



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

végzése

Az ügy száma: Kfv.II.37.192/2021/4.

A tanács tagjai: Dr. Kovács András a tanács elnöke

Dr. Figula Ildikó előadó bíró

Dr. Rák-Fekete Edina bíró

A felperes: Felperes1

cím1

A felperes képviselője: Szűcs és Társai Ügyvédi Iroda

Dr. Serfőző Péter ügyvéd

cím2

Az alperes: Pest Megyei Kormányhivatal

cím3

Az alperes képviselője: képviselő2 kamarai jogtanácsos

Alperesi érdekelt: érdekelt1

cím4

Alperesi érdekelt

képviselője: Dr. Jámbor Attila Ügyvédi Iroda

Dr. Jámbor Attila ügyvéd

cím5

A per tárgya: építésügyben hozott közigazgatási végzés jogszerűsége vizsgálata

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes

A felülvizsgálni kért jogerős határozat: Budapest Környéki Törvényszék
6.K.702.281/2020/9.

Rendelkező rész

A Kúria a Budapest Környéki Törvényszék 6.K.702.281/2020/9. számú ítéletét hatályon kívül helyezi és az eljárás bíróságot új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítja.

A Kúria megállapítja, hogy a felülvizsgálati eljárásban az alperesi érdekeltnek 152.400.- (egyszázötvenkétezer-négyszáz) forint felülvizsgálati eljárási költsége merült fel.

A végzés ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A felperes, mint a helységi helyrajzi szám1. alatt nyilvántartott lakóház, udvar megjelölésű ingatlan tulajdonosa 2017. december 13-án az elsőfokú építésfelügyeleti hatósághoz, a Pest Megyei Kormányhivatal helységi Járási Hivatalához bejelentést tett a hátsó telke határával szomszédos, helységi helyrajzi szám2. alatti ingatlanon épülő, alperesi érdekelt tulajdonában álló családi lakóház szabályosságának kivizsgálása iránt. Bejelentésében hivatkozott arra, hogy a szomszéd telken történő építkezés ellentétes helységi Város Helyi Építési Szabályzatának homlokzatmagasságát szabályozó részével, mert a helyi építési szabályzatban megengedett 5 méter helyett a telke észak-nyugati sarkától oldalirányban 6,85 méter magas. Emellett hivatkozott arra, hogy a helyi építési szabályzat szerint az utcai kerítés maximum 1,8 méter magas lehet, és bár a két telek közötti kerítés építését nem szabályozza a rendelet, szerinte a szomszéd felé sem lehet nagyobbban építeni ennél.

[2] Az elsőfokú építésfelügyeleti hatóság a családi lakóház szabályosságának kivizsgálására történő kezdeményezés iránti kérelmet visszautasította, majd az alperes, mint másodfokú építésfelügyeleti hatóság a fellebbezés eredményeként eljárva 2018. március 14-én kelt PE/EH/00203-2/2018. ügyiratszámú határozatával az elsőfokú végzést megváltoztatta, és a helységi helyrajzi szám2. alatti ingatlanon épülő lakóház szabályosságának vizsgálatára vonatkozó építésrendészeti eljárást megszüntette.

[3] Az alperes döntése indokolása szerint a bejelentéssel érintett ingatlanon a lakóépület építése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 33/A. § szerinti egyszerű bejelentéssel történő építkezés hatálya alá tartozik.

[4] Az indokolás megállapította, hogy az Étv. 13. § (2) bekezdés b) pont bd) alpontja szerint az egyszerű bejelentéssel történő építési tevékenység esetén a helyi építési szabályzat rendelkezései közül a megengedett legnagyobb beépítési magasságot vagy építménymagasságot kell figyelembe venni, a homlokzatmagasságot és a kerítésmagasságot nem.

[5] Az indokolás kitért arra, hogy a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról, és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogkövetkezményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm.rendelet 45. § (3) bekezdése szerint, mivel helységi város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 25/2012. (XI.15.) Önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) az OTÉK [Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm.rendelet] 2012. augusztus 6-án hatályos szabályaira épül, ezért az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeit (a II. és III. fejezetet) és jelmagyarozatát, valamint az ezekhez kapcsolódó értelmező rendelkezéseket kellett figyelembe venni. Az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos 1. számú melléklete fogalom meghatározások körében az építménymagasság fogalmát használja, ezért a vizsgált lakóépületnél is a HÉSZ-ben meghatározott építménymagasságot kell figyelembe venni. Az indokolás rögzítette, hogy a megvalósuló épület számított építménymagasság értéke 4,72 méter. A HÉSZ előírása szerint ez az érték 5 méter lehet, azaz a tárgyi épület építménymagassága a helyi szabályozásnak megfelel.

[6] Az alperes eljárást megszüntető végzése indokolása megállapította azt is, hogy bár a tárgyi lakóépület a bejelentéskor hatályos HÉSZ 4. § (12) bekezdésben foglalt előírásoknak – mely a telekhatártól mért 3 méteren belüli megengedett legnagyobb homlokzatmagassági értéket határozza meg – bár nem felel meg, mert az előírt 5 méter helyett 5,36 méter magas, de ez az érték az egyszerű bejelentéses épületek esetén nem képezheti vizsgálat tárgyát.

[7] Az indokolás szerint az elsőfokú építésügyi hatóság a tárgyi kivitelezés szabályosságát megvizsgálta, jogsértést nem tárt fel, ezért a Ket. 31. § (1) bekezdés j) pontja szerint az eljárás megszüntetésének volt helye.

A kereseti kérelem és védírat

[8] Az alperes döntésével szemben a felperes terjesztett elő kereseti kérelmet, amelyben a másodfokú végzés megváltoztatását, a jogsértés ténye megállapítását, és az Étv. által lehetővé tett szankció alkalmazását kérte, másodlagosan a végzés elsőfokú döntésre kiterjedő hatályú hatályon kívül helyezését és az eljáró közigazgatási szerv új eljárásra kötelezését indítványozta.

[9] A kereseti kérelem szerint az eljáró hatóságok bár nem vitatták a helyrajziSzám2. alatti telken épülő családi ház homlokzatmagasságának jogszabálysértő voltát, azaz annak tényét, hogy az OTÉK 1. számú melléklete szerint számítva az 5,36 méter, míg helység1 Város Önkormányzat Képviselő-testületének 25/2012. (XI.15.) Önkormányzati rendelete (HÉSZ) 4. § 3. táblázata szerint a telekhatártól mért 3 méteren belül ez csak 5 méter lehet, mégsem alkalmazták a jogsértés Étv. által megszabott következményeit.

[10] A kereseti kérelem szerint a HÉSZ a kertvárosias lakóterületen az utcai kerítést 1,8 magasságban engedi meg, legfeljebb 0,8 méter magas lábazattal, efelett nem tömör kivitelben.

[11] A kereseti kérelem kiemelte, hogy az eljáró hatóság nem vizsgálta az épülő ingatlan valós hasznos alapterületét, amelynek az ügy szempontjából nagy jelentősége van, ugyanis a tervdokumentáció alapján a törvényben meghatározott 300 m² határtól mindössze 0,69 m²-rel marad el, mely a felperes szerint felvetette annak lehetőségét, hogy az ingatlan terve a kedvező jogszabályi előírás alkalmazása miatt készült. Sérelmezte, hogy az alperes nem derítette fel, hogy ennek megfelelően épül-e az ingatlan vagy sem, állította, hogy ilyen csekély eltérés pusztá szemrevételezéssel nem állapítható meg.

[12] Kereseti kérelmében hivatkozott arra, hogy a jogsértés igazolására előzetes bizonyítási eljárást kezdeményezett dr. L.E. közjegyzőnél, és a közjegyző 11036/Ü/248/2018/9. számú végzésével B.P. igazságügyi szakértőt rendelte ki az építkezés szabálytalansága vizsgálata kérdésében.

[13] A közigazgatási perben a Budapest Környéki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság előtt folyamatban volt 27.716/2018. ügyszám alatti perbeli szakaszban 2018. július 18-án az iratokhoz 4. sorszám alatt csatolva terjesztette be az igazságügyi szakértői véleményt, amely szakértői vélemény foglalkozott az építménymagasság, a telekhatártól mért 3 méteren belüli

homlokzatmagasság, az épület szintbeli elhelyezése, a kerítéslétesítés kérdésével, és összességében megállapította, hogy a létesülő épület nem felel meg az éppen aktuális építési jogszabályoknak.

[14] A felperes a szakértői vélemény ismeretében is fenntartotta kereseti kérelmét, és azt kiegészítette annyiban, hogy a szomszédos építkezés sérti az OTÉK 45. § (1) bekezdését is, mert az építendő épület körüli járdaszint több, mint egy méterrel a felperes hátsó telekhatármenti terepszintje fölött helyezkedik el.

[15] A felperes igazságügyi szakértő kirendelését kérte, hivatkozott arra, hogy a közjegyző által kirendelt igazságügyi szakértő nem tudott az alperesi érdekelt ingatlanába bejutni a két helyszíni szemle eredményeként sem, az alperesi érdekelt elutasító magatartása miatt. Indítványozta B.P. tanúkénti meghallgatását is.

[16] Az alperes védiratában a kereseti kérelem elutasítását indítványozta. Előadta, hogy a sérelmezett döntés bár rögzítette, hogy a tárgybeli homlokzatmagasság a HÉSZ általános szabályaitól eltér, de tartalmazta azt is, hogy az ügyre nem az ún. általános HÉSZ szabály az irányadó, figyelemmel arra, hogy a HÉSZ szabályozása az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos időállapotán alapul, azaz az ügy elbírálásánál ezt a szabályt kellett alapul venni.

[17] A védirat szerint mivel az érintett ügyben egy egyszerű bejelentéses eljárásról van szó, ezért az Étv. 13. § (2) bekezdése határozta meg a vizsgálandó szabályokat. A védirat szerint a másodfokú döntésben levezetett épület és építménymagasság számítási mód tisztázta a tényállást.

[18] A védirat szerint a keresetből az nem derül ki, hogy a kerítéslétesítés terén mit tart sérelmesnek a felperes.

[19] A védirat szerint az ügy megítélése nem igényli szakértő bevonását, figyelemmel arra, hogy nem volt olyan szakkérdés, amelynek eldöntése az építésügyi hatóság szakismeretét meghaladó speciális vagy különleges ismeretet igényelne, a vitatott jogkérdés ugyanis a HÉSZ és az OTÉK megfelelő időállapota szerinti szabályai alapján megoldható.

[20] Az alperesi érdekelt nyilatkozatában szintén a kereset elutasítását indítványozta. Amellett, hogy hivatkozott arra, hogy a felperes részéről előzetes bizonyítási eljárás során beszerzett szakértői vélemény a perben nem alkalmazható, kiemelte, hogy a szakértői vélemény nem állapít meg egyetlen olyan körülményt, mely az alkalmazandó építési jogszabályok szerint az alperesi érdekelt részéről megsértésre került volna. Hangsúlyozta, hogy az egyszerű bejelentéssel épülő lakóépületek nem építési engedély és építési tervdokumentáció alapján épülnek, hanem kivitelezési dokumentáció alapján, az Étv. 13. § (2) bekezdése pedig kétséget kizáróan meghatározza, hogy az egyszerű bejelentéssel végzett építési tevékenységek esetén a helyi építési szabályzat mely előírásait kell figyelembe venni az ún. „csonka HÉSZ-t”, így a teljeskörű helyi építési szabályzatnak való megfeleltetés nem lehet releváns az egyszerű bejelentés esetén.

[21] Az alperesi érdekelt szerint a felperesnek nem volt keresetösségi joga az épület hasznos alapterülete kétségessé tétele során. Állította, hogy a perben csak a bíróság által kirendelésre kerülő szakértői vélemény lenne elfogadható az ítélet alapjául, mivel a Pp. szakértői véleményre vonatkozó körülményei nem teljesülhettek, hiszen sem az alperes, sem az alperesi érdekelt nem tehetett fel kérdéseket a szakértőnek.

[22] A bíróság a Kp. 69. § (1) bekezdése alapján az alperesi érdekelt kezdeményezésére a felperes és az alperes hozzájárulása alapján közvetítést rendelt el, és az eljárást felfüggesztette. A közvetítői eljárás azonban eredménytelen volt, ezért a bíróság az eljárást folytatta, majd érdemben döntött.

A közigazgatási bíróság ítélete

[23] A Budapest Környéki Törvényszék a felperes kereseti kérelmét elutasította a Kp. 88. § (1) bekezdés a) pontja alapján, megállapítva, hogy az nem alapos.

[24] Az ítélet indokolása szerint mivel a jogvita tárgyát képező építkezés egyszerű bejelentéssel megvalósuló építési tevékenységnek tekinthető, ez csak akkor szabálytalan, amennyiben az Étv. 13. § (2) bekezdésben felsorolt előírások megsértésével végzik az építkezést.

[25] Nem vitatta, hogy a lakóépület a HÉSZ 4. § (12) bekezdésében foglalt előírásoknak, a homlokzatmagasság előírásainak nem felel meg, de ez a vitatott érték az egyszerű bejelentéses épületek esetében nem képezte a vizsgálat tárgyát, csak az építménymagasság, mely utóbbi megfelelt a HÉSZ szabályozásának.

[26] Az ítélet indokolása utalt arra, hogy a 314/2012. (XI.8.) Korm.rendelet 45. § (3) bekezdése alapján az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeit, és értelmező rendelkezéseit kellett figyelembe venni.

[27] A kerítés vonatkozásában az indokolás megállapította, hogy a HÉSZ csak az utcai kerítéseket szabályozza, ezért az egyéb kerítéseknél az OTÉK 44. § (6) bekezdését kellett figyelembe venni, mely szerint a telek határvonalain létesítendő kerítés kialakítását a helyi sajátosságokra is figyelemmel a helyi építési szabályzat ha nem határozza meg, a tömör kerítés legfeljebb 2,5 méter magassággal létesítendő. A felperes kerítéssel összefüggő kifogása ezért nem volt alapos.

[28] Az ítélet megállapította, hogy az ügy megítélése nem szakkérdés, hanem jogkérdés volt, ezért szakértő kirendelését, valamint az előzetes bizonyítási eljárás keretében kirendelt B.P. igazságügyi szakértő tanúként történő meghallgatását a bíróság mellőzte. Hangsúlyozta, hogy az adott ügyben a HÉSZ és az OTÉK megfelelő időállapota szerinti szabályai alapján kellett elbírálni az ügyet, vagyis szakkérdés az ügyben nem merült fel.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[29] A jogerős ítélettel szemben a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben az ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára kötelezését kérte.

[30] A felülvizsgálati kérelem szerint az ítélet sérti az Étv. 5. § (2) bekezdését, mert az alperes nem juttatta érvényre az általános érvényű építési követelményeket eljárása során, sérti az Étv. 46. § (2) bekezdését, amely az építésügyi hatóság felé ellenőrzési feladatot ír elő az építőipari kivitelezési tevékenységhez kapcsolódóan. A felülvizsgálati kérelem szerint az ítélet sérti a HÉSZ megengedett legnagyobb építménymagasságra vonatkozó 5 méteres és a telekhatártól 3 méteren belül megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 5 méteres szabályát.

[31] A felülvizsgálati kérelem szerint a Törvényszék jogsértően, eljárási hibát vétve mellőzte az általa kért bizonyítást, nem rendelt ki szakértőt, és nem hallgatta meg tanúként a közjegyző részéről kirendelt igazságügyi szakértőt sem. Törvénysértőnek és a Kp. 78. § (1) bekezdésén keresztül alkalmazandó Pp. 276. § (1) és 300. § (1) bekezdésébe ütközőnek találta azt, hogy jogkérdésnek tekintette és nem szakkérdésnek a közigazgatási jogvita részelemeit.

[32] Sérelmezte, hogy bár a bíróság nem vitatta, hogy a helységi helyrajzi szám 2. alatt megvalósuló családi ház homlokzatmagassága HÉSZ szabályaiba ütköző, mégsem tartotta alkalmazhatónak a jogsértésre az Étv. 46. § (2) bekezdés d) és e) pontjában megjelölt következményeket.

[33] Sérelmezte, hogy az eljáró szervek nem vizsgálták az építmény hasznos alapterületét, amelynek szerinte az ügy szempontjából kiemelkedő jelentősége lett volna, hiszen a tervdokumentáció alapján a 300 m² törvényi határtól mindössze 0,69 m²-rel maradt el.

[34] A felülvizsgálati kérelem állította, hogy a szomszédos építkezés esetén a jogsértés fennáll mind a kerítés, mind a homlokzatmagasság, mind az épülő lakóház szintmagassága körében. Utalt a közigazgatási perben becsatolt szakértői vélemény összesítő nyilatkozatára, mely szerint a szomszédos telken részesülő épület nem felel meg az éppen aktuális építésügyi jogszabályoknak.

[35] Az alperesi érdekelt felülvizsgálati ellenkérelmében az ítélet hatályban való fenntartását indítványozta, állítva, hogy az a jogszabályoknak megfelel, eljárási szabálysértés nem történt, és a Kúria közzétett határozatától jogkérdésben sem tért el.

[36] Az alperesi érdekelt szerint a felperesnek nincs keresetőségi joga sem a homlokzatmagasság, sem a kerítés létesítése, sem a 300 m²-es határ túllépését érintően.

[37] A homlokzatmagasság körében hivatkozott arra, hogy a felperes részéről felhasználni kívánt szakértői vélemény is rögzítette – egybehangzóan az alperes döntésével –, hogy a homlokzatmagasság terén nincs olyan jogszabályi előírás, amelyet az építkezés megsérthetne, figyelemmel az Étv. 13. § (2) bekezdésére. Az építménymagasság pedig nem haladja meg a HÉSZ által előírt 5 méteres építménymagasságot. Kiemelte a szakértői véleményből, hogy az csak annyit rögzít, hogy a létesülő épület nem felel meg az aktuális építési szabályoknak,

ellenben a szakértői vélemény rögzítette, hogy az építkezés során kötelezően alkalmazandó építésügyi előírásoknak megfelel.

[38] A kerítés vonatkozásában felülvizsgálati ellenkérelem kiemelte, hogy bár a terveken szerepelt egy másfél vagy 1,8 méteres tömör kerítés de az alperesi érdekelt annak nem kezdte meg a kialakítását, másrészt a HÉSZ kizárólag az utcai kerítés tekintetében állapít meg magassági korlátot és kialakítási módot, továbbá a szakértő azt állapította meg, hogy a felperesnek a tömör kerítés csak előnyt jelentett volna.

[39] A hasznos alapterület kétségesse tétele során az alperesi érdekelt állítása szerint a felperes jogos érdekeit semmiben nem érintené, ha az épület néhány cm²-rel kisebb vagy nagyobb lenne, és az alperesnek sem keletkezett hivatalbóli eljárási kötelessége azért, mert a lakóépület az egyszerű bejelentés alkalmazási határához közeli összes hasznos alapterülettel létesül.

[40] Az OTÉK 45. § (1) bekezdésével összefüggésben vitatta a felülvizsgálati kérelem azon állítását, hogy földomlás következtében jelentős tömegű föld törmelék kerülne a felperesi ingatlanra. Előadta, hogy a valóságban az elkészült rézsű talaj és egyben rézsű megkötő, nagy vízfelvevő növényekkel lett beültetve, és a felperes lakóépülete az ingatlan másik végében áll kb. 10-20 méterre, azaz a valóságban nem létezhet olyan lezúduló földtömeg, ami elérhetné a felperes épületét.

[41] Az alperesi érdekelt szerint nem volt helye a közjegyző előtti bizonyításnak, a 2008. évi XLV. törvény 9. § (1) bekezdés c) pontja alapján, figyelemmel arra, hogy az ingatlana és a beruházás dokumentációjának a vizsgálatát az alperesi érdekelt nem kívánta lehetővé tenni.

[42] Az alperes a felülvizsgálati eljárásban nyilatkozatot nem tett.

A Kúria döntése és jogi indokai

[43] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Kp. 118. § (1) bekezdés a) pont ad) alpontja alkalmazásával 2. sorszámú végzésével befogadta.

[44] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Kp. 115. § (2) bekezdése alapján alkalmazandó Kp. 108. § (1) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem és felülvizsgálati ellenkérelem keretei között vizsgálta és annak eredményeként megállapította, hogy az ítélet jogsértő az alábbiak miatt.

[45] A Kúriának először abban a kérdésben kellett álláspontját kialakítani, hogy a közigazgatási bíróság helyesen értékelte-e a perben eldöntendő kérdést kizárólag jogkérdésnek, és erre tekintettel jogszerű volt-e a szakértői bizonyítás mellőzése.

[46] A Kp. 78. § (2) bekezdése alapján alkalmazandó, polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 300. § (1) bekezdése szerint ugyanis szakértőt kell

alkalmazni, ha a jogvita kereteinek a meghatározásához, vagy a perben jelentős tény megállapításához, megítéléséhez különleges szakértelem szükséges.

[47] A perben a felperes keresete több olyan kérdést is érintett, amely felvetheti a szakértői bizonyítás indokoltságát, azaz az építésügyi jogszabályokban normatartalommal szabályozott homlokzatmagasság, kerítéslétesítés, beépítettség vagy szintmagasság kérdése mind szakkérdések. Függetlenül attól, hogy ezen fogalmakat jogszabály magyarázza, az építésügyi jogszabályokban előírt fogalmaknak, az abban meghatározott értékhatároknak való megfelelés megítélése meghaladja a jogalkalmazó általi jogszabály értelmezés kereteit.

[48] A felperes részéről kereseti kérelemben és felülvizsgálati kérelemben is felvetett kérdések azonban – a 300 m² hasznos alapterület meghaladásának kérdésén túl – csak akkor képezhettek és képezhetik a jogvita tárgyát, amennyiben nem az Étv. 13. § (2) bekezdés szerinti ún. „csonka HÉSZ-t” kellett volna a jogvitában alkalmazni. A felperes keresete és felülvizsgálati kérelme azonban ezt a kérdést közvetetten azon állításával, amely vitatta a 300 m² hasznos terület betartását, azaz az építkezés Étv. 30/A. § (1) bekezdése hatálya alá tartozását, mindezzel azt is a jogvita kereteibe illesztette, hogy a „csonka” HÉSZ-t, vagy a teljes HÉSZ-t kell-e alkalmazni.

[49] Amennyiben az alperesi érdekelt által megvalósított épület a 300 m² hasznos alapterületet nem lépi át, akkor a Kúria szerint a bíróság helyesen értékelte jogkérdésnek a jogvitában eldöntendő felperes által keresetben felvetett kérdéseket, a homlokzatmagasság, kerítéslétesítés, szintkülönbségre vonatkozó szabályozás megsértése kérdéseit.

[50] Az Étv. 33/A. § (1) bekezdésében meghatározott építési tevékenység esetében ugyanis az Étv. 13. § (2) bekezdése sorolja fel, hogy az építésügyi jogszabályoknak való megfelelés vonatkozásában mely paramétereket, körülményeket kell figyelembe venni, és – ahogy erre az alperesi határozat a bíróság és az alperesi érdekelt felülvizsgálati ellenkérelme is helyesen hivatkozott, – abban sem a homlokzatmagasság, sem a kerítéslétesítés, sem a terepszint magasság kérdése nincs felsorolva.

[51] A homlokzatmagasság nem azonos az építménymagasság fogalmával.

[52] A bíróság és az alperes helyesen állapították meg, hogy az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeit és ehhez kapcsolódó értelmezési rendelkezéseket kellett figyelembe venni a 314/2012. (XI.8.) Korm.rendelet 45. § (3) bekezdésére figyelemmel. Az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos értelmező rendelkezései a homlokzatmagasság fogalmát nem is ismerték.

[53] Az építménymagasság OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos 1. számú melléklete fogalom meghatározásai 26. pontja szerinti számítás szerint pedig az építmény megfelel az alkalmazandó építésügyi jogszabálynak. A per valamennyi szereplője – a felperes által sem vitatottan – állította, hogy az alkalmazandó HÉSZ 5 méteres szabályát az építménymagasság, a maga 4,72 méter magasságával nem lépi túl.

[54] A felperes és az építkezéssel érintett telek határvonalán álló kerítés építésügyi jogszabályoknak való meg nem felelésére a felülvizsgálati kérelem nem csak amiatt hivatkozott eredménytelenül, mert az Étv. 30/A. § (1) bekezdése szerinti egyszerű bejelentéshez kötött építkezés esetében a szabálytalanság vizsgálatakor ez a körülmény nem vizsgálendő az Étv.13§(2) bek. miatt, hanem a felperes véleményének tekintendő, közigazgatási perben becsatolt igazságügyi szakértői vélemény 22. oldala is azt állapította meg, hogy tömör kerítés csak telken belül nem építhető, telekhatáron igen. Másrészt a HÉSZ csak az utcai kerítésekre tartalmaz, annak 4. § (6) bekezdésében előírást.

[55] A Kúria kiemeli, hogy a felülvizsgálati kérelem pontatlanul állította, hogy a Törvényszék ítélete, az alperes határozata jogellenességet állapított volna meg. A bíróság ítélete hangsúlyozta ugyanis, hogy függetlenül attól, hogy a tárgyi lakóépület a HÉSZ 4. § (12) bekezdésében foglalt előírásoknak (homlokzatmagasság) bár nem felel meg, de ez a vitatott érték az egyszerű bejelentéses épületek esetében nem képezhet vizsgálat tárgyát, figyelemmel arra, hogy a HÉSZ és az OTÉK megfelelő időállapota szerinti szabályai szerint kellett elbírálni az ügyet.

[56] Amennyiben valóban az Étv. 30/A. §-a hatálya alá tartozik az alperesi érdekelt részéről megvalósítandó épület, az alperes, és a Törvényszék is helyesen foglalt állást úgy, hogy a homlokzatmagasság vizsgálata figyelmen kívül maradhat.

[57] Annak a kérdésnek a megválaszolása azonban, hogy figyelmen kívül maradhat-e a homlokzatmagasság vizsgálata, azaz a csonka HÉSZ-t, vagy a HÉSZ valamennyi előírását alkalmazni kell-e, azaz az építkezés az Étv. 30/A. § (1) bekezdés hatálya alá tartozik-e, már szakkérdésnek minősül.

[58] A Kúria szerint az Étv. 30/A. § hatálya alá tartozó építkezéseknél, különösen, amikor a tervek szerint is megközelíti a jogszabályban rögzített értékhatárt a beépítésre szánt hasznos alapterület, és az építésügyi hatósághoz e körben bejelentés is érkezik, az építésügyi hatóságnak e kérdést vizsgálni kell.

[59] Ez a vizsgálat elmaradt az építésügyi hatóság előtt, és elmaradt a közigazgatási perben is, holott ez lett volna az első kérdés, amit az alperesnek és a bíróságnak is tisztázni kellett volna.

[60] A fentiek alapján a Kúria megállapítása szerint a bíróság jogsértően mellőzte a felperes szakértő kirendelése iránti bizonyítás indítványát.

[61] Az alperesi érdekelt az egyes közjegyzői nemperes eljárásokról szóló 2008. évi XLV. törvény 9. § (1) bekezdés c) pontjára történő hivatkozásával összefüggésben – mely szerint az alperesi érdekelt mivel nem akarta lehetővé tenni a helyszíni szemlét, ezért nem volt helye bizonyításnak – a Kúria hangsúlyozza, hogy a jogvita és a felülvizsgálati kérelem tárgya nem az volt, hogy a közjegyző elrendelhet-e az előzetes bizonyítást. A közjegyző előtti előzetes bizonyítás során azonban a 2008. évi XLV. törvény 17. § (1) bekezdés a) pontja szerinti esetben ugyanezen szakasz (3) bekezdése szerint az ellenfélnek a 9. § (1) bekezdés c) pontja szerinti nyilatkozatára egyébként sincs szükség. Egyebekben a közigazgatási perben a

felperes arra is bizonyítási indítványt tett, hogy a bíróság a Kp. 78. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 300. § (1) bekezdése szerint szakértői bizonyítást rendeljen el amiatt, hogy nem biztosította az alperesi érdekelt a szakértői vélemény elkészítéséhez elengedhetetlen helyszíni szemlét. Emellett az ítélet a felperes részéről perben csatolt B. -féle szakértői véleményt figyelembe sem vette, egyrészt mert jogkérdésnek tekintette a közigazgatási jogvita által felvetett kérdéseket, de figyelembe se vehette teljeskörűen, mert az alperesi érdekelt magatartása a helyszíni szemle megtartását megghiúsította.

[62] A közjegyző előtti szakértői bizonyítás egyébként ugyanolyan bizonyítási eszköz, mintha a szakvéleményt a perben kirendelt szakértő terjesztette volna elő. Emellett azonban a bíróság a fél bizonyítási indítványára más szakértőt is kirendelhet.

[63] A fentiek alapján a Kúria megállapította, hogy a Budapest Környéki Törvényszék jogsértően mellőzte a szakértői bizonyítást, erre tekintettel a Kp. 121. § (1) bekezdés a) pontja alkalmazásával a rendelkező részben foglaltak szerint határozott.

[64] A bíróság szakértői bizonyítás útján köteles tisztázni az alperesi érdekelt által megvalósított építkezés Étv. 30/A. § hatálya alá tartozása kérdését.

[65] Amennyiben a szakértői bizonyítás eredménye szerint az építkezés egyszerű bejelentéshez kötött építkezés hatálya alá tartozik, úgy a felperes kereseti kérelmében megjelölt kérdéseket, a homlokzatmagasság, kerítéslétesítés, terepszintmagasság kérdését az Étv. 13. § (2) bekezdésére figyelemmel nem kell tovább vizsgálnia.

A határozat elvi tartalma

[66] *A szomszédnak keresetösségi joga van annak a kérdésnek a megválaszolására, hogy egy építkezés az Étv. 33/A. §-a, azaz egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység szabályozása alá tartozik-e, ugyanis ettől függ, hogy az Étv. 13. § (2) bekezdés szerinti „csonka” HÉSZ, vagy a teljes HÉSZ rendelkezéseit kell-e alkalmazni. Utóbbi esetben alkalmazandó engedélyezési eljárásban ugyanis ügyféli jogok illetik meg.*

[67] *Amennyiben a közjegyző által elrendelt előzetes szakértői bizonyítás nem lehetett eredményes annak akadályoztatása miatt, és a közigazgatási perben szakértői bizonyítást igénylő szakkérdés merül fel, a bíróságnak szakértőt kell kirendelni.*

Záró rész

[68] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Kp. 115. § (2) bekezdése alapján alkalmazandó Kp. 107. § (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül bírálta el, figyelemmel arra, hogy a felek tárgyalás tartását nem kérték.

[69] A Kp. 115. § (2) bekezdése alapján alkalmazandó, Kp. 110. § (3) bekezdése második mondata szerint a Kúria megállapította a felülvizsgálati eljárásban költséget felszámító fél, az

alperesi érdekelt perköltségét, az általa csatolt költségjegyzékre figyelemmel [32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 2. § (1) bekezdés a) pont

[70] A Kúria döntésével szembeni felülvizsgálat lehetőségét a Kp. 116. § d) pontja zárja ki.

Budapest, 2021. június 29.

Dr. Kovács András s.k. a tanács elnöke, Dr. Figula Ildikó s.k. előadó bíró,
Dr. Rák-Fekete Edina s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő