

**A Kúria  
mint felülvizsgálati bíróság  
ítélete**

**Az ügy száma:** Kfv.II.37.484/2017/9.

**A tanács tagjai:**. Tóth Kincső a tanács elnöke  
. Márton Gizella előadó bíró  
. Rothermel Erika bíró

**A felperesek:** I.rendű felperes  
II.rendű felperes  
(mindketten: **cím**)

**A felperesek képviselője:**. Pap Krisztina ügyvéd  
(**cím**)

**Az alperes:** Budapest Főváros Kormányhivatala  
(1056 Budapest, Váci utca 62-64.)

**Az alperes képviselője:**. ... jogtanácsos

**Az alperesi beavatkozók:** I. rendű alperesi beavatkozó  
II. rendű alperesi beavatkozó  
(mindketten: **cím**)

**Az alperesi beavatkozók képviselője:**. Sudár Miklós Ügyvédi Iroda  
(Dr. Sudár Miklós ügyvéd,  
**cím**)

**A per tárgya:** építési ügyben hozott határozat  
bírósági felülvizsgálata

**A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:** felperesek

**A felülvizsgálni kért jogerős határozat:**ővárosi Közigazgatási és  
Munkaügyi Bíróság 10.K.34.490/2016/4.  
számú ítélete

**Rendelkező rész**

A Kúria

- a Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 10.K.34.490/2016/4.  
számú ítéletét hatályon kívül helyezi és a felperesek keresetét  
elutasítja;

- kötelezi a felpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen  
fizessenek meg az alperesnek 60.000 (hatvanezer) forint elsőfokú,  
az alperesi beavatkozók együttes kezéhez 50.000 (ötvenezer) forint  
felülvizsgálati eljárási költséget;

- kötelezi továbbá a felpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg az államnak - külön felhívásra - 30.000 (harmincezer) forint kereseti és 70.000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati illetéket.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak helye nincs.

### **Indokolás**

#### **A felülvizsgálat alapjául szolgáló releváns tényállás**

- [1] Az alperesi beavatkozók építésrendészeti hatósági intézkedésre irányuló kérelmet nyújtottak be a Budapest Főváros Kormányhivatala V. Kerületi Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatala Építésfelügyeleti Osztályához.
- [2] Az elsőfokú építésügyi hatóság 2014. április 9-én és augusztus 13-án helyszíni szemlét tartott a ... számú, ... helyrajzi szám alatt lévő ikerházas beépítésű ingatlanok a felperesi tulajdonú részén. A rendelkezésre álló bizonyítékok alapján az elsőfokú hatóság megállapította, hogy a felperesek 2014-ben építési engedély nélkül a tetőszerkezet tartószerkezetének elemeit átalakították és tetőfelépítményt létesítettek. A felperesek az épület hátsó kertjében 2014-ben terasz lefedéssel történő bővítést végeztek, a teraszt teljesen körbeépítették, hőszigetelték, ezzel helyiséget hoztak létre. A hátsó kertben áll egy 2008 és 2010 közötti időszakban létesült kerti tető is. Mivel a terasz lefedéssel történő bővítés a kerti tetőhöz csatlakozik, azzal egybeépült, ezért annak területe is beleszámít a beépítettségbe. A perbeli ingatlanra a Kispesti Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló 43/2000.(XI.24.) Ök számú rendelet (a továbbiakban: KVSZ) 33.§-a 30%-os beépítettséget ír elő. A lakóépület már önmagában 38%-os beépítettséget jelent, amely a kerti tető és a terasz lefedés összeépítésével együtt már 44%-os beépítettséget eredményezett.
- [3] Mindezek eredményeként a Budapest Főváros Kormányhivatala V. Kerületi Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatala a 2014. október 30-án kelt BP-5D/001/01321-8/2014. számú, egybefoglalt döntésében végzéssel a felpereseket a tetőfelépítményre vonatkozóan fennmaradási kérelem benyújtására, határozati rendelkezéssel a felpereseket a terasz bővítéssel elbontására kötelezte. Határozatát azzal indokolta, hogy az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 1. számú melléklet 114. pontja értelmében a telek beépített területének számításánál figyelembe kell venni a lefedéssel a lakóépülettel utólag összeépített, lábakon álló kerti tető területét is, továbbá a terasznak a lefedéssel és a körbeépítésével kialakult helyiség területét is. A teraszlefedés az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012.(XI.8.) Kormányrendelet (a továbbiakban: R.) 17.§ (1) bekezdése értelmében engedélyköteles építési tevékenység volt,

felperesek azonban építési engedélyt nem kértek. Az épületbővítés az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 48.§ (2) bekezdés a) pontja szerint jogszerűtlen építési tevékenység. A KVSZ 33.§-a szerint megengedhető beépítettség mértéke az építési tevékenységet megelőző állapothoz, a 43,96%-os képest 51,24%-ra emelkedett, melyre tekintettel az Étv. 48/A.§ (1) bekezdése értelmében a hátsókerti teraszbővítményre fennmaradási engedély nem adható, ezért annak az Étv. 48/A.§ (2) bekezdés b) pontja és az R. 67.§ (5) bekezdés b) pontja szerinti lebontásáról kellett rendelkezni. A teraszbővítmény elbontásával a kerti tető ismételten szabályos kialakításúvá válik. A kerti tetőt is érintően megállapította, hogy a 43,96%-os beépítettségi mérték tekintetében hatósági intézkedésre már jogszabályi lehetőség az Étv. 46.§ (4) bekezdés b) pontja alapján nincs. Mivel a teraszbővítmény elbontásával az oszlopokon álló kerti tető szabályossá válik és annak elbontásáról nem lehet rendelkezni, ezért azt szabályosnak kell tekinteni.

- [4] A felperesek fellebbezése folytán eljáró alperes a 2015. február 19-én kelt BPD/003/00091-2/2014. számú határozatával az elsőfokú határozatot helybenhagyta.

#### **A kereseti kérelem és az alperesi ellenkérelem**

- [5] A felperesek keresetet nyújtottak be az alperes egybefoglalt döntése ellen, keresetükben csak a határozati rendelkezést támadták. Állították, hogy az 51,24%-ban megállapított beépítettségi mérték téves, mert abba nem kell beleszámítani a kerti tetőt 14,66 m<sup>2</sup>-rel, továbbá az OTÉK 1. számú melléklet 114/b). pontja szerint a teraszlefedésnek a vetületrész nélküli 9,33 m<sup>2</sup>-nyi területét. Állították, hogy a teraszlefedésre az egészségük megőrzése érdekében, továbbá energiahatékonysági okokból volt szükség, ezért a teraszlefedés bontásának elrendelése jogsértő, melynek építése - álláspontjuk szerint - építési engedély nélkül végezhető volt az R. 1. számú melléklet 5. pontja értelmében.
- [6] Az alperes a kereset elutasítását kérte a határozatában foglaltak fenntartása mellett.
- [7] Az alperesi beavatkozók szintén a kereset elutasítását kérték.

#### **Az elsőfokú ítélet**

- [8] Az elsőfokú bíróság a tetőfelépítmény vonatkozásában megállapította, hogy a felperesi építtetőket törvényesen hívta fel a hatóság fennmaradási engedélykérelem benyújtására.
- [9] A teraszlefedés vonatkozásában a bíróság álláspontja az volt, hogy a KVSZ 33.§-a értelmében a perbeli ingatlanra előírt beépítési mérték 30%. A 2014. évben végzett teraszlefedés az R. 17.§ (1)

bekezdése értelmében építési engedély birtokában lett volna végezhető, mert ez az építési tevékenység nem szerepel az R. 1. számú mellékletében felsorolt építési engedély nélkül végezhető építési tevékenységek között. Megállapította, hogy az OTÉK 1. számú melléklet 114. pontja értelmében a teraszlefedés és az ezzel egybeépült lábakon álló kerti tető területe is beszámít a beépítettségbe, amely így meghaladja az építési tevékenység előtti 43,96%-os beépítettségi mértéket. Mindebből következően az építési hatóság helytállóan döntött, amikor a teraszbővítmény lebontásáról rendelkezett az R. 67.§ (5) bekezdés b) pontja alapján.

[10] A kerti tető vonatkozásában a bíróság megállapította, hogy annak létesítéséhez a létesítéskor fennálló szabályok szerint nem kellett építési engedély, annak területe az OTÉK 1. számú melléklet 114/b) pontja alapján nem számítható be a beépítési mértékbe, ezért a kerti terasz lefedésére a bontási kötelezés előírása törvénytörő volt.

[11] Mindezek alapján az elsőfokú bíróság az alperes határozatát részben - a lábakon álló nyitott kerti tető beépítési százalékba való teljes beszámíthatóságára és bontására vonatkozó rendelkezése tekintetében - az elsőfokú határozat vonatkozó részére is kiterjedően hatályon kívül helyezte. Egyebekben a tetőfelépítmény, teraszlefedés-bővítmény vonatkozásában a keresetet elutasította.

#### **A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem**

[12] A jogerős ítélet ellen a felperesek nyújtottak be felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérték elsődlegesen a jogerős ítélet és a közigazgatási határozatok hatályon kívül helyezését, másodlagosan az elsőfokú ítélet megváltoztatásával az alperes döntése határozati részének hatályon kívül helyezését a bontásra kötelezés tekintetében. Előadták, hogy a tetőfelépítmény vonatkozásában kereseti kérelmet nem terjesztettek elő, így az arra vonatkozóan hozott, keresetet elutasító ítélet a kereseten túlterjeszkedve került meghozatalra. Előadták továbbá, hogy a kerti tető vonatkozásában bontási kötelezettség az alperes részéről nem került előírásra, a határozat csak a teraszbővítmény bontását írta elő. Mivel az ítélet a kerti tető beépítési százalékba való beszámíthatóságát kizárta, ezért - álláspontjuk szerint - a teraszbővítmény bontására sincs megfelelő indok. A KVSZ 33.§-a az övezetre 30%-os beépítettséget ír elő, azonban ezt már az építési tevékenység előtt is túllépték, a hatóság is azt állapította meg, hogy az építési tevékenységek előtti beépítési mérték 43,96% volt, emiatt - esetükben, szerzett joguk miatt -, nem a 30%-os mértéket kell számon kérni. Az 51,24%-os beépítettségi mértékbe nem számítható bele sem a teraszbővítmény, sem a kerti tető területe. Hivatkoztak arra is, hogy a terasz tetejét 2014-ben felújították, ekkor került átlátszó polikarbonát lemezzel lefedésre. A korszerűsítés során energiatakarékossági és egészségvédelmi okokból körbezárták, beüvegezték és hőszigetelték a teraszukat, melynek

során az OTÉK 56.§ (1) bekezdés előírásának megfelelően jártak el, és az R. 1. számú melléklet 5. pontja értelmében építési engedély nélkül végezhatték ezt a tevékenységet. Álláspontjuk szerint a bontás előírása sérti az Alaptörvény XX. cikk (1) és (2) bekezdését, XXI. cikk (1) bekezdését, az „Európai Uniók egyenlő bánásmódra vonatkozó alapjogaikat”, az Alaptörvény XV. cikk (1) és (2) bekezdését, az OTÉK 1. számú melléklet 114. pontját.

[13] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő.

[14] Az alperesi beavatkozók felülvizsgálati ellenkérelmükben a jogerős ítélet hatályban tartását kérték.

#### **A Kúria döntése és jogi indokai**

[15] A felülvizsgálati kérelem a kereseten való túlterjeszkedés és a kerti tető bontására vonatkozó rendelkezés tekintetében alapos, ezt meghaladóan alaptalan.

[16] A Kúria a jogerős ítéletet a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 272.§ (2) bekezdése és 275.§ (2) bekezdése értelmében a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta felül.

[17] A felperesek megalapozottan hivatkoztak arra, hogy a tetőfelépítmény vonatkozásában keresetet nem terjesztettek elő, ezért erre vonatkozóan a bíróság a Pp. 215.§-át megsértve, a kereseten túlterjeszkedve hozott keresetet elutasító döntést.

[18] A kerti tető vonatkozásában az elsőfokú bíróság tévesen állapította meg, hogy annak bontását rendelte el a hatóság, mert a keresettel támadott, egybefoglalt döntés határozati részében csak a teraszbővítmény lebontását rendelte el a hatóság, azaz annak az építménynek a bontását, amelynek polikarbonát tetővel való lefedésekor és a terasz teljes körbeüvegezésekor a teraszt teljes egészében zárttá tette és ezáltal helyiség kialakítását eredményezte. A bontási kötelezettség a lábakon álló kerti tetőt nem érintette, hiszen a határozatban a hatóság azt állapította meg, hogy annak régebbi létesítésére tekintettel intézkedési kötelezettsége nincs. A hatóság a beépítési százalékot az OTÉK 114.§-a alapján a teraszbővítmény és a kerti tető egybeépülése folytán mindkét építmény területével és a lakóépület területével együtt számította ki. A teraszbővítmény bontásával a kerti tető önálló, külön építménnyé válik, és arra már építésügyi hatósági intézkedés nem tehető, az szabályosan fennmaradhat a felperesek ingatlanán. A teraszbővítmény tekintetében az elsőfokú ítélet 6. oldalán az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy ezzel a teraszbővítménnyel, mint helyiséggel, amely a lakóépülettel egybeépült, annak helyiségévé vált, a beépítési mérték meghaladja az építési tevékenységek végzése előtt meglévő beépítési mértéket,

ezért a hátsókerti terasz bővítésmény jogszerűtlen, szakszerűtlen építési tevékenység és ezért annak bontása jogszerűen került elrendelésre. Ehhez képest a bíróság tévesen az ítélete 7. oldalán a kerti terasz lefedést és a nyitott kerti tetőre vonatkozó rendelkezéseket összetévesztve a nyitott kerti tetőre vonatkozó bontási kötelezettség hatályon kívül helyezéséről rendelkezett, és a kerti tetőnek a beépítési százalékba való beszámításának kizártságát állapította meg. Az elsőfokú bíróság megállapítása csak abban az esetben helytálló, ha a kerti tető különálló építmény és nem épül egybe az épülettel, a lefedett terasz bővítésménnyel. Ebben az esetben a régebben létesült kerti tető elbontására akkor nem kerülhet sor, ha a meglévő építmény az építési tevékenység előtti állapotban, különálló építményként marad meg az ingatlanon, azaz a terasz bővítésmény elbontásra kerül. A terasz bővítésmény, mivel az teljesen zárttá, beüvegezetté, befedetté vált, helyiség kialakulását eredményezte, melyre vonatkozóan - mivel az 2014-ben létesült -, az építésügyi hatóságnak intézkedési kötelezettsége volt, és az OTÉK 1. számú melléklet 48. pontjára és 114. pontjára figyelemmel ez a helyiség a beépítési százalékba beszámított. Mivel a beépítési mérték az építési tevékenységek végzése előtt is meghaladta az engedélyezhető mértéket, ez a helyzet tovább már nem rontható, azaz nem növelhető a beépítési mérték, ezért a beépítést növelő terasz bővítésmény bontását a hatóság az Étv. 48/A.§ (2) bekezdés b) pontja alapján helytállóan rendelte el.

[19] Mindebből következően a felperesek alaptalanul hivatkoztak az Alaptörvény rendelkezéseinek a megsértésére, az OTÉK 56.§ (1) bekezdésére, és az R. 1. számú melléklet 5. pontjára. Az építési engedély nélkül végezhető tevékenységek közé csak az előtető, védőtető építése vagy felújítása tartozik, amennyiben viszont a terasz lefedésének felújítását követően a terasz a körbeüvegezésével és hőszigetelésével már helyiséggé válik, arra nem vonatkozik az R. 1. számú melléklet 5. pontjában foglalt előtető, védőtető felújítására, korszerűsítésére, átalakítására vonatkozó kivétel-szabály. A felperesek alaptalanul hivatkoztak arra is, hogy energiahatékonysági, egészségmegőrzési okból volt szükséges a terasz bővítésmény lefedése, körbeüvegezése és hőszigetelése, mert ezek a körülmények az épületrész fennmaradását, jogszerűségét nem érintik. Ilyen indokokra hivatkozással a jogszerűtlen építési tevékenység fennmaradása nem engedélyezhető, mert a beépítési mértéket túllépő épület építése, létesítése jogszabálysértő, annak fennmaradása nem engedélyezhető arra is tekintettel, hogy a beépítési százalék az előírt 30%-hoz képest már a 43,96%-os mértékkel eddig is túllépésre került, ez egy újabb építménnyel tovább nem növelhető, ezért csak annak bontásával állítható helyre a korábbi állapot.

[20] Mindezek alapján a Kúria megállapította, hogy a jogerős ítélet a Pp. 215.§-át, továbbá az OTÉK 114.§ b) pontját a kerti tető

vonatkozásában megsértette, ezért a jogerős ítéletet a Pp. 275.§ (4) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte, és a felperesek alaptalan keresetét a Pp. 339.§ (1) bekezdés értelmében elutasította, mert a terasz bővítmény bontásának elrendelésére jogszerűen került sor.

### **Záró rész**

- [21] A pervesztes felperesek a Pp. 78.§ (1) bekezdése, 82.§ (1) bekezdése és a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése értelmében egyetemlegesen kötelesek az alperes jogi képvisellel felmerült elsőfokú perköltsége, valamint az alperesi beavatkozók jogi képvisellel felmerült felülvizsgálati eljárási költsége megfizetésére, továbbá a tárgyi illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt kereseti és felülvizsgálati illeték megfizetésére. Az alperesnek a felülvizsgálati eljárásban, az alperesi beavatkozóknak az elsőfokú eljárásban felszámítható perköltsége nem merült fel, ezért arról rendelkezni nem kellett [Pp. 78.§ (2) bekezdése]. A kereseti illeték mértékét az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 43.§ (3) bekezdése, a felülvizsgálati illeték mértékét az Itv. 39.§ (3) bekezdés d) pontja és 50.§ (1) bekezdése határozza meg.
- [22] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274.§ (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

Budapest, 2018. április 18.

**Dr. Tóth Kincső s.k. a tanács elnöke, Dr. Márton Gizella s.k. előadó bíró, Dr. Rothermel Erika s.k. bíró**