

A Fővárosi Bíróság



A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Bíróság:

Dr. Fülöp Sándor ügyvéd (1185 Budapest, Jeges u. 22.) által képviselt

a K. Á. közös képviselő () által képviselt

Budapest II. ker. K. u. számú Társasházközösség I. rendű,

a M. G. közös képviselő () által képviselt

Budapest, K. u. számú Társasházközösség II. rendű,

a L. Á. közös képviselő – L. Iroda () által képviselt

Budapest, II. ker. M. krt. számú Társasházközösség III. rendű

a B. Iroda () által képviselt

Budapest II. ker. Sz. u. számú Társasházközösség IV. rendű és

a S. K. J. – Sz. Bt. – közös képviselő () által képviselt

Budapest II. ker. Sz. K. u. 1. számú Társasházközösség felpereseknek

a dr. U. Á. főosztályvezető jogtanácsos megbízásából N. B. főmunkatárs () által képviselt

Budapest Főváros Közigazgatási Hivatala (Budapest 1364 Budapest, Pf. 234.) alperes ellen építési ügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indított perében, amely perbe az alperes pernyertességének előmozdítása végett:

a Dr. V. M. ügyvéd () által képviselt

O. Rt. () beavatkozott meghozta a következő

í t é l e t e t .

A bíróság a felperesek keresetét elutasítja.

Kötelezi a felpereseket egyetemlegesen, hogy a Fővárosi Illetékhivatal külön felhívására fizessenek meg a Magyar Államnak 10.000 (Tízezer) forint tárgyi illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt kereseti illetéket, továbbá az alperesnek és az alperesi beavatkozót képviselő ügyvédnek (pénztárába) 10.000-10.000 (tízezer-tízezer) forint perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

A Budapest II. Kerületi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala Építési és Műszaki Iroda (a továbbiakban: elsőfokú hatóság) a 2001. október 19. napján kelt határozatával az alperesi beavatkozó (építtető) kérelmére a tulajdonát képező rsz-ú, természetben a Budapest II. ker. K. u. számú ingatlanon pince + földszint + 5 illetve 6 + tetőemeletes 3 db üzletből és 81 db lakásból álló épület építésére az építési engedélyt feltételekkel megadta.

Kimondta, hogy az engedély alapján a telek teljes hosszában zárt sorúan beépül a pince és a földszint. A Budapest II. ker. K. u. számú ingatlanhoz csatlakozva 1 db pince + fszt + 5 + tetőemeletes, majd egymástól 15,28 m-es távolságban és a Budapest II. ker. K. u. 46. számú ingatlanhoz csatlakozva 3 db pince + fszt + 6 + tetőemeletes épületek épülnek. A pincészin ten 81 db a fszt-en 24 + 1 db gépkocsi helyezhető el.

Az elsőfokú hatóság az építkezés területén álló 59 db fa kivágását tudomásul vette. Egyben kötelezte az építtetőt, hogy a kivágott fák pótlására ültessen el 16 db facsemetét az ingatlan területén, 6 db-ot a K. u-i közterületen, illetve 60 db-ot az Általános Műszaki Csoport által kijelölt közterületen a használatbavétel időpontjáig. Az ültetendő facsemeték törzsátmérője 7 cm kell hogy legyen.

Az elsőfokú hatóság a szakhatósági állásfoglalások kikötéseit az építési engedélyt megadó határozata rendelkező részébe foglalta, így az engedély feltételéül előírásra került a közút, kezelői út üzemeltető hozzájárulás, az Állami Népegészségügyi és Tisztiorvosi Szolgálat Fővárosi II. Kerületi Intézetének hozzájárulása, a Kerületi Tűzoltóparancsnokság hozzájárulása, a Középdunavölgyi Környezetvédelmi Felügyelőség hozzájárulása, a Budapesti Történeti Múzeum hozzájárulása, valamint a FŐKÉTÜSZ számú szakvéleményében foglaltak előírása.

7. Az elsőfokú hatóság fentiekén túl előírta, hogy az építkezés megkezdéséhez a Kulturális Örökség Igazgatóságának engedélyét is be kell szerezni.

Az elsőfokú határozat ellen a felperesi társasházak fellebbezéssel éltek, és kifogásolták, hogy az engedélyben szereplő lakóházak építészeti kialakítása nem felel meg az uralkodó polgári környezet jellemző sajátosságainak.

A Vízváros épületei több építészeti egységet alkotnak, ennek megfelelően a K: utca két oldala alkot a M: krt.-tól a V: utcáig terjedő szakaszában egy építészeti egységet.

A K: utca páratlan oldalán zömmel magas fszt + 3 + T beépítésű 6-8-12 lakásos társasházak sorakoznak, amelyek kistömegűek, egységes homlokzat kialakításúak és polgári környezet hangulatát keltik.

Az engedélyben szereplő lakóházak óriási tömegűek, magasságúak, amelyek a lakókörnyezetet túlszűfolt, olcsó kivitelezésű lakóteleppé változtatják.

A kis építészeti területre zsúfolt nagyszámú lakás és gépkocsi (annak tárolási módja) a lakók egészséges létfeltételeit rontja.

A földszinti önálló garázsok fűtésfelvezetése a garázstető felett a szomszédos házak lakóinak egészségi érdekeit sérti, ontja az egészségre káros levegőszennyezést.

A fellebbezés folytán eljáró alperes, mint másodfokú hatóság a 2002. február 25. napján kelt 08-393/1/2002. számú határozatával az elsőfokú határozatot a fellebbezés elutasítása mellett azzal a változtatással hagyta helyben, hogy az engedély feltételei közül „az építkezés megkezdéséhez a Kulturális Örökség Igazgatóságának engedélyét is be kell szerezni” szövegrészt törölte. Határozata indokolásában megállapította, hogy az adott területre a II. Kerületi Önkormányzat Képviselő Testületének 19/2000. (V: 30.) Önkormányzati rendeletével életbeléptetett Szabályozási Terv vonatkozik – a II. ker. Vízváros, Cs: u – M: krt. – B: u. – B: rakpart által határolt terület Kerületi Szabályozási Terve.

A KSZT szöveges része kötelező előírásként annyit tartalmaz, hogy új építményként vegyes rendeltetésű új épület létesíthető a telek legfeljebb egy szinten az utcavonalig beépíthető, a terepszintű beépítettség 100% lehet. Az új épület: F + 5 + 2T, vagy F + 6 + T lehet.

Az új épület magassága nem lehet magasabb a K: u. számú jelenlegi épületmagasságnál, illetve a K: u. számú jelenlegi épületmagasság fölé maximum egy szinttel ugorhat.

A telek beépítésekor a K: u. K-i oldalának benapozását biztosítandó az új épület a teljes utcai szakasz minimum 50 % lépjen hátra legalább az első emelet felett, az öblösödések minimum 9,0 m-ek legyenek. Belső udvart a Szabályozási Terv szerint kell kialakítani. A K: u. számú épület bontásos átépítése esetén az utcai zárt sorú beépítés megtartandó, maximum 17 m mély épület létesíthető. Ezen túlmenően tartani kellett a szabályozási terv szövegrészeinek általános rendelkezéseit, valamint az adott övezet (Vk-II/4. jelű) előírásait.

A 19/2000. (V. 30.) Önkormányzati rendelet 17. §-a tartalmazza ezen előírásokat amelyek szerint a telek legnagyobb beépítettsége 75%, a szintterületi mutató 3,50 (+0,50), a legkisebb zöldfelület 20% kell, hogy legyen.

Az alperesi hatóság kiemelte, hogy a terv a Kerületi Szabályozási Terv előírásait kielégíti, a tervdokumentáció az általános érvényű kötelező építésügyi előírásokkal sem ellentétes.

A szomszédos ingatlanok tulajdonosai a lakásuk értékében esetlegesen beálló értékcsökkenés megtérítésére polgári peres eljárást kezdeményezhetnek.

A felperesek a keresetükben az alperes határozatának a bírósági felülvizsgálatát, hatályon kívül helyezését, valamint az alperes új eljárásra kötelezését, továbbá perköltséget kértek. Álláspontjuk szerint az alperes határozata törvénysértő, mert ellentétes a KSZT 7. § (6) bekezdés a) pontjában írt kogens szabállyal, amely kimondja, hogy a területen új építmény elhelyezése esetén biztosítani kell a környezethez és a környező épületekhez történő illeszkedést.

A KSZT 7. § (6) bekezdés b) és c) pontjaiban foglalt műszaki paraméterek ezen kogens szabály érvényesülését garantálják.

Törvénytörő a másodfokú határozat azért is, mert a lakók egészséges létfeltételeinek lerontására alkalmas a túlszűfolt lakótömb kialakítása. Ez túlzott mértékű gépkocsi mennyiséget és tárolást von maga után, amely pedig az amúgy is rossz levegőjű városrészben tovább rontja az egészségügyi feltételeket. E kérdés elbírálásához álláspontjuk szerint a másodfokú hatóságnak be kellett volna szereznie a másodfokú szakhatóság véleményét, amely nem történt meg.

A keresetlevélben hivatkozott anyagi jogi jogszabálysértés alátámasztására a felperesek mellékelték G. J. Ybl-díjas építésmérnök szakmai állásfoglalását, aki a környezet hagyományos beépítését és a hagyományos beépítés követésének igényét hangsúlyozta, azzal, hogy kinyilvánította, hogy a számszerű mutatók szerint a beépítési jellegét tekintve az engedélyes dokumentációk és tervek a Kerületi Szabályozási Tervnek megfelelnek.

Csatolták továbbá Cs. Gy. Kossuth és Ybl-díjas építész javaslatát, amely szerint az új beépítés a környező épületekhez a már megvalósult építészeti felfogásban kell, hogy illeszkedjen. A Kapás utca lakóházai egységesen zárt utcasort alkotó egységes felfogásban megépített magastetős, cserépfedett földszint, magasszint és 3 emeletes lakóházak. Az üres beépítetlen terület majdani lakóépületeinek ehhez a jellegzetes, a tűzfalakat is takaró építési felfogáshoz kellene illeszkednie a már meglévő zárt utcasort mintegy kiegészítve azt teljessé téve.

Az alperes a kereset elutasítását, továbbá perköltséget kért, fenntartotta a határozatában foglaltakat. Kiemelte, hogy nézete szerint sem az anyagi, sem az eljárási jogi jogszabálysértés nem tartozik a felperesek úgynevezett szomszédjogi kompetenciájába, a területrendezés a városkép kialakítása ezen belül a tömbben elfoglalt helyzet az építésügyi hatóság és az egyéb szakhatóságok hatásköre. A szomszédos ingatlan tulajdonosok a határozat felülvizsgálatát kizárólag a szomszédjogi érdeksérelmeik körében érvényesíthetik. A felperesek konkrét érdeksérelmet hátrányt nem jelöltek meg, a tervezett épület nagyságrendjét, szintszámát beépítési és zöldfelületi mutatóját, érvényes önkormányzati rendelet határozza meg, amely nem vitatható. A szabályoknak megfelelő beépítést az egyébként megalapozatlan érdeksérelme nem akadályozhatja meg. *→ Ez. ált.* A szomszédos tulajdonosok védelmét a szakhatósági kikötések szolgálják, azok betartása a kivitelezés során merül föl, egyébként pedig a használatbavételi, engedélyezési eljárásban kell igazolni a kikötések és határértékek betartását.

Az alperesi beavatkozó az alpereshez kapcsolódott, és a kereset elutasítását, valamint perköltséget kért. Kiemelte, hogy a tervek a KSZT-ben megengedett értékeket betartják, a tervezett épületek homlokzatmagassága, tetőkialakítása, szintszáma, a beépíthető szintterület, a konkrét beépítés és a benapozás a KSZT előírásainak megfelel.

Az építési telken a jogszabályokkal összhangban a 4 lakóépületben 81 db lakás épül fel, ehhez az OTÉK által kötelezően előírt 106 db gépkocsi parkolóhely kerül kialakításra. A mélygarázsban elhelyezett gépkocsik (82 db) nem szennyeznek közvetlenül a lakókörnyezetét, mivel a füstgázok 26 m magasságban lévő tetőn lesznek kivezetve, így a lakószinteken nem lesz érzékelhető a füstgáz. Az engedélyezési terv 4.1. pontja foglalkozik a garázstérből kidobott légszennyező anyagok vizsgálatával, amelyből kitűnik, hogy az MSZ 21854-1990.

szabvány 1. illetve 3. táblázatának figyelembevételével a ténylegesen kidobott légszennyezés értéke nagyságrendekkel alatta marad a megengedett értéknek.

A KSZT 7. § (6) bekezdés b) és c) pontjaiban foglalt felső határok is kogens szabályok, mivel ezeket a határértékeket túllépni nem szabad. Az építés során ezen határértékeken belül maradtak.

A városképhez történő illeszkedés követelménye is megvalósul, ugyanis a tervezett épületegyüttes láncszerűen kerül beépítésre, építészeti szempontból pedig nem várható el a felperesek azon igénye, hogy a napjainkban felépítendő lakóépület együttes egy kb. 40-50 éve megépült lakóépület arculatát másolja le szolgai módon. *≠ felperes elvárása*

A Budapest Főváros Önkormányzata Főpolgármesteri Hivatal Főépítészeti Iroda Fővárosi Tervtanácsa állásfoglalása engedélyes tervek engedélyezésére javasolta, a tervezett épület telepítésével és funkciójával egyetértett és jól alkalmazkodónak minősítette a Vízváros és a K... utcában kialakult beépítés ritmusához.

A felpereseket semminemű károsodás nem éri, a tervezett beépítéssel a lakóépület együttes az épített környezet színvonalát emeli a szomszédos ingatlanok árát növeli, szemben a jelenlegi beépítetlenül éktelenkedő poros parkolóval.

A Felperesek a peres eljárás tárgyalási szakában újabb jogszabálysértésként jelölték meg a KSZT 8. § (2) bekezdés b) pontjában foglalt azon előírást, hogy az elbontott épület helyén létesíthető új épület a csatlakozó szomszédos épületekhez tűzfaltakarással kell csatlakozzon. Álláspontjuk szerint ez a tűzfaltakarás nem valósult meg. *ígyellenben*

A felperesek keresete nem alapos.

A közigazgatási per tárgya kizárólag a közigazgatási határozat törvényességének a felülvizsgálata azaz a bíróság az államigazgatási eljárás általános szabályairól szóló többször módosított 1957 évi IV. törvény (a továbbiakban Áe.) 72. § (1) bekezdése, 73. §-a és a Polgári Perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 339. § (1) bekezdése alapján azt vizsgálja, hogy a keresettel támadott határozat a meghozatala idejében megfelelt-e az ügyre irányadó anyagi és eljárási jogszabályoknak.

A Legfelsőbb Bíróság Közigazgatási Kollégiumának KK. 31. számú állásfoglalása értelmében az ügyfél illetőleg a törvényes érdekeiben sérelmet szenvedett fél jogszabálysértésre hivatkozva kérheti az államigazgatási ügy érdemében hozott határozat felülvizsgálatát. Keresetében a fél anyagi és eljárási jogszabálysértésre is hivatkozhat és arra is, hogy a határozat meghozatalakor az alkalmazott jogszabályt tévesen értelmezték.

Eljárási jogszabálysértés miatt csak akkor van helye a határozat hatályon kívül helyezésének, ha az eljárási jogszabálysértés jelentős és az ügy érdemére is kihat és a bírósági eljárásban nem orvosolható.

+ és áll!
A felperesek a KSZT 7. § (6) bekezdés a) pontja és 8. § (2) bekezdés b) pontja megsértésére alapították az anyagi jogi jogszabálysértést, a felettes szakhatóság bevonásának a hiányára pedig az eljárási jogszabálysértést.

A bíróság az ügyfélnek minősülő felperes keresetösségi jogának a vizsgálatát hivatalból köteles elvégezni, ugyanis amint arra a Legfelsőbb Bíróság Közigazgatási Kollégiuma a BH2001/44. számú döntésében rámutatott az ügyben való közvetlen érintettséget igazoló személy minősül ügyfélnek és e minőség fennállása esetén rendelkezik keresetösségi joggal.

E kérdéskörben azt kell tehát vizsgálni, hogy az eljárás tárgyát képező ügy, azaz a határozat érinti-e a felpereseknek a jogát, vagy jogos érdekét. A jog vagy jogos érdek érintettsége közvetett nem lehet, annak az ügyfél szempontjából közvetlenül kell jelentkeznie.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 18. § alapvető és előjáró építésügyi követelményként fogalmazza meg a helyi építési szabályzat szabályozási terv előírásainak a megtartását. Azokban az esetekben pedig amikor helyi építési szabályzat, illetőleg szabályozási terv még nincs az adott területre, ugyancsak építésügyi követelményként fogalmazza meg a meglévő környezethez való illeszkedés követelményét. (18. § (1) és (2) bekezdései).

A 47/1998. (X. 15.) Főv.Kgy. rendelet a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzat (a továbbiakban: BVKSZ) 21. §-a tartalmazza a városképi illeszkedés követelményeinek a meghatározását. Ebben a körben meglévő beépítéshez való illeszkedés szabályozását a Kerületi Szabályozási Tervben rendeli meghatározni. Az adott területre irányadó a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő Testületének 19/2000. (V. 30.) Önkormányzati rendelete a Budapest II. ker. Víziváros, Csalogány u. – Margit krt. – Bem u. – Bem rakpart által határolt terület Kerületi szabályozási Tervéről.

A KSZT 7. §-a fogalmazza meg az illeszkedés szabályait zártosú beépítés esetén. Ezek a szabályok meghatározzák az előkert, oldalkert, hátsókert kötelező méretét, az építménymagasságot, a szintszámokat, az új magastetők hajlásszögét a meglévő épületek viszonyához, az új csatlakozó épületrész ereszvonálát stb.

Így bár a részletes szabályok mellett a KSZT 7. § (6) bekezdés a) pontja tartalmazza azt az általánosító szabályt, hogy a területen új építmény elhelyezése vagy meglévő épület tömegének, látványának megváltoztatása esetén biztosítani kell a környezethez és a környező épületekhez történő illeszkedést – ezt a szabályt csak a további részletszabályok együttes alkalmazásával lehet értelmezni. Miután a tervdokumentáció és a tervek valamennyi a 7. §-ban foglalt konkrét illeszkedési szabályt kielégítettek, a terv minden esetben a kogens értékeken belül maradt, ezért az építető az illeszkedés szabályait zártosú beépítés esetében betartotta. Mindez által az a felperesi érintettség vagy érdeksérelem, amely abban nyert megfogalmazásra, hogy a környezetben lévő lakosság otthona egy intim belbudai nem zsúfolt polgári környezetet megjelenítő utca, amelynek gyökeres átalakítása jellegének elvesztése következik be, egy zsúfolt intimitását veszti, lakótelepi lakótornyokkal, környezetidegen földszinti garázsokkal teletűzdelt, a szomszédos 100 éves házak tűzfalait láttató építkezés megvalósításával – a felperesek számára csupán közvetett jellegű érdeksérelmet okoz, konkrét jogszabálysértés az illeszkedés konkrét követelményeinek sérelme megvalósulása hiányában.

Ezért ez a sérelem a felperesek számára amint arra az alperes a határozatában helyesen hivatkozott – polgári peres eljárásban elbírálnak polgári jogi igényt keletkeztethet az építetővel szemben. Megjegyzi a bíróság, hogy a Fővárosi Tervtanács állásfoglalása amely nem az alperesnek alárendelt szerv, ezért állásfoglalása kvázi szakvéleményként értékelhető, pontosan azt támasztotta alá, hogy a tervezett telepítés, illetőleg építés, jól alkalmazkodik a Víziváros, illetve a Kapás utcában kialakult beépítés ritmusához.

A felperesek által megjelölt KSZT 8. § (2) bekezdés b) pontja a bíróság álláspontja szerint nem a konkrét esetben alkalmazható, ugyanis a KSZT 8. § (2) bekezdése a Szabályozási Tervben szabályozással nem érintett, meglévő épület bontása esetén, új épület létesítésére írt elő paramétereket. A konkrét építési terület szabályozással érintett, ezért a 8. § nem vonatkozik rá.

A szabályozással érintettséget igazolja a Szabályozási Tervlap, amely magát a szabályozást berajzolt formában is láttatja. A KSZT 2. § (4) bekezdése kimondja, hogy a telek beépíthetőségének a mértékét a mellékelt Szabályozási Tervben meghatározott szabályozási vonalak, jelen rendelet és mellékletei együttes alkalmazásával kell meghatározni.

Ebből következik, hogy a Szabályozási Tervlap a KSZT-nek ugyanolyan hatályú alkalmazandó része.

A felperesek eljárási jogi jogszabálysértésként hivatkoztak a felettes szakhatóság eljárásba való bevonásának az elmaradásáról.

A bírói gyakorlat egységes abban, hogy amennyiben a fellebbezés a tartalmát tekintve az elsőfokú eljárásban beszerzett szakhatósági állásfoglalás megalapozottságát is támadja, úgy nem mellőzhető a másodfokú szakhatóság véleményének a beszerzése.

Ebben a körben azonban nem elégséges a felperesek részéről csupán csak állítani az elsőfokú szakhatósági állásfoglalás megalapozatlanságát, hanem azt bizonyítási teher alapján valószínűsíteniük kell. A jogszabályoknak megfelelő beépítést, ugyanis egy megalapozatlan hivatkozás megfelelő valószínűsítés nélkül – nem akadályozhatja meg.

Az alperesi beavatkozó hivatkozott arra, hogy az engedélyezési terv 4.1. pontja foglalkozik a garáztérből kidobott légszennyező anyagok vizsgálatával, amelyből kitűnik, hogy az MSZ 21854/1990. szabvány 1. illetve 3. táblázatának figyelembevételével, a ténylegesen kidobott légszennyezés értéke nagyságrendekkel alatta marad a megengedett értéknek.

Az alperesi beavatkozó hivatkozott arra, hogy az engedélyezési terv 4.1. pontja foglalkozik a garáztérből kidobott légszennyező anyagok vizsgálatával, amelyből kitűnik, hogy az MSZ 21854/1990. szabvány 1. illetve 3. táblázatának figyelembevételével, a ténylegesen kidobott légszennyezés értéke nagyságrendekkel alatta marad a megengedett értéknek.

Az elsőfokú hatóság a határozatában feltételként előírta a Közép-dunavölgyi Környezetvédelmi Felügyelőség kikötéseit, ezek közül szerepelt például, hogy a kiviteli tervek készítése során zajvédelmi munkarészt kell készíteni, amely bizonyítja, hogy az építmény üzeme során a környezetben lévő védendő létesítmények homlokzatai előtt a zajterhelési határértékek teljesülni fognak. Ugyancsak előírásra került az építményre vonatkozó zajkibocsátási határérték megállapítása is a használatbavételi engedély kérelem benyújtásáig.

Az Étv. 36. § a) pontja értelmében az építésügyi hatósági engedély a jogszabályok keretei között megadható, ha a tervezett építés, a külön jogszabályban kötelezővé tett nemzeti szabvány szerinti követelményeknek is megfelel.

A határértékek, szabványok betartatására vonatkozóan a kikötések kellő garanciát jelentenek, amelyeknek a betartása a későbbi használatbavételi engedélyezési eljárás keretében kerül vizsgálatra, ellenőrzésre.

2.
A határértékek, szabványok betartatására vonatkozóan a kikötések kellő garanciát jelentenek, amelyeknek a betartása a későbbi használatbavételi engedélyezési eljárás keretében kerül vizsgálatra, ellenőrzésre.

Mindezek alapján a bíróság a felperesek keresetét, mint alaptalant elutasította.

A perköltség viseléséről a Pp. 78. § (1) bekezdése szerint határozott.

A tárgyi illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt kereseti illeték megfizetéséről a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdés szerint rendelkezett.

Budapest, 2003. évi január hónap 10. napján

Dr. D M sk.
bíró

A kiadmány hitelül:

hi



- feljűzhető a bír?

XIV. évi törvény

→ 28-1
építési munkák

- szabványosított munkák el