Kúria a jogszabálysértő ítéletet a Pp. 275. § (4) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte, a Pp. 339. § (1) bekezdése alapján a jogszabálysértő másodfokú határozatot az elsőfokú határozatra is kiterjedően hatályon kívül helyezte és az elsőfokú hatóságot új eljárásra kötelezte.

Az új eljárás során az építésügyi hatóságnak a 2010. január 19-én benyújtott építési engedélykérelmet - az „A” és „B” jelű épület vonatkozásában teljes körűnek tekintve - kell az Étv. 36.§ (3)-(4) bekezdéseire figyelemmel a kérelem beadásakor hatályos rendelkezések alapján elbírálnia és ha szükséges intézkednie ennek az engedélykérelemnek az elbírálásától függően a 2010. március 24-én meghozott 2749-5/2010/VIII. számú határozattal előállt helyzet rendezése iránt.

A pervesztes alperes a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles a felperes jogi képviselettel felmerült elsőfokú és felülvizsgálati eljárási költsége megfizetésére.

Az alperes személyes illetékmentessége folytán a tárgyi illetékfeljegyzési jog miatt le nem rótt kereseti és felülvizsgálati illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 14. §-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2012. október 10.

**Dr. Tóth Kincső sk. a tanács elnöke, Dr. Márton Gizella sk. előadó bíró,
Dr. Rothermel Erika sk. bíró**

A kiadmány hiteléül:
tisztviselő