

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Bósze Ferenc ügyvéd által képviselt I. rendű és II. rendű felpereseknek a Középdunántúli Regionális Államigazgatási Hivatal - mint a Középdunántúli Regionális Közigazgatási Hivatal jogutódja - alperes ellen építési ügyben hozott közigazgatási határozat felülvizsgálata iránt indult perében a Veszprém Megyei Bíróság 2008. június 27. napján kelt 6.K.20.001/2008/7. számú jogerős ítélete ellen a felperesek által 9. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán az alulírott napon megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a Veszprém Megyei Bíróság 6.K.20.001/2008/7. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a Legfelsőbb Bíróság az I. rendű felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 20.000 /húszezer/ forint felülvizsgálati eljárási költséget, továbbá az államnak - külön felhívásra - 36.000 /harminchatezer/ forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

Tapolca Város Jegyzője - mint elsőfokú építési hatóság - megtiltotta a felperesek tulajdonában álló ingatlanon lévő műterem és raktár rendeltetésű épületrész használatát a 12/534-27/2007. számú határozatával.

A felperesek fellebbeztek a határozat ellen, amelynek elbírálása során az alperes a 2007. november 5-én kelt 23/1359-2/2007. számú másodfokú határozatával az elsőfokú határozatot helybenhagyta.

A felperesek keresetükben elsődlegesen az alperesi határozat megváltoztatását, másodlagosan az alperesi határozatnak az elsőfokú határozatra kiterjedő hatályon kívül helyezését és az elsőfokú hatóság új eljárásra kötelezését, harmadlagosan pedig az alperesi

határozat hatályon kívül helyezését, és a másodfokú hatóság új eljárásra kötelezését kérték.

Érvelésük szerint az építési hatóság határozatai ténybelileg és jogilag is megalapozatlanok; a hatóságok a tényállás-tisztázási kötelezettségüknek nem tettek eleget.

Az ingatlanon a műterem és raktár rendeltetésű épület a jelen formájában több mint tíz éve fennáll, azt az I. rendű felperes használja; ebben az időszakban az épületen semmilyen építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési munkát nem végeztek. Ebből következően az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény /a továbbiakban: Étv./ 48. §-ának /9/ bekezdése értelmében az építési hatóság intézkedést nem tehet, átalakítási kötelezettséget nem írhat elő, építési bírságot nem szabhat ki.

Állították, hogy a tíz éves objektív jogvesztő határidő az Étv. 44. §-ában szabályozott használatbavételi engedély iránti kérelem benyújtására való felhívásra is fennáll. Az építési hatóságot is mulasztás terheli, a hatóság az ellenőrzési kötelezettségének nem tett eleget, ezen mulasztás a felperesek terhére nem értékelhető.

A felperesi álláspont szerint a hatóság tíz évnél régebbi engedély nélküli építkezés esetén nem intézkedhet, és fennmaradási - egyben használatbavételi - engedély kiadására sincs lehetőség, továbbá a használatot sem tilthatja meg.

A korábban hatályos 1964. évi III. törvény 38. §-ának rendelkezése szerint tíz év elteltével a felépítményre vonatkozóan a fennmaradási engedélyt megadottnak kell tekinteni, ez pedig a használatbavételi engedélyezést is jelenti.

A megyei bíróság a felperesek keresetét megalapozatlannak értékelte, és elutasította azt.

Ítéletének indokolásában az Étv. 48. § /9/ bekezdésére, 44. § /1/ bekezdésére, 47. § /2/ bekezdés b/ pontjára, valamint a 46/1997. /XII. 29./ KTM rendelet /a továbbiakban: KTM rendelet/ 28. § /4/ bekezdésére hivatkozással kifejtette, hogy a felperesek nem vitatták azt, hogy az építési engedélytől eltérően építkeztek, csak arra hivatkoztak, hogy - az időmúlásra tekintettel - nincs intézkedési lehetősége az építésügyi hatóságnak.

Hangsúlyozta a megyei bíróság, hogy az elsőfokú hatóság, és az alperes sem kötelezte a felpereseket fennmaradási, vagy használatbavételi engedély iránti kérelem benyújtására. Erre jogszabályi lehetőségük nincs; az építtetőket azonban nem köti e rendelkezés, bármikor nyújthatnak be a fennmaradás engedélyezésére irányuló kérelmet, az Étv. 48. §-ának /6/ bekezdése értelmében pedig a fennmaradási engedély egyben az építményre vonatkozó használatbavételi engedély is, amennyiben ennek feltételei fennállnak.

A hatóságoknak a jogszabályból eredő hivatali kötelezettségük volt azonban az Étv. 44. § /4/ bekezdése, a 47. § /2/ bekezdés b/ pontja, valamint a KTM rendelet 28. § /4/ bekezdése értelmében az

építési engedélytől eltérő építményrész engedély nélküli használatának megtiltása.

Nem tartotta elfogadhatónak a megyei bíróság az 1964. évi III. törvény 38. §-ában foglalt rendelkezésre való felperesi hivatkozást sem. A perbeli esetben ugyanis az eljárás megindításakor hatályos jogszabályi rendelkezések szerint kellett az építésügyi hatóságoknak eljárniuk, ezen jogszabályi rendelkezések pedig az Étv. és a KTM rendelet voltak.

A korábban hatályos építési törvény hatályon kívül helyezett rendelkezése a jelen eljárásban nem volt alkalmazható, és nem tartalmazott olyan rendelkezést, amelyre a felperesek következetesen hivatkoztak; azaz, hogy a tíz éves határidő elteltével a fennmaradási engedélyt megadottnak kell tekinteni.

Az intézkedési kötelezettség körében a megyei bíróság kiemelte az Étv. 47. § /2/ bekezdésének b/ pontjában foglaltakat, és kifejtette, hogy a jogalkotó különbséget tesz az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető használat, illetve az engedély nélküli használat között; ezeket külön-külön nevesítve rendelkezik a használat megszüntetésének kötelezettségéről. Ez alól az Étv. 48. § /9/ bekezdésében foglalt rendelkezés - a megyei bíróság megítélése szerint - felmentést nem ad, de a 44. § /4/ bekezdésében foglalt rendelkezés is időkorlát nélkül alkalmazandó kötelezettséget határoz meg a hatóság részére.

A megyei bíróság megítélése szerint a közigazgatási szervek helyesen állapították meg a tényállást, az építési hatóságok a jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően jártak el, a határozatok indokolása a Ket. 72. §-ában foglalt előírásoknak megfelelt.

Megjegyezte a megyei bíróság, hogy nincs jelentősége a perbeli esetben annak, hogy az építésügyi eljárás bejelentésre, vagy hivatalból indult-e, és nem releváns a perbeli esetben az sem, hogy az építési hatóságok az ellenőrzési kötelezettségüknek az elmúlt több mint tíz évben eleget tettek-e; a hatósági tevékenység felügyelete ugyanis nem tartozik a bíróság hatáskörébe, és az egyedi közigazgatási ügyben ennek vizsgálatára, értékelésére nincs is lehetőség.

Nem találta helytállónak a megyei bíróság a felperesek hivatkozását a KTM rendelet 9. §-ában foglaltakra sem, az adott esetben ugyanis nem az engedélytől eltérő használatról volt szó, hanem az építési engedélytől tértek el a felperesek; ez pedig a fent kifejtett jogszabályi rendelkezések alapján alkalmazandó jogkövetkezményeket vonja maga után.

A jogerős ítélet ellen az I. rendű felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, annak hatályon kívül helyezését kérte, a keresetében foglaltakat fenntartotta.

Arra hivatkozott, hogy a megyei bíróság ítélete ténybelileg ugyan megalapozott, azonban a tényállásból levont következtetések okszerűtlenek, és az irányadó jogszabályi rendelkezéseket tévesen alkalmazta az első fokon eljáró bíróság.

Álláspontja szerint tíz évnél régebbi engedély nélküli építkezés esetén a hatóság nem intézkedhet, másrészt az engedély nélküli építkezés esetén fennmaradási engedélyt kellene kiadni az építményre - amely egyben használatbavételi engedély is -, de ez sem lehetséges tíz éven túl.

Kifejtette, hogy az Étv. 48. § /9/ bekezdése kimondja, hogy az építésügyi hatóság az építés befejezésétől számított tíz éven belül intézkedhet. A nyelvtani, logikai értelmezés szerint - és a törvény szóhasználata egyértelmű -, az intézkedés kiterjed minden hatósági cselekményre és hatósági döntésre. Ráadásul az Étv. 48. § /12/ bekezdése kifejezetten kimondja, hogy kizárólag kérelemre, és nem hivatalból lehet kiadni fennmaradási engedélyt; ebből következően a hivatalból történő fennmaradási engedély- benyújtásra kötelező építésügyi határozat jogszabálysértő.

Álláspontja szerint az Étv. mindenféle intézkedési jogot megvon az építésügyi hatóságtól, amennyiben az építkezés befejezése óta több mint tíz év telt el.

Az I. rendű felperes véleménye szerint az Étv. 60. §-a rendelkezik e törvény hatálybalépéséről és átmeneti rendelkezéseiről; előírja, hogy a törvény 1998. január 1-jétől lép hatályba, azonban meghatározza a kivételeket is.

Az Étv. 60. § /8/ bekezdés b/ pontjából következően az 1964. évi III. törvényt kell alkalmazni, mivel az építkezés időpontja - az irányadó tényállás szerint - az 1990-es évek első fele, tehát az építkezés idején ezen törvény volt hatályban. E törvény 38. §-a kimondja, hogy az építkezést követő tíz év után a fennmaradási engedélyt a törvény erejénél fogva megadottnak kell tekinteni, mely egyben a használatbavételi engedélyezést is jelenti.

Álláspontja szerint tehát a hatóságok az Étv. és a KTM rendelet rendelkezése alapján tíz éven túl nem járhattak volna el, ebből következően a használatot megtiltó rendelkezés is jogellenes; ebből kiindulva pedig a megyei bíróság ítélete is megalapozatlan és jogszabálysértő.

Az I. rendű felperes kérte a felülvizsgálati kérelem tárgyaláson történő elbírálását.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Legfelsőbb Bíróság álláspontja szerint a megyei bíróság megfelelő alapossággal feltárta és rögzítette ítéletének indokolásában az ügyben irányadó tényállást, és abból - az ide vonatkozó jogszabályi rendelkezések alkalmazásával - helytálló jogi következtetést vont le, azzal a Legfelsőbb Bíróság is egyetért.

Kiemeli a Legfelsőbb Bíróság, hogy a megyei bíróság által a közigazgatási perben felülvizsgált, a felperesek által keresettel támadott határozat a perbeli ingatlanon lévő műterem és raktár rendeltetésű épületrész használatát megtiltotta; nem rendelkezett sem fennmaradási, sem használatbavétel iránti kérelem benyújtásáról, ilyen jellegű kötelezettséget a felperesek számára nem írt elő; így alapvetően téves az I. rendű felperes erre vonatkozó felülvizsgálati kérelembeli hivatkozása.

A közigazgatási eljárásban - és így a perben - alkalmazandó jogszabály tekintetében a Legfelsőbb Bíróság egyetértett a megyei bíróság jogi álláspontjával.

A perben felülvizsgált építésügyi hatósági eljárás megindulásakor már az Étv. és a KTM rendelet volt hatályban (a helyes felperesi hivatkozás szerint 1998. január 1-jétől); így az ezt megelőzően hatályos 1964. évi III. törvény alkalmazásának nem volt helye. Az épületrész használatát megtiltó eljárás ugyanis egy külön, önálló eljárás volt; az I. rendű felperes által hivatkozott - a korábbi építésügyi törvény hatálya alatt folyt - eljárás az építési engedélyezési eljárás volt, amely a 3202-2/1992. számon kiadott építési engedéllyel zárult. Így az 1964. évi III. törvény a perbeli ügyben nem volt alkalmazható, egyébként pedig az I. rendű felperes által hivatkozott 38. §-a nem tartalmazott olyan rendelkezést, hogy tíz év elteltével a felépítményre vonatkozóan a fennmaradási engedélyt megadottnak kell tekinteni.

A perben rendelkezésre állt iratokból következően - a felperesek által sem vitatottan - a jogerős építési engedélytől eltérően történt a műterem és raktár rendeltetésű épületrész megépítése - arra sem fennmaradási, sem használatbavételi engedélyt nem kértek - , azonban az épületet az I. rendű felperes használja.

Az Étv. 44. § /1/ bekezdésének rendelkezése egyértelműen előírja, hogy az építtetőnek minden olyan építményre, építményrészre, amely építési engedély-köteles - annak használatbavétele előtt - használatbavételi engedélyt is kell kérnie; az Étv. 44. § /4/ bekezdése szerint ennek hiányában az építményt nem szabad használni.

Tekintettel arra, hogy az I. rendű felperes használatbavételi engedély nélkül használatba vette az építményrészt,

jogsabálysértést követett el, amely hatósági intézkedés kötelezettségét vonta maga után.

Nem vitás, hogy az Étv. 48. § /9/ bekezdése értelmében az építésügyi hatóság a felperesekkel szemben már nem intézkedhetett. Az Étv. 48. §-ában meghatározott intézkedésekre nem is került sor, tehát az építésügyi hatóság - a jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően - mellőzte ezek megtételét. Nem hagyhatta azonban figyelmen kívül a használatbavételi engedély nélküli használat tényét, amelyre vonatkozóan az Étv. 47. § /2/ bekezdés b/ pontja, és a KTM rendelet 28. § /4/ bekezdése kategorikus rendelkezést tartalmaz - az építésügyi hatóság az engedély nélküli használat megszüntetése érdekében intézkedni köteles, azt meg kell tiltania.

A keresettel támadott alperesi határozatok tehát a jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően, azok betartásával születtek. Az I. rendű felperes az Étv. 44. § /1/ bekezdésének megsértésével járt el, az építmény használata a 44. § /4/ bekezdésébe ütközött.

Hangsúlyozza a Legfelsőbb Bíróság, hogy a használatbavételi engedély nélküli használat tekintetében sem az egy éves, sem a tíz éves, sem egyéb határidőhöz kötött korlátozás nem állt fenn, azt az építésügyi hatóság a jogellenesség észlelésekor bármikor megtehetette.

Téves az a felperesi felülvizsgálati kérelembeli érvelés, miszerint amennyiben az építkezés befejezése óta több mint tíz év eltelt, az Étv. mindenféle intézkedési jogot megvont az építésügyi hatóságtól. Ilyen tartalmú szabályozást az Étv. nem tartalmaz, csak a konkrétan meghatározott és nevesített intézkedések megtételét köti a tíz éven belüliséghez, mint időbeli feltételhez.

Az engedély nélküli használatbavétel azonban nem tartozik ezen intézkedések közé, így e tekintetben a építésügyi hatóság jogszerűen eljárhatott a felperesekkel szemben.

Megjegyzi a Legfelsőbb Bíróság, hogy egyetértett a megyei bíróságnak azon álláspontjával is, hogy noha az építésügyi hatóság már nem kötelezheti az építtetőket - éppen a tíz éves határidő letelte miatt - a fennmaradási engedély iránti kérelem benyújtására, ezt a felperesek azonban kérelmezhetik, és ily módon rendezhetik az ingatlan használatát is; tekintettel arra, hogy az építési engedélytől eltérő építkezés esetén lefolytatandó fennmaradási engedélyezési eljárás eredményeként kiadott fennmaradási engedély egyben az építményre vonatkozó használatbavételi engedély is, amennyiben kiadásának feltételei az ide vonatkozó jogszabályi előírások alapján fennállnak. Addig azonban az épület használata nem tekinthető jogszerűnek, és az annak megtiltását elrendelő építésügyi hatósági határozatok nem sértenek jogszabályt.

Minderre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság megállapította, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabályokat nem sértette meg, ezért azt a Pp. 275. § /3/ bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A felülvizsgálati eljárásban felmerült alperesi perköltség megfizetésére a Legfelsőbb Bíróság az I. rendű felperest a Pp. 270. § /1/ bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 78. § /1/ bekezdése szerint kötelezte.

A tárgyi illeték-feljegyzési jog folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték viselésére az I. rendű felperes a 6/1986. /VI. 26./ IM rendelet 13. § /2/ bekezdése értelmében köteles.

Budapest, 2009. június 24.

Dr. Buzinkay Zoltán sk. tanácselnök, Dr. Fekete Ildikó sk. előadó bíró, Dr. Kárpáti Zoltán sk. bíró

A kiadmány hiteléül:

tisztviselő