

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Kfv.VI.37.577/2011/6.szám

A Kúria a dr. Tóth Balázs ügyvéd által képviselt I. rendű és II. rendű felpereseknek a Pest Megyei Kormányhivatal /1052 Budapest, Városház u. 7./ alperes ellen építési ügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indított perben a Pest Megyei Bíróság 2011. május 10. napján kelt 9.K.27.873/2010/11. számú jogerős ítélete ellen a felperesek által 14. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán az alulírott napon - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Kúria a Pest Megyei Bíróság 9.K.27.873/2010/11. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg az államnak - külön felhívásra - 36.000 /harminchatezer/ forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

Az ingatlan az I. rendű felperes tulajdonát képezi.

Az elsőfokú hatóság 2010. április 22. napján tartott községi szemle alkalmával megállapította, hogy a felperesek a fenti ingatlanon a meglévő gazdasági épületet kibővítették.

Az elsőfokú hatóság 2010. május 18. napján kelt III-629-4/2010. számú határozatában az ingatlanon meglévő gazdasági épület engedély nélkül, szabálytalanul épült bővítményének, valamint a meglévő oldalkerti előtető szerkezet 45 napon belüli bontását rendelte el. Ezen túlmenően kötelezte a felpereseket, hogy a gazdasági épület rendeltetéstől eltérő használatát a határozat jogerőre emelkedésétől számított 45 napon belül szüntessék meg, míg a gazdasági építmény engedélytől eltérő lakáscélú használatát megtiltotta.

A felperesek fellebbezése nyomán eljáró alperes augusztus 31-én kelt 50-3101/6/2010. számú határozatával az elsőfokú határozatot részben - a teljesítési határidők vonatkozásában - megváltoztatta.

Az alperes határozatában a bontásra 180 napot, a rendeltetéstől eltérő használat megszüntetésére pedig a jogerőre emelkedéstől és a végrehajthatóvá válástól számítva 90 napot engedélyezett.

A határozat indokolásában rámutatott, hogy a perbeli ingatlan mezőgazdasági művelés alatt álló, az ingatlan-nyilvántartás szerint gyümölcsös és gazdasági épület művelési ágú, beépített zártkerti ingatlan.

Megállapította, hogy az építtető által már korábban felújított és bővített gazdasági épületre 2004. január 27-én kapták a 631/2004. számú fennmaradási és gazdasági épületfunkcióra vonatkozó használatbavételi engedélyt, azzal a feltétellel, hogy az előtető héjazatát el kell bontani, mivel a megengedett beépítési százalékot túllépi a fedéssel bíró rész.

A felperesek a fennmaradási engedélyben foglalt bontási kötelezettségüket nem teljesítették, az építményt a fennmaradási engedélyben foglaltakkal ellentétesen nem gazdasági épületként, hanem lakóépületként használták, ezen túlmenően pedig még 2004. évben tovább bővítették; annak ellenére, hogy a 21/2004. /VII. 9./ képviselő-testületi rendelet az érintett ingatlan területére is változtatási tilalmat rendelt el, amely a rendelet kihirdetésétől 3 év időtartamra szólt, és az adott területen mindennemű építési tevékenységet megtiltott.

Az alperes határozatában hivatkozott az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény /a továbbiakban: Étv./ 36. § /3/ bekezdésére, 47. § /1/, /2/ bekezdéseire, valamint a 48. §-ban foglaltakra. Hivatkozott továbbá a az építésügyi hatósági eljárásokról és az építésügyi hatósági ellenőrzésről szóló 193/2009. /IX. 15./ Kormányrendelet (a továbbiakban: R.) 3. § /1/ bekezdésére, és 43. § /2/ bekezdésére, továbbá az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. /XII. 20./ Kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) 29. és 35. §-aira, a 37/2007. /XII. 13./ ÖTM rendelet (a továbbiakban: r.) 1. számú mellékletére, valamint az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységekkel kapcsolatos építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokról szóló 46/1997. /XII. 29./ KTM rendelet 9. § /1/ bekezdésére, a 20/2001. /IX. 20./ számú rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) rendelkezéseire.

Az alperesi határozat ellen a felperesek keresetet terjesztettek elő.

Az elsőfokú bíróság a felperesek keresetét jogerős ítéletével elutasította.

Ítéletének indokolásában megállapította, hogy a perbeli ingatlan a HÉSZ szerint zártkerti jelű építési övezetben fekszik, az ingatlan belterületbe vonása nem történt meg, a közműellátás részben biztosított, építési tevékenységet azonban ezen a területen végezni

nem lehet.

Hangsúlyozta, hogy a már idézett 21/2004. /VII. 12./ számú önkormányzati rendelet 3 évre változtatási tilalmat rendelt el, tehát az engedély nélküli építési tevékenység végzésekor semmilyen építési munkálatot, továbbépítést ezen a területen elvégezni nem lehetett.

Tekintettel arra, hogy az eredeti építményre adott fennmaradási engedély mind a használati célt meghatározta, mind pedig a további építési, illetve bontási munkálatokat előírta, világos, hogy a rendeltetés megváltoztatása esetén erre irányuló engedélyt kellett volna kérni a hatóságtól, illetőleg az előtető bontását az előírtaknak megfelelően el kellett volna végezni.

A felperesek ezzel szemben az építményt tovább bővítették engedély nélkül, a rendeltetést engedélyezés nélkül megváltoztatták, a bontási kötelezettségüknek nem tettek eleget.

A jogerős ítélet ellen a felperesek terjesztettek elő felülvizsgálati kérelmet, melyben elsődlegesen kérték, hogy a jogerős ítéletet a Kúria helyezze hatályon kívül, és hozzon a kereseti kérelemnek megfelelő új döntést; másodlagosan kérték a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új határozat hozatalára utasítását.

A fellebbezésükben, illetőleg a keresetlevelükben előadottakkal egyezően arra hivatkoztak, hogy a bontás elrendelése azért jogsértő, mivel hajlandóak az építkezés eredményeként létrejött bővítés szabályossá tételére; fennmaradási engedély-kérelmet kívánnak benyújtani, amelyet a jogalkotó az Étv. 47. §-ának /2/ bekezdésében is lehetővé tett.

Hivatkoztak arra, hogy a 631/2004. számú fennmaradási, illetőleg használatbavételi engedélyben felsorolták az akkorra elkészült építmény részeit, amely felsorolásból nyilvánvaló, hogy az épületet nem gazdasági célra, hanem lakóépületként hozták létre, akként kívánják használni, mely tényt a hatóság a használatbavételi engedély kiadásával mintegy elismert, és erre nézve a használatbavételi engedélyt megadta.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A felperesek felülvizsgálati kérelme alaptalan.

A Kúria a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta felül, a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 272. § /2/ bekezdése és a Pp. 275. § /2/ bekezdése alapján.

Az Étv. 18. § /1/ bekezdése szerint az építési jogszabályok megtartásán túl csak a Helyi Építési Szabályzat és szabályozási terv előírásainak megfelelően szabad építési tevékenységet végezni. A felperesek által végzett építési tevékenység nem csak

engedélyköteles volt, hanem vonatkozott rá a helyi HÉSZ, és azon túlmenően az önkormányzat által külön rendeletben előírt változtatási tilalom. Ennek következtében a használatbavételi engedélyt követő, 2004-ben elvégzett további bővítések sem az építés idején, sem a hatósági ellenőrzés, a hatóság általi felfedezés idején az Étv. 48. §-ának figyelembe vételével nem voltak engedélyezhetők.

A telek 3 %-os beépítettségét a 2004. évi engedélytől eltérő építés során már maximálisan kihasználták az építtetők, a további építési munkákat nem lehetett volna végezni az ingatlanon, hiszen az ingatlan a HÉSZ erre vonatkozó szabályainak nem felel meg, a felperesek a beépíthetőség feltételeit nem teljesítették.

Az OTÉK 29. § /4/ bekezdéséből következik, hogy az ingatlan nem felel meg a lakóépület elhelyezése feltételeinek.

Egyetért a Kúria azon okfejtéssel is, hogy az építményre a 2004-ben lefolytatott eljárás során az építésügyi hatóság nem adhatott - nem is adott ki - lakóépületre fennmaradási, illetőleg használatbavételi engedélyt, a használatbavételi engedély gazdasági célú építményre szólt. Nem helytálló tehát a felperesek azon hivatkozása, miszerint a hatóság tudomásul vette és hallgatólagosan engedélyezte az érintett építmény lakóépületként történő használatát.

Ugyancsak nem támasztja ezt alá az a körülmény, hogy a felperesek az adott ingatlanba bejelentkeztek, hiszen a lakcímbjelentés ténye semmilyen jogot nem keletkeztet, különösen nem pótolja a lakáscélú használat engedélyezését.

Tekintettel arra, hogy a felperesek által lakóépületként használt építmény szabályossá nem tehető, arra fennmaradási engedély nem adható, helytállóan alkalmazták a hatóságok az Étv. 48. §-át, amely előírja ilyen esetben az építményrész bontását. Az építmény bontására vonatkozó kettős előírás szintén jogszerűnek tekinthető, mivel az építésügyi hatóság az előtető bontását már a használatbavételi engedély megadásakor elrendelte, míg a 2004-ben történt bővítésre nézve szintén jogszerűen rendelt el bontást.

Hangsúlyozza a Kúria, hogy a felpereseknek ezen túlmenő bontási munkálatokat nem kell végezniük, azonban a lakóépületként lakáscélú használatot a másodfokú hatóság határozatában előírt teljesítési idő alatt meg kell szüntetniük.

A fentieket figyelembe véve az elsőfokú bíróság a helyesen megállapított tényállásra alapozottan helytálló döntést hozott.

Minderre tekintettel a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275. § /3/ bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Az alperesnek a felülvizsgálati eljárásban költsége nem merült fel, így erről rendelkezni nem kellett.

A felperesek a tárgyi illeték-feljegyzési jog folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a 6/1986. /VI. 26./ IM rendelet 13. § /2/ bekezdéséből következően a Pp. 82. § /1/ bekezdése szerint egyetemlegesen viselik.

Budapest, 2012. szeptember 26.

**Dr. Sperka Kálmán sk. tanácselnök, Dr. Rothermel Erika sk. előadó
bíró, Dr. Márton Gizella sk. bíró**

A kiadmány hitelül:
tisztviselő