



**A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság
végzése**

Az ügy száma: Kfv.V.37.555/2022/8.
A tanács tagjai: Dr. Márton Gizella a tanács elnöke
Ságiné dr. Márkus Anett előadó bíró
Dr. Vitál-Eigner Beáta bíró
Dr. Demjén Péter bíró
Dr. Stefancsik Márta bíró
A felperes: felperes1
(cím1)
A felperes képviselője: Dr. Schmieder Valéria kamarai jogtanácsos
Az alperes: Baranya Megyei Kormányhivatal
(cím2)
Az alperes képviselője: Dr. Jocskov Annamária kamarai jogtanácsos
Az eljárás tárgya: építésügyi jogvita
A felülvizsgálati kérelemmel élő fél: az alperes
A felülvizsgálni kért jogerős határozat száma: Pécsi Törvényszék
8.K.700.195/2022/13. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a Pécsi Törvényszék 8.K.700.195/2022/13. számú ítéletének a felülvizsgálati kérelemmel nem támadott rendelkezését nem érinti, a támadott részében hatályon kívül helyezi, az elsőfokú bíróságot új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítja.

A felperes és az alperes felülvizsgálati eljárásban felmerült költségét személyenként 30.000 (harmincezer) forintban állapítja meg.

A végzés ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás és az ügy előzménye

[1] A felperes a tulajdonát képező cím³ alatti, szám¹ helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanon lévő – utcaképileg és az övezeti besorolás szerint zárt sorúan beépített –, a szomszédos épületekhez zárt sorúan csatlakozó 8 lakásos, 273,4 m² lakóépületet elbontotta, melyet az alperes 2021. október 18. napján hivatalból észlelt. Az ez alapján indított építésfelügyeleti hatósági ellenőrzés eredményeként, az azt lezáró, 2021. december 8. napján kelt hivatalos feljegyzésében az alperes azt állapította meg, hogy a felperes (mint tulajdonos és egyben építtető) nem rendelkezett végleges és végrehajtható bontási engedéllyel a bontási munkákra vonatkozóan.

[2] A feltárt jogsértés alapján szükségszerűen, hivatalból építésrendészeti eljárás indult az alperes előtt az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 46. § (2) bekezdés d) pontja értelmében, melyről a felperes értesítést kapott. Ennek keretében az alperes megállapította, hogy a jogszerűtlen építési tevékenységre (bontási engedély nélkül végzett bontási engedély köteles tevékenységre) fennállnak a fennmaradási engedély megadásának az Étv. 48/A. § (1) bekezdésében meghatározott feltételei, ezért a 2021. december 21-én meghozott BA/ETDR-57/3910-2/2021. számú végzésével felhívta a felperest, mint építtetőt állapot rögzítő terveken alapuló fennmaradási engedély iránti kérelemnek és mellékleteinek 30 napon belüli benyújtására az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rend.) 67. § (3a) bekezdése alapján. Egyben tájékoztatta, hogy amennyiben fennmaradási engedély iránti kérelmet nyújt be és az építésügyi hatóság a jogszerűtlenül végzett bontást tudomásul veszi, azt határozattal teszi meg - építésügyi bírság megállapítása mellett - a Korm. rend. 44. § (4) bekezdése alapján.

[3] Miután a felperes az előírt határidőben fennmaradási engedély iránti kérelmet nem nyújtott be, az alperes, mint építésfelügyeleti hatóság kötelezést adott ki: 2022. február 11. napján kelt BA/ETDR-57/541-1/2022. iktatószámú határozatával a felperest, mint építtetőt kötelezte a tárgyi ingatlanon kialakított szabálytalan állapot megszüntetésére oly módon, hogy az ingatlanon végzett bontási munkák vonatkozásában a végleges fennmaradási engedélyt szerezzék meg 2 hónapon belül, és azt jelentse be. Határozatának indokolásában a Korm. rend. 45. § (1) bekezdés c) pontja alapján kifejtette, hogy bontási engedély alapján végezhető a zárt sorú beépítésű építmény esetén az építmény alapozását, vagy csatlakozó tartószerkezetét is érintő bontási tevékenység. A jelen esetben – tekintettel „a zárt sorúan csatlakozó épületekre, valamint az elbontott csatlakozó épületszerkezetekre, egyben elbontott alapozásra” – az épület bontása bontási engedély alapján végezhető tevékenység volt, amelyre a felperes nem rendelkezett végleges és végrehajtható bontási engedéllyel. Indokolásában visszautalt az építésrendészeti feladatkörben [Étv. 46. § (2) bekezdés d) pontja] kiadott felhívására a fennmaradási engedély iránti kérelem benyújtása tekintetében, és arra, hogy annak a felperes nem tett eleget. Indokai szerint ugyanakkor a szabályossá tétel (a szabálytalanság megszüntetése) kizárólag a végleges fennmaradási engedély megszerzésével történhet jogszerűen – mely egyben a bontási tevékenység tudomásul vétele is –, ezért döntött a rendelkező rész szerinti kötelezésről a Korm. rend. 67. § (7) bekezdése alapján, figyelemmel arra: a tárgyi ingatlanon álló épületek teljes egészében elbontásra kerültek, ezért a bontási és átalakítási munkák elvégzéséről rendelkező kötelezettség már nem adható ki. Végül kifejtette, hogy a tárgyi építésrendészeti eljárás hivatalból induló eljárás, míg a fennmaradási

engedélyezési eljárás kérelemre induló eljárás, így a jelen eljárásban a kérelemre induló eljárásra vonatkozó érdemi döntés (bontás tényének tudomásulvétele) nem hozható; a szabálytalan bontási tevékenység csak a fennmaradási engedélyezési eljárás keretein belül vehető tudomásul.

A keresetlevél és a védírat

[4] A felperes az alperes határozatával szemben keresetlevelet terjesztett elő, amelyben a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 89. § (1) bekezdés a) pontja alapján a határozat megsemmisítését kérte hivatkozással arra, hogy azt az alperes kizárólag az ügyben nem alkalmazható jogszabályi rendelkezésre alapította. Vitatta, hogy jogszerűtlen bontási tevékenységet végzett volna. Álláspontja szerint nem álltak fenn a Korm. rend. 45. § (1) bekezdés c) pontjában foglalt feltételek, mert az elbontott épület alapozással - az utcafronti főfal kivételével, ami megmaradt - nem rendelkezett, továbbá a szomszédos épületek a tárgyi ingatlanon állt épülettel nem voltak kapcsolatban tartószerkezetileg és csatlakozó épületszerkezetileg. Ugyanakkor még jogszerűtlen bontási tevékenység esetén sem lett volna kötelezhető végleges fennmaradási engedély megszerzésére. Az Étv. 48/A. § (1) bekezdése ugyanis kizárólag az építési tevékenység vonatkozásában rendeli alkalmazni a szabályossá tétel eszközeként a fennmaradási engedélyt, míg jogszerűtlen vagy szabálytalan bontás esetén az Étv. 48/A. § (3) bekezdése szerint azt a hatóság hivatalból tudomásul veszi. E körben utalt a Korm. rend. 42. § (3) bekezdésére, 44. § (4) bekezdésére, valamint az Étv. 49. § (1) bekezdésére.

[5] Az alperes a védíratában fenntartotta a határozatában foglaltakat, kérte a kereset elutasítását. Kiemelte, hogy a keresetlevélben a felperes azt nem vitatta, hogy zártosorú beépítésű építmény bontása történt. Ebben az esetben ugyanakkor figyelemmel kell lenni a Korm. rend. 45. § (1) bekezdés c) pontjában foglaltakra, amelyet – az építésfelügyeleti eljárásban benyújtott bontási műszaki leírás 5. oldalán írtak tanúsága szerint – félreértelmezett az építész tervező, és emiatt bontási engedély nélkül végezhetőnek minősítette a bontási tevékenységet. Ezen értelmezéssel ellentétben a zártosorú beépítésű építmény csatlakozó tartószerkezetének minősül az a tartószerkezet, amely mellett a szomszédos épület- vagy tartószerkezete áll. Kizárólag bontási engedély alapján lett volna végezhető tehát a bontás, hiszen az építmény alapozását, valamint a csatlakozó tartószerkezetet is érintette (a bontási műszaki leírás 6. oldal harmadik bekezdése is rögzíti: az építmény hátfalával csatlakozik a szomszédos épülethez; továbbá az elbontott épület a 6. oldalon rögzítettek szerint jellemzően sávalappal épült, melynek elbontásáról a műszaki leírás 7. oldal ötödik bekezdése rendelkezik). Szemben a felperes jogi érvelésével, az Étv. 2. § 36. pontjában írt fogalommeghatározás alapján az épületek bontása is építési tevékenységnek minősül, és a jogszerűtlen bontás esetére a határozatában is hivatkozott jogszabályhelyek a fennmaradási engedély iránti kérelem benyújtását írják elő, így a kötelezésről szóló határozata jogszerű volt.

A jogerős ítélet

[6] Az elsőfokú bíróság a 2022. május 18. napján hozott 8.K.700.195/2022/13. számú ítéletével az alperes BA/ETDR-57/541-1/2022. iktatószámú határozatát annak közlésére visszamenőleges hatállyal megsemmisítette. Ítéletének tényállási részében az alperesi határozatot ismertette, annak előzményeire annyiban tért ki, hogy rögzítette a fennmaradási engedély iránti kérelem benyújtására felhívó végzés tényét. Indokolása szerint a bontási tevékenységet az alperes helyesen minősítette az Étv. 48. § (1) bekezdés a) pontja, (2) bekezdés a) pont aa) alpontja alapján engedélykötelesnek, mert azáltal, hogy az elbontott épület szükségszerűen rendelkezett tartószerkezetekkel, melyek csatlakozó tartószerkezetnek minősültek és azokat elbontották, az egyik vagylagos feltétel teljesült a Korm. rend. 45. § (1) bekezdés c) pontja alapján, függetlenül attól, hogy az építmény rendelkezett-e alapozással. E körben utalt arra, hogy a csatlakozó tartószerkezet nem jelent egybeépítést vagy átnyúlást, a „csatlakozás” jelentése az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 1. számú melléklet 93. pontja szerinti fogalom meghatározásból („Önálló építmény: független építményszerkezetekkel, valamint vezetékhálózattal és berendezésekkel megvalósított, más építményhez legfeljebb tűzfalakkal csatlakozó építmény.”) következik. A zárt sorú beépítésű, egymással tűzfalakkal csatlakozó épületek tartószerkezetei ebből kifolyólag csatlakozó tartószerkezetnek minősülnek.

[7] Megállapította ugyanakkor, hogy a helyes minősítés mellett az alperes tévesen határozta meg a jogkövetkezményt a szabálytalanság vonatkozásában, mert egy építmény teljes elbontása esetén fogalmilag kizárt az Étv. 48/A. § (1) bekezdésében írt, a fennmaradási engedéllyel kapcsolatos rendelkezések alkalmazása, ez esetben az Étv. 48/A. § (3) bekezdés szerinti tudomásulvétel az irányadó. Megjegyezte, hogy az építésfelügyeleti hatóság az Étv. 46. § (2) bekezdés d) és e) pontja alapján jogosult építésrendészeti ellenőrzést lefolytatni, majd annak eredményeként építésfelügyeleti intézkedést tenni (ítélet [34] bekezdés).

A felülvizsgálati kérelem

[8] Az alperes felülvizsgálati kérelemmel élt a jogerős ítélet ellen, amelyben annak hatályon kívül helyezését, valamint az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítását kérte, perköltségigénye mellett. Kifejtette, hogy az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta az Étv. rendelkezéseit, különösen az Étv. 2. § 36. pontjában írt fogalom meghatározást, és tévesen értelmezte az Étv. 48/A. § (3) bekezdését, ugyanis az engedély nélküli bontás is jogszerűtlen építési tevékenységnek minősül és mint ilyenre fennmaradási engedély iránti kérelmet kell benyújtani; a hatóság a fennmaradási engedélyezési eljárásban hozott döntésében/határozatában veszi tudomásul az engedély nélküli bontást (és szab ki bírságot).

[9] A szakági jogszabályban foglaltakat is helytelenül, a jogalkotó szándékával ellentétesen értelmezte, nem tett különbséget a kérelemre induló és a hivatalbóli eljárások, az építésrendészeti és az építésfelügyeleti hatáskörök között. A jogerős ítélet [34] bekezdésében foglalt iránymutatás sem felel meg a jogszabályi előírásoknak, mert az építésfelügyeleti intézkedés során nem vehető tudomásul egy épület bontása és nem szabható ki építésügyi bírság. Építésfelügyeleti eljárásban a Korm. rend. 65. § (2) bekezdése szabja meg a szankcionálást, amely azonban a kivitelezési tevékenységhez és nem közvetlenül a

jogszerűtlen építési tevékenységhez kapcsolódik. E körben az elsőfokú bíróság helytelenül állapította meg a tényállást; ennek megfelelő eljárást az alperes már lefolytatott (építési főnapló készenlétbe helyezésének és megnyitásának hiánya miatti építésfelügyeleti bírság kiszabása), amit a felperes keresettel nem támadott. Az építésügyi hatóság által kötelezően alkalmazandó bírságról és a bontás tudomásulvételéről a Korm. rend. Fennmaradási engedélyezési eljárás című IX. fejezet 44. § (4) bekezdése rendelkezik, amely előírja, hogy ha az építményt jogszerűtlenül bontották le, az építésügyi hatóság azt – építésügyi bírság megállapítása mellett – határozattal tudomásul veszi. Megjegyezte, hogy a felperesnek is érdeke a bontás jogszerűvé tétele, mert az elbontott épület törlése az ingatlan-nyilvántartásban a hatóság véglegessé vált fennmaradási engedély határozatával kezdeményezhető.

[10] Végül utalt arra, hogy az elsőfokú bíróság jogkérdésben eltért a Kúria (Legfelsőbb Bíróság) közzétett határozataitól (Kfv.III.37.562/2017/6., Kfv.II.37.486/2010/7., Kfv.II.39.038/2007/6.), melyek építési tevékenységként kezelték mind a bontási, mind az építési tevékenységet.

[11] A felperes felülvizsgálati ellenkérelmére vonatkozó észrevételéhez folyamatábrát csatolt az építésfelügyeleti és építésrendészeti eljárások tekintetében. Beadványában hangsúlyozta, hogy a bontás esetén ugyan nincs megmaradó épület/épületrész, melynek fogalmilag a fennmaradását engedélyezhetnék, de a bontás szabályossá tételére a megoldást a Korm. rend. 42-44. §-ai rendezik, mégpedig fennmaradási engedélyezési eljárás keretében a bontás tudomásulvételével és építésügyi bírság kiszabásával. A Korm. rend. 42. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezésből következően tehát az Étv. 48. § (2) bekezdés szerinti jogszerűtlen építési tevékenység (bontás) fennmaradási engedélyezési eljárás keretében tehető szabályossá, és a kérelem mellékleteként a jogszabály által előírt munkarészeket tartalmazó dokumentáció nyújtandó be, mely alapul szolgál a bírságtétel megállapításához.

A felülvizsgálati ellenkérelem

[12] A felperes a felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályban tartását kérte. Perköltségre igényt tartott. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság az egyértelmű jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően döntött, nem vonta kétségbe az Étv. 2. § 36. pontjában foglaltakat, amely az építési és bontási munkát egy fogalomként vonja össze. Ugyanakkor az építési jog nem minden esetben szabályozza a két tevékenységet azonosan. Az alperes felülvizsgálati kérelmében hivatkozott kúriai eseti döntések nem tartalmaznak indokolást az építési tevékenység értelmezésére, azok nem támaszták alá a jogkérdésben való eltérést. A felperes idézte a Legfelsőbb Bíróság Kfv.II.37.486/2010/7. számú eseti döntéséből az engedély nélküli bontási munkák hatósági tudomásulvételére vonatkozó indokolási részét, míg a Legfelsőbb Bíróság Kfv.III.39.008/2007/6. számú eseti döntéséből kiemelte az Étv. – akkor hatályos – 48. § (1) bekezdésének a tudomásulvétel jogintézményét felhívó előírását. Álláspontja szerint az építési tevékenységre vonatkozó általános szabályozás csak akkor érvényesül, ha a fogalom tartalmi elemeire nincs külön szabályozás, a jelen esetben azonban van ilyen, mégpedig az Étv. 48/A. § (3) bekezdése, mely a jogszerűtlen bontás tudomásulvételét írja elő. Ellenben olyan szabályt, hogy a tudomásulvétel fennmaradási engedély kiadásával történik, nem tartalmaznak az építésügyi szabályok. Mindezek miatt az építésfelügyeleti hatóság bontási munkák tekintetében jogszerűen nem írhat elő fennmaradási engedély megszerzésére vonatkozó kötelezést.

A Kúria döntése és jogi indokai

[13] A felülvizsgálati kérelem – az alábbiak szerint – alapos.

[14] A Kúria a jogerős ítéletet - a bizonyítás és vizsgálat hivatalbóli elrendelésének körén kívül - csak a felülvizsgálati kérelem, a csatlakozó felülvizsgálati kérelem, és a felülvizsgálati ellenkérelem keretei között vizsgálhatja felül [Kp. 115. § (2) bekezdése értelmében alkalmazandó Kp. 108. § (1) bekezdése], az eljárásban bizonyítás felvételének nincs helye, a Kúria a felülvizsgálati kérelem elbírálása során a jogerős határozat meghozatalakor rendelkezésre álló iratok és bizonyítékok alapján dönt [Kp. 120. § (5) bekezdése]. A jogerős ítélettel szemben jogszabálysértésre, vagy a Kúria közzétett határozatától jogkérdésben való eltérésre hivatkozással van helye felülvizsgálatnak [Kp. 115. § (1) bekezdés], annak kötelező tartalmi eleme a kérelmet megalapozó pontos jogszabályhely, illetve a közzétett kúriai határozat és azon részének megjelölése, amelytől az ítélet jogkérdésben eltér [Kp. 115. § (2) bekezdése értelmében alkalmazandó Kp. 100. § (2) bekezdés b) pont], így a felülvizsgálat csak megjelölt jogsértésekre korlátozódhat, felülvizsgálattal nem támadott rendelkezést a Kúria nem vizsgálhat.

[15] A perbeli esetben a Kúria a felülvizsgálati kérelem és a felülvizsgálati ellenkérelem kereteire tekintettel a következőket rögzíti. A jogerős ítélet felülvizsgálati kérelemmel nem támadott rendelkezését képezi az elsőfokú bíróságnak az a megállapítása, hogy a tárgyi zártosrú beépítésű épület csatlakozó tartószerkezetét érintően is végeztek bontást, ezért - függetlenül attól, hogy az épület rendelkezett-e alapozással vagy sem - a Korm. rend. 45. § (1) bekezdés c) pontjának egyik vagylagos feltétele teljesült, tehát bontási engedélyköteles volt a tevékenység az Étv. 48. § (1) bekezdés a) pontja, (2) bekezdés a) pont aa) alpontja alapján. Ezt a megállapítást a felek nem támadták felülvizsgálati kérelemmel, ebben a kérdésben már vita nem volt köztük a felülvizsgálati eljárásban, ezért ezt a megállapítást a Kúria a döntésével nem érintette. Mivel azonban a felülvizsgálati eljárás tárgyát a bontás jogkövetkezményeinek megítélése képezi, annak lényeges kiindulópontja, hogy a bontás engedélyköteles volt.

[16] Az engedély nélkül, jogszerűtlenül végzett bontás jogkövetkezményeit illetően azonban a jogerős ítélet téves jogi álláspontot foglalt el, miként arra az alperes helytállóan mutatott rá a felülvizsgálati kérelmében. A Kúria megállapítása szerint annak ellenére, hogy valamennyi közigazgatási irat rendelkezésre állt, az elsőfokú bíróság hiányosan rögzítette a tényállást, és az abból levont jogi következtetése is helytelen volt, az Étv., valamint a Korm. rend. egyes előírásait tévesen értelmezve hozta meg döntését. A Kúria ezért először kiegészítette a tényállást a jelen végzés [1]-[3] bekezdéseiben, tekintettel arra, hogy a jogerős ítélet az alperesi határozat ismertetése mellett csak a fennmaradási engedély iránti kérelem benyújtására felhívó végzés tényét rögzítette, más eljárási cselekményt nem, majd a jogi minősítés tekintetében tett megállapítást a következők szerint.

[17] A perbeli esetben az alperesi megelőző eljárás szempontjából lényeges, hogy az milyen egységekre tagolódott, az egyes egységek tekintetében az alperesi hatóság milyen hatáskörben, mely eljárási szabályokat alkalmazva járt el, mert ezek egymásra tekintettel történő vizsgálata alapján hozható megalapozott döntés arról, hogy jogszerűen került-e sor az adott jogkövetkezmény alkalmazására, vagyis a fennmaradási engedély megszerzésére vonatkozó kötelezésre.

[18] Az Étv. 46. §-a rögzíti törvényi szinten az építésfelügyeleti tevékenységre vonatkozó rendelkezéseket, melynek keretében több feladatkört szabályoz, így a 46. § (2) bekezdés d) pontja szerint előírja, hogy az építésfelügyeleti hatóság a szabálytalan építési tevékenységek feltárása érdekében építésrendészeti ellenőrzést és eljárást folytat le. A Korm. rend. XV. Fejezete Az építési folyamat felügyelete elnevezés alatt tartalmazza a szakági szabályokat az építésfelügyelet tekintetében, összefoglalva az építésfelügyeleti hatósági tevékenységre vonatkozó előírásokat (45. cím), külön kitérve az építésfelügyeleti hatósági ellenőrzés (47. cím), az építésfelügyeleti hatósági intézkedések (48. cím) és az építésrendészeti eljárás (49. cím) feladataira. Az építésfelügyeleti hatóság eljárását tehát ezen ágazati keretek határozzák meg, a hatáskörök, a hatóság által meghozható döntések vizsgálatánál nem lehet egyes egységeket kiragadni, hanem az előírások összefüggéseire is figyelemmel kell lenni. Ezen jogszabályi előírásokra tekintettel az is megállapítható, hogy a jogalkotó célja az volt, hogy az építésrendészeti feladatkör felölelje a szabálytalan építési tevékenységek ellenőrzését és vizsgálatát. Az alperes helyesen hivatkozott arra a felülvizsgálati kérelmében, hogy az építési tevékenységbe a bontási tevékenység is beleértendő, melyet a jogerős ítélet figyelmen kívül hagyott, mellőzve az Étv. 2. § 36. pontjában foglalt fogalommeghatározást. Ennek értelmében építési tevékenység: építmény, építményrész, épületegyüttes megépítése, átalakítása, bővítése, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, karbantartása, javítása, lebontása, elmozdítása érdekében végzett építési-szerelési vagy bontási munka végzése. Semmi nem indokolja, hogy a szabálytalan bontási tevékenységet kivegye a jogalkotó abból a körből, amelyre nézve az építésrendészeti feladatkört megalkotta. Ennek a feladatkörnek pedig részét képezik - a szabálytalanság megszüntetése érdekében teendő - hatósági intézkedések, felhívás, végső soron a kötelezés/kötelezettség előírása, melyre a Kúria részletesen kitért a tényállási részben. Előrebocsátja a Kúria, hogy a fentiekre figyelemmel az elsőfokú bíróság jogszabályi alap és indok nélkül zárta ki a hatóság által alkalmazható jogkövetkezmény (kötelezés) köréből a fennmaradási engedély iránti kérelem megszerzésére vonatkozó kötelezettség előírását, melyről a Korm. rend. 67. § (3a) bekezdése rendelkezik és amelynek nem teljesítése esetén a 67. § (7) bekezdése alapján a szabálytalan állapot megszüntetése érdekében kell intézkedni.

[19] A jelen esetben a fenti keretekre is figyelemmel az alperes először építésfelügyeleti hatósági ellenőrzést végzett a jogsértés feltárására, ennek eredményét összegezte az ellenőrzést lezáró, 2021. december 8. napján kelt hivatalos feljegyzésében, megállapítva az engedélyköteles tevékenység bontási engedély nélkül történő elvégzését. Ennek jogszabályi alapja többek között a Korm. rend. 58. § (4) bekezdés a) pontja, mely szerint az építésfelügyeleti hatóság hatósági ellenőrzés keretében vizsgálja az Étv. 48. §-a szerinti szabálytalan tevékenységeket. A szabálytalan bontásra tekintettel hivatalból építésrendészeti eljárás indult az alperes előtt (kezdő irat a hatósági ellenőrzést lezáró hivatalos feljegyzés), amelynek megindítása az Étv. 46. § (2) bekezdés d) pontján alapult. A Korm. rend. 67. § (1)-(2) bekezdése részletezi az építésrendészeti eljárás kötelező megindításának eseteit. Azt, hogy a szabálytalan állapot megszüntetésére milyen eszközökkel rendelkezik a hatóság, átfogóan az Étv. határozza meg, így egyebek között a 46. § (3) bekezdés e) pont ea) alpontja kimondja, hogy intézkedésként bontást, átalakítást rendel el, vagy a fennmaradási engedélyezés feltételeinek fennállása esetén az építetöt felhívja a fennmaradási engedély iránti kérelem benyújtására. Ennek részletszabályait tartalmazza a Korm. rend. 67. § (3a) és (3b) bekezdése. Ebből is következően a hatóságnak az eszközei: az intézkedés (bontás vagy átalakítás

elrendelése) vagy a felhívás a fennmaradási engedély iránti kérelem benyújtására, ha az engedélyezés feltételei adottak. A perbeli esetben az alperes – a jogerős ítélet tényállásában is ismertetett végzésében – ennek megfelelően döntött a felhívásról a fennmaradási engedély iránti kérelem benyújtása tekintetében: megállapította, hogy a jogszerűtlen építési tevékenységre (bontási engedély nélkül végzett bontási engedély köteles tevékenységre) fennállnak a fennmaradási engedély megadásának az Étv. 48/A. § (1) bekezdésében meghatározott feltételei, ezért felhívta a felperest, mint építtetőt a fennmaradási engedély iránti kérelemnek és mellékleteinek 30 napon belüli benyújtására a Korm. rend. 67. § (3a) bekezdése alapján. A teljesítés elmaradására tekintettel pedig szükségszerűen hozta meg a perben támadott határozatát a Korm. rend. 67. § (7) bekezdésére is figyelemmel, amely jogszabályhely a bontásra, átalakításra kötelezést tartalmazza, de az épület teljesen egészében történő elbontására tekintettel a szabálytalan állapot megszüntetésére a fennmaradási engedély megszerzése az egyedüli mód, amelynek feltételei fennállása okán írta elő a kötelezettséget az alperes. Az már a kérelemre induló, fennmaradási engedélyezési eljárás kérdése, hogy az építésügyi hatóság végül – határozattal – a bontást tudomásul veszi, de ennek előfeltétele – miként arra az alperes a felülvizsgálati kérelemben utalt –, hogy a kérelmet a felperes benyújtsa. A bontás tudomásulvételére kérelemre induló eljárásban kerülhet sor, hivatalból indult építésrendészeti eljárásban erre nincs jogszerű mód. Az Étv. 48/A. §-a kérelemre induló eljárást szabályoz, a (3) bekezdésben szabályozott tudomásul vételre is kérelemre kerülhet sor, (ahogy a (4) bekezdés is kérelmet említ e körben), az Étv. 49. § (1) bekezdése szerint is fennmaradási engedély benyújtását követően kerülhet sor a bontás tudomásulvételére.

[20] Az elsőfokú bíróság mindezek alapján az ítélet a [34] bekezdésében téves megállapítást tett, továbbá

a jogértelmezés során figyelmen kívül hagyta az Étv. és a Korm. rend. egymáshoz való viszonyát, amikor a jogszerűtlen bontásra - fennmaradási engedély benyújtása nélkül - a jelen esetben az Étv. 48/A. § (3) bekezdését alkalmazhatónak látta. E jogszabályhely szerint „Ha az építményt, építményrészt az építésfelügyeleti hatóság eljárása nélkül bontották le, az építésügyi hatóság azt tudomásul veszi.” A rendelkezés „az építésfelügyeleti hatóság eljárása nélkül” szövegrészt foglalja magában, ugyanakkor a perbeli esetben sor került a hivatalbóli építésfelügyeleti eljárásra. Az Étv. továbbá a III. fejezet „Szabálytalan tevékenység és jogkövetkezményei” cím alatt egymás mellett kezeli jogkövetkezményként a fennmaradási engedély megszerzését és a tudomásulvételt [az Étv. 49. § (1) bekezdése ezt jól szemlélteti], de a Korm. rend. írja elő azokat a részletszabályokat, amelyek az Étv. átfogó törvényi szintű szabályozását kibontják. A Korm. rend. is tartalmazza mind a fennmaradási engedély, mind a tudomásulvétel jogintézményét, de hangsúlyosan a „Fennmaradási engedélyezési eljárás” szabályait rögzítő IX. fejezetben. A szabályozás abból indul ki, hogy ami engedélyköteles tevékenység volt (lett volna) – akár konkrét építési tevékenység, akár bontási tevékenység – szabályossá úgy tehető, ha az építtető (utólag) megszerzi a fennmaradási engedélyt, amelynek kérelmezése esetén olyan építészeti-műszaki dokumentációt, terveket, stb. kell mellékelni, hogy a hatóságnak megítélhető legyen többek között az elvégzett munka mibenléte, mennyisége. Engedély nélkül végzett bontási tevékenység esetén sem hagyható ki az előbbi okokból a szabályossá tétel folyamatából ez a fázis, ami amellet, hogy a bontási munkák megismerhetőségét szolgálja, egyben – az elbontott épület(ek), épületrészek paramétereinek meghatározhatósága miatt – a későbbiekben alkalmazandó építésügyi bírság kiszabásához is alapul szolgál. A fennmaradási engedély benyújtása ezért abban az esetben is szükséges, ha végső soron az építésügyi hatóság előtt a jogszerűtlen bontás tudomásulvételével zárulhat csak a folyamat.

[21] Helytállóan hivatkozott az alperes arra, hogy e körben a Korm. rend. 44. § (4) bekezdése az irányadó, amely – a fennmaradási engedélyezési eljárás cím alatt – található szabályozás keretein belül kimondja: „Ha az építményt, építményrészt jogszerűtlenül bontották le, az építésügyi hatóság azt - építésügyi bírság megállapítása mellett - határozattal tudomásul veszi.” Az épület teljes egészében történő, bontási engedély nélkül végzett elbontása esetén ténylegesen nincs megmaradó épületrész, „fennmaradásról” fizikai értelemben nincs szó, de az Étv. és Korm. rend. alapján szabályossá tétel (szabálytalanság megszüntetése) fennmaradási engedélyezési eljárás keretében történhet a fenti jogszabályhely értelmében, tehát kérelemre induló eljárásban.

[22] A jelen esetben az építésfelügyeleti hatóság eljárására tekintettel a hivatalból lefolytatott eljárás lezárása ezért jogszerű volt: a szabálytalanság megszüntetése más módon nem lehetséges (átalakítás, elbontás előírása), csak a fennmaradási engedély megszerzésére való kötelezettség előírásával. Ennek nyomán a kérelem benyújtása esetén történhet meg a jogszerűtlen bontás tudomásulvétele (építésügyi bírság kiszabása mellett) tehát egy másik – kérelemre induló – eljárásban, az építésügyi hatóság határozatával.

[23] A Kúria megjegyzi, hogy a felülvizsgálati kérelemben felhívott három eseti döntést illetően jogkérdésben való eltérésről nem foglalhatott állást. Az ún. korlátozott precedensrendszer csak a 2012. január 1. napja után Bíróági Határozatok Gyűjteményében közzétett egyedi kúriai határozatokkal összefüggésben érvényesül. A Legfelsőbb Bíróság Kfv.II.37.486/2010/7. és Kfv.III.39.008/2007/6. számú eseti döntései közzététele ezt megelőzően történt (azon túl, hogy az Étv. jelen ügyhöz képest korábban hatályos rendelkezéseiről foglalnak állást). A Kfv.III.37.562/2017/6. számú eseti döntésnek eltérő a tényállása és az Étv. építési tevékenységre vonatkozó fogalom meghatározása és annak értelmezése nem volt a tárgya.

[24] A fentiekben kifejtett téves jogértelmezés, és az ügy érdemére kiható súlyos eljárási szabályszegés miatt a Kúria a Kp. 121. § (1) bekezdés a) pontja alapján az elsőfokú ítéletet – annak felülvizsgálati kérelemmel nem támadott rendelkezését nem érintve –, a felülvizsgálati kérelemmel támadott részében hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasította.

[25] Az új eljárásban az elsőfokú bíróságnak a Kúria jelen végzésében foglalt kiegészített tényállás és jogi levezetés alapján kell eljárnia, az Étv. és a Korm. rend. egymásra tekintettel történő alkalmazása mellett. Az engedélyköteles bontási tevékenység tényét a jelen felülvizsgálati eljárásban a felperes már nem vitatta, annak jogkövetkezményét érintő kereseti kérelem elbírálására során az elsőfokú bíróságnak a Kúria fenti jogértelmezésére figyelemmel kell döntést hoznia.

A döntés elvi tartalma

[26] *Az épület teljes egészében történő, bontási engedély nélkül végzett elbontása esetén ténylegesen nincs megmaradó épületrész, „fennmaradásról” fizikai értelemben nincs szó, de a szabályossá tétel (szabálytalanság megszüntetése) csak fennmaradási engedélyezési eljárás*

keretében történhet, ezért az építésfelügyeleti hatóság a hivatalbóli eljárása során jogszerűen hozhat fennmaradási engedély megszerzésére kötelezést tartalmazó határozatot. Az ezt követően benyújtott fennmaradási engedélyre indult eljárásban kerülhet sor a jogszerűtlen bontás – építésügyi hatóság általi – tudomásvételére határozattal, építési bírság kiszabása mellett.

Záró rész

[27] A Kúria a Kp. 115. § (2) bekezdése folytán irányadó 107. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül határozott, figyelemmel arra, hogy a peres felek nem kérték tárgyalás tartását.

[28] A Kúria a Kp. 115. § (2) bekezdése folytán irányadó 110. § (3) bekezdése alapján a felek felülvizsgálati eljárásban felmerült perköltségét csak megállapította, annak viseléséről az új határozatot hozó bíróságnak kell döntenie. A felperes költségjegyzéket csatolt, az azon 10 munkaóra mellett 3.000 forint/óra kimutatásával felszámított 30.000 forint jogtanácsosi munkadíjat a Kúria megállapította, az megfelelt a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (3) és (5) bekezdésében foglaltaknak. Az alperesi költségjegyzéken ugyancsak 10 munkaóra mellett, deösszecszerűségében tévesen – 3.000 forint/óra helyett 6.000 forint/óra figyelembevételével – felszámított összesen 60.000 forint jogtanácsosi munkadíjat a 3. § (6) bekezdése alapján mérsékelte, és a 3. § (5) bekezdése szerinti helyes számítás alapján azt 30.000 forintban állapította meg.

[29] A Kúria végzése ellen a további felülvizsgálatot a Kp. 116. § d) pontja kizárja.

Budapest, 2022. október 27.

dr. Márton Gizella s.k.
a tanács elnöke

Ságiné dr. Márkus Anett s.k.
előadó bíró

dr. Vitál-Eigner Beáta s.k.
bíró

dr. Demjén Péter s.k.
bíró

dr. Stefancsik Márta s.k.
bíró

A kiadmány hitelélül:
tiszttviselő

