

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága dr. Pakai András ügyvéd által képviselt felperesnek a Dél-alföldi Regionális Közigazgatási Hivatal alperes ellen építési ügyben hozott közigazgatási határozat felülvizsgálata iránt indult perben, mely perbe az alperes pernyertessége érdekében dr. Erdélyi Miklós ügyvéd által képviselt I.r. és II.r. beavatkoztak, a Békés Megyei Bíróság 2007. április 25. napján kelt 6.K.23.227/2006/22. számú jogerős ítélete ellen az alperes által 28. sorszámon benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán az alulírott napon - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a Békés Megyei Bíróság 6.K.23.227/2006/22. számú ítéletét hatályon kívül helyezi és a felperes keresetét elutasítja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesi beavatkozók együttes kezéhez 30.000 (azaz harmincezer) forint elsőfokú, és 20.000 (azaz húszezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az Államnak - külön felhívásra - 16.500 (azaz tizenhatezer-ötszáz) forint kereseti, és 36.000 (azaz harminchatezer) forint felülvizsgálati illetéket.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a Békés Megyei Bírósági Gazdasági Hivatalnak 19.200 (azaz tizenkilencezer-kettőszáz) forint előlegezett szakértői költséget.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak helye nincs.

I n d o k o l á s

A Tótkomlói Városi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala Műszaki Osztálya - a jegyző nevében eljárva - a 2004. január 4-én kelt 304/2004. számú határozattal lakóépület, zártrendszerű szennyvíztároló, utcai kerítés építésére engedélyt adott a felperes részére a hrsz-ú ingatlanra. A módosított építési engedélykérelem alapján a hatóság a 2004. október 27-én kelt 304-19/2004. számú határozatával építési engedélyt adott magángyógyszertár, rendelők, garázs, zártrendszerű szennyvíztároló, utcai kerítés építésére.

2005. májusában M.A. tervező készítette a járdaburkolat, a parkoló és a belső térburkolat engedélyezési tervét. Az építésügyi hatóság

2005. május 20-án a beadott, az épületre vonatkozó használatbavételi engedélykérelem kapcsán helyszíni szemlét tartott. Jegyzőkönyvben rögzítette, hogy a belső térburkolat jelentősen megemelte a terepszintet, a lehulló csapadékot a szomszédos ingatlanon álló beavatkozói épülethez vezeti. Mivel a belső térburkolat kialakítása építési engedély köteles tevékenység felhívta az építtető figyelmét fennmaradási engedély kérelem benyújtására, a csapadékvíz megfelelő elvezetésének megoldására. Az építésügyi hatóság a 2005. július 7-én kelt 2664-17/2005. számú határozatával a gyógyszerháza és a lakásra használatbavételi engedélyt adott.

M.A. tervező 2005. júliusában a belső térburkolatra vonatkozóan a fennmaradási engedélyezési tervdokumentációt elkészítette, a felperes fennmaradási engedély kérelmet terjesztett elő a belső térburkolatra. Az építésügyi hatóság 2005. június 24-én, október 24-én helyszíni szemlét tartott és a 2005. november 2-án kelt 2664-24/2005. számú határozatával a terepszint tartós megváltoztatására - belső térburkolat építéssel - a fennmaradási engedélyt megadta. A beavatkozók fellebbezése folytán eljárta alperes az 1/349/2006. számú, 2006. január 31-én kelt határozatával az elsőfokú határozatot megsemmisítette és az elsőfokú hatóságot új eljárásra utasította. Előírta annak vizsgálatát, hogy a természetes terepfelületet a szükséges mértékben változtatták-e meg, milyen mértékű feltöltés volt indokolt.

A megismételt eljárásban az elsőfokú hatóság 2006. március 7-én helyszíni szemlét tartott, majd a 2006. április 4-én kelt 108-12/2006. számú határozatával a terepszint tartós megváltoztatására irányuló kérelemre a fennmaradási engedélyt nem adta meg, elrendelte egyúttal a díszburkolatos parkoló elbontását. Rendelkezett a szennyvíztároló megszüntetéséről és előírta annak a módosított építési engedély szerinti helyen történő megépítését. Rögzítette, hogy a parkoló burkolatszintje 19-24 cm-rel magasabban van, mint a beavatkozói ingatlan épületének szigetelése. Az építtető indokolatlan mértékben változtatta meg a terepszintet, ezért annak fennmaradása az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK) 45.§ (1) bekezdése, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 43.§ (2) bekezdése, 47.§ (1) bekezdés f) pontja alapján figyelemmel a 48.§ (1) bekezdésére is, nem engedélyezhető.

A felperes fellebbezése folytán eljárta alperes a 2006. június 6-án kelt 1/781/2006. számú határozatával az elsőfokú határozatot részben megváltoztatta, a szennyvíztárolóval kapcsolatos rendelkezést megsemmisítette és e körben új eljárást rendelt el, a telek természetes terepszintjének tartós megváltoztatására a fennmaradási engedélyt nem adta meg, elrendelte a díszburkolatos

parkoló elbontását, a terepszint eredeti állapot szerinti szintre történő visszaállítását oly módon, hogy a csapadékvíz a felperesi ingatlanon kerüljön elszivárogtatásra vagy a közterületi vízelvezető árokba elvezetésre.

A felperes keresetet nyújtott be az alperesi határozatnak a díszburkolat bontására vonatkozó rendelkezése, a fennmaradási engedély kérelem megtagadása ellen. Vitatta, hogy a megépített díszburkolat veszélyeztetné a beavatkozási épület állékonyságát, melynek igazolására magánszakértői véleményt csatolt. Az elsőfokú bíróság szakértői bizonyítást folytatott le, meghallgatta a kirendelt szakértőt, valamint tanúként a magánszakértőt és az így lefolytatott bizonyítás eredményeként megállapította, hogy a beavatkozási ingatlan hátsó fala mentén a felperesi telken 50 cm szélességben, 17-28 cm magas szivárgó készült. A felületre eső csapadékot dréncső gyűjti össze és nyílt árokba vezeti. Az eredeti terepszint megtartásával is a parkoló kialakítható lett volna, azonban a feltöltés indokolt volt, mert ez kedvezőbb állapotot idézett elő. A beavatkozási épület ugyanis nem megfelelően szigetelt és az eredeti terepszint visszaállításával a beavatkozási lakóépület hátsó falának alja a terepszinttel kerül egy síkba, így annak csapadék elleni védelme nem lesz biztosítva. Az igazságügyi szakértő ezért nem javasolta az eredeti terepszint visszaállítását, valamint indokoltnak tartotta a megemelt terepszint megtartását arra figyelemmel is, hogy azt a jövőre nézve műszakilag indokoltnak tartotta a parkolónak a járdaszinthez való viszonyára is figyelemmel. Mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság - az ítélet rendelkező része szerint - az alperes határozatát az elsőfokú határozatra is kiterjedően hatályon kívül helyezte és az elsőfokú hatóságot új eljárásra kötelezte. Az ítélet indokolásában utalt az elsőfokú bíróság arra, hogy a határozatokat csak a belső térburkolattal kapcsolatos rendelkezések tekintetében helyezte hatályon kívül. Az új eljárásra adott útmutatásában előírta a belső térburkolatra a fennmaradási engedély megadását.

A jogerős ítélet ellen az alperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérte a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és vagy a keresetet elutasító határozat hozatalát, vagy az elsőfokú bíróság új eljárásra utasítását. Álláspontja szerint a jogerős ítélet sérti a Ptk. 188.§ (1) bekezdését, 190.§ (1) bekezdését, az OTÉK 45.§ (1) bekezdését, 50.§ (2) bekezdését, az Étv. 47.§ (1) bekezdés f) pontját, 48.§ (2) bekezdés b) pontját, a Pp. 177.§ (1) bekezdését, 339.§ (1) bekezdését, 336/A.§ (1) bekezdését, a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (Ket.) 109.§ (1) bekezdését. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság hatályon kívül helyezte a közigazgatási határozatoknak azon rendelkezését is, amelyet a felperes keresettel nem támadott, így a bíróság a kereseten túlterjeszkedve hozta meg az ítéletét. Kifogásolta azt

is, hogy az új eljárásra nem iránymutatást adott, hanem konkrét utasítást a döntés tartalmára. A felperes nem bizonyította a terepszint megemelésének szükségességét és ezt a szakértői bizonyítás sem pótolhatta. Az elsőfokú bíróság a szakértői véleményt is tévesen értelmezte, mert a feltöltésnek műszaki indoka nem volt. A fennmaradási engedély kérelem kapcsán nem a feltöltésnek a beavatkozási épületre gyakorolt hatását kellett vizsgálni, hanem a feltöltés indokoltságát, szükségességét. A szakértő megállapította, hogy a terepszint megemelése nem volt szükséges, a díszburkolatos parkoló az eredeti terepszinten is kialakítható lett volna. A beavatkozók az ingatlanukon álló lakóépületük falához nem férnek hozzá a megépített szivárgó miatt.

Az alperesi beavatkozók észrevételükben egyetértettek az alperes felülvizsgálati kérelmében foglaltakkal.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274.§ (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

A felülvizsgálati kérelem alapos.

A 46/1997. (XII.29.) KTM rendelet (R.) 9.§ (1) bekezdés f) pontja értelmében a telek természetes terepszintjének tartós, végleges jellegű megváltoztatása - a telekhatárok melletti három méter széles sávon belül - csak építési engedély alapján végezhető. A felperes építési engedély nélkül a helyszíni szemle és a perben beszerzett szakértői vélemény alapján a belső térburkolat építésével egyidejűleg az eredeti terepszintet 20-25 cm-rel megemelte. A természetes terepfelület az OTÉK 45.§ (1) bekezdése értelmében csak a szükséges mértékben változtatható meg. Az építésügyi hatóságnak - és a felperes keresetindítása folytán a bíróságnak is - azt kellett vizsgálnia, hogy építési engedély nélkül a terepszint megemelése a szükséges mértékben valósult meg, a felperes indokoltan végzett-e feltöltést az építkezéssel érintett ingatlanán. Az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékokat - helyszíni szemle-jegyzőkönyveit, a tervező nyilatkozatát, szakértői véleményt, magánszakértői véleményt, a tanúvallomást, a perben kirendelt szakértő meghallgatásakor tett nyilatkozatát - tévesen, a Pp. 206.§ (1) bekezdésébe ütközően értékelte. A bizonyítékok alapján megállapítható és ezt a perben kirendelt szakértő is megállapította, hogy a belső térburkolattal kialakított parkoló az eredeti terepszinten is megvalósítható lett volna. A magánszakértőnek az a szakvéleményében foglalt indoka, hogy a terepszint megemelése indokolt volt, mert az eredeti vízszintes síkon megépített parkoló esetén a vízelvezetés nem lett volna megoldható, nem elfogadható indok a terepszint megemelésére. A csapadékvíz elvezetését az eredeti terepszinten is ki lehetett

volna alakítani. A perbeli szakértőnek az a véleménye, hogy a feltöltés azért volt szükséges, mert az a jövőre nézve műszakilag indokolt, az elöregedett házak helyén épülő újabb épületek az útszintje fölé épülnek azért, hogy a csapadék nagyobb zápor, zivatar esetén ne folyhasson be az épületbe, szintén nem elfogadható indok a terepfeltöltésre.

A terepszint megváltozása csak a szükséges és indokolt mértékben engedélyezhető és adható a terepfeltöltésre fennmaradási engedély. A perbeli esetben a felperes nem tudott olyan releváns indokot felhozni, amelynek alapján a terepfeltöltést az általa végzett mértékben indokoltnak és szükségesnek lehetett volna minősíteni. A szomszédos épület hátsó fala mentén történt terepfeltöltés a perbeli szakvéleménnyel ellentétben nem teremt kedvezőbb helyzetet ennek a lakóépületnek az állagára. Az alperes által megállapítottak szerint a díszburkolatos parkoló burkolatszintje 19-24 cm-rel magasabban van, mint a szomszédos épület szigetelése. Ez a terepszint megemelés a szomszédos épületet veszélyezteti a lehulló csapadékvizet a szomszédos épület felé vezetheti. A perben eljáró szakértő megállapította, hogy a szomszédos lakóépület fala alatt vízszigetelés nincs, az eredeti terepszinttel azonos a fal aljának a szintje, azaz épületnek nincs alapozása. A vályogtégla fal egy sor nagyméretű tégláról indul. A szakértőnek az a következtetése, hogy a megemelt terepszint visszabontásával veszélyesebb állapot lép fel, nem fogadható el a megemelt terepszint fennmaradásának engedélyezéséhez. A fennmaradási engedély megadása során ugyanis vizsgálni kell, hogy a terepfeltöltés csak a szükséges mértékben valósult-e meg, a fennmaradási engedély az Étv. 48.§ (2) bekezdés b) pontja alapján csak akkor adható meg, ha a szükséges mértékben történt feltöltéssel, mint szabálytalansággal okozott érdeksérelem jelentéktelen, közérdeket nem sért vagy a hatóság által meghatározott határidőn belül elhárítható. A megemelt terepszinttel okozott érdeksérelem nem tekinthető jelentéktelennek, sem szükséges mértékben végzettnek, ezért attól függetlenül, hogy a csapadékvíz elvezetésére utóbb szivárgót építettek, a fennmaradási engedély nem adható meg. A szabálytalanság más módon nem volt elhárítható, csak az eredeti terepszintre történő visszabontás elrendelésével.

Mindezek alapján a Legfelsőbb Bíróság megállapította, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott jogszabályokat megsértette, ezért azt a Pp. 275.§ (4) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte és a felperes alaptalan keresetét a Pp. 339.§ (1) bekezdése alapján elutasította.

A pervesztes felperes a Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján köteles az alperesi beavatkozók elsőfokú és felülvizsgálati eljárási költsége megfizetésére. Az alperesnek jogi képviselő és útiköltségigény előterjesztése hiányában felszámítható költsége nem merült fel, ezért arról rendelkezni nem kellett.

A pervesztes felperes a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése alapján köteles a tárgyi illetékeljegyzési jog folytán le nem rótt kereseti és felülvizsgálati illeték viselésére.

A felperes köteles pervesztése folytán viselni a 19.200 forint előlegezett szakértői költséget is a Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján.

Budapest, 2008. május 21.

Dr. Kaszainé dr. Mezey Katalin sk. a tanács elnöke, Lénártné dr. Márton Gizella sk. előadó bíró, Dr. Kurucz Krisztina sk. bíró