

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Kfv.IV.37.194/2025/7.
A tanács tagjai: Dr. Balogh Zsolt a tanács elnöke
Dr. Kiss Árpád Lajos előadó bíró
Dr. Bögös Fruzsina bíró
Dr. Hajas Barnabás bíró
Dr. Kalas Tibor bíró
A felperes: felperes
(cím1)
A felperesi érdekelt: felperesi érdekelt
(cím1)
A felperes és a felperesi
érdekelt képviselője: Dr. Papp Róbert ügyvéd
(cím2.)
Az alperes: Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal
(cím3.)
Az alperes képviselője: Dr. Kis Zoltán Viktor kamarai jogtanácsos
Az ügy tárgya: építési ügyben hozott közigazgatási határozat (CS/D01/00786-5/2023.)
megtámadása tárgyú közigazgatási jogvita
A felülvizsgálati kérelmet benyújtó felek: a felperes
A felülvizsgálni kért jogerős határozat száma: Szegedi Törvényszék 102.K.700.538/2024/22.
számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria

- a Szegedi Törvényszék 102.K.700.538/2024/22. számú ítéletét az alperes CS/D01/00786-5/2023. számú határozata bontásra kötelező rendelkezése tekintetében hatályában fenntartja, ezt meghaladóan megváltoztatja és az alperes CS/D01/00786-5/2023. számú határozatát a meglévő lakóépület oldalhatáron álló falazatában kialakított nyílászárók befalazással történő megszüntetésére vonatkozó részében megsemmisíti;
- megállapítja, hogy a felek a perrel felmerült költségeiket maguk viselik;

- megállapítja, hogy a 30.000 (harmincezer) forint elsőfokú és a 70.000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illeték az állam terhén marad.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A egyéb érdekelt1 1989. január 24-én kelt, IV.586/1989 iktatószámú határozatával építési engedélyt adott ki a cím1, helyrajzi szám1 alatti ingatlanon (a továbbiakban: perbeli ingatlanon), a bal oldali telekhatáron, 5,00 m-es előkerttel elhelyezett, földszint + tetőtérbeépítéses 4 szobás lakás, valamint egy garázst is tartalmazó lakóépület építésére.

[2] A perbeli ingatlanon a Szeged Megyei Jogú Város Építési Szabályzatáról szóló 19/2015. (V.14.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) szerint a megengedett legnagyobb beépítettség 30%, a beépítéssel érintett telekhatár felőli szomszédos ingatlan az építési engedély kiadásakor a egyéb1 helyrajzi szám2ú 135 m² kiterjedésű ingatlan (a továbbiakban szomszédos ingatlan), amely „kivett közterület” művelési ágban volt nyilvántartva.

[3] Az építési engedélyhez tartozó záradékkal ellátott tervdokumentáció szerint a telekhatáron álló, északnyugati homlokzat kialakítása üvegtégla felületekkel tagolt, nyílás és nyílászáró nélküli falazat kialakítására jogosította az építtetőket.

[4] A megépített lakóépület az 1990. július 6-án kelt, IV.4050/1990. számú határozattal végleges használatbavételi engedélyt kapott, amely alapján, a egyéb érdekelt2 által kiadott, 1991. január 16. napján kelt, 528-2/1990. számú határozat szerint megváltoztatták a tárgyi földrészlet nyilvántartott adatait, bejegyezték a lakóépületet.

[5] A perbeli ingatlanon meglévő lakóépületet 2014. február 1-jét megelőzően 4,20 x 3,50 m alapterületű épületrésszel (a meglévő fedetlen terasz beépítésével) bővítették (a továbbiakban első bővítés). A bővítési munkára építési engedélyt nem kértek. egyéb érdekelt1 1989. november 20. napján kelt, IV.586-4/1989 iktatószámú határozatával építési engedélyt adott ki továbbá a perbeli ingatlanon, a lakóépület mögött, attól 3,00 m távolságot tartó módon, oldalhatáron állóan elhelyezett, 8,00 m hosszú, 2,50 m széles baromfiól, továbbá kerítés és zárt trágyatároló építésére.

[6] A szomszédos ingatlant a 2003. május 14. napján kelt adásvételi szerződéssel megvásárolta egy, a jelen perben nem álló természetes személy. Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint így a szomszédos ingatlan 2003. május 20-a óta természetes személy tulajdonában áll, az ingatlan „kivett közterület” művelési ágában változás nem történt.

[7] A felperes 2018. szeptember 2-án a lakóépület oldalhatáron álló falazatában lévő üvegtégla felületek helyére nyílászárókat – a földszinti közlekedőben 125 cm mellvédmagasságú 70 x 105 cm nyílásméretű, a tetőtéri fürdőszobában 155 cm

mellvédmagasságú 60 x 90 cm nyílásméretű és a tetőtéri gyerekszobában 80 cm mellvédmagasságú 130 x 90 cm nyílásméretű – épített be. A beépítést követően, 2018. november 6-án bejelentette az alperes egyéb érdekelt³ (az alperes jogelődjének) az elvégzett átalakítás tényét. A jogelőd építésügyi hatóság a 2018. november 16-án kelt, CS-06/D01/03414-2/2018. számú, „Tájékoztatás” tárgyú iratában idézte az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 18. § (1) bekezdését, 48. § (1) bekezdés a), b) és c) pontjait, továbbá rögzítette, hogy az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: egyéb²) 37. §-a a szomszédos telkek közös határvonalán lévő, vagy attól 3 m-en belül álló homlokzati falban lévő nyílászáró méretét és magasságát határozza meg. Tájékoztatta a felperest, hogy a perbeli ingatlan „az ingatlan nyilvántartás szerint jelenleg közterülettel határos ingatlan, az egyéb² nem rendelkezik a közterületre néző határfalban kialakítható nyílászáró méretéről és magasságáról. Az Ön [a felperes] által végzett átalakítási munka a fenti építési jogszabályokkal nem ellentétes.”

[8] A szomszédos ingatlan nyilvántartott művelési ágában a változást 2018. szeptember 13. és 2019. január 18. közti időszakban vezették át, az ingatlan művelési ága „kivett beépítetlen terület” lett.

[9] A perbeli ingatlanon 2019-2024. között a főépület 4,20 x 3,50 m alapterületű bővítménnyel bővült, valamint a lakóépület mögött, különállóan 12,00 x 4,60 m alapterületű, 3,00 m gerincmagasságú, félnyeregvetős építmény épült (a továbbiakban: második bővítés). A bővítés elvégzéséhez engedélyt nem kértek.

[10] Az alperes a perbeli ingatlanon 2024. február 1-jén az egyéb érdekelt⁴hoz mint szakmai irányító és felügyeleti szervhez panaszbejelentés alapján, a panaszügy kivizsgálása érdekében, de attól elkülönült eljárásban, hivatalból hatósági ellenőrzést tartott. Ennek során megállapította, hogy a telek túlépített, a szükséges zöldfelületi fedettség nem biztosított. A főépület 4,20 x 3,50 m alapterületű bővítménnyel bővült, valamint a lakóépület mögött, különállóan 12,00 x 4,60 m alapterületű, 3,00 m gerincmagasságú, félnyeregvetős építmény épült. A helyszínen felvett jegyzőkönyvben rögzítették, hogy a fémlemez borítású tároló a közvetlenül szomszédos, helyrajzi szám³ú telken áll.

[11] A hatósági ellenőrzés során a felperes elismerte, hogy a 2018. szeptember 2-án végzett átalakítás során a lakóépület oldalhatáron álló falazatában lévő üvegtégla felületek helyére nyílászárókat – a földszinti közlekedőben 125 cm mellvédmagasságú 70 x 105 cm nyílásméretű, a tetőtéri fürdőszobában 155 cm mellvédmagasságú 60 x 90 cm nyílásméretű és a tetőtéri gyerekszobában 80 cm mellvédmagasságú 130 x 90 cm nyílásméretű – épített be.

[12] Az alperes a hatósági ellenőrzés megállapításai alapján 2024. február 19-én építésrendészeti eljárást indított, melynek eredményeképp a 2024. április 12. napján kelt, CS/D01/00786-5/2023. ügyiratszámú határozatával kötelezte a felperest mint építtetőt, hogy a perbeli ingatlanon határozata véglegessé válásától számított 6 hónapon belül a szabályossá tétel érdekében a meglévő lakóépület mögött közvetlenül, de szerkezetileg különállóan az oldalsó telekhatárán álló melléképülethez szabálytalanul, építési engedély nélkül megépített, 3,00 m x 4,60 m bővítményt bontsa el, a meglévő lakóépület oldalhatáron álló falazatában kialakított 2 db nyílászárót szüntesse meg befalazással. Rögzítette a megszüntetési kötelezettséggel érintett nyílászárók paramétereit.

[13] Az alperes a határozatát az Étv. 18. § (1) bekezdésére, az Étv. 2. § 13. pontjára, 47. § (3) bekezdésére, a 48. § (1) bekezdésére, a 48/A. § (5) bekezdésére, 31. §-ára, 36. § (1) bekezdésére, a 34. § (1) bekezdésére, az 51. § (1) bekezdésére, az egyéb² 37. § (1) és (4) bekezdésére és az 1. számú mellékletére, a HESZ előírásaira, valamint az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Eljr.) 1. melléklet 8.

pontjára, 67. § (2) és (8) bekezdésére alapította. Megállapította, hogy 2018. szeptember 2-án szabálytalanul, országos érvényű építési jogszabállyal ellentétes módon átalakították a meglévő lakóépület telekhatáron álló homlokzatát, valamint 2019-2021. évek közt a lakóépület mögött lévő melléképületet szabálytalanul, építési engedély nélkül bővítették. A szabálytalan építési munka építtetője a felperes volt. A szomszédos ingatlan 2003. év óta nem tekinthető közterületnek, az az átalakítási munkák végzésének idején hatályos helyi érvényű építési jogszabály értelmében kertvárosi lakóterületbe sorolt volt, így arra csak az egyéb2 37. §-a szerint meghatározott módon szellőzőnyílás vagy szellőző ablak nyitható, nyílászáró nem.

[14] Kifejtette, hogy a perbeli ingatlanon a lakóépület mögött építési engedélynek megfelelően megépített állattartó melléképület alapterületét (8,00 m x 2,50 m) két ütemben növelték meg. Az egyéb3 felületén elérhető műholdas felvételekre hivatkozással megállapította, hogy 2009-2014. évek közt szélesebb tetőidom került a baromfiól építményre, 2019-2021. években pedig a lakóépületig további 3,00 m x 4,60 m alapterületű épületrésszel bővítették. A melléképület így a bővítéssel meghaladta a jogszabály szerint építési engedély nélkül építhető méretet (12,00 m x 4,60 m alapterületű, 3,00 m gerincmagasságú, 2,10 m ereszmagasságú), tehát a bővítési munka megkezdése előtt arra építési engedélyt kellett volna kérni, azt azonban az építtetők elmulasztották.

[15] Az alperes értékelte, hogy a perbeli ingatlan 641 m² alapterületű, amelynek legfeljebb 30%-a, azaz 192,30 m² terület építhető be. A terasz szabálytalan beépítésével együtt a lakóépület 198 m² alapterületű és emellett még 55,2 m² alapterületű melléképület áll a telken, így a teljes beépítettség 253,20 m², ami meghaladja a helyi építési szabályzatban meghatározott 30%-os értéket. A határozat szerint a melléképület bővítményének fennmaradása a túlépítés okán nem lehetséges, továbbá az engedély nélkül végezhető átalakítási munkák során az országos érvényű építési jogszabállyal ellentétesen alakították át a telekhatáron álló homlokzatot, ezért a szabályossá tétel érdekében az építtetőt a bontási és építési munkák elvégzésére kötelezte.

A felperes keresete, az alperes és az alperesi érdekeltek védekezése

[16] Az alperes határozatával szemben a felperes keresetet terjesztett elő, amelyben a jogelőd építésügyi hatóság a 2018. november 16-án kelt, CS-06/D01/03414-2/2018. számú iratára tekintettel kifejtette, hogy az illetékes építési hatóság az ő bejelentése alapján az ügyben már eljárta, és jogszabálysértést nem állapított meg, majd az alperes ugyanabban az ügyben, ugyanarra a kérdésre egy ellentétes döntést hozott több, mint 5 év elteltével.

[17] Hangsúlyozta a szomszédos ingatlan az ingatlanügyi hatóság iratai szerint, a „kivett közterület” volt, így a közterületre néző oldalfalba beépített ablakok nem lehetnek szabálytalanok. Vitatta továbbá, hogy az ingatlanán létesített átláthatatlan üvegfelületek nyílászárónak minősülnek az egyéb2 alkalmazása során.

[18] A felperes a keresetében a bontásra kötelezést is vitatta, állítva, hogy az alperes által a helyszínen készített jegyzőkönyv azt rögzíti, a fedett-nyitott tároló építési ideje szemrevételezéssel nem volt megállapítható, és az álláspontja szerint az egyéb3 felületén elérhető műholdas felvétel (Ortofoto 2011-2014). éppen azt bizonyítja, a melléképület és a lakóépület között nincs üres hely, ott tető van. Előadta, hogy a felperesi helyrajzi szám1.-ű ingatlan „használat szerint” 900 m² területű. Ez látszik a helyszínen készült fényképeken és a műholdas képeken is. A beépíthetőség 900 m² esetén annak 30%-át figyelembe véve 270 m².

Az alperes azonban itt az ingatlan-nyilvántartási adatokat vette figyelembe, és az alapján 641 m²-rel számolt. Az építésügyi hatóság tehát a használatot, mint a döntését megalapozó állapotot a helyrajzi szám2.-ú telektulajdonosa felé hivatalból alkalmazta, a felperes felé azonban nem. A helyrajzi szám2.-ú telek tulajdonosa megkapta azt lehetőséget, hogy egy kritikus ingatlan-nyilvántartási adat, bejegyzés figyelmen kívül hagyható, a felperes azonban nem.

[19] Az alperes a kereset elutasítását kérte.

A jogerős ítélet

[20] Az eljáró bíróság jogerős ítéletével a keresetet elutasította. Megállapította, hogy a felperes által hivatkozott CS-06/D01/03414-2/2018. számú, a felperes kérésére kiadott „Tájékoztatás” megnevezésű irata, nem minősül közigazgatási döntésének, az közvetlen joghatással járó cselekményt nem tartalmazott. Az „udvarias levélben” nyújtott tájékoztatás sem a felperesre, sem magára az alperesre vonatkozóan kötőerővel nem bírt. Annak tartalmából arra lehet következtetni, hogy a hatóság sem a tényállás feltárását, sem közigazgatási eljárás lefolytatását nem végezte, mindösszesen kötőerő nélkül nyújtott tájékoztatást, illetve adott jogszabályértelmezést az ügyintéző a felperes tájékoztatást kérő levelében foglaltak és az akkor már nem helytálló művelési ágra vonatkozó nyilvántartási adatok alapján.

[21] Az Étv. 2. § 13. pontja, valamint „az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény” [helyesen: az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.)] Inytv. 5. § (1) bekezdése alapján arra a következtetésre jutott, hogy mivel a szomszédos ingatlan 2003. május 20. napja óta magánszemély tulajdonában áll, ettől az időponttól kezdve nem közterület, függetlenül az ingatlan művelési ágára vonatkozó nem közhiteles bejegyzéstől. A közterület fogalmának akkor felel meg egy ingatlan, ha az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés mellett az Étv. szerinti további két feltétel is teljesül, így egyrészt közhasználatra szolgál, másrészt állami vagy önkormányzati tulajdonban áll. Ezért az alperes helyesen állapította meg, hogy bár az ingatlan-nyilvántartásban a nyílászárók átalakításakor a szomszédos ingatlan művelési ága kivett közterület volt, de az 2003. május 20. napja óta adásvétel útján magántulajdonba került, ennek megfelelően nem minősült az Étv. szerinti közterületnek, hiába tartotta akként nyilván az ingatlan-nyilvántartás a tárgybeli időszakban.

[22] A jogerős ítélet az egyéb 37. § (1) és (4) bekezdése alapján arra a következtetésre jutott, hogy a nyílászárók beépítése jogellenes volt. Kitért arra, hogy bár az egyéb 2 értelmező rendelkezései sem a nyílászáró, sem az ablak, sem az üvegfal definícióját nem tartalmazzák, ugyanakkor a szavak általánosan elfogadott jelentése szerint az ablak az épület falán kialakított nyílásban elhelyezett, azt lezáró szerkezet, melyen át levegő vagy világosság juthat az épület belső helyiségeibe, mely fogalomnak a perbeli üvegfelületek megfeleltek, figyelemmel arra, hogy funkciójukat tekintve a helyiség megvilágítására szolgálnak. Nem tulajdonított jelentőséget ugyanakkor annak, hogy azok nem nyithatók, mert a felperes által 2018. évben a tájékoztatást kérő leveléhez becsatolt tanúsítvány is azt igazolta, hogy azokat két kilincses bukóablakként, tehát egyértelműen nyílászáróként gyártották, mindösszesen a nyithatóságát szüntették meg egyedileg, fizikai közrehatással. Arra figyelemmel pedig, hogy a meglévő lakóépület telekhatáron álló homlokzatába a felperes által 2018. szeptember 2-án szabálytalanul, országos érvényű építési jogszabállyal ellentétesen beépített nyílászárókat

ebben a formában nem lehet szabályossá tenni, az elsőfokú bíróság azok befalazással történő megszüntetésre kötelezését jogszerűnek találta.

[23] Az eljáró bíróság a meglévő lakóépület mögött közvetlenül, de szerkezetileg külön állóan az oldalsó telekhatárán álló melléképülethez szabálytalanul, építési engedély nélkül megépített, 3,00 m x 4,60 m bővítmény elbontására kötelezést szintén jogszerűnek értékelte. Kiemelte, hogy egy ingatlan beépíthetőségénél csak az adott ingatlan méreteit lehet figyelembe venni. Ahhoz, hogy a felperes által használt két szomszédos ingatlant egyben lehessen figyelembe venni és együttesen lehessen megállapítani a beépíthető területnagyságot a két ingatlant egyesíteni kell, amelyet az ingatlan-nyilvántartásban át kell vezetni. Ezért az alperes helyesen határozta meg a perbeli ingatlan beépítettségének mértékét.

[24] A bővítés időpontja tekintetében megállapította, hogy „az egyéb³ területén elérhető műholdas felvételek alapján” – a felperes kifogásával szemben – a 2009-2014. évek közti időszakban bővítéssel szélesebb tetőidom került a baromfiól építményre, a 2019-2021. években pedig a lakóépületig 3,00 m x 4,60 m alapterületű épületrésszel bővítették. Helyesen állapította meg az alperes, hogy ezzel a bővítéssel a melléképület meghaladta a jogszabály szerint építési engedély nélkül építhető méretet, így a bővítési munka megkezdése előtt arra építési engedélyt kellett volna kérni, azt azonban az építtetők elmulasztották. Tehát jogszabálysértő módon a meglévő melléképület bővítményének építése történt – építési engedély nélkül, a telek túlépítésével – és nem pedig a régi építmény bontása, illetve a tető felújítása, azaz nem csak felújítást és korszerűsítést, hanem a meglévő melléképület bővítését végezték el. Jogszerűen kötelezte tehát az alperes a felperest a meglévő lakóépület mögött közvetlenül, de szerkezetileg külön állóan az oldalsó telekhatárán álló melléképülethez szabálytalanul, építési engedély nélkül megépített, 3,00 m x 4,60 m bővítmény elbontására.

A felülvizsgálati kérelem

[25] A jogerős ítélettel szemben a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, melyben a keresetéhez hasonlóan vitatta, hogy az alperesi jogelőd 2018. november 16-án kelt, CS-06/D01/03414-2/2018. számú irata csupán „udvarias levél” lett volna, ezáltal joghatás kiváltására nem lett volna alkalmas. A véleménye a hatóság ténylegesen döntést hozott, a jogerős ítéletben elfoglalt jogértelmezés sérti az Alaptörvény XXIV. cikk (1) bekezdését, valamint az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 1. §, 39. § 80. §, 81. §, továbbá a 101. § (2) bekezdését. Előadta, hogy arra vonatkozóan nem tartalmaz a jogerős ítélet semmilyen indokolást, hogy a 2018-ban közölt „udvarias levél” megfelel-e esetleg a hatósági bizonyítvány formai követelményeinek.

[26] A felperes nem értett egyet a jogerős ítéletnek a szomszédos ingatlan tekintetében tett megállapításaival sem, előadva, hogy az Inyvtv. 5. § (1) bekezdés alapján a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) rendelkezéseit kell alkalmazni, ezért 2018-ban a hatóság helyesen járt el, mivel az ellenkező bizonyításáig az ingatlanadatról vélelmezni kell, hogy az fennáll, ezért annak helyességének vélelme az átalakítás időpontjában fennállt, sőt, a per során az alperes is bizonyította, hogy a művelési ág bejegyzésének módosítása csak 2019. január 18. napjával lett jogerős. Kifogásolta továbbá a nyílászáró fogalmának az elsőfokú bíróság által elvégzett értelmezését.

[27] A felperes a bontási kötelezettség kapcsán előadta, hogy 2019-ben, egy 2011-ben már meglévő épület együttesen cserélte le a tetőt, annak hibái miatt, azzal, hogy a tetőcsere nem engedélyköteles tevékenység. Az álláspontja szerint a perben 2011-2014-es ortofotóval

megfelelően bizonyította a már meglévő tetőszerkezet létét. Ezzel szemben az alperes a 10 éven belüli bővítést egy 36 évvel ezelőtti engedélyezési tervrajzon lévő 3m széles és 4,6m hosszú, két épületrész közötti üres területtel bizonyította a határozat meghozatala után, a két bírósági tárgyalás között, mely bizonyíték nem állt a felperes rendelkezésre az alperes határozatának meghozatala előtt. A törvényszék a hatósági eljárást meghosszabbítva kiterjesztett bizonyítást folytatott le, az ortofotók elemzésével úgy, hogy az új bizonyítási eljárásban felperest nem szólították fel az arra való reagálásra.

[28] A felperes vitatta továbbá a bizonyítékok elsőfokú bíróság által elvégzett értékelését, az ortofotó bizonyításra való alkalmasságát és állította, hogy a felvételekből az a helyes következtetés vonható le, hogy a 10 éven belüli építés nem bizonyítható. Utalt rá továbbá, hogy úgy döntöttek az építmény harmadának lebontásáról, hogy közben nem vizsgálták a maradék épületrész állékonyságát mint szakkérdést.

[29] Az alperes a felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte, fenntartva a perbeli nyilatkozatait és a határozatában foglaltakat. Kiemelte, hogy a felperes 2018. évi levelének megfogalmazása („szíveskedjenek tájékoztatást adni”) és az arra adott válasz megfelelő értékelésével hozta meg a bíróság a jogerős ítéletét. Hangsúlyozta, hogy a peres eljárás tárgyát nem a 2018. évi ügy képezte (amely hangsúlyozottan nem hatósági eljárás volt, hanem egy írásbeli kérdésfeltevés arra adott válasz), hanem az alperes által 2024. évben lefolytatott építésrendészeti eljárás és az annak során hozott hatósági határozat.

[30] Az alperes szerint a felperes a felülvizsgálati kérelmében új körülményekre is hivatkozott, melyet a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 117. § (3) bekezdése nem tesz lehetővé.

[31] A felperesi érdekelt felülvizsgálati eljárásban nyilatkozatot nem terjesztett elő.

A Kúria döntése és jogi indokai

[32] A felülvizsgálati kérelem az alábbiak szerint megalapozott.

[33] A Kp. 120. § (5) bekezdése, valamint a 115. § (2) bekezdése alapján alkalmazandó 108. § (1) bekezdése értelmében a felülvizsgálati eljárásban bizonyítás felvételének nincs helye, a Kúria a felülvizsgálati kérelem elbírálása során a felülvizsgálati kérelem és a felülvizsgálati ellenkérelem keretei között a jogerős határozat meghozatalakor rendelkezésre álló iratok és bizonyítékok alapján dönt.

[34] A Kúria rögzíti, hogy a felperes 2018. évi átalakításai (az alperesi határozat szerinti nyílászáró kialakítása) tekintetében a keresetében elsődlegesen arra hivatkozott, hogy a határozat befalazásra kötelező rendelkezései azért voltak jogszabálysértők, mert a munkálatok elvégzését követően annak tényét 2018. november 6-án bejelentette az építésügyi hatóságnak (az alperes jogelődjének), amely arról tudomást szerezve arról tájékoztatta, hogy az elvégzett átalakítás nem ellentétes az Étv. 18. § (1) bekezdés, 48. § (1) bekezdés a), b) és c) pontjai, és az egyéb 37. §-ával.

[35] Az Étv. felperesi bejelentés idejében hatályos 48/A. § (5) bekezdése értelmében az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóság jogszabályban meghatározott esetekben és módon 60 napon belül folytatja le a hatósági ellenőrzést és ha szabálytalanságot állapít meg, hivatalból megindítja az eljárást és megteszi az (1)–(4) bekezdésben meghatározott

intézkedéseket. Az eljárás megindításának legkésőbb az építés befejezésétől – ha az nem állapítható meg, akkor az építmény használatbavételétől – számított tíz éven belül van helye.

[36] Az Ákr. felperesi bejelentés idején hatályos 100. § (1) bekezdése alapján a hatósági ellenőrzés hivatalból indul meg, azt a hatóság a hivatalbóli eljárás szabályai szerint folytatja le. A (2) bekezdés szerint a hatósági ellenőrzését az ügyfél is kérheti.

[37] Az Ákr. 101. § (1) bekezdése szerint, ha a hatóság a hatósági ellenőrzés során jogsértést tapasztal, megindítja az eljárást, vagy ha a feltárt jogsértés miatt az eljárás más szerv illetékességébe tartozik, annak eljárását kezdeményezi. A (2) bekezdés kimondja, hogy, ha a hatóság az ügyfél kérelmére lefolytatott hatósági ellenőrzés során jogsértést nem tapasztal, ennek tényéről hatósági bizonyítványt állít ki. A hivatalból folytatott hatósági ellenőrzés eredményéről a hatóság az ügyfél kérelmére állít ki hatósági bizonyítványt.

[38] A Kúria megállapította, hogy az alperes jogelődje a felperes által elvégzett építési tevékenységről legkésőbb a felperes bejelentéséből tudomást szerzett, arra vonatkozóan 2018. november 16-án kelt, CS-06/D01/03414-2/2018. számú iratával választ adott, amelynek tartalmából megállapítható, hogy vizsgálta a szomszédos ingatlan jogi jellegét is.

[39] Az Ákr. 100. §-a tartalmazza a hatósági ellenőrzés megindítására vonatkozó általános szabályokat. A hatósági ellenőrzés lefolytatására főszabály szerint hivatalból kerül sor és azt a hatóság a hivatalbóli eljárás szabályai szerint folytatja le. Az Ákr. rendszerében a hatósági ellenőrzés nem minősül hatósági ügynek [Ákr. 7. § (1) bekezdés], így annak részeként anyagi jogi kötelezettség vagy egyéb érdemi jogkövetkezmény alkalmazására nincs jogi lehetőség. A hatósági ellenőrzés elkülönül a hatósági eljárástól, hiszen az nem az ügy érdemében hozott határozattal fejeződik be. A hatósági ellenőrzés a hatóság azon eljárása, melynek során azt vizsgálja, hogy a jogszabályokban vagy hatósági döntésekben meghatározott magatartási szabályok és az annak hatálya alá tartozó jogalanyok magatartása megfelel-e egymásnak.

[40] Az Ákr. VII. fejezete alá tartozó hivatalbóli eljárások elsődleges célja a közérdek érvényesítése, általában valamilyen joghátrány (ügyféli kötelezettség, közigazgatási szankció) előírása a jogszabálysértés feltárása esetén. A hatósági ellenőrzés esetén a hatóság szabadon mérlegelheti, hogy mikor, kivel és milyen tárgyban folytat le ellenőrzést, amely során ha jogsértést tapasztal, eljárási kötelezettséget megalapozó ügyet tár fel. A hatósági ellenőrzés lefolytatását az Ákr. 100. § (2) bekezdése szerint az ügyfél is kérheti. A hatóság továbbá az ellenőrzés lezárása keretében mérlegelés nélkül köteles az Ákr. 101. § (1) bekezdése szerint eljárni, így vagy megindítani az eljárást [a) pont], vagy ha a feltárt jogsértés miatt az eljárás más szerv illetékességébe tartozik, annak eljárását kezdeményezni [b) pont]. A hivatalbóli eljárás megindítására az Ákr. 101. § (1) bekezdése nem állapít meg határidőt, ezért az Ákr. 98. §-ából következőben – mely a hatósági ellenőrzésre a hatósági eljárás szabályai alkalmazását rendeli – az Ákr. 50. § (6) bekezdése az irányadó. Ha törvény vagy kormányrendelet eltérően valamely eljárási cselekmény teljesítésének határidejéről nem rendelkezik, a hatóság, az ügyfél és az eljárás egyéb résztvevője azonnal, de legkésőbb nyolc napon belül gondoskodik arról, hogy az eljárási cselekményt teljesítse vagy a végzést meghozza.

[41] A Kúria gyakorlata egységes abban a kérdésben, hogy az Étv. 48/A. § (5) bekezdésében meghatározott 60 napos határidő a hatóság tényleges tudomásszerzésétől számítandó. (Kfv.III.37.068/2021/12., Kfv.III.37.292/2017/6., Kfv.III.37.345/2017/6.) A hatósági ellenőrzés lefolytatására az Étv.-ben előírt 60 napos határidő akkor megtartott, ha az építésfelügyeleti hatóság annak lezárásaként, amennyiben szabálytalanságot tár fel, haladéktalanul, de legkésőbb a határidő lejártát követő nyolcadik napon intézkedik az eljárás megindítása iránt. (Kfv.VII.37.757/2024/5.) Az ügyfél hatósági bizonyítvány kiadása megtagadásának esetén az építésügyi hatóság köteles azzal egyidejűleg építésrendészeti eljárást kezdeményezni. (Kfv.III.37.074/2023/7.) A Kúria a Kfv.IV.37.016/2024/9. számú közzétett határozatban kifejtette továbbá, hogy az Étv. 48/A. § (5) bekezdésének a hatósági

ellenőrzés lefolytatására előírt 60 napos szubjektív határidő megtartottságáról nem lehet szó akkor, ha szabálytalanság feltárása esetén nem intézkedik haladéktalanul az eljárás megindítása iránt.

[42] A kifejtettek alapján a Kúria a következő megállapításokat tette.

[43] A felperes 2018. november 6-án bejelentette az építésügyi hatóságnak a nyílászárók létesítését. A bejelentést az Ákr. 38. §-a alapján – tartalma szerint – hatósági ellenőrzés lefolytatása iránti kérelemnek kellett tekinteni. Megállapítható továbbá, hogy az alperesi jogelőd a hatósági ellenőrzést lefolytatta, vizsgálta, hogy a felperes által elvégzett építési tevékenység jogszerű volt-e. Ennek eredményeképp „tájékoztatást” adott a felperesnek a tevékenysége jogszerűségéről.

[44] Az a körülmény, hogy az alperesi jogelőd megfelelően járt-e el, amikor a felperes kérelmére lefolytatott hatósági ellenőrzést követően nem kifejezetten hatósági bizonyítványt, hanem egy informális jellegű tájékoztató levelet bocsátott ki, jelen ügynek nem lehetett a tárgya. Lényeges viszont, hogy a hatóság az építési tevékenységről a 2018. november 6-i bejelentés alapján legkésőbb a tájékoztató levelének kiadása napján, azaz 2018. november 16-án tudomást szerzett. Ezt követően ezen építési tevékenység vonatkozásában építésrendészeti eljárást az alperesi jogelőd egyáltalán nem indított, azt több, mint 5 évvel később tette csak meg az alperes, 2024. február 19-én. Ezáltal az alperes az Étv. 48/A. § (5) bekezdésében foglalt határidőt sokszorosán túllépte. Helytállóan hivatkozott tehát a felperes arra, hogy a 2018-ban tett bejelentése és az arra adott hatósági „tájékoztatás” ténye – a kifejtettek szerint – kizárta a meglévő lakóépület oldalhatáron álló falazatában kialakított nyílászárók létesítésének jogszerűsége ismételt vizsgálatára vonatkozó eljárás megindítását és ebből következően a befalazásra vonatkozó kötelezés előírását. Erre tekintettel a felperes további, a nyílászáró befalazását előíró rendelkezés vonatkozásában előadott felülvizsgálati hivatkozásainak érdemi vizsgálata szükségtelen volt.

[45] A Kúria megállapította, hogy a felperes az alperes határozatának bontásra kötelező rendelkezései kapcsán a bizonyítékok felülmérlegelését kérte.

[46] Az elsőfokú bíróság a per irataiból is megállapíthatóan az építés 10 éven belülségének kérdésében bizonyítást folytatott le, melynek során a rendelkezésére álló képfelvételeket a felek elé tárva azokat értékelte. A 22. számú jegyzőkönyvből megállapítható, hogy a felperes és jogi képviselője ezen alkalommal személyesen is jelen volt, a nyilatkozataikat megtehették, a tárgyalás berekesztésére történő figyelmeztetést követően egyebet előadni nem kívántak. A jogerős ítélet továbbá éppen a tárgyaláson is megtekintett felvételekre alapítottnan állapította meg, hogy 2019-2021. évek közt milyen építési (bővítési) munkálatokat végeztek, a bizonyítékok értékeléséről a határozatában számot adott.

[47] A Kúria hangsúlyozza, hogy a bizonyítékok felülmérlegelésére a felülvizsgálati eljárásban csak kivételesen van lehetőség: akkor, ha azt jogszabálysértés, így a tényállás iratellenes megállapítása, illetve kirívóan súlyos mérlegelési hiányosság indokolja (Kfv.V.35.239/2023/8., Kfv.II.37.020/2023/6., Kfv.III.37.598/2024/2.). A felperes által a felülvizsgálati kérelmében előadott körülmények azonban ilyennek nem voltak tekinthetők, figyelemmel arra is, hogy a rendelkezésre álló bizonyítékokat megismerhette, azokra nyilatkozatot, észrevételt tehetett.

[48] A felperes kifogásolta, hogy az eljárásban nem vizsgálták a maradék épületrész állékonyságát.

[49] A Kp. 117. § (3) bekezdése szerint a felülvizsgálati kérelemben nem lehet hivatkozni új jogalapra és olyan új tényre, körülményre, amely nem volt az elsőfokú eljárás tárgya.

Mindezért az első ízben a felülvizsgálati kérelemben előadott hivatkozás vizsgálatára a Kúriának nem volt lehetősége.

[50] A kifejtettekre tekintettel a Kúria megállapította, hogy a jogerős ítélet bontásra kötelező rendelkezés tekintetében a jogerős ítélet a jogszabályoknak megfelelt, azt a Kp. 121. § (2) bekezdése alapján hatályában fenntartotta, ezt meghaladóan a Kp. 121. § (1) bekezdés b) pontja alapján megváltoztatta és a meglévő lakóépület oldalhatáron álló falazatában kialakított nyílászárók befalazással történő megszüntetése tekintetében az alperes határozatát megsemmisítette, azzal, hogy mivel a kifejtettek szerint a hatósági eljárás megindítását a jogszabály ebben a körben már nem teszi lehetővé, mellőzte a hatóság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára kötelezését.

A döntés elvi tartalma

[51] *Az ügyfél kérelmére lefolytatott és jogsértést meg nem állapító hatósági ellenőrzést követően nincs lehetőség ugyanabban a kérdésben – akár évekkel később – építésfelügyeleti eljárás megindítására. A felülvizsgálati eljárásban a bizonyítékok felülmérlegelésére nincs lehetőség.*

Záró rész

[52] A Kúria a Kp. 115. § (2) bekezdése folytán alkalmazandó Kp. 107. § (1) bekezdése alapján a felek erre irányuló kérelmének hiányában tárgyaláson kívül járt el.

[53] A Kúria megállapította, hogy a pernyertesség és a pervesztesség aránya közötti különbség nem jelentős, ezért a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp. 83. § (2) bekezdése értelmében egyik fél sem köteles perköltség megtérítésére, a felek a perrel felmerült költségeiket maguk viselik.

[54] Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 39. § (3) bekezdés d) pontja és az 50. § (1) bekezdése szerinti felülvizsgálati illetéket a Kp. 35. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 102. § (6) bekezdése alapján az állam terhén marad.

[55] Az ítélettel szemben a felülvizsgálat lehetőségét a Kp. 116. § d) pontja zárja ki.

Budapest, 2025. május 27.

Dr. Balogh Zsolt s.k.
a tanács elnöke

Dr. Kiss Árpád Lajos s.k.

Dr. Bögös Fruzsina s.k.

előadó bíró

bíró

Dr. Hajas Barnabás s.k.
bíró

Dr. Kalas Tibor s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:
tisztviselő