

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr.Fábry György ügyvéd által képviselt S. K. felperesnek a Közép-magyarországi Regionális Államigazgatási Hivatal alperes ellen építési ügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indult perben a Pest Megyei Bíróság 2009. szeptember 17. napján kelt 9.K.26.424/2008/23. számú jogerős ítélete ellen az alperes által 24. 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 Pest Megyei Bíróság 9.K.26.424/2008/23. számú ítéletét hatályon kívül helyezi, és a felperes keresetét elutasítja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 20.000.- (azaz húszezer) forint elsőfokú- és 20.000.- (azaz húszezer) forint felülvizsgálati perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak - külön felhívásra - 16.500.- (azaz tizenhatezer-ötszáz) forint kereseti- és 36.000.- (azaz harminchatezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak helye nincs.

I N D O K O L Á S

A felperes a 3516/7 hrsz-ú beépítésre nem szánt területnek minősülő kertes mezőgazdasági területek MK jelű övezetébe sorolt ingatlan tulajdonosa, melynek beépítettsége maximálisan 3 % lehet. Az ingatlan alapterülete 1839 m², melyen egy kb. 89 m² alapterületű épület áll. Az ingatlan beépítettsége ezáltal a 3%-ot meghaladja. A felperes az ingatlan előkertjében helyezett el egy betonalapú 46,75 m² alapterületű építési engedélyköteles faszerkezetű építményt, lábon álló kerti tetőt.

Az elsőfokú építésügyi hatóság 2007. június 18. napján kelt 2738/3/2007. számú határozatával felperest kötelezte az engedély

nélkül megépített lugas lebontására 2007. szeptember 30. napjáig. Az alperes 2007. november 28. napján kelt 81-3323/2007. számú határozatával az elsőfokú határozatot helybenhagyta azzal, hogy a bontás határidejét 90 napban állapította meg. A határozat indokolása az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény /a továbbiakban: Étv./ 18. § /1/ bekezdése, 31. § /1/, /2/ és /4/ bekezdésére, valamint az Étv. 48. §-ára hivatkozással megállapította, hogy a felperes szabálytalanul, építési engedély nélkül végzett engedélyköteles építési munkát, mely létrehozott építmény a helyi építési szabályzatnak nem felelt meg, az szabályossá nem tehető, ezért fennmaradási engedély sem adható.

A Pest Megyei Bíróság az alperes határozatát az elsőfokú határozatra is kiterjedően hatályon kívül helyezte és az elsőfokú közigazgatási szervet új eljárás lefolytatására kötelezte. A per során beszerzett szakértői vélemény alapján megállapította, hogy a perbeli lugas nem az Étv. 2. § 10. pontja szerinti épületnek, hanem a 2. § 8. pontja szerinti építménynek minősül. Az új eljárásra iránymutatásként előírta, hogy a szakértő véleményét, valamint kiegészítő szakvéleményét figyelembe véve arról kell döntenie, hogy a perbeli kerti lugas az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997./XII.20./ Korm. rendelet /a továbbiakban: OTÉK/ 1. számú mellékletének 54. pontjának h/ pontjában foglalt kritériumokat - tehát azt, hogy 20 m² alatti - kielégítheti-e, ekként az építmény szabályossá tehető-e.

Az alperes felülvizsgálati kérelmében kérte a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, egyben felperes keresetének elutasítását. Előadta, hogy a perben beszerzett igazságügyi szakértői véleményt a bíróság tévesen értelmezte, és helytelenül alkalmazta a szakvéleményre való hivatkozással az OTÉK 1. számú mellékletének 54. pontját, mivel az a perbeli telekre nem alkalmazható. A perbeli telekre - tekintve, hogy az nem építési telek - az OTÉK 1. számú mellékletének 74. pontját lehet alkalmazni, így nincs mód arra, hogy bármilyen formában a felperesi építményt szabályossá tegyék. Ahogy a szakértői vélemény is megállapította, hogy a helyi építési szabályzata és szabályozási tervéről szóló 14/2005./VII.20./ számú önkormányzati rendelet /a továbbiakban: HÉSZ/ szerint a perbeli ingatlan beépíthetősége csak 3 % lehet, amely 50 m² beépíthető területet jelent a perbeli esetben, melyet a felperes 89 m²-es épülete már jóval meghaladt. Ezt a körülményt nem lehet figyelmen kívül hagyni abból a szempontból, hogy a perbeli ügy tárgyát képező lugas nem tehető szabályossá, különös tekintettel arra is, hogy az OTÉK 1. számú mellékletének 54. pontja nem alkalmazható.

Az alperes felülvizsgálati kérelme alapos az alábbi indokok alapján:

Az Étv. 18. § /1/ bekezdése értelmében építési munkát az e törvényben foglaltakra, valamint az egyéb jogszabályok megtartásán túl, csak a helyi építési szabályzat, szabályozási terv előírásainak megfelelően szabad. Az építmény kialakítása során érvényre kell juttatni az országos építési, szakmai követelményeket az Étv. 34. § /2/ bekezdése szerint.

Az OTÉK 1. számú melléklet 74. pontja szerint a telek beépített területe, a telken álló a telekcsatlakozáshoz képest 1 méternél magasabbra emelkedő építmények vízszintes síkban mért vetületi területeinek összege.

Az OTÉK 1. számú mellékletének 54. pontja értelmében melléképítmény az építési telken, építési területen álló épületek mellett a telek beépített területébe be nem számítóan elhelyezhető kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető, legfeljebb 20 m²-es vízszintes felülettel [h/ pont].

A Legfelsőbb Bíróság a fenti jogszabályhelyekre is figyelemmel megállapította, hogy a jogerős ítélet tévesen értékelte a perben beszerzett igazságügyi szakértői véleményt, és ebből következően jogi következtetése sem volt helytálló.

A perben rendelkezésre álló iratok, a szakértő és a kiegészítő szakértői vélemény alapján egyértelműen megállapítható volt, hogy a perbeli ingatlan, mint MK jelű övezetbe tartozó ingatlan a beépítésre nem szánt területei közé tartozó, a kertes mezőgazdasági területek övezetei közé sorolt területnek minősül, melyen lakóépület nem helyezhető el, csak gazdasági épület /HÉSZ 125. §/.

A Legfelsőbb Bíróság osztotta alperes azon álláspontját, hogy mivel az érintett ingatlan nem építési telek, ezért a perbeli lugas nem tekinthető melléképítménynek az OTÉK 1. számú mellékletének 54. pontjára figyelemmel tekintve, hogy az nem építési telken került elhelyezésre. Ebből következik, hogy a jogerős ítélet tévesen alkalmazta az OTÉK 1. számú mellékletének 54. pontját, és hagyta figyelmen kívül az OTÉK 1. számú mellékletének 74. pontjában a telek beépített területére vonatkozó rendelkezéseket. Ez utóbbi és a jogerős ítélet által nem alkalmazott rendelkezés szerint a telek beépített területének számítása során minden a telken álló, a környezet terepszinthez képest 1 méternél magasabbra emelkedő építménynek vízszintes síkban mért vetületi területét össze kell adni, ennek során a perbeli ingatlanon álló lakóépület nem hagyható figyelmen kívül.

Tekintettel arra, hogy a HÉSZ 125. § /5/ bekezdése szerint az érintett telek maximális beépítettsége 3 % lehet, és ezt már a telken álló kb. 89 m²-es lakóépület eleve túllépte, ezért

helytállóan foglalt állást az alperes határozata abban, hogy az emellé épített lugas semmilyen formában szabályossá nem tehető, azt le kell bontani.

Minderre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény /a továbbiakban: Pp./ 275. § /4/ bekezdése alapján a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezte, és mivel a döntéshez szükséges tények megállapíthatóak voltak, a jogszabályoknak megfelelő új határozattal a felperes keresetét elutasította.

A Legfelsőbb Bíróság a pervesztes felperest kötelezte az elsőfokú eljárásban és a felülvizsgálati eljárásban felmerült alperesi perköltség megfizetésére a Pp. 270. § /1/ bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 78. § /1/ bekezdése alapján.

A Legfelsőbb Bíróság az illetékekről az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 43. § /3/ bekezdése, az 50. § /1/ bekezdése és a költségmentesség alkalmazásáról szóló 6/1986./VI.26./ IM rendelet 13. § /2/ bekezdése alapján határozott.

Budapest, 2010. június 29.

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