

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a Nagyné dr. Illés Ágnes ügyvéd által képviselt I.r., dr. Köller György ügyvéd által képviselt II.r. felpereseknek, a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Elnöke alperes ellen építési ügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indult perben a Fővárosi Bíróság 2006. december 14. napján kelt 18.K.30.935/2004/19. számú jogerős ítélete ellen I.r. felperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán az alulírott napon - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a Fővárosi Bíróság 18.K.30.935/2004/19. számú ítéletének felülvizsgálati kérelemmel nem támadott részét nem érinti, a felülvizsgálati kérelemmel támadott rendelkezését részben hatályon kívül helyezi, egyben az alperes 2003. november 4. napján kelt 1203/11/2003. számú határozatának 1. pontját hatályon kívül helyezi, ezt meghaladóan a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

A felek a felülvizsgálati eljárásban felmerült költségeiket maguk viselik.

Kötelezi a I.r. felperest, hogy fizessen meg az államnak - külön felhívásra - 18.000.- /azaz tizennyolcezer/ forint felülvizsgálati eljárási illetéket. A le nem rótt további 18.000.- /azaz tizennyolcezer/ forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak helye nincs.

I N D O K O L Á S

Az I.r. felperes a résztulajdonában álló, D., D. u. 28. szám alatti, 6241 hrsz-on jegyzett, 582 m² alapterületű, lakóház és udvar művelési ágú ingatlanára, mint építtető 2000. december 5-én a meglévő lakóépület bontása és új lakóépület építése iránt kérelmet terjesztett elő.

A II.r. felperes az I.r. felperes baloldali telekszomszédja.

A D. Város Jegyzője a 13068/2001. számú határozatában a bontást engedélyezte, és a 2001. február 5. napján kelt 13.068/2/2001. számú határozatával a lakóépület építéséhez az engedélyt megadta.

A fellebbezés folytán eljáró Pest Megyei Közigazgatási Hivatal a 2001. május 10. napján kelt 32-809/2001. számú határozatával az elsőfokú határozatot - további feltételek előírásával - helybenhagyta. Indokolása szerint többek között vizsgálta, hogy a tervdokumentációban az oldalkert mérete az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997./XII.20./ Korm. rendelet /a továbbiakban: OTÉK/ 35. §-ának /1/ bekezdésében foglaltaknak megfelelt-e, és megállapította, hogy a terv a követelményeknek eleget tett.

Az I.r. felperes 2002. április hónapban az építési munkákat elkezdte, a földmunkák során a telken római kori romok kerültek elő. A D. Város Jegyzője ezért a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Igazgatási és Hatósági Igazgatóságától szakhatósági állásfoglalást kért. A szakhatóság 2002. május 23-án a régészeti feltárást elrendelte, majd a 2002. október 16. napján kelt 21.323/3/2002. számú határozatával a felperes ingatlanát ideiglenesen műemléki védelem alá helyezte, és a helyi jegyzőtől az építési hatósági jogkört átvette /a szakhatóság a továbbiakban: elsőfokú hatóság/.

Az építkezést az I.r. felperes a feltárást végző régésszel továbbá M. T. műemlékvédelmi szakmérnökkel való folyamatos egyeztetéssel végezte, a lelőhely miatt az építési engedélytől eltérően, ezért M. T.-vel módosította a terveket, és fennmaradási illetve továbbépítési engedély iránti kérelmet terjesztett elő.

Az elsőfokú hatóság megismételt eljárásban a 2003. szeptember 5. napján kelt 20178/11/2003. számú határozatával a fennmaradási és továbbépítési engedélyt megadta, indokolásában megállapítva, hogy a megvalósult épület az építési engedélyben tett kikötéseknek megfelel.

A II.r. felperes fellebbezés folytán eljáró alperes a 2003. november 4. napján kelt 1203/11/2003. számú határozatával az elsőfokú határozatot helybenhagyta két feltétellel, amelyek szerint az épület déli homlokzatán kiugró, köríves épületrész mindkét szintjén a középső 2-2 ablak fennmaradását, illetve a déli oldalon az épület mellé tervezett épített járda építését nem engedélyezte. Indokolása szerint az OTÉK 37. § /1/ bekezdésében előírtaknak nem felel meg a déli homlokzaton a telekhatártól 3 méteren belül álló falban elhelyezett 2-2 ablak, továbbá az OTÉK 35. §-a alapján az oldalkert előírt legkisebb méretén belül a telek beépítettségének mértékébe beszámító építmény, építményrész - így a déli oldalon az épített járda - nem állhat. Megállapította, hogy a további ablakok,

illetve számuk és típusuk változása az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény /a továbbiakban: Étv./ 48. §-a alapján a fennmaradási engedéllyel elfogadásra kerültek, mivel az érdeksérelemmel nem járt.

Az I.r. felperes keresetében a másodfokú határozatnak az ablakokra és a járdára vonatkozó rendelkezéseit vitatta. Álláspontja szerint az ablakokat és a járdát jogerős és végrehajtható építési engedély alapján építette meg, ezért az alperes határozata az államigazgatási eljárás általános szabályairól szóló 1957. évi IV. törvény /a továbbiakban: Áe./ 61. §-ának /5/ bekezdését és 71. §-ának /2/ bekezdés b/ pontját sérti, mivel a jóhiszeműen szerzett és gyakorolt jogaira nincs figyelemmel.

A II.r. felperes keresetében szintén vitatta a határozatok jogszerűségét.

Az elsőfokú bíróság jogerős ítéletével a felperések keresetét elutasította. Indokolásában az I.r. felperes keresetére vonatkozóan idézte az OTÉK 35. §-ának /1/ bekezdését, 37. §-ának /1/ bekezdését, és álláspontja szerint a kereset azért nem megalapozott, mert az ablakok és a járda az alperesi határozat meghozatalának időpontjában e jogszabályokba ütköző építményeknek minősültek. Helyszíni szemle során, egyezően az alperes méréseivel, azt állapította meg, hogy a félköríves épületrész ablakpárkánya az oldalkertbe benyúlt /16 cm-re/, olyan jogszabályt pedig, amely ezt megengedné, az OTÉK nem tartalmaz. Az I.r. felperes a jogerős építési engedéllyel építkezésre jogot szerzett, amelynek során az oldaltávolságot be kellett tartania, ezért az elsőfokú bíróság a hatóság részéről az Áe. 61. § /4/ bekezdésének, 71. §-ának megsértését nem állapította meg.

Az M. T. féle tervdokumentáció É6-os tervlapján az elsőfokú bíróság olyan járdaépítmény feltüntetését állapította meg, amely az eredeti építési tervek között nem szerepelt. A fennmaradási engedély É6-os tervlapja az építési engedély vonatkozó É3-as tervlapjával nem egyezett, ezért az alperes a járda kapcsán is helytállóan rendelkezett.

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a II.r. felperes keresetét a bizonyított érdeksérelem hiányában el kellett utasítani.

Az elsőfokú bíróság rögzítette ítéletében, hogy időközben az elsőfokú hatóság a járda bontásra kötelezése nélkül adott a lakóháza - az alperes által helybenhagyott - végleges használatbavételi engedélyt [450/108/1/2005. számú] akként, hogy az I.r. felperes az épület déli homlokzatán lévő 2-2 ablakot fixen beépített, átláthatatlan szerkezettel /befalazás, üvegtégla, ólomüveg/ szüntesse meg.

Az I.r. felperes felülvizsgálati kérelmében az ítélet hatályon kívül helyezését és kereseti kérelme teljesítését kérte.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság ítélete az Áe. 61. §-át és 71. §-át sérti, fenntartotta a keresetében foglaltakat.

Az I.r. felperes érdemi ellenkérelmet nem nyújtott be, az alperes az ítélet hatályában tartását kérte.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. §-ának /1/ bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

A felülvizsgálati kérelem részben alapos.

A II.r. felperes felülvizsgálati kérelmet az ítélet keresetére vonatkozó része ellen nem terjesztett elő, ezért a Legfelsőbb Bíróság a Pp. 275. §-ának /2/ bekezdése alapján a jogerős ítéletet csak az I.r. felperes felülvizsgálati kérelmének keretei között vizsgálhatta felül.

Az alperes rendelkezését az ablakok vonatkozásában az OTÉK 37. §-ának /1/ bekezdésére alapította, amely szerint az épületnek a szomszédos telekkel közös határvonalán vagy attól 3 m-en belül álló és a telekhatárral 60°-nál kisebb szöget bezáró homlokzati falában és a vízszintessel 30°-nál nagyobb szöget bezáró tetőfelületén nyílászárót, nyílást, szellőzőt - a szellőzőkürtő, a tetőkibúvó és a /4/ bekezdésben említettek kivételével - létesíteni nem szabad.

A felperes keresetét az Áe. 61. §-ának /5/ bekezdésére alapította, amely alapján a határozatot nem lehet módosítani vagy visszavonni, ha ez jóhiszeműen szerzett és gyakorolt jogot sértene. A felperes az Áe. felügyeleti intézkedést szabályozó 71. §-ának /2/ bekezdés b/ pontjában foglaltakra alaptalanul hivatkozott, mivel az alperes a 1203/11/2003. számú határozatát fellebbezési eljárásban hozta meg, azaz az Áe. 71. §-át nem alkalmazta.

A felek között nem volt vitatott, hogy a felperes az építési tevékenységét az Étv. 38. §-ának /1/ bekezdésében foglaltak alapján jogerős és végrehajtható építési engedély alapján kezdte meg, illetve, hogy az építési tervben az épület déli homlokzatán kiugró, köríves épületrész mindkét szintjén ablakok voltak tervezve.

Az építési engedélytől a felperes a római kori romok feltárása miatt kényszerült eltérni, a tervdokumentáció szerint a változtatás az épület helyzetére vonatkozóan csak a padlóvonali szintekben következett be. Az alperes határozatából nem állapítható meg, hogy a köríves épületrész kivitelezése mikor történt, az a jogerős építési engedélyben foglaltaknak megfelelt-e, a fennmaradási és továbbépítési engedély a köríves épületrészre és mindkét szintjén az ablakokra változtatásokat tartalmazott-e, az oldalkertbe való benyúlás ténylegesen mekkora mértékű. Mindezen megállapítások

hiányában felperesnek a jogerős építési engedélyre alapított jóhiszeműen szerzett joga vélelmezhető.

Az Étv. 48. §-ának /1/ bekezdése szerint, ha az építményt, építményrészt szabálytalanul építették meg, az építésügyi hatóság arra - az építtető vagy az ingatlannal rendelkezni jogosult kérelme alapján - fennmaradási engedélyt ad, ha a 18-19. §-okban és a 31. §-ban meghatározott feltételek fennállnak vagy megteremthetők és az építtető az építési jogosultságát igazolta. Ha az építményt, építményrészt építésügyi hatósági engedély nélkül bontották le az építésügyi hatóság azt - határozattal - tudomásul veszi.

A /2/ bekezdés alapján fennmaradási engedély az /1/ bekezdésben foglaltak érvényesítése mellett kiadható akkor is, ha

a/ az építmény, építményrész átalakítással szabályossá tehető, vagy

b/ a szabálytalansággal okozott érdeksérelem jelentéktelen, közérdeket nem sért, vagy a hatóság által meghatározott határidőn belül elhárítható.

Az elsőfokú bíróság helyszíni szemlét tartott, amelyen mérés alapján megállapította /13. számú jegyzőkönyv 2. oldal/, hogy az épület déli oldalának egyenes fala és a kerítés alapja között 4,10 cm a távolság, a félkörív legnagyobb kiugrási pontja és a kerítés alapja között pedig 2,82 cm.

A Legfelsőbb Bíróság megítélése szerint az Étv. 48. §-ának /2/ bekezdése és az OTÉK 37. §-ának /1/ bekezdése összevetésével megállapítható, hogy a félköríves épületrésszel okozott érdeksérelem jelentéktelen, közérdeket nem sértő szabálytalanságnak minősült, ezért a fennmaradási engedély erre is kiterjedően megadható lett volna.

Mindezek folytán a Legfelsőbb Bíróság a Pp. 275. §-ának /4/ bekezdése alapján a jogerős ítéletnek a felülvizsgálati kérelemmel támadott, az I.r. felperes által épített épület déli homlokzatán kiugró, köríves épületrész mindkét szintjén a középső 2-2 ablakra vonatkozó rendelkezését hatályon kívül helyezte, egyben az alperes 2003. november 4. napján kelt 1203/11/2003. számú határozatának 1. pontját hatályon kívül helyezte, amelyből következően az épület fennmaradása és továbbépítése az ablakokra vonatkozó alperesi kikötés nélkül engedélyezett.

Az OTÉK 35. §-ának /1/ bekezdése alapján az építési telken előírt legkisebb elő-, oldal- és hátsókert méretén belül épület, épületrész - a 0,6 m-nél nem nagyobb kiállású ereszt, alaptest továbbá a /8/ bekezdésben foglaltak kivételével - nem állhat. Az elsőfokú bíróság e jogszabályhely alapján a járdára vonatkozóan a terveket, a közigazgatási eljárás és a per iratait, a felek nyilatkozatait megfelelően értékelte, a bizonyítékokat Pp. 206. §-a

alapján meggyőződése szerint helytállóan bírálta el. A Legfelsőbb Bíróság ezért a jogerős ítéletet a Pp. 275. §-ának /3/ bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelemmel érintett további részében /a járdára vonatkozó részében/ hatályában fenntartotta.

A felülvizsgálati eljárásban a felperes részlegesen lett pernyertes, ezért a Legfelsőbb Bíróság a Pp. 270. §-ának /1/ bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 81. §-ának /1/ bekezdése alapján akként határozott, hogy a felek a felülvizsgálati eljárásban a költségeiket maguk viselik.

A tárgyi illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt felülvizsgálati illeték viseléséről a Legfelsőbb Bíróság a költségmentesség alkalmazásáról szóló 6/1986./VI.26./ IM rendelet 13. §-ának /2/ bekezdése, 14. §-a alapján rendelkezett.

Budapest, 2007. november 28.

**Bauer Jánosné dr. sk. a tanács elnöke, dr.Kurucz Krisztina sk.
előadó bíró, Lénártné dr.Márton Gizella sk. bíró**

A kiadmány hitelül:

tisztviselő