

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr.Ruttkai Tamás ügyvéd által képviselt F. Kft. felperesnek a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Elnöke alperes ellen örökségvédelmi ügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indult perben - amelybe az alperes pernyertességének előmozdítása érdekében beavatkozott a dr.ifj.Hirsch Tamás ügyvéd által képviselt B. Önkormányzat érdekelt - a Fővárosi Bíróság 2008. június 11. napján kelt 10.K.32.875/2007/10. sorszámú jogerős ítélete ellen az alperes által 11. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán a 2009. május 12. napján megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a Fővárosi Bíróság 10.K.32.875/2007/10. számú ítéletét hatályon kívül helyezi, és a felperes keresetét elutasítja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 30.000.- /azaz harmincezer/ forint elsőfokú- és 20.000.- /azaz húszezer/ forint felülvizsgálati perköltséget, továbbá 15 napon belül fizessen meg az alperesi beavatkozónak 20.000.- /azaz húszezer/ forint elsőfokú perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak - külön felhívásra - 16.500.- /azaz tizenhatezer-ötszáz/ forint kereseti- és 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 felperes kérelmére az elsőfokú örökségvédelmi hatóság 2004. november 30. napján építési engedélyt adott az Y. tér 2-6. szám alatti 6452/2 hrsz-ú ingatlanon a BAZÁR épületegyüttes műemléki helyreállítására, a jelenlegi lakóépületek irodaépületté történő átalakítására, a Bazársor mögötti telekrész I. ütemű szint alatti bővítésével kulturális, kereskedelmi és vendéglátó célú bővítésre,

és az ahhoz tartozó mélygarázs létesítésére. A határozat rögzíti, hogy az engedély nem vonatkozott a BAZÁR épületegyüttes alatti mélygarázs megközelítéséhez szükséges út, járda, zöldfelület és közműépítés kialakítására, amelyre külön eljárásban kell építési engedélyt szerezni. Az építési engedélyről szóló határozat 2004. november 22. napján jogerőre emelkedett. A felperes a kivitelezést nem kezdte meg, hanem 2006. november 10. napján az építési engedély egy évvel történő meghosszabbítását kérte. Az elsőfokú örökségvédelmi hatóság 2006. december 12. napján kelt határozatával a meghosszabbítási kérelmet elutasította, hivatkozással arra, hogy a mélygarázs megközelítéséhez szükséges lejáró megépítéséhez a B. Önkormányzat a tulajdonosi hozzájárulást megtagadta, a lejáró megépítése ellehetetlenedett. A mélygarázs megközelítés nélkül nem használható, így a bővítés nem engedélyezhető. A felperes fellebbezése folytán eljáró alperes 2007. március 29. napján kelt határozatával az elsőfokú határozatot helybenhagyta. Kifejtette, hogy a tulajdonos a 2004. évi építési engedélyezési eljárásban csak egy évre adott tulajdonosi hozzájárulást, amit a későbbiekben nem hosszabbított meg.

A felperes keresetében az alperes határozatának hatályon kívül helyezését kérte. Álláspontja szerint a hatóság a meghosszabbítási kérelmet csak akkor utasíthatta volna el, ha az engedély megadásakor fennálló szabályok vagy kötelező hatósági előírások megváltoztak volna.

A Fővárosi Bíróság jogerős ítéletével az alperes határozatát hatályon kívül helyezte, és az alperest új eljárásra kötelezte. Ítéletének indokolásában hangsúlyozta, hogy az építési engedély érvényének meghosszabbítására irányuló eljárás nem önálló építésügyi hatósági engedélyezési eljárás, ezért annak feltételeit az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységekkel kapcsolatos építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokról szóló 46/1997./XII.29./ KTM rendelet /a továbbiakban: R./ 22. § b/ pontja alapján kell vizsgálni, ennek megfelelően pedig mindaddig, amíg az engedély megadásakor fennálló szabályok vagy kötelező hatósági előírások nem változnak, az engedély érvényét meg kell hosszabbítani. Utalt arra, hogy a mélygarázs megépítésére vonatkozó építési engedélyről szóló határozat nem tartalmazott feltételt vagy kikötést a lejáró engedélyeztetésével összefüggésben, ezért a tulajdonosi hozzájárulás lejártát nem lehet elutasítási oknak tekinteni. A Fővárosi Bíróság hangsúlyozta, hogy a mélygarázs megközelítéséhez szükséges lejáró kialakítása a használatbavételi engedélyezési eljárásban kérhető számon.

A jogerős ítélet ellen az alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben annak hatályon kívül helyezését és a kereset elutasítását kérte. Előadta, hogy a mélygarázs, illetve a lejáró engedélyeztetési eljárása egyidejűleg volt folyamatban, mindkét

eljárásban a tulajdonos egy évre szóló hozzájárulása állt rendelkezésre. A lehajtó engedélyezési eljárása azonban ennél hosszabb ideig húzódott, időközben a tulajdonosi hozzájárulás érvényességi ideje lejárt, újabb tulajdonosi hozzájárulást pedig a B. Önkormányzat nem adott. A lehajtó engedélyezése hiányába pedig a mélygarázs megépítésére szóló építési engedély érvényének meghosszabbítása is jogszabálysértést eredményezett volna. Az alperesi álláspont szerint az R. 22. § /2/ bekezdés b/ pontja mérlegelési lehetőséget ad az építési hatóság számára, amelynek keretében figyelembe kellett vennie, hogy az építési engedély időközben jogszabálysértővé vált. Kiemelte továbbá, hogy a tulajdonosi hozzájárulás hiányáról hivatalos tudomással rendelkezett. Álláspontja szerint a meghosszabbítás az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény /a továbbiakban: Étv./ 36. § /1/ bekezdés e/ pontjába ütközne.

A felperes ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte. Álláspontja szerint az alperes tévesen kapcsolta össze a mélygarázs és a lehajtó külön engedélyezési eljárását. A mélygarázs építési engedélyéről szóló határozat e körben semmilyen kikötést nem tartalmazott. A jogerős építési engedély e tárgyú esetleges hiányossága utólag már jogszerűen nem orvosolható. A meghosszabbítás kérdésében az építésügyi hatóságnak az engedély kiadásakor fennálló tényállás és hatályos szabályok alapján kellett döntenie. Az építési engedélyt nem teszi jogszabálysértővé, hogy a tulajdonos utólag hozzájárulását megtagadta.

A felülvizsgálati kérelem alapos.

Az R. 22. § /2/ bekezdésének b/ pontja lehetővé és nem kötelezővé tette az építési hatóság számára az engedély megadásakor hatályos szabályok és hatósági előírások megváltozásának hiányában egy-egy évre történő meghosszabbítását a jogerős és végrehajtható építési engedély érvényének.

Az Étv. 36. § /1/ bekezdés e/ pontja szerint építésügyi hatósági engedély törvényben, kormányrendeletben vagy miniszteri rendeletben meghatározottak szerint akkor adható, ha az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságához szükséges közlekedési hálózathoz való csatlakozás a használatbavételi engedély megkéréséig biztosítható, illetve a használatbavételi engedélyezéskor rendelkezésre áll. A Legfelsőbb Bíróság a rendelkezésre álló iratok vizsgálatával arra a következtetésre jutott, hogy az eljáró hatóságok az Étv. 36. § /1/ bekezdés e/ pontjának fenti feltételét vizsgálva jogszerűen jutottak arra a megállapításra, hogy a mélygarázs építésére szóló építési engedély érvényességi ideje a megközelítéséhez szükséges lehajtó megépítése

hiányában nem hosszabbítható meg. A rendelkezésre álló adatok szerint ugyanis az eljáró hatóságoknak hivatalos tudomása volt arról, hogy a B. Önkormányzat a megközelítés kiépítéséhez nem adott tulajdonosi hozzájárulást /a B. Önkormányzat 2005. május 11. napján kelt III-433/3/2005. számú levele/. Ennek hiányában a lehajtóra építési engedély nem adható, az építési engedélyezési tervekben szereplő megközelítési megoldás tehát nem valósítható meg. A Legfelsőbb Bíróság hangsúlyozza, hogy az építési engedély érvényességi idejének meghosszabbítása körében az építésügyi hatóságoknak elsősorban az Étv. 36. §-ának előírásait kell alkalmazniuk. Ezzel összhangban az R. 22. § /2/ bekezdés b/ pontját úgy kell értelmezni, hogy az építési engedély érvényességi ideje semmiképp nem hosszabbítható meg abban az esetben, ha az engedély megadásakor fennálló szabályok vagy kötelező hatósági előírások változása azt kizárná, de ezen túlmenően is mérlegelheti az építésügyi hatóság, hogy nincs-e olyan más ésszerű indok, amely a meghosszabbítási iránti kérelem elutasítását kell hogy eredményezze. A Legfelsőbb Bíróság megítélése szerint ilyen ésszerű indoknak tekinthető az, ha az engedélyezett építmény megközelíthetősége akadályba ütközik. Az eljáró építésügyi hatóságok határozatai ezzel összefüggésben a szükséges és elégséges indokolást megfelelően tartalmazzák, mérlegelési jogkörüket a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény /a továbbiakban: Pp./ 339/B. § előírásának megfelelően gyakorolták, a tényállást a kellő mértékben feltárták, a mérlegelés szempontja megállapítható, és a határozat indokolásából a bizonyítékok mérlegelésének okszerűsége tűnik ki.

A fentiekre figyelemmel a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 275. § /4/ bekezdése alapján hatályon kívül helyezte és a jogszabályoknak megfelelő határozat meghozatalaként a felperes keresetét elutasította.

A Legfelsőbb Bíróság a Pp. 270. § /1/ bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 78. § /1/ bekezdése alapján kötelezte a pereszes felperest az alperes elsőfokú és felülvizsgálati perköltségének, valamint az alperesi beavatkozó elsőfokú perköltségének, továbbá a le nem rótt kereseti és felülvizsgálati eljárási illetéknek a megfizetésére.

Budapest, 2009. május 12.

Bauer Jánosné dr. sk. a tanács elnöke, dr.Darák Péter sk. előadó bíró, dr.Márton Gizella sk. bíró