

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a személyesen eljáró B. G. I.r., a dr.Balla Gábor ügyvéd által képviselt G. G. II.r. felpereseknek a Közép-magyarországi Regionális Államigazgatási Hivatal - mint a Közép-magyarországi Regionális Közigazgatási Hivatal jogutódja - alperes ellen építési ügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indult perben - amelybe az alperes pernyertessége érdekében beavatkozott a dr.Mészáros Zsolt ügyvéd által képviselt P. Bt. érdekelt - a Fővárosi Bíróság 2008. október 1. napján kelt 1.K.32.275/2007/10. számú jogerős ítélete ellen az alperesi beavatkozó 12. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelme folytán az alulírott napon - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a Fővárosi Bíróság 1.K.32.275/2007/10. számú ítéletét hatályon kívül helyezi, és a felperesek keresetét elutasítja.

Kötelezi az I-II.r. felpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg az alperesi beavatkozónak 10.000.- /azaz tízezer/ forint elsőfokú- és 20.000.- /azaz húszezer/ forint felülvizsgálati perköltséget.

Kötelezi az I-II.r. felpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg az államnak - külön felhívásra - 16.500.- /azaz tizenhatezer-öttszáz/ 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 felperesek az alperesi beavatkozótól 2005. évben a perbeli négylakásos társasház ingatlanban egy lakást és egy négy beállásos közös tulajdonú teremgarázsban található tulajdoni hányadban kifejezett és természetben is megjelölt parkolóhelyet vásároltak. A teremgarázs egy korábbi jogerős építési engedélynek megfelelően került kialakításra. A lakóépületre az alperes elsőfokú szerve a

használatba vételi engedélyt kikötésekkel megadta. E döntést az alperes 2007. január 4. napján 08-1962/6/2006. számú határozatával helybenhagyta, utalással arra, hogy az ingatlanon a lakóépület beleértve a teremgarázs is a jogerős építési engedélynek megfelelően épült fel.

A felperesek keresetükben a határozat hatályon kívül helyezését és az alperes új eljárásra kötelezését kérték. Álláspontjuk szerint a teremgarázs kialakítása nem megfelelő.

A Fővárosi Bíróság ítéletével helyt adott a keresetnek, hivatkozással a perben beszerzett szakvélemény megállapításaira, mely szerint tűz esetén átlagos méretű gépkocsik a garázst nem tudják gyorsan elhagyni, így alperesnek az új eljárás lefolytatása során a veszélyhelyzet elhárítását követően adódhat lehetősége az engedély kiadására.

Az ítélet ellen az alperesi beavatkozó nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, melyben az ítélet hatályon kívül helyezésével elsődlegesen a felperes keresetének elutasítását, másodlagosan a Fővárosi Bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését és a bíróság új eljárásra utasítását kérte. A felülvizsgálati kérelmében előadta, hogy az általa megvalósított létesítmény mindenben a jogerős építési engedélynek megfelelően épült fel. Hivatkozott arra, hogy a Fővárosi Bíróság ítéletének alapjául szolgáló szakvélemény értelmezése téves. Jogszabálysértésként az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységekkel kapcsolatos építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokról szóló 46/1997./XII.29./ KTM rendelet /a továbbiakban: R./ 30. és 31. §-ára, valamint a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény /a továbbiakban: Pp./ 206. §-ának /1/ bekezdésére, 221. §-ának /1/ bekezdésére hivatkozott.

A felperesek felülvizsgálati ellenkérelmükben a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérték.

A felülvizsgálati kérelem alapos.

Az R. 30. §-a szerint a használatbavételi engedély iránti kérelem elbírálása során az építésügyi hatóság - az e rendelet 2. számú melléklete szerint érdekelt, a hatósági előírások megtartásának ellenőrzésére az adott esetben jogosult szakhatóságok és közművek, továbbá a kéményseprő írásbeli nyilatkozata alapján - a helyszínen köteles meggyőződni arról, hogy az építési munkát az építési engedélynek, az ahhoz tartozó építészeti-műszaki tervdokumentációnak, továbbá az esetleges engedélyezett eltérésnek megfelelően végezték-e el, valamint az építmény az építési engedélyben megjelölt rendeltetésének megfelelő és biztonságos használatra alkalmas állapotban van-e. Az R. 31. §-a értelmében a

használatbavételi engedély csak akkor adható meg, ha az építmény az 30. §-ban említett követelményeknek megfelel, és az engedély megadásához a hatósági előírások megtartásának ellenőrzésére az adott esetben jogosult szakhatóságok, a közművek és a kéményseprő kikötésekkel vagy ezek nélkül hozzájárultak.

A rendelkezésre álló iratokból a Legfelsőbb Bíróság megállapította, hogy a létesítmény építése az építési engedélynek megfelelően történt, és a szerzett szakhatósági állásfoglalások szerint is biztonságos használatra alkalmas állapotban van. Az ezen követelményeknek megfelelően az elkészült építmény esetén a hatósági előírások megtartását is ellenőrizni kell, nevezetesen, hogy az építmény létrehozásakor megvalósultak-e azok az előírások, melyeket az építési engedélyben előírtak. Ha a szakhatóságokra tartozó hatósági előírásokat az építkezés során nem tartották be, lehet csak helye a használatba vételi engedély kiadása megtagadásának. Jelen perben a felperesek maguk sem állítják, hogy az építmény kifogásolt része nem az engedélynek és a szakhatósági előírásoknak megfelelően létesült. A felperesek ezzel szemben olyan korábban is meglévő, ismert körülményre hivatkoznak az ingatlanra általuk és az alperesi beavatkozó között megkötött adásvételi szerződést követően, amely - fennállta esetén - az építési engedély kiadását nem tette volna lehetővé. A használatbavételi engedélyezési eljárásban azonban a Legfelsőbb Bíróság álláspontja szerint a jogerős építési engedély közvetve történő megtámadását jelentené egy korábban is ismert körülmény vitássá tétele, melynek elbírálására az alperesnek az engedélynek mindenben megfelelően kialakított építmény esetében az eljárás e szakaszában már nincs lehetősége. Hasonlóképpen nincs lehetősége az építési engedély vitássá tételére ilyen módon a bíróságnak sem. A fenti indokokat alátámasztja a KGD 2007/184. számú döntése is.

Tévedett ezért a Fővárosi Bíróság, amikor az alperesi határozatot hatályon kívül helyezte. A Fővárosi Bíróság Pp. 206. §-ának /1/ bekezdésébe foglalt rendelkezéseket nem megfelelően alkalmazta. Okszerűtlenül értékelte az általa szerzett igazságügyi szakértői véleményben foglaltakat. Az igazságügyi szakértő a bíróság által feltett kérdésre adott válaszában úgy nyilatkozott, hogy a gépkocsi beálló korlátozottan használható, mert a rendeltetésszerű és biztonságos használhatósága nem biztosított. A biztonságos használatra vonatkozó megállapítását a szakértő véleményéből kitűnően arra alapította, hogy a parkolóhelyek szűkösek, azok csak többszöri tolatással közelíthetők meg. Megjegyzi a Legfelsőbb Bíróság, hogy ilyen nehézségek nemcsak teremgarázsnál, hanem utcai parkolásnál is felléphetnek, ez azonban nem jelenti azt, hogy a parkolás megfelelő figyelem tanúsítása esetén ne volna biztonságos. Rámutat továbbá a Legfelsőbb Bíróság arra, hogy a garázs tényleges használhatóságának nehézsége nem ennek a pernek a tárgya, melyben csak arról kellett döntést hozni, hogy az elkészült létesítmény az

építési előírásoknak, a szakhatósági vélemények beszerzése mellett is mindenben eleget tesz-e. A teremgarázs méreteinek kifogásolására az építési engedélyezési eljárásban kerülhetett volna sor.

Ezért a Legfelsőbb Bíróság a Fővárosi Bíróság ítéletét a Pp. 275. § /4/ bekezdése alapján hatályon kívül helyezte és a keresetet elutasította.

A pervesztes felpereseket a Pp. 78. §-a, 81. §-a és 83. § /1/ bekezdése alapján kötelezte a Legfelsőbb Bíróság az alperesi beavatkozó Pp. 79. §-a szerint felszámítható kereseti és felülvizsgálati költségeinek megfizetésére.

Az illeték megfizetésére kötelező rendelkezés az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 43. § /3/ bekezdése, 50. § /1/ bekezdése és 39-41. §-aiban foglaltaknak megfelelően, és a 64. §-a szerint alkalmazandó 6/1986./VI.26./ IM rendelet 13. § /2/ bekezdésén alapul.

A Legfelsőbb Bíróság a Pp. 328. §-a és a Kormány általános hatáskörű területi államigazgatási szervéről szóló 318/2008./XII.23./ Korm. rendelet 1. § /2/ bekezdésének a/ pontja és a 15. §-a alapján tüntette fel az alperes jogutódját a határozat fejrészában.

Budapest, 2009. szeptember 29.

Bauer Jánosné dr. sk. a tanács elnöke, dr.Kovács Ákos sk. előadó bíró, dr.Kovács András sk. bíró