



## DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.II.20.039/2025/5. szám

A Debreceni Ítéltábla a Dr. Ócsai József ügyvéd ügyintézője mellett eljáró Dr. Ócsai Ügyvédi Iroda (cím) által képviselt 'felperes neve' (cím) felperesnek – a Dr. .... kamarai jogtanácsos által képviselt 'alperes neve' (cím) alperes ellen kártérítés megfizetése és egyéb iránt folyamatban lévő perben a Nyíregyházi Törvényszék 12.P.20.820/2023/52. számú közbenső ítélete ellen az alperes által 59. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

### ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság közbenső ítéletét megváltoztatja és a keresetet elutasítja.

Kötelezi a felperest, hogy legkésőbb ezen ítélet meghozatalától számított 60. (hatvanadik) napon fizessen meg a Nemzeti Adó- és Vámhivatal 10032000-01070044-09060018 számú illetékbevételei számlája javára 1 500 000 (egymillió-ötszázezer) forint feljegyzett kereseti és 48 000 (negyvennyolcezer) forint feljegyzett fellebbezési illetéket. Az illeték megfizetése során az illetékfizetési kötelezettséget tartalmazó jogerős határozatot hozó bíróság megnevezését, a bírósági ügyszámot, valamint a fizetésre kötelezett adóazonosító számát közleményként fel kell tüntetni.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

### Indokolás

[1] A felperes 2017 áprilisában vásárolta meg a 'ingatlan címe' I. emelet 2. szám alatti; 'város neve' 'ingatlan helyrajzi száma' helyrajzi számú, kétlakásos társasházban lévő lakóingatlant. Az adásvételi szerződés megkötésekor hatályos társasház tulajdont alapító okirat szerint külön tulajdonban állt a megvásárolt 'ingatlan helyrajzi száma' helyrajzi számú, 93 m<sup>2</sup> nagyságú lakás, valamint a fölötté lévő, még be nem épített tetőtér és a közös tulajdonban lévő részekből 93,342-ed tulajdoni hányad.

[2] A megvásárolt ingatlanra 2015. június 4. napjától 2017. április 26. napjáig Sz. S. javára jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom volt bejegyezve. Megrendelésére 'építész neve' építész 2016. december 29. napján rendeltetési mód változtatás (padlástér beépítésével lakás kialakítása) iránti tervet készített. Ezen tervdokumentáció benyújtásával 2017. január 25-én településképi bejelentési eljárást kezdeményeztek Ny. Jogú Város Polgármestere előtt. A műszaki leírás tartalmazta, hogy a társasház üres padlásterét kívánják beépíteni, a meglévő tetőtérben egy újabb lakást szeretnének kialakítani. A tervdokumentáció nem tartalmazta azon metszeti rajzot, amely a padlástéri szint megközelíthetőségét szolgáló lépcsőkart és a lépcsőkar feletti födémeket ábrázolta a belmagasságokkal, szerkezeti méretekkel, lépcsőpihenő méretekkel.

[3] 2017. március 1. napján Ny. Megyei Jogú Város Polgármestere Ny. közgyűlésének a város településképi védelméről szóló 1/2013. (01.18.) helyi rendeletének 3. § alapján „Igazolás településképi bejelentési eljárásához” megnevezéssel a padlástér lakássá alakítására, mint építési engedélyhez nem kötött építési tevékenységre 265-2/2017. számú polgármesteri igazolást adott ki az építési tevékenység megkezdéséhez. Az igazolás szerint a településképi védelméről szóló 1/2013.(01.18). önkormányzati rendeletben, valamint a 314/2012. (XI.08). Korm. rendelet 24. § (1) bekezdés a) pontjában írtaknak megfelelően kiadott polgármesteri igazolással a tervezett építési tevékenységet és rendeltetés változtatást

kikötés nélkül tudomásul veszik és a bejelentőt erről a tényről az igazolás megküldésével értesítik, mert a bejelentés megfelel a 314/2012. (XI.08.) Korm. rendelet 23. § (2) és (3) bekezdésében meghatározott követelményeknek és a tervezett építési tevékenység illeszkedik a településképhez. Tartalmazta az igazolás azt is, hogy a véleményt a 314/2012. (XI.08.) Korm. rendelet szerinti szempontok, valamint az 1/2013. (01.18) önkormányzati rendelet szempontjai szerint adták ki. A határozatban felsorolt kormányrendelet szerinti szempontok: a településrendezési eszközöknek való megfelelés, a rálátás és kilátás követelményeinek való megfelelés; az épület/építmény közterület felőli megjelenése, homlokzatának és tetőzetének kialakítási módja; a közterület mentén az épület kialakításának módja és feltételei; az építmény takaratlanul maradó és közterületről közvetlenül látható határfelületeinek kialakítási módja és feltételei; közterületen folytatott építési tevékenység végzése esetén a közterület burkolatának, műtárgyainak, köztárgyainak, növényzetének, továbbá a díszvilágító és hirdetőberendezéseknek a kialakításai voltak. Az igazolás önkormányzati rendelet figyelembe vett szempontjaiként az építési szabályoknak való megfelelést, a kialakult település szerkezetnek való megfelelést; a védendő (megmaradó) adottságokat figyelembe vevő megfelelést; a tervezett, távlati adottságokat figyelembe vevő megfelelést; a vertikális megfelelést és a terület felhasználás megfelelést rögzítette.

[4] A felperes az ingatlanra a tetőtér beépítésre vonatkozó terv és a fenti a polgármesteri igazolás ismeretében kötötte az adásvételi szerződést.

[5] A felperes 2019. szeptember 3-án újabb tervdokumentációt nyújtott be építési tevékenység bejelentésére irányuló eljáráshoz, amely részben eltért a 2017. évi tervdokumentációtól. 2019. nyarán kivitelezési tervdokumentáció és építési napló megnyitása nélkül a felperes megkezdte a tetőtér átalakítását; a munkálatok befejezését követően 2020. július 3. napján hatósági bizonyítvány iránti kérelmet nyújtott be rendeltetési mód változtatás iránt. A kérelmet Ny. Megyei Jogú Város Polgármestere a 2020. szeptember 3. napján kelt FŐÉP/1082-9/2020. számú határozatával elutasította. Az elutasítás indokaként rögzítette, hogy a kialakított új lakás nem felel meg az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 85. § (3) bekezdés d) pontjának, mivel a füstmentes lépcsőház pihenőjében az előírt 2,2 m helyett csak 1,9 m volt a belmagasság.

[6] A határozatba foglalt tájékoztatásra figyelemmel a felperes kérelmet nyújtott be az építési követelményektől való eltérés engedélyezése iránt, amelyet a ... Megyei Kormányhivatal SZ-10/ETDR-06/3276-12/2020. számú határozatával elutasított.

[7] A felperes ezt követően a 2022. évben ismételt kérelmet terjesztett elő rendeltetési mód megváltoztatása céljából, amelyet a polgármester 2022. március 21. napján kelt FŐÉP/571-4/2022. számú határozatával ismételten elutasított. A határozat ellen a felperes által benyújtott fellebbezés folytán eljárta Ny. Megyei Jogú Város Közgyűlése 105/2022. (V.26.) határozatában az elsőfokú döntést helybenhagyta. A felperes által a határozat bírósági felülvizsgálata iránt benyújtott keresetet a Debreceni Törvényszék a 2.K.701.867/2022/8. számú ítéletével elutasította, az ítéletet a Kúria mint felülvizsgálati bíróság a Kfv.VI.37.069/2023/8. számú ítéletével hatályában fenntartotta.

[8] A felperes keresetében kérte az alperest 26 000 000 forint kártérítés és ezen összeg után 2022. március 21. napjától járó késedelmi kamat, továbbá 5 000 000 forint sérelemdíj és az után 2023. május 25. napjától járó késedelmi kamat, valamint perköltsége megfizetésére kötelezni. A kártérítés iránti igényét a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:548. §-ára alapította. Érvéle szerint az alperes által 2017. március 1. napján kiadott településképi bejelentési eljárásra vonatkozó határozat ismeretében joggal kezdte meg minden további engedély, bejelentés, illetve építési napló megnyitása, kivitelezési tervdokumentáció feltöltése nélkül az építkezést. Az igazolás alapján

joggal feltételezte, hogy a megvalósítani kívánt tetőtér beépítéssel a padlástér lakássá történő átalakítása engedélyezhető. Az alperes nem a jogszabályoknak megfelelően adta ki a polgármesteri igazolást, mivel az nemcsak a településképnak való megfelelésre, hanem az építési szabályoknak való megfelelésre is vonatkozott; az építkezés befejezése után a padlástér lakássá történő átalakítására vonatkozó felperesi kérelmet mégis elutasították. Kárként az átalakítás előtti padlástér értéke és az átalakítás után a helység önálló lakásként minősítése esetén képviselt értéke közötti különbözetet állította. Az elhúzódozó eljárásokkal járó stressz, valamint annak tudata, hogy a több mint 40 000 000 forint értékű, jelentős hitel felvételével megvalósított lakás építését engedélyezték, de az az ingatlan-nyilvántartásba nem jegyezhető be, az egészsége rovására ment, ezzel a Ptk. 2:43. § a) pontjában meghatározott személyiségi joga sérült. Erre tekintettel az alperes a Ptk. 2:52. § (2) bekezdése alapján sérelemdíj megfizetésére is köteles.

[9] Az alperes érdemi ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Érvelése szerint a hivatkozott polgármesteri igazolás nem valamennyi építési szabálynak, csupán a településképnak való megfelelést igazolta, abban az építési szabályoknak való megfelelés kizárólag a helyi építési szabályoknak való megfelelést jelentette. A felperes az igazolás birtokában nem kezdhett volna építési tevékenységet, mert egy újabb településképi bejelentési eljárást kellett volna kérnie, a tevékenység megkezdése jogellenes volt. A felperesnek továbbá építési naplót kellett volna megnyitni és oda az összes kivitelezési dokumentációt feltölteni, amely alapján még a kivitelezés befejezése előtt ismertté vált volna, hogy külső lépcsőn keresztül való megközelíthetőség nem engedélyezhető. Az alperes álláspontja szerint a felperes rendeltetismódosítás iránti kérelme azért került elutasításra, mert a külső lépcsőn keresztül való megközelítés nem felel meg a jogszabályoknak.

[10] Az elsőfokú bíróság közbenső ítélettel megállapította, hogy az alperest kártérítési fizetési kötelezettség terheli a felperest azzal okozati összefüggésben ért kárért, hogy 2017. március 1. napján Ny. Megyei Jogú Város Polgármestere hiányos, a padlástéri szint megközelíthetőségét szolgáló lépcsőkart és az afölötti födémeket, belmagasságokat, szerkezeti méreteket és a lépcsőpihenő méretét nem tartalmazó tervdokumentáció alapján adta ki a településképi bejelentési eljárásról szóló FŐÉP/265-2-2017. ügyiratszámú igazolást.

[11] Az ítélet indokolásában kifejtette: a felperes Ptk. 6:548. § (1) bekezdésére alapított keresetével összefüggésben azt kellett vizsgálni, hogy a kereset alapjaként hivatkozott igazolás megfelelt-e a jogszabályoknak, vagy tartalmazott-e olyan súlyos jogalkalmazási hibát, mulasztást, amellyel a felperes által megjelölt károk okozati összefüggésben állnak. Rögzítette, hogy a felperes igénye egy kvázi „biztatási kárigény”, hiszen érvelése szerint az igazolás azon tartalommal, amely szerint kiadását megelőzően a polgármester vizsgálta az építési szabályoknak való megfelelést, azt a látszatot keltette, hogy a tervezett építkezés megfelel az építési szabályoknak is. Ezen felperesi állítást megalapozottnak ítélte. Nem fogadta el azon alperesi védekezést, hogy az igazolás csupán a helyi építési szabályoknak való megfelelést jelentette, mivel az igazolásból a szavak általánosan elfogadott értelme szerint az állapítható meg, hogy kiadása előtt az építési szabályoknak való megfelelést is vizsgálták. Az építési szabályokat az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 62. § (1) bekezdése alapján az OTÉK tartalmazza, a felperes rendeltetési mód változtatás iránti kérelmét pedig az OTÉK 85. § (3) bekezdés d) pontjában írtaknak való nem megfelelés miatt utasították el.

[12] Abból, hogy az igazolás szerint annak kiállítója figyelembe vette az 1/2013. (01.18.) önkormányzati rendelet szempontjai között az építési szabályoknak való megfelelést, valamint abból, hogy a kiállító nemcsak a tervezett építési tevékenységet, hanem a rendeltetés változtatást is kikötés nélkül tudomásul vette, a felperes joggal

gondolhatta, hogy a tervezett építkezés az építési szabályoknak megfelelő. Az alperes azonban az igazolás kiadásakor ténylegesen az építési szabályoknak való maradéktalan megfelelést nem vizsgálta. Az aggálytalannak tekintett szakértői vélemény alapján megállapította, hogy az igazoláshoz benyújtott építési tervdokumentáció ennek vizsgálatára nem is volt alkalmas, mivel nem tartalmazta azon metszeti rajzot, amely a padlástéri szint megközelíthetőség szolgáló lépcsőkart és a lépcsőkar feletti födémet ábrázolja a belmagasságokkal, szerkezeti méretekkel, lépcsőpihenő méretekkel. Az alperes azon magatartásával, hogy anélkül adott ki az építési szabályoknak való megfelelést is tartalmazó igazolást, hogy ténylegesen azt teljes egészében vizsgálta volna, olyan súlyos jogalkalmazási mulasztást követett el, amely megalapozza kártérítési felelősségét; ezt a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 341. § (4) bekezdése alapján közbenső ítéletben állapította meg.

[13] Az alperes fellebbezésében elsődlegesen kérte a közbenső ítélet megváltoztatásával a kereset elutasítását, míg másodlagosan az elsőfokú közbenső ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását. Érvelése szerint a településképi bejelentési eljárás során jogalkalmazási, jogértelmezési mulasztás nem történt: a 2017-ben benyújtott tervdokumentáció megfelelt az előírásoknak, a lakásban a szükséges belmagasság az alapján megállapítható volt, a lépcsőn átmenő metszet felvételét jogszabály nem írja elő, az az építész tervező felelőssége. Jogszabállyal megállapított hiánypótlási kötelezettsége nem volt, a jóhiszeműség elve alapján az igazolást kiadhatta. Hangsúlyozta, hogy a településképi bejelentési eljárásban nem várható el az építész szakmai felügyelet, hiszen ezen eljárás nem építés hatósági vagy építésfelügyeleti hatósági jogkör. Az építési tevékenység minden részletre kiterjedő vizsgálata az építési engedélyezés része, a részletes megvalósíthatóságot a kiviteli tervben kellett volna feltárni.

[14] Sérelmezte a szakértői véleményben foglaltakat, továbbá hogy az azzal összefüggő észrevételeit az elsőfokú bíróság nem vette figyelembe. Érvelése szerint az elsőfokú közbenső ítélet ellentétes a felperes személyes előadásában foglaltakkal és nincs tekintettel a Kúria Kfv.VI.37.069/2023/8. alatti ítéletében ([13] és [37] bekezdések) kifejtettekre. A lépcsőtéri adat a hatósági bizonyítvány kiadása iránti eljárásban vált ismertté, amennyiben a kivitelezés megkezdése megfelel a jogszabályoknak, úgy ez már a kivitelezés során is felismerhető lett volna. Továbbra is hangsúlyozta, hogy a tevékenységről építési naplót kellett volna vezetni, az építési tevékenységet kivitelezési dokumentáció alapján kellett volna végezni; a településképi bejelentési eljárásban kiadott igazolás a kivitelezés megkezdésére nem jogosít fel. Jogellenes magatartásra pedig nem lehet kárigényt alapítani. Kiemelte továbbá, hogy a felperes a tetőtéri szint beépítését nem a benyújtott dokumentáció alapján valósította meg.

[15] Az igazolás nem okozhatott „kvázi bízattási kárt”, mivel azt nem a felperes részére állították ki, az eljárásba jogutódként sem lépett be. A padlástér beépítése az adásvételnek sem lehetett tárgya, mivel az igazolást nem az eladó kérelmére adták ki. A felperes a kár összecszerűségét sem bizonyította.

[16] A felperes fellebbezési ellenkérelmében a közbenső ítélet helybenhagyását és az alperes másodfokú perköltségben történő marasztalását kérte. Hangsúlyozta, hogy a kirendelt szakértő szerint a benyújtott tervdokumentáció hiányos volt. Annak nincs jelentősége, hogy a szakértő ezen megállapítás jogszabályi alapját nem jelölte meg, mert az alperes maga sem hivatkozott ezzel ellentétes jogszabályra. A polgármesteri igazolás kiadásához a teljes tervezési dokumentációt be kellett nyújtani, amelynek oka nyilvánvalóan annak hatósági vizsgálata. A kiadott igazolás azt tartalmazza, hogy a tervezett beruházás megfelel az építési szabályoknak. Hivatkozott a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 26/C. §-ára, amelyből következően az alperes nyilvánvaló mulasztást követett el azzal, hogy nem vizsgálta

a kérelem jogszabályoknak való megfelelőségét. Irreleváns, hogy az igazolás nélkül is megvásárolta volna vagy nem az ingatlant, és nem bír jelentőséggel a Kúria felhívott határozata sem, hiszen az nyilvánvalóan közigazgatási szempontokat vizsgált. Az építési tevékenységgel összefüggésben építési napló vezetésére, kivitelezési dokumentáció elkészítésére nem volt köteles. Annak sem volt jelentősége, hogy az igazolást kinek a nevére adták ki, hiszen az adott helyrajzi számra vonatkozik.

[17] A fellebbezést az ítéltábla alaposnak találta.

[18] A felperes az alperessel szemben egymással valóságos halmazatban álló kártérítés és sérelemdíj megfizetése iránti keresetet is előterjesztett. Figyelemmel az elsőfokú közbenső ítélet tartalmára, valamint arra, hogy a Ptk. 2:52. § (2) bekezdése értelmében a sérelemdíj fizetésére kötelezés feltételeire a kártérítési felelősség szabályait – így a Ptk. 6:548. §-ának a közigazgatási jogkörben okozott kárért való felelősségre vonatkozó rendelkezéseit – kell alkalmazni, a Pp. 341. § (2) és (4) bekezdésére is tekintettel az ítéltábla az elsőfokú bíróság közbenső ítéletét a sérelemdíj fizetési kötelezettség jogalapját is megállapító közbenső ítéletnek tekintette és ekként bírálta felül.

[19] Az alperes ugyan másodlagos fellebbezési kérelemként kérte az elsőfokú közbenső ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását, azonban a Pp. 383. § (1) bekezdéséből következően az elsőfokú határozat érdemi felülbírálatára csak akkor kerülhet sor, ha annak hatályon kívül helyezésére nincs szükség. Az alperes ugyanakkor ezen fellebbezési kérelmét megalapozó eljárási szabálysértést egyáltalán nem jelölt meg; az ítéltábla maga sem észlelt olyan eljárási szabálysértést, amely a közbenső ítélet kötelező (Pp. 380. §) vagy mérlegelhető (Pp. 381. §) hatályon kívül helyezését indokolná. Az alperes másodlagos fellebbezési kérelmét ekként megalapozatlannak ítélte, és a közbenső ítélet érdemben bírálta felül.

[20] Az elsőfokú bíróság a tényállást a per eldöntéséhez szükséges mértékben feltárta, a rendelkezésre álló bizonyítékok okszerű mérlegelésével helytállóan állapította meg, azonban az abból levont jogi következtetéseivel az ítéltábla nem értett egyet.

[21] A felperes keresete közigazgatási jogkörben okozott kár megtérítésére irányult, amelynek akkor van helye, ha a kártérítés általános [a Ptk. 6:519. §-ában foglalt] és különös [a Ptk. 6:548. §-ának (1) bekezdésében meghatározott] feltételei fennállnak. Ezen konjunktív feltételek a jogellenesség, a kár és a kettő közötti okozati összefüggés, továbbá szükséges vizsgálni az alperesi magatartás felróhatóságát is. A felróhatóság körében kialakult következetes joggyakorlat szerint a jogalkalmazó szerv felelősségét csak a kirívóan súlyos jogalkalmazási, jogértelmezési tévedés alapozza meg (BH1996.311., BH2000.555.).

[22] Az elsőfokú bíróság közbenső ítélete a felperes igényét kvázi biztatási kárnak tekintette, mivel az igazolás a felperesben a szavak általános elfogadott értelmére is tekintettel azt a látszatot keltette, hogy annak kiadása előtt vizsgálták az építési szabályok betartását is (közbenső ítélet [12] bekezdés). A felperes ugyanakkor keresetében igénye jogalapjaként maga sem jelölte meg az utaló magatartás Ptk. 6:587. §-ában meghatározott szabályait, a Pp. 342. § (3) bekezdésére is figyelemmel ezért mellőzni szükséges az indokolásból a biztatási kárra vonatkozó utalást. Csupán megjegyzi az ítéltábla, hogy a biztatási kárigeny szubszidiárius tényállás; a biztatási kár megtérítése nem felelősségi helyzeten alapul: nem a deliktualis kártérítési felelősség feltételeit kell a megítélésénél vizsgálni, és nem kártérítést alapoz meg (BH2002.184., BDT2005.1175.). Az elsőfokú közbenső ítéletben ezzel összefüggésben hivatkoztak a jogellenes magatartás és a kár közötti okozati összefüggés fennállása körében vizsgálhatóak.

[23] A felperes keresetének jogalapja körében tehát azt lehetett és kellett vizsgálni, hogy az alperes az igazolás kiállítása során jogellenesen járt-e el, és ezzel okozati

összefüggésben a felperesnek bekövetkezett-e kára, továbbá az alperes magatartása a közigazgatási jogkörben okozott károk megtérítése iránti perek körében kialakult gyakorlat szerint felróhatónak minősül-e.

[24] Az alperes az elsőfokú eljárásban is hivatkozott arra, hogy a kiadott igazolás kizárólag a településképi eljárásra vonatkozott, a felperes által hivatkozott és az igazolásban is idézett 1/2013. (01.18.) önkormányzati rendeletet az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 3. és 7. pontjában adott felhatalmazás alapján a 29. § (6) és (7) bekezdése és 30/C. § (1) és (2) bekezdésében írt feladatkörében eljárva alkotta meg.

[25] A felperes által sérelmezett igazolást az alperes a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012 (XI.8.) Korm. rendelet 26/B. §-ában szabályozott településképi bejelentési eljárásban adta ki. A településképi bejelentési eljárás egy településképi-érvényesítési eszköz, az nem az engedélyezési eljárásokat megelőzően jelenik meg, hanem az építésügyi hatósági engedélyhez, valamint egyszerű bejelentéshez nem kötött építési tevékenységek vonatkozásában biztosít az önkormányzatnak speciális eszközt arra, hogy befolyásolhassa a településképet.

[26] A településképi bejelentési eljárásban a kérelem benyújtásakor (2017. január 25.) hatályban volt 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 26/C. § (1) bekezdése alapján a polgármester a bejelentés megérkezésétől számított 15 napon belül hozott döntést, amelyben vagy a tervezett építési tevékenységet, reklámhordozó elhelyezését vagy rendeltetésváltoztatást – feltétel meghatározásával vagy anélkül – tudomásul vette, ha a bejelentés megfelelt a 26/B. § (2) és (3) bekezdésben meghatározott követelményeknek és a tervezett építési tevékenység, reklám-hordozó vagy rendeltetésváltoztatás illeszkedett a településképibe, megfelelt a településképi követelményeknek; vagy megtiltotta az építési tevékenységet, reklámhordozó elhelyezését vagy rendeltetésváltoztatás megkezdését és – a megtiltás indokainak ismertetése mellett – figyelmeztette a bejelentőt a tevékenység bejelentés nélküli elkezdésének és folytatásának jogkövetkezményeire, ha a bejelentés nem felelt meg a 26/B. § (2) és (3) bekezdésében meghatározott követelményeknek, vagy a tervezett építési tevékenység, reklámhordozó vagy rendeltetésváltoztatás nem illeszkedett a településképibe, vagy nem felelt meg a településképi és rendeltetésváltozás esetén a településrendezési eszközben foglalt követelményeknek.

[27] A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet perbeli kérelem benyújtásakor hatályos 26/B. § (2) bekezdése rögzítette a bejelentés tartalmi követelményeit is, a 26/B. § (3) bekezdése pedig előírta, hogy a bejelentéshez a településképi követelményeknek való megfelelést igazoló építészeti-műszaki tervet, továbbá rendeltetésváltozás esetén a településrendezési eszközök rendeltetésekre vonatkozó követelményeinek való megfelelést igazoló dokumentációt kellett mellékelni.

[28] A településképi bejelentési eljárás kormányrendeletben rögzített szabályaiból következően nem foglalta magában annak vizsgálatát, hogy a rendeltetésváltozás megfelel-e az országos építési követelményeknek. A településképi bejelentési eljárásban benyújtandó dokumentáció tartalmát a jogszabály rögzítette, abból nem következik, hogy a településképi bejelentési eljáráshoz a teljes, így a padlástéri szint megközelíthetőségét szolgáló lépcsőkart és afölötti födémeket, szerkezeti méreteket és lépcsőpihenő méretét is tartalmazó tervdokumentációt is csatolni kellett volna.

[29] Az elsőfokú eljárásban kirendelt, beruházás, beruházás lebonyolítás, építésgazdaság, építésszervezés, építéstechnológia, épületszerkezet és ingatlan-értékbecslés szakterületekre bejegyzett igazságügyi szakértő szakvéleményében ezzel szemben állította: a

településképi bejelentési eljárásban azt is vizsgálni kellett, hogy a rendeltetésváltozás megfelel-e az OTÉK előírásainak, azonban ezen megállapításának indokát nem adta. Rámutat ugyanakkor az ítéltábla, hogy a Pp. 300. § (1) bekezdése szerint szakértő alkalmazására csak akkor van lehetőség (és egyben akkor nem mellőzhető), ha a perben jelentős tény megállapításához, megítéléséhez különleges szakértelem szükséges. A szakértő a szakkérdés eldöntésével a tényállás megállapítását segíti, jogkérdésben az igazságügyi szakértőkről szóló 2016. évi XXIX. törvény 47. § (6) bekezdése szerint nem foglalhat állást. Annak megítélése, hogy az irányadó jogszabályok folytán mi képezi a településképi bejelentési eljárás tartamát, a bejelentőnek az eljárásban milyen dokumentációt kell benyújtania, és ennek eredményeként milyen döntés hozható, jogkérdés, amelyben a jogszabályok értelmezése útján a bíróság foglalhat állást. A szakértői vélemény ezért ebben a kérdésben csak annyiban vehető figyelembe, hogy a benyújtott dokumentáció alapján nem volt megítélhető, hogy az megfelel-e az OTÉK 85. § (3) bekezdés d) pontjának; illetve, hogy a megvalósult tetőtéri szint nem a 2017. évi településképi bejelentéshez csatolt dokumentáció szerint került kialakításra.

[30] A felperes és az elsőfokú bíróság is kiemelt jelentőséget tulajdonított annak, hogy az igazolásban is felhívott 1/2013 (01.18.) önkormányzati rendelet 3. § (2) bekezdése szerint a településképi bejelentési eljárásban a tevékenység tudomásulvételéről vagy megtiltásáról szóló döntés kialakítása során különösen figyelembe veendő szempontként határozták meg az építési szabályoknak való megfelelést a kialakult települési szerkezetnek való megfelelés; a védendő adottságoknak való megfelelés; a tervezett, távoli adottságokat figyelembe veendő megfelelés; a vertikális megfelelés és a terület-felhasználás megfelelése mellett. Az önkormányzati rendeletet ugyanakkor annak preambuluma szerint is a képviselő-testület kifejezett jogszabályi felhatalmazás [Étv. 62. § (6) bekezdés] hozta meg, az önkormányzat településrendezési kötelezésekkel és településképi véleményezési eljárással összefüggő feladatkörében eljárva, az kizárólag ebben a körben lehet irányadó és alkalmazható, nem értelmezhető a felhatalmazás keretein túlmenő szabályozásként.

[31] Az nem volt vitatott a perben, hogy a felperes által megvalósított átalakítás nem volt építési engedély köteles, amely esetekben a hatósági kontroll az Étv. szerint utólagos, az a hatósági bizonyítvány iránti kérelem elbírálásának időpontjára tolódik ki. Az önkormányzati rendelet ezen országos hatályú, általános, törvényben szabályozott renddel szemben nem is tehetett volna a településképi bejelentési eljárás részévé annak vizsgálatát, hogy a tervezett építési tevékenység megfelel-e valamennyi építési szabálynak; azonban ilyen rendelkezést az elsőfokú bíróság által rögzítettekkel szemben nem is tartalmaz. Abban az esetben, ha az építési tevékenység nem engedélyköteles – ahogyan arra a Kúria 2021.El.II.JGY.K.1. szám alatt „Az építésügyi hatósági eljárások gyakorlata” tárgykörben felállított joggyakorlat-elemző csoport összefoglaló véleményében is rámutatott – az építető felelőssége, hogy a tervezett építési tevékenység megfeleljen az általános és a helyi építésügyi szabályoknak. Ez esetben ugyanis a tervező és a hatóságok jogértelmezésének ütköztetésére a már megvalósult építmény meglétét igazoló hatósági bizonyítvány kiadása iránti kérelem elbírálásakor kerül csak sor. Egyetértett az ítéltábla az alperessel abban, hogy az önkormányzati rendelet 3. § (2) bekezdése ezzel ellentétes, kiterjesztő rendelkezésként nem értelmezhető.

[32] A felperes sem hivatkozott arra, hogy a tervezett építkezés a településképi előírásoknak ne felelt volna meg, az igazolás kiadása a kifejtettek szerint nem volt jogellenes.

[33] Az ítéltábla rögzíti továbbá, hogy az igazolás kiállítása és a felperes által állított kár közötti okozati összefüggés sem megállapítható. Függetlenül attól ugyanis, hogy a hatóság a településképi bejelentési eljárásban az építési tevékenységet, rendeltetésváltoztatást tudomásul vette, jogszabályi kötelezettsége a hatósági bizonyítvány kiadása iránti eljárásban

vizsgálni azt, hogy a rendeltetésváltozás megfelel az országos, valamint a helyi építési követelményeknek; a településképi bejelentési eljárásban hozott döntés ezen vizsgálatnak nem akadálya és a hatóságot nem is köti (Debreceni Törvényszék K.700.509/2024/7.). Az építésügyi eljárás minden korábbi eljárástól független, amelyben az engedély megadásához a hatóságnak azt kellett vizsgálnia, hogy a kérelem a hatályos jogszabályokban foglalt feltételeknek teljeskörűen megfelel-e (Kúria IV.37.238/2017/4.). A településképi bejelentés tudomásulvétele tehát nem jelent teljes automatizmust az építményrész rendeltetismódosítására vonatkozó hatósági bizonyítvány kiadására nézve. Ennek során ugyanis be kell tartani az építmény szabályosságára vonatkozó építési követelmények egyéb rendelkezéseit is (Kúria VI.37.069/2023/8.). Önmagában tehát abból, hogy a településképi bejelentési eljárásban a polgármester az igazolást kiadta, még nem következett, hogy a felperes részére a rendeltetismód változás iránti hatósági bizonyítványt is kiadják, a kialakított új lakás az ingatlan-nyilvántartásban átvezethető.

[34] A közigazgatási jogkörben okozott kár általános feltételei közül mind a jogellenesség, mind az okozati összefüggés hiányzik, erre tekintettel az alperes kártérítési felelőssége nem állapítható meg. A Ptk. 2:52. § (2) bekezdésére figyelemmel ez egyidejűleg a sérelemdíj fizetésére kötelezés feltételeinek hiányát is jelenti, így a felperes mindkét keresetének megalapozatlansága volt megállapítható. Az ítéltábla annak sürgőssége okán nem vizsgálta a felek által a kivitelezési tervdokumentációval és építési napló sürgősségével, továbbá az ügyféli minőségben bekövetkezett esetleges jogutódlással összefüggésben előadottakat.

[35] Mindezekre tekintettel a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján az ítéltábla az elsőfokú bíróság közbenső ítéletét megváltoztatta és a felperes valamennyi keresetét elutasította.

[36] A pervesztes felperes a Pp. 83. § (5) bekezdése szerint a perrel felmerült költségei megtérítésére nem tarthat igényt; a Pp. 83. § (1) bekezdése szerint köteles lenne megtéríteni az alperes jelen perrel felmerült, a Pp. 81. § (1) és (5) bekezdése szerint felszámított perköltségét; azonban az alperes sem az első-, sem a másodfokú eljárásban nem számított fel perköltséget, a Pp. 82. § (1) bekezdése szerint arról az ítéltábla nem rendelkezhetett

[37] Az elsőfokú bíróság a felperes teljes, valamint részleges költségfeljegyzési jog iránti kérelmét elutasította. Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 62. § (1) bekezdés g) pontja szerint fennálló illetékfeljegyzési jogra tekintettel le nem rótt 1 500 000 forint kereseti illetéket, valamint az Itv. 39. § (3) bekezdésének c) pontja szerinti 48 000 forint fellebbezési illetéket a Pp. 102. § (1) bekezdése alapján a felperes köteles megfizetni. Az erre vonatkozó további kötelezés az Itv. 78. § (4) bekezdésén és 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) bekezdésén alapul.

Debrecen, 2025. március 13.

Dr. Pribula László s.k. a tanács elnöke, Dr. Gárdosi Judit s.k. előadó bíró, Dr. Árok Krisztián s.k. bíró