

**A KÚRIA**  
**mint felülvizsgálati bíróság**

**Kfv. II. 37. 427/2013/5. szám**

A Kúria a Horváth és Kecskeméti Ügyvédi iroda (ügyintéző: Dr. Horváth Géza ügyvéd; **cím**) által képviselt Felperes neve (**Felperes címe**) felperesnek, a Dr. ... és Dr. ... jogtanácsosok által képviselt Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatala (alperes címe) alperes ellen építési ügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indított perében a Budapest Környéki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 2013. március 26. napján kelt 8.K.26.697/2013/2. számú ítélete ellen az alperes által a 3. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán az alulírott napon tartott nyilvános tárgyaláson meghozta az alábbi

**í t é l e t e t :**

A Kúria a Budapest Környéki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 8.K.26.697/2013/2. számú ítéletét hatályon kívül helyezi és a felperes keresetét elutasítja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 20.000 (húszezer) forint elsőfokú és 30.000 (harmincezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak - külön felhívásra - 30.000 (harmincezer) forint kereseti és 70.000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati illetéket.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak helye nincs.

**I n d o k o l á s**

Az elsőfokú hatóság hivatalból közigazgatási hatósági eljárást indított a felperessel szemben, melynek során 2011. október 19. napján helyszíni szemlét tartott a ... helyrajzi számú, ... szám alatt található, 810 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett lakóház, udvar megjelölésű belterületi ingatlanon, amely - a 2012. június 11-én kelt tulajdoni lap másolat tanúsága szerint - **K.F.** tulajdonát képezi.

Az elsőfokú hatóság a 2012. február 17-én kelt 82/1863-3/2012. számú határozatával kötelezte a felperest, hogy a fenti ingatlanon építési engedély nélkül építeni kezdett raktárépületet a jogerős

határozat kézhezvételétől számított 30 napon belül bontsa el. Határozata indokolásában az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 38.§ (1) bekezdésére, a 48.§ (1) bekezdésére és a (8) bekezdés b) pontjára, az építésügyi hatósági eljárásokról, valamint a telekalakítási és az építészeti-műszaki dokumentációk tartalmáról szóló 37/2007.(XII.13.) ÖTM rendelet 1. számú melléklete I. oszlop első sorára, továbbá a helyi építési szabályzatról szóló 20/2004.(VII.01.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 8.§-ára hivatkozott. Kiemelte, hogy az ingatlanon a szemle időpontjában körülbelül 9 x 7 méter befoglaló alapterületű raktárépület építése folyt. Az épület új vázszerkezete és a zsalukőből készült kitöltő falazat két méterig elkészült, a tetőfedés volt folyamatban. A felperes a helyszínen azt nyilatkozta, hogy ezen épületnek ő az építtetője. Megállapította, hogy a raktárépület új épületszerkezeti elemekből épült, nem a meglévő épület lett felújítva. A raktárépület építésére az építtetőnek nem volt engedélye, az építményt szabálytalan építési tevékenységgel valósította meg. A beépítési százalék túllépése miatt fennmaradási engedély a raktárépületre nem adható. Az ingatlan tulajdonosának nyilatkozata alapján a térképen nem szereplő egyéb épületek 1975-ben épültek, ezekre vonatkozóan építésrendészeti eljárás nem indítható.

A felperes fellebbezése folytán másodfokon eljáró alperes a 2012. május 18-án kelt XIV-B-50/00577/4/2012. számú határozatával az elsőfokú határozatot helybenhagyta. Határozata indokolásában kiemelte, hogy a tárgyi ingatlanon a beépítettség mértéke az egyszerűsített építési engedély nélkül felépített raktárépület nélkül is a HÉSZ-ben meghatározott 30 %-ot meghaladja. Az elsőfokú hatóság az Étv. 48.§ (1)-(2) bekezdései és a 37/2007.(XII.13.) ÖTM rendelet 39.§ (2) bekezdése alapján megvizsgálta, hogy a fennmaradási engedély megadásának feltételei nem állnak fenn és nem teremthetők meg, így a szabálytalanul megépített raktárépület bontására kötelezte a felperest. A régi építmény helyére annak lebontása után újonnan felépített építmény új építésnek számít, és nem a korábbi építmény felújításának.

A felperes keresetet terjesztett elő az alperes határozatának bírósági felülvizsgálata iránt. Előadta, hogy rendkívül sérelmes számára, hogy az építésügyi hatóságok az eljárás során arra az álláspontra helyezkedtek, hogy az általa felújíttatni szándékozott raktárépület korábban nem létezett és azt az új épület építésének minősítették. Ezzel szemben tény, hogy az építésügyi hatóság a tényállás tisztázási kötelezettségének nem tett eleget, nem értékelte továbbá a légi felvételeket sem és nem adott lehetőséget arra, hogy tanúbizonyítás lefolytatása érdekében tanúkat jelöljön meg. Teljes mértékben megalapozatlanul jutott a helyszínen tapasztaltak alapján az építésügyi hatóság arra az álláspontra,

hogy a felperes új raktárépületet épít és nem a meglévő kerül felújításra.

Az elsőfokú bíróság a jogerős ítéletével az alperes határozatát az elsőfokú határozatra is kiterjedően hatályon kívül helyezte és az elsőfokú hatóságot új eljárásra kötelezte. Ítélete indokolásában megállapította, hogy az építésügyi hatóságok az ingatlan-nyilvántartási térkép másolata és a felperes által csatolt légi felvétel és ortofotó alapján tévesen állapították meg, hogy az építésügyi hatósági eljárás tárgyát képező épület újonnan épített raktárépület. A felperes tanúk előtt tett nyilatkozata és az ingatlan tulajdonosának nyilatkozata szerint is a melléképületek, e körben a raktárépület is 1975-ben épültek. Az elsőfokú hatóság elmulasztotta a bizonyítási eljárás lefolytatását annak tisztázása végett, hogy a raktárépület építése mikor történt. Ezt követően lehetséges dönteni abban a kérdésben, hogy bővítés, felújítás, helyreállítás, újraépítés történt-e az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 29.) kormányrendelet (OTÉK) 1. számú mellékletének 16., 30., 40. pontjai szerint.

Az alperes felülvizsgálati kérelmében elsődlegesen a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és a felperes keresetének elutasítását, másodlagosan pedig a jogerős ítélet hatályon kívül helyezése mellett az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat meghozatalára való utasítását kérte. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság nem tisztázta kellően a tényállást, illetve a releváns tényekből helytelen ténybeli és jogi következtetéseket vont le. A HÉSZ szerint a megengedett beépítettség a tárgyi ingatlanon 30 %, a jelenlegi beépítettség azonban körülbelül 42 %-os, fennmaradási engedély a beépítési mérték meghaladása miatt ezért akkor sem adható, ha a raktárépület építésének ideje tisztázódna. Tévesen jutott az elsőfokú bíróság arra a következtetésre, hogy az ügyben relevanciával bír a raktárépület építésének ideje, ugyanis ennek meghatározása nélkül is állást lehet foglalni abban a kérdésben, hogy bővítés, felújítás, helyreállítás vagy új építés történt-e. Nem tartalmazza a jogerős ítélet indokolása azt, hogy a tényállást a bíróság mely bizonyítékok alapján állapította meg, nem jelöli meg azokat a körülményeket, amelyeket a bizonyítékok mérlegelésénél figyelembe vett. Szükségtelen lett volna a hatóság részéről a szakértő bevonása annak megállapítására, hogy az építmény elemei újak, hiszen laikus szemlélő számára is nyilvánvalóan megállapítható, hogy az elemek, felhasznált anyagok újak, régi épületnek még a nyomát sem lehet felfedezni, elbontott építőanyag a helyszínen nem volt fellelhető. A bíróság rendelkezésére álltak az elsőfokú hatóság által az építkezésről készített fényképfelvételek, amelyből a fentiek megállapíthatók. A felperes azzal, hogy állítólagosan meglévő, eredeti épületét elbontotta, elvesztette jogát az épület

fennmaradására. Hivatkozott a KGD 2013.63. számon közzétett eseti döntésre is. Hangsúlyozta, hogy a jogerős ítélet sérti a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 206.§ (1) bekezdését és 221.§-át.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte arra hivatkozva, hogy az ítéletben a bizonyítékok mérlegelése okszerű, az alperesi hivatkozás megalapozatlan.

A Kúria a jogerős ítéletet a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 275.§ (2) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálva azt állapította meg, hogy az alperes felülvizsgálati kérelme az alábbiak szerint alapos.

A Kúria megállapította, hogy a felperes nem tudta megcáfolni azt a hatósági álláspontot, mely szerint a HÉSZ 8.§-a szerint a tárgyi ingatlanon a megengedett legnagyobb beépítési arány 30 %, a jelenlegi beépítettség pedig - a tárgyi raktárépület nélkül is - mintegy 42 %-os.

A Kúria osztotta az alperes azon álláspontját is, melynek értelmében a tárgyi raktárépület építéséről készített, a 2011. október 19. napján megtartott helyszíni szemle jegyzőkönyvének mellékletét képező, a közigazgatási iratok között található fényképfelvételek alapján - műszaki szakértelem nélkül is - aggálytalanul megállapítható, hogy az építkezésénél felhasznált anyagok, szerkezeti elemek újak, a régi épületnek még a nyomát sem lehet felfedezni, a korábbi épület nyilvánvalóan elbontásra került, tehát egyértelműen új építésről van szó.

Nem lehet ezért a raktárépítési munkát az OTÉK 1. számú mellékletének 16. pontja szerinti bővítésnek minősíteni, hiszen nem a meglévő építmény építményszintjének, vagy beépített térfogatának vízszintes, illetve függőleges irányú növelése érdekében végzett építési tevékenységről volt szó. Az nem értékelhető továbbá az OTÉK 1. számú mellékletének 30. pontjában meghatározott felújításnak sem, mert nem meglévő építmény, építményrész, önálló rendeltetési egység, helyiség rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságának, valamint üzembiztonságának megtartása érdekében végzett (jókarbantartási) építési tevékenység volt. A jelen esetben ugyanis meglévő építményről annak elbontása miatt már nem beszélhetünk.

Az alperes a felülvizsgálati kérelmében helytállóan hangsúlyozta ezzel összefüggésben azt is, hogy a felperes azzal, hogy a hivatkozott eredeti épületet elbontotta, elveszítette a jogot annak fennmaradására. A tárgyi munkát az építéskor hatályos építésügyi

jogszabályok alapján kell megítélni.

Az ügy érdemi elbírálása szempontjából nincsen így jelentősége annak, hogy a korábbi épület mely időpontban épült, a jogerős ítéletben elrendelt további bizonyítás ezért indokolatlan volt.

Megjegyzi a bíróság e körben, hogy építészeti műszaki szakkérdésekben az építésügyi hatóság szakértelemmel rendelkezik, ezért szakértő kirendelése nélkül jogszerű döntést hozhatott az ügyben.

A felperesi építési tevékenység jogszerűtlen voltának megítélése vonatkozásában jelentőséggel bíró tényeket tehát a Kúria a rendelkezésre álló iratok és fényképfelvételek alapján - a fentiek szerint - meg tudta állapítani, nem volt ezért szükség új eljárás elrendelésére.

Mindezekre figyelemmel a Kúria a felülvizsgálat alapján arra a meggyőződésre jutott, hogy a megengedett legnagyobb beépítési mérték meghaladása miatt fennmaradási engedély a raktárépületre az Étv. 48.§ (1)-(2) bekezdései alapján nem volt adható, a hatósági bontási kötelezés ezért az Étv. 48.§ (8) bekezdésének b) pontja szerint jogszerű.

A fentiekben kifejtettekre tekintettel a Kúria az elsőfokú bíróságnak a Pp. 206.§ (1) bekezdésébe ütköző ítéletét a Pp. 275.§ (4) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte és a felperes keresetét elutasította a Pp. 339.§ (1) bekezdésében foglalt feltételek fennállásának hiányában.

A felperes a Pp. 270.§ (1) bekezdésének rendelkezése folytán alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján köteles megfizetni az alperesnek az elsőfokú és a felülvizsgálati eljárásban jogtanácsosi képvisellel felmerült perköltségét, melynek összegét a Kúria a Pp. 75. § (2) bekezdése, a 79.§ (1) bekezdése, valamint a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3.§ (3) és (5) bekezdései alapján állapította meg.

A pervesztes felperes a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése alapján köteles viselni az elsőfokú és a felülvizsgálati illetéket, melynek mértékét a Kúria az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 43.§ (3) bekezdése és az 50.§ (1) bekezdése alapján határozta meg.

Budapest, 2013. november 7.

**Dr. Tóth Kincső s.k. a tanács elnöke, Dr. Surányi József s.k. előadó**

*bíró, Dr. Rothermel Erika s.k. bíró*