

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Urbán Nándor ügyvéd által képviselt U. Z. I.r., U. Z.-né II.r. felpereseknek az Észak-magyarországi Regionális Közigazgatási Hivatal alperes ellen építési ügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indult perben a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság 2007. április 12. napján kelt 12.K.21.764/2006/12. sorszámú jogerős ítélete ellen a felperesek által 13. sorszám alatt benyújtott és 14. sorszám alatt kiegészített felülvizsgálati kérelem folytán az alulírott napon - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság 12.K.21.764/2006/12. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg az alperesnek 8.000.- /azaz nyolcezer/ forint felülvizsgálati perköltséget.

Kötelezi a felpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg az államnak - külön felhívásra - 36.000.- /azaz harminchatezer/ forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak helye nincs.

I N D O K O L Á S

A perben nem álló M. K. /a továbbiakban: építtető/ kizárólagos tulajdonát képezi a 451/35 hrsz-ú, beépítetlen terület megjelölésű saroktelek, amelynek jobboldali szomszédjai a felperesek.

A Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Jegyzője /a továbbiakban: elsőfokú hatóság/ a 2002. július 17. napján kelt ÉK:93626-11/2002. számú határozatával engedélyezte, hogy az építtető az ingatlanán alagsori, illetve földszinti kialakítással lakóházat, könyvelői irodát építsen, továbbá 1 db kétállásos gépkocsi-tárolót alakítson ki. A műszaki tervdokumentáció szerint a saroktelek előírásait figyelembe véve a lakóépület a két utca által közrezárt sarokba, míg a garázs a telek hátsó részébe, az oldalsó és a hátsó telekhatárra került tervezésre.

Az elsőfokú hatóság 2004. június 22. napján helyszíni szemlén megállapította, hogy a különálló gépkocsi-tároló épület kivitelezése részben eltér a jóváhagyott tervekben foglaltaktól, ezért 2004. június 30-án felszólította az építtetőt, hogy fennmaradási és továbbépítési engedély iránti kérelmet terjesszen elő.

Az építtető részéről 2004. július 27-én benyújtott, a gépkocsi-tároló fennmaradása és továbbépítése iránti kérelemnek - hiánypótlást követően - az elsőfokú hatóság a 2005. március 25. napján kelt ÉK:50530-12/2005. számú határozatával helyt adott. Az alperes jogelődje /a továbbiakban: alperes/ a 2005. május 17. napján kelt 3741/2005. számú határozatával az 50530-12/2005. számú határozatot változtatással helybenhagyta, majd a 2005. július 28. napján kelt 3741-3/2005. számú határozatával a 3741/2005. számú határozatát visszavonta, az elsőfokú hatóság 50530-12/2005. számú határozatát megsemmisítette, és új fennmaradási engedélyezési eljárás lefolytatását rendelte el.

Az építtető az átdolgozott terveket 2005. december 30-án nyújtotta be, az elsőfokú hatóság pedig a 2006. január 27. napján kelt 6250-4/2006. számú határozatával a gépkocsi-tároló épületre a fennmaradási és használatbavételi engedélyt végleges jelleggel megadta.

A fellebbezés folytán eljárta alperes a 2006. április 18. napján kelt 1503/2006. számú határozatával az elsőfokú határozatot azzal a változtatással hagyta helyben, hogy a gépkocsi-tároló megnövelt alapterülete miatt a lakóépület 3,95 m²-rel kisebb területtel épülhet meg. Indokolásában megállapította, hogy a garázs az engedélyezett helyen épült meg, az építtető azonban a méretektől eltért, a megépített épület nagyobb alapterületű, a gerincmagassága pedig 5,90 méter lett. A 67/1993./XI.25./ Önk. rendelettel elfogadott Részletes Rendezési Terv /a továbbiakban: RRT/ szerint a melléképület legnagyobb gerincmagassága 5,50 méter lehet, az eltérés - 40 cm - jelentéktelen, közérdeket nem sért, ezért a fennmaradás az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény /a továbbiakban: Étv./ 48. §-ának /2/ bekezdés b/ pontja alapján engedélyezhető volt.

Az alperes az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997./XII.20./ Korm. rendelet /a továbbiakban: OTÉK/ 86. §-ának /1/ bekezdése alapján kifejtette, hogy az építési szabályok nem írják elő a hatóság számára a szomszédos kert benapozottságának vizsgálatát. A kilátásvédelem pedig csak abban az esetben érvényesíthető, ha azt a település rendezési terve szabályozza, az RRT azonban a kilátás védelmének biztosítását nem írta elő.

Az alperes megállapította, hogy az engedélytől eltérően megépített gépkocsi-tároló építési előírásokat nem sért, a felperesek ingatlana rendeltetésszerű és biztonságos használatát nem korlátozza, ezért a fennmaradási engedély kiadására jogszerűen került sor.

A felperesek keresetükben az első- és másodfokú határozat hatályon kívül helyezését és az elsőfokú hatóság új eljárásra kötelezését kérték. Álláspontjuk szerint a megépített garázs-épület és a 2,5 méter magas oldalkerítés csökkentti az ingatlanuk értékét, korlátozza a hátsó kertjük rendeltetésszerű, biztonságos használatát. A gépkocsi-tároló gerincmagassága nem felel meg az RRT-nek, és a 2004. augusztus 1-jén hatályba lépett, a Megyei Jogú Város szabályozási tervét /a továbbiakban: MÉSZ/ jóváhagyó 21/2004./VII.6./ számú Önk. rendeletnek sem, az épület területnagyságát indokolatlan.

Az elsőfokú bíróság jogerős ítéletével a felperesek keresetét elutasította. Indokolása szerint abban a kérdésben kellett döntenie, hogy a gépkocsi-tároló fennmaradásának engedélyezése 73 m² bruttó alapterülettel és 5,90 méter gerincmagassággal jogszerű volt-e. Az elsőfokú bíróság rögzítette, hogy az Étv. 60. §-ának /3/ bekezdése alapján az RRT 2003. december 31. napján hatályát veszítette, a MÉSZ 2004. augusztus 1. napjától lépett hatályba, és miután az építtető a fennmaradási engedély iránti kérelmet 2004. július 27-én terjesztette elő, annak elbírálására nem az RRT, és nem a MÉSZ, hanem az Étv. 18. §-ának /2/ bekezdéséből következően az Étv. és az OTÉK volt az alkalmazandó jogszabály. Az Étv. 18. §-ának /2/ bekezdése alapján pedig azt kellett vizsgálni, hogy megvalósult-e olyan érdeksérelem, amely a gépkocsi-tároló bontását tenné szükségessé.

Az elsőfokú bíróság - figyelemmel az Étv. 31. §-ának /1/ bekezdésében és 38. §-ának /2/ bekezdésében foglaltakra is - megállapította, hogy a felperesek főépületének használhatóságát, az attól való távolsága miatt, a gépkocsi-tároló semmilyen módon nem befolyásolja. A hátsó kertre árnyékoló hatást fejt ki, azonban ez az elhelyezés tényéből és nem az épület paramétereiből következik. A garázs-épületet a jogerős építési engedélyben meghatározott helyen építették meg, amely engedély felülvizsgálata e per tárgyát nem képezi. Az elsőfokú bíróság kifejtette, hogy a felperesek birtokvédelmi vagy polgárjogi igényei polgári perben bírálhatók el, a telekhatáron elhelyezett kerítésre a határozat rendelkezést nem tartalmaz, ezért arról e perben nem dönthetett. Az Áe. 61. §-át az alperes nem sértette meg, határozatát egy ízben és a határozat közlésétől számított 1 éven belül módosította.

A felperesek felülvizsgálati kérelmükben az ítélet hatályon kívül helyezését és kereseti kérelmük teljesítését kérték. Álláspontjuk

szerint az elsőfokú bíróság az elsőfokú határozat rendelkezését a garázs helyére vonatkozóan hibásan idézte, az Étv. 60. §-ának /3/ bekezdését tévesen értelmezte, az ítélet sérti az Étv. 48. §-ának /1/-/2/ bekezdéseit, mert a garázs-épület alapterülete és gerincmagassága vonatkozásában az engedélyezett méretektől való eltérés nem jelentéktelen, a hatóságnak a hiányosan, 2004. július 27. napján előterjesztett kérelmet el kellett volna utasítania.

Az alperes ellenkérelmében az ítélet hatályában fenntartását kérte.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálat eljárás lefolytatását elrendelte, és a felülvizsgálati kérelmet a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény /a továbbiakban: Pp./ 274. §-ának /1/ bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

Az Étv. 60. §-ának /3/ bekezdése alapján a törvény hatálybalépésekor a korábbi jogszabályok rendelkezései szerinti tartalmi követelményeknek megfelelően készített érvényes településrendezési terveket a módosításukig változatlanul alkalmazni kell a megyei jogú városok, a városok, a főváros, valamint a fővárosi kerületek esetében legfeljebb 2003. december 31-ig, egyebekben 2007. december 31-éig. E törvényi szabályozás értelmében tehát 2004. január 1-től az RRT-t az építésügyi hatóság nem alkalmazhatta, és mivel a fennmaradási engedély benyújtásának időpontjában /2004. július 27-én/ a MÉSZ még nem volt hatályban, az Étv. 18. §-ának /2/ bekezdése rendelkezett az alkalmazandó jogszabályokról akként, hogy ha egy adott területen nincs építési szabályzat, illetőleg szabályozási terv, építési munkát végezni csak e törvény, valamint az egyéb jogszabályok megtartásával és csak akkor lehet, ha a célzott hasznosítás jellege, a beépítés mértéke és módja illeszkedik a meglévő környezethez. Az elsőfokú bíróság a kereset elbírálása során alkalmazandó jogszabályokat helyes jogértelmezéssel, és jogi álláspontjának a Pp. 221. §-ának /1/ bekezdésében foglaltak szerinti részletes indokolásával határozta meg.

Az Étv. 48. §-ának /1/ bekezdése alapján, ha az építményt 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. A /2/ bekezdés szerint 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 a jogerős építési engedély szerint

elhelyezett garázs-épület fennmaradásának engedélyezése körében e jogszabályhely helytálló alkalmazásával döntött.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati kérelem elbírálása során a Pp. 275. §-ának /1/ bekezdése alapján a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján dönt. A felülvizsgálati eljárásban a bizonyítékok felülmérlegelésének, további bizonyítás felvételének nincs helye. Az elsőfokú bíróság a közigazgatási eljárás és a per iratait, a fényképfelvételeket, a felek nyilatkozatait megvizsgálta, helyszíni szemlét tartott, a bizonyítékokat egymással ütköztetve a Pp. 206. §-ának /1/ bekezdése alapján a maguk összességében értékelte.

A Pp. 206. §-ának megsértését csak a megállapított tényállás iratellenessége, a bizonyítékok kirívóan okszerűtlen vagy a logika szabályaival ellentétes mérlegelése valósíthatta volna meg, ilyen jogsértést azonban a felülvizsgálati kérelem alapján a Legfelsőbb Bíróság nem állapított meg.

Az elsőfokú bíróság ítéletében a Pp. 221. §-ának /1/ bekezdése alapján döntését valamennyi kereseti kérelemre vonatkozóan részletesen megindokolta, a megállapított tényállásra megfelelő jogszabályokat alkalmazott, a bizonyítékokat okszerűen mérlegelte, így azok felülmérlegelésének nem volt alapja, döntésével a Legfelsőbb Bíróság egyet értett. A gépkocsi-tároló az ingatlanon került megépítésre, ezt a tényállásban az elsőfokú bíróság a valóságnak megfelelően rögzítette, ezért a tényállás kijavítása nem volt indokolt.

Az elsőfokú bíróság az Étv. 37. §-ának /2/ bekezdése alapján arra is helytállónan mutatott rá, hogy az építésügyi hatóság engedélye az építési munkával kapcsolatos polgári jogi igényeket nem döntötte el.

Az elsőfokú bíróság azt is helytállónan állapította meg, hogy a per tárgyát képező 6250-4/2006. számú elsőfokú, és a 1503-4/2006. számú határozattal módosított 1503/2006. számú másodfokú határozat meghozatala során az első- és a másodfokú hatóság jóhiszeműen szerzett és gyakorolt jogokat nem sértett meg, a keresettel nem támadott korábbi határozatok felülvizsgálata pedig nem volt e per tárgya, így azokat az elsőfokú bíróság nem értékelhette.

Mindezek folytán a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 275. §-ának /3/ bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A Legfelsőbb Bíróság a pervesztes felpereseket a Pp. 270. §-ának /1/ bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78. §-ának /1/ bekezdése alapján egyetemlegesen kötelezte az alperes felülvizsgálati költségének a megfizetésére.

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

Budapest, 2008. április 16.

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

A kiadmány hitelül:

tisztviselő