

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Kfv. II. 37. 574/2015/4. szám

A Kúria a Dr. Kaszai Csaba Ügyvédi Iroda (**cím**, ügyintéző: Dr. Kaszai Csaba ügyvéd) által képviselt **Felperes (cím)** felperesnek a ... jogtanácsos által képviselt Budapest Főváros Kormányhivatala (1056 Budapest, Váci utca 62-64.) alperes ellen építési ügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indított perében, a Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 2015. március 11. napján kelt 14.K.32.715/2014/7. számú jogerős ítélete ellen az alperes által 8. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán az alulírott napon - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

ítéletet:

A Kúria a Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 14.K.32.715/2014/7. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 30.000 (harmincezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A le nem rótt 70.000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak helye nincs.

Indokolás

Az elsőfokú építésügyi hatóság 2003. június 16-án kelt VIII-1365-7/2003. számú határozatában építési engedélyt adott a felperes részére a ... helyrajzi számú, természetben ... szám alatti ingatlanon építendő négy lakást és egy fogtechnikai labort magában foglaló társasház létesítésére.

A használatbavételi engedélyezési eljárásban - 2005. március 25-én - tartott helyszíni szemlén jegyzőkönyvbe rögzítette a hatóság, hogy az építési engedélynek megfelelően valósult meg az építmény, eszerint a fogászati labor kizárólag a földszinten került elhelyezésre, a második tetőtéri szinten beépítetlen padlástér volt található. Ennek alapján az épületre a hatóság 2005. május 6. napján kelt VIII-1391/2005. számú határozatában használatbavételi engedélyt adott.

A társasházi lakások tulajdonosai kérelmére indult eljárásban az

építésügyi hatóság a 2012. november 22-én megtartott helyszíni szemlén megállapította, hogy a társasház padlásterében a lépcsőház tetőtérbe vezető részét leválasztották, a beépített részben fürdőszoba, konyha és két szoba került kialakításra, a lépcsőfeljárat fordulójában a belmagasság nem megfelelő. A helyiségcsoport le van burkolva, közművekkel ellátott, fűtése központosan biztosított. Az elsőfokú építésügyi hatóság 2014. február 14. napján kelt VIII-21-7/2014. számú határozatában kötelezte a felperest, hogy a második tetőtéri szintet beépítetlen tetőtér funkcióra, a pinceszinten a hátsó kert felőli alagsori részben a fogtechnikai laborhoz tartozó kiszolgáló részt a társasházi lakásokhoz tartozó funkcióra - az építési engedélynek megfelelően - állítsa vissza, továbbá biztosítsa a telken belül a jogszabályokban előírt 12 darab gépkocsi elhelyezését.

A felperes fellebbezése nyomán eljáró alperes 2014. május 12. napján kelt BPT/002/00120-12/2014. számú határozatában az elsőfokú hatóság döntését részben megváltoztatta, a pincszintre vonatkozó és a 12 darab gépkocsi elhelyezését előíró kötelezéseket törölte, míg a második tetőtéri szintre vonatkozó elsőfokú kötelezést helyben hagyta.

Az alperes határozatának indokolásában rögzítette, hogy a 2006. október 26-án kelt társasházi alapító okirat szerint a tetőtérben létezik egy, a felperes tulajdonát képező 30 m²-es tároló, bár az alapító okirathoz tartozó tervdokumentáció a tárolót ábrázoló tervlapot nem tartalmazza. Megállapította, hogy a felperes által kezdeményezett, 2011. szeptemberében készült ingatlan-nyilvántartáson át nem vezetett társasház alapító okirat módosítás szerint a tetőtérben már egy 46,61 m²-es iroda volt található. Az alperes kiemelte, hogy az ELMŰ-ÉMÁSZ Kft. tájékoztatása szerint a tetőtéri helyiségcsoport 2011. július 11. óta rendelkezik önálló mérővel, illetve tartják önálló felhasználási helyként nyilván. Mindezek alapján az alperes megállapította, hogy a tárgyi ingatlanon a jelenlegi tetőtér beépítésére 2006. október 26-át követően, azaz a használatbavételi engedélyezési eljárás után került sor. Az alperes hivatkozott a Budapest, XI. kerület Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 34/2003.(X.21.) XI. ÖK számú rendeletre (a továbbiakban: Kvsz.), az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 1. számú melléklet 95. és 127. pontjaira, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 48.§ (1) bekezdésére, 18.§ (1) bekezdésére, az építésügyi hatósági eljárásokról és az építésügyi hatósági ellenőrzésről szóló 193/2009.(IX.15.) Korm.rendelet (a továbbiakban: Korm.R.) 42.§ (1) bekezdésére. Ezek alapján megállapította, hogy a tetőtér-beépítés szabályossá nem tehető, a fennmaradási engedély megadásának feltételei nem állnak fenn, ezért a tetőtér-beépítés, azaz a helyiségcsoport megszüntetése jogszerűen került elrendelésre.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetének helyt adott és a tetőtér-beépítés vonatkozásában az alperes határozatát az elsőfokú határozatra kiterjedően hatályon kívül helyezte és a tetőtér-beépítés vonatkozásában új eljárás lefolytatására kötelezte. A bíróság osztotta az alperesi határozatnak azon megállapításait, hogy amennyiben a használatbavételi engedély kiadását követően tetőtér-beépítésre került sor, úgy az sérti az OTÉK 1. számú melléklet 127. pontjában, valamint az 1. számú melléklet 97. pontjában foglaltakat, valamint a Kvsz. 40.§ (2) bekezdésében írtakat. Az elsőfokú bíróság ugyanakkor megállapította, hogy e körülmények tekintetében a tényállás nem került teljes körűen tisztázásra, a hatóságok nem folytattak le megfelelő bizonyítást annak érdekében, hogy történt-e többlet-beépítés a használatbavételi engedély kiadása óta. Ennek folytán az elsőfokú bíróság egyetértett a felperessel abban, hogy az alperes pontosan nem határozta meg, milyen az az eredeti állapot, amelyet a felperesnek vissza kellene állítania. Álláspontja szerint nem tisztázott az a körülmény sem, hogy a társasház alapító okirata ténylegesen módosításra került-e, és ennek folytán módosult-e a felperes tulajdoni hányada vagy sem. Nem tisztázott, a felperes megvalósított-e többlet-beépítést, vagyis a korábbi 30 m²-es tároló helyiséghez képest további 16,61 m² miként és milyen időpontban került beépítésre. A megismételt eljárásra adott iránymutatásában az elsőfokú bíróság előírta, tisztáznia kell az elsőfokú hatóságnak, hogy a használatbavételi engedély kiadásakor a perbeli tetőtér felperes által becsatolt fényképek szerinti kialakításra került sor, vagy pedig a tetőtér kialakítása valóban a használatbavételi engedély kiadása, tehát 2006. után történt. Ezen túlmenően előírta, hogy az elsőfokú hatóságnak tisztázni kell a társasház alapító okiratának módosításával, illetve az annak elmaradásával kapcsolatos körülményeket. Az elsőfokú bíróság úgy rendelkezett, a hatóság tisztázza, hogy a felperes valóban a tetőteret kívánta értékesíteni, azt lakásként hirdette-e meg, illetve hogy ő maga volt-e, aki ezt a hirdetést feladta és valóban a felperes kizárólagos használatában lévő épületrészeket tartalmazza a hirdetés.

Az alperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítását kérte. Álláspontja szerint a jogerős ítélet sérti a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 206.§-ának (1) bekezdését. Az alperes sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.) 50.§-ának megsértését állapította meg, e tekintetben idézte a Ket. 50.§ (1) bekezdéséhez írt indokolást, illetőleg módszertani útmutatást, mely szerint a tényállás tisztázásának kötelezettsége a releváns tényekre

vonatkozik. Az, hogy mi az ügyben jogilag jelentős tény, alapvetően az eljáró hatóság minősítésétől függ, melyet a döntés indokolása nevesít. Ennek megfelelően az elsőfokú hatóság tisztázta a tényállást, helyszíni szemlét tartott, az ügyfelek nyilatkozatait összegyűjtötte, azokat értékelte és ennek alapján hozta meg a határozatát. A megállapított tényállás szerint a második tetőtéri helyiség összesen 46,61m² alapterületű, amelyből 30 m² áll a felperes tulajdonában, míg a fennmaradó terület a társasház közös tulajdonába tartozik. Az alperes szerint az sem vitás, hogy az építési engedély szerint az ingatlanon létesíthető rendeltetési egységek száma 4, tehát az olyan építési tevékenység, mely ezek számát növeli, nem végezhető el, míg a tetőtér-beépítéssel az önálló rendeltetési egységek száma 5-ről 6-ra nőtt, amely szintén nem felel meg a Kvsz.-nek. Az alperes hangsúlyozta, hogy a felperes 2015. február 20. napján kelt előkészítő iratában maga is úgy nyilatkozott, hogy 2005-ben a helyiségben a közműkiállások már léteztek. Az alperes sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság ítéletében olyan bizonyítási eljárás lefolytatását várja az elsőfokú hatóságtól, melyek a közigazgatás eszközein túlmutatnak, továbbá az ügy szempontjából irreleváns tények bizonyítására irányulnak. Az alperes ugyanis nem vitatta, hogy a tetőtér és a pinceszint helyiség a felperes tulajdonában van, amellyel szabadon rendelkezik. A hirdetést a kérelmezők csak annak bizonyítására csatolták, hogy egy olyan szállásjellegű, nem életvitelszerű átmeneti tartózkodásra szolgáló rendeltetési egység került kialakításra, amely megfelel az OTÉK 104/A.§-ában körülírtaknak. Az alperes nemcsak a hirdetés feladásának és céljának körülményeit tartotta indokolatlannak tisztázni, hanem az alapító okirattal kapcsolatos bírósági előírást is vitatta, tekintettel arra, hogy a 2011-ben kelt társasházi alapító okirat nem került átvezetésre. Felülvizsgálati kérelmében nyomatékosan hivatkozott a KGD.2014.61. számú esetére.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte. Álláspontja szerint az ítélet nem sérti az alperes által hivatkozott Pp. 206.§-át. A felperes hangsúlyozta, hogy a jogerős ítélet által hatályon kívül helyezett határozatok a valós tényállást nem derítették fel, így egy olyan eredeti állapot visszaállítására kötelezték a felperest, amelyet nem határoztak meg, és nem írták kellően körül. Hangsúlyozta, hogy az eljárás során és a perben is a vitatott helyiség jelenlegi és az építéskori állapotát fotókkal bizonyította, és alátámasztotta azt, hogy ott csupán bútorokat tárol. Nem foglalkoztak a határozatok azzal a ténnyel, hogy a vizsgált tetőtéri helyiség nem tekinthető önálló egységnek sem, hiszen megközelíthetősége csak egy 1,5 méternél alacsonyabb lépcsőfordulón keresztül történhet meg. Egyebekben korábban előadott nyilatkozatait változatlanul fenntartotta.

A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274.§ (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el és a jogerős ítéletet a Pp. 275.§ (2) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta.

Az alperes felülvizsgálati kérelme nem alapos.

A Kúria álláspontja szerint az elsőfokú bíróság helyesen megállapított tényállásból helytálló következtetésre jutott a közigazgatási határozatok jogszerűségével kapcsolatban, döntésével és indokaival a felülvizsgálati bíróság egyetért.

A Kúria a felülvizsgálati kérelemben foglaltakra tekintettel az alábbiakra mutat rá.

A perben nem volt vitatott, hogy amennyiben a tetőtér-beépítés megvalósult, az szabályossá nem tehető, a fennmaradási engedély megadásának feltételei pedig nem állnak fenn. Ez esetben a tetőtér-beépítés, azaz a helyiségcsoport megszüntetését jogszerűen rendelhette volna el a hatóság. A döntésbe foglalt következmények azonban csak akkor jogszerűek, ha az alapul fekvő tényállás valódisága alátámasztást nyer. A Kúria - egyezően az elsőfokú bírósággal - azt állapította meg, hogy a tényállás számos ponton tisztázatlan, mert a határozat ellentmondásos kijelentéseket tartalmaz. Az alperesi határozat egyfelől azt állítja, hogy a tetőtér-beépítésre a használatbavételi engedély kiadása után került sor. Ezzel szemben azt is rögzíti, hogy a 2005. május 6-án felvett jegyzőkönyv bizonyítékként nem használható (3. oldal 1-2. bekezdései), ennél fogva vitatható, hogy a tetőtér-beépítés mikor valósult meg. A határozat kétségeket támaszt az iránt is, hogy megvalósult-e egyáltalán a beépítés és milyen mértékben. A másodfokú határozat ugyanis nem ad egzakt választ arra, milyen átalakítások történtek a tetőtérben, illetőleg ezek milyen használati mód változást eredményeztek, különös tekintettel arra, hogy az alperes egyfelől azt állítja, a tetőtérben lakás kialakítására került sor, másfelől azt, hogy a lépcsőforduló magassága mindössze 1,5 méter. Tisztázandó, hogy valóban új, teljes értékű helyiség-csoport jött-e létre, amely megfelel az OTÉK 1. számú melléklet 95. és 127. pontjaiban, illetőleg 104/A.§-ában leírtaknak, mivel ezt a közművel való ellátottság önmagában nem támasztja alá. Emellett az alperes ellentmondásosan nyilatkozik, amikor kijelenti, hogy az ingatlanon létesíthető rendeltetési egységek száma 4, ezek számát növelni nem lehet, majd azt állítja, hogy a tetőtér-beépítéssel az önálló rendeltetési egységek száma 5-ről 6-ra nőtt. Tisztázatlan továbbá az is, hogyha 2006. október 26-án kelt társasház alapító okirat szerint a tetőtérben már volt egy 30 m²-es, a felperes tulajdonában álló tároló, akkor az alapító okirathoz tartozó tervdokumentáció az azt ábrázoló tervlapot miért nem tartalmazta. Ezen túlmenően nem egyértelmű, hogy 30 m² vagy 46,61 m² a felperest illető tetőtéri tároló nagysága, a vitatható

16,61 m² a felperes tulajdonába került, vagy a felperes azt csak birtokolja, vagy mindössze arról van szó, hogy e tetőtéri terület közös tulajdonban maradt, de használata a többi tulajdonos számára lehetetlenné vált.

A fentiekre tekintettel a Kúria egyetért az elsőfokú bíróság azon megállapításával, hogy a hatóság nem tisztázta a tényállást, illetőleg az alperesi határozatból nem tűnik ki, hogy mi az az eredeti állapot, amelynek visszaállítására a felperest kötelezték. Ugyanakkor a Kúria egyetért az alperessel abban, hogy az elsőfokú bíróság ítéletében olyan bizonyítási eljárás lefolytatását várja az elsőfokú hatóságtól, melyek részben túlmutatnak a közigazgatás eszközein, részben irreleváns tények bizonyítására irányulnak. A Kúria ezért mellőzi az új eljárásra adott iránymutatásból a lakáshirdetés tekintetében előírt bizonyítást.

Minderre tekintettel a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján - az indokolás pontosítása mellett - hatályában fenntartotta.

A pervesztes alperes a Pp. 270.§ (1) bekezdése folytán a felülvizsgálati eljárásban is alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján köteles a felperes jogi képviselettel felmerült felülvizsgálati eljárási költsége megfizetésére, melynek összegét a Kúria a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3.§ (3) és (5) bekezdései alapján állapította meg a felülvizsgálati eljárásban kifejtett munkára tekintettel.

Az alperes személyes illetékmentessége okán a tárgyi illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt felülvizsgálati illetéket a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 14.§-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2016. február 10.

**Dr. Kalas Tibor s.k. a tanács elnöke, Dr. Rothermel Erika s.k.
előadó bíró, Dr. Tóth Kincső s.k. bíró**