

Fővárosi Bíróság
10.K.33.951/2006/48.

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Bíróság:

a dr. Kertész Krisztina ügyvéd (cím) által képviselt:

I.r.felperes (cím.)

a dr. Balogh Tibor ügyvéd (cím.) által képviselt:

II.r.felperes (cím.) és

III.r.felperes (cím.) -

a dr. Gyöngyösi Zoltán ügyvéd (cím) által képviselt:

Közép-magyarországi Regionális Államigazgatási Hivatal (cím.) alperes ellen építési ügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indított perében, amely perbe az alperes pernyertességének előmozdítása végett a személyesen eljár

I.r.alperesi beavatkozó (cím)és

Bérdi és Novák Ügyvédi Iroda (cím képviseli: dr. Bérdi Zsolt ügyvéd) által képviselt:

II.r.alperesi beavatkozó(cím.)beavatkoztak,meghozta a következő

I T É L E T E T

A bíróság a felperesek keresetét elutasítja.

Kötelezi a felpereseket egyetemlegesen, hogy 15 napon belül fizessenek meg az alperesnek és a II. rendű alperesi beavatkozónak 30.000.- 30.000.- (Harmincezer-Harmincezer) forint ÁFÁ.-t is magában foglaló perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

I.

A Fővárosi Bíróság a **11. K. 31.880/2003/5. sz.** 2004. február 19. napján kelt és **jogerős ítélete az alábbi előzményi tényállást rögzítette:**

„**személy1** kérelemmel fordult a Budapest III. kerületi Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Jegyzőjéhez (a továbbiakban: elsőfokú hatóság), hogy a **cím** sz. alatti **II.r.alperesi beavatkozó** 1/1 tulajdoni hányadát képező ingatlanra tervezett 3 lakásos családi ház és utcai homlokzatra létesítendő kerítés építését engedélyezze. Az elsőfokú hatóság a 2003. március 6. napján kelt I/927/2/2003. sz. határozatával az építési engedélyt megadta.

Az elsőfokú határozat ellen **II.r.felperes** mint telekszomszéd és **III.r.felperes** fellebbezést terjesztettek elő, amelyben előadták, hogy az ingatlan tulajdonjogának tisztázására is per van folyamatban. Az építési engedélyt nem a tulajdonos, illetve tulajdonosok kérték. Sem az eljáró ügyintéző, sem az engedélyt kérő nem mutatta meg a családi ház megvalósítandó tervrajzát. Az ügyintéző a tűzoltósághoz, illetve a tisztiorvosi szolgálathoz benyújtott elvi engedélyt mutatta meg.

Az alperes másodfokú közigazgatási hatósági eljárásában a 2003. május 23. napján kelt 08-1487/2003. sz. határozatával a fellebbezést elutasította és az elsőfokú határozatot helybenhagyta azzal indokolva, hogy az építési engedély iránti kérelem és a tervezett építési munka megfelel az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységekkel kapcsolatos építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokról szóló 46/1997. (XII.29.) KTM rendelet (a továbbiakban. R.) 17. és 18. §-ában foglaltaknak. Megállapította, hogy az építtető építési jogosultságát igazolta, a benyújtott tervdokumentáció az építésügyi előírásoknak eleget tesz. Tájékoztatást nyújtott arról, hogy a fellebbezésben említett perről az elsőfokú építésügyi hatóságnak nincs tudomása, a telekszomszéd az építési engedélyezési tervdokumentációba tekintett be az elsőfokú építésügyi hatóságnál, mely terveken a közreműködő szakhatóságok bélyegzője is megtalálható, az ügyben elvi engedély nem is volt.

A másodfokú határozatot **II.r.felperes** bíróság előtt megtámadta.

Az elsőfokú hatóság 2003. július hó 10.napján helyszíni ellenőrzést tartott a tárgyi ingatlanon és megállapította, hogy a lakóépület **alapozásához a földmunkákat engedély nélkül megkezdték.** Az utcai kerítés mellett közvetlenül a földet kiszedték, az alapárkot kiemelték. A szomszéd (**I.r.felperes**) aggódna, hogy a felé létesült kb. 3,00 - 4,00 magas földhalmaz esetleg esőzéskor megindul, veszélyeztetve az ő házat. A csapadékvíz az ő telkére ömlene át abban súlyos károkat okozva. Kérte a hatóság intézkedését.

Az elsőfokú hatóság 2003. augusztus 13.napján kelt I/927/13/2003. sz. határozatával kötelezte az építtetőt, hogy a tárgyi ingatlanon épülő három lakásos lakóépület építési munkáit azonnali hatállyal állítsa le, az engedély nélkül végzett tereprendezésből adódó veszélyes állapotot 15 napon belül szüntesse meg.

Az elsőfokú hatóság 2003. szeptember 11. napján megtartott helyszíni szemlén jegyzőkönyvbe foglalva megállapította, hogy a tárgyi ingatlanon építési munkálatok alatt álló alapok vannak, fa, illetve zsaluval. A megkezdett építkezésnél a ... utcához közeli faszaluzat a szomszédos telken álló épülettől 220 cm-re, a telken lentebb álló fémzsaluzat a szomszédos telken álló pince és melléképülettől 435 cm-re található.

Az elsőfokú hatóság 2003. október hó 29. napján a I/927/24/2003. sz. határozatával az építtetőt végrehajtási pénzbírsággal sújtotta, mert az I/927/13/2003. sz. határozatában elrendelt kötelezésnek nem tett eleget. Az építés felügyeleti osztály munkatársai a 2003. október 28. napján megtartott helyszíni szemle alapján megállapították, hogy az építtető az előírt kötelezettségének csak részben tett eleget. Az elkészült támfal komolyabb esőzések esetén a földfal megfogására nem alkalmas, megerősítése, átépítése szükséges. A ... utcai esővíz elvezetését meg kell oldani, hogy a kiemelt földfal átázását, és azzal összefüggő károkat megelőzze.

Az építtető kérelmet nyújtott be az elsőfokú építésügyi hatósághoz mellékletekkel a tárgyi ingatlanon módosított tervek szerinti két lakásos lakóépület kerti medence és támfal építésére.

Az elsőfokú hatóság a 2003. szeptember 18. napján kelt I/928/8/2003. sz. határozatával az eljárást a megindult közigazgatási perre tekintettel felfüggesztette, helyszíni szemle során megállapította, hogy az építtető az ingatlanon engedély nélkül végzett tereprendezése részben a módosított építési engedélyben tervezett épület része lenne, a támfal elhelyezését pedig az engedély nélküli tereprendezés teszi szükségessé, ezért annak elbírálása is a bírósági döntés után válik lehetővé."

A Fővárosi Bíróság a 11. K. 31.88062003/5. sz. 2004. február 19. napján kelt és jogerős ítéletével az alperes 08-1487/2003.sz. határozatát az elsőfokú I/927/2003.sz. határozatra is kiterjedően hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú hatóságot a szükséges körben új eljárásra kötelezte. A jogerős ítélet indokolásában kifejtette, hogy a keresetlevél halasztó hatálya miatt építési munkát nem lehetett végezni, **az ügyben fennmaradási engedélyezési eljárást kell lefolytatni az addig végzett építési munkákra.**

Az új eljárásban a hatóságnak döntenie kell az elvégzett építési munka fennmaradásának engedélyezéséről, illetve a módosított tervek alapján a

továbbépítésről figyelembe véve a terület csúszásveszélyes állapotát is. Megjegyezte még, hogy az építtető az építési jogosultságát igazolta, egyébként a keresetlevélben az erre irányuló kifogás a felperes közvetlen érdekeire nem hat ki. Ugyanakkor a terület csúszásveszélyességének hiányos vizsgálata közvetlenül kihathat és korlátozhatja az ingatlan rendeltetésszerű használatában a felperest.

II.

A megismételt elsőfokú eljárásban a Budapest, III. Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Építési Hatósági Ügyosztály a I/1098/2005. sz. 2005. február 8. napján kelt határozatával **személy1** és **I.r.alperesi beavatkozó** kérelmére a **cím** sz. ... hrsz-ú ingatlanon építési engedély nélkül épített családi ház megépült szerkezeteinek (részbeni alapozás) fennmaradására és a benyújtott tervek alapján kétlakásos lakóépület továbbépítésére, valamint kerti medence építésére az engedélyt - feltételekkel megadta.

Határozata indokolásában megállapította, hogy a területre vonatkozóan a Budapest, III. Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő testület 32/2001. sz. határozatával jóváhagyott 2001. december 1-től hatályba lépett Óbuda-Békásmegyer Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzata (ÓBVSZ) érvényes, az ... építési övezetre vonatkozó előírásoknak a benyújtott kérelem (az elkezdett és benyújtott tervek) megfelelnek. Az elsőfokú határozat ellen **II.r.felperes**, valamint **I.r.felperes** fellebbezést terjesztett elő.

Többek között előadták, hogy a terület csúszásveszélyes, és kifogásolták a drasztikus feltöltést (kb. 3 méter), mely a természetes terepviszonyokat teljesen megváltoztatja, a telekhatáron megépíteni kívánt támfal magassága 1,90 -ben és 4,70 méter magasság között húzódna, mely fölött még kerítés is elhelyezkedne, így lakóházuk használatát ellehetetlenítené, benapozását sértené, és ijesztő méretei miatt állandó félelmet okozna, továbbá ingatlanuk értéke is jelentősen csökkenne.

A fellebbezés folytán eljárta alperes a 08-1036/2005. sz. 2005. április 26. napján kelt határozatával az elsőfokú határozatot megsemmisítette és az elsőfokú hatóságot új eljárás lefolytatására utasította.

Határozata indokolásában rögzítette, hogy az elsőfokú határozat megalapozatlan a csúszásveszélyre vonatkozóan olyan **geotechnikai szakvélemény szükséges**, amely igazolja, hogy a tervezett lakóépület, valamint a tervezett terepszint változtatások és támfalak, továbbá a kerti medence építése a saját és a szomszédos ingatlanok állékonyságát nem veszélyezteti. A geotechnikai szakvéleményt az engedélyezést megelőzően kellett volna benyújtani, mely alapján lehetett volna dönteni az engedély

megadhatósága iránt. Az elsőfokú határozat a geotechnikai szakvélemény utólagos benyújtását írja elő az engedély feltételeként, amely nem megfelelő.

Az elsőfokú határozat a támfal és tereprendezésre helytelenül külön nem rendelkezik (nem szerepel, hogy a támfalra és tereprendezésre is megadja az engedélyt) mindössze az engedély feltételei között szerepelnek a támfalra, és tereprendezésre vonatkozó kikötések. Az elsőfokú iratokból az állapítható meg, hogy az elsőfokú építésügyi hatóság nem vizsgálta meg, hogy a tervezett terepfelület megváltoztatás, valamint támfal kialakítások megfelelnek-e az OTÉK 45. § (1) és (2) bekezdésében foglaltaknak, mely szerint a telek természetes terepfelületét **csak a szükséges mértékben szabad megváltoztatni.**

A 08-1036/2005. sz. másodfokú határozat bírósági felülvizsgálata iránt **személy1** nyújtott be keresetlevelet; a pert a Fővárosi Bíróság 14. K. 32.336/2005./4. sz. végzésével megszüntette, a végzés 2005. október 26. napján jogerőre emelkedett.

III.

Az újabb megismételt elsőfokú eljárás keretében az Óbuda-Békásmegyér Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Építési Hatósági Ügyosztály a I/708/4/2006. sz. 2006. március 7. napján kelt határozatával **személy1** és **I.r.alperesi beavatkozó** kérelmére a ... hrsz-ú ingatlanon építési engedély nélkül épített családi ház megépült szerkezeteire (részbeni alapozás) fennmaradására és a benyújtott tervek alapján kéttlakásos lakóépület továbbépítésére, valamint kerti medence és támfal építésére, tereprendezésre az engedélyt feltételekkel megadta.

Az elsőfokú határozatot **I.r.felperes, II.r.felperes, és III.r.felperes** fellebbezéssel egyaránt megtámadták, **I.r.felperes** a jelentős mértékű tereprendezést, drasztikus földfeltöltést, és óriás méretű támfal építését kifogásolta azzal, hogy mindez veszélyeztetheti háza állékonyságát. A telekhatáron megépíteni kívánt támfal magassága 1,70 méter és 3,80 méter magasság között húzódná, amely fölött még kerítés is elhelyezkedne. A támfal megépítése a telekrész és az épület nyugati részének benapozását lehetetlenné tenné, lakóháza használatát ellehetetlenítené és ijesztő méretei miatt állandó félelmet okozna. A támfal kiépítése álláspontja szerint a magánérdek jogos sérelme nélkül nem megvalósítható.

II.r.felperes és III.r.felperes a megengedett beépítési százalékot meghaladó építkezést, a tűzvédelmi szakhatóság által előírt távolság be nem tartását stb. kifogásolták és azt, hogy a tereprendezés során indokolatlan a ... hrsz-ú ingatlan felé erősen lejtő rézsű kialakítás, ugyanis a felszíni csapadék és öntözővíz az épületek

állékonyságát veszélyezteti. A csapadék és szivárgó vizek kezelési módját alkalmatlannak tartották.

A fellebbezések folytán eljárás alperes a 08-1069/2006. sz. 2006. május 19. napján kelt határozatával az elsőfokú határozatot a fellebbezések elutasítása mellett helybenhagyta.

Határozata indokolásában hivatkozott arra, hogy az elsőfokú építésügyi hatóság az új eljárás során a tényállás tisztázása céljából az **engedélyezési tervdokumentáció kiegészítésére** hívta fel az építtetőket, akik a kért kiegészítő dokumentációkat (mint pld. kiegészítő geotechnikai szakvéleményt, tereprendezésből adódó vízelvezetési műszaki leírást, stb.) benyújtották.

A kiegészítő tervdokumentáció (kiegészítő geotechnikai szakvélemény) során például a tervezett lakóépület talajmechanikai szempontból megépíthető, a beépítés a szomszédos ingatlanok állagát nem veszélyezteti. Talajcsúszásra utaló káros alakváltozások nem figyelhetők meg.

Az ... építési övezetben ahol a tárgyi telek van az ÓBVSZ 80. § (4) bekezdése szerint az épület megengedett legnagyobb 5,0 méteres építménymagassága mellett 20 %-os a telek megengedett legnagyobb beépítési mértéke, ennek az engedélyezési tervdokumentáció szerint a tervezett épület megfelel.

A fenti másodfokú közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata érdekében az I. II. és III. rendű felperesek keresetlevelet nyújtottak be.

Az I. rendű felperes (**I.r. felperes**) a keresetlevelében anyagi és eljárási jogszabálysértésre egyaránt hivatkozott. Álláspontja szerint a keresettel támadott határozat eljárási jogszabályt sértett, mert nem tett eleget az Áe. 43. § (1) bekezdés d./ pontjában megfogalmazott részletes indokolási kötelezettségre vonatkozó követelménynek, a fellebbezésben felvetett érvekre - arra vonatkozóan, hogy azokat miért nem fogadta el - nem adott részletes indokolást.

A határozat anyagi jogilag is jogszabálysértő, annak vizsgálata, hogy a tervezett építkezés miért és mennyiben teszi elengedhetetlenül szükségessé a terepviszonyok rendkívül nagymértékű megváltoztatását megkerülhetetlen lett volna, az OTÉK 45. § (1) bekezdésében foglaltak vizsgálatára azonban nem került sor.

A 45/1997. (XII.2.9.) KTM rendelet 5. § b./c./d./h./ pontjai megfogalmazzák mindazokat a tartalmi követelményeket amelyeknek az építési tervdokumentáció meg kell hogy feleljen. Az engedély kiadásának alapjául szolgáló tervdokumentáció ezen követelményektől eltér.

Sérül az Étv. 31. § (1) bekezdés a./ pontjában foglalt a szomszédos ingatlanok és építmények rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságának biztosítására vonatkozó követelmény, akkor ha a lakóépületétől 4 méterre egy több méter magas

támfal létesülne anélkül, hogy arra elengedhetetlenül szükség lenne. Ilyen támfal elhelyezése az ingatlan értékét, használhatóságát jelentősen csökkentené.

A támfal és a kerti medence felépítése esetén a telek jelentős mértékű megváltoztatása mely a talajmechanikai szakvéleményben is rögzítésre került magában hordozza annak a lehetőségét, hogy jelentős mértékű rétegvíz gyűlik fel ingatlan alatt, amely csúszásveszélyt okozhat, károsan befolyásolhatja az ingatlan állékonyságát.

A II. és III. rendű felperesek a keresetlevelükben a támadott másodfokú határozatnak az elsőfokú határozatra is kiterjedő bírósági felülvizsgálatát hatályon kívül helyezését és új eljárásra kötelezést kértek. Hangsúlyozták, hogy a támadott határozat egy olyan jogszabálysértő állapotot kíván legalizálni, mely az építetők jogellenes, engedély nélküli építési tevékenységével jött létre. A fennmaradási és továbbépítési engedély egy olyan beépítési módot engedélyez a ... és ... hrsz-ú ingatlanhatárvonalához képest, mely a telekhatáron lévő épületektől 2,20 méter illetve 4,35 méter távolságra van. Az épület és a telekhatár közötti területen 40-50 fokos rézsút létesítene az építetők a tereprendezés folyamán. A ... hrsz-ú ingatlan melletti területen helyenként 4,5 - 5 méter lenne a szintkülönbség az eredeti állapothoz képest. Az ilyen nagyságú talajmozgást kifejezetten tiltja az ÓBVSZ 6.§-a amely a felszínmozgásos csúszásveszélyes területekre vonatkozik.

A ... és ... hrsz-ú ingatlanok határvonala melletti rézsű minden csapadékvizet a határon lévő épületek alá vezetne, mely károsítaná az épületeket. A tűzvédelmi hatóság 7 méteres épülettávolságot írt elő, mely helyett a fennmaradási engedély csak 2,2 méter illetve 4,35 métert biztosítana. Az ÓBVSZ szerint 20 %-os maximális beépítés engedélyezhető, az 5 méteres magasságba nem fér bele a két lakószint és a tető. Az ÓBVSZ 81. §-a szerint a ... övezeten csak magastetős épületek helyezhetők el.

Az ügy érdemi első tárgyalásán 2007. április 4. napján a II. és III. rendű felperesek a tárgyaláson a keresetkiegészítés, illetve pontosítás körében a tárgyalási jegyzőkönyv 3. oldal utolsó bekezdésétől a támadott határozattal összefüggésben kifogásolták az alapozási mélységet, azzal, hogy a kivitelezés során a valóságban mélyebb alapozási mélység kialakítására került sor. A terep szükséges megváltoztatása körében az épülethez, illetve a kialakult állapothoz kellene viszonyulni, a kialakult állapot ugyanakkor egy jogellenes állapot. A nagy szintkülönbség miatt a terv rézsű kialakítását tervezi, amely állékonysági és csapadékvizelvezetési veszélyt jelent. A tűzbiztonság tűztávolság kérdéskörében és a támadott határozat megalapozatlanságára történt hivatkozás, továbbá az építménymagasság maximális 5,00 méteres meghatározását sem fogadták el, álláspontjuk szerint a szintkülönbség miatt ez nincs betartva.

Az alperes a felperesek keresetének az elutasítását, továbbá perköltséget kért. A másodfokú határozat jogszabályoknak megfelelő, jellegét hangsúlyozta.

Az alperesi beavatkozók az alpereshez kapcsolódtak és a felperesek keresetének az elutasítását, továbbá perköltséget kértek.

A felperesek keresete nem alapos.

A Legfelsőbb Bíróság Közigazgatási Kollégiumának KK. 31. sz. állásfoglalása értelmében a fél a keresetében anyagi és eljárási jogszabálysértésre továbbá téves jogszabály értelmezésre egyaránt hivatkozhat.

Eljárási jogszabálysértés a határozat hatályon kívül helyezését csak akkor eredményezi, ha az jelentős és a döntés érdemére is kihat, a bírósági eljárásban nem orvosolható.

Nem volt vitatott az eljárásban, hogy az építetők szabálytalan építési tevékenysége (részbeni alapozás) folytán a részbeni szabálytalan állapotra és a jogszabályok szerinti továbbépíthetőségre fennmaradási és továbbépítési engedélyezési eljárást kellett lefolytatni.

Az építéssel érintett terület az ÓBVSZ előírása szerint az ... övezetbe sorolt építési előírások az alábbiak:

- a legnagyobb beépíthetőség 25 %,
- a megengedett színterületi mutató 0,4,
- a maximális építménymagasság 5,0 méter,
- a maximális homlokzatmagasság 4,5 méter,
- a minimális oldalkert 3,0 méter (OBVSZ 44. § (3) bekezdés),
- a minimális előkert 5,0 méter (OBVSZ 44. § (1) bekezdés)

A fennmaradási és (módosított tervek szerint;) továbbépítési engedély alapján (tervező: **I.r.alperesi beavatkozó** ...) az engedély nélküli kivitelezés során kitermelt földmennyiség 92,35 m³. A leállítástól az építési munka végzése nem történt. A telek területe 578,0 m², a beépítés változatlan a maximált 25 %, azaz a bruttó 86,4 m² szerint. A földszint benyúlik a föld alá, figyelembe véve a föld alatti beépítésre vonatkozó építésügyi előírást. Az elő és oldalkert az előírásoknak megfelel, az előkert 5,5 méter az oldalkert 3,0 méter, illetve 5,75 méter. Az épület földszint (részben föld alatt ;) + emelet kialakítású lakóépület magastetős lefedéssel. A tető hajlásszöge 16 és 45 %, a homlokzatmagassága 4,85 méter.

A talajmechanikai majd az azt kiegészítő geotechnikai szakvélemény (készítette: **személy2** szakértő, vezető tervező 2002.júniusban, illetve 2005. decemberben) az alábbiakat tartalmazta.

- a terület makadám burkolatú út mentén fekszik, környéke 1 -3 szintes lakóépületekkel beépített,
- a környékbeli épületeken talajmechanikai vonatkozású károk nem figyelhetők meg,
- a legmagasabban fekvő fúrásban észleltek nyomás alatt lévő vizet, amely rétegvíz és nem volt agresszív
- a területen a tervezett lakóépület talajmechanikai szempontból megépíthető,
- az altalaj agyag tömör fekvésű, jó teherbíró,
- alapozásként a tervezett sávalapozás megfelelő,
- a pilléreknél a sávalapokat a szükséges mértékig ki kell szélesíteni,
- az alapozási síkot a termett talajban külső falaknál mínusz 1,0 méterben, a fagyhatásnak ki nem tett belső alapoknál mínusz 0,4 méteren lehet felvenni,
- a rétegvíz elvezetésére szivárgó építése szükséges, (épület mellett, támfalaknál)
- gondoskodni kell a szivárgó szivócsövének vízelvezetéséről,
- a terület környékén bekövetkezett talajcsúszásra utaló káros alakváltozások nem figyelhetők meg,
- a rétegvizek elvezetésével a talajcsúszás megakadályozható,
- a felszíni vízelvezetésre az épület mellé folyóka építése, vagy kavicspaplan javasolt.

A tartószerkezeti méretezést (épulettámfal) **személy3** okl. építőmérnök tartószerkezeti vezető tervező készítette. A tervdokumentáció tartalmazza a részletes statikai számítást, és a tartószerkezeti műszaki leírást.

A tervben szereplő és elkészült alapok kivitelezéséhez a munkagödröt 1,5 -2,6 méter mélységben kellett kitermelni.

Az OTÉK 45. § (1) bekezdésében a szükséges mérték **személy4** igazságügyi szakértő véleménye szerint az ingatlan használhatóságát jelenti, az ilyen meredek lejtésű területnél természetes a lépcsőzés, amihez a támfalakat szükséges kialakítani.

A csatolt geodéziai felmérés szerint a telek keresztirányban lejt az 1-3 sarokpont között 180 méter - 171 méter = 9 méter a szintkülönbség, a kb. 35 méteres távolságon a 26 %-os lejtést jelent. A terv ezt változtatja meg támfal és rézsű beépítésével. A kialakítandó támfalat statikus tervező méretezte, talajmechanikai szakvélemény alapján.

A 47/1998. (X.15.) Fővárosi Közgyűlési Rendelet (BVKSZ) a ... térségét felszínmozgás veszélyes térségként tartja nyilván. A rendelet 16. § (2) bekezdése szerint felszínmozgás veszélyes területen épületet, támfalat, terepszint alatti

építményt, stb. csak a geotechnikai szakvélemény megállapításainak figyelembevételével készített terv szerint szabad létesíteni. A rendelet miatt készült a geotechnikai kiegészítő szakvélemény, amelyre tekintettel a perben kirendelt mindkét szakértő a támfal, illetve terepátalakítási munkákat az OTÉK 45. § (1) bekezdésében foglalt szükséges mértékben belülinek minősítette. Az ezzel kapcsolatos érdeksérelem megítélésénél **személy5** igazságügyi építésügyi szakértő a felperesi ingatlanok használhatóságával összefüggésben érdeksérelmet nem látott, megjegyezte, hogy a beavatkozók intimitásának védelmére a telekhatárra akár 2,5 méter magas tömör kerítés is építhető, amelynek építése nem engedélyhez kötött. **személy4** igazságügyi építésügyi szakértő a tervdokumentáció alapján csak az I. rendű felperes ... hrsz-ú ingatlanában látott érdeksérelmet, mivel a lakóházzal szembeni támfal 2,1 méter - 1,5 méter magas, amely okozhat bezártság - érzést.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (Étv.) 31. §. (1) bekezdés a./ pontja értelmében az építmény elhelyezése során biztosítani kell az építmény továbbá a szomszédos ingatlanok és építmények rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságát.

személy5 igazságügyi építésügyi szakértő rámutatott arra, hogy a tervezett kivitelezési munka megvalósulása a szomszédos ingatlanok használhatóságát nem befolyásolja.

Az Étv. 37. § (2) bekezdése alapján az építésügyi hatóság engedélye az építési munkával kapcsolatos polgár jogi igényt nem dönti el.

Az I. rendű felperes oldalán felmerült bezártság érzet, a támfal látványa és annak nyomasztó hatása egyéb polgári jogi igény (kártérítés) alapját képezheti.

A terv mindkét perbeli kirendelt szakértő szakértői véleménye szerint kielégíti a legnagyobb beépítettség, maximális beépítési százalék (max. 25 %), a megengedett legnagyobb bruttó szintterületi mutató (0,4) ÓBVSZ szerinti kötelező értékét, továbbá **személy4** igazságügyi szakértő kiemelése alapján biztosított a minimális oldalkerti, illetve minimális előkerti távolság: a szakértő érvelése alapján a felszín alatti műtárgyakra, pince épületrészekre nem vonatkozik a kötelezően előírt minimális oldalkerti távolság a felszín felett pedig az előírások megtartottak.

A két perben kirendelt szakértő az építménymagasság számítása tekintetében nem volt azonos platformon, **személy5** igazságügyi szakértő építménymagasság számítását (4,81 m amely kisebb a megengedett 5,00 méternél) a szakértői véleményében nem fogadta el **személy4** igazságügyi szakértő 2009. január 16. napján kelt igazságügyi szakértői véleményében az építménymagasságot mind a tervező számítása szerint,

mind **személy5** igazságügyi szakértő számítása szerint, mind pedig saját számításai alapján 5,0 métert meghaladónak, azaz az előírásokat sértőnek minősítette. Az építménymagasság számított értékét az OTÉK 1. sz. melléklet fogalom meghatározások **telek beépített területe, telekcsatlakozás, szintterület, szintterület sűrűség, építménymagasság definíciók alapján 5,26 méterben határozta meg**. Ezt az értéket azonban a tárgyaláson történő meghallgatása során az I. rendű alperesi beavatkozó érvelés alapján felülvizsgálta, majd akként korrigálta, hogy az I. rendű alperesi beavatkozó értelmezést elfogadhatónak tartja, így szakvéleményét az építménymagasság tekintetében úgy módosította, hogy az építménymagasság a megengedett maximális 5,00 méteres értéken belül van.

A II. és III. rendű felperesek kifejtették, hogy a gépkocsitároló alatti, előkertbe benyúló épületrészt a szakértő tévesen minősítette terepszint alatti építménynek, és alaptalanul hagyta figyelmen kívül a beépítettség számításánál. Az az OBVSZ 47. § (3) bekezdése szerint a beépítettség mértékébe beszámít, melyet az építménymagasság számításánál is figyelembe kell venni és az építménymagasság változása következtében az oldalkert előírt mérete is változik, továbbá az előkertbe tervezett épületrész nem építhető meg, mivel annak létesítése az OTÉK 35. § (1) bekezdésébe ütközik.

A II. rendű alperesi beavatkozó érvelése szerint (melyet **személy5** igazságügyi szakértő, majd **személy4** igazságügyi szakértő is elfogadott), az OTÉK 1. sz. melléklet fogalom meghatározások 77. pontja alatti terepszint alatti építmény fogalom alapján esetében a pince a bejárat felőli oldal kivételével teljesen a földben van, így nem emelkedik ki a terepszintből (pinceszinti alaprajz, D-D DK homlokzat).

Tekintettel az OTÉK definíciójára a telek beépített területébe, így a beépítettségbe a pince terepszint alatti építmény nem számít bele, ezért az építménymagasság számításánál is figyelmen kívül kell hagyni.

A DK- homlokzat vetületi - felületmagasság (a homlokzati sík és a tető találkozási pontja) 5,92 méter (a mínusz 0,04 méter D-D metszeten lévő magassági pont a terepcsatlakozás mínusz 0,02 méter) .

Rámutat a bíróság arra, hogy az építménymagasság olyan számított érték amelynek meghatározása alapvetően szakértői kompetenciába sorolt, a perben kirendelt mindkét szakértő az ÓBVSZ vonatkozó rendelkezéseinek figyelembevételét is elvégezte, **személy4** igazságügyi szakértő az ÓBVSZ 47. § (3) bekezdését az ÓBVSZ 56. § -ában foglaltakkal összevetve fejtette ki álláspontját, a szakvélemények egyértelműen rögzítették a felperesek érdeksérelmének a hiányát, illetve az I. rendű felperes oldalán felmerült érdeksérelmet polgári jogi igényként minősítették.

Az építménymagasság számításban **személy4** igazságügyi szakértő által elvégzett a szakértői véleményében rögzített érték módosítása ellenére a szakértői vélemények, nyilatkozatok figyelmen kívül hagyására az ügyben nem volt lehetőség. Önmagában a felperesi érvelések alapján hatályon kívül helyezésnek nem volt helye. A szakértők a szakvéleményeikben foglaltakat magyarázattal látták el, a bíróság a szakértői véleményeket ítélezése alapjául elfogadta.

Az alperes a Kf.V.39415/2001/7. sz. egyedi ügy hivatkozásával utalt arra, hogy a fennmaradási és továbbépítési engedély megadását a szabályos állapottól való csekély jellegű eltérés nem zárja ki, amely jelentős érdeksérelmet nem okoz, így a fennmaradási és továbbépítési engedély abban az esetben is megadható, ha a bíróság **személy4** igazságügyi szakértő nem korrigált szakértői véleményében foglalt építménymagasságot veszi alapul.

A fentiekre tekintettel a bíróság a felperesek keresetét, mint alaptalant elutasította azzal, hogy az ügyben felmerülő polgári jogi igények és ezáltal a felperesi ingatlanok esetleges értékcsökkenése egyéb polgári peres úton érvényesíthető.

A bíróság a perköltség viseléséről a Pp. 78. § (1) bekezdésében foglaltak figyelembevételével határozott.

A kereseti illetékben való rendelkezést, mivel az I. rendű felperes a kereseti illetéket a tárgyi illetékfeljegyzési jog ellenére lerótta - a bíróság mellőzte.

Budapest, 2009. évi december hó 3. napján

dr. Drávecz Margit Gyöngyvér sk.
bíró

A kiadmány hitelül