

A bíróság dr. Havasi Ügyvédi Iroda képv. dr. Havasi Bence által képviselt ...felperesnek ...által képviselt Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatala (9021 Győr, Árpád u. 32.) alperes ellen építési engedélykérelemnek helyt adó határozat felülvizsgálata iránt indított perében - mely perben dr. Pónya Zoltán ügyvéd által képviselt ...beavatkozott - meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A bíróság az alperes GYD-04/57-12/2013. számú határozatát hatályon kívül helyezi és az alperest új eljárás lefolytatására kötelezi. Az ezt meghaladó keresetet a bíróság elutasítja.

Köteles a felperes az illetékes állami adóhatóság felhívására és számlájára 15.000 Ft (tizenötezer) forint feljegyzett kereseti illetéket megfizetni, míg a további feljegyzett illetéket a Magyar Állam viseli.

Köteles az alperes és a beavatkozó 15 napon belül a felperes részére személyenként 49.640 - 49.640 Ft (negyvenkilencezer-hatszáznegyven - negyvenkilencezer-hatszáznegyven) forint előlegezett költséget megfizetni, ezt meghaladó költségeiket a felek maguk viselik.

Az ítélet ellen további fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s :

A bíróság a tárgyalás adatai, az építésügyi iratok, valamint a perben beszerzett igazságügyi szakértői vélemény alapján az alábbi tényállást állapította meg:

K.T.(továbbiakban: építtető) tulajdonát képező szám alatti ... hrsz-ú ingatlanra 2011. decemberében zárt sorú beépítésre vonatkozó elvi építési engedély iránti kérelmét az I. fokú hatóság elutasította.

Az építtető 2012. június 7-én több generációs családi ház építésére vonatkozó építési engedélykérelme alapján hozott I. fokú határozatot az alperes GYD-04/57-7/2013. számú határozatával megváltoztatta, az építési engedélykérelmet elutasította. Az elutasítás indoka az volt, hogy a benyújtott tervdokumentáció nem felel meg a szabályzási terv és helyi építési szabályzat szintszámokra vonatkozó előírásainak, mivel az érintett telken maximum két szintes épület építhető, a terv szerint pedig a legfelső építményszint felett tetőtér található. Az alaprajz alapján az alatta lévő szintekről érkező lépcső mellett válaszfalakkal leválasztott, padlástérként megnevezett két helyiség lett kialakítva. A tervhez tartozó A-A metszetrajzon szereplő rétegrendek és a rajzi ábrázolás szerint a tetőéri helyiségek hőszigeteléssel, padló, mennyezet és falburkolattal ellátottak, vagyis a tetőtér beépített. Az alperes álláspontja szerint a tervezett épület szintszáma meghaladta a megengedett mértéket.

Az építtető 2013. április 24-én ismét többgenerációs családi lakóház építésére vonatkozó építési engedély iránti kérelmet nyújtott be. Az I. fokú építésügyi hatóság a benyújtott kérelem és műszaki dokumentáció alapján 32413-13/2013. számú határozatában végleges jellegű, többgenerációs, földszint-emeletes családi lakóház építésére az engedélyt megadta.

A felperes fellebbezése alapján eljáró II. fokú hatóság (továbbiakban: alperes) GYD-04/57-12/2013. számú határozatában az I. fokú döntést helybenhagyta.

Az alperes határozata indokolásában rögzítette, hogy az építtető a kérelemhez csatolt műszaki tervdokumentáció szerint a korábbi eljárásban már elbírált dokumentációhoz képest annyiban változtatott, hogy a kifogásolt padlósszint beépítettségét megszüntette. A tervezett épület ikres módon történő elhelyezése - vizsgálva a ...utca páros oldalát - nem ellentétes a helyi szabályozási tervben előírt oldalhatáros beépítéssel, mivel a 25 db beépített telekből 11 oldalhatáros és 14 db ikres beépítésű. A Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 1/2006. (01.25.) Önkormányzati rendeletével jóváhagyott szabályozási terv és helyi építési szabályzat (továbbiakban: GYÉSZ) 82.§ (4) bekezdése és (7) bekezdése kivételeket állapít meg a szabályozási terv oldalhatáros beépítése alól.

Ezen kivételi szabályok lehetővé teszik, hogy a szomszédos szám alatti ikres beépítést figyelembe véve az érintett telek is ikres beépítésű legyen. Ezt a szomszédos telken kialakult oldalkert méret is szükségessé teszi.

Az építéssel érintett telekkel szomszédos két telken a kialakult oldalkert méret ugyanis kisebb mint az oldalhatáros beépítés esetén előírt GYÉSZ 82.§ (11) bekezdése szerinti minimum 6 méter. A kialakult oldalkerti méretek az ikres oldalkert méreteknek felelnek meg és az érintett telkek ikres módon történő beépítésével válik szabályossá a két szomszédos telek beépítése, oldalkerti mérete is.

A határozat indokolása rögzítette, hogy a kérelmet tartalma szerint egy lakásos lakóépületként vette figyelembe, mivel az építtető által benyújtott kérelem és mellékelt

műszaki tervdokumentáció is egy önálló rendeltetési egység, egy lakásos lakóépület építését tartalmazza. A műszaki tervdokumentáció minden tervlapja és a műszaki leírás is egy lakásos lakóépület paramétereit rögzíti. A kérelem megnevezése és tényleges tartalma szerint is egy lakásos lakóépület építésének engedélyezésére irányul.

A terv tartalmát vizsgálva is rögzítette, hogy az az egy lakásra vonatkozó követelményeknek megfelel.

Az alperesi álláspont szerint lényegtelen, hogy az épület egyebekben más funkciónak, akár szálláshelynek is megfelelne, mivel a kérelem nem ennek engedélyezésére irányult. A vonatkozó jogszabályok így a lakás kialakításának követelményeit tartalmazó OTÉK előírásaival pedig nem ellentétes a tervezett lakás kialakítása.

Rögzítésre került az is, hogy a rendeltetés megváltoztatása valóban nem kötött az építési hatóság engedélyéhez, de a szálláshely üzemeltetése külön hatósági engedélyhez, bejelentéshez kötött, mely eljárásban az építésügyi hatóság érvényesítheti az építésügyi követelményeket. Mivel az építtető egy lakás építését kérte, így az a fellebbezői hivatkozás sem alapos, hogy szállásépület esetén több gépkocsi elhelyezését kellett volna biztosítani.

Az, hogy a lakásként engedélyezett épület a továbbiakban hatósági engedély nélkül szállásként lesz használható mint későbbi funkcióváltás, nem vizsgálható az adott építési engedélyezési eljárásban. Az épület szélességére és oldalkerti méret nem megfelelőségére vonatkozó felperesi állítást sem fogadta el, a terv szerinti számításokra hivatkozva rögzítette, az oldalkert mérete megfelelő.

A határozat felülvizsgálata iránt benyújtott keresetében a felperes eljárásjogi és anyagi jogszabálysértésekre hivatkozott, az első tárgyaláson pontosított keresetében az alperes határozatának az I. fokú határozatra is kiterjedő hatályon kívül helyezését kérte.

Az eljárásjogi jogszabálysértés körében a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (továbbiakban: Ket.) 1.§ (1), (2), (4) bekezdésében, 2.§ (2), (3), (4) bekezdésében írtak sérelmére hivatkozott, továbbá hivatkozott a Ket. 50.§ (1) bekezdése szerinti tényállás tisztázási kötelezettség megsértésére.

Az anyagi jogi jogszabálysértés körében kifogásolta az épület elhelyezésére vonatkozó ikres beépítésmód engedélyezését a GYÉSZ 85.§ (1) bekezdés a.) pontjára való hivatkozással, miszerint a szabályozási terv a területre oldalhatáros beépítést ír elő.

Az övezeti előírástól eltérő beépítésmódot a GYÉSZ 82.§ (4) bekezdése, illetőleg (8) a.) pontja biztosítja, melynek feltételei álláspontja szerint nem állnak fenn.

A szintszám meghatározása körében hivatkozott a GYÉSZ 85.§ (3) bekezdésében írtakra, miszerint oldalhatáron álló beépítésű telken kétszintesnél magasabb épület 18

méternél nagyobb épületmélységgel csak a SZT-n rajzosan is jelölt építési helyen helyezhető el. Álláspontja szerint az épület homlokzati megjelenése egyértelműen háromszintes, és a tervrajzban is az emeleti zárófödém felett burkolt harmadik szint került kialakításra.

A kereseti kérelem részévé tett végrehajtás felfüggesztése iránti kérelmében részletes indokait adta elő, hogy az övezeti besorolás szerint előírt oldalhatáros beépítésmód, az épület maximum szintszámának és rendeltetési egységének vizsgálata, illetve azok figyelmen kívül hagyása eredményezte a hatóság jogszabálysértő eljárását.

Álláspontja szerint az épület valójában 10 apartmanból álló, 18 méter mélyen beépített háromszintes szállásépület, nem feleltethető meg a többgenerációs családi ház követelményeinek. A tervdokumentáció elnevezése és annak alaprajza a tervdokumentáció tartalmi vizsgálata körébe tartozik, ugyanis az építtetőnek meg kell jelölnie a tervrajzon az építmény funkcióját is. A hivatalnak az épület szintszámára vonatkozó azon megállapítása, hogy e körben a korábbihoz képest a tervezői változást elfogadta, nem lehet helytálló.

Azzal, hogy a tervező a kifogásolt legfelső padlástéri szint beépítéséről (padlósszintről) nem adott be alaprajzot, a korábbi padlósszint földemet, zárófödémként jelölte és a rétegrendben a korábbi járóburkolat helyett kőzetgyapot hőszigetelést tüntetett fel, nem elegendő annak alátámasztására, hogy a tervezett épület nem háromszintes. Ez a változtatás - a külső megjelenítés változatlansága mellett - nem tekinthető a tervezői és építtetői szabadságnak, mivel az nem jogi terminológia, nem felel meg a GYÉSZ 100.§ (1) bekezdésében írtaknak. A tervrajz említett megváltoztatása a tervezett épület egyéb háromszintes épület kivitelezésére utaló paraméterein nem változtatott.

Álláspontja szerint a hőszigetelő zárófödém feletti teret nem lehet beépíttelennek tekinteni, ahol közel 70 m²-es hasznos terület kerülhet továbbra is kialakításra, mely méretében is meghaladja a legfelső hasznos szint 50 %-át. A 260 cm-es belmagasság továbbra is azonos a több lakószinttel, 8 jelentős méretű ablak nagyrészt függőleges állású, 90-120 cm-es parapetű kap helyet továbbra is. A parapetfal 100 cm-es, a padlástér megközelítése a lépcsőházból önálló szintre jellemző módon oldható meg, földszinttől a tetőtérig mindhárom szinten ablakokkal megvilágított a lépcsőház az északi falon mint korábban.

A 18 m hosszú épület továbbra is két épületrészből áll, magasságuk közötti különbség 3,56 m maradt (hátsó 6 m hosszú épületrész magasság 5,71 m, az első 12 m-es épületrész magassága 9,27 m), azaz 12 m hosszan továbbra is 3,56 m-el megemelik az épületmagasságot azért, hogy az is "kétszintes" legyen, de magas tetős (E-06 tervrajz északi homlokzat). A harmadik szint továbbra is rendelkezik a lakószint minden paraméterével és jelenlegi homlokzati megjelenése alapján nem lehet kétszintesnek tekinteni.

Ebből pedig következik, hogy minden további hatósági engedélyezés nélkül kialakítható az a harmadik szint álláspontja szerint, melyet a hatóság korábbi II. fokú döntése már egyszer nem engedélyezett.

Sem az I. fokú, sem a II. fokú hatóság nem vizsgálta azt, hogy járófelülettel nem rendelkező, 8 tetőtéri ablakkal megvilágított térnek mi a hozadéka, mely egyértelműen megnöveli az építési költségeket. A felperesi álláspont szerint ennek a célja csak a lehet, hogy a később minden homlokzati engedélyköteles munka nélkül az beépíthető legyen, ez pedig nem más mint az építési szabályzat kijátszása.

Kifogásolta azt is, hogy a GYÉSZ 37.§ (1) bekezdésben írtaknak az épület rendeltetési egysége nem felel meg, mivel az engedélyezett tervdokumentációban az E-02, E-03 földszinti és emeleti alaprajzok alapján egyértelműen megállapítható, hogy az épület "többgenerációs családi ház" elnevezése megtévesztő, valójában több, 10 lakóegységből álló szállásépület.

A többgenerációs családi háznál egy gépkocsi elhelyezését kell biztosítani, ezzel szemben 10 apartmanos szállásépületnél 10 jármű elhelyezését, mely kihatással van a parkolómérlegre és zöldfelület kialakítására. Ennek figyelembevételére sem került sor. A GYÉSZ 6.§ a.) pontja szerint a falusias lakóterületen 75 %-os zöldfelületi arány létesülése az elvárt, míg a jelen tervben 59,68 % a zöldfelületi mutató 1 gépkocsi elhelyezésével.

Az oldalkert mérete, csak a tervrajzban a minimális 3 m, a kivitelezés esetén a mérete ez alatti.

Kifogásolta azt is, hogy az építettő önhatalmúlag tereprendezést - talajfeltöltést - végzett, ezzel megsértette a GYÉSZ 5.§ (1) bekezdésében írtakat.

Ez a tereprendezés a felperesi álláspont szerint azt a célt szolgálja, hogy a telken egyébként engedélyezhetőnél - az eredeti terephez viszonyítottnál - magasabb épületet lehessen építeni. A felperes szerint a csatolt tervdokumentáció nem tartalmaz olyan technológiai kialakítást, ami biztosítja a két épület biztonságos összeépítésének feltételét.

A tervdokumentáció hivatalos földmérési adatokat nem tartalmaz, a terepszintre és padlószintre vonatkozó jelölések megalapozatlanok és elfogadhatatlanok, azok rendszeresen eltérnek a megbízásából végzett ...Kft. által mért adatoktól.

Az engedélyezési eljárás a torzított rajzi ábrázolás miatt nem a tényleges abszolút méreteket vette figyelembe, így jogszabályi alkalmassága nem tisztázott az építési engedélyezési eljárás során.

Az alperes ellenkérelmében határozatbeli jogi indokát fenntartva a kereset elutasítását kérte.

Álláspontja szerint vizsgálta a tervezett épület környezetbe való illeszkedését, annak tervezett szintszámát, egy lakásos épületként történő engedélyezés feltételeit és az ebből következő parkolási, zöldfelület kialakítási követelményeknek megfelelést is.

Fenntartotta álláspontját arra vonatkozóan is, hogy a felperes által említett használati probléma jelenleg csak feltételezés részéről, másrészt szintén nem a közigazgatási, hanem polgári jogi körbe tartozik.

Az alperes pernyertessége érdekében perbe beavatkozó építtető (továbbiakban: beavatkozó) az alperesi nyilatkozathoz csatlakozva kérte a kereset elutasítását.

Álláspontja szerint az ikres beépítés megvalósulását alátámasztja a GYÉSZ 82.§ (11) bekezdése és annak b.) pontja. Az övezeti jelre vonatkozó GYÉSZ előírás a 14 m-nél keskenyebb telkek esetén lehetővé teszi a zárt sorú beépítést.

A perben beszerezett 19. sorszám alatti igazságügyi szakértői vélemény egyértelműen állást foglalt abban a kérdésben, hogy a GYÉSZ 82.§ (4) bekezdése alapján alkalmazandó (7) bekezdésben írt kivételi szabályok (az oldalhatáros beépítési módtól eltérő ikres beépítés) alkalmazandók. A kialakult beépítési viszonyokat is vizsgálva az építéssel érintett telek építésmódja jogszerűen csak ikres beépítési mód lehet. Az a tény, hogy a telek korábban ikres beépítésű volt önmagában még nem adna lehetőséget arra, hogy az új épület is ikres módon valósuljon meg. A GYÉSZ kivételi szabályai azért alkalmazhatók, mivel a szám alatti épület ikres beépítésű, a meglévő oldalkertje nem éri el a GYÉSZ 82.§ (11) bekezdés a.) pont szerint 6 m-t, amely egyúttal a legkisebb megengedett építmények közötti távolság is.

A ... szám alatti telek oldalhatáron álló beépítése esetén a jogszabálynak nem felel meg a ... szám alatti ingatlanon lévő 3,55 m oldalkerti szélesség.

Az építéssel érintett telek ikres beépítésével viszont az oldalkert és a telepítési távolság is megfeleltethető a GYÉSZ szerinti előírásoknak, mely ikres beépítés esetén 6 m.

Rögzítette a szakértő azt is, hogy a tervezett épület oldalkertje a terv szerintinek megfelelő.

Állást foglalt abban a kérdésben, hogy a tervezett épület a vizsgált építési engedélyezési terv szerint kétszintes, az OTÉK 1. sz. melléklet 24, 71 és 101. pontja szerinti fogalom meghatározások alapján, de nemcsak amiatt, hogy hőszigetelt burkolat nélküli zárófödémmel tervezett, hanem mert hőszigetelés nélküli padlástér kialakítása szerepel a terveken, ez pedig az OTÉK 1. számú melléklet 101. pontja alapján nem minősül építményszintnek, mivel az beépítés nélküli tetőtér.

A GYÉSZ 100.§ (1) bekezdését az OTÉK-kal együtt kell alkalmazni, ezért a tervezett épület az építési engedélyezési terv alapján kétszintes.

Arra is nyilatkozott a szakértő, hogy az engedélyezett épület - mivel nincs olyan jogszabály, mely definiálná a többgenerációs lakóház vagy családi ház fogalmát - szakmai gyakorlata alapján - nem minősíthető többgenerációsnak, mivel a lakás definícióját meghatározó fő helyiségekből csak egy-egy van benne. Inkább nagycsalád számára szolgáló egy lakásos családi házként dokumentálható.

A szakértő egyetértett a felperessel abban, hogy a tervezett épület megfelelne a szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatásának részletes feltételeiről és szálláshely-üzemeltetés engedély kiadásának rendjéről szóló 239/2009. (X.30.)

Kormányrendelet 2.§ több pontjában definiált szálláshelynek is, ha ilyen tevékenység folytatásához működési engedélyt kérnének. Ebben az esetben azonban az építési hatóság állásfoglalására is szükség lenne. Az övezeti előírások lehetővé teszik szálláshely szolgáltató épület létesítését az övezetben és a tervezett épület megfelelne szálláshelynek is, de nem biztosított az ehhez szükséges számú gépjármű telken belüli elhelyezése. Ennek azonban megoldása műszakilag lehetséges lenne (alapszakvélemény 9. oldal).

Utalt azonban arra is, hogy a tervezett rendeltetés módosítás csak településképi bejelentési eljárás során történhetne. Kifejtette azonban, hogy nem minősülne rendeltetésmódosításnak a hatályos jogszabályok alapján, ha magánemberként a lakóépület egészét bérbe vagy egyes szobáit albérletbe adják. Szálláshely szolgáltató funkció mellett a tervezett épület alkalmas lehetne kisebb építési engedélyt nem igénylő átalakítással több lakásegységet tartalmazó apartmanház funkcióra is az OTÉK 105.§ előírásai alapján, mely a jelenlegi formában egy lakásosnak minősíthető. Ahhoz, hogy önálló lakásokat vagy apartmanokat tartalmazó épület legyen, konyharész és rendeltetési egységek között megfelelő hangszigeteléssel rendelkező elválasztófal beépítésével és parkolási igény telken belüli biztosításával fizikailag kialakítható lenne 10 apartman. Ennek kialakítása azonban a már hivatkozott településképi bejelentés köteles, mivel a GYÉSZ alapján az építési övezetben legfeljebb két lakás rendeltetési egységet tartalmazhatna az épület, a polgármester megtilthatná az ilyen rendeltetésmódosítást.

Ezen aggályától függetlenül azt rögzítette, hogy az építési engedélykérelmet csak annak tartalma alapján bírálhatja el a hatóság, építési engedélyt egy lakásos családi házra kérték és a tervezett épület ennek minden jogszabály alapján megfelel.

Az engedélyezési terv a szakértő szerint kielégíti az egy lakásos családi házhoz tartozó egy gépkocsi elhelyezését telken belül biztosító előírását, továbbá teljesíti az engedélyezett terv a GYÉSZ szerinti zöldfelületi előírásokat is.

Egyetértett az alperesi hatósággal abban, hogy a tervben megjelölt rendeltetés és benyújtott tervdokumentáció alapján vizsgálhatja a hatóság az építési engedélyezési terv megfelelőségét a jogszabályi keretek között.

A tervezett épület más rendeltetésre való alkalmasságát, illetőleg annak a jövőben tervezett megváltoztatását nem vizsgálhatja, mivel feltételezésre a döntését nem alapozhatja és ezeknek a lehetőségeknek a megléte önmagukban nem ellentétes a jogszabályokkal.

Ugyanakkor aggályaként rögzítette a GYÉSZ 33.§ (6) bekezdésében írtakra hivatkozva, hogy a használatba vételt követően adható be építési engedélykérelem a meglévő tetőtér beépítésére, és mivel a homlokzat nem változik még tervtanácsai vélemény sem szükséges hozzá. Álláspontja szerint azonban a tetőtér beépítése építési engedélyköteles tevékenység.

Rögzítette a szakértő azt is, hogy nyilván nem az volt a jogalkotó önkormányzat szándéka, hogy saját rendeletének a kijátszási lehetőségét rögtön beépítse a jogszabályba, de ez ma így van, ha csak egy következő módosítással nem pontosítják.

A szakértő a felperes észrevételei alapján 25. illetve 31. számú nyilatkozatában is fenntartotta az alapszakvéleményben foglaltakat.

A felperesnek a 22. számú észrevétele mellékleteként csatolt magánszakvélemény megállapításait az ikres beépítéssel kapcsolatban nem tartotta elfogadhatónak és helytállónak sem a benapozási szabályok figyelmen kívül hagyására sem arra vonatkozóan, hogy az építéssel érintett utcaszakaszon hány telek épült be oldalhatáron álló és ikres beépítésmóddal.

Azt pedig végképp nem tartotta elfogadhatónak, hogy a szomszédos épület a telek utca felőli bal oldalán áll-e, mert a szomszédos telek beépítési módja és az oldalkert mérete az elbírálása műszaki alapja.

A szakértő elfogadta azt a hivatkozást, hogy a tűzfal látványa minden oldalhatáros beépítésnél megjelenik és az a településképhez beillik.

A felperesnek az OTÉK 36.§ (3) bekezdésében írtak figyelembevételére vonatkozó hivatkozása, miszerint a bal oldal oldalhatáron álló épülettel a 6 m-es oldalkert mellett beépíthető-e az építési engedéllyel érintett terület úgy nyilatkozott, hogy e hivatkozott rendelkezés az épületek közötti legkisebb távolságra vonatkozik, nem az oldalkert legkisebb méretére mely igaz ugyan, de másról rendelkezik. Ez a hivatkozás az oldalkertek mérete szempontjából nem vehető figyelembe. E hivatkozásnak a per megítélése szempontjából jelentősége nincs, utalva az alapszakvéleményében kifejtett GYÉSZ 82.§ (4), (7) bekezdésében, valamint a GYÉSZ 82.§ (11) bekezdés ab.) pontjában írtakra.

Arra figyelemmel, hogy az I. fokú hatóság által beszerzett településképi vélemény csak az építési hatósági eljárásban vitatható, a bíróság felperesi indítványra beszerrezte Győr Megyei Jogú Város Főépítésznének állásfoglalását is.

A 32. sorszám alatti főépítési állásfoglalás rögzítette a GYÉSZ 82.§ -a szerint szabályozott beépítési módot, arra azonban nem nyilatkozott, hogy az OTÉK 36.§ (3) bekezdése felülírja-e az ikres beépítésre vonatkozó GYÉSZ-ben meghatározott kivételi szabályt.

A főépítész a tömbre vonatkozó szintszám megengedett mértékét 2 szintben jelölte meg a GYÉSZ 100.§-ra hivatkozva rögzítve azt, hogy sem a szabályozási terv alapján, sem településképi szempontból az érintett ingatlanon nem alakítható ki 3 szint.

A bíróság döntése alapjául az aggálytalan szakértői véleményt elfogadta.

A szakértő szakvéleményében és a felperes észrevételeire tett nyilatkozataiban jogszabályokkal támasztotta alá, hogy a jelen építési eljárásban jogszerűen került sor

az oldalhatáros beépítési mód alól kivételt engedő GYÉSZ szabályainak jogszerű figyelembevételére.

A szakértő szakmai érvekkel támasztotta alá, hogy az engedélyezési eljárásban az építésügyi hatóságnak az engedélyezési dokumentációt az alapul szolgáló jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően kellett vizsgálnia. Azt ugyan a szakértő sem látta megalapozottnak, hogy a tervezett építmény többgenerációs lakóépületnek minősülne, azonban az egy lakásos épületnek megfelel.

A tervezett épületnek megfelelően került sor a parkolómérleg, valamint a zöldfelületre vonatkozó szabályok figyelembevételére is. Az építtető által elvégzett talajfeltöltéssel kapcsolatban a bíróság elfogadta azt a szakértői megállapítást is, hogy az ábrázolás nem pontos, a jelenlegi terepszinteket nem a valóságos szinten ábrázolja, azonban mindezeket az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (XII. 15.) Kormányrendelet 22.§-ában meghatározott kiviteli terv részeként kell figyelembe venni. Az építési engedélyezési eljárás során az engedélyezett tervdokumentációban lévőnél részletesebb terv ebből következően nem szükséges, amiből pedig a bíróság álláspontja szerint az következik, hogy az eljárás építésügyi hatóságok e körben a szükséges mértékben a tervdokumentációt erre vonatkozóan is megfelelően értékelték.

Mindezekre figyelemmel a bíróság fentiekre vonatkozó felperesi (Ket. alapelveire, GYÉSZ oldalkerti beépítésre és a kiviteli tervek körébe tartozó) kereseti kérelmét alaptalannak találta, erre figyelemmel azokat a Pp. 339.§ (1) bekezdése alapján elutasította. A Ket. hivatkozott alapelvei megsértését a tényállás tisztázási kötelezettség elmulasztása önmagában nem eredményezi.

Alaposnak találta viszont a bíróság a felperesnek a szintszámmal kapcsolatos és abból adódóan megjelenésében háromszintesnek tekinthető épültre vonatkozó kereseti kérelmét.

Nem vitatva a szakértőnek azon megállapítását, hogy a tervdokumentáció szerint a tervezett épület kétszintesnek minősül, mivel az az OTÉK 1. számú melléklet 27, 74, 101. pontjában megfogalmazott feltételeknek megfelel.

A tervező padlósszintre nem tervezett padlóburkolatot, a szint földemét záróföldemként tervezte, szigetelte és elmaradt a tetőtéri ferde falak hőszigetelése, belső burkolata, valamint belső helyiségek kialakítása és válaszfalak elhelyezése.

Azt azonban nem vizsgálta a II. fokú hatóság és a szakértő sem nyilatkozott, hogy külső megjelenésében az építtető semmiféle változtatást nem eszközölt, a látványterv szerint külső megjelenésében az épület háromszintesnek tekinthető.

A padlástérben elhelyezett nyílászárók méretét és formai kialakítását ugyan nem korlátozza jogszabály, az azonban - figyelemmel az épület belső rendeltetési egységeire is - külső megjelenésében nem tekinthető az építtetői elképzelésnek, illetve tervezői szabadság körébe tartozónak.

A környezetbe illeszkedés a bíróság álláspontja szerint azt jelenti, hogy az épület megjelenésében is a kétszintes épület látványát kell hogy nyújtsa, amit a főépítési állásfoglalás annyiban megerősít, hogy településképi szempontból sem alakítható ki az ingatlanon három szint.

Nem tekinthető a tervezői szabadság körébe tartozónak az, hogy az egyébként padlástérnek minősülő épület utcai homlokzaton 90 és 120 cm parapet magasságú tetőablakok, íves záródású felépítmény és padlástéri bevilágítók vannak feltüntetve, melyek kivitelezése valóban jelentős építési költséggel jár.

A bíróság egyetértett azzal a felperesi felvetéssel, hogy az így kialakított homlokzat előrevetítheti a későbbi beépítési lehetőséget, melyet az I. fokú határozat 9. oldala 2. pontja szerint engedély nélkül az építtető megtehet. Az engedély nélküli beépítéssel kapcsolatos aggályát a szakértő is rögzítette a GYÉSZ 33.§ (6) bekezdésében írt rendelkezésre hivatkozással és annak kifejtésével, hogy a GYÉSZ hivatkozott rendelkezése kijátszási lehetőséget biztosít. (alapszakvélemény 9. oldal, 17. oldal)

Az épületen belül kialakított rendeltetési egységek lehetőséget biztosítanak egy funkcióváltásra és az sem vitás, hogy a rendeltetés megváltoztatása valóban nem kötött az építési hatóság engedélyéhez (II. fokú határozat 5. oldal 4. bekezdés). A felperes arra helytállóan hivatkozott hogy lehetőség van szakhatósági kikötések nélküli építési engedély esetén a használatba vételi eljárás tudomásul vétellel történő lefolytatására (312/2012. (XI. 18.) Kormányrendelet 54.§), aminek tényét az I. fokú határozat 2. oldal 3. pontja is tartalmazza.

A bíróság helytállónak fogadta el azt a hivatkozását, hogy csak az engedélyezési eljárásban érvényesítheti mind a szintszám külső megjelenésével, mind a funkcióváltásra vonatkozó észrevételeit.

Függetlenül attól, hogy az építési hatóság jövőbeni feltételezésekre döntését nem alapíthatja, a tervezett épületbeli rendeltetési egységek kialakítása, illetőleg az épület külső megjelenésének változatlanlansága alapot ad arra, hogy az építtető az övezetre előírt két szint helyett háromszintes és más funkciójú épületet létesítsen.

A szakértő által is megfogalmazott aggály szerint a jogszabály kijátszására a jelenleg hatályos rendelkezések alapulvételével lehetőség van, ezért ezen körülményeket mint az érintett ügyre vonatkozó tényeket figyelmen kívül hagyni nem lehet és azt súlyának megfelelően kell értékelni. Ezek értékelése pedig a Ket. 50.§ (1) bekezdése szerinti tényállás tisztázási kötelezettség részét képezik.

Mivel az alperes határozata nem tér ki arra - a fellebbezésben vitatottak ellenére - hogy a látványterv szerinti homlokzatkialakítás mennyiben felel meg az övezetre előírt kétszintes épületnek és nem vizsgálta, hogy a településképi vélemény szerint megjelenésében is illeszkedik-e a településképhez, döntése e körben nem tekinthető jogszerűnek.

A bíróság álláspontja szerint a hatóság nem nyújthat segítséget döntésével egy esetleges későbbi jogszabálykijátszáshoz. Az épületnek nemcsak a műszaki tervek, hanem annak megvalósulása esetén látványában, külső megjelenésében is a helyi rendelet előírásainak kell megfelelnie.

Figyelemmel arra, hogy a szintszámra vonatkozó határozatbeli megállapítások a döntés egyéb tartalmi részétől önállóan nem elkülöníthető, ezért a bíróság az alperes határozatát a Pp. 339.§ (1) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte és az alperest új eljárás lefolytatására kötelezte.

Az új eljárás során az alperesnek kizárólag a felperesi fellebbezésben a külső megjelenésében is megfelelő szintszámra vonatkozó felvetéseire kell reagálnia az ítéletben írtak figyelembevételével. Ennek során tisztáznia kell azt is, hogy a külső megjelenésében 3 szintes épület környezetbe illeszkedő-e a GYÉSZ 100.§-a alapján, az településképi szempontból is megfelel-e az engedélyezhető 2 szintes épületnek. A főépítész eljárás során, valamint perben beszerezett állásfoglalása a településképi szempontból való megfelelés szempontjából nem azonos tartalmú. Az ellentmondás feloldása a településképi illeszkedés körében tervtanácsai vélemény beszerezésének indokoltságát veti fel. Ezek tisztázása után kell az alperesnek állást foglalnia arról, hogy a külső megjelenésében is 2 szintes épületnek megfelelő homlokzati kialakítás miatt a terv átdolgozása szükséges-e.

A bíróság a felperesnek az első tárgyalás utáni az OTÉK 33.§ (2) bekezdése szerinti tetőgerinc kialakítására vonatkozó hivatkozását a Pp. 335/A§ (1) bekezdésébe ütközése miatt érdemben nem vizsgálta.

Indokolatlannak tartotta és elutasította a bíróság a felperes indítványa alapján Városi Főépítész ismételt megkeresését arra figyelemmel, hogy a szakértő OTÉK 36.§ (3) bekezdésében írt megállapítását elfogadta. Ebből következően az hogy a főépítész e kérdésre egyértelmű választ nem adott, a perben már relevanciával nem bír, ugyanakkor a szintszámra és külső megjelenésre vonatkozó környezetbe illeszkedést az új eljárás során az alperesnek vizsgálnia kell.

A pernyertesség-pervesztesség arányára figyelemmel döntött a bíróság a Pp. 81.§ (1) bekezdése alapján a perköltség viseléséről. A felperes által előlegezett szakértői díj negyedét köteles az alperes és a beavatkozó a felperes részére megtéríteni, az ezt meghaladó költségeiket a felek maguk viselik.

A közel azonos arányú pernyertesség-pervesztességre figyelemmel rendelkezett a bíróság a feljegyzett kereseti illeték viseléséről a 6/1986. (VI. 26.) 13. és 14.§-a alapján.

Győr, 2015. április 2.

*Dr. Kobli Ilona sk.
törvényszéki bíró*

*A kiadmány hitelül
kiadó*