

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr.Hevér József ügyvéd által képviselt A. Kereskedelmi Bt. felperesnek a Középmagyarországi Regionális Államigazgatási Hivatal - mint a Középmagyarországi Regionális Közigazgatási Hivatal jogutódja - alperes ellen építési ügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indult perben a Fővárosi Bíróság 2008. október 28. napján kelt 15.K.31.842/2007/26. számú jogerős ítélete ellen a felperes által 28. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán az alulírott napon - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a Fővárosi Bíróság 15.K.31.842/2007/26. számú ítéletét - az alperes 2007. február 13. napján kelt 08-920/5/2006. számú határozatára is kiterjedően - hatályon kívül helyezi, és az alperest új eljárásra kötelezi.

Kötelezi az alperest és az alperesi beavatkozót, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 30.000.- /azaz harmincezer/ forint elsőfokú- és 20.000.- /azaz húszezer/ forint felülvizsgálati perköltséget.

A le nem rótt 16.500.- /azaz tizenhatezer-ötszáz/ forint kereseti- és 36.000.- /azaz harminchatezer/ forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak helye nincs.

I N D O K O L Á S

A felperes tulajdonában álló 20585/3 hrsz-ú, a K. út 121. szám alatt található belterületi ingatlanon létesített kerti medencéjére 2006. augusztus 18. napján fennmaradási engedélyt kért. A kijelölés folytán eljáró elsőfokú közigazgatási hatóság a Budapest Főváros Önkormányzata Polgármesteri Hivatalának Jegyzője /a továbbiakban: elsőfokú hatóság/ a 2006. október 17. napján meghozott XI/1333/8/2006. számú határozatával az ingatlanon megépült kerti fürdőmedencére a fennmaradási engedélyt feltételekkel megadta. A határozata indokolásában rögzítette, hogy az engedélyezettől 37 cm-rel magasabbra kivitelezett medence a szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű használatát nem akadályozza.

Az alperesi beavatkozó fellebbezése folytán eljáró alperesi hatóság 2007. február 13. napján meghozott 08-920/5/2006. számú határozatával az elsőfokú határozatot akként változtatta meg, hogy az ingatlanon megépült kerti fürdőmedencére a fennmaradási engedélyt nem adta meg. Kötelezte a felperest, hogy a kerti fürdőmedencét a I/1156/2/2004. számú jogerős építési engedélyben foglaltaknak megfelelően alakítsa át, a határozata jogerős és végrehajthatóvá válásától számított 90 napon belül. A határozat szerint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény /a továbbiakban: Étv./ 48. § /1/-/2/ bekezdései, a 36. § /1/ bekezdése és a 31. § /1/ bekezdésének a/ pontjában írt jogszabályi követelmények nem teljesültek megfelelő mértékben. A fennmaradási engedélyezési eljárást azért kellett lefolytatni, mert a magassági viszonyok tekintetében az építtető eltért az engedélyezett tervdokumentációtól 37 cm-rel, és ennek engedélyezhetősége mérlegelés kérdése. Az alperes mérlegelése szerint a több irányból elkészített fényképek és a fennmaradási tervdokumentáció alapján megállapítható volt, hogy az engedélytől magasabbra épített fürdőmedence a szomszédos ingatlan használatát, intimitását korlátozza. Különös súllyal vette figyelembe, hogy a felperes a tárgyi ingatlanon már több alkalommal szabálytalanul építkezett, és a szabálytalan építési tevékenység jogsértő, negatívan hat az építési erkölcsre. A jogkövető magatartás közérdek, így az annak érdekében tett hatósági intézkedés, az átalakítási kötelezettség a közérdeket szolgálja.

A felperes keresete folytán eljáró Fővárosi Bíróság 2008. október 28. napján kelt 15.K.31.842/2007/26. számú ítéletével a felperes keresetét elutasította. A bíróság a per során lefolytatott helyszíni szemle adatait is figyelembe véve megállapította, hogy az alperesi határozat megfelelt az Étv. 48. § /2/ bekezdés a/-b/ pontjainak, és a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény /a továbbiakban: Pp./ 339/B. §-ában foglalt mérlegelési jogkörben hozott közigazgatási határozatokra irányadó törvényességi szempontoknak. Megállapította, hogy a mérlegelése során szempont volt, hogy a felperes nem vitatottan engedélytől eltérően építette a fürdőmedencét magasabbra, és ez az alperesi beavatkozó ingatlan használatát, intimitását korlátozta, amelyet nem értékelte jelentéktelennek, továbbá figyelembe vette, hogy a felperes már több alkalommal szabálytalanul építkezett, végül azt is mérlegelte, hogy a jogkövető magatartás megkövetelése közérdek, tehát a fennmaradási engedély azért sem adható meg, mert az sértené a közérdeket. Rögzítette, hogy a bíróságnak felülmérlegelési hatásköre nincs, és részletesen kifejtette, hogy az egyes figyelembe vett szempontok értékelése miért volt okszerű. Így a 2008. június 23. napján megtartott helyszíni szemlén ugyan megállapította, hogy a két ingatlan közti sűrű növényzet és zárt kerítés az átlátást akadályozza, de a helyszíni szemlén részt vevő

alperesi beavatkozó nyilatkozatával egyezően az is megállapítható volt, hogy a felperesi telekről jól áthallatszik az átlagosnál nem hangosabb beszéd is. Az elsőfokú bíróság az alperessel egyetértve kimondta, hogy a nem vitatottan többszöri szabálytalan építkezést követően további szabálytalan építkezés esetében a hatósági /átalakítási/ intézkedés már a közérdeket szolgálja. Mindezt a felperes nem tudta cáfolni.

A felperes felülvizsgálati kérelmében kérte, hogy a Legfelsőbb Bíróság hozzon a jogszabályoknak megfelelő jogszerű határozatot, másodlagosan pedig a Fővárosi Bíróság jogerős ítéletének hatályon kívül helyezését kérte új eljárás lefolytatására való utasítás mellett. Megítélése szerint a jogerős ítélet sérti a Pp. 206. § /1/ bekezdését és a Pp. 339/B. §-át. Részletesen kifejtette, hogy az Étv. 48. § /2/ bekezdése alapján a fennmaradási engedély kiadható lett volna, mert az intimitás csökkenés nem volt megállapítható. A közigazgatási határozatok tárgya az volt, hogy átlátással bekövetkezik-e az intimitás csökkenés, az ítélet viszont azon alapult, hogy az áthallásból származik az intimitás csökkenés. A hang azonban a fizika törvényei szerint terjed és az áthallás nem a túlépítkezés következménye. Intimitás csökkenés egyébként sem orvosolható építésügyi hatósági eljárásban, hanem az csak a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény /a továbbiakban: Ptk./ keretei között polgári jogi perben érvényesíthető, amellet, hogy az alperesi beavatkozó is hasonló medencét épített, amelyhez képest nem okszerű jelen esetben jelentős érdeksérelemről beszélni.

Lehet, hogy a felperes többször is engedély nélkül, építkezett, azonban ezen eltérések jelentéktelenek voltak, ezért nem is került sor szankció alkalmazására. Ilyen mérlegelési szempontot a jogszabály nem nevesít, és ezt a hatóság önszorgalomból sorolta a mérlegelés körébe, ráadásul pontatlanul és okszerűtlenül. Megítélése szerint nem lehet minden olyan esetet közérdeket sértőnek nevezni, amely jogszabályt sért, hiszen fennmaradási engedély megadására mindig olyan esetben kerül sor, amikor már valamilyen jogszabály sérül. Ugyan ezt a logikai hibát követte el a jogerős ítéletet hozó bíróság a „építési erkölcs” hivatkozás esetén is.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében - kérve a jogerős ítélet hatályában fenntartását - előadta, hogy a közérdekre és az építési erkölcsre igen is negatívan hat az, hogy ha valaki folyamatosan jogszabálysértő módon folytat építési tevékenységet, minden következmény nélkül, mint ahogy ezt a felperes teszi.

Az alperesi beavatkozó felülvizsgálati ellenkérelmében szintén kérte a jogerős ítélet hatályában fenntartását, csatlakozva alpereshez előadta, hogy a közérdek sérelme azzal megvalósul, hogy ha a sorozatos túlépítkezés szankció nélkül hagyása precedenst

teremt a később építkező szomszédos telkek tulajdonosai számára, így jogszabálysértő telekhez igazítsák építkezésüket, esetlegesen azt is meghaladva, irreális terepviszonyokat teremtsenek arra hivatkozva, hogy a lebontás aránytalan költséggel járna. Kifejtette, hogy már 2006. november 9. napján kelt fellebbezésében is hivatkozott alperesi beavatkozó arra, hogy az áthallás is jelentős érdeksérelemet okoz, így az az eljárás tárgya volt.

A felperes felülvizsgálati kérelme alapos.

Az Étv. 48. § /2/ bekezdése értelmében fennmaradási engedély az /1/ bekezdésben foglaltak érvényesítése mellett kiadható akkor is, ha a/ az építmény átalakítással szabályossá tehető, vagy b/ a szabálytalansággal okozott érdeksérelem jelentéktelen, közérdeket nem sért, vagy a hatóság által meghatározott határidőn belül elhárítható.

A Pp. 339/B. §-a szerint mérlegelési jogkörben hozott közigazgatási határozat akkor tekintendő jogszerűnek, ha a közigazgatási szerv a tényállást kellő mértékben feltárta, az eljárási szabályokat betartotta, a mérlegelés szempontjai megállapíthatók és a határozat indokolásából a bizonyítékok mérlegelésének okszerűsége kitűnik.

Az alperesnek az Étv. 48. § /2/ bekezdés b/ pontjának alkalmazása körében a mérlegelés szempontjaként a fennmaradás kérdését illetően azt kellett vizsgálnia, hogy az engedélytől részben eltérő építkezéssel okozott érdeksérelem jelentéktelen volt-e, továbbá, hogy sértett-e közérdeket.

A Legfelsőbb Bíróság álláspontja szerint a jogerős ítéletet hozó bíróság mérlegelése okszerűtlen volt, amikor azt állapította meg, hogy az érdeksérelem előidéző intimitás csökkenés - szemben az alperesi határozatban foglaltakkal - nem az átlátásból, hanem az áthallásból következik. A jogerős ítéletet hozó bíróság helyszíni tárgyalás lefolytatása alapján a Pp. 206. §-ának megfelelően állapította meg, hogy az alperesi határozatban foglalt átlátásról nincsen szó. Ugyanakkor a Legfelsőbb Bíróság megítélése szerint az áthallás mértéke jelentős mértékben nem változik akkor sem, ha a medence 37 cm-rel alacsonyabb, a jogerős ítélet ezzel ellentétes megállapítást nem tartalmazott, ezért okszerűtlen volt az ítélet azon következtetése, hogy önmagában az áthallás ténye - függetlenül attól, hogy az a túlépítkezés következménye-e avagy sem - a fennmaradás szempontjából jelentős érdeksérelem. Ha pedig nem a túlépítés következményeként következett be az érdeksérelem, akkor a mérlegelés során ez a szempont okszerűen nem vehető figyelembe.

A közérdek sérelme, mint mérlegelési szempont is csak akkor vehető figyelembe, ha az kifejezetten a fennmaradási engedély tárgyát képező szabálytalan túlépítkezés következménye. Ezért nem okszerű

az a mérlegelés, amely más ügyekben elkövetett jogsértésekre tekintettel vizsgálja az adott szabálytalanság közérdekbe ütközését. Ezen korábbi jogsértések ténye nem lehet a fennmaradási engedélyezési eljárás körében az Étv. 48. § /2/ bekezdésének b/ pontjában írt mérlegelési szempontok között releváns, okszerűen figyelembe vehető szempont, mivel nincs a konkrét szabálytalanság és ezen mérlegelési szempont között releváns tartalmi kapcsolat. A szabálytalan építkezés szankciója, amennyiben a fennmaradás engedélyezhető, az Étv. 48. § /5/ bekezdése és 49. §-a szerint kiszabható építésügyi bírság.

Minderre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság a Pp. 275. § /4/ bekezdése alapján a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezése mellett a Pp. 270. § /1/ bekezdése folytán alkalmazható Pp. 339. § /1/ bekezdése alapján az alperes határozatát hatályon kívül helyezte és alperest új eljárás lefolytatására kötelezte.

A megismételt eljárásban az alperesnek a közérdek sérelmét a konkrét szabálytalanság tekintetében kell vizsgálnia, és e mérlegeléstől függően kell döntenie az elsőfokú határozat helybenhagyásáról.

A Legfelsőbb Bíróság a Pp. 270. § /1/ bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 78. § /1/ bekezdése és 83.§ /1/ bekezdése alapján, valamint a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003./VIII.22./ IM rendelet 3. § /3/ bekezdésére figyelemmel kötelezte a pervesztes alperest és alperesi beavatkozót a felperes perköltségének a megfizetésére.

A felperes által lerótt 36.000.- Ft felülvizsgálati eljárási illetéket és a le nem rótt 16.500.- Ft kereseti illetéket az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 43. § /3/ bekezdése és az 50. § /1/ bekezdése alapján - a 6/1986./VI.26./ 14. §-ára figyelemmel - a Magyar Állam viseli. A felperes a lerótt 36.000.- Ft illetéket az APEH illetékes szervétől azt Itv. 80. § /1/ bekezdése alapján igényelheti vissza.

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 fejrészeiben.

Budapest, 2009. október 27.

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