

Az Egri Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság a ügyvéd által képviselt *felperes neve* felperesnek - jogtanácsos által képviselt alperes neve, mint a Kormányhivatal jogutódja alperes elleni közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indított perében meghozta az alábbi

## ***Í T É L E T E T***

A bíróság a felperes keresetét *elutasítja*.

Kötelezi a bíróság a felperest, hogy fizessen meg a Magyar Állam javára az NAV Heves Megyei Adóigazgatóság külön felhívására **30.000** (Harmincezer) Ft feljegyzett eljárási illetéket.

Kötelezi a bíróság a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek *15 napon belül* **25.000.-** (Huszonötezer) Ft perköltséget.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

## ***I N D O K O L Á S:***

felperes neve a tulajdonában lévő . szám alatti ingatlanon egy mobilházat helyezett el. A mobilház eredetileg kerekeken guruló, de a felperes egy lebetonozott alaplemezzre helyezte el úgy, hogy a betonra támaszkodó fémlábak tartják. Ezen túl fémláncokkal

rögzítette az alaplemezbe bebetonozott fém tartókhoz. Ezt a felperes lakásként használja, 44 m<sup>2</sup> alapterületű, téliesített. A központi fűtés gázpalackról üzemel, a közművek, áram, víz, csatorna üzemelnek.

**Város Jegyzője 6/9494/2012. számú** határozatával kötelezte felperes nevet, hogy az ingatlanon elhelyezett építményt a határozat jogerőre emelkedéséről számított 90 napon belül bontsa le, a szabálytalanságot szüntesse meg és állítsa vissza az eredeti állapotot. A határozat indoklása szerint az építmény mérete miatt rendeltetésétől függetlenül csak építésügyi engedélyezési vagy bejelentési eljárás lefolytatása után lett volna elhelyezhető. Az építmény építési helyen belül van, átalakítással olyan állapotba hozható, amely tekintetében megfelelhet a szabályozási tervnek és egyéb más építésügyi előírásnak, vagyis fennmaradása az átalakítás ilyen irányú elvégzése után az építésrendészeti következmények mellett engedélyezhető. A hatóság felhívta felperes nevet fennmaradási engedély iránti kérelem benyújtására, amelynek nem tett eleget, ezért a 193/2009. (IX.15.) számú Korm. rendelet 39. § (3) bekezdése alapján a jogerős és végrehajtható hatósági engedély, illetve a bejelentés nélkül elhelyezett építmény lebontását rendelte el. Hivatkozott az építési törvény (továbbiakban: Étv.) 38. § (1) bekezdésére és 48. § (1)-(2) bekezdésére.

***A határozat ellen felperes neve fellebbezéssel élt.***

***A Kormányhivatal X-B-08/251-5/2012. számú*** határozatával az elsőfokú határozatot helybenhagyta.

A másodfokú határozat megállapította, hogy 2012. április 25. napján helyszíni szemlét rendelt el az ingatlanon, ahol az eredetileg kerekeken guruló, de jelenleg fixen rögzített építményt talált, amit az építető egy lebetonozott alaplemezre helyezett el úgy, hogy az alváz és felépítmény nem az egyébként meglévő kerekein nyugszik, hanem azt a betonra támaszkodó fémlábak tartják, ezen felül még fémláncokkal is rögzítette azt az alaplemezbe bebetonozott fémtartókhoz. A közművezeték az építményhez csatlakoztatták, az alaplemez és a felépítmény között fixen csavarozva elhelyezett lábazati elemek, préselt faforgács lapok vannak. A tulajdonos az építményt lakásként használja, amely emberi tartózkodásra alkalmas. Az építményben 2 db hálószoba, egy közös légtérű konyha, étkező, nappali, egy kazánház, egy fürdőszoba (tusoló, fürdőkád, WC), egy külön WC és egy minimális közlekedő található, összesen 44 négyzetméteren. A lakás téliesített, a központi fűtés gázpalackról üzemel. A konyhában és fürdőszobában a közművek (áram, víz, csatorna) üzemelnek. A határozat hivatkozott az építési törvény 8., 10., 15. pontjára. Megállapította, hogy az építménnyel szemben támasztott jogszabályi követelményeket kielégíti az építmény, nem nevezhető mobilnak, ténylegesen építményként kezelendő. Az építető nyilatkozata is az volt, hogy létesítésével az volt a célja, hogy ott lakjon, emberi tartózkodás céljára szolgál, így az építmény anyagára tekintet nélkül az építési törvényben meghatározott épület

kategóriába tartozik.

A határozat hivatkozott a 193/2009. (IX.15.) számú Korm. rendelet 16. § (1) bekezdésére. Megállapította, hogy az építményre egyértelműen jellemző a helyhelykötöttség. Hivatkozott arra, hogy önmagában az elmozdíthatóság nem teszi lehetővé az engedély nélküli létesítést akkor, ha egyébként a rendeltetésének megfelelő állapotában az építmény helyhez kötött.

Hivatkozott az építési törvény 48. § (1), (2), (3), (8) bekezdésére, a Korm. rendelet 39. § (1), (2), (3) bekezdésére. Megállapította, hogy az elsőfokú eljárás során az építtetőt felhívták a fennmaradási engedély iránti kérelem két hónapon belüli benyújtására, aminek az építtető nem tett eleget. Ennek alapján az elsőfokú határozatot helybenhagyta.

***A határozat ellen a felperes terjesztett elő kereseti kérelmet,*** melyben a határozat hatályon kívül helyezését és az alperes új eljárásra kötelezését kérte. Hivatkozott arra, hogy az építési törvény olyan társadalmi viszonyokat, folyamatokat szabályoz, ami nyilvánvalóan magával az építési tevékenységgel és ezen tevékenység eredményeként létrehozott létesítményekkel van összefüggésben, nem pedig olyan készterméssel, amely szükség szerint bárhová vontatható, elhelyezhető és továbbvihető. A törvény egyik részlete sem vonatkozik a mobilház létrehozásával és használatával, sem tervezés, sem kivitelezés, sem építési engedélyezés, sem használatbavételi engedélyezés, sem fennmaradási engedélyezés mozzanata nem alkalmazható, a bontásra kötelezés pedig idegen attól, amit meg sem építettek. Így ezen norma alkalmazása nem alkalmas a mobilház használatának szabályozására. Az állampolgárnak joga van a lakhatásra, megfelelő termék megvételére, elhelyezésére, és használatára és nem az építési törvény, hanem az alaptörvény védelme alapján. Hivatkozott arra, hogy az alperes megsértette a Ket. 1. §-ának (1), (4) bekezdéseit akkor, amikor helybenhagyta az elsőfokú határozat jogellenes döntését és az építési törvényre hivatkozással kötelezte a mobilház bontását.

Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását és perköltségének megállapítását kérte. Hivatkozott arra, hogy a lakókonténer eredetileg valóban kerekeken nyugvott, amely az ingatlanon való pozicionálását segítette elő, funkciója szerint a felperes által sem vitatottan lakhatást szolgál, erre azonban csak a földhöz tartósan rögzített állapotában képes. A helyszíni szemlén tapasztaltak igazolták a tartós rögzítettség tényét. Jelen állapotában elmozdíthatatlan, helyhez kötött, így megfeleltethető az építési törvény fogalmainak. Hivatkozott az építési törvény tárgyi hatálya alatt meghatározott 8, 10, 15-ös pontra, 193/2009. Korm. rendelet 16. § (1) bekezdésére, annak 1. számú mellékletének I/1. pontjára. Előadta, hogy irreleváns, hogy az építmény milyen anyagból készült és hogyan került az ingatlanra, a korábbi állapota milyen volt. A mobil ház, mobil volta a telepítéssel megszűnt, így az engedély nélküli telepítés fennmaradásához az építési hatóság engedélye szükséges. Előadta, hogy nem került sor a Ket. alapelvi rendelkezéseinek megsértésére. A felperes alaptörvényre való hivatkozása pedig nem értelmezhető, mert az alapjogok léte nem jelenti azt, hogy a

felperes figyelmen kívül hagyhatná a hatályos jog rendelkezéseit. A lakókonténer jelen állapotában építmény, így arra az építési törvény tárgyi hatálya kiterjed.

A felperes keresete *alaptalan*.

A bíróság a tényállást a becsatolt iratok, valamint a felek nyilatkozata alapján állapította meg.

A bíróság a pert a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (Pp.) XX. fejezetére vonatkozó szabályok szerint tárgyalta és bírálta el.

A bíróságnak abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy a mobilházra vonatkoznak-e az építési törvény szabályai. Azt a helyszíni eljárás és a másodfokú eljárás során elrendelt helyszíni eljárás adatai is megállapították, hogy a mobilház eredetileg kerekeken guruló létesítmény, de azt a felperes fixen rögzítette egy lebetonozott alaplemezre úgy, hogy a betonra támaszkodó fémlábak tartják, amelyek fémláncokkal rögzített a tartókhoz. Ugyanakkor a felépítmény és az alaplemez között fixen, csavarozva elhelyezett lábazatok vannak, préselt faforgács lapok.

A felperes a közművezetéseket csatlakoztatta és az építményt lakásként használja, amelybe a központi fűtés gázpalackról üzemel, a közművek, áram, víz, csatorna pedig be vannak hozzá kötve.

Az 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 8. pontja szerint építmény, építési tevékenységgel létrehozott, illetve kész terméként az építési helyre szállított - rendeltetésével, szerkezeti megoldására, anyagára, készültségi fokára és kiterjedésére tekintet nélkül - minden olyan helyhez kötött műszaki alkotás, amely a terepszint, a víz vagy az azok alatti talaj, illetve azok feletti légtér megváltoztatásával, beépítésével jön létre. Az építményhez tartoznak annak rendeltetészerű és biztonságos használatához, működéséhez, működtetéséhez szükséges alapvető műszaki és technológiai berendezések is (az építmény, az épület és műtárgy gyűjtőfogalma).

A 10. pont szerint épület, jellemzően emberi tartózkodás céljára szolgáló építmény, amely szerkezeteivel részben vagy egészben teret, helyiséget vagy ezek együttesét zárja körül, meghatározott rendeltetés, vagy rendeltetésével összefüggő tevékenység, avagy rendszeres munkavégzés, illetve tárolás céljából.

15. pont műtárgy, mindazon építmény, ami nem minősül épületnek és épület funkciót jellemzően nem tartalmaz (pld. út, híd, torony, távközlés, műsorszórás műszaki létesítményei, gáz-, folyadék, ömlesztett anyag tárolására szolgáló és nyomvonalas műszaki alkotások).

A felperes által sem vitatottan az építmény létesítésével a célja az volt, hogy ott lakjon, tehát emberi tartózkodás céljára szolgál. Az építményben 2 db hálószoba, egy közös légtérű konyha, étkező, nappali, kazánház található, fürdőszoba, külön WC, minimális közlekedő helyiség, alapterülete 44 m<sup>2</sup>.

A felperes kereseti kérelmében arra hivatkozott, hogy az építési törvény olyan társadalmi viszonyokat, folyamatokat szabályoz, ami nyilvánvalóan magával az építési tevékenységgel és ezen tevékenység eredményeként létrehozott létesítményekkel van összefüggésben, nem pedig olyan késztermékkal, amely szükség szerint bárhová vontatható, elhelyezhető és továbbvihető és itt sem tervezés, kivitelezés, építési engedélyezés, használatbavételi engedélyezés, sem fennmaradási engedélyezés mozzanata nem alkalmazható. Az építési törvény fogalom meghatározása között azonban az építménynél egyértelműen meghatározott az, hogy a késztermékként az építési helyre szállított rendeltetésére, szerkezeti megoldására, anyagára, készülségi fokára és kiterjedésére tekintet nélkül minden olyan helyhez kötött műszaki alkotás, amely a terepszint, a víz vagy az azok alatti talaj, illetve azok feletti légtér megváltoztatásával, beépítésével jön létre. Ez tehát az építmény fogalma, amely meghatározza azt, hogy függetlenül attól, hogy a mobilházat késztermékként szállították az építési helyre, függetlenül attól, hogy annak milyen az anyag, szerkezeti megoldása, készülségi foka, építménynek tekintendő, amennyiben helyhez kötött műszaki alkotás. Azzal, hogy a felperes a mobilházat lebetonozott alaplemezsre helyezte el és azt a betonra támaszkodó fémlábakra, fémláncokkal rögzítette, továbbá a lábazati elemek közé préselt faforgácslapokat rögzített, helyhez kötött műszaki alkotást hozott létre, továbbá a helyhez kötöttséget igazolja az is, hogy a közműveket bevezette, a központi fűtés gázpalackról történik és a közművek, áram, víz, csatorna üzemelnek a mobilházban. Így a mobilház csak helyhez kötött állapotban használható, így önmagában az, hogy eredetileg kerekeken szállítható volt az ingatlanra, tehát az elmozdíthatóság nem teszi lehetővé az engedély nélküli létesítést, mert a rendeltetésnek megfelelő állapotában az építmény helyhez kötött.

Megállapítható tehát, hogy a felperesi mobilházra az építési törvény szabályai vonatkoznak.

Az építésügyi hatósági eljárásokról és az építésügyi hatósági ellenőrzésről szóló 193/2009. (IX.15.) számú Korm. rendelet 16. § (1) bekezdése szerint az engedélyezési rendeletben meghatározott esetekben az építési tevékenység végzéséhez az építésügyi hatóság engedélye vagy bejelentés megtétele szükséges. Az engedélyezési rendelet a 37/2007. (XII.13.) ÖTM rendelet, ennek 1. számú mellékletének I/1. pontja alapján az építmény építése, bővítése, elmozdítása építési engedélyköteles tevékenység.

A 253/1997. (XII.20.) számú Korm. rendelet (OTÉK) 108. § (21) bekezdése alapján az építmény és részei állékonyságát és biztonsági használatra való alkalmasságát az építmény élettartama alatt a rendeltetésének megfelelően folyamatosan fenn kell tartani. A rendeltetészerű használat pedig a lakókonténer helyhez kötött állapotában biztosítható.

Az építési törvény 48. § (1) bekezdése szerint, az építményt, építményrészt szabálytalan építési tevékenységgel valósították meg, az építésügyi hatóság arra - az építtető vagy az ingatlanal rendelkező jogosult kérelme alapján - fennmaradási engedélyt ad, ha a 36. §-ban meghatározott feltételek fennállnak vagy megteremthetők és az építtető az építési jogosultságát igazolta.

A (2) bekezdés szerint a fennmaradási engedély az (1) bekezdésben foglaltak érvényesítése mellett kiadható akkor is, ha

- a) az építmény, építményrész átalakítással szabályossá tehető, vagy
- b) a szabálytalanság közérdeket nem sért vagy az érdeksérelem a hatóság által meghatározott határidőn belül elhárítható.

A (7) bekezdés szerint az építményt, építményrészt az engedélyesnek kártalanítási igény nélkül le kell bontania, ha

- a) a meghatározott időre szóló fennmaradási engedélyben meghatározott idő eltelt,
- b) a visszavonásig hatályos fennmaradási engedélyt visszavonták, vagy
- c) a fennmaradási engedélyben előírt átalakítási kötelezettséget nem teljesítették.

8. pont, ha a szabálytalanul megépített építményre, építményrészre fennmaradási engedély nem adható, az építésügyi hatóság elrendeli

- a) a szabályossá tétel érdekében szükséges munkálatok elvégzését vagy
- b) - ha az építmény fennmaradása átalakítással sem engedélyezhető-, lebontását.

A 193/2009. (IX.15.) számú Kormány rendelet 39. § (1) bekezdése szerint a fennmaradási és továbbépítési engedély megadásának feltétele, valamint az engedély nélküli bontás jogkövetkezményeire az építési törvény 48. § (1) és (2) bekezdése irányadó. A (2) bekezdés szerint az építésügyi hatóság építésügyi hatósági ellenőrzés keretében megtartott helyszíni szemléje és a külön jogszabály szerinti bizonyítási eszközök alapján a szabálytalanság tudomásra jutásától számított három hónapon belül tisztázza a tényállást, amelynek keretében

- a) megvizsgálja, hogy a fennmaradási engedély megadásának feltételei fennállnak-e vagy megteremthetők-e,

- b) a feltételek megléte esetén értesíti az építtetőt a fennmaradási engedély feltételeiről és jogkövetkezményeiről és egyben
- c) legfeljebb két hónapon belül határidő tűzésével a fennmaradási engedély iránti kérelem benyújtására hívja fel.

(3) bekezdés. Amennyiben az építtető a felhívásban meghatározott határidőig nem nyújtja be a fennmaradási engedély iránti kérelmét, vagy az azzal kapcsolatos hiánypótlási felhívásnak a megadott határidőn belül nem tesz eleget, vagy a szabályosság tétel érdekében szükséges munkálatok elvégzését a kötelezett nem vállalja, úgy az építésügyi hatóság elrendeli az építmény bontását.

Város Jegyzője a 2011. november 15.-én kelt végzésével az építményre vonatkozó fennmaradási engedély iránti kérelem két hónapon belüli benyújtására hívta fel az építtetőt, aki a felhívásnak nem tett eleget így az alperesnek bontást kellett elrendelni.

Megállapítható tehát, hogy alaptalan a felperes kereseti kérelme a Ket. alapelveinek megsértésére vonatkozóan, mert az alperesnek eljárás során az építésügyi törvény szabályait kellett alkalmazni.

A felperes szakértő kirendelését kérte arra vonatkozóan, hogy a szakértő állapítsa meg, hogy a mobilház nem építmény, amire nem vonatkozik az építési törvény, mert nem építési tevékenység eredménye.

Ez a kérdés azonban a bíróság megítélése szerint nem szakkérdés, hanem jogkérdés, amelyről a bíróság állást foglalt.

Megállapítható tehát, hogy a felperes keresete alaptalan volt.

Ezért a bíróság a felperes keresetét elutasította és kötelezte a feljegyzett eljárási illeték megfizetésére, amely az 1990. évi XCIII. törvény 43. § (3) bekezdése alapján 30.000 Ft.

Kötelezte a bíróság továbbá a felperest perköltség megfizetésére az alperes javára, melyet a 32/2003. (VIII.22.) számú IM. rendelet 3. § (3) bekezdése alapján állapított meg, melynek során figyelembe vette, hogy az alperes az iratokat a bírósághoz betérjesztette, ellenkérelmet készített, amelynek megszerkesztéséért négy munkaórát vett figyelembe, 5.000 Ft-tal számolva 20.000 Ft, valamint az alperesi képviselő a tárgyaláson megjelent és nyilatkozatot tett, így 25.000 Ft perköltséget állapított meg.

Az eljárás során a bíróság megállapította a jogutódlást is a 394/2012. (XII.20.) számú Korm. rendelet 17. § (1) bekezdése alapján.

Az ítélet ellen a Pp. 340. § (1) bekezdése alapján nincs helye fellebbezésnek.

E g e r, 2013. február 7.

Dr. Beniczkyné dr. Kelemen Gyöngyi s.k.  
törvényszéki bíró

A kiadmány hitelül: