



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
í t é l e t e**

Az ügy száma: Kfv.VII.37.486/2025/6.
A tanács tagjai: Dr. Varga Zs. András a tanács elnöke
Dr. Szilas Judit előadó bíró
Dr. Cséffán József bíró
Dr. Remes Gábor bíró
Dr. Sperka Kálmán bíró
A felperes: felperes1
cím1
A felperes képviselője: Dr. Hidasi és Társai Ügyvédi Iroda,
ügyintéző: Dr. Hidasi Gábor ügyvéd
cím2
Az alperes: Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzata
cím3
Az alperes képviselője: Fleckné dr. Fekete Judit kamarai jogtanácsos
A per tárgya: településkép érvényesítésével kapcsolatos közigazgatási jogvita
A felülvizsgálati kérelemmel támadott határozat:
a Győri Törvényszék 8.K.700.250/2025/4. számú ítélete
A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:
a felperes (5. sorszám alatt)

Rendelkező rész

A Kúria a Győri Törvényszék 8.K.700.250/2025/4. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az esedékesség napjáig az államnak – az állami adó- és vámhatóság illetékbevételi számlájára – 70.000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket. Az illetékfizetési kötelezettség e határozat jogerőre emelkedését követő 60. napon válik esedékessé.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A cím4. szám alatti, helyrajzi szám1 ingatlannal (a továbbiakban: perbeli ingatlan) kapcsolatban 2022. évben településképi bejelentési eljárás volt folyamatban, amelynek eredményeként Sopron Megyei Jogú Város Jegyzője (a továbbiakban: elsőfokú hatóság) a 2022. október 17-én véglegessé vált VII/680608-10/2022. számú döntésével az ingatlan-nyilvántartás, illetve az épület építési engedélye szerinti egylakásos lakóépületben a nyolc vendégszobát tartalmazó szállás jellegű épület kialakítását tudomásul vette. Felhívta a figyelmet arra, hogy az új rendeltetés kialakításáról a határozat véglegessé válásának napjától számított hat hónapon belül kell gondoskodni. A bejelentés mellékletét képező műszaki leírás, felmérési terv és mindhárom szint alaprajza szerint a földszinten két szobát, az első emeleten három szobát, a második emeleten további három szobát kívántak vendégszobaként kialakítani, a földszint kivételével a szobákhoz illemhely és fürdőszoba tartozott, a főzési-mosogatási lehetőséget a földszinten és az első emeleten lévő közös közlekedőből elérhető konyha/étkező biztosította. A korábbi tulajdonos a határidő letelte előtt a kérelmet visszavonta, egyben kérte a szálláshely funkcióhoz kapcsolódó további hat gépjármű elhelyezésével összefüggő kötelezés mellőzését, így a rendeltetés módosítás végül nem valósult meg.

[2] A felperes 2023. decemberében történt tulajdonszerzését követően az elsőfokú hatóság a perbeli ingatlanon lévő lakóépület rendeltetésszerű használatának ellenőrzése céljából több alkalommal helyszíni szemlét tűzött ki, végül a 2024. július hó 30. napján a hatóság munkatársai helyszíni szemlét tartottak, amelyen a perbeli ingatlan hasznélvezője képviseletében meghatalmazott járt el. A helyszíni szemle jegyzőkönyvben megállapították, hogy az egylakásos lakóépületben több önálló rendeltetési egységet alakítottak ki, a felmérési terv szerinti 4. számú szobába, az első emeleti társalgó-konyhába és a 7. számú szobába nem tudtak bemenni, továbbá a földszinten lévő mellékhelyiségeket szobaként használják. A jegyzőkönyvbe foglalt megállapításokat a jelenlevő meghatalmazott aláírta. Az elsőfokú hatóság a hivatalból indított településképi eljárásban a 2024. augusztus 26-án kelt, VII.68023-17/2024. számú határozatában figyelmeztette a felperest, hogy a perbeli ingatlanon lévő egylakásos lakóépületben több önálló rendeltetési egység kialakítása következtében kialakult jogszabálysértést szüntesse meg. Tájékoztatva egyben, hogy a jogszabálysértés megszüntetése az egylakásos lakóépület eredeti állapotának visszaállításával és annak egylakásos épületként történő használatával, vagy a rendeltetési egységek számának megváltozására vonatkozó utólagos településképi tudomásulvétellel lehetséges. Ennek határidejét a határozat véglegessé válásától számított 30 napban határozta meg. A felperes által előterjesztett fellebbezés alapján az elsőfokú hatóság a 2024. november 4-én meghozott VII/68023-21/2024. számú határozatával a korábbi határozatát kiegészítette.

[3] A felperes a kiegészített határozattal szemben is fellebbezéssel élt, amely alapján az alperes 2024. december 19-én kelt VII/68023-26/2024. számú határozatával az

elsőfokú kiegészített döntést helybenhagyta. Indokolásában kifejtette, hogy a perbeli ingatlan korábbi tulajdonosa által indított településképi bejelentési eljárásban benyújtott alaprajzokon szereplő vendégszobákhoz a földszinti szobák kivételével fürdőszoba és illemhely tartozott, főzési és mosogatási lehetőség a földszinten és az első emeleten kialakított konyha/étkező helyiségben volt biztosított, a szobákban konyhabútor nem volt. A korábbi tulajdonos a rendeltetésmódosításra vonatkozó jogával végül nem élt, ezért az elsőfokú hatóság a lakóépület rendeltetésszerű használatát 2024. január 30. és május 7. között többször meghirdetett helyszíni szemlén próbálta ellenőrizni, amelyeken a felperes nem jelent meg. A 2024. április 4-én megtartott szemlén a hatóság az épület bejárati ajtaját nyitva találta, a lépcsőházban szabad közlekedési lehetőség volt mindenki számára. A 2024. július 30-án megtartott helyszíni szemle megállapításait tartalmazó jegyzőkönyvet a jelen lévő képviselő aláírta, amely tartalmazta, hogy a lakóépületben több önálló rendeltetési egységet alakítottak ki. A rendelkezésre álló adatok alapján megállapítható, hogy korábban a lakóépület szobáiként funkcionáló helyiségekben konyhabútorokat helyeztek el, ezáltal a főzési és mosogatási lehetőség az egyes helyiségekben biztosított. Az épületben a 2022. augusztus 26-át követően kialakított egyes helyiségcsoportok ezáltal megfelelnek az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK 1. számú melléklet 95. pontjában foglalt definíciónak, mivel közös közlekedőből nyílnak és önállóan alkalmasak huzamos ott tartózkodásra, lakhatásra. A szobákhoz tartozó fürdőszobák és illemhelyek korábbi kialakítása és annak időpontja nem releváns, mivel ezek a korábbi településképi bejelentési eljáráshoz csatolt felmérési tervlapon is szerepeltek. Nincs jelentősége annak sem, hogy az önálló rendeltetési egységek kialakításához építési tevékenység szükséges volt-e, az új rendeltetési egység létrejöttét a korábbi vendégszobákba beépített konyhabútorok és az egyalakásos lakóépület közlekedő helyiségeinek bárki által történő használhatóvá tétele alapozza meg. Az elsőfokú hatóság ezért jogszerűen figyelmeztette a felperest a településképi bejelentés nélküli rendeltetési egység számának megváltozása miatt a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény (a továbbiakban: Tvtv.) 10. § (4) bekezdése, 11. §-a, valamint a Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a településképi védelméről szóló 12/2018. (IX. 28.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: TKR) 42. § k) pontja, 43. § (1) bekezdése és a 44. § (1) bekezdése alapján.

A kereset és az alperes védekezése

[4] A felperes az alperes határozatával szemben közigazgatási pert indított, keresetében elsődlegesen az alperes határozatának elsőfokú hatóság határozatára kiterjedő megsemmisítését, másodlagosan az alperes a határozatának elsőfokú határozatra kiterjedő hatályon kívül helyezését és a hatóság új eljárásra kötelezését kérte. Kifejtette, hogy a perbeli ingatlan több mint húsz éve panzióként működött, a szobák saját fürdőszobával rendelkeztek, a hatóság a működési engedély kiadásával a panzió működését tudomásul vette, majd ez a működés megszűnt. Állította, hogy az ingatlanban új önálló rendeltetési egységeket nem hoztak létre, az elmúlt több mint húsz évben annak hasznosítása, az egyes egységek önálló bérbeadása a korábbi rendeltetés és kialakítás szerint történik. A konyhabútorok utólagos elhelyezése nem tekinthető sem új rendeltetési egység létrehozásának, sem építési tevékenységnek, mivel az kizárólag a belső bútorozás megváltoztatását jelenti, funkcióváltást nem eredményez. Az alperes határozata megalapozatlan, mert semmilyen konkrét megállapítást nem tartalmaz arról, hogy hány új rendeltetési egységet, milyen rendeltetéssel

és az ingatlan mely részén alakítottak ki. A „tartózkodás” nem értékelhető jogi fogalom, az OTÉK szerinti rendeltetési egység fogalmából nem vezethető le. Az alperes az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 62. § szerinti tényállás tisztázási kötelezettségét megsértette, mert nem tudta hitelt érdemlően bizonyítani, hogy a TKR hatálybalépését követően történt olyan építési vagy rendeltetésváltozással járó tevékenység, amely a rendeltetési egységek számának módosulását eredményezte volna. A TKR 2018. október 1. napján lépett hatályba, a rendeltetési egységek kialakítása korábban történt, ezért a visszaható hatályú alkalmazása jogszabálysértő.

[5] Az alperes védiratában a határozatban foglaltakat fenntartva, a kereset elutasítását kérte. Hangsúlyozta, hogy a lakószobákban elhelyezett konyhabútorokkal a rendeltetésmódosítás építési tevékenység nélkül is megvalósult. Hivatkozott e körben a Kúria az építési-, illetve településképi jogszabályoknak az építési tevékenység nélküli rendeltetésmódosítás esetén való alkalmazhatóságáról szóló 14/2024. JEH (Jpe.III.60.067/2023/11.) számú Jogegységi Határozatára (a továbbiakban: JEH).

A jogerős ítélet

[6] A törvényszék a 2025. április 30-án kelt, felülvizsgálni kért jogerős ítéletével a felperes keresetét a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 88. § (1) bekezdés a) pontja alapján elutasította. Indokolásában felhívta a Tvtv. 10. § (1)-(2) és (4) bekezdését, 11. § (1)-(2) bekezdését, a TKR 42. § k) pontját, 44. § (1) bekezdését, az OTÉK 105. § (1)-(2) bekezdését és az 1. számú melléklet 95. pontját. Kifejtette, hogy a 2022. évi településképi bejelentésre vonatkozó iratok szerint a lakóépületben a már meglévő vendégszobák saját fürdő- és illemhelyiséggel rendelkeztek, ugyanakkor főzési és mosogatási lehetőség a földszinten és az első emeleten volt biztosított a közös közlekedőkből nyíló nagyobb konyha/étkező helyiségekben. A vendégszobák önmagukban nem minősültek önálló rendeltetési egységnek, mivel azok használata más helyiségek igénybevételéhez is kötődött, a konyhabútorok utólagos elhelyezésével ugyanakkor alkalmassá váltak az ételkészítés és étkezés önálló lebonyolítására is. Ennek eredményeként a helyiségcsoportok funkcionálisan elérték az OTÉK 105. § (1) bekezdés szerinti lakás jogszabályi fogalmában meghatározott komplexitást, mivel a mindennapi életvitelhez szükséges valamennyi tevékenység (pihenés, főzés, tisztálkodás, illemhely használat, tárolás) az épület egyéb helyiségei használata nélkül is elvégezhető bennük, ezáltal az önálló rendeltetési egység jellemzői megvalósultak. Az utcáról szabadon megközelíthető bejárattal, valamint a közös használatúvá vált belső lépcsőházzal ezek a szobák az OTÉK 1. melléklet 95. pontja szerint önálló rendeltetési egységként funkcionálnak. Az önálló rendeltetési egység meghatározása a tárgyi és funkcionális szempontok együttes vizsgálatával állapítható meg, nem függ attól, hogy az átalakítás építési tevékenységgel járt-e. Ezt támasztja alá a JEH jogértelmezése is, amely alapján rendeltetésmódosításnak minősülhet a változtatás akkor is, ha azt építési tevékenység nem kísérte. Az alperes ezért a helyiségek funkcionális kialakítását és használatát figyelembe véve, az OTÉK 105. § (1) bekezdése, az 1. számú melléklet 95., 101. és 102. pontjai alapján okszerűen jutott arra a következtetésre, hogy az utólag kialakított főzőhellyel rendelkező helyiségek megfelelnek a lakás jogi fogalmának, önálló rendeltetési egységnek minősülnek, amelynek következtében az egyalakos lakóépület rendeltetése módosult.

[7] Az alperes az Ákr. 62. §-a alapján a döntéshez szükséges tényállást tisztázta, a helyszíni szemle, a fényképfelvételek és a rendelkezésre álló dokumentumok értékelésével megalapozott következtetést vont le a rendeltetési egységek számára és funkciójára

vonatkozóan. A helyszíni szemle során – a felperes közrehatása folytán – a bizonyítási lehetőségek korlátozottak voltak, de ez az ügy érdemére nem volt befolyással. A TKR visszaható hatályú alkalmazására vonatkozó hivatkozás sem helytálló, mivel a hatóság a döntésénél a jelenlegi használati módot értékelte. A konyhabútor elhelyezése, amely releváns változásnak minősül, a TKR hatálybalépését követően történt, ezért a TKR rendelkezéseit alkalmazni kellett. A felperes az eljárás során észrevételezési jogával is élhetett, a helyszíni szemle megállapításai ismertek voltak számára, ezért az eljárási jogai nem sérültek.

A felülvizsgálati kérelem és az ellenkérelem

[8] A felperes a felülvizsgálati kérelmében elsődlegesen a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítását, másodlagosan a jogerős ítélet megváltoztatását és az alperes határozatának a kiegészített elsőfokú határozatra kiterjedő megsemmisítését kérte. Állította, hogy a törvényszék ítélete sérti a Kp. 78. § (1) bekezdés folytán alkalmazandó, a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 279. § (1) bekezdését, a Kp. 78. § (2) bekezdését, 79. § (1) bekezdését, 85. § (1)-(2) és (5) bekezdését, 88. § (1) bekezdését, az Ákr. 2. § (1) bekezdését, 81. § (1) bekezdés a) pontját, a Tvtv. 10. § (1) bekezdését, az OTÉK 105. § (1)-(2) bekezdését, 1. számú melléklet 95., 101 - 102. pontjait, a TKR 42. § k) pontját, 43. § (1) bekezdését és 44. § (1) bekezdését.

[9] Az alperes az Ákr. 62. § szerinti tényállás tisztázási kötelezettségének nem tett eleget, mert a releváns tényállást nem tárta fel, és a határozat a 81. § (1) bekezdésnek sem felel meg, mert nem tartalmazza a megállapított tényállást, az annak alapjául szolgáló bizonyítékokat, a mérlegelés és döntés indokait. Az alperes nem indokolta meg, hogy a vendégszobák konyhabútor nélkül miért nem önálló egységek, a 2022 évi településképi bejelentés tudomásulvételéhez képest a számuk gyarapodott-e, és az eredeti állapotnak megfelelő használatra kötelezést mire alapozta. A hatóság tényállás tisztázási és indokolási kötelezettségével kapcsolatban hivatkozott az Alaptörvény XXIV. cikk (1) bekezdésére, XXVIII. cikk (7) bekezdésére, valamint a Kfv.IV.35.395/2014/7., Kfv.II.38.140/2014/8., Kfv.V.35.612/2016/10., Kfv.V.35.618/2016/8., Kfv.VI.37.564/2016/6., Kfv.IV.37.134/2019/9., Kfv.IV.38.000/2020/9., Kfv.III.37.106/2021/6., Kfv.III.37.166/2021/6. és Kf.V.40.283/2021/6. számú kúriai határozatokra. Az alperes az Ákr. 2. § (1) bekezdését is megsértette, mert az eljárása az Ákr. 81. § (1) bekezdésével, az OTÉK 105. § (1)-(2) bekezdésével, az 1. számú melléklet 91., 101 – 102. pontjával egybevetve nem volt szakszerű. Az alperesnek az eljárása során a Tvtv. 8. § (2) bekezdés c) pont és 10. § (1) bekezdés a) pont szerinti településképi eljárás feltételeként mindenekelőtt az OTÉK 1. számú melléklet 101-102. pontjait kellett volna vizsgálnia és hivatalból bizonyítania. Az építési tevékenység hiánya ugyan nem zárja ki a településképi ellenőrzést és eljárást, de alperes eljárása nem volt szakszerű, mert a szemlézett tényekre adaptálva vizsgálnia kellett volna, hogy a konyhabútor elhelyezése megváltoztatta-e a vendégszobák rendeltetését.

[10] Az elsőfokú bíróság a Kp. 79. § (1) bekezdését az ügy érdemére kihatóan megsértette, mert az alperest a hivatalbóli eljárás ellenére sem kötelezte a rendeltetés változás bizonyítására, amennyiben pedig a rendelkezésre álló bizonyítékokat elégtelennek tartotta, a Pp. bizonyítási szabályai alkalmazásával szemlét rendelhetett volna el és meggyőződhetett volna a vendégszobák számáról, továbbá arról, hogy történt-e azokban változás. Az elsőfokú bíróság a Kp. 85. § (2) bekezdését is megsértette, mert a közigazgatási tevékenység jogszerűségét nem a határozat keretein belül, a határozat időpontjában fennálló tények alapján

vizsgálta. Az alperes a határozatban – a jogerős ítélet [39] bekezdésében kifejtettek ellenére – nem állapította meg, hogy a vendégszobák az OTÉK 105. § (1) bekezdés szerinti lakások és a településképi változást e lakások kialakítása okozta. A jogerős ítélet ezért iratellenes, a Pp 279. § (1) bekezdését és a 323. § (3) bekezdését is sérti, mert olyan ténybeli és jogi következtetésekkel indokolta a kereset elutasítását, amelyet a határozat, a védírat és a kereset sem tartalmazott. Az elsőfokú bíróság eljárása ezáltal a Kp. 2. § (1) bekezdés szerinti hatékony jogvédelem biztosítására, illetve (2) bekezdés szerinti tisztességes eljárásra vonatkozó követelményekbe is ütközik. Az elsőfokú bíróság a Kp. 85. § (5) bekezdését is megsértette, mert fel kellett volna ismernie, hogy a hivatalbóli eljárás során alperes mérlegelési jogkört gyakorolt, de a határozatból a mérlegelés szempontjai nem állapíthatóak meg, konkrétan az, hogy a konyhabútor elhelyezése milyen mérlegelési folyamat eredményeként vezetett oda, hogy az alperes a vendégszoba önálló rendeltetésűvé válását állapította meg. Az elsőfokú bíróság azt sem ismerte fel, hogy a határozat nem vizsgálható felül, mert az csak a TKR eljárási rendelkezéseit tartalmazza, de azt nem, hogy melyik rendelkezés adott okot a településképi kötelezésre.

[11] Az alperes a felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályban tartását kérte, utalva arra, hogy a jogerős ítélet a jogszabályoknak mindenben megfelel. Hangsúlyozta, hogy a lakóépületben lévő vendégszobákba beépített konyhabútorok rendeltetésváltozást eredményeztek, mert ezzel képessé váltak az önálló életvitel alapvető feltételeinek (pihenés, tisztálkodás, ételkészítés) biztosítására. Ennek következtében az épületen belüli önálló rendeltetési egységek száma ténylegesen és jogilag is megváltozott, amely a TKR 42. § k) pontja értelmében bejelentési kötelezettséget keletkeztetett. A felperes szándékosan szűkítő módon értelmezte a rendeltetés fogalmát, azonban a jogalkalmazás szempontjából különbséget kell tenni a „nem önálló, közös terektől függő vendégszoba”, és az „önálló, apartman jellegű, önálló életvitelre alkalmas, lakásjellegű rendeltetési egység” között. A felperes az átalakítással az OTÉK definíciója szerinti rendeltetismódosítást végzett, függetlenül attól, hogy a helyiséget továbbra is vendégszobának nevezi. Ezt támasztja alá a 2025. január 1-én hatályba lépett – jelen ügyben még nem alkalmazandó – a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) 5. § 125 -126. pontjaiban meghatározott rendeltetismódosítás és rendeltetésváltozás fogalmi definíciója is. A felperes alaptalanul hivatkozott arra, hogy az elsőfokú bíróság a kereseti kérelmen túlterjeszkedett, amikor a kialakított egységeket a lakás fogalmával vetette össze. Az elsőfokú bíróság a lakás OTÉK 105. § (1) bekezdés szerinti fogalmát jogi értelmezési segédeszközként, mércéül használta, annak megállapítására, hogy a konyhával felszerelt helyiségek elérik-e az „önmagában alkalmas” állapotot, amely logikus és szükségszerű lépés volt. A Kp. 85. § (1) bekezdéshez fűzött Kommentár és a 2/2011. (V. 9.) KK vélemény szerint a közigazgatási perben a kereseti kérelemhez kötöttség az objektív jogvédelmi funkcióból eredően lényegesen rugalmasabb, mint a polgári eljárásjogban, a kereseti kérelem keretei közötti elbírálás kötelezettségét írja elő. Az elsőfokú bíróság ezért a jogszerűség helyreállításának keretein belül eljárva a fenti eljárási szabályt nem sértette meg.

[12] A felperes állításával szemben a tényállás tisztázására, az eljárási szabályok betartására vonatkozó követelményeket a felhívott kúriai határozatok figyelembevételével sem sértette meg, döntését a tényállás teljeskörű feltárását (helyszíni szemle tartása, előzményi településképi iratok beszerzése és értékelése) követően hozta meg. A helyszíni szemlén a felperes meghatalmazottja jelen volt, a jegyzőkönyvet aláírta, így a felperes ügyféli jogai is maradéktalanul érvényesültek. A 2022. évi településképi eljárással szemben a felperes a megvalósított változtatásokat nem jelentette be, a helyszíni szemlén való ismételt meg nem jelenésével a tényállás hivatalból történő feltárását akadályozta, amely a jóhiszeműségét alapjaiban megkérdőjelezi.

A Kúria döntése és jogi indokai

[13] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Kp. 118. § (1) bekezdés a) pont ad) alpontja alapján a felperes által állított eljárási szabályszegések vizsgálata érdekében befogadta, majd az érdemi elbírálás eredményeként megállapította, hogy az – az alábbiak szerint –nem alapos.

[14] A Kúria az elsőfokú bíróság ítéletét a Kp. 115. § (2) bekezdés folytán alkalmazandó 108. § (1) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem és a felülvizsgálati ellenkérelem keretei között – a megjelölt jogszabálysértések mentén – vizsgálta felül. A Kp. 120. § (5) bekezdése értelmében a felülvizsgálati eljárásban bizonyítás felvételének nincs helye, a Kúria a felülvizsgálati kérelem elbírálása során a jogerős ítélet meghozatalakor a rendelkezésre álló iratok és bizonyítékok alapján dönt.

[15] A felperes a felülvizsgálati kérelmében az alperes határozatával és az elsőfokú bíróság ítéletével összefüggésben nagyrészt eljárási és kisebb részben anyagi jogszabálysértésekre hivatkozott. Állította, hogy az alperes az Ákr. 2. §-át, 62. §-át és 81. §-át megsértette, mert a tényállást a szükséges mértékben nem tárta fel, nem indokolta meg, ezért a döntése megalapozatlan. A hatóság tényállás tisztázási és indokolási kötelezettségével összefüggésben a kúriai gyakorlat kiforrott (Kfv.IV.37.134/2019/9., Kfv.III.37.106/2021/6., Kfv.III.37.166/2021/6.), a felperes e körben több kúriai határozatra hivatkozott. A következetes gyakorlat értelmében a hatóságnak a döntése szempontjából releváns tényeket kell feltárnia és a határozat indokolásából ki kell derülnie, hogy a döntését milyen bizonyítékok alapján, mely releváns tényekre, illetve jogszabályi rendelkezésekre alapította. A hatóságot terhelő tényállás tisztázási kötelezettség ugyanakkor nem lehet parttalan, azt mindig adott ügy tárgyához igazodóan, az adott ügy eldöntésénél irányadó jogszabályi rendelkezések mentén kell megállapítani.

[16] A jelen településképi eljárásban meghozott döntést megelőzően, a Tvtv., OTÉK és TKR felhívott rendelkezései alapján az alperesnek a tényállás feltárási kötelezettsége arra terjedt ki, hogy a perbeli ingatlanon meglévő lakóépületben bekövetkezett-e olyan rendeltetésváltozás, amely a jogszabálysértés megszüntetésére vonatkozó – a Tvtv. 11. § (1) bekezdése szerinti – döntés meghozatalát indokolja.

[17] A felperes által sem vitatott – alperes által megállapított – tényállás szerint 2022. évben a perbeli ingatlant érintően településképi eljárás zajlott le, mert a korábbi tulajdonos a lakóépületben egy „nyolc szobás szálláshely funkciót” kívánt kialakítani, amelyhez részletes dokumentációt mellékel, majd e szándékától az elsőfokú hatóság tudomásul vételét követően elállt. A településképi bejelentésre vonatkozó dokumentumok a jelen ügyben az alperes, illetőleg az elsőfokú hatóság rendelkezésére álltak. Ezek alapján megállapítható volt, hogy a lakóépületen belül korábban is nyolc olyan szoba volt, amely fürdőszobával, illetve illemhellyel felszerelt. Nem volt vitatott az sem, hogy a panzióként történő működtetés már évekkel ezelőtt befejeződött. Miután a korábbi tulajdonos a meglévő lakóépületben a szállás funkció kialakításra vonatkozó szándékától elállt, a perbeli ingatlanon lévő egyalakos lakóház funkciójában a 2022. évben zajlott településképi eljárás következtében változás nem következett be. A perbeli ingatlan felperes tulajdonába kerülését követően a lakóépületben lévő (vendég)szobákat konyhával is felszerelték, valamint a lakóház a perbeli ingatlanról kívülről szabadon megközelíthető, az épületben lévő egyes szobákba a közös közlekedő helyiségekből lehet bejutni.

[18] Az elsőfokú hatóság és az alperes a fenti tények alapján állapította meg, hogy a lakóházban legalább hat olyan szoba található, amelyek az OTÉK 1. számú melléklet 95. pontja értelmében új önálló rendeltetési egységeknek minősülnek, mert a huzamos tartózkodásra, lakhatásra, hosszútávú bérbeadásra alkalmassá váltak, a lakóépületben az önálló rendeltetési egységek száma ezáltal megváltozott. A felperes ezért alaptalanul érvelt azzal, hogy az alperes a tényállást, e között a megváltozott rendeltetési egységek számát nem tisztázta, ugyanis az alperes a döntéshez szükséges mértékben az Ákr. 62. § szerinti tényállás tisztázására vonatkozó kötelezettségének eleget tett, a településképi hatáskörben eljáró hatóság intézkedését pedig már egyetlen további rendeltetési egység létrehozása is megalapozza, erről az elsőfokú bíróság helyesen foglalt állást.

[19] A felperes felülvizsgálati érvelésével szemben az elsőfokú bíróság a Kp. 79. § (1) bekezdését sem sértette meg, mert nem állt fenn olyan törvényi feltétel, amely indokolta volna, hogy az alperest a tényállás valóságának bizonyítására kötelezze. Az irányadó kúriai gyakorlat szerint a bíróság csak abban az esetben kötelezi a közigazgatási szervet a tényállás valóságának bizonyítására, ha a fél a hivatalból indult eljárással kapcsolatban a tényállás megalapozatlanságát, hiányosságát vagy iratellenességét valószínűsíti (Kfv.VII.45.154/2021/7., Kfv.IV.37.193/2023/7.), azonban e feltétel jelen esetben nem állt fenn. A tényállás kellő mélységben történő feltárására tekintettel a felperes felülvizsgálati érvelésével szemben az elsőfokú közigazgatási perben nem volt azonosítható olyan további tény, körülmény sem, amellyel kapcsolatban az elsőfokú bíróságnak kellett volna bizonyítási eljárást folytatnia. Az alperes a határozatának indokolása azt is tartalmazta, hogy a megállapított tényekre tekintettel a jogszabálysértés megszüntetésére vonatkozó felhívását a Tvtv. 10. § (4) bekezdésére, 11. §-ára, a TKR 42. § k) pontjára, 42. §-ára és 44. § (1) bekezdésére alapította, ezért az indokolása az Ákr. 81. § (1) bekezdésben foglaltaknak eleget tett, eljárása ez okból nem volt szakszerűtlen.

[20] A felperes felülvizsgálati érvelésével szemben az alperes határozata nem minősül mérlegelési jogkörben hozott határozatnak. Mérlegelési jogkör gyakorlása esetén a jogszabály ugyanis kizárólag a döntés kereteit jelöli ki, amelyek között a közigazgatási szerv szabadon választhat (például egy adott jogsértéshez rendelt több jogkövetkezmény vagy jogsértés esetén kiszabható bírság legnagyobb és legkisebb mértéke között). Ettől az anyagi jogi mérlegeléstől meg kell különböztetni a hatóság bizonyítékok értékelésére (eljárási jogi mérlegelésére) vonatkozó tevékenységét, amely a határozat megalapozottságának mércéje. A fentiek értelmében a jelen ügyben az elsőfokú bíróságnak a mérlegelési jogkörben hozott határozatokra irányadó Kp. 85. § (5) bekezdésében meghatározott feltételeket nem kellett vizsgálnia, ezért azt nem sértette meg.

[21] A felperes a felülvizsgálati kérelmében a bizonyítékok elsőfokú bíróság általi hiányos értékelésére és a tényállás részbeni iratellenes megállapítására, illetve a határozaton és a kereseti kérelmen való túlterjeszkedésre is hivatkozott, állítva, hogy a jogerős ítélet a Kp. 78. § (1)-(2) bekezdését, 85. § (1)-(2) bekezdését, a Pp. 279. § (1) bekezdését és 323. § (3) bekezdését sérti.

[22] A Kp. 78. § (1) bekezdése a bizonyításra a fejezetben foglalt eltérésekkel a Pp. bizonyításra vonatkozó szabályait is alkalmazni rendeli. A Kp. 78. § (2) bekezdése a bizonyítékok értékelésére vonatkozóan speciális rendelkezést tartalmaz, e szerint a bíróság a bizonyítékokat egyenként és összességükben, a megelőző eljárásban megállapított tényállással összevetve értékeli. A Pp. bizonyítás eredményének mérlegelésére vonatkozó 279. § (1) bekezdése a perben jelentős tények megállapításánál a felek tényállításainak és perben tanúsított magatartásának, valamint a per tárgyalása során megismert bizonyítékoknak és egyéb peradatoknak az egybevetését, egyenként és összességében történő értékelését írja elő. Az elsőfokú bíróság az ítélet indokolásában a rendelkezésre álló bizonyítékokat

ismertette, azoknak a megelőző eljárásban megállapított tényállással összevetve való értékelését elvégezte, indokolásában az általa megállapított tényállásról is számot adott, amellyel a fenti rendelkezéseknek eleget.

[23] A Kúria ugyanakkor megállapította azt is, hogy az elsőfokú bíróság a jogerős ítélet indokolásában a perbeli ingatlanon a lakóépületben lévő önálló rendeltetési egységek számának megváltozásával összefüggésben – az alperes határozatában szereplő megállapításokon túlmenően – azt is kifejtette, hogy e változással a rendeltetési egységek a lakás OTÉK 105. § (1) bekezdés szerinti fogalmának is megfelelnek, figyelemmel az OTÉK 1. számú melléklet 101. és 102. pontjaira is. Az alperes, illetve az elsőfokú hatóság a rendeltetési egységek lakás funkciójára vonatkozó megállapítást nem tettek és az alperes, illetve az elsőfokú hatóság kiegészített határozata a fenti jogszabályhelyeket sem tartalmazta. A jogerős ítélet [39] és [40] bekezdésében szereplő ténybeli és jogi érvek a határozat megállapításain valóban túlmutatnak, de ennek elsődleges célja a határozat jogi megalapozottságának alátámasztása volt, az elsőfokú bíróság által megjelölt jogszabályhelyek nem helyezték más jogalapra az alperes döntését. Az eljárási szabálysértés a Kp. 121. § értelmében és a kúriai gyakorlat szerint abban az esetben eredményezi a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, ha az ügy érdemére is kihat. Ilyen eset lehet, ha az elsőfokú bíróság az alperes döntését a határozat indokolásától eltérően teljesen más jogalapra helyezi, vagy a határozat egyértelműen elkülöníthető rendelkezései ellenére a döntését a határozat kereseti kérelemmel nem támadott részére is kiterjeszti.

[24] A Kúria a jelen ügyben az ügy érdemében megállapította, hogy az alperes a határozatában helytállóan jutott arra a következtetésre, hogy a perbeli ingatlan lakóépületét érintően a Tvtv. 11. §-a és a TKR 42. § k) pontja alapján olyan rendeltetési egység szám változás következett be, amely a településképi hatóság számára intézkedési kötelezettséget keletkeztetett, a TKR 42. § k) pontja az épületben az önálló rendeltetési egységek számának megváltozása esetére ugyanis a településképi bejelentési eljárás lefolytatását kötelezően írja elő. A felperes a Tvtv. 10. § (2) bekezdése alapján a településképi bejelentést elmulasztotta, ezért a 10. § (4) bekezdés alapján az alperesnek a 11. § szerinti jogkövetkezményt kellett alkalmaznia. Az elsőfokú bíróság mindezek alapján érdemben helyesen foglalt állást arról, hogy az alperes jogszabálysértés megszüntetésére felhívó döntése jogszerű, és a Kp. 85. § (2) bekezdését sem sértette meg, mert a közigazgatási tevékenység jogszerűségét a megvalósításának időpontjában fennálló tények alapján vizsgálta. A jogerős ítélet [39] és [40] bekezdéseiben ugyanakkor az alperes határozata ténybeli megállapításaitól és jogi indokolásától eltérve, az egyes szobák lakás funkcióját is megállapította, megjelölve az ezzel összefüggő jogszabályi rendelkezéseket is, amellyel lényegében az alperes határozatát további ténybeli és jogszabályi érvekkel erősítette meg, iratellenesen állítva azt is, hogy az erre vonatkozó jogszabályhelyeket az alperes határozata is tartalmazta.

[25] Az elsőfokú bíróság e szabályszegése ugyanakkor az ügy érdemére nem hatott ki, mert az alperes határozata e kiegészítések nélkül is megalapozott volt és a fentiekben kifejtettek szerint erről az elsőfokú bíróság érdemben helyesen foglalt állást. Az indokolásbeli kiegészítés az alperes döntéséhez és a határozat jogszerűségéről való állásfoglaláshoz nem volt szükséges, ezért a jogerős ítélet [39] és [40] bekezdését a Kúria az elsőfokú ítélet indokolásából mellözi.

[26] A Kúria mindezekre tekintettel a jogerős ítéletet a Kp. 121. § (2) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A döntés elvi tartalma

[27] *I. A településképi hatóság az illetékességi területén jogosult az ingatlanon lévő rendeltetési egységek számának ellenőrzésére. Amennyiben a településképi hatósági ellenőrzés alapján szabálytalanságot észlel, az eljárást megindítja, annak eredményeként meghozott döntésében felhívja az ingatlantulajdonos figyelmét a jogszabálysértésre és megfelelő határidőt biztosít a jogszabálysértés megszüntetésére.*

II. Ha az elsőfokú bíróság által elkövetett eljárási jogszabálysértés az ügy érdemére nem hatott ki, a jogerős ítélet hatályon kívül helyezése nem indokolt.

Záró rész

[28] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Kp. 115. § (2) bekezdése folytán alkalmazandó 107. § (1) bekezdése alapján – tárgyalás tartása iránti kérelem hiányában – tárgyaláson kívül bírálta el.

[29] Az alperes a felülvizsgálati eljárásban költség iránti igényt nem terjesztett elő, ezért arról a Kúriának nem kellett rendelkeznie.

[30] A sikertelen felülvizsgálati kérelemmel élő felperes köteles megfizetni az illetékekről szóló 1990. évi CXIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 39. § (1) bekezdésében és 50. § (1) bekezdésében meghatározott mértékű felülvizsgálati eljárási illetéket. A Kúria a polgári és közigazgatási bírósági eljárás során meg nem fizetett illeték és állam által előlegezett költség megfizetéséről szóló 30/2017. (XII. 27.) IM rendelet 3. § (2) bekezdése alapján tájékoztatja a felperest, hogy az illetéket a Nemzeti Adó- és Vámhivatal 10032000-01070044-09060018 számú illetékbevételei számlájára kell megfizetni. Közleményként fel kell tüntetni az illetékfizetési kötelezettséget tartalmazó jogerős határozatot hozó bíróság megnevezését, a bírósági ügyszámot, és a fizetésre kötelezettek adóazonosító számát.

[31] Az ítélet elleni felülvizsgálat előterjesztésének lehetőségét a Kp. 116. § d) pontja zárja ki.

Budapest, 2025. november 18.

Dr. Varga Zs. András s.k.
a tanács elnöke

Dr. Szilas Judit s.k.
előadó bíró

Dr. Cséffán József s.k.
bíró

Dr. Remes Gábor s.k.

Dr. Sperka Kálmán s.k.

Kúria
VII.Kfv.37.486/2025/6

11

bíró

bíró