

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Pf.I.20.207/2014/9. szám

A Szegedi Ítéltábla a Mácsai Ügyvédi Iroda (ügyintéző Bátayné dr. Mácsai Anikó ügyvéd) által képviselt **I.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos I. r. és **II.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos II. rendű felpereseknek - a dr. Kardos Gyula ügyvéd által képviselt **alperes neve (címe)** szám alatti székhelyű alperes ellen közigazgatási jogkörben okozott kár megtérítése iránt indított perében a Kecskeméti Törvényszék 2012. december 3. napján kelt 3.P.20.552/2012/16. számú közbenső ítélete ellen az alperes részéről 17. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

K Ö Z B E N S Ő Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság közbenső ítéletét **helybenhagyja.**

Kötelezi az alperest, 15 nap alatt fizessen meg az I. és II. rendű felpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 100.000,- (Egyszázezer) forint felülvizsgálati és másodfokú eljárási költséget.

A közbenső ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I N D O K O L Á S

A felperesek 2009. április 17-én kelt adásvételi szerződéssel vásárolták meg a **(település 1 neve, közterület)** alatti, **(X)** helyrajzi számú, **(Y)** m² területű ingatlant, mely a **(település 2 neve)-i** központ üzemanyagraktárának szomszédságában, annak közvetlen közelében, attól mintegy 50 méterre helyezkedik el. Az alperes a felperesi jogelődök részére az ingatlanra 2002. december 15-én jogerőre emelkedett határozatával adott ki építési engedélyt lakóház építésére. Az alperes - a felperesi jogelődök 2007. december 4-én benyújtott kérelmére - 2008. január 15-én, majd 2008. november 25-én az engedély érvényességi idejét meghosszabbította és azt a második alkalommal 2009. december 15. napján állapította meg. Időközben - a tulajdonosváltozásra tekintettel - az alperes intézkedett az építési engedély felperesek nevére történő átírásáról.

Az alperes 2009. november 11-én kelt határozatával az ingatlanon folyó építkezést leállította, a további munkák végzését megtiltotta. A felperesek bejelentésére, valamint a 2009. október 7-én tartott helyszíni szemlére hivatkozva megállapította, a szerkezetkész állapotban lévő ingatlan kivitelezése a kiadott építési engedélytől eltér, melyhez az

építésügyi hatóság engedélyére lett volna szükség. Ezt követően 2010. május 28-án

- 2 -

felhívta a felpereseket, hogy az építési engedélytől eltérően épített lakóépületre terjesszenek elő fennmaradási engedély iránti kérelmet, illetve az ingatlan szabályossá tétele érdekében a szükséges munkálatokat végezzék el. Tájékoztatást adott az - egyébként mezőgazdasági hobbikertes övezetbe sorolt - ingatlan vonatkozásában **(település 1 neve)** Helyi Építési Szabályzatáról, valamint Szabályozási Tervének Jóváhagyásáról szóló 19/2005. (VI.1.) számú (HÉSZ) rendeletéről. A felperesek előbb 2010. augusztus 5-én, majd 2010. november 9-én fennmaradási és továbbépítési engedély iránti kérelmet nyújtottak be, melynek elbírálásához az alperes ugyanezen a napon (november 9-én) megkereste az érintett szakhatóságokat állásfoglalásuk közlése érdekében a 193/2009. (IX.15.) Korm. rendelet 6. § (1) bekezdésére, valamint 5. számú mellékletére hivatkozással.

A ... Minisztérium ... Főosztálya 2010. november 15-én kelt közlésével a hozzájárulást megtagadta, mivel a veszélyes objektumokkal kapcsolatos hatósági eljárás rendjéről szóló 95/2006. (IV.18.) Korm. rendelet alapján folyamatban van a **(település 2 neve)**-i objektum környezetében kijelölendő veszélyességi övezet területének meghatározása, amely érintheti a perbeli ingatlant.

Az alperes 2011. június 3-án kelt határozatával - a fenti tájékoztatásra figyelemmel - a felperesek fennmaradási és továbbépítési engedély iránti kérelmét elutasította.

A határozat elleni felperesi fellebbezés folytán eljárta ... Megyei Kormányhivatal az elsőfokú döntést helybenhagyta. Megállapította azonban, hogy a hatóságnak már a 2008. január 10-én tartott helyszíni szemle során tudomására jutott a szabálytalan építési tevékenység, amelytől számított egy éves jogvesztő határidő alatt intézkedést az ügyben nem tett. Rámutatott, a szabálytalan állapotot ténylegesen létrehozó személye nem tisztázott, így a 2010. május 28-án kelt, a fennmaradási és továbbépítési engedély iránti kérelem benyújtására szóló felhívás nem volt jogszerű.

A felperesek megkeresésére a ... Minisztérium Közigazgatási Államtitkára közölte, a szakhatósági állásfoglalás későbbi módosítására, megváltoztatására sem ok, sem lehetőség nincs.

A felperesek keresetükben vagyoni és nem vagyoni káraik, összesen 41.219.400,- forint és járulékaik megfizetésére kérték az alperes kötelezését. Álláspontjuk szerint az alperes mulasztott, amikor az építési engedély kiadásakor és határideje meghosszabbításai során a szakhatósági hozzájárulást nem szerezte be, ezzel lehetővé vált, hogy az építkezés 84 %-os készültségi állapotba kerüljön úgy, hogy már sem az épület használatára, sem eladására nincs lehetőség. Az alperes mulasztásaival okozati összefüggésben keletkezett - közigazgatási jogkörben okozott - kára megtérítésére köteles.

Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Kifejtette, az építési engedély kiadása az akkor hatályos jogszabályok szerint történt. A HÉSZ 2005. július 25-től tartalmazta az üzemanyagraktár körüli védőterületen létesítendő épületekre és az ezzel kapcsolatos szakhatósági, ... Minisztériumi állásfoglalás beszerzésére vonatkozó rendelkezést. Ez az építési engedély kiadásakor még nem volt hatályos, a határidő meghosszabbításával kapcsolatos eljárásban pedig nem volt alkalmazható, mivel az nem minősült új eljárásnak. Kiemelte, az építésügyi hatósági

- 3 -

Pf.I.20.207/2014/9. szám

eljárásról szóló 193/2009. (IX.15.) Korm. rendelet 2009. október 1-jétől követeli meg a ... Minisztérium szakhatóságkénti megkeresését, melynek az alperes eleget tett, így kártérítési felelősség nem terheli.

Az elsőfokú bíróság közbenső ítéletével megállapította, hogy az alperes közigazgatási jogkörben okozott kár címén köteles a felperesek perbeli ingatlanának építéshatósági eljárásával összefüggésben felmerült kárát megtéríteni. Határozatának indokolása szerint az építési engedély meghosszabbítása iránti eljárásokban az alperes nem vette figyelembe a 95/2006. (VI.18.) Korm. rendelet, valamint a HÉSZ rendelkezéseit. Ez utóbbi előírásait az építési engedély érvényességi idejének meghosszabbítása, valamint a fennmaradási és továbbépítési engedély kibocsátása iránti eljárásban is alkalmaznia kellett volna. Álláspontja szerint ezzel az alperes kirívóan súlyos mulasztást követett el, ugyanis a szakhatóság hozzájárulásának hiányában - amennyiben tudtak volna annak szükségességéről - a felperesek 2009-ben nyilvánvalóan nem kívánták volna megszerezni az ingatlan tulajdonjogát. Mivel azonban az alperes erre sem a korábbi, sem az újabb tulajdonosok figyelmét nem hívta fel, a felperesek jóhiszeműen, abban bízva vásárolták meg azt, hogy a fennmaradási engedélyt megkapják. Megállapította, az alperes felróható magatartása az építési engedély meghosszabbításakor, valamint a fennmaradási és továbbépítési engedély elutasításakor a hatályos jogszabályi rendelkezések figyelmen kívül hagyásában, valamint a felperesek tájékoztatásának elmulasztásában nyilvánult meg. A végleges szakhatósági döntés miatt a felperesek a jövőben sem tudják tulajdonjogukat teljes mértékben gyakorolni, az ingatlant használatba nem vehetik, értékesíteni lehetetlen, ráfordításaik megtérülésére nincs esély.

Az elsőfokú bíróság közbenső ítélete ellen az alperes terjesztett elő fellebbezést, elsődlegesen annak megváltoztatása és a felperesek keresetének elutasítása, másodlagosan a közbenső ítélet hatályon kívül helyezése érdekében. Hangsúlyozta, a 193/2009. Korm. rendelet hatályba lépése - 2009. október 1. - előtt alkalmazott 37/2007. (XII.13.) ÖTM rendelet a szakhatóság hozzájárulása nélkül tette lehetővé a korábban már jogerőre emelkedett építési engedélyek érvényességi idejének meghosszabbítását. A felperesek és jogelődek jogerős építési engedéllyel jóhiszeműen megszerzett jogait az akkor hatályos jogszabályok nem korlátozták. Álláspontja szerint az eljárás tárgyát képező szerkezetkész épület tekintetében az építési engedély érvényességének meghosszabbítására irányuló kérelem elutasítása a felperesek jogelődeinek jóhiszeműen megszerzett jogait sértette volna. Kérte figyelembe venni, hogy eljárása során alkalmazta a 2005. július 25-én hatályba lépett HÉSZ szabályait, ugyanis nem új építmény létesítését engedélyezte, hanem egy már meglévő, félig kész épület befejezéséhez adott határidő hosszabbítást. Ez a jogszabályi környezet változott meg 2009. október 1-jétől, ekkori hatállyal a 193/2009. Korm. rendelet 46. § (1) bekezdése kimondta, hogy annak rendelkezéseit a hatályba lépést követően indult vagy megismételt eljárásokban - a szerzett jogokra tekintet nélkül - kell alkalmazni. Ennek 5. számú melléklete 17. pontja írja elő a **minisztérium** szakhatóságként történő bevonását. Ez a kötelezettség 2009. október 1. előtt nem állt fenn, következésképpen az engedélyek meghosszabbítása és a névátírás során jogsértést nem követett el. Utalt arra, a kőműves foglalkozású II. rendű felperestől

elvárható lett volna, hogy az irányadó jogszabályi rendelkezésekkel tisztában legyen. A felperesek kára kizárólag saját felróható magatartásukra vezethető vissza, mivel a 2009. tavaszi megvásárlástól az építési engedély érvényességéig, 2009. december 15-ig a félkész épületet befejezhatték volna, ezzel szemben 2009. október 7-én „önfeljelentést” tettek az épület tervektől eltérő építése miatt. Megjegyezte, a felperesek nem éltek fellebbezéssel az elsőfokú építésügyi hatóság 2009. november 11-én kelt, a kivitelezési munkákat leállító, egyben a további építkezést megtiltó határozatával szemben, továbbá a 2010. október 19-én kelt fennmaradási és továbbépítési engedélyezési eljárást megszüntető határozattal szemben sem. Kiemelte, az elsőfokú bíróság nem tett eleget indokolási kötelezettségének, amikor az alperes által hivatkozott jogszabályokat ítélete meghozatalakor nem mérlegelte, érdemi vizsgálat tárgyává sem tette.

A felperesek fellebbezési ellenkérelmükben a közbenső ítélet helybenhagyását kérték annak helyes indokaira figyelemmel. Fenntartva az elsőfokú eljárásban tett nyilatkozataikat hangsúlyozták, az alperesnek már 2005. évben, a HÉSZ hatálybalépésekor le kellett volna állítania az ingatlanon folyó építkezést, tudva a védőövezeten belüli építési tilalomról.

A másodfokú bíróság Pf.III.20102/2013/5. számú közbenső ítéletével helybenhagyta az elsőfokú bíróság közbenső ítéletét.

Az alperes felülvizsgálati kérelme folytán eljáró Kúria a jogerős közbenső ítéletet hatályon kívül helyezte és a másodfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította. Kifejtette, az ítélet tábla eljárási szabályt sértett, amikor a 2002-ben kiadott építési engedély jogszerűségét vizsgálta, így az elsőfokú bíróságnak az engedély meghosszabbításával, illetőleg a fennmaradási és továbbépítési engedéllyel kapcsolatos és megfellebbezett megállapításai elbírálatlanok maradtak.

Az alperes fellebbezését a megismételt eljárásban kiegészítette, elsődlegesen az elsőfokú bíróság közbenső ítéletének hatályon kívül helyezését és a per megszüntetését, másodlagosan annak megváltoztatását és a kereset elutasítását, míg harmadlagosan a közbenső ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság újabb eljárásra és újabb határozat hozatalára történő utasítását kérte.

Állította, jelen eljárásban nem rendelkezik passzív perbeli legitimációval, mivel a per csak a jogszabályban meghatározott személy, azaz **(település 1 neve)** Önkormányzata ellen indítható.

Érdemben kiemelte, az adott építéshatósági eljárás jogszabályi környezetéről az alperes megadta a tőle elvárható részletes tájékoztatást a felpereseknek a 2002-ben kiadott építési engedélyében, majd az érvényességi határidő meghosszabbításáról szóló határozat indokolásában. Kifogásolta, hogy az ítélet indokolása nem tartalmazza, a továbbépítési és fennmaradási engedély meghosszabbításakor az alperes milyen módon és melyik jogszabály rendelkezéseit sértette meg. Mivel az építési engedély határideje 2009. december 15-én lejárt, a felperesek azonban a kivitelezést nem fejezték be, az alperes számára nem volt más törvényes lehetőség, mint az építkezés leállítása és felszólításuk a továbbépítési és fennmaradási engedély benyújtására. Ez - ellentétben az építési engedély meghosszabbításával

és a névátírással - új eljárásnak minősült, melyre már vonatkoztak a 193/2009. Korm. rendelet előírásai, nevezetesen a **minisztérium** szakhatóságként történő megkeresésének kötelezettsége. Mivel a **minisztérium** az engedély megadásához nem járult hozzá, az alperes jogszerűen utasította el a kérelmet.

Álláspontja szerint a bekövetkezett kárnak nem az a jogilag releváns oka, hogy 2011-ben a **minisztérium** a továbbépítési és fennmaradási engedélyhez nem járult hozzá, hanem az, hogy a felperesek az építési engedély érvényességi határideje alatt az építkezést az engedélyes terveknek megfelelően nem fejezték be. Ez a jogellenes magatartás idézte elő, hogy az új eljárás már a rájuk hátrányos 193/2009. Korm. rendelet hatálya alá került.

A felperesek fellebbezési ellenkérelmükben továbbra is az elsőfokú bíróság közbenső ítéletének helybenhagyását kérték. Az alperes perbeli legitimációjával kapcsolatban kiemelték, az a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. 9. § (2) bekezdésében foglaltakon alapul, mely szerint az önkormányzati feladatokat a képviselő-testület hivatala látja el. A polgármesteri hivatal önálló jogi személy, amely rendelkezik a jogszabályokban meghatározott, az önálló jogi személyiséghez kapcsolódó jogokkal és kötelezettségekkel. Kifejtették, a 2005. július 25-től alkalmazott HÉSZ előírásait az építési engedély meghosszabbítása során az alperesnek kötelezően figyelembe kellett volna vennie, e körben azt, hogy az érintett területre lakóházat építeni tilos. Álláspontjuk szerint az alperes valamennyi meghosszabbításnál köteles lett volna a **minisztérium** hatósági engedélyét kikérni, függetlenül attól, hogy nem új eljárásként kezelte. Ezt a 2002. december 15-én jogerőre emelkedett eredeti építési engedélyről szóló határozat indokolása is tartalmazza, eszerint az engedély az érvényességi idejének lejártá előtt előterjesztett kérelemre, 1-1 évre meghosszabbítható addig, amíg a megadáskor fennálló szabályok, kötelező hatósági előírások nem változnak meg. Ugyanezt rögzíti a 2008. december 18-án jogerőre emelkedett, az építési engedély meghosszabbításáról szóló határozat is, ugyanakkor nyilvánvaló, hogy a HÉSZ hatálybalépésével az építési engedély megadásakor fennállt szabályok és hatósági előírások megváltoztak. Az alperes az ebben szereplő tiltást figyelmen kívül hagyta és az engedélyt két alkalommal meghosszabbította a **minisztérium** szakhatósági hozzájárulásának beszerzése nélkül, ezzel sorozatos, kirívóan súlyos mulasztást követett el. Kérték figyelembe venni azt is, hogy az ellenérdekű fél állításával szemben 2009. december 15-ig nem fejezhették volna be az építkezést, mert 2009. november 11-én maga az alperes állította azt le, egyidejűleg megtiltva a továbbépítést. Megjegyezték, amennyiben az építkezést 2009. december 15-ig befejezhetik, sem járult volna hozzá a lakhatási engedély kiadásához a **minisztérium**, hiszen a családi ház az üzemanyagraktár kerítésétől mintegy 46 méterre helyezkedik el. Sérelmezték azt az alperesi állítást, hogy az alperes az üzemanyagraktár létéről csak a HÉSZ 2005. évi véleményezése során szerzett tudomást. Állították, köztudott volt, hogy az 1950-es évek kezdetétől a **(település 2 neve)**-i területen veszélyes objektumok vannak, azok védőtávolságáról viszont a mai napig nincs tudomása az ott építkezőknek. Kiemelték, az alperes megsértette a 193/2009. Korm. rendelet 45. § (1) bekezdését, amikor nem figyelmeztette a felpereseket a veszélyhelyzetre, az építési tilalomra, és nem kérte meg azonnal a **minisztérium** hozzájáruló nyilatkozatát.

Az alperes fellebbezésében elsődlegesen - passzív perbeli legitimációjának hiányára hivatkozással - a per megszüntetését (Pp. 157. § a) pontja, 130. § (1) bekezdés e), g) pontja) kérte, erre figyelemmel az ítéletábrának elsősorban ebben a kérdésben kellett állást foglalnia. A polgármesteri hivatal a helyi önkormányzatok gazdálkodásának végrehajtó szerve, amely költségvetési szervként működik, figyelemmel a helyi önkormányzatok és szerveik, a köztársasági megbízottak, valamint egyes centrális alárendeltségű szervek feladat- és hatásköreiről szóló 1991. évi XX. tv. 140. § (1) bekezdés f) pontjára, ezért a polgármesteri hivatal a Ptk. 36. § (1) bekezdése alapján - jogalanyiség szempontjából - az önkormányzattól elkülönült jogi személy (hasonlóan: eBDT2011. 2488., eBDT2000. 239., eBDT2013. 2856. számú eseti döntések). Erre figyelemmel alaptalan az alperes passzív perbeli legitimációjának hiányára való fellebbezési hivatkozása, ez okból tehát nincs helye a per megszüntetésének. Megjegyzi az ítéletábra, a Pp. 130. § (1) bekezdés g) pontjára utalással csak abban az esetben van helye permegszüntetésnek a 157. § a) pontja alapján, ha - kötelező perbenállás esetén - a felperesek felhívás ellenére nem vonják perbe a megfelelő alperest. Ilyen tartalmú felhívás a perben nem volt.

A Kúria Pfv.III.21.290/2013/7. sorszámu végzésében a Szegedi Ítéletábra döntését eljárási szabálysértés miatt helyezte hatályon kívül, mivel - indokolása szerint - olyan kereseti hivatkozást vizsgált, melyet az elsőfokú bíróság ítéletében nem értékelt, így arra a fellebbezés sem hivatkozott.

A felperesek a Ptk. 349. § (1) bekezdésére alapítottan közigazgatási jogkörben okozott kár megtérítésére kérték az alperes kötelezését. A közigazgatási jogkörben okozott kár megtérítésének egyik feltétele, hogy a kárt államigazgatási jellegű tevékenységgel okozzák, vagyis a károkozásnak a közigazgatási szerv közhatalmi szerepével kell kapcsolatban lennie, annak a közhatalom gyakorlása során kifejtett szervező, intézkedő tevékenységével, illetve ennek elmulasztásával kell összefüggnie (PK 42. számú állásfoglalás). Az építési engedély iránti kérelemre hozott határozat ilyen, a közhatalom gyakorlása során kifejtett szervező-intézkedő tevékenységnek minősül (PJD VI.230.).

A Ptk. 349. § (1) bekezdése szerinti speciális kárfelelősségi alakzat további feltétele, hogy a kár rendes jogorvoslattal ne legyen elhárítható és a károsult a rendes jogorvoslati lehetőségeket igénybe vegye. Mivel azonban az alperes mulasztása a kártérítési követelés hivatkozott alapja, nincs jelentősége, hogy a felperesek a rendes jogorvoslati lehetőséget kimerítették-e, mivel azzal a kár elhárítására nem kerülhetett volna sor (Legfelsőbb Bíróság Pfv.V.23.678/1996., BH1999. 451. számú döntések)

A továbbiakban vizsgálni kellett a szerződésen kívül okozott kárért fennálló felelősség Ptk. 339. § (1) bekezdése szerinti együttes feltételeinek magvalósulását.

A felperesek kereseti érvelése szerint az alperes mulasztott akkor, amikor az építési engedély kiadásakor, annak meghosszabbításai során a szakhatósági hozzájárulást nem szerezte be és nem tájékoztatta őket az adott terület biztonsági

- 7 -

Pf.I.20.207/2014/9. szám

jellegű tilalmi előírásairól. Az elsőfokú bíróság az alperesi kárfelelősséget az építési engedély érvényességi idejének meghosszabbítása, valamint a fennmaradási és továbbépítési engedély megadása iránti eljárás vonatkozásában állapította meg, mivel az

alperes ezen eljárások alatt az illetékes szakhatóság megkeresését elmulasztotta. Az alperes fellebbezése folytán a másodfokú bíróság arra az álláspontja helyezkedett, hogy az alperes már az építési engedély kiadásakor is elmulasztotta az illetékes szakhatóság megkeresését, a terület jellegéből adódóan enélkül az építési engedélyt sem adhatta volna ki a felperesek jogelődei számára. A Kúria végzésében foglalt iránymutatásnak megfelelően a Szegedi Ítéltábla jelen eljárásában kizárólag az elsőfokú bíróság által értékelt alperesi eljárásokat vizsgálta, vagyis az építési engedély meghosszabbításával, valamint a továbbépítési és fennmaradási engedély kiadásával összefüggésben. Megjegyzi, a kereseti kérelem indokolása (5. oldal II. pont 2. bekezdés) tartalmazta az elsőfokú bíróság által nem vizsgált, a hatályon kívül helyezés okaként megjelölt hivatkozást is. A hatályon kívül helyezés folytán az ítéltáblának abban kellett állást foglalnia, hogy az alperes jogalkalmazási tevékenysége során, az építési engedély határidejének meghosszabbítása iránti eljárásaiban történt-e olyan releváns mulasztás, amely kártérítési felelősség alapja lehet.

A felperesek kiegészített fellebbezési ellenkérelmükben nyomatékosan hivatkoztak arra, hogy már a 2002. december 15-én jogerőre emelkedett eredeti építési engedélyről szóló határozat, továbbá a 2008. december 18-án jogerőre emelkedett, annak meghosszabbításáról szóló döntés indokolása is egyértelműen rögzíti, „az engedély érvényességi idejének lejártá előtt előterjesztett kérelemre, amíg a megadáskor fennálló szabályok, kötelező hatósági előírások nem változnak meg, egy-egy évre meghosszabbítható”.

Az építésügyi hatósági eljárásokról, valamint a telekalakítási és az építészeti-műszaki dokumentáció tartalmáról szóló 37/2007. (XII.13.) ÖTM rendelet előírásait 2008. január 1-jétől kellett alkalmazni. Az építési engedély második, 2008. november 25-én kiadott meghosszabbításakor a rendelet 22. § (5) bekezdés b) pontjának rendelkezésére ezért figyelemmel kellett lenni, mely szerint az építető - az építésügyi hatósági engedély érvényességi idejének lejártá előtt előterjesztett - kérelmére mindaddig, amíg az engedély megadásakor fennálló szabályok vagy kötelező hatósági előírások nem változnak meg, illetve ha e változások az építésügyi hatósági engedély tartalmát nem érintik, az építésügyi hatósági engedély érvényét a hatóság egy-egy évre ismételt meghosszabbíthatja. Ez tartalmilag azt jelenti, hogy az építkezés szempontjából releváns jogszabály-, szabály-, vagy hatósági előírás-változás esetén az időközben hatályba lépett rendelkezéseknek megfelelően kell az építési hatóságnak eljárnia, az automatikus érvényességi idő hosszabbításra ez esetben nincs mód. A jogi környezet lényegi változása esetén tehát mellékes, hogy a meghosszabbításra irányuló eljárást a hatóság új eljárásnak tekinti-e, az újabb szabályok figyelmen kívül nem hagyhatók.

A ... Minisztérium 2012. április 21-én kelt levele is utal arra, hogy **(település 1 neve)** 2005-ben fogadta el az új - OTÉK 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet alapú - településrendezési tervet és helyi építési szabályzatot. Az egyeztetési eljárásban a **(szakhatóság)** részt vett, és ennek eredményeként a HÉSZ tartalmazta a **(település 2 neve)-i** üzemanyagbázis védőterületeit és az azokon

belül érvényesíteni szükséges szabályokat. Eszerint a védőterületen a beruházások megvalósítása során ki kell kérni a **(szakhatóság)** szakhatósági állásfoglalását. **(Település 1 neve)** Helyi Építési Szabályzatáról, valamint Szabályozási Tervének Jóváhagyásáról szóló 19/2005. (VI.1.) számú rendeletének (HÉSZ) a 30/2005. (VII.25.)

rendelet 3. §-ával - 2005. július 25-i hatállyal - módosított 30. § (1) bekezdés c) pontja a korlátozási zónák közé sorolja a **(település 2 neve)-i** üzemanyagraktár telkének határától mért bizonyos távolságokat, melyeken belüli területekre vonatkozó eljárási rendet részletesen szabályozza. Ezek közt rögzíti, hogy 1500 m-en belül lakóterület nem létesíthető, 1000 m-en belül bármilyen beruházás csak a **minisztérium** és ... Csoportfőnökség szakhatósági hozzájárulása alapján létesíthető, ugyanezen szervektől szükséges szakhatósági hozzájárulás a létesítéshez 500 m-en belüli közút és épület esetén, továbbá 200 m-en belül vízvezeték és csatornahálózat létesítéséhez. Az alperes tehát 2005. július 25. napjától köteles volt alkalmazni a HÉSZ ezen előírásait függetlenül attól, hogy magasabb szintű szabályozás, kormányrendelet (193/2009. (IX.15.) Korm. rendelet 5. számú melléklet 17. pontja) a **minisztérium** szakhatóságkénti bevonását csak az építési engedély meghosszabbítása utáni időszaktól írja elő. A helyi rendeleti szabályozás az alperes eljárására kötelező, ami azt jelenti, hogy a rá vonatkozó lényeges, az építési engedély kiadásakorai szabályok, kötelező hatósági előírások a meghosszabbítás iránti kérelem benyújtásának időpontjáig változtak. Az alperesnek ezért az engedély meghosszabbításakor a megváltozott hatósági előírásokra, így a HÉSZ szabályaira is figyelemmel kellett volna lennie. Az építési engedély kiadása után ugyanis - időközben - jelentősen módosultak a védőtávolságokra vonatkozó eljárási szabályok, előírták a szakhatóság megkeresésének szükségességét, következésképpen az alperesnek e rendelkezés szem előtt tartásával kellett volna eljárnia éppen a felek jogos és méltányos érdekének érvényesülése érdekében, hiszen már ekkor - speciálisan ilyen ügyekkel foglalkozó hatóság lévén - előre kellett látnia, hogy ha a kivitelezés befejeződik, a használatba vételi engedély kibocsátásához is szükséges a szakhatóság jóváhagyása. Mulasztásával eljárása jogsértővé vált.

Egységes az ítélkezési gyakorlat abban, hogy nem lehet szó a felróhatóság körén kívül eső téves jogalkalmazásról, ha a jogszabály rendelkezése teljesen és nyilvánvalóan egyértelmű, a ténymegállapítás és a döntés pedig nem mérlegelés eredménye (EBH2001. 526. számú döntés). Ha a jogalkalmazó szerv a jogszabály egyértelmű, több értelmezési lehetőséget nem engedő rendelkezését hagyja figyelmen kívül, menthető jogalkalmazási tévedésről nem beszélhetünk. A bírósági gyakorlat ezt az elvet emeli át és alkalmazza konzekvensen akkor is, ha a megváltozott jogszabály egyértelmű. Nem jelent mentesülési lehetőséget ilyen esetben az sem, ha azt a jogalkalmazó szerv nem ismerte. A perbeli esetben az alperes mérlegelést kívánó jogalkalmazási tevékenységet az építési engedély meghosszabbítása során nem végzett, kizárólag abban a kérdésben foglalt állást, hogy az építési engedély érvényességi idejét meghosszabbítja-e. Maga a határozat indokolása is utal szövegezésében a 37/2007. (XII.13.) ÖTM rendeletre, amely rögzíti az építésügyi hatósági előírások esetleges megváltozásának szükségképpen figyelembe vételét. Ebből viszont az következik, hogy mivel az építési engedély kiadása után a védőterületre vonatkozó jogszabályi előírások változtak, az építési

- 9 -

Pf.I.20.207/2014/9. szám

szabályzat 2005. július 25-i hatállyal módosult, a megváltozott eljárási szabálynak megfelelően kellett volna eljárnia az építési engedély meghosszabbítása során, megkeresve a **minisztérium**-ot mint szakhatóságot függetlenül attól, hogy az adott eljárást új eljárásnak tekinti-e.

Mindezekre tekintettel az alperes jogellenes magatartása, illetve mulasztása és a felperesek abban megnyilvánuló kára között az okozati összefüggés fennáll, hogy a

jelenlegi - és a jövőre is egyértelműen prognosztizálható - helyzetben az épületet befejezni nem lehet, mostani állapotában lakhatásra nem alkalmas, továbbá a szakhatóság rendelkezésre álló állásfoglalása miatt annak befejezésére, beköltözésre nem is lesz lehetőség. Ha a jogszabályi követelményeknek az alperes maradéktalanul eleget tett volna, már a felperesek jogelődői kérelmére sem kerülhetett volna sor az építési engedély érvényességi idejének meghosszabbítására, így a felperesek kára sem következett volna be, tehát mulasztásával - a szakhatóság megkeresésének elmaradásával - az előállott kár okozati összefüggésben áll.

A közigazgatási jogkörben - akár mulasztással - elkövetett jogszabálysértés csak akkor alapozza meg a közigazgatási szerv felróhatóságát, ezzel kártérítési felelősségét, ha jogszabálysértése kirívóan súlyos (hasonlóan eBDT2004. 1028. és BH2009. 325. számú eseti döntések). Jelen esetben az alperesi jogsértés, azaz az irányadó önkormányzati rendelet figyelmen kívül hagyása kirívó eljárási szabálysértésnek minősül, ezért közigazgatási jogkörben okozott kártérítési felelősség alapja lehet. Ez a mulasztás vezetett oda, hogy a felperesek az ingatlant megvásárolták, a kivitelezést úgy folytatták, hogy szakhatósági engedély, hozzájárulás megadására már ekkor sem volt esélyük.

Az ítéletábra nem osztotta az alperes azon védekezését, miszerint azért, hogy a felperesek 2009. december 15-ig, a meghosszabbított építési engedély érvényességi határidejének lejártáig nem fejezték be az építkezést, magukat hozták abba a helyzetbe, hogy rájuk a szigorúbb eljárási szabályokat kellett alkalmazni. Alaptalan az alperes hivatkozása a II. rendű felperes közműves foglalkozásából adódó „fokozott felelősségére”, szükségképpen jogszabályismeretére és az erre alapított alperesi mentesülésre is. Annak a kárnak, amely abból adódott, hogy az alperes a felperesi jogelődök által előterjesztett kérelemre az építési engedély érvényességi idejét több alkalommal anélkül hosszabbította meg, hogy az akkori hatósági előírásoknak megfelelően megkérte volna a szakhatóság állásfoglalását, nincs olyan része, amely a felperesek kárelhárítási kötelezettségének elmulasztásából eredne (hasonlóan: BH1996. 529. számú döntés). A védőtávolságokra, illetőleg az ezekkel összefüggő eljárásokra vonatkozó előírásokat éppen az ilyen jellegű szakkérdésekben eljáró közigazgatási szervnek, azaz az alperesnek kell ismernie, nem az ebből a szempontból laikusnak minősülő II. rendű alperesnek. Megjegyzi az ítéletábra, ha az építkezést határidőre befejezik, az őket ért kár mértéke emelkedhetett volna, hiszen a kész épületre sem kaphattak volna használatba vételi engedélyt a **minisztérium** tájékoztatása szerint, ugyanakkor kivitelezési költségeik nőttek volna.

Nem vehető figyelembe a felróhatóság alóli kimentési okként az sem, hogy az alperes éppen a felperesek jóhiszeműen szerzett jogainak és méltányos érdekeinek szem előtt tartásával járt el. Mivel az alperes építésügyi hatósági

- 10 -

szervének szükségképpen ismernie kell az irányadó jogszabályokat, beleértve az önkormányzati rendeleteket is, melyekből egyértelmű, hogy az üzemanyagraktár, mint veszélyes terület közvetlen közelében létesülő lakóépületekre speciális rendelkezések vonatkoznak, az építkezés szakhatósági hozzájárulás nélkül nem folytatható, éppen azzal vették volna figyelembe a felperesek egyéni - biztonsági, egészségvédelmi - érdekeit, ha ezeknek megfelelően járnak el. Az alperes által hivatkozott jóhiszeműen szerzett jogok és méltányos érdekek szem előtt tartása csak akkor lehetséges, ha nincs olyan kötelező jogszabályi előírás, amely ezt biztonsági okokból egyértelműen felülírja. Az élet- és

Dr. Kiss Gabriella s.k.. Bánfalvi-Bottyán Csilla s.k.. Bálint Attila s.k.
a tanács elnöke előadó bíró táblabíró