

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Kfv.II.37.739/2017/5.

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

A felperes: Felperes neve
(**címe**)

A felperes képviselője:Ügyvédi Iroda
. Baksa Péter ügyvéd
(**cím**)

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

Az alperes képviselője: jogtanácsos

A per tárgya: építési ügy

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

A felülvizsgálni kért jogerős határozat:ővárosi Közigazgatási és
Munkaügyi Bíróság
10.K.30.730/2016/14. számú ítélete

fel

Rendelkező rész

A Kúria

- a Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 10.K.30.730/2016/14. számú ítéletét hatályában fenntartja;
- kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 20.000 (húszezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget;
- kötelezi továbbá a felperest, hogy fizessen meg az államnak - külön felhívásra - 70.000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati illetéket.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak helye nincs.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A Budapest **hrsz.1.** helyrajzi számú, természetben: ... szám alatti ingatlan 1/1 arányú, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosa a Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat. Az ingatlanon található cukrászda funkciójú felépítmény tulajdonosa a felperes. Bejelentés alapján 2010. november 18-án megtartott helyszíni szemlével indított eljárást a kijelölt Budapest XVII. Kerület Építésügyi Hatósága (a továbbiakban: elsőfokú hatóság). Az elsőfokú hatóság 6-2230/7/2011. számú határozatával kiegészített 6-2230/6/2011. számú határozatával a tárgyi ingatlanon álló épülethez hozzáépített 57 m²-es előtető építmény bontását rendelte el.
- [2] Az elsőfokú döntést helyben hagyó V-B009/00375-1/2012. számú jogerős határozatot a felperesi kereset folytán eljáró Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 26.K.28.582/2013/2. számú jogerős ítéletével az elsőfokú határozatra kiterjedően hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú hatóságot új eljárás lefolytatására kötelezte. A bíróság iránymutatása szerint az új eljárásban az elsőfokú hatóságnak az eljárás megindításáról a felperest értesítenie kell, és biztosítani kell számára az ügyben keletkezett iratokba való betekintést és nyilatkozattételi jogot, az ügyféli jogok gyakorlását.
- [3] A megismételt eljárás során az elsőfokú hatóság 2014. augusztus 12-én tartott helyszíni szemlét, melyen a felperes jogi képviselője részt vett, továbbá nyilatkozatot tett és adatokat közölt. Az eljárás lefolytatását követően az elsőfokú hatóság a 2015. szeptember 30. napján kelt 6-190/10/2015. számú határozatában kötelezte a felperest, hogy a tárgyi ingatlanon meglevő épülethez hozzáépített 57 m²-es előtető építményt a határozat jogerőre emelkedésétől számított 60 napon belül bontsa el, a szabálytalan építmény fennmaradását nem engedélyezte. Az elsőfokú határozat indokolásában megállapítást nyert, hogy az előtető építtetője a felperes, aki az eljárások során nem igazolta építési jogosultságát. Az elsőfokú építésügyi hatóság határozatának indokolásában rögzítette, hogy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi XVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 36.§ (3) és (4) bekezdése, valamint a 48.§ (11) bekezdése szerint a 2010. november 18. napján hatályos jogszabályokat alkalmazta. Megállapította a hatóság, hogy 2009. április-május hónapban készült fényképfelvételen (a norc.hu oldalon letöltve) egyértelműen látszik az előtető fémszerkezete és a cserépfedés. Az elsőfokú építésügyi hatóság által 2010. november 17. napján készített, majd a megismételt eljárásban 2014. augusztus 12. napján készült fényképfelvételeken pedig egyértelműen látszik az előtető új faszerkezete és polikarbonát fedése. Az elsőfokú hatóság mindebből levonta azt a következtetést, hogy miután az eredeti fém tartószerkezetű előtető 2009-ben még fennállt, az új faszerkezetű polikarbonát fedésű előtetőt ezt követően építették meg, így az Étv. 48.§ (9) bekezdése szerinti 10 éves elévülési idő még telt el. A határozat indokolásában a hatóság hivatkozott az építésügyi hatósági eljárásokról és az építésügyi hatósági ellenőrzésről szóló

193/2009. (IX.15.) Kormányrendelet (a továbbiakban: R.) 39.§ (1) bekezdésére, valamint az Étv. 48.§ (1) és (2) bekezdéseire. Az elsőfokú hatóság indokolásában felhívta az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) 35.§ (1) bekezdését, továbbá az OTÉK 35.§ (2) bekezdése alapján utalt a kerületi városrendezési és építési szabályzatról szóló Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat 30/2000. (VII.14.) Rendelete (a továbbiakban: KVSZ) rendelkezéseire. Utóbbi szerint a tárgyi ingatlan az L4-XVI/SZ3. jelű építési övezetben helyezkedik el, beépítési módja szabadon álló, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 25%. A hatóság megállapította, hogy a tárgyi ingatlan beépítettsége előtető nélkül 32%, amely meghaladja az övezetre előírt 25%-ot. A határozat indokolásában az is rögzítésre került, hogy az előtető nemcsak a tárgyi ingatlan előkertjében helyezkedik el, hanem egy része a **hrs.2.** helyrajzi számú közterületbe is benyúlik.

- [4] A felperes fellebbezése folytán eljáró alperes 2015. november 27. napján kelt BPD/002/00571-8/2015. számú határozatával az elsőfokú döntést helyben hagyta. Határozatának indokolásában rögzítette, hogy az elsőfokú hatóság a közigazgatási bíróság ítéleti iránymutatásának megfelelően járt el, az abban foglaltakat teljesítette. Az alperes határozatában megerősítette, hogy a tárgyi ingatlanon az építmény elé épített előtető nem felel meg az OTÉK és a KVSZ előírásainak, mert az előkert az előírt 5 méteren belül helyezkedik el, a tárgyi ingatlan beépítettsége az előírt határértéket meghaladja, ezért arra fennmaradási engedély nem adható. Továbbá megállapította, hogy a helyszíni szemlék jegyzőkönyvei, illetőleg az elsőfokú hatóság által elkészített és hivatkozott fényképfelvételek alátámasztják, miszerint a tárgyi ingatlanon a 2009. évi állapothoz képest új faszerkezetű polikarbonát fedésű előtető készült. Az alperes határozatában rögzítette azt is, hogy a terasz léte és fennállása nem vitatott, a közigazgatási eljárásban a hatóságok a 2010-ben épített új teraszfedés szabályosságát, fennmaradhatóságának engedélyezhetőségét vizsgálták. Az elsőfokú hatóság által hivatkozott jogszabályok mellett az alperes hivatkozott az építésügyi hatósági eljárásokról, valamint a telekalakítási és az építészeti-műszaki dokumentációk tartalmáról szóló 37/2007. (XII.13.) ÖTM rendelet (a továbbiakban: ÖTM R.) 1. számú melléklet 4. oszlop első sor a) pontjára, valamint az R. 45/D.§ (4) bekezdésére.

A kereseti kérelem és az alperesi ellenkérelem

- [5] A felperes keresetében az alperesi határozat elsőfokú határozatra történő hatályon kívül helyezését és az elsőfokú hatóság új eljárásra kötelezését kérte.
- [6] Az alperes fenntartva a határozatának indokolásában foglaltakat, a

felperes keresetének elutasítását kérte.

Az elsőfokú ítélet

- [7] Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította. Ítéletének indokolásában megállapította, hogy az építésügyi hatóság a 2010. november 18-án tartott helyszíni szemlén szerzett hivatalos tudomást a tárgyi ingatlanon történő építkezésről, ahol megállapításra került, miszerint a korábbi előtető elbontásra került és új, nagyméretű faszerkezetű polikarbonát anyagú előtető került megépítésre, melyet a fotók is igazolnak. Megállapította, hogy az építmény az OTÉK 35.§ (1) és (2) bekezdéseiben foglaltak sérelme folytán jogsértő, sérti a KVSZ. 16.§ (5) bekezdését, továbbá az OTÉK 40.§ (1) bekezdését. Rögzítette, hogy az érintett építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 25%, maga az építmény pedig 32%-os beépítettséget valósít meg. Ennek alapján helytállónak értékelte azt a megállapítást, miszerint a meglévő cukrászda épületéhez hozzáépített előtető szabálytalan építési tevékenységgel jött létre. Mindezek alapján az Étv. 48/A.§ (1) és (2) bekezdésében foglaltak alapján hozott alperesi határozatot jogszerűnek minősítette. Az elsőfokú bíróság vizsgálta a kereseti kérelemben foglalt érvelésre tekintettel az objektív 10 éves időmúlás bekövetkezésének lehetőségét. Rögzítette, hogy a felperes és az ingatlan tulajdonosa között létrejött, 2000. június 6. napján keletkezett megállapodás már említi a felperes neve alatt a cukrászda földszint + tetőtér + pince + terasz megjelölést, tehát ekkor már a cukrászdához valamilyen nagyságú és megjelenésű terasz kapcsolódott. Az elsőfokú bíróság rámutatott, hogy rendelkezésre állt a Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Vagyonhasznosítási Iroda Építési Osztályához címzett, 2001. december 10-én kelt levél, amely az Építési Osztály tájékoztatását kérte, hogy a felperes tulajdonát képező cukrászda, fagylaltozó építési engedélyére vonatkozóan létrejött-e a 24,6 m² terasz megépítése. Az Építési Osztály az iraton kézírásos rávezetéssel válaszolt, miszerint az engedély a terasz engedélyezésére nem terjed ki. Ebből az elsőfokú bíróság azt a következtetést vonta le, hogy 2001. december 10-én a cukrászdához egy 24,6 m²-es terasz tartozott, amely építési engedély nélkül épült. Az elsőfokú bíróság hivatkozott a 2009. április-májusi fényképfelvételre, amely egy, az eredetivel megegyező méretű vasoszlopokon álló, cserépfedésű terasz előtetőt ábrázolt az előkertben. Rögzítette, hogy ennek az állapotnak a kialakítására és a 24,6 m²-es terasz kibővítésének idejére adat nem került elő, azonban ezt az állapotot váltotta fel a 2010-2011-es szemléken talált, már megváltozott minőségű előtetőt mutató állapot. Mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság 10 éven túli állapotként a tulajdonos Vagyonhasznosítási Iroda 2001. december 10-én kelt levelében jelzett 24,6 m²-es teraszt tudta minősíteni, amelyhez képest a jelenlegi állapot nem tekinthető helyreállításnak vagy felújításnak, mert a felperesi építési

tevékenység túlmutatott az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatára alkalmassá tételén. A létrehozott állapotot ennek folytán új építésnek, újraépítésnek minősítette, amely mind anyagában, mind szerkezetében, mind megjelenésében, még a 2008-2009-es állapothoz képest is eltérő állapotot takart. Mindezek alapján az elsőfokú bíróság az elévülés bekövetkezését nem találta igazoltnak.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [8] A felperes a jogerős ítélet ellen előterjesztett felülvizsgálati kérelmében az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését, és elsődlegesen helyette, a jogszabályoknak megfelelő új határozat meghozatalát, a támadott közigazgatási határozatnak az elsőfokú határozatra kiterjedő hatályon kívül helyezését, másodlagosan az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte. Álláspontja szerint az elsőfokú ítélet jogsértő, sérti a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 3.§ (2) bekezdését, 163.§-át, 206.§ és a 221.§ (1) bekezdését. Nézete szerint az elsőfokú bíróság ítélete jogsértő elsősorban azért, mert a Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 26.K.28.582/2013/2. számú ítéletében előírt iránymutatásnak a hatóságok nem tettek eleget, a tényállás tisztázására továbbra sem került sor a felperes bevonásával, az ügyféli jogok biztosítása nem valósult meg, mivel a felperesi bizonyítási indítványokat sem az elsőfokú, sem a másodfokú építésügyi hatóság nem teljesítette. A felperes sérelmezte, hogy az elsőfokú ítélet szerint a bejelentési kötelezettség elmulasztása a terhére esik, holott több ízben hivatkozott arra, hogy a Fővárosi Törvényszék előtt 22.G.76.065/1995. számon folyt perben már tényként kezelték a fedett teraszt, amelyet ekkor már a felperes megépített. Hangsúlyozta, hogy a terasz építésének éve 1992. volt, amikor annak létesítéséhez a felperes engedélyt kért, és amely terasz az azt fedő fémszerkezettel egyidejűleg épült meg. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság az objektív 10 éves időmúlás kezdő határidejét tévesen értékelte, mérlegelése e körben téves, mert egyoldalúan vette figyelembe a bizonyítási anyagot, nem volt tekintettel arra, hogy a helyszínen fellelhető a régi fémszerkezetű tartószerkezet több eleme. Maga a 2014. augusztus 12-én felvett helyszíni szemlén készült jegyzőkönyv is tartalmazza a vegyes szerkezet kifejezést. A ma is látható fémszerkezeti elemek 57 m²-t adnak ki, melyek cáfolják az önkormányzati iratokból levont azon bírósági következtetést, hogy korábban egy kisebb, 24,6 m²-es terasz állt volna a helyszínen. Álláspontja szerint a fentiek bizonyítják, hogy az ingatlan fekvése szerinti XVI. Kerületi Önkormányzat Műszaki Osztály pontos és folyamatos tudomással bírt arról, hogy az Önkormányzat által felperesnek bérbe adott területen egy 57 m² alapterületű fedett előtető kerül kialakításra, már a rézsűbe vágott feljáró lépcső létesítésével egyidejűleg. A felperes utalt

arra, hogy az Önkormányzat azért is tudomással bírt a teraszról, az előtetőről, illetőleg annak méretéről, mert minden évben megújította a földterületre vonatkozó bérleti szerződést. Előadta, hogy a bíróság következtetését cáfolja a 2006. július 12-én kelt 10/324/3/2006. számú, a területhasználat rendezése tárgyában kelt, Budapest Főváros XVI. Kerület Önkormányzat levele, mely szerint a Vagyonhasznosítási Iroda 113 m² területet jelölt meg a cukrászda és a terasz által elfoglalt terület nagyságaként. A felperes sérelmezte, hogy a közigazgatási eljárásban az eljárás alapjául elfogadott fedett terasz tényleges mérete felmérésre nem került, illetve az eljárásban a teraszfedés fémszerkezete nem került feltárássra, annak ellenére, hogy az elsőfokú építésügyi hatóság helyszíni szemle során fényképfelvételen, majd határozatában annak anyagminőségével is foglalkozott.

- [9] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, az jogilag megalapozott, az ítélet indokolásával az alperes mindenben egyetértett. A felperesi felülvizsgálatra tekintettel megjegyezte, hogy az elsőfokú építésügyi hatóság által 2011. szeptember 8-án tartott helyszíni szemlén rögzítésre került, miszerint új, 57 m²-es faszerkezetű polikarbonát héjalású előtető épült, az építkezéshez tulajdonosi hozzájárulás nem állt rendelkezésre, az eljárás során a beépítés vizsgálatakor megállapítást nyert, hogy a beépítettség az előtető nélkül 32%, ami meghaladja a területre előírt maximális 25%-os beépíthetőséget. Minderre tekintettel az építésügyi hatóság az építmény fennmaradását nem engedélyezhette.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [10] A felperes felülvizsgálati kérelme nem alapos.
- [11] 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.
- [12] A Kúria a felülvizsgálati kérelemben foglaltakra tekintettel az alábbiakra mutat rá.
- A felperes tévedett, amikor a korábbi ítélet iránymutatásának teljesítését hiányolta. A Kúria álláspontja szerint - miként ezt a megismételt eljárásra a bíróság előírta - a felperes az eljárás során ügyféli jogait teljes körűen gyakorolhatta, a helyszíni szemlén részt vett, az eljárás során nyilatkozatot tett, adatot szolgáltatott. Az a körülmény, hogy a hatóság bizonyítási indítványait mellőzte, önmagában nem valósít meg jogsértést. A hatóság a hivatalból indult eljárásban a hivatalból megállapított tényállás bizonyítását elvégezte, a releváns tények megállapításra és alátámasztásra kerültek. Az alperesi határozat a felajánlott bizonyítékok mellőzésére nézve érveket valóban nem tartalmaz, ez azonban nem olyan súlyú eljárási hiányosság, amely a határozat

hatályon kívül helyezését indokolná. A felperes ugyanakkor a többlet-bizonyítás szükségességét a perben nem tudta megindokolni.

- [13] A felperes tévesen értelmezte az ítéletet, az ugyanis nem rótta fel a bejelentési kötelezettség elmulasztását, ellenkezőleg, csak arról értekezik (5. oldal 4. bekezdés), hogy az építési jogosultság igazolása már szükségtelen.
- [14] Az elsőfokú ítélet - szemben a felperesi állítással - helyesen vezette le a 10 éves elévülés hiányát is. E körben nem volt vitatott, hogy az épülethez terasz és előtető korábban is tartozott. Ugyanakkor azt, hogy a korábban épített fém tartószerkezetű, cserépfedésű lefedés elbontásra került, és helyette egy új fa tartószerkezetű polikarbonát fedésű terasz lefedést alakított ki, a felperes megcáfolni nem tudta. Az az állítás, hogy a felperes a korrodált csöveket részben javíttatta, újrafestette, és vasszerkezetet csak ott cserélte, ahol az korrodált volt, az eljárás során nem nyert bizonyítást, holott ez a Pp. 164.§ (1) bekezdése alapján felperest terhelte. Az iratanyagban fellelhető fényképfelvételek, a Vagyonhasznosítási Iroda levele ezzel éppen ellentétes tényeket igazolnak. A felperesi állítások csak a terasz és a lépcső korlátja vonatkozásában valósak, amely építmények azonban független szerkezetek a teraszfedés tartószerkezetétől. A közigazgatási eljárásban helyesen került rögzítésre tehát, hogy a korábbi, kisebb méretű előtetőt a felperes elbontotta, helyette újat épített, mely tény kizárja az Étv. 48.§ (9) bekezdése alkalmazását. Az elsőfokú bíróság a bizonyítékok értékelését a Pp. 206.§ (1) bekezdésében foglalt kötelezettsége szerint elvégezte, a bizonyítékok értékelése okszerű és logikus volt, összhangban állt a felújítás, korszerűsítés (OTÉK 1. számú melléklet 36., 63. pontja) fogalmi elemeivel, így annak felülmérlegelésére nem volt lehetőség.
- [15] A fentiek tükrében tehát az új előtető szabályosságának vizsgálatát kellett a hatóságnak elvégezni [Étv. 18.§ (1) bekezdése]. E körben helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a hatóságok alappal alkalmazták a R. 39.§ (1) bekezdése alapján az Étv. 48.§ (1), (2) bekezdéseit, és állapították meg, hogy a felperesi építmény szabályossá nem tehető, így bontását kellett elrendelni. Az előtető sem az elhelyezését [OTÉK 35.§ (1)-(2) bekezdések], sem az ingatlan beépítettségét tekintve [KVSZ 32.§ (6) bekezdés] - 25% helyett 32% - nem felel meg az OTÉK és a KVSZ előírásainak, túlépítés folytán sérti továbbá az OTÉK 39.§ (1) bekezdésében foglaltak alapján az OTÉK 40.§ (1) és (4) bekezdés előírásait. Mindezeket a felperes lényegében nem vitatta, a szabálytalan építmény tényét sem a közigazgatási eljárásban, sem a perben nem cáfolta meg. Az elsőfokú bíróság tehát helytállóan állapította meg, hogy az alperesi határozat jogszerű.
- [16] Minderre tekintettel a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [17] A pervezstes felperes a Pp. 270.§ (1) bekezdése folytán a felülvizsgálati eljárásban is alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján köteles az alperes 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.
- [18] A pervezstes felperes a Pp. 78.§ (1) bekezdése és a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése alapján köteles a tárgyi illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt felülvizsgálati illeték viselésére, melynek összegét a felülvizsgálati kérelem előterjesztésekor hatályos, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 50.§ (1) bekezdése alapján állapította meg a Kúria.

Budapest, 2018. szeptember 12.

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