

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Kfv. II. 37. 614/2015/5. szám

A Kúria a Dr. Hevér József ügyvéd (**cím**) által képviselt **Felperes** (**cím**) felperesnek a Dr. ... főosztályvezető, jogtanácsos által képviselt Budapest Főváros Kormányhivatal (1052 Budapest, Váci utca 62-64.) alperes ellen építési ügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indított perében a Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 2015. február 26. napján kelt 18.K.30.646/2014/19. számú jogerős ítélete ellen a felperes által 21. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán az alulírott napon - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

ítéletet:

A Kúria a Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 18.K.30.646/2014/19. számú ítéletét hatályában fenntartja.

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

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak helye nincs.

Indokolás

Az ingatlan-nyilvántartás szerint **F.S.** tulajdonában álló, természetben ... számú ingatlanon (a továbbiakban: perbeli ingatlan) álló 3 lakásos lakóépületet 2003-ban kibővítették, majd a tulajdonos és a felperes fennmaradási engedélykérelmet terjesztett elő. A fennmaradási engedélykérelmet az építésügyi hatóság elutasította, és az eredeti állapot visszaállítására kötelezte az építtetőt. A felperest büntetőeljárás során hozott ítéletében a bíróság közokirat-hamisítás bűncselekmény elkövetése miatt elmarasztalta, mivel bebizonyosodott, hogy a felperes **F.S.** aláírását hamisította. A Budapest Főváros XXII. Kerület Budafok-Tétény Önkormányzat jegyzője (a továbbiakban: elsőfokú hatóság) a perbeli ingatlan használatát VIII-4/1/2007. számú határozatával megtiltotta. A fellebbezés folytán az alperes által elrendelt megismételt eljárásban az elsőfokú hatóság 2013. június 21-én kelt 4586-9/2013/VIII. számú végzésével kötelezte a felperest, hogy fennmaradási engedélykérelmet nyújtson be, melyhez hiánypótlást írt elő.

A perbeli ingatlanon engedély nélkül működtetett szálláshely

ügyében hivatalból indult eljárás, melynek során 2013. február 21-én megtartott meghallgatáson a felperes előadta, hogy az ingatlan valódi tulajdonosa nem **F.S.**, hanem ő maga, a tulajdonlással kapcsolatban bírósági per van folyamatban. A felperes közölte, hogy a felépítmény hajléktalanszállásként üzemel, amelyre nézve közte és **T.J.**, mint az ingatlan ideiglenes üzemeltetője között megállapodás jött létre. E szerint a 2 évig terjedő időszakra az ingatlan területén lévő, új állapotban kialakított szobahelyiségeket legfeljebb 30 fő részére lakáshasználat céljára térítésmentesen, de 500.000 forint kaució ellenében átadja **T.J.**-nek. Utóbbi vállalta a javítások elvégzését és a hajléktalan egyének részére történő hasznosítását, akiktől csak rezsiköltség igényelhető.

Az elsőfokú hatóság 2013. május 9-én helyszíni ellenőrzést tartott, amely alkalmával jegyzőkönyvet vettek fel. A jegyzőkönyv tanúsága szerint meghallgatásra került **R.T.**, aki elmondta, hogy a perbeli ingatlanon „**Felperes** vendégház” működik, ennek ő a portása, ő adja ki a kulcsot a vendégeknek. Az elsőfokú hatóság 2013. június 6-án újabb meghallgatást tartott, amely során a felperes ismét úgy nyilatkozott, hogy ő az ingatlan tulajdonosa. A fennmaradási engedély beadásakor gondnokság alatt állt, az általa aláhamisított papírokat hitelszerzés érdekében állította elő. Az építmény hajléktalanszállásként üzemel, az interneten tévesen hirdetik diák- és munkásszállásként.

Az elsőfokú hatóság az általa a fennmaradási engedélyezési eljárásban kiadott hiánypótlás elmaradását követően 2013. július 17-én kelt 4586-11/2013/VIII. számú határozatával bírság terhével kötelezte a felperest, hogy az építést leállító határozat ellenére szabálytalanul megépült és így használatbavételi engedéllyel sem rendelkező perbeli ingatlanon üzemeltetett kereskedelmi szálláshely (vendégház), vagy az ügyfél által nevezett hajléktalan-szálláshely (szálló) használatát szüntesse meg. Az elsőfokú határozat indokolása rögzítette, hogy a fennmaradási engedélykérelmet az elsőfokú hatóság elutasította, bontásra kötelezte a felperest, amely döntés alapjául szolgál a perbeli elsőfokú határozat rendelkezésének.

Az alperes 2013. november 14-én kelt BTD/002/00208-9/2013. számú határozatával az elsőfokú határozatot az indokolás részbeni kiegészítésével helyben hagyta. Határozatában hivatkozott az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 44. § (1) és (4) bekezdéseire, valamint 47. § (2) bekezdés b) pontjára, és az 51. § (1) bekezdésére.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította. Ítéletének indokolásában rögzítette, nem volt vitatott tény, hogy 2003-2004-ben építési engedély nélkül bővítették az építményt, melyre nézve sem fennmaradási, sem használatbavételi engedélyt nem adott ki a hatóság. A felperes nyilatkozatából egyértelműen megállapítást

nyert, hogy az ingatlant szálláshelyként használják, mely tény a perben meghallgatott tanúk (**R.T., P.L.**) megerősítették. A bíróság nem értett egyet a felperessel abban, hogy az eljárás felfüggesztésének lett volna helye a folyamatban lévő fennmaradási engedélyezési eljárásra tekintettel. A bíróság szerint mivel az Étv. 44. § (4) bekezdése alapján tilos használatbavételi engedéllyel nem rendelkező épület használata, az utóbb esetlegesen megadott engedély nem teszi jogszerűvé a korábbi használatot. Az elsőfokú bíróság hangsúlyozta, hogy a közigazgatási eljárás folyamán a felperes nyilatkozott mind az épület tulajdoni viszonyai, mind pedig a szállás üzemeltetése vonatkozásában, ebben egyértelműen kijelentette, hogy ő biztosítja a szálláshelyet a lakással nem rendelkező személyek részére. A felperes szállásadói tevékenységére utal saját nyilatkozatán túl a **T.J.**-vel kötött megállapodás, melyet maga csatolt. Az elsőfokú bíróság hangsúlyosan hivatkozott az Étv. 44. §-ára, mely szerint használatbavételi engedélyt kell kiadni, ha az épület rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas, az Étv. 47. § (2) bekezdés d) pontjában foglaltak, illetőleg a két jogszabályhely összevetése alapján egyértelmű, miszerint a fennmaradási, illetőleg használatbavételi engedéllyel nem rendelkező épület esetében vélelmezni kell, hogy az veszélyeztetheti az élet- és vagyonbiztonságot, s így a használatot megtiltó határozat kiadására jogszerűen kerülhet sor. Az elsőfokú bíróság rögzítette, hogy a felperes a nyilatkozatai megtételekor már nem állt gondnokság alatt. A bíróság a lakcímbeljelentéssel kapcsolatos, az Önkormányzat megkeresésre irányuló felperesi indítványt elutasította, mivel úgy ítélte meg, hogy a lakcímbeljelentés egy regisztratív aktus, amely jogokat, kötelezettségeket nem keletkeztet, így nincs perbeli jelentősége, hogy az adott épületben lakók találhatók. Ugyancsak nem értékelte releváns ténynek az elsőfokú bíróság, hogy az elsőfokú határozat rendelkező részében a „kereskedelmi szálláshely” elnevezés is szerepel, mivel nem kereskedelmi igazgatás körében, hanem a rendelkező részben foglaltak szerint is egyértelműen építésügyi hatósági eljárásban került meghozatalra a perben felülvizsgálni kért döntés.

A felperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte. A felperes szerint a jogerős ítélet jogsértő, mert az elsőfokú bíróság a tényállás megállapítása során csak azokat a nyilatkozatokat vette figyelembe, amelyek jóval korábban, még a közigazgatási eljárásban hangzottak el. Ezzel szemben a bírósági szakban történt nyilatkozatokat, amelyek azt támasztják alá, hogy a tényleges használók a lakók, akik a felperestől már függetlenedtek, a bíróság nem értékelte. Így arra kötelezni a felperest, hogy az ingatlan használatát szüntesse meg méltánytalan volt, hiszen nincs megfelelő jogi eszköze, nem az ő akaratán múlik, hogy az ingatlan kiürítésre kerül-e vagy sem. Az

elsőfokú ítélet indokolásán - álláspontja szerint - egy kettősség vonul végig, egyrészt látható belőle, hogy a felperes sohasem volt az ingatlan használója, másfelől az a hivatkozás, amely **T.J.**-re és a vele kötött megállapodásra utal szintén nem tekinthető relevánsnak, hiszen ez a megállapodás törvénysértő, ezáltal érvénytelen is. Így az elsőfokú bíróságnak az az indoka, hogy a bejelentés csak egy regisztratív aktus, felületes. A felperes kifejtette, hogy mivel nem ő gyakorolja a használatot az ingatlan vonatkozásában, nincsenek jogszerű eszközei, a vele szembeni kötelezés és bírságolás nem érhet célt. Ezzel szemben a hatóságnak megvannak azok a kényszerítő eszközei, amelyekkel az általa elrendelt jogi cselekményeket végre lehetne hajtani, így tisztázott tényállás mellett a ténylegesen engedély nélküli használókkal szemben kellene eljárni.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: 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.

A felperes 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.

Az elsőfokú bíróság minden tekintetben felderítette a perben releváns tényeket és rögzítette azok előzményeit. Utóbbiak azonban csak a történeti tényállás részét képezték, a bíróság az engedélyek nélkül használat alá vont építmény vonatkozásában hozott alperesi határozat, azaz a használat jogszerűségét vizsgálta. Az Étv. 44. §-a szerint használatbavételi engedélyt kell kiadni, ha az épület rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas. A fenti és az Étv. 47. § (2) bekezdés d) pontjában foglaltak együttes értelmezése alapján helyes volt az a következtetés, hogy a fennmaradási, illetőleg használatbavételi engedéllyel nem rendelkező épület esetében vélelmezni kell, hogy az veszélyeztetheti az élet- és vagyonbiztonságot. Ennek folytán a hatóságnak nem volt mérlegelési lehetősége, a használat megtiltására jogszerűen került sor.

Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg azt is, hogy a felperes építtető, használó és üzemeltető egy személyben, aki erről többször is nyilatkozott a közigazgatási eljárásban azután is, hogy a gondnokság alá helyezése megszűnt. Az Étv. 51. § (1) bekezdése

alapján tehát a hatóság jogszerűen választotta meg a felperes személyében a kötelezettet. A felperes alaptalanul hivatkozott arra, miszerint az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta azt, hogy a tényleges használókra kellene elsősorban vonatkoztatni az ingatlan kiürítési kötelezettséget. A szálláshely működtetése ugyanis a felpereshez köthető függetlenül attól, hogy az kereskedelmi szálláshelyként vagy hajléktalan szállóként működik. Az a tény ugyanis, hogy a lakók a tényleges használók, és be is jelentkeztek, olyan regisztratív cselekmény, amely a közigazgatási határozat jogszerűsége szempontjából irreleváns, miként ezt az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg. A Kúria megállapította, hogy a felperes felülvizsgálati kérelmében gyakorlatilag csak az alperesi határozat végrehajthatóságának nehézségeit hozta fel, nem hivatkozott olyan jogsértésre, amely a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését megalapozta volna. Ezzel szemben az elsőfokú bíróság megalapozott döntést hozott, amikor a közigazgatási határozatot jogszerűnek értékelte.

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

Az alperes érdemi ellenkérelmet nem terjesztett elő, az ügyben tárgyalás tartására nem került sor, így - pernyertessége ellenére - felszámítható perköltsége nem keletkezett, ezért erről rendelkezni nem kellett.

A felperes 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. március 9.

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