

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága dr. Molnár-Bíró György ügyvéd által képviselt I.r., a személyesen eljáró II., a dr. Molnár-Bíró György ügyvéd által képviselt III. és IV.r felpereseknek a Közép-magyarországi Regionális Államigazgatási Hivatal alperes ellen építési ügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indított perében - amelybe az alperes pernyertessége érdekében dr. Kelemen Tamás ügyvéd által képviselt beavatkozott - a Fővárosi Bíróság 2009. február 20. napján kelt 15.K.30.388/2008/41. számú jogerős ítélete ellen a felperesek által 43. sorszámon benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Legfelsőbb Bíróság a Fővárosi Bíróság 15.K.30.388/2008/41. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a II.r. felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 30.000 (azaz harmincezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi a II.r. felperest, hogy fizessen meg az államnak - külön felhívásra - további 26.000 (azaz huszonhatezer) forint felülvizsgálati illetéket.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak helye nincs.

I n d o k o l á s

Budafoke-Tétény Budapest XXII. kerületi Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Építési Műszaki Iroda VIII-226/7/2007. számú határozatában a beavatkozó kérelmére a tulajdonában álló Budapest ingatlanon meglévő laképületen elvégzett építési munkákra a fennmaradási engedélyt, valamint továbbépítési és tetőtér beépítésre vonatkozó építési engedélyt adott. Egyidejűleg tudomásul vette a pince és a földszint közötti födémszerkezet részleges bontását.

Az elsőfokú határozat indokolása szerint 2006. november 29. napján a beavatkozó részére építési engedély került kiadásra a meglévő lapostetős lakóépület átalakítására, toldalékkal való bővítésére, tetőszerkezet építésére és tetőtér beépítésre. Az elsőfokú hatóság a 2006. december 5. napján megtartott helyszíni ellenőrzésen megállapította, hogy a beavatkozó jogerős építési engedély nélkül az építkezést megkezdte, ezért az építési munkák végzését az

megtiltotta. A beavatkozó - fennmaradási engedély iránti kérelem benyújtására való kötelezés nélkül - az engedély nélkül épített bővítmény szerkezeteinek fennmaradására és továbbépítésére, valamint a lakóház tetőtér beépítésének engedélyezése iránt terjesztett elő kérelmet.

Az elsőfokú építésügyi hatóság megállapította, hogy a tervezett építkezés az övezeti szabályoknak megfelel, így a továbbépítést engedélyezte.

A felperesek fellebbezése alapján alperes jogelődje 2007. október 25. napján kelt 81-3414/2007. számú határozatában az elsőfokú határozatot helybenhagyta. Az alperes határozatának indokolásában megállapította, hogy a felperes építési jogosultságát jogszabálynak megfelelően igazolta, a benyújtott tervdokumentáció megfelel a 46/1997.(XII.29.) KTM rendelet 17.§-ában foglaltaknak, és a tervezett építés is megfelel a 21/2002.(X.9.) Önk. rendelettel jóváhagyott KSZT előírásainak. Alperes megállapította, hogy az építménymagasság számítása megfelelt az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK) 1.sz. melléklet 23. pontjában foglaltaknak. Az építési munkával nem érintett csatlakozó terepszint a tervekből megállapítható és az a tényleges állapotnak is megfelel.

A felperesek ingatlana felőli homlokzatra számított építménymagasság 5,08 méter, amely 1 méterrel alatta marad az engedélyezhetőnek.

Az alperesi határozat felülvizsgálata iránt felperesek terjesztettek elő keresetet a Fővárosi Bíróságnál. A Fővárosi Bíróság 15.K.30.388/2008/41. számú ítéletében a felperesek keresetét elutasította. Az elsőfokon eljáró bíróság ítéletének indokolása szerint a perben a kereset érdemi vizsgálata előtt vizsgálni kellett a felperesek, mint szomszédok keresetösségi jogát, illetőleg azt, hogy az kiterjed-e az általunk hivatkozott jogszabálysértésekre. Ennek során megállapította, hogy a beavatkozó ingatlan, valamint az azzal hátsókerti telekhatáros felperesi ingatlanok közötti távolság a szakértői mérés szerint 31,8, illetve 33,8 méter, ami azt jelenti, hogy a felperesek ingatlana vonatkozásában az ún. tűztávolság az előírásoknak megfelel, ugyanakkor a felperesek nem hivatkozhatnak arra, hogy másik - az eljárásban részt nem vevő - szomszédok ingatlana irányában ez a távolság nem felel meg az előírásoknak. Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában utalt arra is, hogy a perben kirendelt igazságügyi szakértő megállapítása szerint az épületek közötti távolság miatt a beavatkozó épület semmilyen káros hatással nincs a felperesi ingatlanokra.

Az elsőfokú bíróság nem értékelte közvetlen érdeksérelemként a tető kialakításának módját megjegyezve, hogy felperesek kilátásvesztésre történő hivatkozása legfeljebb polgári jogi úton érvényesíthető, az nem tartozik az építési hatósági eljárásra.

Az elsőfokú bíróság nem találta megalapozottnak a felperesek kereseti hivatkozását a közigazgatási eljárásban megállapítható eljárási jogsértésekre nézve sem. Kiemelte, hogy felperesek az eljárásban részt vettek, illetőleg a peres eljárás során is lehetőségük nyílt a teljes közigazgatási iratanyag áttanulmányozására. Hivatkozott arra is az elsőfokon eljáró bíróság, hogy felperesek olyan, az ügy érdemére is kiható eljárási jogszabálysértést nem igazoltak, amely az érdemben helyes határozat hatályon kívül helyezését megalapozhatta volna.

A jogerős ítélet ellen a felperesek terjesztettek elő felülvizsgálati kérelmet.

A felülvizsgálati kérelemben kifejtett jogi álláspont szerint a jogerős ítélet sérti az épületek közötti távolság előírására vonatkozó 21/2002.(X.9.) Önk. rendelet 16.§ (2) bekezdés c) pontjában írtakat, illetve a homlokzatmagasság megfelelésége vonatkozásában is téves rendelkezést tartalmaz. A felperesek továbbra is arra hivatkoztak, hogy az előírt tűztávolság figyelmen kívül hagyásával megvalósuló jogszabályellenes homlokzatmagasság és építménymagasság valamint az arra tekintettel kialakított tető azt eredményezte, hogy felperesek ingatlanáról addigi jó dunai panoráma gyakorlatilag megszűnt. A felperesek szerint az építési határozat jogszabálysértő volta nemcsak közigazgatási jogi, hanem polgári jogi érdeksérelmet is eredményezhet, és ez a polgári jogi érdeksérelem a közigazgatási perben megalapozza a keresetőségi jogot.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában történő fenntartását kérte.

A felülvizsgálati kérelem alaptalan.

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 275.§ (2) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta.

A Legfelsőbb Bíróság Kfv.II.37.443/2009/4. sorszámú végzésében az I.r., III.r. és IV.r. felperesek felülvizsgálati kérelmét hivatalból elutasította, így a felülvizsgálati eljárást kizárólag a II.r. felperes kérelme alapján folytatta le.

Az építési ügyben az elsőfokon eljáró bíróság részletesen vizsgálta felperesek ügyféli pozícióját, valamint ehhez kapcsolódóan a keresetőségi jog alakulását. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 53/A.§ (2) bekezdése szerint az építésügyi és az építésfelügyeleti hatósági

eljárásokban ügyfélnek minősül az a természetes vagy jogi személy, továbbá a jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet, akinek (amelynek) jogát, jogos érdekeit vagy jogi helyzetét az ügy érinti. A 2.§ c) pontja szerint vizsgálni kell ügyféli jogállását a közterület kivételével a közvetlenül szomszédos - a határozattal érintett ingatlannal, ingatlanokkal közös határvonalú (telekhatárok) - telekkel rendelkezni jogosult esetében.

A II.r. felperesi ingatlanok az építkezéssel épített beavatkozási ingatlan tekintetében hátsókerti szomszédos ingatlannak minősül, a természetbeni elhelyezkedés szerint - a terepszintet tekintve - a beavatkozási ingatlantól magasabb terepszinten található. Az Étv. előzőekben hivatkozott szabálya alapján az elsőfokon eljáró bíróság helytállóan foglalt abban a kérdésben állást, hogy a II.r. felperes ügyféli jogosultsága az építésügyben nem vitatható az ingatlan telekhatáros fekvése miatt. Abban is helytálló az elsőfokú bíróság ítéletének indokolása, hogy a közigazgatási eljárásban érvényesülő ügyféli minőséghez kapcsolódó keresetőségi jog a felperesek esetében nem korlátlan. A keresetőségi jog nem azonos a perbeli jogképességgel, vizsgálni kell, hogy a közigazgatási per alapjaként megjelölt jogszabálysértés a felpereseket mennyiben érinti. Ez azt jelenti, hogy az építésügyben a II.r. felperes, mint a szomszéd, kizárólag olyan jogszabálysértésre alapíthatja keresetét, amely jogszabálysértés saját ingatlana használatát, hasznosítását érinti.

Az elsőfokon eljáró bíróság megalapozottan hívta fel a BH 2001/44. számában megjelent eseti döntést. Ebben a Legfelsőbb Bíróság elvi jelentőséggel mondta ki, hogy az ügyben való közvetlen érintettséget igazoló személy minősül ügyfélnek, és e minőség fennállása esetén rendelkezik keresetőségi joggal (Kfv.II.27.567/1998.).

A Legfelsőbb Bíróság nem osztotta azt a felülvizsgálati kérelemben írt álláspontot, mely szerint az ügyféli jogállásra tekintettel a II.r. felperes keresetőségi joga egyáltalán nem korlátozható. A keresetőségi jog - mint a perképesség egyik eleme - körében vizsgálni kell a jogszabálysértés törvényes érdekekre gyakorolt hatását, illetőleg a törvényes érdekhez kell sorolni a polgári jogi érdeksérelmet is.

Az elsőfokon eljáró bíróság a beavatkozási építkezés felperesi ingatlanokra gyakorolt hatását részletesen, igazságügyi szakértői bizonyítás alapján vizsgálta és annak figyelembe vételével azt állapította meg - elsősorban az építmények közötti távolság miatt - hogy a beavatkozási építkezés a felperesi ingatlanokra káros hatást nem eredményez.

A II.r. felperesi ingatlanok használatát, hasznosítását az oldaltávolsággal érintett hrsz-ú ingatlan esetében fennálló tűztávolsági (hiánya) nem érinti.

Helyesen hivatkozott arra az elsőfokon eljáró bíróság, hogy ebben a vonatkozásban kizárólag a hrsz-ú ingatlan tulajdonosai indíthattak volna keresetet, a II.r. felperes ebben a tekintetben nem igazolta hogy valamely joga vagy jogos érdeke közvetlenül és nyilvánvalóan sérelmet szenvedett.

Nem tekinthető keresetösségi jogot megalapozó hivatkozásnak a II.r. felperes részéről az, hogy éppen a hrsz-ú szomszédos ingatlan esetében nem érvényesülő oldaltávolság adott arra lehetőséget, hogy a beavatkozó olyan építménymagassággal létesítsen tetőt, amely a felperesi érdekeket hátrányosan érinti. Az elsőfokú eljárásban beszerzett E.Sz.Zs által készített szakértői vélemény rögzíti a szakvélemény 5. oldalán, hogy a homlokzatmagasság 4,41, illetőleg 5,06 méter számított értéke nem éri el a 6 métert, illetőleg korábban a számítás is szabályosan történt.

A II.r. felperes a felülvizsgálati kérelmében jogszabállyal nem támasztotta alá azon hivatkozását, hogy a felperesi érdeksérelmet a kilátás bizonyos irányba történő korlátozása is megalapozza. Az építésügyi jogszabályok az egyes (szomszédos) ingatlanok vonatkozásában nem írnak elő olyan kötelezettséget, amely szerint biztosítani kell a valamennyi irányban fennálló szabad kilátást, illetőleg olyan rendelkezést sem tartalmaznak, amely szerint beépíthető ingatlanok esetében az egyik ingatlan fekvését a kilátás biztosítása szempontjából a másik ingatlan beépíthetőségének vizsgálata során figyelembe kell venni. A beavatkozási kérelem elbírálása során az építésügyi hatóságnak a Budafok-Tétény Budapest XXII. kerület Önkormányzata Képviselőtestülete 21/2002.(X.9.) Önk. rendeletét Budafok-Tétény Budapest XXII. kerület Rózsavölgy II. építési szabályzatáról és a kerület szabályozási tervéről kellett alkalmazni. Ezen helyi szabályozás sem az általános rendelkezései, sem az övezeti előírások keretében a minden irányú kilátás korlátlan biztosítására vonatkozó előírást nem tartalmaz.

A fentiek alapján az elsőfokú bíróság mind a keresetösségi jog terjedelme, mind az annak alapján szükséges építésügyi szakkérdés vizsgálata során megalapozottan állapította meg, hogy alperes határozata nem jogszabálysértő. Erre tekintettel a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott jogszabályokat nem sértette meg, így a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A felülvizsgálati eljárásban II.r. felperes pervesztesnek minősül, amelyre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság a Pp. 270.§ (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján kötelezte alperes részére felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére. A képviselő díját a módosított 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3.§ (5) bekezdése alapján határozta meg.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati eljárásban pervesztes II.r. felperest kötelezte az Illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 50.§ (1) bekezdése szerinti felülvizsgálati eljárási illeték megfizetésére annak figyelembe vételével, hogy felperesek a felülvizsgálati kérelmen 10.000 forintot illetékbélyegben leróttak.

Budapest, 2010. április 28.

**Dr. Kaszainé dr. Mezey Katalin sk. a tanács elnöke,
Tibor sk. előadó bíró, Dr. Tóth Kincső sk. bíró**

Dr. Kalas