



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
v é g z é s e**

A tanács tagjai: Dr. Varga Zs. András a tanács elnöke

Dr. Szilas Judit előadó bíró

Dr. Remes Gábor bíró

Dr. Sperka Kálmán bíró

Dr. Ujhelyi-Gyurán Ildikó bíró

A felperes: felperes1

(cím1)

A felperes képviselője: Barázné dr. Kiss Annamária ügyvéd

(cím2)

Az alperes: Budapest Főváros Kormányhivatala

(cím3)

Az alperes képviselője: Dr. Cziráky Gábor kamarai jogtanácsos

Az alperesi érdekelt: érdekelt1

(cím4)

Az alperesi érdekelt képviselője: Kecskés Ügyvédi Iroda

ügyintéző: Dr. Kecskés Krisztián ügyvéd

(cím5)

A per tárgya: építési ügyben hozott – BP/ETDR-2601/61-3/2025. számon kijavított – BP/ETDR-2601/8095-14/2024. számú határozat, mint közigazgatási cselekmény jogszerűségének vizsgálata

A felülvizsgálati kérelemmel

támadott határozat:

a Fővárosi Törvényszék 110.K.700.588/2025/16. számú ítélete

A felülvizsgálati kérelmet

benyújtó fél:

a felperes (17. sorszám alatt)

Rendelkező rész

A Kúria a felülvizsgálati kérelem befogadását megtagadja.

A végzés ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] Az alperes a 2024. december 11-én kelt, keresettel támadott határozatával a Kft.1 építető kérelmére – feltételekkel – építési engedélyt adott a cím6 alatti, hrsz1 helyrajzi számú ingatlanon (a továbbiakban: perbeli ingatlan) új háromlakásos lakóépület, támfalak építésére és tereprendezésre. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 18. § (1) bekezdését, 36. § (1) bekezdését, az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Elj. r.) 17 -

19. §-ait, 8. számú mellékletét, valamint a Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testületének Óbuda-Békásmegyer építési szabályzatáról szóló 20/2018. (VI. 26.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: ÓBÉSZ) 1. számú mellékletét felhívva megállapította, hogy a tervezett építési tevékenység megfelel az általános és helyi építési szabályoknak, ezért a rendelkező részben feltüntetett feltételekkel és a kikötések teljesítése mellett az építési engedély megadható. Kifejtette, hogy a tervezett építési tevékenység a szomszédos ingatlanok tulajdonosainak jogos érdekét érintheti, ezért az építési engedélyezési eljárás megindításáról a tulajdonosokat – közöttük a felperest is – értesítette, azonban az eljárásba ügyfélként való befogadását egyetlen szomszéd sem kérelmezte.

[2] Az alperes a 2025. január 10-én kelt, BP/ETDR-2601/61-3/2025. számú határozatával az építést engedélyező határozatát a hasznos alapterület mértéke és a perbeli ingatlan övezeti besorolása tekintetében az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 90. § (1) bekezdésére hivatkozással kijavította.

[3] A felperes résztulajdonosa a cím7 alatti, hrsz2 helyrajzi számú ingatlannak (a továbbiakban: szomszédos ingatlan), amely egy keskeny teleknyéllel kapcsolódik az úthoz, a perbeli ingatlannal e teleknyél vonalában határos.

A jogerős ítélet

[4] A felperes az alperes határozata ellen közigazgatási pert indított, az elsőfokú bíróság a 2025. október 2-án kelt, felülvizsgálni kért jogerős ítéletével a keresetet elutasította.

[5] Az ítélet indokolásában megállapította, hogy a keresetindítási jog nem eredményezi automatikusan a keresetösségi jog fennállását, ezért mindenképp a felperes keresetösségi jogát vizsgálta, hogy fennáll-e közvetlen jogi kapcsolat alperes döntése és a felperes jogi helyzete között. Az ügy egyedi körülményei és a felperes kereseti hivatkozásai mentén azt kellett megválaszolnia, hogy a felperesnek van-e közvetlen és nyilvánvaló joga, jogi érdekeltisége az alperes döntésével összefüggésben.

[6] Ismertette a keresetösségi jog vizsgálatának általános elveit, e körben a Kúria több határozatára is hivatkozott (Kfv.II.38.094/2017/23., Kfv.II.38.029/2018/3., Kfv.III.37.296/2020/4., Kfv.V.37.025/2022/11.). A felperesnek az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 50. § (2) bekezdés a)-b) pontjaira és 55. § (2) bekezdésére vonatkozó érvelésével kapcsolatban kifejtette, hogy nem vitatott, miszerint a perbeli ingatlanon tervezett épület elhelyezése az OTÉK-ban meghatározott telepítési távolságnak megfelel. A felperes lakóépülete és a perbeli ingatlan közötti mintegy 40 méter távolságra is figyelemmel a felperes csupán állította, de nem támasztotta alá, hogy az általa sérelmezett öt oldalról zárt terasz kialakítása miatt rendkívüli zajhatás várható a felperes lakóépülete irányába. A terasz kialakítása önmagában nem alapozza meg a közvetlen sérelmet, mivel a látványtervek alapján a terasz két oldalról és a tetején is zárt lesz, valamint az épület funkciója szintén lakóház lesz, ami rendkívüli zajhatást várhatóan nem eredményez.

[7] Az OTÉK 1. számú melléklet 33. pontjával és az ÓBÉSZ 148. § (1) bekezdés f) pontjával kapcsolatban rámutatott, hogy a homlokzatmagasság és épületmagasság sérelmére való hivatkozás körében a felperesnek tényszerűen kellett volna alátámasztania a tulajdonát képező lakóháza funkcióit befolyásoló közvetlen érdeksérelmet. Hangsúlyozta, hogy a felperes lakóháza és a perbeli ingatlan, illetve az azon megvalósítandó lakóház a felperes által is elismerten jelentős távolságra van egymástól, amely önmagában kizárja annak

lehetőségét, hogy a homlokzat- és épületmagasság a felperes lakóépületének funkcióját, használatát, hasznosítását bármilyen formában akadályozza. Kifejtette, hogy a felperes állításával szemben a perbeli ingatlanon létesítendő épület homlokzatmagassága (a megengedett 5 méterhez képest 4.98 méter) és épületmagassága (a megengedett 6.5 méterhez képest 6,07 méter) az ÓBÉSZ 2. számú mellékletében foglaltaknak megfelel. A felperes az ettől való eltérést tényszerűen nem támasztotta alá, ezért alaptalanul hivatkozott a Kúria Kfv.VI.37.798/2017/8. számú határozatában, különösen a [34] bekezdésben foglaltakra.

[8] A felperes keresetösségi joga az általa megjelölt építésügyi jogszabálysértésekkel kapcsolatban volt vizsgálható. A homlokzat- és épületmagassággal összefüggésben hivatkozott intimitásvesztés, zöldterületi panoráma csökkenés és az ezekből fakadó értékcsökkenés polgári jogi kategóriák, a közigazgatási perben nem vizsgálhatók. A felperes keresetösségi joga körében csak azt lehetett vizsgálni, hogy kimutatható-e a felperes által hivatkozott építésügyi jogszabálysértések és a felperes jogi érdekeltsége közötti közvetlen kapcsolat. A felperes alaptalanul hivatkozott a Kfv.I.37.207/2022/12. számú kúriai ítélet [26] - [27] és [33] bekezdéseire is, mert a hivatkozott bekezdések és a döntés elvi tartalma nem áll ellentétben a jelen ügyben a keresetösségi jog tekintetében tett megállapításokkal. Összességében arra következtetésre jutott, hogy a felperes nem rendelkezik keresetösségi joggal, mert kereseti kifogásai kapcsán jogának vagy jogos érdekének közvetlen sérelme nem áll fenn, illetve nem bizonyított. Közvetlen érdeksérelme hiányában a felperes által állított anyagi jogi és eljárásjogi jogsértések érdemi vizsgálatára sem volt lehetőség.

[9] A felperes a megelőző eljárásban az ügyféli jogállásának hiányát alaptalanul kifogásolta, tekintettel arra, hogy az engedélyezés eljárás az alperes határozatának meghozatalával lezárult, az ezt követő időpontban előterjesztett ügyféli jogállás megállapítása iránti kérelemről az alperes már nem dönthetett. A felperesnek a szakértő kirendelésére, helyszíni szemle tartására, a perbeli ingatlanon létesítendő épület tervdokumentációjának beszerzésére irányuló indítványát alaptalannak találta, mivel a keresetösségi jog hiányában a kereset érdemi elbírálására nem kerülhetett sor.

A felülvizsgálati kérelem

[10] A felperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítását kérte, állítva, hogy az elsőfokú bíróság megsértette a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 2. § (1) - (3) és (6) bekezdését, 17. § a) pontját, 62. § (1) bekezdését és 88. § (1) bekezdés b) pontját. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság jogsértően állapította meg, hogy jogának vagy jogos érdekének közvetlen sérelme nem állapítható meg, A felülvizsgálati kérelem befogadhatósága körében a Kp.) 118. § (1) bekezdés a) pont ad) alpontjára és b) pontjára hivatkozott.

[11] Befogadási kérelmének indokaként az ad) alponthoz kapcsolódóan előadta, hogy a bíróság a keresetösségi joga hiányát jogsértően állapította meg, mert bár a kötelezettségévé tette az ezzel kapcsolatos tények előadását, de a perben indítványa ellenére nem szerezte be az építési terveket, illetve nem rendelt ki szakértőt, ennek hiányában állítását nem tudta bizonyítani. Az elsőfokú bíróság a tervezett épület és a lakóépülete közötti távolságot csak megbecsülte, de az új lakóház sérelmezett teraszai nem a perbeli ingatlan közepén, hanem a felperes lakóházához legközelebb lesznek, onnan a lakóházba és a kertbe is be lehet látni. Az

ítélet a keresetösségi jog fennállását a felperes által bizonyítandó kérdéssé tette, holott azt a bíróságnak hivatalból kell vizsgálnia. Az ítélet a [19], [20]., [25] és [28] bekezdésében iratellenes megállapításokat tett. Az elsőfokú bíróság az általa megjelölt jogszabálysértéseket relatív módon értékelte, a Kfv.I.37.207/2022/12. számú kúriai határozat [26] és [33] bekezdése ezzel ellentétes megállapítást tartalmaz. Jelen esetben a homlokzatmagasság 1,5 méterrel meghaladja a maximumot, az építésügyi jogszabálysértés pedig önmagában megalapozhatja a keresetösségi jogot, amelyet a 2025. szeptember 15-i beadványában hivatkozott két kúriai döntés is alátámaszt.

[12] A Kp. 118. § (1) bekezdés b) ponttal összefüggésben, a Kúria Kfv.VI.37.798/2017/8. számú határozata [32] és [34] bekezdésétől, valamint a Kfv.VI.37.668/2018/5. számú határozat [45] bekezdésétől való eltérésre hivatkozott. Előbbi esetén azzal érvelt, hogy „az elsőfokú bíróság logikája szerint az építési szabályoktól eltérő (méter, forma, %) önmagában nem okoz kárt a Felperesnek, tehát nincs keresetösségi joga, ami kárt okoz (áthallatszik, eltakar, kitakar, belát) az polgári jellegű”.

A Kúria döntése és jogi indokai

[13] A felülvizsgálati kérelem befogadására – az alábbiakra tekintettel – nincs törvényes lehetőség.

[14] A Kúria a Kp. 118. § (1) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelmet akkor fogadja be, ha

a) az ügy érdemére kiható jogszabálysértés vizsgálata

aa) a joggyakorlat egységének vagy továbbfejlesztésének biztosítása,

ab) a felvetett jogkérdés különleges súlya, illetve társadalmi jelentősége,

ac) az Európai Unió Bírósága előzetes döntéshozatali eljárásának szükségessége,

ad) a kérelmező alapvető eljárási jogának valószínűsíthető sérelme, vagy az ügy érdemére

kiható egyéb eljárási szabályszegés, illetve

b) a Kúria közzétett határozatától jogkérdésben való eltérés miatt indokolt.

[15] A Kúria megvizsgálta a felülvizsgálati kérelem befogadhatóságával kapcsolatban előadottakat, ám azok alapján a rendkívüli perorvoslati eljárás lefolytatását nem látta indokoltnak. A felülvizsgálati kérelemben foglaltakra figyelemmel az alábbiakat tartja fontosnak kiemelni.

[16] A Kp. 118. § (1) bekezdés a) pont ad) alpontja szerint a kérelmező alapvető eljárási jogának valószínűsíthető sérelmére, vagy az ügy érdemére kiható egyéb eljárási szabályszegésre alapozott felülvizsgálat a bíróság tisztességes eljárásának és a közigazgatás tisztességes ügyintézésének a kontrollját jelenti. A felülvizsgálati kérelmet előterjesztőnek e befogadási ok körében nem elegendő az általa megsérteni vélt eljárási szabályszegésre hivatkoznia, az indokolásnak olyan kétséget kell ébresztenie a felülvizsgálni kért jogerős határozat helytállósága tekintetében, hogy az további érdemi vizsgálat nélkül ne legyen megítélhető (Kfv.I.35.472/2022/3., Kfv.VII.45.269/2022/2., Kfv.V.35.285/2023/2., Kfv.V.35.129/2024/2.). A Kp. 118. § (1) bekezdés a) pont ad) alponthoz kapcsolódóan a befogadást a Kp. 117. § (4) bekezdése értelmében külön is indokolni kell, a kialakult kúriai

gyakorlat szerint a befogadás konkrét indokainak a felülvizsgálati kérelemből történő kiválogatása a Kúriára nem hárítható át.

[17] A felperes a felülvizsgálati kérelmében arra hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság a perbeli ingatlanra vonatkozóan kiadott építési engedéllyel kapcsolatban a jogi érdekeltsége hiányát tévesen állapította meg, és ennek bizonyítatlanságát a terhére értékelte, ugyanakkor ennek igazolása érdekében kérte a közigazgatási iratoknál rendelkezésre álló tervek beszerzését, de erre a Kp. 62. § (1) bekezdésben foglaltak ellenére nem került sor és az elsőfokú bíróság szakértő kirendelését sem tartotta indokoltnak. A Kp. 17. § a) pontjára utalva sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság a keresetőségi jogát nem állapította meg, állítva, hogy ez éppen a bizonyítási indítvány elutasításának eredménye.

[18] A Kúria hangsúlyozza, hogy a befogadhatóság tárgyában hozandó döntése körében kizárólag a Kp. 118. § (1) bekezdésében felsorolt befogadási ok(ok) fennállását vizsgálhatja, a felülvizsgálati kérelemben megjelölt, annak alapját képező jogszabálysértésekről csak a már befogadott, a felülvizsgálati kérelmet érdemben elbíráló határozatában foglalhat állást. A felperes által előadottakkal szemben a per adatai alapján annyi megállapítható, hogy a felperes még a keresetlevél előterjesztését megelőzően megtekintette a perbeli ingatlanra vonatkozó építési engedélyezési terveket, erre a keresetlevelében utalt is, így a keresetét az abban foglaltak ismeretében terjeszthette elő. A megelőző eljárás iratai – részben papír alapon, részben az ETDR rendszerbe való hozzáféréssel – teljeskörűen az elsőfokú bíróság rendelkezésére álltak. Az elsőfokú közigazgatási perben megtartott tárgyaláson a felperes személyesen nyilatkozott arról, hogy a perbeli ingatlan és a saját ingatlana közti távolság mintegy 40 méter (16. sorszámú jegyzőkönyv, 4. oldal, negyedik bekezdés), az elsőfokú bíróság az ítéletben e távolság mértékét éppen a felperes perbeli előadására tekintettel szerepeltette.

[19] Az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló tényeket a felperes által megjelölt építésügyi jogszabálysértésekkel és jogsérelemmel összevetve – az irányadó kúriai gyakorlatot is megjelölve – döntött a keresetőségi jog fennállásáról, illetve annak hiányáról. A felperes által hivatkozott Kfv.I.37.207/2022/12. számú határozatot is felhívva, megállapította, hogy – a megjelölt bekezdéseket és elvi tartalmat is beleértve – az abban foglaltak az elsőfokú bíróság keresetőségi jog tárgyában tett jelen perbeli jogi álláspontjával nem ellentétesek. A keresetőségi jog a közigazgatási tevékenységen alapuló közvetlen anyagi jogi érintettséget feltételez, a felperes azt azonban nem fejtette ki, hogy a keresetőségi joggal összefüggésben állított eljárási szabályszegés miként hatott ki az ügy érdemére. Ugyiszintén nem fejtette ki, hogy a jogerős ítélet általa megjelölt bekezdéseiben az álláspontja szerint tett iratellenes megállapítások az ügy érdemét miként érintik.

[20] A Kúria mindezek alapján megállapította, hogy a felperes a felülvizsgálati kérelmében olyan eljárási szabályszegést nem valószínűsített, amelynek eldöntéséhez az ügy érdemi vizsgálata szükséges. Az a körülmény, hogy a felperes a jogerős ítéletben kifejtett jogértelmezéssel nem ért egyet, a felülvizsgálati kérelem befogadását önmagában nem alapozza meg (Kfv.VII.37.807/2023/2., Kfv.VII.37.007/2024/2.). Így a felülvizsgálati kérelem befogadására a Kp. 118. § (1) bekezdés a) pont ad) alpontja alapján nem volt lehetőség.

[21] A Kp. 118. § (1) bekezdés b) pontja szerint a felülvizsgálati kérelem befogadásának akkor lehet helye, ha a jogerős ítélet a Kúria közzétett határozatában kifejtettektől eltérő jogértelmezésen alapul. A követendő kúriai gyakorlat értelmében a Kp. 118. § (1) bekezdés b) pont szerinti befogadhatósági ok esetén az is elvárás, hogy a kérelmező a támadott határozat és a közzétett kúriai határozat közötti ugyanazonosságot úgy mutassa be, hogy párhuzamot állít a jogkérdés, a jogkérdés szempontjából releváns tények, az alkalmazandó jogszabályok és a kérelemnek az eljárás kereteit meghatározó hasonlósága között. A jogegység követelménye, hogy ugyanazon jogkérdést felvető ügyekben

(ügyazonosság vagy összevethetőség) a jogértelmezés azonos legyen (Kfv.III.37.108/2022/2., Kfv.III.37.118/2022/2., Kfv.VI.37.039/2022/2., Jpe.I.60.002/2021/7., Jpe.II.60.019/2021/18.).

[22] A felperes a felülvizsgálati kérelmében e befogadási okhoz kapcsolódóan a Kúria Kfv.VI.37.798/2017/8. számú határozata [32] és [34] bekezdésére, valamint a Kfv.VI.37.668/2018/5. számú határozat [45] bekezdésére hivatkozott. Az előbbi ügy tárgya fennmaradási és továbbépítési engedély volt, ahol a megelőző eljárás során a hatóság helyszíni ellenőrzés alapján jogszerűtlen építési tevékenységet állapított meg, majd az ezt követően folyamatban volt jogorvoslati eljárás során a szintterület, zöldfelület, építménymagasság és beépítettség előírásainak megsértését szakvélemények is alátámasztották. A Kfv.VI.37.668/2018/5. számú per tárgya építési engedélyezési eljárás volt, az elsőfokú közigazgatási perben kirendelt szakértő a szakvéleményben megállapította, hogy a tervdokumentációban szereplő homlokzat-magassági és épület-magassági értékek hibásak, de a homlokzatmagasság csekély növekménye a felperes épületének rendeltetésszerű és biztonságos használatára vonatkozó Étv-ben megfogalmazott követelményeket egyáltalán nem érinti. A Kúria a felperes keresetét elutasító jogerős ítéletet hatályában fenntartotta és megállapította, hogy a felperes által előadottak nem voltak alkalmasak a jogerős határozat – a felperes keresetőségi joga hiányára vonatkozó – indokolásának cáfolatára. Az elsőfokú bíróság a jelen perben az ítélet [28] bekezdésében vizsgálta a felperes által állított szabálytalanságokat és azt is részletesen levezette, hogy a felperes által felhívott határozatok a jelen ügyben miért nem alkalmazhatók. Mindezekhez képest a felperes egyik határozat esetén sem fejtette ki, hogy pontosan mi az a jogkérdés, amelytől a támadott ítélet eltér. A Kfv.VI.37.668/2018/5. számú határozat [45] bekezdésének a felperes által kiemelt mondata, amely a bíróság által elkövetett jogszabálysértés megállapíthatóságának feltételére vonatkozik, az ügyazonosságot és a jogegységi szempontú összevethetőséget szintén nem alapozza meg.

[23] A felülvizsgálati kérelem befogadásának feltételei ezért a Kp. 118. § (1) bekezdés b) pontja alapján sem állnak fenn. Mindezekre figyelemmel a Kúria a felülvizsgálati kérelem befogadását a Kp. 118. § (2) bekezdése alapján megtagadta.

A döntés elvi tartalma

[24] *A rendkívüli perorvoslati eljárás lefolytatása a Kp. 118. § (1) bekezdés a) pont ad) alpontja és b) pontja alapján nem indokolt, ha a felperes a keresetének a keresetőségi joga hiányára alapozott elutasítását sérelmezi, de az általa előadottak nem valószínűsítenek olyan eljárási szabályszegést, amelynek eldöntéséhez az ügy érdemi vizsgálata szükséges, valamint a megjelölt kúriai határozatokkal összefüggésben – erre vonatkozó konkrét előadás hiányában – a jogegységi szempontú összehasonlítás nem végezhető el.*

Záró rész

[25] A Kúria a felülvizsgálati kérelem befogadásának megtagadásáról a Kp. 118. § (2) bekezdése szerint tanácsban, tárgyaláson kívül, indokolt végzéssel határozott.

[26] A Kúria által hozott határozat ellen felülvizsgálatnak a Kp. 116. § d) pontja alapján nincs helye.

Budapest, 2026. január 13.

Dr. Varga Zs. András s. k.
a tanács elnöke

Dr. Szilas Judit s. k.
előadó bíró

Dr. Remes Gábor s. k.

bíró
Dr. Sperka Kálmán s. k.
bíró

Dr. Ujhelyi-Gyurán Ildikó s. k.

bíró

A kiadmány hitelével:

tisztviselő