

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
í t é l e t e**

Az ügy száma: Kfv.IV.37.910/2018/7. szám

A tanács tagjai: Dr. Patyi András a tanács elnöke
Dr. Varga Eszter előadó bíró
Dr. Dobó Viola bíró

A felperes: felperes neve

A felperes képviselője: Kántor, Szilasi, Sárközy és Társai Ügyvédi Iroda;

eljáró ügyvéd: dr. Kántor Attila ügyvéd

Az alperes: alperes neve

Az alperes képviselője: Dr. Szabó József jogi szakvizsgával rendelkező főosztályvezető

A per tárgya: építésügyben hozott közigazgatási határozat felülvizsgálata

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: a felperes

A felülvizsgálni kért jogerős határozat: Salgótarjáni Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 1.K.27.124/2017/22. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria

- a Salgótarjáni Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 1.K.27.124/2017/22. számú ítéletét hatályában fenntartja;
- kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 40.000 (negyvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget;
- kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak - külön felhívásra - 70.000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket;

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A perben nem álló magánszemély 2016. november 22-én bejelentést tett Rétság Város Jegyzőjénél, mely szerint a vele szomszédos, a felperes tulajdonában álló Sz., D. Gy. út 35. szám alatti ingatlanon olyan építőipari kivitelezés folyik, amelynek folyamánként az építmény és a saját lakóháza teteje összeér, zavaró számára az ilyen módon kialakult beépítettség. A hatáskörrel és illetékességgel rendelkező alperes Balassagyarmati Járási Hivatalához (a továbbiakban: elsőfokú hatóság) áttett bejelentés kivizsgálása tárgyában az elsőfokú hatóság helyszíni szemlét tartott, az ott tapasztaltakat jegyzőkönyvben és fotófelvételek készítésével dokumentálta. Az elsőfokú hatóság a 2017. április 5. napján kelt, NO-01/EPO/35-5/2017. számú határozatával kötelezte a felperest, mint a Sz., D. Gy. u. 35., ... hrsz. alatti ingatlan tulajdonosát, hogy a szabálytalanul felépített épületet 180 napon belül bontsa el. Megállapította, hogy az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) 35. § (3) bekezdés b) pontja alapján az oldalkertre vonatkozó előírások nem teljesülnek, a tényleges oldalkert mérete ugyanis 0,92 méter. Rögzítette továbbá, hogy az épületek közötti tényleges távolság (2,12 méter) az országos tűzvédelmi szabályzatról szóló 54/2014. (XII. 5.) BM rendelet (a továbbiakban: OTSZ) 18. § (1) bekezdése szerinti minimális tűztávolságnak (3 méter) sem felel meg.
- [2] A felperes fellebbezése alapján eljáró alperes a 2017. május 16. napján kelt, NO/EPO/58-5/2017. számú határozatával az elsőfokú határozatot helybenhagyta. Döntését az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Eljárási kódex) 1. számú melléklet 1. pontjára, az OTÉK 35. § (3) bekezdés b) pontjára, a 36. § (1) bekezdés a) pontjára, valamint a Szendehely Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló T-569/2002. számú Önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 32. § (4) bekezdésére alapította. Megállapította, hogy az oldalkert minimális távolságát még a lépcső elbontásával sem lehet betartani, így fennmaradási engedélyezési eljárás megindítására sincs mód. Rögzítette, hogy a földhivatal előtt folyamatban lévő felmérési, térképezési és területszámítási hiba tárgyában folyamatban lévő eljárás a jelen eljárás felfüggesztését nem indokolja.

A felperes keresete és az alperes ellenkérelme

- [3] Az alperes határozatával szemben a felperes keresettel élt, amelyben annak elsőfokú határozatra is kiterjedő hatályon kívül helyezését kérte. Arra hivatkozott, hogy a keresettel támadott határozat sérti a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.) 1. §-ában, 2. § (3) bekezdésében, 31. § (1) bekezdés 1) pontjában, és 50. § (1) bekezdésében foglaltak rendelkezéseket. Álláspontja szerint a Sz. ... hrsz.-ú szomszédos épület nagy része a Sz. ... hrsz. alatt felvett ingatlan telekhatárán átnyúlva helyezkedik el, azaz a keresettel támadott közigazgatási határozat tárgyát képező épületek nem szomszédos ingatlanokon, hanem ugyanazon, a saját tulajdonában álló ingatlanon találhatók. Mindezek miatt az ügyben mindaddig nem hozható érdemi határozat, amíg a földhivatal előtti eljárás folyamatban van, mert az oldalkert szélessége és a szomszédos ingatlanokon lévő épületek közötti legkisebb távolság a telekhatárok ingatlan-nyilvántartási rendezését megelőzően nem értelmezhető. Hivatkozott az OTÉK 35. § (3) bekezdés b) pontjára és 36. §-ára, és előadta, hogy e jogszabályhelyek kizárólag akkor rendelik alkalmazni a 4 méteres távolságot, amennyiben nincs kialakult állapotnak megfelelő legkisebb oldalkert szélesség. A meglévő épületeket - melyek a kialakult állapotnak megfelelő oldalkert távolsággal rendelkeztek - fel kívánta újítani, azonban állékonysági és statikai problémák miatt kénytelen volt azokat elbontani, és az eredetileg 118 m² területű épületegyüttes helyén mindösszesen 46,8 m² alapterületű épületet épített vissza. Sétrelmezte, hogy a keresettel támadott határozat nem tesz említést a szomszédos épület és a határozat tárgyát képező épület között lévő támfalról, ami egy meglévő építmény. Állította, hogy az oldalkerti méret valójában évtizedek óta a létező, a tényleges használatához kapcsolódik. Álláspontja szerint a perbeli esetben 1 méter az oldalkerti távolságra vonatkozó követelmény, ennek az épület elhelyezése megfelel. Utalt arra, hogy a keresettel támadott határozat az OTÉK 36. § (3) bekezdésébe is ütközik, mivel az épület nem minősül huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiségnek és az nyílás nélküli. Előadta, hogy az Eljárási kódex 2017. január 1. napjától hatályos 1. sz. mellékletének 1. pontja szerint, építési engedély nélkül végezhető az építmény átalakítása, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, homlokzatának megváltoztatása, kivéve zárt sorú vagy ikres beépítésű építmény esetén, ha e tevékenységek a csatlakozó építmény alapozását vagy tartószerkezetét is érintik. A tárgyi esetben az építési tevékenység engedély nélkül lett volna végezhető, az Eljárási Kódex 1. számú mellékletének 8. pontja szerint is. A határozat jogszabálysértő módon rendelkezett az épület elbontásáról, az OTÉK 42. § (1) bekezdésében meghatározott feltételek a perbeli esetben fennállnak.

- [4] Az alperes az ellenkérelmében a határozatban foglalt indokok alapján a kereset elutasítását kérte.

Az elsőfokú ítélet

- [5] Az elsőfokú bíróság az 1.K.27.124/2017/22. számú ítéletével a felperes keresetét elutasította.
- [6] Rögzítette, hogy a perbeli kivitelezés megkezdése előtt az illetékes elsőfokú építésügyi hatósággal a felperes a zárt építéssel összefüggésben egyeztetést nem folytatott, a kivitelezést 2016 szeptemberében bontással, majd építéssel kezdte meg, jogerős és végrehajtható építési engedély nélkül. Az elsőfokú bíróság arra a következtetésre jutott, hogy a hatóság a tényállást a megalapozott döntés meghozatalához szükséges mértékben tisztázta, az eljárás során az irányadó jogszabályi rendelkezéseknek érvényt szerzett, a felperes jogát és jogos érdekét szem előtt tartva járt el. Az, hogy az illetékes földhivatal előtt a kérdéses ingatlanokkal összefüggésben felmérési, térképezési, területszámítási hiba javítása iránti eljárás van folyamatban, a tárgyi per előzményét képező építésrendészeti eljárásban nem minősült előzetes kérdésnek, ez alapján nem volt indokolt a Ket. 31. § (1) bekezdés 1) pontjának az alkalmazása. Az eljárásban a térképészeti hiba a természetbeni állapotra és a birtokviszonyokra érdemi kihatással nem bír, ezáltal az eljárás megszüntetése szóba sem jöhet. Az OTÉK 34. § (1) bekezdés b) pontja, a 35. § (3) bekezdése, továbbá a HÉSZ 32. § (4) bekezdése alapján megállapította, hogy a HÉSZ rendelkezik az oldalkert legkisebb szélességéről, szigorúbban, mint az OTÉK vonatkozó előírása, ezért ezt kellett a tárgyi esetben alkalmazni. Kiemelte, hogy a hatósági döntések nem terjednek ki a támfalra, az az épülethől elkülönül, vonatkozásában bontásra kötelezés nem történt. A felperes teljes mértékben lebontotta a korábban ott található épületeket és azok helyett egészen más épületeket épített fel, részben azok helyére, így ebben az esetben a kialakult állapot fogalmának értelmezése és alkalmazása már szóba sem jöhet, hiszen új építkezés valósult meg. Ítéleti álláspontja szerint megalapozottan hivatkozott az alperes az OTÉK 36. § (1) bekezdésében és a OTSZ 18. § (1) bekezdésében foglalt szabályokra. A helyszíni szemlén mért adatok alapján megállapítható volt, hogy a felperes által épített új épület a szomszédos épülethől 0,92 méter távolságban van, ha a lépcső elbontásra kerülne, akkor 2,12 méter lenne a távolság, azaz még ebben az esetben sem teljesül a jogszabályban minimálisan rögzített 3 méteres távolság.
- [7] Hangsúlyozta az elsőfokú bíróság, hogy az épületek egymástól való elhelyezési távolságára és az oldalkert legkisebb méretére vonatkozó előírások együttesen figyelembe veendők, nem lehet az

előírások között válogatva végezni a jogszabályok értelmezését és alkalmazását. A tárgyi esetben a korábbi melléképületet teljesen elbontották, helyette egy új épület került felépítésre, amely tevékenységet a felperes nem végezhetett volna építési engedély nélkül. Márpedig az Eljárási kódex alkalmazásakor a szabálytalan építési tevékenység megvalósításának az időpontja irányadó, amelyre tekintettel nincs jelentősége a 2017. január 1-jével bekövetkező jogszabályi változásoknak. A felperes által szabálytalanul megvalósított épület sem a HÉSZ-ben rögzített minimálisan 6 méteres, sem az OTÉK-ban rögzített minimálisan 4 méteres, sem az OTSZ-ben rögzített minimálisan előírt 3 méteres szükséges távolságot a szomszédos ingatlantól nem tartja be. A távolság 0,92 méter, amennyiben pedig a lépcső lebontásra kerülne 2,12 méter, így a szabályossá tétel csak részleges bontással lenne megvalósítható, amely a megmaradt épületrészt használatra alkalmatlanná tenné.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [8] Az ügyben a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, melyben - annak tartalma alapján - az elsőfokú ítélet közigazgatási határozatokra is kiterjedő hatályon kívül helyezését kérte. Arra hivatkozott, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 5. §-a és a Ket. 31. § (1) bekezdés 1) pontja alapján a hatóságnak az eljárást meg kellett volna szüntetnie, mert a térképezési eljárás a perbeli eljárásnak előkérdését képezte. Utalt arra is, hogy várhatóan 2018. III. negyedévében a HÉSZ módosul, a helyi sajátosságoknak megfelelő új szabályozás alapján az épület már nem lenne elbontható. Álláspontja szerint az elsőfokú ítélet sérti az OTÉK 35. § (3) bekezdésében és 36. § (1) bekezdésében foglaltakat, mert e jogszabályhelyek a hatályos telekhatárok alapján nem voltak értelmezhetők. Hangsúlyozta, hogy az Eljárási kódex 1. számú melléklet 8. pontja szerinti felmérésre nem került sor, továbbá a 2017. január 1. napjától hatályos 1. számú melléklet 1. pontja szerint a perbeli építkezés nem volt engedélyköteles. Végezetül állította, hogy az ítélet sérti a Ket. 15. §-ában és az 54. § (1) bekezdésében foglaltakat. E körben arra hivatkozott, hogy a bejelentő személyazonosságát az eljáró hatóság nem vizsgálta, továbbá a bejelentő magánszemély az ügyféli jogait nem is gyakorolhatta, mert nem ő, hanem a fia a szomszédos ingatlan tulajdonosa.
- [9] A felperes a felülvizsgálati eljárás során csatolta Szendehely Község Önkormányzata Polgármesterének nyilatkozatát, mely szerint a perbeli épület elhelyezése a helyi településképi rendeletnek megfelel, az a településképhez aggálytalanul illeszkedik. A nyilatkozat szerint a főépítésszel történt egyeztetést követően az is megállapítható, hogy a kialakult állapot nem okoz érdeksérelmet a szomszédos ingatlantulajdonosoknak.

[10] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A Kúria döntése és jogi indokai

[11] A felülvizsgálati kérelem az alábbiak szerint nem alapos.

[12] A Kúria megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a helyesen megállapított tényállásból helyálló jogi következtetésre jutott, ítéleti indokaival a felülvizsgálati bíróság egyetért. Az elsőfokú bíróság feltárta, egymással összevetette, értékelte, mérlegelte a rendelkezésére állt bizonyítékokat, a mindezekből levont következtetése okszerű és megalapozott. A felülvizsgálati kérelemben foglaltakra hivatkozással a Kúria az alábbiakat emeli ki.

[13] A Kúria a felülvizsgálati eljárás során az elsőfokú bíróság ítéletét vizsgálja, a felperes azonban a felülvizsgálati kérelmében a Ket. és az OTÉK rendelkezéseinek, és nem a bíróságra irányadó szabályoknak a megsértésére hivatkozott. A felülvizsgálati kérelem ténylegesen a bizonyítékok felülmérlegelésére irányult, azonban a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 275. §-a szerinti szabályozásra figyelemmel a rendkívüli jogorvoslati eljárásban nincs helye sem bizonyítás felvételének, sem a bizonyítékok ismételt egybevetésének. Nyilvánvaló okszerűtlen ítéleti következtetésnek csak az minősíthető, amikor a bizonyítékokból csak egyfajta, a felülvizsgálattal támadott ítélettől eltérő következtetésre lehet jutni, ilyen következtetés azonban a perbeli esetben nem volt feltárható.

[14] hivatkozott a felperes a Ket. 31. § (1) bekezdés 1) pontjára, mert a térképezési hiba javítása a perbeli építésügyi eljárásnak előkérdését nem képezte. A térképezési hiba alapja a hatóság korábbi tévedése, a hiba kijavítása pedig nem érinti és nem változtatja meg a fennálló természetbeni határvonalat és a birtoklási viszonyokat, kizárólag a térképi határvonalakat érintheti. Ebből kifolyólag a térképezési hiba kijavítására irányuló eljárásban hozott határozat semmilyen kihatással nincs arra a tényre, hogy a perbeli ingatlanok egymással szomszédosak, melyek tekintetében az OTÉK és a HÉSZ felhívott szabályainak érvényesülniük kell. A szomszédos ingatlanok legkisebb távolsága az OTÉK 36. §-a alapján az OTSZ-ben előírt 3 méteres tűztávolság, az oldalkert legkisebb szélessége pedig az OTÉK 35. § (3) bekezdés b) pontja szerint nem lehet kisebb 4 méternél (a HÉSZ szerint 6 méternél), mely feltételek a perbeli esetben nem teljesülnek. E körben utal a Kúria arra is, hogy a HÉSZ esetleges jövőbeni módosítása a közigazgatási határozat jogszerűsége tekintetében semmilyen jelentőséggel nem bír, mert a bíróság a közigazgatási határozatot a régi Pp. 339/A. §-a alapján a meghozatalakor

alkalmazandó jogszabályok és fennálló tények alapján vizsgálja felül.

[15] Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy az Eljárási kódex 2017. január 1. napjától hatályos szabályai a 2016 szeptemberében megvalósult szabálytalan építkezés tekintetében relevanciával nem bírnak. A helyszíni szemléről készült jegyzőkönyv rögzítette az épület releváns adatait is, így azt, hogy az 46,8 m. alapterületű, a párkánymagasság 3,45 méter, a gerincmagasság 5,85 méter, amely jóval meghaladja a felperes által hivatkozott, az Eljárási kódex 1. számú melléklet 8. pontja szerinti méreteket.

[16] A Ket. 15. §-ának és 54. § (1) bekezdésének sérelmére a felperes a bejelentő személyével összefüggésben alaptalanul hivatkozott. A perbeli eljárásban a bejelentő tanúkénti meghallgatására nem került sor, a határozat meghozatalára sem ezen személy nyilatkozatai, hanem a helyszíni szemle során feltártak alapján került sor. Az a felperesi hivatkozás, mely szerint a hatóság nem a megfelelő személyt (nem a szomszédos ingatlan tulajdonosát) vonta be ügyfélként az eljárásba, túlmutat a felperes perbeli igényérvényesítési jogosultságán (kereshetőségi jogán). A Kúria rámutat, hogy amennyiben valamely személy (a perbeli ingatlannal szomszédos ingatlan tulajdonosa) azt kifogásolja, hogy a közigazgatási eljárásba a Ket. 15. § (1) bekezdésének megsértésével ügyfélként nem vonták be, azt az erre irányuló kereset benyújtásával teheti meg, azonban a felperes tőle eltérő személy igényérvényesítésére nem jogosult.

[17] Végezetül a Kúria rögzíti, hogy a felülvizsgálati eljárásban a fent már kifejtettek szerint új bizonyíték csatolására nem kerülhet sor. Ugyanakkor a benyújtott polgármesteri nyilatkozattal kapcsolatban megjegyzi a Kúria, hogy a perbeli határozat nem településképi eljárásban született, így a határozat jogszerűsége szempontjából semmilyen relevanciával nem bír az, hogy a perbeli épület a településképhez illeszkedik-e vagy sem. Megjegyzi továbbá a Kúria, hogy nem a főépítész véleménye határozza meg azt, hogy a szóban forgó épület a szomszédos ingatlan tulajdonosának okoz-e érdeksérelmet, erre vonatkozóan ugyanis hatáskörrel nem rendelkezik.

[18] A fentiek alapján a Kúria megállapította, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott jogszabályokat nem sérti, ezért azt a régi Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A döntés elvi tartalma

[19] A rendkívüli jogorvoslati eljárásban nincs helye sem bizonyítás felvételének, sem a bizonyítékok ismételt egybevetésének, felülmérlegelésének.

Záró rész

[20] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a régi Pp. 274. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson bírálta el.

[21] A pervesztes felperes a régi Pp. 270. § (1) bekezdése folytán a felülvizsgálati eljárásban is alkalmazandó régi Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles az alperes jogi képvisellel felmerült felülvizsgálati eljárási költsége megfizetésére, melynek összegét a Kúria a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §-a alapján állapította meg a felülvizsgálati eljárásban kifejtett jogi munkára, így arra tekintettel, hogy az alperes a tárgyaláson megjelent és ott részletes nyilatkozatot tett.

[22] A Kúria a tárgyi illetékeljegyzési jog folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték viselésére az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 50. § (1) bekezdése és a bírósági eljárásban alkalmazandó költségmentességről szóló 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján kötelezte a felperest.

[23] Az ítélet elleni felülvizsgálat lehetőségét a régi Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja zárja ki.

Budapest, 2019. november 12.

Dr. Patyi András s.k. a tanács elnöke, Dr. Varga Eszter s.k. előadó bíró, Dr. Dobó Viola s.k. bíró