

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Nagy Márta ügyvéd /1067 Budapest, Teréz krt. 29./ által képviselt felperesnek a dr. Dombóvári Ottó hivatalvezető-helyettes által képviselt Középmagyarországi Regionális Államigazgatási Hivatal alperes ellen építési ügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2008. október 3. napján kelt 21.K.31.267/2008/10. számú jogerős ítélete ellen a felperes által 11. sorszámon előterjesztett 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 21.K.31.267/2008/10. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A kerületi Önkormányzat Építésügyi Hatósága 2003. július 8-án kelt határozatával a Kft. kérelmére a perbeli földrészleten négylakásos lakóépületre az építményre vonatkozó használatbavételi engedélynek is minősülő végleges fennmaradási engedélyt - feltételekkel - megadta.

Budapest Főváros Közigazgatási Hivatala a 08-2464/2003. számú, 2003. szeptember 3-án kelt határozatával az elsőfokú határozatot helybenhagyta, ezt követően az jogerőssé vált.

Az elsőfokú építési hatóság 23/2983/4/2006. számú, 2006. december 21. napján kelt végzésével kötelezte a felperest, hogy fennmaradási engedély iránti kérelmet nyújtson be az ingatlanon meglévő lakóépület építési engedély nélkül történt terasz-beépítésére, az előírt mellékletekkel.

Az elsőfokú hatóság a 2006. november 9-én megtartott helyszíni szemle során ugyanis megállapította, hogy a tárgyi ingatlanon meglévő lakóépület bővítéseként a terasz beépítése történt meg.

Az építtető személyét a szemle alkalmával nem tudta tisztázni, ezért a benyújtott adásvételi szerződés és a lakás helyiségeit

felsoroló melléklet - mely szerint a lakás alapterülete 93 m², melyhez egy 14,04 m²-es terasz tartozik - adataiból az elsőfokú hatóság azt a következtetést vonta le, hogy a lakás megvétele után történt a terasz beépítése.

Az épület eredeti építtetője a Kft. volt, a fennmaradási engedély iránti kérelem benyújtására a felperest kötelezte a hatóság.

A hatóság végzésében a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény /a továbbiakban: Ket./ 98. §-a alapján fellebbezési lehetőséget adott.

A fellebbezés folytán az alperes jogelődjeként eljáró Közép-magyarországi Regionális Közigazgatási Hivatal a 08-576/2007. számú, 2007. április 10-én kelt végzésével a fellebbezést érdemi vizsgálat nélkül elutasította, és az elsőfokú végzést felügyeleti jogkörben úgy változtatta meg, hogy a jogorvoslati záradékot törölte, a végzés ellen további jogorvoslatot nem biztosított.

Az alperesi jogelőd megállapította, hogy a kérdéses terasz építési engedély nélkül került beépítésre, végzésének indokolásában arra utalt, hogy a nyitott terasz zárttá tétele nem felújításnak, nem helyreállításnak, hanem bővítésnek minősül, és ilyenként az akkor hatályos 46/1997. /XII. 28./ számú KTM rendelet 9. § /1/ bekezdés a/ pontja szerint építési engedély alapján végezhető építési munka.

Az alperesi jogelőd döntése szerint a terasz beépítését a felperessel történt megállapodás alapján - a kivitelezési hibák kompenzálásaként - a Kft. végezte, 2003 szeptemberében és októberében, azt követően, hogy az épületre a jogerős használatbavételi engedélyt megkapta; ennek alapján a másodfokú hatóság a felperest tekintette az építési munka megrendelőjének.

A Ket. 98. § /3/ bekezdése alapján a másodfokú hatóság azt állapította meg, hogy a kérdéses elsőfokú végzés csak a határozat elleni fellebbezésben támadható meg; ezért a téves jogorvoslati záradékot tartalmazó elsőfokú végzést - a határozat rendelkező részében foglaltaknak megfelelően - felügyeleti jogkörben megváltoztatta.

Az elsőfokú építési hatóság 23/2965/2007. számú, 2007. szeptember 11. napján kelt határozatával - a felperes kérelmére - a perbeli ingatlanon meglévő négylakásos lakóépület 2. számú lakás teraszának bővítésére, beépítésére a fennmaradási engedélyt végleges jelleggel megadta. A határozat szerint egy 12,88 m²-es veranda létesült. A hatóság a 43/1997. /XII. 29./ KTM rendelet figyelembevételével az építésügyi bírság összegéről külön határozatban rendelkezett.

Ezen elsőfokú határozat ellen a felperes fellebbezést terjesztett elő, melyben jogellenesnek tartotta a fennmaradási engedély iránti kérelem benyújtására őt kötelező 23/2983/4/2006. számú, és az azt helybenhagyó 08576/2007. számú végzéseket, mert a hatóság nem tárta fel kellően a tényállást, melyen belül a fennmaradási engedély

íránti kérelem benyújtására történő kötelezés arra tekintettel téves, mert nem ő volt az építtető.

Vitatta azt is a felperes, hogy a terasz beépítése az építési törvény 39. § /3/ bekezdése szerint építésügyi hatósági engedélyhez kötött munka lenne.

Az alperesi jogelőd a 81-3482/2007. számú, 2007. december 12. napján kelt határozatával a fennmaradási engedélyt megadó elsőfokú határozatot - a fellebbezés elutasítása mellett - helybenhagyta.

Álláspontja szerint az elsőfokú építésügyi hatóság fennmaradási engedély iránti kérelem benyújtására felhívó végzése, valamint a fennmaradási engedélyt végleges jelleggel megadó határozata jogszerű volt.

A kérelmező felperes a másodfokú határozatban megállapított tényállás szerint 2003. július 30-án beköltözött a tárgyi lakásba, és a jogerős építési engedély alapján a lakáshoz tartozóan egy két oldalról nyitott terasz épült az eredeti jogerős engedély alapján. Az eredeti kivitelező a Kft. a felperessel történt megállapodás alapján végezte el a perbeli terasz beépítését.

Az alperesi jogelőd megállapította a felperes teraszának beépítésével kapcsolatban, hogy a lakás tulajdonosa által tett írásbeli átvétel után, a tulajdonos igényeinek - azaz a felperes igényeinek - megfelelően került elvégzésre, a szabálytalan építési munka ezért annak megrendelője (az építési jogszabályok szempontjából az építtető), a felperes volt.

A felperes a bírósághoz benyújtott keresetében kérte az elsőfokú, 23/2983/4/2006. számú végzés, az azt helybenhagyó 08-576/2007. számú végzés, valamint az ezt követően - a fennmaradási engedély tárgyában - meghozott első-, illetve másodfokú alperesi közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálatát.

Álláspontja szerint az alperes jogtalanul minősítette építési engedélyköteles munkának a terasz beépítését, állította, hogy a perbeli építési munkának ő nem volt építtetője.

A felperes keresetét elutasító ítéletében a Fővárosi Bíróság rámutatott, hogy a Kft. által megkért - és számára megadott - jogerős fennmaradási és használatbavételi engedélytől eltérően történt teraszbeépítés építtetője a felperes volt; tekintettel arra, hogy 2003. július 4-én a kivitelezővel adásvételi szerződést kötött, majd 2003. július 30-án a perbeli lakásba beköltözött.

A bíróság álláspontja szerint helyesen foglalt állást abban a kérdésben az alperesi hatóság, hogy a terasz beépítésére vonatkozóan a megrendelő a felperes volt, míg annak kivitelezője az ingatlant értékesítő kft.

A bíróság azt is megállapította, hogy mind az elsőfokú, mind pedig a másodfokú hatóság fennmaradási engedély iránti kérelem

benyújtására való kötelezés tárgyában hozott végzései a Ket. 72. § /2/ bekezdésében foglaltaknak eleget tesznek, tartalmazzák az ott meghatározott kötelező tartalmi elemeket és a döntés részletes indokolását.

A bíróság szerint helyesen járt el az alperes akkor, amikor a végzés elleni további jogorvoslatot végzésével kizárta.

A bíróság a 46/1997. /XII. 29./ KTM rendelet 9. § /1/ bekezdés a/ pontja alapján a felperes ingatlanán végzett tevékenységet bővítésnek tekintette, és így azt építési engedélyköteles építési munkának minősítette.

A bíróság az elvégzett építési munka minősítése körében rámutatott az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. /XII. 20./ Kormányrendelet /a továbbiakban: OTÉK/ 1. számú mellékletének 4. pontjára, mely az átalakítás fogalmát határozza meg.

Az OTÉK 1. számú melléklete 12. pontjában kerül meghatározásra a bővítés fogalma, amely a meglévő építmény beépített térfogatának vízszintes és/vagy függőleges irányú növelése érdekében végzett építési munkát jelenti.

A bíróság nem fogadta el a felperes azon hivatkozását, hogy a nyitott terasz zárttá tétele során az OTÉK 1. számú mellékletének 38. pontjában meghatározott korszerűsítési munkálatokat végeztek csak el.

Tekintettel arra, hogy a bíróság szerint is építési engedélyhez kötött építési munkát végeztek engedély nélkül, az Étv. 48. § /2/ bekezdése alkalmazásának volt helye.

Az ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, melyben a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és a jogszabályoknak megfelelő új határozat meghozatalát, tartalmában a kereseti kérelmének helyt adó ítélet meghozatalát kérte.

Álláspontja szerint mind a közigazgatási eljárásban, mind a bírósági eljárásban tévesen állapították meg tényként, hogy ő építtetője volt a kérdéses építési munkának.

A felperes előadta, hogy a korábbi kivitelező és építtető Kft-vel adásvételi szerződést kötött, mely alapján csak a teljes vételár kifizetését követően 2003. december 16-án lett az ingatlan tulajdonosa, tekintettel arra, hogy az eladó a tulajdonjogát fenntartotta.

Mindezek alapján hangsúlyozta, hogy a perbeli ingatlan eladója a Kft. volt a kérdéses építési munka építtetője és egyben kivitelezője, hiszen az eredeti fennmaradási és használatbavételi engedélyt is ő kérte, illetve ő kapta meg, 2003. július 8-án.

A felperes a továbbiakban előadta, hogy a vonatkozó jogszabályok - így a KTM rendelet és az OTÉK ismertetett rendelkezései - alapján a perbeli építési munka nem minősül beépítésnek, és így nem volt építési engedélyköteles.

Mindezek alapján a jogerős ítéletet a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény /a továbbiakban: Pp./ 213. § /1/ bekezdésébe és 206. § /1/ bekezdésébe ütközőnek tartotta.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A felülvizsgálati kérelemben megjelölt Pp. 206. § /1/ bekezdése szerint a bíróság a tényállást a felek előadásának és a bizonyítási eljárás során felmerült bizonyítékoknak egybevetése alapján állapítja meg, a bizonyítékokat a maguk összességében értékeli, és meggyőződése szerint bírálja el.

A Pp. ismertetett rendelkezései alapján önmagában a bizonyítékok mérlegelésének a kérelmezőre sérelmes eredménye nem lehet a felülvizsgálati kérelem alapja.

Ennek eredményes előterjesztésére csak abban az esetben van lehetőség, ha a bíróság mérlegelési körébe vont, hivatkozott bizonyítékokból levont következtetések iratellenesek, vagy ellentmondóak, az ellentmondások feloldatlanok, és emiatt a megállapított tényállás okszerűtlen, logikai ellentmondást tartalmaz.

A perbeli esetben az elsőfokú bíróság az ügy érdemi elbírálása szempontjából jelentős tényekre a szükséges bizonyítást lefolytatta, és az így rendelkezésre álló bizonyítási anyag egészének alapos és hibátlan, részleteiben is indokolt, helyes mérlegelését elvégezve helyesen állapította meg a tényállást.

Az eljárt elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a kérdéses építési munkára (a nyitott terasz zárttá tételére) a jogerős fennmaradási és használatbavételi engedély nem vonatkozott.

A kérdéses építési munka elvégzésekor a felperes az ingatlanba már beköltözött, és - bár annak tulajdonjogát a tulajdonjog fenntartása miatt a vételár teljes kifizetéséig nem szerezte meg - építési jogosultsága a 46/1997. KTM rendelet 5. § /1/ bekezdés ad) pontja alapján fennállt. Mivel a perbeli építési munkát a felperes kérésére végezte el a kivitelező, nem jogszabálysértő az elsőfokú bíróság alperesi határozatok ellen benyújtott, keresetet elutasító ítélete.

A felülvizsgálati kérelemben megjelölt Pp. 213. § /1/ bekezdése szerint az ítéletben foglalt döntésnek ki kell terjednie a perben,

illetőleg az egyesített perekben érvényesített valamennyi kereseti kérelemre.

A Legfelsőbb Bíróság álláspontja szerint a felülvizsgálati kérelem e tekintetben sem alapos.

Az eljáró elsőfokú bíróság ugyanis az alperesi határozatot mind az elsőfokú építésigazgatási határozat, mind pedig a fennmaradási engedély iránti kérelem benyújtására kötelező elsőfokú végzés, valamint a fellebbezés folytán hozott, e tárgyban született másodfokú végzés jogszerűsége tekintetében elbírált, és az elbírálás során meghozott döntésének részletes indokát adta.

Tekintettel arra, hogy a 46/1997. KTM rendelet 9. § /1/ bekezdés a/ pontja alapján az építmény bővítése építési engedély alapján végezhető építési munka - ilyen építési engedéllyel azonban a felperes nem rendelkezett -, a Legfelsőbb Bíróság jogszerűnek tartotta az építési engedély nélkül végzett építési engedélyköteles munka tekintetében a felperes számára fennmaradási engedélyt kiadó alperesi határozat ellen benyújtott kereset elutasítását tartalmazó elsőfokú bírósági ítéletet, ezért azt a Pp. 275. § /3/ bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A Pp. 270. § /1/ bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 78. § /1/ bekezdése értelmében a pereszes felperes köteles viselni a felülvizsgálati eljárás illetékét, melyet azonban a tárgyi illeték-feljegyzési jog ellenére a felperes beadványán lerótt.

Erre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság a felperest további illeték fizetésére nem kötelezte.

Budapest, 2009. november 4.

Dr. Buzinkay Zoltán sk. tanácselnök, Dr. Patyi András sk. előadó bíró, Dr. Fekete Ildikó sk. bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő