

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr.Balla Gábor ügyvéd által képviselt I.-VI.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 pernyertességének érdekében beavatkozott a dr.Urbán András ügyvéd által képviselt H. Zrt. érdekelt - a Fővárosi Bíróság 2008. október 2. napján kelt 5.K.34.254/2006/41. számú jogerős ítélete ellen az alperesi beavatkozó 45. 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 5.K.34.254/2006/41. számú ítéletét azzal a pontosítással tartja fenn hatályában, hogy az elsőfokú építésügyi hatóság 2006. április 25-én kelt VI.943/4/2006. számú határozatát is hatályon kívül helyezi.

Kötelezi az alperesi beavatkozót, hogy 15 napon belül fizessen meg a felpereseknek külön-külön 3.000.- /azaz háromezer/ forint felülvizsgálati eljárási rész költséget.

Kötelezi az alperesi beavatkozót, hogy fizessen meg az államnak - külön felhívásra - 32.000.- /azaz harminckettőezer/ forint felülvizsgálati eljárási rész illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

#### **I N D O K O L Á S**

Az E. Kft. 1999. szeptember 9. napján építési engedélyt kapott a H. út 5-7. számú ingatlanon konferencia és fitness központ létesítésére. Az alperesi beavatkozó kérelme folytán eljáró Önkormányzat Polgármesteri Hivatala Építési és Műszaki Iroda 2004. július 23. napján kelt VI.918/8/2004. számú határozatával az E. Szálló konferencia központtal és teremgarázzsal történt bővítésére a módosított építési engedélyt az építési engedélyben meghatározott feltételekkel megadta. A határozat ellen Sz. V. nyújtott be

fellebbezést, sérelmezve többek között, hogy az eljárás során ügyféli minőségét figyelmen kívül hagyták.

A Budapest Főváros Közigazgatási Hivatal Építésügyi Főosztály 2005. szeptember 28. napján kelt 08-2271/1/2005. számú határozatával a fellebbezést érdemi vizsgálat nélkül elutasította, megállapítva, hogy Sz. V. nem volt bejegyzett tulajdonosa a tárgyi ingatlannak. Sz. V. 2005. december 15. napján keresetet nyújtott be a másodfokú határozattal szemben, amely perben a Fővárosi Bíróság 2006. október 17. napján kelt ítéletével az alperes határozatát hatályon kívül helyezte és az alperest új eljárásra kötelezte. A másodfokú építési hatóság az új eljárást lefolytatta és 2007. március 22. napján kelt 08-541/1/2007. számú határozatával az elsőfokú határozatot helyben hagyva a módosított építési engedélyt megadta, mely ellen T. A. és társai közigazgatási pert kezdeményeztek, mely per 10.K.33.095/2007. szám alatt a jelen perben hozott ítélet meghozatalakor folyamatban volt.

Az elsőfokú építésügyi hatóság 2006. április 25. napján használatbavételi engedélyt adott az épületre VI-943/7/2006. számú határozatával, melyet a fellebbezés folytán eljáró alperes 2006. július 5. napján kelt 08-1585/1/2006. számú határozatával helybenhagyott. A használatbavételi engedély ellen a felperesek nyújtottak be keresetet, mely per folyamán szakértői vélemény beszerzésére került sor, majd a Fővárosi Bíróság 2008. október 2. napján kelt ítéletével az alperes határozatát hatályon kívül helyezte és az elsőfokú hatóságot új eljárás lefolytatására kötelezte.

Az ítélet indokolása szerint a használatbavételi engedély megadásakor a módosított építési határozat még nem volt jogerős és végrehajtható, a módosított építési engedély tárgyában az ítélet meghozatalakor is a Fővárosi Bíróság előtt per volt folyamatban, ezért kétséget kizáróan megállapítható volt, hogy a használatbavételi engedély kiadásának feltételei nem álltak fenn.

A bíróság ugyanakkor vizsgálta a felperesnek a túlépítésre és a környezeti terhelésre vonatkozó kereseti kérelmeit, melynek vizsgálata során a beszerzett szakértői vélemény alapján az ítélet megállapította, hogy a túlépítés kérdései polgári per keretében rendezhetők, míg a környezeti terheléssel kapcsolatos kérdések a módosított építési engedélyre vonatkozó határozat felülvizsgálata során vitathatók, ekként felperesek keresete mind a túlépítés, mind a környezeti terhelés vonatkozásában nem volt megalapozott. Iránymutatásként előírta, hogy az új eljárásban az alperesi elsőfokú hatóságnak meg kell várnia a módosított építési engedély ügyében hozott határozat jogerőssé és végrehajthatóvá válását, és csak azt követően adhat ki használatbavételi engedély tárgyában határozatot.

Az alperesi beavatkozó felülvizsgálati kérelmében kérte a jogerős ítélet megváltoztatását akként, hogy a Legfelsőbb Bíróság a felperes keresetének elutasítása mellett a használatbavételi engedélyt adja meg. Az alperesi beavatkozó szerint a jogerős ítélet megsértette az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény /a továbbiakban: Étv./ 44. §-ának /2/ bekezdését, az egyes építményekkel, építési munkákkal és az építési tevékenységekkel kapcsolatos építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokról szóló 46/1997./XII.29./ KTM rendelet /a továbbiakban: KTM r./ 30. és 31. §-át, valamint a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény /a továbbiakban: Ket./ 110. §-ának /1/ bekezdését. Ezt az álláspontját arra alapozta, hogy időközben a megismételt eljárásban megszületett módosított építési engedélyt megadó határozat, ennek során már a Ket. szabályait kellett alkalmazni, így az végrehajthatónak is minősült. Ennél fogva a jogerős ítélet meghozatalának időpontjában volt jogerős és végrehajtható építési engedély, ekként a felperesi kereset elutasításának nem volt akadálya. Sérelemzte, hogy a bíróság a tárgyalás berekesztése után a tárgyalást ismételten megnyitotta és igazságügyi szakértőt rendelt ki, ezt követően a szakértő megállapításait a bíróság figyelmen kívül hagyta, továbbá hogy csak alperes határozatát helyezte hatályon kívül, mégis az elsőfokú hatóságot kötelezte új eljárás lefolytatására.

A felperesek felülvizsgálati ellenkérelmükben kérték a jogerős ítélet hatályában fenntartását. Kifejtették, hogy a használatbavételi engedélyt megadó határozat meghozatalának időpontjában nem volt jogerős és végrehajtható építési engedély, ezért a használatbavételi engedély megadásának szorosan vett jogszabályi feltételei valóban nem álltak fenn. Ebben az időszakban ugyanis, még az államigazgatási eljárás általános szabályairól szóló 1957. évi IV. törvényt /a továbbiakban: Áe./ kellett alkalmazni, amelynek 72. §-ának /3/ bekezdése szerint a keresetlevél benyújtásának a határozat végrehajtására halasztó hatálya van. Így a perbeli határozat meghozatalakor nem álltak fenn a KTM r. 30. § és 31. §-ában előírt feltételek. Megjegyezte ugyanakkor, hogy az ítéletben valóban nem kellett volna a szakvéleményre hivatkozni, mivel az alperesi határozat az érdemi kérdésektől függetlenül jogellenes volt, a szakvélemény durva hibákban és ellentmondásokban szenvedett, így az az érdemi döntés alapjául nem szolgálhatott. Ez a körülmény azonban az alperesi beavatkozó felülvizsgálati kérelmét nem tette megalapozottá.

Az alperesi beavatkozó felülvizsgálati kérelme nagyobb részben alaptalan a következő indokok alapján:

Az Étv. 44. §-ának /2/ bekezdése értelmében a használatbavételi engedélyt meg kell adni, ha az építményt vagy egy részét építési

engedélyhez kötött építési munka esetén az engedélynek megfelelően, rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas módon építették meg.

A perbeli időszakban hatályban volt KTM r. 31. §-ának a/ pontja szerint a használatbavételi engedély csak akkor adható meg, ha az építmény a 30. §-ban említett követelményeknek megfelel. A 30. §-a szerint a használatbavételi engedély iránti kérelem elbírálása során az építésügyi hatóság a helyszínen köteles meggyőződni arról, hogy

a/ az építési munkát az építési engedélynek, az ahhoz tartozó építészeti, műszaki tervdokumentációnak, továbbá az esetleg engedélyezett eltérésnek megfelelően végezték-e el, valamint

b/ az építmény az építési engedélyben megjelölt rendeltetésének megfelelő és biztonságos használatra alkalmas állapotban van-e.

A KTM r. 23. §-ának /1/ bekezdése értelmében az építtető csak a jogerős és végrehajtható építési engedély és az ahhoz tartozó engedélyezési záradékkal ellátott építészeti műszaki tervdokumentáció alapján az engedély érvényességének időtartama alatt, továbbá a saját felelősségére és veszélyére építkezhet. Az Étv. 23. §-ának /1/ bekezdése szerint pedig az építési engedélytől és az ahhoz tartozó építészeti műszaki tervdokumentációtól csak újabb jogerős és végrehajtható építésügyi hatósági határozat /engedély/ alapján szabad eltérni, kivéve az olyan eltéréseket, amelyek nem minősülnek építési engedélyhez kötött építési munkának.

A KTM r. 29. §-ának a/ pontja értelmében a használatbavételi engedély iránti kérelemhez mellékelni kell a felelős műszaki vezető nyilatkozatát egy példányban arról, hogy az építési munkát a jogerős és végrehajtható építési engedélynek és a jóváhagyott építészeti műszaki tervdokumentációnak, valamint a külön jogszabály szerint rendelkezésre álló kivitelezési /megvalósítási/ terveknek megfelelően, az építési tevékenységre vonatkozó szakmai, minőségi és biztonsági előírások megtartásával szakszerűen végezték, és az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas.

A fenti jogszabályhelyekből következik, hogy használatbavételi engedélyt csak jogerős és végrehajtható /jelen ügyben módosított/ építési engedély alapján végzett építési munkára, elkészült épületekre lehet kiadni.

A Legfelsőbb Bíróság osztotta a jogerős ítélet azon álláspontját, hogy mivel a per tárgyát képező használatbavételi engedély kiadásának időpontjában a módosított építési engedély tárgyában még per volt folyamatban, melyre az Áe. 72. §-ának /3/ bekezdést kellett alkalmazni, és eszerint a pernek a határozat végrehajtására halasztó hatálya volt, ezért a használatbavételi engedély olyan jogerős módosított építési engedélyen alapult, amely a határozat

meghozatalakor nem volt végrehajtható, ezért alperes határozatával sérült a KTM r. 29. §-ának a/ pontja.

Ezen nem változtat az a körülmény sem, hogy jelen per folyamatban léte alatt megismételt eljárásban esetlegesen megszületett egy jogerős és végrehajtható építési engedély, hiszen jelen határozat alapját még nem az újonnan hozott határozat képezte, a jelen per tárgyát képező határozat pedig a felperes keresetében foglaltakkal egyezően jogsértőnek minősült.

Nem sértett jogszabályt a jogerős ítéletet hozó bíróság, amikor a berekesztett tárgyalást ismételten megnyitotta, mert erre a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény /a továbbiakban: Pp./ 145. §-ának /3/ bekezdése alapján lehetősége volt, és a tárgyalás folytatásának a célja az volt, hogy felperes kereseti kérelmét a bíróság teljes egészében kimerítse, ekként könnyítve meg a vitás kérdések megoldását egy esetleges megismételt eljárásban.

A Legfelsőbb Bíróság mindezért osztotta a jogerős ítélet azon álláspontját, hogy a megismételt eljárásban be kell várni a módosított építési engedély tárgyában indult eljárások végleges lezárását /jogerős és végrehajtható határozattal/ és ezen eljárás eredményeként születő jogerős és végrehajtható határozat tartalma alapján kell megítélni azt, hogy a használatba vételi engedély kiadható-e avagy sem, az építményt az engedélynek megfelelően, rendeltetésszerű használatra alkalmas módon építették-e meg.

A Legfelsőbb Bíróság ugyanakkor egyetértett alperesi beavatkozóval abban, hogy a jogerős ítélet rendelkező része elírást tartalmazott a vonatkozásban, hogy az elsőfokú határozatot nem helyezte hatályon kívül és ekként rendelte el az elsőfokú eljárást, ezért a Legfelsőbb Bíróság a Pp. 275. §-ának /3/ bekezdése alapján hatályában fenntartott ítéletet a /4/ bekezdés alkalmazásával a felperesi felülvizsgálati kérelemben foglaltaknak megfelelően pontosította, kiegészítette.

A Legfelsőbb Bíróság a túlnyomó részt pervesztes alperesi beavatkozót kötelezte a Pp. 270. §-ának /1/ bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 78. §-ának /1/ bekezdése és 82. §-ának /2/ bekezdése alapján felperesek perben felmerült költségeinek 90 %-ának a megfizetésére, és ugyanilyen arányban kötelezte a felülvizsgálati eljárási részilleték megfizetésére.

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, 2010. március 2.*

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