



**A Kúria**

**mint felülvizsgálati bíróság**

**í t é l e t e**

**Az ügy száma:** Kfv.III.38.043/2021/11.

**A tanács tagjai:** Dr. Sperka Kálmán a tanács elnöke, Dr. Gyurán Ildikó előadó bíró, Dr. Suba Ildikó bíró

**A felperes:** név cím1.)

**A felperes képviselője:** dr. Kocsis István Zsolt ügyvéd cím2

**Az alperes:** Budapest Főváros Kormányhivatala cím3

**Az alperes képviselője:** Dr. Farkas László Zoltán kamarai jogtanácsos

**Az I. rendű alperesi érdekelt:** név1 cím4

**A II. rendű alperesi érdekelt:** Eisele András cím4

**A per tárgya:** építésügyben indult közigazgatási jogvita

**A felülvizsgálati kérelmet előterjesztő fél:** a felperes, 57. sorszám alatt

**Az elsőfokú bíróság neve, határozatának kelte és száma:** a Fővárosi Törvényszék 2021. július 8-án kelt 111.K.701.637/2021/54. számú ítélete

### **Rendelkező rész**

A Kúria a Fővárosi Törvényszék 111.K.701.637/2021/54. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak felhívásra 70.000.- (hetvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

### **Indokolás**

#### **A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás**

[1] A b-i ... helyrajzi számú, természetben a II. kerület cím5. szám alatti ingatlan a felperes és az I. rendű alperesi érdekelt közös tulajdonában áll. Az ingatlanon külön bejárattal rendelkező kétlakásos családi ház található, amelynek a hátsó kert beépítését követően kialakult mérete az 1982. április 26-án záradékolt építési engedélyezési terv szerint 6 méter. Az ingatlan hátsó kerti részén, építési helyen kívül, 10 évet meghaladóan egy fémvázaz, üvegszerkezettel fedett télikert épült, kapcsolódva a lakóépülethez, 1 méterre csökkentve a hátsó kert méretét. A felperes 2020-ban az üvegszerkezeten belül szakaszosan téglafalazatot épített ki, majd az egyes falszakaszok elkészültével a teljes meglévő télikert szerkezetet elbontotta.

[2] Az alperes – bejelentésre – 2020. október 2-án az ingatlanon hatósági ellenőrzést tartott. Ennek eredményeként 2020. november 20-án kelt BP/1004/00092-18/2020. számú határozatával kötelezte a felperest a hátsó kerti épületbővítés elbontásával a kivitelezés megkezdése előtti állapot visszaállítására, a szabálytalan építési terület bekerítésére, a balesetveszély elhárítása érdekében szükséges intézkedések megtételére. Felhívta a felperes figyelmét arra is, hogy a hátsó kertben az elbontott télikertet nem építheti vissza.

#### **A kereseti kérelem**

[3] A felperes eljárási- és anyagi jogi jogsértésekre alapított keresetében elsődlegesen az alperes határozatának megváltoztatását kérte akként, hogy a bíróság a bontást előíró és az építési tevékenység tiltását elrendelő rendelkezéseket törölje. Másodlagosan a határozat megsemmisítését kérte az alperes új eljárás lefolytatására kötelezése mellett.

### **Az elsőfokú ítélet**

[4] A törvényszék ítéletében a keresetet elutasította.

[5] Elsődlegesen kifejtette, hogy a felperes 2021. június 1-jén kelt 34. számú, illetve 2021. június 24-én kelt 44. számú nyilatkozatában megjelenő kifogásai [a mérlegelés szempontjainak, továbbá Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat Képviselő-testület 28/2019. (XI. 27.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: KÉSZ) releváns rendelkezéseinek hiánya, az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 48. §-ának sérelme] tiltott keresetváltoztatásnak minősül, ezért azt érdemben nem vizsgálta.

[6] A felperes által megjelölt további eljárási jogi kifogások körében összességében kimondta, hogy az ügy érdemére kiható jogsértést nem állapított meg. Építéshatósági felügyeleti eljárásról volt szó, melyben a hatósági ellenőrzés olyan tényfeltárást biztosító eszközrendszer, amelyet csak akkor követ hatósági eljárás, ha az ellenőrzés során jogszabálysértés tapasztalható. Ehhez képest a helyszíni szemle egy már folyamatban lévő eljárásban lefolytatható bizonyítási cselekmény. Az alperes ugyan lakossági bejelentések nyomán, de hivatalból folytatott le építésfelügyeleti eljárást, amelynek előzménye a helyszíni szemle eredményeként keletkező feljegyzés. Következésképpen, a felperesnek a helyszíni szemle megsértésével kapcsolatos hivatkozásaként az értesítés mellőzése mint sérelem fel sem merülhetett.

[7] A felperes ügyféli jogait gyakorolni tudta, a jogi képviselője iratbetekintési jogával élt. Kétségtelen, hogy 2020. december 7-én igazolási kérelmet nyújtott be és az alperes már csak arról tájékoztatta, hogy döntést hozott az ügyben, azonban ezt az elsőfokú bíróság az ügy érdemére kiható jogsértésként nem értékelte.

[8] A felperes anyagi jogi kifogásai kapcsán megállapította, hogy azon a területen, ahol az építési tevékenység megvalósult, egy 10 évet meghaladóan épült fémszerkezetű, üvegezett télikert állt. A hátsó kert engedélyezett mérete ennek folytán 1 méterre csökkent. A felperes szakaszosan építette meg a téglafalazattal határolt épületrészt. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 1. számú melléklet 8. és 17. pontjai összevetésével hangsúlyozta, miután a felperes által végzett tevékenység a télikert teljes megsemmisítését eredményezte, az építés nem tekinthető átalakításnak. A felperes gyakorlatilag teljesen visszabontotta a télikertet, az ténylegesen megszűnt, ezáltal a felperes egy új épületrész kivitelezését valósította meg. Ezen

jogértelmezése alátámasztására felhívta a Kúria Kfv.III.37.158/2014/5. és Kfv.III.37.265/2016/6. számú ítéleteiben foglaltakat. A felperes a bontással a télikertre szerzett jogát elvesztette, a téglafalazattal ellátott új épületrész a lakóépület bővítésének minősül.

[9] Ennek tükrében az építési tevékenység az OTÉK 35. § (4) bekezdésébe ütközik. A télikert ugyanis szabálytalan volt, hiszen építési helyen kívül állt. Miután létesítési ideje 10 éven túli, annak megtartására a szerzett jog vonatkozott, aminek következtében az 1 méter hátsó kerti távolság rögzült. A télikert elbontása azonban a szerzett jog elvesztését eredményezte, így visszazállt az az állapot, amelyet az 1982. évi dokumentáció tanúsított, tehát kialakult, egyben jogszerű állapotnak a 6 méteres hátsó kert tekinthető.

[10] Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Éhe.) 65. § (1) bekezdés d) pontja és az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX.15.) Korm. rendelet 3. § (2a) bekezdése alapulvételével rögzítette, hogy a közös tulajdonú és közös osztott használatot eredményező ingatlanhoz kapcsolódó új építési tevékenységhez a felperes a tulajdonostárs hozzájáruló nyilatkozatát nem szerezte be. A tulajdonostársak tulajdoni hányada nem az ingatlan egy meghatározott részére vonatkozó kizárólagos tulajdonjogot jelent, hanem az egész ingatlanból őt megillető eszmei hányadot.

[11] A felperes által folytatott építési tevékenység az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 48. § (1) bekezdés a) pontja ismeretében jogszerűtlennek minősül, hiszen a felperes sem bejelentéssel nem élt, sem építési engedéllyel nem rendelkezett. Olyan, építési helyen kívül végzett tevékenységről van szó, amely az OTÉK 35. § (4) bekezdése rendelkezéseinek nem felelt meg, ezért az az Étv. 48. § (1) bekezdés c) pontja szerint szakszerűtlennek is minősült. A jogszerűtlen vagy szakszerűtlen módon megvalósított építési tevékenység pedig az Étv. 48. § (1) bekezdése alapján szabálytalan. E szabálytalan építkezés következtében az alperes által alkalmazott jogkövetkezmény megfelelt az Étv. 48/A. § (1)-(2), továbbá 51. § (1) bekezdésében foglalt előírásoknak.

### **A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem**

[12] A felperes felülvizsgálati kérelmében az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és a bíróság új határozat hozatalára utasítását indítványozta.

[13] Mindenekelőtt hangsúlyozta, az épületrész télikertként soha nem funkcionált, az előszoba és tároló volt. Az OTÉK 1. számú melléklet 86. pontjában foglalt melléképítmény meghatározás sem vonatkozik rá. Azt önálló épületrésznek tekinteni nem lehet, mert nem felel meg az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról szóló 54/2014. (XII.5.) BM rendelet 4. § (2) bekezdés 114. pontban foglalt definíciónak.

[14] Az eljárási jogszabálysértések körében a Kúria Kfv.37.068/2021/12. számú határozatára utalással előadta, hogy az alperes által elvégzett ellenőrzés helyszíni szemle volt, arról azonban jogszerűtlenül nem értesítették. Ennek következtében eljárás sem indulhatott volna az építéssel kapcsolatban, így az alperes megsértette az Ákr. 62. § (1) bekezdésében foglaltakat.

[15] Az igazolási kérelmét a koronavírusra és egészségi állapotára hivatkozással nyújtotta be, kérve a határidő meghosszabbítását. Ezt azonban az alperes nem vizsgálta meg annak ellenére, hogy elvárta tőle, hogy ő pontosan tartsa be a rá vonatkozó szabályokat.

[16] Hangsúlyozta, a hatóság sértette az Ákr. 2. § (2), 3. § (1), 4. §, 40. § (1)-(2) 42. § (2)-(3), 68. § (2), 53. § (2), 81. §-ában foglaltakat.

[17] Sérelmezte azt is, hogy a Közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 40. § (6) bekezdése szerint a bíróság nem sújtotta pénzbírsággal az alperest a keresetlevél felterjesztési határidő elmulasztása miatt.

[18] Az anyagi jogi kifogások körében azzal érvelt, hogy iratellenes az elsőfokú bíróság ítélete, hiszen egyszer azt írja, hogy a télikert a lakóépülethez kapcsolódott, máskor önálló épületként hivatkozik rá. Ugyanakkor az nem más, mint a telken levő egyetlen épület része, amelyet fotókkal is igazolt. Ezt az épületrészt lakó funkcióra használták hosszú idők óta, így annak lebontására sem került sor.

[19] Téves az elsőfokú bíróság átalakítás fogalom értelmezése az OTÉK 1. számú melléklet 8. pontjában leírtak ismeretében.

[20] Az eljáró bíróság összekeverte az épület és az építmény fogalmát, hiszen az átalakítás OTÉK szerinti fogalma építményre vonatkozik és nem épületre. Az Étv. 2. § 8. pontja szerinti definíció részét képezi a készültségi fokra tekintet nélküli építmény, azaz elégséges az, hogy ne legyen teljesen elbontva. Az építmény akkor szűnt volna meg, ha a teljes épület minden részét eltávolította volna a helyszínről.

[21] Az épületnek mindösszesen 5 %-a érintett az OTÉK szerinti átalakítással, így a teljes épület elbontása nem írható elő. Megjegyezte, a télikert tekintetében is csak akkor lett volna értelmezhető, ha annak nemcsak a szerkezeti falait, hanem a lábazati falát, az alapját is teljesen eltávolította volna.

[22] Az alperes határozatában az építést bővítésként definiálta, míg az elsőfokú bíróság új építési tevékenységként. A bíróságnak ezért lehetősége lett volna a határozatot megváltoztatni, törölni és az alperest új eljárásra kötelezni.

[23] Hangsúlyozta, az építmény készültségi fokára tekintet nélkül kell vizsgálni a térfogatnövekedést, ezáltal a végállapotot és nem a köztes állapotokat. Átalakítás, korszerűsítés esetén ez azt jelenti, hogy csak bontani lehet, visszaépíteni azonban már nem, mert azzal a tevékenységgel nő az építmény térfogata. Ha az elsőfokú bíróság értelmezése

helytálló lenne, úgy még építési helyen sem lehetne olyan átalakítást végezni engedély vagy bejelentés nélkül, amelynek a folyamata alatt a köztes állapotokban az épület térfogata lecsökken, majd annak visszaépítése után nő a térfogat több lépésben és az építési tevékenység befejezésével a korábbi méretét érné el vagy attól kisebb lenne. Vagyis akkor lehet építmény bővítésről beszélni, ha az építmény nem semmisül meg az építési tevékenység alatt és annak befejezése után a végállapotban a térfogata növekszik. Álláspontja szerint ezt támasztja alá a Lechner Tudásközpont oldalán található szakmai értelmezés is.

[24] Kiemelte azt is, hogy az átalakítás részben energetikai célú okból történt, ami nem minősül jelentős felújításnak, hiszen az épület határoló szerkezeteinek kevesebb mint 25 %-át érintette.

[25] A KÉSZ hátsó kertre vonatkozó szabályát a bíróság figyelmen kívül hagyta, ami téves jogértelmezéshez vezetett. 10 évnél régebben elvégzett tevékenység és ahhoz kapcsolódó szerzett jogok esetében nincs helye eljárás megindításának az Étv. 48/A. § (5) bekezdése értelmében.

[26] A 2020-ban végzett átalakítás során a beépítetlen terület mértéke az ingatlanon nem változott, mint ahogy az építési határvonal sem. Nem történt épületelhelyezés sem, bejelentési kötelezettsége nem volt. A telken álló egyetlen épület több mint 10 éve teljesen változatlanul, változatlan külső kontúrral és beépítettséggel szakadatlanul áll, ezért nem foghat helyt az az állítás, hogy az épület elbontásra került és megsemmisült. Az sem valós, hogy a télikertre szerzett jogát elveszítette volna, hiszen az nem építésjogi kategória.

[27] Nincs olyan jogszabályhely, ami általánosságban tiltaná az építési tevékenységet építési helyen kívül. Ezáltal az szakszerűtlennek sem minősíthető, aminek megállapítása – egyébiránt –, szakértői kérdés lett volna.

[28] A tulajdonostársak hozzájárulását hangfelvétellel bizonyította, az pedig, hogy azt az építési tevékenység megkezdése után visszavonták, majd letagadták rosszhiszeműen, az ő kárfelelősségüket nyitja meg.

[29] Felülvizsgálati kérelme alátámasztásaként hivatkozott a Kúria Kfv.37.158/2014/5., Kfv.37.806/2017/6., Kfv.37.136/2015/13., Kfv.37.294/2012/10., Kfv.37.068/2021/12, Kfv.37.467/2012/6., Kfv.37.265/2016/6., Kfv.39.112/2007/4. és Kfv.37.313/2018/7. számú döntéseire.

[30] Az alperesi érdekeltek a felülvizsgálati ellenkérelmükben az elsőfokú ítélet hatályában fenntartására tettek indítványt.

## **Döntés a befogadásról**

[31] A Kúria a Kfv.III.38.043/2021/2. számú végzésével a felülvizsgálati kérelmet befogadta.

### **A Kúria döntése és jogi indokai**

[32] A felperes felülvizsgálati kérelme – az alábbiak szerint – alaptalan.

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

[34] A Kúria szerint az elsőfokú bíróság megfelelő alapossággal feltárta és rögzítette ítéletének indokolásában az ügyben irányadó tényállást és abból a vonatkozó jogszabályi rendelkezések alkalmazásával minden tekintetben helytálló jogi következtetést vont le.

[35] A Kúria elsődlegesen a felperes eljárási jogi kifogásait vizsgálta és megállapította, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben foglalt okokból nem jogszabálysértő, a Kúria az elsőfokú bíróság döntésével és indokaival érdemben egyetért.

[36] Az Étv. 48/A. § (2) bekezdése szerint, ha az építményt, építményrészt jogszerűtlenül vagy szakszerűtlenül valósították meg az építésügyi hatóság elrendeli

a) a szabályossá tétel érdekében szükséges munkálatok elvégzését, vagy

b) - ha az építmény fennmaradása az (1) bekezdés alapján nem engedélyezhető - a lebontását.

[37] Az Étv. 48/A. § (5) bekezdése értelmében az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóság jogszabályban meghatározott esetekben az ellenőrzés során feltárt szabálytalan tevékenységről való tudomásszerzéstől számított 90 napon belül indítja meg az (1)-(4) bekezdés szerinti intézkedések megtételére irányuló eljárást. Az eljárás megindításának legkésőbb az építés befejezésétől – ha az nem állapítható meg, akkor az építmény használatbavételétől – számított tíz éven belül van helye.

[38] A Kúria a felülvizsgálati kérelemben foglaltakra tekintettel hangsúlyozza, hogy az alperes – ugyan bejelentés nyomán, de hivatalból folytatott le eljárást. A bejelentés következtében az alperes építésfelügyeleti ellenőrzést („szemlét”) tartott. Az ellenőrzés során tapasztaltak alapján tudja az építésfelügyeleti hatóság eldönteni, hogy szabálytalan-e az építkezés, az eljárás megindítása szükséges-e. A Kúria Kfv.III.37.625/2017/10. számú ítéletében az egyértelmű fogalomhasználat érdekében utalt arra, hogy a hatóságok – mint ahogyan jelen ügyben is – bizonyos értelemben szinonimaként használják a helyszíni szemle

és az ellenőrzés fogalmakat. Valójában azonban jelen esetben hivatalból, azaz hivatalbóli eljárást kezdeményező irattal indult az ügy. Az elsőfokú építésfelügyeleti hatóság ellenőrzést rendelt el és ellenőrzési jegyzőkönyvet vett fel, melyben rögzítette a feltárt szabálytalanságot. Ellenben a szoros értelemben vett „helyszíni szemle” a már folyamatban lévő eljárásokban lefolytatható bizonyítási cselekmény. Így az ellenőrzéssel kapcsolatosan fel sem merülhetett a helyszíni szemle körében hivatkozott felperesi jogsérelem. Amennyiben az megállapítható lenne, az az ügy érdemére kihatással nem bírna.

[39] A Kp. 43. § (1) bekezdéséből következően a felperesnek legkésőbb a keresetindítási határidő elteltéig előadott kereseti indokai határozzák meg a közigazgatási per irányát, a bíróság jogszerűségi vizsgálatának kereteit. A felperes azon érve, hogy a KÉSZ rendelkezéseit az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta, csak a keresetlevél előterjesztésére nyitva álló határidő elteltét követően, a per során előterjesztett nyilatkozatokban jelent meg, ennél fogva ennek értékelésére az elsőfokú bíróságnak nem volt lehetősége, az tiltott keresetkiterjesztésnek minősült. Ezen felvetések jogi értékelésébe a Kúria sem bocsátkozhatott.

[40] Az elsőfokú bíróság az igazolási kérelem elbírálatlansága körében előadott felperesi érveket osztotta, az eljárási jogsértést megállapította, azonban azt nem találta az ügy érdemére kihatónak. A felperes a felülvizsgálati kérelmében sem adott elő olyan indokot, amely alátámasztotta volna a jogsérelem ügy érdemét befolyásoló jellegét. Maga a felperes is arra hivatkozott, hogy abban az átalakítás folyamatát taglalta. Ezen érveit pedig mind az elsőfokú, mind a felülvizsgálati eljárásban előadhatta, azokat mind az elsőfokú, mind a felülvizsgálati bíróság értékelt.

[41] A Kp. 40. § (6) bekezdése arra az esetre alkalmazandó, amikor a felperes a keresetlevelet a bírósághoz arra való hivatkozással nyújtja be késedelmesen, hogy azt a közigazgatási szervhez a törvény rendelkezéseinek megfelelően benyújtotta, de a keresetlevél és az ügy iratai a továbbításra nyitva álló határidőkre figyelemmel a bírósághoz nem érkeztek meg. Megállapíthatóan a felperes nem a bíróságon, hanem az alperesnél nyújtotta be a keresetlevelét határidőben, amelyet az alperes továbbított az elsőfokú bíróság részére.

[42] A felperes felülvizsgálati kérelmét arra alapította, hogy a tíz évet meghaladóan felépített télikert nem melléképület, nem önálló épületrész, az a korábbi épület statikailag egybeépült része, így egységesen kezelendő. A rendelkezésre álló iratok – az 1982. április 26-án záradékolt építési engedélyezési terv – szerint azonban az ingatlanon egy külön bejáratú rendelkező kétlakásos családi ház állhat 6 méter mélységű hátsó kerttel. Azt a felperes sem vitatta, hogy ezt követően történt a hátsó kerti részen, építési helyen kívül 10 évet meghaladóan egy fémváz, üvegszerkezettel fedett rész építése, kapcsolódva a lakóépülethez, 1 méterre csökkentve a hátsó kert méretét. Majd a felperes 2020-ban ezen üvegszerkezeten belül szakaszosan téglafalazatot épített ki, az egyes falszakaszok elkészültével a teljes meglévő üvegszerkezetet elbontotta.

[43] A felülvizsgálati bíróság hangsúlyozza, annak eldöntése, hogy a felperes által elvégzett építési tevékenység átalakításnak vagy bővítésnek minősül-e, jelen perben megállapított tényállás és a felek nyilatkozatai ismeretében jogkérdés, amelynek eldöntésekor



a közigazgatási bíróságnak a perben rendelkezésre álló bizonyítékokra kellett figyelemmel lennie.

[44] Az OTÉK 1. számú melléklet 8. pontja szerinti átalakítás meglévő építmény, építményrész, önálló rendeltetési egység, helyiség alaprajzi elrendezésének vagy külső megjelenésének, megváltoztatása érdekében végzett, az építmény térfogatát nem növelő építési tevékenység. Ezzel szemben a bővítés a 17. pont szerint olyan építési tevékenység, amely az építmény térfogatát növeli.

[45] Az Étv. 2. § 8. pontjában definiált építmény egy gyűjtőfogalom, ezen belül helyezkedik el a 10. pontban szabályozott épület és a 15. pontban meghatározott műtárgy fogalma. Az OTÉK 1. számú melléklet 8. és 17. pontjában rögzített átalakítás és bővítés fogalma építményekre vonatkozik, ami jelen esetben egyben épület is.

[46] A Kúria következetes gyakorlata szerint az átalakítás és bővítés csak meglévő épületekhez képest értelmezhetők (Kfv.III.37.265/2016/6.). A Kúria döntésében arra is kitért, hogy még a visszabontás után megmaradó falrészletek sem minősülnek épületnek, így azok átalakítása, bővítése nem lehetséges. Jelen esetben az ingatlanon egy külön bejárattal rendelkező kétlakásos családi ház állt, amelyhez épített épületrész üvegfalazatát a felperes egyértelműen visszabontotta és annak helyére téglafalazatot emelt.

[47] A kétlakásos lakóépülethez viszonyítva a felperes részéről 2020-ban végzett építési munka bővítésnek minősül, hiszen azáltal az építmény térfogata növekedett. Az üvegfal lebontásával a korábbi épületrész megszűnt, annak átalakítása nem értelmezhető. Ezen jogértelmezést alátámasztja a Kúria Kfv.III.37.158/2014/5. számú döntése is.

[48] A felperes okfejtésével szemben az elsőfokú bíróság nem új építésnek, hanem az alperessel egyezően bővítésnek minősítette az építési tevékenységet. A bővítés nyilvánvalóan építési tevékenységgel valósult meg. Nincs jelentősége annak, hogy szakaszosan, milyen sorrendben végezte el a felperes az építési munkákat, mert az eredeti épületből megmaradó részek határozzák meg a minősítést. A felülvizsgálati kérelemben hivatkozott és az OTÉK 1. számú melléklet 63. pontjában definiált korszerűsítés fogalmának nem feleltethető meg a felperesi építkezés, hiszen az kizárólag meglévő építmény, építményrész, önálló rendeltetési egység, helyiség rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmasságának javítása, használati értékének, teljesítőképességének, üzembiztonságának növelése érdekében végzett építési tevékenység lehet.

[49] Hangsúlyozza a Kúria, nem annak van jelentősége, hogy az építés bővítésnek vagy átalakításnak minősül-e, hanem annak, hogy a hátsó kertre vonatkozó előírások be nem tartása okán jogszerűtlen volt-e annak elhelyezése.

[50] Miután a Kúria a felperes álláspontjával szemben nem átalakításnak minősítette a megvalósított építési kivitelezési tevékenységet, ekként az engedély és bejelentés hiányának értékelése körében tett felperesi – átalakításra vonatkozó – érvek sem foghattak helyt.

[51] Az Éhe. 58. § (4) bekezdés a) és b) pontja értelmében az építésfelügyeleti hatóság hatósági ellenőrzés keretében vizsgálja az Étv. 48. §-a szerinti szabálytalan tevékenységeket, valamint azon építési engedélyhez vagy az Étv. 33/A. §-a szerinti egyszerű bejelentéshez nem kötött építési tevékenységet, amelyet a helyi építési szabályzat és az országos építési követelmények megsértésével végeztek.

[52] Ezen jogszabályi rendelkezésből látható, hogy még az engedély és bejelentés nélkül végezhető építési tevékenységnél is vizsgálni kell, hogy a megvalósított tevékenység az építési jogszabályi rendelkezéseknek megfelel-e. Habár a felperes 10 éven túli építkezése a télikert bontására kötelezést nem tette lehetővé, annak önkéntes elbontásával a felperes nem szerzett újabb jogot építési tevékenység és ezáltal bővítés elvégzésére. Ez következik a Kúria Kfv.II.37.431/2012/10. számú döntéséből is. Ebben előírta a Kúria, hogy a tető és a tetőablakok jogi megítélése egymástól nem elválaszthatók, arra figyelemmel, hogy nem lehet a tetőablakok esetében az Étv. 48. § (9) bekezdése szerinti szerzett jogról beszélni akkor, ha a tető elbontásra került, ahogyan akkor sem, ha több vagy a korábbi építési engedélyben meghatározottól eltérő méretű tetőablak elhelyezésére került sor.

[53] Az OTÉK 35. § (4) bekezdésének szabálya értelemszerűen vonatkozik a bővítésre, hiszen a bővítéssel változhat az elő-, oldal- és hátsókert mérete, ami jelen esetben bekövetkezett.

[54] Ténykérdés tehát, hogy egy szabálytalanul megépített és fennmaradási engedéllyel sem fenntartható épületbővítésről van szó, amihez a tulajdonostárs igazoltan nem adta hozzájárulását. Utal e körben arra is a Kúria, hogy mind az Éhe 65. § (1) bekezdés d) pontja, mind a Korm.r. 3. § (2a) bekezdése a tulajdonostárs kifejezett nyilatkozatának csatolását írja elő. Ezt pedig egy leírt hangfelvétel nem pótolhatja. Ilyen nyilatkozatot a felperes a per során nem szolgáltatott.

[55] Összegezve megállapítható, hogy az építkezésre építési helyen kívül az OTÉK előírásait sértve került sor. Szerzett jog hiányában az alperesnek a hátsó kerti épületbővítés elbontásáról kellett rendelkeznie.

[56] Végezetül rámutat a Kúria, a felperes által hivatkozott kúriai döntések – eltérő tényállás okán – nem támasztják alá a felperes érveit, éppen ellenkezőleg, azok az elsőfokú bíróság jogértelmezését igazolják.

[57] Mindezek figyelembevételével a Kúria Kp. 121. § (2) bekezdését alkalmazva a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta, ugyanis az a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott jogszabályokat nem sértette meg.

## **A döntés elvi tartalma**

[58] Habár a felperes 10 éven túli építkezése a télikert bontására kötelezést nem tette lehetővé, annak önkéntes elbontásával a felperes nem szerzett újabb jogot építési tevékenység

és ezáltal olyan bővítés elvégzésére, *amelyre a hátsó kert vonatkozó előírásai be nem tartása miatt jogszerűtlenül került sor.*

### **Záró rész**

[59] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Kp. 115. § (2) bekezdése szerint alkalmazandó 107. § (1) bekezdésének megfelelően tárgyaláson kívül bírálta el.

[60] Pervesztessége okán a felperes a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény 102. § (1) bekezdése szerint az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 50. § (1) bekezdése értelmében feljegyzett felülvizsgálati eljárási illetéket kötelesek megfizetni az államnak.

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

Budapest, 2022. május 4.

Dr. Sperka Kálmán s.k. a tanács elnöke, Dr. Gyurán Ildikó s.k. előadó bíró; Dr. Suba Ildikó s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő