

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Kfv.III.37.611/2019/7.

A tanács tagjai: dr. Kovács András a tanács elnöke
dr. Rák-Fekete Edina előadó bíró
dr. Fekete Ildikó bíró

A felperes: (...)

A felperes képviselője: dr. Karácsony Gabriella ügyvéd

Az alperes: Pest Megyei Kormányhivatal

Az alperes képviselője: (...) kamarai jogtanácsos

A per tárgya: közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: alperes

A felülvizsgálni kért jogerős határozat: Budapest Környéki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 41.K.28.415/2017/22.

Rendelkező rész

A Kúria a Budapest Környéki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 41.K.28.415/2017/22. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a Kúria az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 50.000 (ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A le nem rótt 70.000,- (hetvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az Állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A felperes képviseletében eljáró P.J. meghatalmazott 2016. október 6-án az Elektronikus Építési Napló Adminisztrációs Rendszerben elektronikus építési naplót (a továbbiakban: e-építési napló) helyezett készenlébbe a (...) hrsz-ú ingatlanra tervezett kétlakásos lakóépület építésére vonatkozóan.

- [2] 2016. október 25-én és ezt követően több alkalommal további dokumentumokat töltöttek fel az e-építési naplóba.
- [3] Az építési tevékenységet 2016. október 26. napján kezdték meg.
- [4] Az építésfelügyeleti jogkörben eljáró Pest Megyei Kormányhivatal Szentendrei Járási Hivatala 2017. február 24-én távoli eléréssel ellenőrizte a tárgyi ingatlanon folyó kivitelezési tevékenység e-építési naplójának vezetését, majd 2017. március 8-án helyszíni szemlét tartott az ingatlanon. Mindezek eredményeként megállapította, hogy az e-építési naplóba feltöltött építészeti-műszaki dokumentáció hiányos és az épületet nem a bejelentési dokumentációnak megfelelően építik. Megállapította továbbá azt, hogy az épület nem felel meg a (...) Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 25/2005. (XII.29.) ÖK rendelet (a továbbiakban: HÉSZ1.) kötelező építési vonalra vonatkozó előírásainak és az e-építési naplóba feltöltött kivitelezési dokumentációnak. Mivel a szabálytalan építési tevékenység átalakítással, visszabontással szabályossá tehető, ezért a felperest fennmaradási és továbbépítési engedély iránti kérelem benyújtására hívta fel.
- [5] A fennmaradási engedély iránti kérelmet és mellékleteit 2017. május 28-án terjesztette elő a felperes az építésügyi jogkörben eljáró Szentendre Város Önkormányzat Jegyzőjénél (a továbbiakban: elsőfokú hatóság).
- [6] Az elsőfokú hatóság a 2017. július 21. napján kelt 07-678-17/2017. számú határozatával a fennmaradási engedély kérelmet elutasította, egyúttal kötelezte a felperest, hogy az egyszerű bejelentéstől eltérően megépített kétlakásos lakóépületet hat hónapon belül bontsa el. Indokai szerint a felperes a hatóság hiánypótlási felhívása ellenére sem csatolt olyan tervdokumentációt, amely megfelelné az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (11.08) Korm. rendelet (a továbbiakban: Eljr.) 8. melléklet III/7. pontjában foglaltaknak, mivel az külön-külön nem tartalmazza a jelen állapotot és a szándékolt továbbépített állapotot, azaz az engedélyezési tervben nincs ábrázolva, hogy miben nyilvánult meg a szabálytalanság, és azt milyen módon szüntetik meg.
- [7] A felperes fellebbezése folytán eljáró alperes a 2017. augusztus 24. napján kelt PE/EH/00458-3/2017. számú határozatával az elsőfokú határozatot helybenhagyta. Indokai szerint az egyszerű bejelentéshez feltöltött helyszínrajz alapján az épület telepítése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 13.§ (2) bekezdése alapján megfelelt a HÉSZ1. előírásainak, mivel a kötelező építési vonal nincs felsorolva a figyelembe veendő előírások között. Megállapította ugyanakkor, hogy a lakóépületet a kivitelezési dokumentáció feltöltésének hiánya miatt szabályos bejelentés nélkül, jogszerűtlenül kezdték építeni, emellett a később az e-építési naplóba feltöltött kivitelezési dokumentációtól is eltértek. Erre figyelemmel fennmaradási engedélyezési eljárás lefolytatásának volt helye. Ezen eljárásban azonban az építési hely meghatározásánál már nem alkalmazhatóak az Étv. 13.§ (2) bekezdésének előírásai, a fennmaradási engedélyezési eljárás során ugyanis minden vonatkozó jogszabályi előírásnak teljesülnie kell. Miután pedig a benyújtott tervdokumentáció nem alkalmas a tényállás tisztázására a fennmaradási kérelem elutasításának volt helye.
- [8] Az alperes a 2017. szeptember 22-én kelt PE/EH/00458-5/2017 számú határozatával az alperesi határozat rendelkező részének jogorvoslati tájékoztatását módosította.

A felülvizsgálati eljárás szempontjából lényeges kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [9] A felperes az alperesi határozattal szemben előterjesztett keresetében elsődlegesen annak az elsőfokú határozatra is kiterjedő hatályon kívül helyezését és a fennmaradási engedélyezési eljárás megszüntetését kérte, annak megállapítás mellett, hogy a benyújtott dokumentumok és a helyszíni szemle alapján az épület szabályos, és megfelel a vonatkozó előírásoknak. Másodlagosan az alperesi határozat elsőfokú határozatra is kiterjedő hatályon kívül helyezését és az elsőfokú hatóság új eljárásra kötelezését kérte. Kiemelte, hogy az épület telepítése megfelelt a HÉSZ1. azon

rendelkezéseinek, amelyeket az Étv. 13. § (2) bekezdése az egyszerű bejelentési eljárásban alkalmazni rendelt. Sérelmezte, hogy a fennmaradási engedélyezési eljárásban a hatóság már nem ezen rendelkezéseket alkalmazta, hanem a kötelező építési vonalra vonatkozó előírást is figyelembe vette, ráadásul - álláspontja szerint jogszabálysértően - az időközben hatályba lépett HÉSZ2. rendelkezései alapján járt el. Kifogásolta továbbá, hogy az első- és másodfokú hatóság annak ellenére döntött az épület bontásáról, hogy maga rögzítette, hogy az építészeti-műszaki tervdokumentáció nem volt alkalmas a tényállás tisztázására. Okfejtése szerint ha azonban a hatóság tényállás tisztázási kötelezettségének maradéktalanul nem tett eleget, és a hatóság által az állítólagos hibák nincsenek dokumentálva, a felperes kötelezése nem lehet alapos. A felperes bizonyítás körében az építész tervezője tanúkénti meghallgatását kérte, továbbá igazságügyi szakértő kirendelését indítványozta annak alátámasztására, hogy szabálytalanságot nem követett el.

- [10] Az alperes érdemi ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Hangsúlyozta, hogy mivel a perbeli határozatok fennmaradási engedélyezési eljárásban születtek, az egyszerű bejelentésnél alkalmazandó Étv. 13.§ (2) bekezdése szerinti csonka HÉSZ rendelkezései már nem voltak figyelembe vehetőek, még akkor sem, ha annak az egyszerű bejelentési eljárásban a tervek megfeleltek volna. A fennmaradási engedélyezési eljárásban ezzel szemben az építésügyi hatóságnak azt kellett megállapítania, hogy az épület telepítése sem a HÉSZ1., sem a HÉSZ2. rendelkezéseinek nem felel meg.

Az elsőfokú ítélet és annak a felülvizsgálat szempontjából lényeges indokolása

- [11] A perben igazságügyi szakértőként kirendelt Frigy Antal szakvéleményének felhasználásával hozta meg az elsőfokú bíróság az ítéletét, amellyel az alperes határozatát az elsőfokú határozatra is kiterjedően hatályon kívül helyezte és az elsőfokú hatóságot új eljárásra kötelezte. Ítéletének indokolásában ismertette a perbeli szakvélemény megállapításait, így - többek között - azt, hogy a 2016. október 6-án feltöltött dokumentáció a tervek tekintetében teljes körű volt, azonban a műszaki leírásnak és a tervező költségvetési kiírásának csak a címlapja volt fellelhető, a tényleges dokumentumok 2017. február 17-én kerültek feltöltésre. A szakértő megállapította, hogy az épület tervek szerinti telepítése megfelel az Étv. 13.§ (2) bekezdésével korlátozott tartalmú HÉSZ1. előírásainak. A szakértői vélemény szerint az elsőként feltöltött alaprajzi méretektől a szemlén megvizsgált épület eltér, a többszöri módosítás után 2017. június 22-én feltöltött alaprajzi méretek egyeznek meg a helyszínen mért adatokkal. A szakértő szerint a nem kellő időben feltöltött változásra irányuló dokumentumok miatt sérült a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről szóló 155/2016. (VI.13.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Bejr.) 4.§ (2) bekezdésének előírása, ezért a fennmaradási engedély iránti kérelem benyújtására vonatkozó felszólítás és a kérelem alapján az eljárás megindítása jogszerű volt. Megállapítása szerint az épület telepítése nem felel meg a teljes HÉSZ1., illetőleg HÉSZ2. előírásainak. Álláspontja szerint az Eljr. azonban nem tartalmaz olyan előírást miszerint egy bejelentéssel megkezdett építés során elkövetett szabálytalanság miatt indított fennmaradási engedélyezési eljárásban az Étv. 13. § (2) bekezdése szerinti korlátozást ne kellene figyelembe venni.
- [12] Az elsőfokú bíróság a kereset alapján eldöntendő első kérdésben akként foglalt állást, hogy a perbeli esetben az egyszerű bejelentési eljárás jogszerűen fordult át fennmaradási engedélyezési eljárásba.
- [13] Az elsőfokú bíróság a második kérdés kapcsán azt vizsgálta, hogy amennyiben fennmaradási engedélyezési eljárás lefolytatásának van helye, úgy a csonka HÉSZ, vagy a teljes HÉSZ alkalmazandó-e, illetve hogy a felperes által csatolt fennmaradási engedélyezési tervdokumentáció mindenben kielégítette-e a jogszabályi követelményeket.
- [14] Érvelése szerint az alperes általánosságban helyesen hivatkozott arra, hogy a fennmaradási engedélyezési eljárást a fennmaradási engedély kérelem benyújtásakor hatályos országos és helyi építésügyi jogszabályok alapján kell lefolytatni. A perbeli ügyben ugyanakkor nem lehet eltekinteni

attól, hogy a felperes - ugyan nem mindenben a jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően - de egyszerű bejelentést tett egy olyan lakóépület vonatkozásában, amely a csonka HÉSZ rendelkezései alapján a perbeli ingatlanon elhelyezhető lett volna, amennyiben a felperes az egyszerű bejelentés tervdokumentációjától nem tér el. A fennmaradási engedélyezési eljárásra okot adó szabálytalanság tehát nem az épület telken belüli elhelyezésében jelentkezett, hanem a fentiek szerint abban, hogy a felperes az eredeti tervdokumentációtól való eltérését nem előre, hanem csak utólag töltötte fel az e-építési naplóba. Fontos tehát hangsúlyozni, hogy a felperes a bejelentéstől eltérően, és nem bejelentés nélkül végezte az építési tevékenységet. Az elsőfokú bíróság osztotta a szakértő jogkérdésben kifejtett azon álláspontját, mely szerint sem az Eljr. sem az Étv. sem a Bejr. nem tartalmaz olyan szabályozást, mely szerint egy bejelentéssel elkezdett építés során elkövetett szabálytalanság miatt indított fennmaradási engedélyezési eljárásban az Étv. 13.§ (2) bekezdése szerinti korlátozást ne kellene figyelembe venni. Rámutatott arra, hogy az ezzel ellentétes hatósági jogértelmezés oda vezetne, hogy minden bejelentésen alapuló építési tevékenységnél elkövetett szabálytalanság visszabontást vagy teljes bontást eredményezne, ha a teljes HÉSZ előírásaitól az Étv. 13.§ (2) bekezdése szerinti jogszerű eltéréssel épült az épület. Rögzítette, hogy nem volt vita a felek között abban, hogy a perbeli épület a csonka HÉSZ előírásainak megfelelt, ugyanakkor mind a HÉSZ1. mind a fennmaradási engedélyezési eljárás megindulásakor hatályos HÉSZ2. alapján - az építési hely részletesebb meghatározása miatt - csak kisebb alapterületű épület lett volna elhelyezhető az ingatlanon.

- [15] Indoklása szerint ebből következően az első- és másodfokú hatóság jogszerűtlenül várta el a felperestől olyan fennmaradási engedélyezési dokumentáció csatolását, amely a lakóépület HÉSZ2. szerinti visszabontására vonatkozó tervlapokat tartalmazta volna. Az Eljr. 8. számú melléklet III/7. pontja alapján a szabálytalanul megépített vagy befejezett építmény esetében a jelenlegi állapotot és a szándékolt továbbépített állapotot külön-külön kell ábrázolni. A fentiek szerint azonban a hatóság ezt olyan tartalommal várta el a felperestől (visszabontás a HÉSZ2-nek megfelelően), amely figyelmen kívül hagyja, hogy a perbeli esetben egyszerű bejelentés fordult át fennmaradási engedélyezési eljárásba.
- [16] Mindezek alapján az elsőfokú bíróság azt állapította meg, hogy az Eljr. 43.§ (5) bekezdése alapján a hatóság jogszabálysértően rendelte el az építmény bontását hiányos, a tényállás tisztázására alkalmatlan fennmaradási engedélyezési tervdokumentáció benyújtására hivatkozással.
- [17] A megismételt eljárásra adott iránymutatás szerint fennmaradási engedélyezési eljárás arra figyelemmel folytatandó le, hogy nem várható el a felperestől olyan fennmaradási engedélyezési tervdokumentáció csatolása, amely a perbeli lakóépület HÉSZ2-nek való megfelelés miatti visszabontására vonatkozik. Amennyiben a hatóság a fennmaradási engedélyezési tervdokumentációval kapcsolatban további hiányosságot állít, úgy hiánypótlás keretében kell lehetőséget adnia a felperesnek azok pótlására.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [18] Elsődlegesen a jogerős ítélet hatályon kívül helyezése és a keresetet elutasító új határozat meghozatala, másodlagosan a jogerős ítélet hatályon kívül helyezése és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására, új határozat hozatalára utasítása iránt az alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet. Álláspontja szerint a jogerős ítélet sérti a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 206. § (1) bekezdését, az Étv. 33/A. § (4) bekezdés c) pontját, a Bejr. 1. § (1) bekezdését, valamint az Étv. 13. § (2) bekezdését. Okfejtése szerint az elsőfokú bíróság tévedett, amikor az egyszerű bejelentést szabályszerűnek ismerte el, ezzel szemben egyértelműen megállapítható, hogy az egyszerű bejelentésre a Bejr. 1. § (1) bekezdés megsértésével került sor. Rámutatott arra, hogy a szakvélemény által is megerősítetten az e-építési napló a készenlétbe helyezésekor a kivitelezési dokumentáció nem tartalmazta a Bejr. 1. számú melléklete szerinti

összes munkarészt. A dokumentumok csak később, az építési tevékenység megkezdése után kerültek feltöltésre, illetve az építési tevékenység során az utóbb feltöltött tervdokumentációtól is eltértek. Az Étv. 33/A. § (4) bekezdés c) pontjára, a Bejr. 1. § (1) bekezdésére hivatkozással kifejtette, hogy nem valósult meg az építési napló készenlétbe helyezésének azon feltétele, miszerint legalább a Bejr. 1. számú melléklet szerinti munkarészekből álló kivitelezési dokumentációnak PDF/A formátumban teljeskörűen fel kellett volna tölteni az e-napló készenlétbe helyezésekor. Álláspontja szerint a fentiekből következően az egyszerű bejelentés feltételei nem valósultak meg, ezért az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység bejelentése sem tekinthető megvalósultnak. Nem megfelelő bejelentés egyben azt is jelenti, hogy a kivitelezés sem kezdhető meg, azonban a lakóépület építését 2016. október 26-án jogszerűtlenül, szabályos bejelentés nélkül megkezdték. Hangsúlyozta, hogy habár az elsőfokú bíróság maga is megállapította, hogy az egyszerű bejelentésre nem mindenben a jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően került sor, annak jelentőséget nem tulajdonított, megsértve ezzel az Étv. 33/A. § (4) bekezdés c) pontját és a Bejr. 1. § (1) bekezdését.

- [19] A jogerős ítéletet abból az okból kifolyólag is jogszabálysértőnek tartotta, hogy az az egyszerű bejelentéshez kapcsolódó az Étv. 13. § (2) bekezdés szerinti korlátozást, - vagyis a csonka HÉSZ alkalmazását - a fennmaradási engedélyezési eljárásban is alkalmazni rendelte az alperes számára. Kiemelte, hogy csak azok az építmények kaphatnak fennmaradási engedélyt, amelyek építése építési engedély birtokában is szabályos lett volna, vagyis amely megfelel minden vonatkozó jogszabályi előírásnak, így a teljes helyi építési szabályzatnak. Álláspontja szerint a fennmaradási engedélyezési eljárásban nem vehető figyelembe az Étv. 13. § (2) bekezdése, sem a Bejr. előírásai, hiszen azok kifejezetten az egyszerű bejelentés alapján indult eljárásra vonatkoznak. Azonban jelen eljárás tárgya a fennmaradási engedélyezési eljárás, amelyet az Étv., az Eljr., az OTÉK, és a HÉSZ2 alapján kell lefolytatni. Hangsúlyozta, hogy fennmaradási engedély csak abban az esetben adható, ha az épület valamennyi említett jogszabályi előírásnak megfelel, ezért jogszabályellenes a megismételt eljárásra adott utasítás. Hivatkozott továbbá arra, hogy az Étv. 13. § (2) bekezdése kifejezetten kiemeli, hogy e jogszabályi rendelkezésben foglaltak a 33/A. § (1) bekezdésében meghatározott építési tevékenységre, azaz az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységre vonatkoznak, ebből következően a fennmaradási engedélyezési eljárásra az Étv. 13. § (2) bekezdése nem tartalmaz rendelkezést.
- [20] A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult. Álláspontja szerint a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott jogszabálysértések nem állnak fenn. Érthetetlennek tartotta az alperes felülvizsgálati kérelemmel elért célját, a keresetnek részben helyt adó ítélet hatályon kívül helyezésével és a kereset elutasításával ugyanis egy olyan másodfokú határozat maradna hatályban, melyben a vonatkozó jogszabályoknak megfelelő 98%-os készültségi fokú lakóépület teljes elbontásáról rendelkeztek.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [21] A Pp. 275. § (1)-(2) bekezdése értelmében a felülvizsgálati eljárásban bizonyítás felvételének helye nincs.
- [22] A Kúria a felülvizsgálati kérelem elbírálása során a rendelkezésre álló iratok alapján a felülvizsgálati kérelem és a felülvizsgálati ellenkérelem keretei között dönt. A felülvizsgálat tárgya a jogerős ítélet jogszerűségének megítélése.
- [23] A Kúria mindenekelőtt rögzíti, hogy a felülvizsgálati kérelemnek nem volt tárgya az, hogy az egyszerű bejelentési eljárás jogszerűen fordult-e át fennmaradási engedélyezési eljárásba, ekként az nem lehet tárgya a felülvizsgálati eljárásnak sem.

- [24] A felülvizsgálati kérelem alapján a Kúriának elsőként abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy helytállóan állapította-e meg az elsőfokú bíróság, hogy a perbeli esetben az egyszerű bejelentés megvalósult.
- [25] Az elsőfokú bíróság az e-építési naplóba feltöltött dokumentumok tartalmi elemzése nélkül azzal együtt megvalósultnak tartotta a bejelentést, hogy általa is megállapítottan az egyszerű bejelentésre nem mindenben a jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően került sor.
- [26] Az elsőfokú bíróság tehát a bejelentésre irányadó jogszabályok - Étv. 33/A. § (1) bekezdése, Bejr. 1. § (1) bekezdése - megsértését nem találta olyannak, amely perbeli bejelentést meg nem törtétté tenné.
- [27] Az alperes iratellenesnek és jogszabály-ellenesnek tartotta a bejelentés megtörténtére vonatkozó jogerős ítéleti megállapítást, amit abban látott megnyilvánulni, hogy az ítélet maga elismeri, hogy a bejelentés megtételére nem mindenben a jogszabályoknak megfelelően került sor, azt mégis csak bejelentéstől eltérő és nem bejelentés nélküli tevékenységnek tekinti.
- [28] Az alperes - a dokumentumok tartalmi elemzését tükröző - álláspontja az volt, hogy az imént említett jogszabályok sérelme miatt a bejelentés nem tekinthető megvalósultnak.
- [29] A Kúria ezért a vonatkozó jogszabályok alapján azt vizsgálta, hogy törvényes volt-e az elsőfokú bíróságnak az a megállapítása, hogy a dokumentáció szakértő által is megerősített hiányossága nem teszi meg nem törtétté bejelentést.
- [30] Az Étv. 33/A. § (1) bekezdése akként rendelkezik, hogy a legfeljebb 300 négyzetméter összes hasznos alapterületű új lakóépület építése esetén a bejelentéshez kormányrendeletben meghatározott tartalmú kivitelezési dokumentációt kell mellékelni [c)], a kivitelezési dokumentációtól kormányrendeletben meghatározott eltérést be kell jelenteni [d)].
- [31] A Bejr. 1. § (1) bekezdése szerint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység bejelentése (a továbbiakban: bejelentés) az elektronikus építési napló készenlétbe helyezésével valósul meg. Az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló kormányrendeletben meghatározottakon túlmenően a készenlétbe helyezés további feltétele a bejelentés mellékleteként az építész tervező által az elektronikus építési naplóba feltöltött, legalább az 1. melléklet szerinti munkarészekből álló kivitelezési dokumentáció PDF/A formátumban.
- [32] Az idézett rendelkezésekből kitűnően a bejelentés akkor tekinthető megvalósultnak, ha a készenlétbe helyezett e-építési naplóba a jogszabály által meghatározott tartalmú és formátumú kivitelezési dokumentáció feltöltésre kerül.
- [33] A felülvizsgálati eljárásban szükségessé vált azonban annak a kérdésnek a megválaszolása, hogy a bejelentés megvalósultnak tekinthető-e abban az esetben, ha az e-építési naplóba feltöltött kivitelezési dokumentáció az 1. melléklet szerinti két munkarész - műszaki leírás, tervezői költségvetési kiírás - vonatkozásában csak a címlapot tartalmazta.
- [34] Anélkül, hogy a Kúria állást foglalna abban a kérdésben, hogy mi az az elégséges tartalom, amikor a készenlétbe helyezett dokumentáció bejelentésnek tekinthető, általánosságban elmondható, hogy elképzelhető olyan eset, amikor az e-építési naplóba feltöltött dokumentumok oly mértékben hiányosak, hogy az nem értékelhető bejelentésként. A perbeli esetben azonban nem erről volt szó, illet az alperes sem állított, sőt a perben kirendelt szakértő sem állapított meg illet szakértői véleményében („az első ütemben (2016.10.06.) 1-től 43-ig sorszám alatt feltöltött dokumentáció a tervek tekintetében teljeskörű volt, de a műszaki leírásnak és a tervezői költségvetési kiírásnak csak a címlapja lelhető fel, azonban ezek a dokumentumok is pótlásra kerültek 2017. február 17-én” szakértői vélemény 3. oldal 3. bekezdés). A szakértő imént említett megállapítása a perben és a felülvizsgálati kérelemben nem volt vitatott, így azt a Kúria aggálymentesnek elfogadta és a bejelentési dokumentáció tartalmi elemzése során abból indult ki, hogy a tervek teljeskörűsége a bejelentés megtételekor fennállt, voltak ugyan hiányosságok a műszaki leírás és a tervezői

költségvetési kiírás tekintetében, azonban azok miatt a bejelentés szabálytalannak tekinthető, nem pedig meg nem történtnek.

- [35] A Kúria e körben hangsúlyozza, hogy az a körülmény is a jogerős ítéleti megállapítás helytállóságát támasztja alá, hogy a felperes bejelentését az alperes maga is több helyen a határozatában és a felülvizsgálati kérelmében szabálytalan bejelentésnek, nem pedig meg nem valósult bejelentésnek tekinti (például: felülvizsgálati kérelem 7. oldal 3. bekezdés).
- [36] A Kúria rámutat egyébiránt arra, hogy az alperes által hivatkozott Bejr. 1. § (1) bekezdés sem mondja ki azt, hogy a mellékletek tekintetében hiányos bejelentés nem tekinthető bejelentésnek, hanem a készenléthez helyezés szabályait részletezi, a nem mindenben szabályos készenléthez helyezés nem a bejelentés hiányát, hanem a bejelentés nem szabályszerű voltát eredményezi. Mindebből pedig az következik, hogy az alperes nem tudta megdönteni az elsőfokú bíróság azon megállapítását, hogy a felperes ugyan szabálytalanul, de egyszerű bejelentést tett kétlakásos lakóépület építésére vonatkozóan.
- [37] A felülvizsgálati kérelem alapján megválaszolandó másik kérdés az volt, hogy helytálló-e az elsőfokú bíróság arra vonatkozó álláspontja, hogy az egyszerű bejelentéssel indult fennmaradási engedélyezési eljárás során figyelembe kell venni az Étv. 13. § (2) bekezdés szerinti korlátozást.
- [38] E kérdés megválaszolásához szükségessé vált az Étv. szabályainak áttekintése. Az Étv. III. fejezete tartalmazza az építési folyamat szabályozását, melyen belül egyebek mellett szabályozást nyert a perbeli ügyben alkalmazandó egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység, továbbá a szabálytalan tevékenység és jogkövetkezményei.
- [39] Az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység szabálya, az Étv. 33/A. § (1) bekezdése akként rendelkezik, hogy a legfeljebb 300 négyzetméter összes hasznos alapterületű új lakóépület építése esetén az építető az építési tevékenységet a kivitelezés tervezett megkezdése előtt tizenöt nappal - kormányrendeletben meghatározottak szerint - a nevének és lakcímének, szervezet esetén a megnevezésének és székhelyének megjelölésével, kizárólag elektronikus úton bejelenti az építésügyi hatóságnak [a]), a bejelentéshez kormányrendeletben meghatározott tartalmú kivitelezési dokumentációt kell mellékelni [c)].
- [40] Az Étv. 33/A. § (2) bekezdése szerint az (1) bekezdés szerinti épületet az (1) bekezdés a) pontja szerinti bejelentéstől számított tíz éven belül fel kell építeni és a felépítés megtörténtét tanúsító hatósági bizonyítványt kell kérni a kormányrendeletben kijelölt szervtől. A (3) kimondja, hogy ha a bejelentéstől számított tíz éven belül nem építették fel az (1) bekezdés szerinti épületet, az elkészült építményt le kell bontani.
- [41] Az Étv. 48/A. § (1) bekezdése szerint ha az építményt, építményrészt jogszerűtlenül vagy szakszerűtlenül valósították meg, az építésügyi hatóság arra az építető vagy a tulajdonos kérelme alapján - amennyiben az építmény, építményrész fennmaradása nem eredményez az életet, egészséget veszélyeztető használatot vagy állapotot - fennmaradási engedélyt ad, ha az e törvényben, az egyéb jogszabályban meghatározott műszaki és egyéb feltételek teljesülnek, vagy az építményt, építményrészt építési vagy más tevékenységgel szabályossá teszi [a)].
- [42] Az Étv. 48/A. § (1a) bekezdés szerint az (1) bekezdés szerint kiadott fennmaradási engedély nem mentesít a 33/A. § (2) és (3) bekezdése rendelkezéseinek alkalmazása alól.
- [43] Az idézett rendelkezésekből kitűnően meghatározott hasznos alapterületig új lakóépületek építése egyszerű bejelentéshez kötött. Ha a lakóépületet jogszerűtlenül vagy szakszerűtlenül valósították meg, az építésügyi hatóság arra az építető vagy a tulajdonos kérelme alapján - amennyiben az építmény, építményrész fennmaradása nem eredményez az életet, egészséget veszélyeztető használatot vagy állapotot - fennmaradási engedélyt ad.
- [44] Az elsőfokú bíróság felülvizsgálati kérelemmel nem támadott, - az alperesi határozatot e tekintetben jogszerűnek tartó - megállapítása szerint a felperes egyszerű bejelentést tett a perbeli lakóépület építésére vonatkozóan, azonban mivel az építési tevékenységet a bejelentéstől eltérően végezték a bejelentési eljárás átfordult fennmaradási engedélyezési eljárásba.

- [45] Az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységekre vonatkozóan a helyi építési szabályzatokból (HÉSZ) figyelembe vehető rendelkezéseket, az ún. „csonka HÉSZ”-t kell alkalmazni. Az Étv. 13. § (2) bekezdése tartalmazza a „csonka HÉSZ” felsorolását.
- [46] A perben nem képezte vita tárgyát, hogy az egyszerű bejelentés megtételekor a HÉSZ1 volt hatályban, a fennmaradási engedély iránti kérelem benyújtásakor már a HÉSZ2.
- [47] A felek között abban volt vita, hogy a csonka vagy a teljes HÉSZ alkalmazandó-e a fennmaradási engedélyezési eljárásban.
- [48] A Kúria elsőfokú bíróságával megegyező álláspontja szerint, ha egy egyszerű bejelentéssel megkezdett építés során figyelembe kellett venni az Étv. 13. § (2) bekezdése szerinti korlátozást, akkor ezt a korlátozás a fennmaradási engedélyezési eljárás során sem lehet figyelmen kívül hagyni.
- [49] Az Étv. 13. § (2) bekezdésének és az Étv. 48/A. § (1) bekezdésének alperes általi értelmezése az előzőekben kifejtettek figyelemmel nem összeegyeztethető az Alaptörvény 28. cikkével, mely szerint az Alaptörvény és a jogszabályok értelmezésekor azt kell feltételezni, hogy a józan észnek és a közjónak megfelelő, erkölcsös és gazdaságos célt szolgálnak. A jogértelmezés kiindulópontjaként a fent megfogalmazottaknak nem felel meg az az értelmezés, amelynek eredményeként egy 98 %-os készültségi fokú lakóépületet le kellene bontani, annak ellenére, hogy a teljes HÉSZ előírásaitól az Étv. 13. § (2) bekezdés szerinti jogszerű eltéréssel épült az épület. A közjónak és a józan észnek megfelelő célt az Étv. 13. § (2) bekezdés szerinti korlátozás fennmaradási eljárás során történő figyelembe vétele szolgálja.
- [50] Az is az alperesi álláspont téves voltát támasztja alá, hogy az Étv. 48/A. § (1a) bekezdése fennmaradási engedély esetére is alkalmazni rendeli az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység szabályait.
- [51] A Kúria rámutat arra, hogy a fennmaradási engedélyezési eljárásra vonatkozó Étv. 48. § (1a) bekezdéséből is az következik, hogy a fennmaradási engedélyezési eljárás során nem lehet eltekinteni attól, hogy az adott építési tevékenység végzésére egyszerű bejelentés alapján került sor, így attól sem lehet eltekinteni, hogy az adott építési tevékenység az Étv. 13. § (2) bekezdés szerinti korlátozás alá esett.
- [52] A Pp. 206. § (1) bekezdése szerint a bíróság a tényállást a felek előadásának és a bizonyítási eljárás során felmerült bizonyítékoknak egybevetése alapján állapítja meg; a bizonyítékokat a maguk összességében értékeli és meggyőződése szerint bírálja el.
- [53] A Kúria töretlen gyakorlata értelmében (BH 1995.193., BH 1994.44., stb.) a bizonyítékok mérlegelésén alapuló ítélet felülvizsgálattal eredményesen csak akkor támadható, ha a bizonyítékok mérlegelése okszerűtlen vagy iratellenes. A jogerős ítélet ilyen fogyatékoságban nem szenved.
- [54] Nem sérült tehát a Pp. 206. §-a, a jogerős ítélet megfelelően megállapított tényálláson alapult, az elsőfokú bíróság abból a releváns jogszabályok alapján helyes következtetést vont le, a tények bizonyítékok értékelése nem volt jogszabálysértő. Ebből következően a Kúria a Pp. 275. § (3) bekezdés alapján a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta.

A döntés elvi tartalma

- [55] *Egyszerű bejelentéssel folytatott építési tevékenység kapcsán indult fennmaradási engedélyezési eljárás során figyelembe kell venni az Étv. 13. § (2) bekezdés szerinti korlátozást.*

Záró rész

- [56] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el. Az alperes pervesztességére tekintettel a felülvizsgálati eljárásban felmerült felperesi perköltség megfizetésére az alperes a Pp. 270. § (1) bekezdés folytán alkalmazandó Pp. 78. § (2) bekezdés szerint köteles.

- [57] A tárgyi illeték feljegyzési jog folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli, amelynek mértéke az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 50. § (1) bekezdésén alapul.
- [58] Az ítélet elleni felülvizsgálatot a Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja zárja ki.

Budapest, 2020. március 17.

Dr. Kovács András s.k. a tanács elnöke, Dr. Rák-Fekete Edina s.k. előadó bíró,

Dr. Fekete Ildikó s.k. bíró