

A bíróság dr. Fodor András (felperesi képviselő címe szám alatti székhelyű) ügyvéd által képviselt **I.rendű felperes neve I. rendű és II.rendű felperes neve II. rendű felpereseknek** (mindketten **felperesek címe szám alatti lakos**), **alperesi képviselő neve** jogi ügyintéző által képviselt **Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal** (3525 Miskolc, Városház tér 1. szám alatti székhelyű) **alperes** ellen **közigazgatási határozat felülvizsgálata** iránt építés ügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indult perében - mely perbe dr. Izsóné dr. Jakab Judit **beavatkozó képviselőjének címe szám alatti székhelyű**) ügyvéd által képviselt Alperesi beavatkozó (**alperesi beavatkozó címe szám alatti lakos**) beavatkozott - meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A bíróság felperesek keresetét elutasítja.

A bíróság kötelezi egyetemlegesen I.r. és II.r. felpereseket, hogy 15 (tizenöt) napon belül fizessenek meg 90.000.-(kilencvenezer) forint perköltséget alperes részére.

A bíróság kötelezi egyetemlegesen I.r. és II.r. felpereseket, hogy 15 (tizenöt) napon belül fizessenek meg 70.000.-(hetvenezer) forint perköltséget alperesi beavatkozó részére.

A bíróság kötelezi egyetemlegesen I.r. és II.r. felpereseket, hogy a NAV felhívására - a felhívásban közölt módon és időben - fizessenek meg 30.000.-(harmincezer) forint le nem rótt eljárás illetéket a Magyar Állam javára.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s :

A bíróság a közigazgatási eljárás iratanyaga, felperesek keresetlevele, alperes érdemi ellenkérelme, alperesi beavatkozó érdemi ellenkérelme, illetve szakértő szakértői véleménye alapján az alábbi tényállást állapította meg:

Az elsőfokú építésügyi hatóság a 2008. május 15. napján kelt és 2008. május 29. napján jogerőre emelkedett **határozatszám1** számú határozatával engedélyt adott a felperesek részére a **cím.** alatti **helyrajzi szám** hrsz.-ú ingatlanon lakóház és támfal építésére.

Az építési munkák elvégzését követően az elsőfokú hatóság a 2012. április 25. napján kelt **határozatszám2.** számú határozatával felperesek használatbavételi engedély iránti kérelmét elutasította, mivel az elkészült építési munka eltért a jogerős engedélyben foglaltaktól.

elsőfokú hatóság, mint elsőfokú építésügyi hatóság **határozatszám3** számú, **2013. július 18. napján kelt határozatában** az építésügyi hatósági engedélytől eltérően kivitelezett lakóépületre fennmaradási és használatbavételi engedélyt adott, egyben kötelezte a felpereseket, hogy az ingatlan

északi telekhatárán az engedélytől eltérően kialakított támfalat az engedélyezett tervekben foglaltaknak megfelelően alakítsa át, az épület és a támfal közötti oldalkerti telepét pedig úgy alakítsa át, hogy az megfeleljen az állékonysági és vízelvezetési előírásoknak is.

Emellett a hatóság kötelezte a felpereseket 2.870 .000.- forint építésügyi bírság megfizetésére.

Az indokolás szerint az engedélyezett tervtől az alábbi eltérésekkel valósult meg a lakóépület, a támfal és a környezete:

1. az épület mögötti fürdőmedence az építési engedélytől eltérően, teljes mértékben lefedésre került;
2. a telekhatár a tervezett 2 méter támfal helyett 3,1-3,2 méter magasságú támfal került megépítésre;
- 3 a támfal kialakítása miatt a tervezett terepalakítás és a lakóépület szintjeinek magassága eltér az engedélyezett tervtől 75 cm magasságban;
4. az ingatlan közterület felőli kapcsolata is megváltoztatásra került.

Az elkészült épület összességében - a beépítési százalék kivételével - megfelelt a Helyi Építési Szabályzatban foglaltaknak, figyelembe véve a városi főépítész levelében foglaltakat is. A telekhatáron megépült támfal azonban közel 1 méterre magasabban került kivitelezésre. A megvalósult állapotot nem indokolta az a tény, hogy az épület vertikális irányban 75 centiméterrel magasabbra épült, ugyanis az engedélyezett támfal méret és a kialakult épület terepcsatlakozása az oldalkertben a terep megfelelő rendezésével megoldható lett volna, ezért annak átalakítása került elrendelésre.

A fenti határozattal szemben felperesek **fellebbezést** terjesztettek elő.

A alperes a 2013. szeptember 18. napján kelt határozatszám 4. sz. határozatával az elsőfokú határozatot akként változtatta meg, hogy az alábbi figyelemfelhívással egészítette ki:

„Felhívom a kötelezett figyelmét, amennyiben a támfal szabályossá tételével kapcsolatos kötelezettségüknek a meghatározott határidőre nem tesznek eleget, az építésügyi hatóság haladéktalanul intézkedik annak bontásáról”.

Egyebekben az alperes az elsőfokú határozatot helybenhagyta.

Indokolásában rögzítette, hogy a Helyi Építési Szabályzat nem tartalmaz előírást a telek természetes terepfelületének megváltoztatásával kapcsolatban, ezért az Országos Településrendezési és Építési Környezet követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.)Korm.r. 45. §-a az irányadó. Ez a jogszabályi hely nem ad lehetőséget az építési engedélytől eltérően megépített támfal fennmaradására, illetve a városi főépítész állásfoglalása sem tér ki a támfalra, így annak engedélyezett szintre történő visszabontása szükséges figyelemmel az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012.(XI.08.) Korm.r. 44. § (2) bekezdésére is.

Felperesek a fenti határozattal szemben **keresetlevelet** terjesztettek elő, melyben az alperesi határozatnak az elsőfokú határozatra kiterjedő hatályú hatályon kívül helyezését kérték.

Előadták, hogy álláspontjuk szerint a megvalósított támfal fennmaradási engedélyben foglaltak szerint is megfelel az építésügyi szabályoknak. A támfal az építésügyi előírásokban meghatározott feltételeket nem sérti, engedélyezhető a kivitelezett támfal magassági eltéréssel is, hiszen az megfelel az Étv. 48. §, 36. §, illetve a 47. § a), b), c), és d) pontjaiban foglaltaknak.

Álláspontjuk szerint egyértelmű, hogy a Ptk. szomszédjogra vonatkozó rendelkezéseit sem sérti a magassági eltérés, hiszen a telekhatári szomszédot semmilyen jogsérelem nem éri, érheti, figyelemmel az épület tűzfal magasságára is.

Ezen túlmenően előadták, hogy a visszabontás indokolatlan és jogszabálysértő. E vonatkozásban hivatkoztak **szakértő**2 műszaki leírására, mely szerint a támfal visszabontása nem gépiesíthető, a

vésésre alkalmas nagyobb térfogatú gép objektíve nem fér hozzá az elvégzendő munkálathoz. Kézi erővel történő visszabontása, beleértve a vasbeton két felső koszorút is, szinte lehetetlen.

Előadták továbbá, hogy szoros okozati összefüggésben áll az épület magassága és a hozzá igazított támfal magassága. Előadták, hogy az épület emelése mellett azért döntött a kivitelező, mert egyébként nem biztosította volna az épület kertkapcsolatát a kivitelezés során, így szükségszerűen történt a támfal magassági növekedése, a másik lehetőség a pince belmagasságának növelése lett volna.

2015. június 11. napján tartott tárgyaláson a felperesi képviselő előadta, hogy a támfal alacsonyabban történő megépítése esetén a csapadékvíz elvezetése szempontjából a szomszédtelek vonatkozásában problémák jelentkezhetnek volna, és ez indokolta az építést.

Alperes érdemi **ellenkérelmében** fenntartva a másodfokú határozatban foglaltakat, kérte felperes keresetének elutasítását, perköltségben való marasztalás mellett.

Hangsúlyozta, hogy a fennmaradási engedélyben nincs olyan megállapítás, amely szerint a megvalósított támfal fennmaradási engedélyben foglaltak szerint is megfelel az építésügyi szabályoknak. Hangsúlyozta, hogy minden építmény állagában valamilyen szinten károsodást okoz annak részleges el, vagy visszabontása, ilyen elvi alapon mindenféle bontási kötelezettség előírása lehetetlenné válna.

Hangsúlyozta, hogy az épületmagasság számítási módját az OTÉK 1.sz. melléklet 33 pontja határozza meg, ennek megfelelően ez a támfal magassága szempontjából irreleváns.

Végezetül előadta, hogy jelen pernek nem tárgya a polgári jogi igények eldöntése.

Alperesi beavatkozó csatlakozva alperes érdemi ellenkérelméhez, kérte a felperes keresetének elutasítását, perköltségben való marasztalás mellett.

Ezt követően a Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság a 2014. május 08. napján kelt **határozatszám5.** ítéletével az alperes határozatát hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú hatóságot új eljárásra kötelezte.

Az alperes részéről benyújtott felülvizsgálati kérelem következményeképpen a Kúria **határozatszám6.** végzésével a Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság **határozatszám5.** ítéletét hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította.

Végzésében rögzítette, hogy felperesek keresetükben csak a támfal átalakítására vonatkozó határozati rendelkezést támadták.

Rögzítette továbbá, hogy a Kúria nem osztotta a jogerős ítélet 5. oldal (4) bekezdés utolsó mondatában foglaltakat. A telek természetes terepfelületének megváltoztatásával kapcsolatban valóban a Helyi Építési Szabályzat az irányadó, azonban a vonatkozó Helyi Építési Szabályzat ezzel kapcsolatban nem tartalmaz rendelkezést, így az OTÉK 45. § (1) bekezdését kell alkalmazni. Ebben a körben nincs jelentősége annak, hogy az építési engedélytől eltérő megépített támfal és utcai megjelenés, és a városképi illeszkedés szempontjából megfelelő-e, hiszen az OTÉK 45. § (1) bekezdése ilyen feltételt nem határoz meg.

Az új eljárásra vonatkozóan előírta az elsőfokú bíróságnak, hogy értékelnie kell a főépítész 2014. június 25-én kelt iratát, és döntenie kell valamennyi kereseti kérelemről.

A bíróság a megismételt eljárásban szakértő igazságügyi építész és ingatlanforgalmi szakértőt rendelt ki.

A felperesek keresete az alábbiak szerint megalapozatlan:

A per tárgyát az alperes határozatának felülvizsgálata képezte a Pp. XX. fejezet által szabályozott közigazgatási per keretében.

A bíróságnak az ítélet meghozatalakor arról kellett állást foglalnia, hogy alperes határozata sértett-e jogszabályt akkor, amikor felperest az elsőfokú határozatot helybenhagyta.

A Pp. 275. § (5) bekezdése értelmében:

Ha a Kúria az első-, vagy másodfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasítja, a hatályon kívül helyező végzésben az új eljárás lefolytatására vonatkozó **kötelező utasításokat ad**. Ebben az esetben csak a felülvizsgálati eljárásban felmerült költség összegét állapítja meg, annak viseléséről az új határozatot hozó bíróság dönt.

A Kúria a **határozatszám6.** végzésében rögzítette, hogy a felperes csak a támfal vonatkozásában nyújtott be kereseti kérelmet, illetve ezen kérelemről az OTEK 45. § (1) bekezdése alapján kell dönten.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.)Korm.r. (továbbiakban:OTEK) 45. § (1) bekezdése kimondja, hogy az építmények megvalósítása során a telek természetes terepfelületét, és az értékes növényállományt megváltoztatni nem szabad, kivéve, ha az a rendeltetésszerű építmény, illetve telekhasználat műszaki követelményeinek (megközelítés, csapadékvíz elvezetés, stb.) biztosítása érdekében szükséges. A telek természetes terepfelületét az építési helyen kívül tereprendezéssel megváltoztatni a Helyi Építési Szabályzat előírása szerint. Helyi szabályozás hiányában a terepszint a közvetlenül szomszédos telkek terepszintjéhez képest nem térhet el.

A Pp.164.§. (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően a per eldöntése szempontjából jelentős tényeket annak a félnek kell bizonyítani, akinek érdekében áll, hogy azokat a bíróság valónak fogadja el.

A Pp. 163.§. (2) bekezdése értelmében , az ellenfél beismerése, mindkét fél egyező vagy az egyik félnek az ellenfél által bírói felhívás ellenére kétségbe nem vont előadása folytán valónak fogadhat el tényeket, ha azok tekintetében kétely nem merült fel.

A felek között nem volt vitás, hogy a felperesek rendelkeztek építési engedéllyel a támfal vonatkozásában 2 méter magasságig.

Továbbá az sem volt vitás a felek között, hogy ehhez képest a felperesek 1,1-1,2 méter magassággal ezt meghaladták, és 3,1-3,2 méter magasságú támfalat hoztak létre.

A fentiek alapján tehát a bíróságnak a megismételt eljárásban abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy az engedélytől eltérő, 1,1,-1,2 méter magasságú támfalrész létrehozására indokoltan került-e sor, avagy sem.

Ezt a kérdést a bíróság szakértői kérdésnek tekintette, melynek következtében - felperesek kérelmére - szakértő szakértőt vezetett be a perbe.

A szakértő mind az írásbeli, mind a szóbeli kiegészítő véleményében egyértelműen nyilatkozott a vonatkozásban, hogy sem a rendeltetésszerű terephasználat, sem pedig a telekhasználat műszaki követelményei szempontjából nem volt indokolt az engedélytől való kivitelezés.

A szakértő a szóbeli meghallgatása során kiemelte, hogy álláspontja szerint az épület tervezése során valósult meg hiba, amikor is az épületet a terepviszonyok ismeretének hiányában tervezték meg, és a kivitelezés során szembesültek a terep adottságaival, így tehát a támfal engedélytől eltérő magassági megvalósítása nem indokolt.

Hangsúlyozta a szakértő azt is - oszva az alperes álláspontját - hogy a támfal magassága és az épület magassága között, figyelemmel az OTEK szabályozására, összefüggés nincs.

A szakértő megerősítette azt az álláspontját is, hogy a visszabontás bár költséggel, de megvalósítható, így az sem képezheti az engedélynek való megfelelés megvalósítását.

A bíróság az írásbeli szakértői véleményt, illetve a szóbeli kiegészítést elfogadta tekintettel arra, hogy azok mentesek a Pp. 182. § (3) bekezdésében foglaltaktól, az nem homályos, nem hiányos, nem ellentmondásos, így a bíróság a szakértői véleményt ítélezése alapjául elfogadta.

A fentiek alapján tehát nem áll rendelkezésre olyan adat, körülmény, amely a felperes hivatkozását támasztaná alá, mely szerint az engedélytől eltérő kivitelezés indokolt lett volna, így felperes ez irányú kifogásai nem foghatnak helyt.

A bíróság a felperes észrevételeinek tisztázására a tárgyaláson hívta fel a szakértői vélemény kiegészítésére a szakértőt, melynek a szakértő a 2016. március 30. napján megtartott tárgyaláson eleget is tett, így mint szükségtelent mellőzte felperesnek a szakértői nyilatkozatra vonatkozó határidő engedélyezésére irányuló kérelmét. A felperesnek a személyesen megjelenő szakértő vonatkozásában volt lehetősége a kérdései feltételére, mely további határidő engedélyezése esetén csak az eljárási elhúzódnakhoz vezetett volna.

jelen per tárgyát - oszva az alperes álláspontját - a közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata képezte, így a szomszédjogból fakadó polgári jogi igényekre való hivatkozás nem helytálló, felperes ez irányú kifogása nem foghat helyt.

A rendelkezésre álló adatokból, - így különösen a Kúria **határozatszám6.** végzéséből is-megállapítható, hogy az OTEK 45. § (1) bekezdése vonatkozásában a főépítési vélemény nem releváns, így a felperesnek ez irányú kifogása sem helytálló.

A peres eljárás során az eljárásba bevont szakértő egyértelműen nyilatkozott a vonatkozásban, hogy a visszabontás költséggel ugyan, de megvalósítható, így felperes ez irányú kifogása sem helytálló.

E körben a bíróság kiemeli, hogy a fennmaradási engedély alapjául a fenti jogszabályban meghatározott körülmények szolgálhatnak csak és kizárólag, így a visszabontás nehézsége, tekintettel arra, hogy az OTEK 45. § (1) bekezdésében, mint jogalap nem szerepel, így arra nem adhat alapot.

Mindezekre tekintettel a bíróság a felperes keresetét elutasította.

A peres eljárásban a felperesek pervesztesek lettek, ezért a Pp. 78. §-a alapján kötelezte a bíróság az alperesnek a perrel kapcsolatosan felmerült költségei megtérítésére, mely 90 ezer forint összeg meghatározásánál a tárgyalások számára, az előkészítő iratok terjedelmére, a Kúria hatályon kívül helyező végzésének rendelkező részében foglalt 30 ezer forint összegre volt figyelemmel.

A bíróság pervesztes felpereseket a Pp. 83. §-a alapján kötelezte az alperesi beavatkozó költségeinek megtérítésére, mely összeg meghatározásánál figyelemmel volt a tárgyalások számára, az előkészítő irat terjedelmére, az ügy bonyolultságára.

A bíróság az Itv. 43. § (3) bekezdése alapján kötelezte a le nem rótt eljárás illeték megfizetésére felpereseket.

Az ítélet elleni fellebbezési jog kizártsága a Pp. 340. § (1)-(2) bekezdésén alapul.

Miskolc, 2016. március 30. napján

dr. Varju László
bíró