

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága dr. Temesi Tibor ügyvéd által képviselt felperesnek a Dél-dunántúli Regionális Államigazgatási Hivatal alperes ellen építési ügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indított perében a Somogy Megyei Bíróság 2009. március 3-án kelt 20.K.21.239/2008/5. számú jogerős ítélete ellen a felperes által 6. sorszámon benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Legfelsőbb Bíróság a Somogy Megyei Bíróság 20.K.21.239/2008/5. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak - külön felhívásra - 36.000 (azaz harminchatezer) forint felülvizsgálati illetéket.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak helye nincs.

I n d o k o l á s

A felperes a tulajdonában álló Barcs hrsz-ú, Kel24 kertvárosias lakóövezetbe besorolt ingatlanán a korábbi gazdasági épület helyén (nem oldalhatáron és nem tűzfalas kialakítással) építési engedély nélkül nyári-konyhát, fatárolót, WC-t, kamrát, műhelyt és teraszt magában foglaló melléképületet létesített, majd 2007. július 23-án ezen épület fennmaradásának engedélyezését kérte. Város Önkormányzatának Jegyzője (továbbiakban: elsőfokú hatóság) a 2008. február 29-én kelt 4998-6/2007. számú határozatában a kérelmet elutasította, mert megállapította, hogy az épület telepítése a szabályozási tervnek nem felel meg, mert az nem zárt sorúan került elhelyezésre, az a telekhatártól 0,5 méterre van, és nem is tűzfalas kialakítású.

A felperes fellebbezése folytán eljáró alperes a 2008. június 9. napján kelt 2-713/2/2008. számú határozatában az elsőfokú határozatot helybenhagyta. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK) 35.§ (1) bekezdése, (3) bekezdés c) pontja és 36.§ (1) és (2) bekezdése alapján megállapította, hogy az oldalkerti és telepítési távolságra vonatkozó előírásokat sértő felperesi építmény, mely nem zárt sorú és nem tűzfalas kialakítású, fennmaradása az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 48.§ (1) és (8) bekezdése alapján nem engedélyezhető. Az alperes kifogásolta azt is, hogy az építési

engedélyezési tervdokumentáció az építészeti-műszaki tervdokumentáció tartalmi követelményeiről szóló 45/1997.(XII.29.) KTM rendelet előírásait sérti, mert az tartalmilag hiányos és ellentmondásos.

A felperes keresetében az alperesi határozat - elsőfokú határozatra is - kiterjedő hatályon kívül helyezését és a hatóság új eljárásra kötelezését kérte. Állította, hogy a hatóság a kialakult beépítési mód és a célszerűségi szempontok figyelmen kívül hagyásával jogsértően tagadta meg az épülete fennmaradását és jogsértően nem rendelte el az épület átalakítását, holott az szabályossá tehető és így fennmaradása is engedélyezhető. Utalt az építkezés során kapott téves tájékoztatásra és a tervdokumentációnak a tervező személyével kapcsolatos ellentmondásos adataira, sérelmezve, hogy ezt a hatóság nem tisztázta és nem értékelte.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította. Megállapította, hogy az engedélykérelem tartalmi és egyéb megfelelőségéért a felperest terheli a felelősség, az ebből eredő kifogások miatt az alperesi határozat jogszerűsége nem vitatható. Megállapította azt is, hogy az épület teljes elbontását követően a korábbi épület helyén és azzal azonos méretben felépített új épületekre is vonatkoznak a hatályos építési előírások, így a telepítési távolságra vonatkozó szabály is, mert a felperes építménye azzal, hogy nem az oldalhatáron áll és nem tűzfalas kialakítású nem felel meg a zárt sorú beépítés követelményének, és ez okból arra a telepítési távolság megtartása alól mentességet biztosító, OTÉK 36.§ (2) bekezdés a) pontja szerinti rendelkezés nem vonatkozik. A rendelkezésre adatok alapján arra a következtetésre jutott, hogy helyes az alperes azon álláspontja, hogy a megvalósult építmény szabályossá nem tehető, ezért a fennmaradási engedély kiadásának nem voltak meg a feltételei. Az átalakítás lehetőségének hiányában sem a helyszíni szemle megtartására, sem a szakértő kirendelésére vonatkozó bizonyítási indítványt nem találta indokoltnak, ezért azokat mellőzte.

A jogerős ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, melyben a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését kérte. Állította, hogy a jogerős ítélet sérti a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (Pp.) 206.§ (1) bekezdését, az OTÉK 36.§ (2) bekezdését, a 45/1997.(XII.29.) KTM rendelet 2.§ (7) bekezdés c) pontját és a 46/1997.(XII.29.) KTM rendelet 4.§ (2) bekezdés f) pontját. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a tervező személyét valótlannul feltüntető engedélyezési terv hiányosságát nem értékelte megfelelően, holott az a határozat hatályon kívül helyezését indokolta. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság nem vette figyelembe, hogy az ingatlana környezetében a zárt sorú beépítés nem jellemző, nem kialakult. Állította, hogy a zárt sorú beépítési módnak megfelelő állapot átalakítással

megvalósítható, az átalakítást a hatóságnak kellett volna elrendelnie a fennmaradási engedély kiadásával egyidejűleg. Alaptalannak találta a tűzrendészeti, telepítési távolságra vonatkozó kifogásokat is, hivatkozva arra, hogy kialakítható zárt sorú beépítés esetén a telepítési távolságot nem kell betartani. Állította, hogy a szakértő kirendelését az elsőfokú bíróság indokolatlanul mellőzte és ez okból tévesen nem vizsgálta az épület szabályossá tételének lehetőségét.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274.§ (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 275.§ (2) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta és megállapította, hogy az nem jogszabálysértő az abban hivatkozott okokból.

A jogerős ítélet nem sérti a Pp. 206.§ (1) bekezdését, mert az elsőfokú bíróság az alperesi határozat törvényességéről való döntéshez szükséges és releváns tényeket feltárta, azokat egyenként és összességében is értékelte, és a vonatkozó jogszabályokat – így az OTÉK 36.§ (2) bekezdését, a 45/1997.(XII.29.) KTM rendelet 2.§ (7) bekezdés c) pontját és a 46/1997.(XII.29.) KTM rendelet 4.§ (2) bekezdés f) pontját – helyesen értelmezve állapította meg, hogy az alperes jogszerű határozatot hozott a felperes fennmaradási engedélyezési kérelme tárgyában.

Az Étv. 48.§ (1) bekezdése alapján ha az építményt, építményrészt szabálytalanul építették meg, az építésügyi hatóság arra – az építtető vagy az ingatlannal rendelkezni jogosult kérelme alapján – fennmaradási engedélyt ad, ha a 36. §-ban meghatározott feltételek fennállnak vagy megteremthetők és az építtető az építési jogosultságát igazolta. Az Étv. 48.§ (2) bekezdése alapján fennmaradási engedély az (1) bekezdésben foglaltak érvényesítése mellett kiadható akkor is, ha az építmény, építményrész átalakítással szabályossá tehető [a) pont], vagy a szabálytalansággal okozott érdeksérelem jelentéktelen, közérdeket nem sért, vagy a hatóság által meghatározott határidőn belül elhárítható [b) pont].

Az Étv. 36.§ (1) bekezdés a) pontja alapján – figyelemmel az Étv. 18.§ (2) bekezdésében foglaltakra is – akkor adható ki hatósági engedély, ha a tervezett (vagy az engedély nélkül már elvégzett) építési tevékenység megfelel a jogszabályokban – így az OTÉK-ban – írt építési követelményeknek.

Az OTÉK 36.§ (1) bekezdés általános szabályként rögzíti, hogy a szomszédos építmények közötti legkisebb távolságot meg kell tartani, mely nem lehet kisebb, mint a telepítési, illetve tűztávolság. E szabály alól ad felmentést az OTÉK 36.§ (2) bekezdés a) pontja, mely szerint a zárt sorú beépítési mód esetén, továbbá az egymással szemben álló, tűzfalas kialakítású oldalhomlokzatú épületek között telepítési távolságot nem kell tartani.

A beépítés az OTÉK 34.§ (1) bekezdés d) pontja szerint akkor zárt sorú, ha az építési határvonal a telek előkertti építési határvonalához csatlakozó oldalai a telek két oldalhatára.

A fenti jogszabályi rendelkezéseket az elsőfokú bíróság helyesen értelmezte. Azt a felperes sem vonta kétségbe, hogy az épülete nem az oldalhatáron áll és ezért jelenlegi állapota szerint nem felel meg a zárt sorú beépítés követelményének. A nem zárt sorúan beépített ingatlanon, nem az építési határvonalon és nem annak oldalhatárán álló, és nem is tűzfalasan kialakított építmény esetében nem alkalmazható az OTÉK 36.§ (2) bekezdés a) pontjának - a telepítési távolságra vonatkozó előírás alól - mentesítő szabálya, így a telepítési távolságra vonatkozó előírásokat sértő felperesi építmény - mely ezáltal nem felel meg az Étv. 36.§ (1) bekezdés a) pontjában foglaltaknak - fennmaradása az Étv. 48.§ (1) bekezdése alapján nem engedélyezhető.

Jogszerű volt az elsőfokú bíróság azon megállapítása is, hogy az Étv. 48.§ (2) bekezdése a) pontja alapján sem adható meg az engedély, mert az épület átalakítással szabályossá nem tehető. A szabályossá tétel az OTÉK 1. számú mellékletének 4. pontja szerint meglévő építmény, építményrész, önálló rendeltetési egység, helyiség alaprajzi elrendezésének, vagy külső megjelenésének, illetőleg használati módjának megváltoztatása érdekében végzett, az építmény térfogatát nem növelő építési munka. A felperesi építményen azonban olyan jelentős, a tűzfalas kialakításon túlmenő, az épület elhelyezését érintő változtatásokat kellett volna elvégezni ahhoz, hogy a zárt sorú beépítés követelményének megfeleljen, mely az átalakítás körét meghaladja, ezért az ilyen terjedelmű munkák elvégzését az építési hatóság nem rendelhette el, ennek hiányában a szabálytalanság nem volt elhárítható, a fennmaradási engedély nem volt kiadható az Étv. 48.§ (2) bekezdés a) pontja alapján.

Tekintettel arra, hogy a szabályossá tétel körét a kívánt építési munka meghaladta, ezért a szabályossá tétel vizsgálata szükségtelen lett volna, mely okból az elsőfokú bíróság jogszerűen mellőzte a szakértő kirendelésére irányuló bizonyítási indítványt.

Az elsőfokú bíróság nem sértette meg a bizonyítás Pp. 206.§ (1) bekezdésben foglalt szabályát, amikor a felperes által előterjesztett tervdokumentációnak a tervező személyével kapcsolatos ellentmondásait nem értékelte az alperes terhére, mert annak eldöntése szempontjából, hogy a felperesi épület megfelel-e az építésügyi követelményeknek vagy sem, azaz a határozat törvényes vagy sem, nincs jelentősége annak, hogy ki készítette, és ki írta alá a terveket. A felperest terheli a felelősség a tervdokumentáció tartalmáért, hitelességért, "saját hibáját" a felperes a hatóságra nem háríthatja át.

A Legfelsőbb Bíróság megállapította, hogy a jogerős ítélet nem jogszabálysértő a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott okokból, ezért azt a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A felperes a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése alapján köteles a tárgyi illetékeljegyzési jog folytán le nem rótt felülvizsgálati illeték viselésére.

Az alperesnek a felülvizsgálati eljárásban költsége nem merült fel, ezért a döntéshozatalt e körben mellőzte a Legfelsőbb Bíróság.

Budapest, 2010. május 19.

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

Dr. Tóth