



A Kúria

mint felülvizsgálati bíróság

v é g z é s e

Az ügy száma: Kfv.VII.37.527/2026/3.

A tanács tagjai: Dr. Sperka Kálmán a tanács elnöke

Dr. Remes Gábor előadó bíró

Dr. Cséffán József bíró

Dr. Szilas Judit bíró

Dr. Varga Zs. András bíró

Az I. rendű felperes: felperes1

(cím1)

Az I. rendű felperes képviselője: Sárvári Ügyvédi Iroda,

ügyintéző: Dr. Sárvári Nóra ügyvéd

(cím2)

A II. rendű felperes:

felperes2

(cím3)

A III. rendű felperes:

felperes3
(cím4)

A IV. rendű felperes:

felperes4
(cím4)

Az V. rendű felperes:

felperes5
(cím5)

A VI. rendű felperes:

felperes6
(cím5)

A VII. rendű felperes:

cím6
(cím7)

A VIII. rendű felperes:

felperes7
(cím8)

A IX. rendű felperes:

felperes8
(cím8)

Az alperes: Szentendre Város Önkormányzatának

Képviselő-testülete

(cím9)

Az alperes képviselője: Zsilinszky Ügyvédi Iroda,

ügyintéző: Dr. Zsilinszky Tibor Krisztián ügyvéd

(cím10)

A felperesi érdekelt: érdekelt1

(cím11)

A per tárgya: településképi kötelezési ügyben hozott 06/7-5/2024. számú határozat, mint közigazgatási cselekmény jogszerűségének vizsgálata

A felülvizsgálati kérelemmel

támadott határozat:

a Budapest Környéki Törvényszék

6.K.700.745/2024/60. számú ítélete

A felülvizsgálati kérelmet

benyújtó fél:

az I. rendű felperes (72. sorszám alatt)

Rendelkező rész

A Kúria a felülvizsgálati kérelem befogadását megtagadja.

A végzés ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] Szentendre Város Polgármestere a településképi kötelezési eljárása eredményeként 2023. december 18-án meghozott 06/200-14/2023. számú határozatában figyelmeztette az I-IX. rendű felperes tulajdonosokat, hogy a cím8 számú, hrsz1 helyrajzi számú ingatlanon

megvalósított rendeltetésváltozás (a rendeltetési egységek számának és rendeltetésének megváltoztatása) sérti Szentendre Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII. 31.) önkormányzati rendeletében (a továbbiakban: SZÉSZ) foglalt előírásokat. Előírta, hogy a jogszabálysértő állapotot legkésőbb 2024. március 30-áig meg kell szüntetni a SZÉSZ 43. §-a előírásainak megfelelő számú és rendeltetésű önálló rendeltetési egység kialakításával. Az átalakítást megelőzően, a szabályossá tétel módjára vonatkozóan Szentendre Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 1/2018. (I. 22.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Tkr.) 78. § (1) bekezdés b) pontja alapján településképi bejelentést kell tenni, melyhez mellékelni kell a Tkr. 78. § (4) bekezdés b) pontja szerinti dokumentációt.

[2] Az I-IX. rendű felperesek fellebbezésére eljáró alperes a 2024. január 31-én kelt, keresettel támadott határozatával az elsőfokú határozatot helybenhagyta.

A jogerős ítélet

[3] Az I-IX. rendű felperesek az alperes határozata ellen közigazgatási pert indítottak. Az elsőfokú bíróság jogerős ítéletével a felperesek keresetét elutasította.

[4] A jogerős ítélet indokolása szerint az elsőfokú bíróságnak abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy a perbeli határozatban foglalt településképi szabályossá tételi kötelezésnek jogszerűen ki lehetett az alanya. Ennek meghatározásához a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény (a továbbiakban: Tvtv.) 11. § (1) bekezdését, továbbá a Tkr. 85. § (3) bekezdését kellett vizsgálnia. Rámutatott, hogy e rendelkezések egyértelműen rögzítik, hogy a kötelezés alanya kizárólag az ingatlan tulajdonosa lehet. Kiemelte, hogy a jogszabálysértés településképi szempontból nem kizárólag azzal valósult meg, hogy a SZÉSZ-ben foglaltaknál több rendeltetési egységet alakítottak ki, hanem azzal, hogy az ingatlant a SZÉSZ előírásainál több rendeltetési egységként használják. A Tvt. 11. § (1) bekezdésének helyes alkalmazása alapján az alperes csak az ingatlan településképi eljárás megindításakor kötelezhette a szabályszerű állapot helyreállítására. A Tvtv. 11. § (1) bekezdése ugyanis arra nem ad lehetőséget, hogy az építetőt vagy a jogsértő állapot létrehozó tulajdonost kötelezni lehessen, még akkor sem, ha annak személye ismert. A tulajdonosoktól eltérő személyek kötelezése ezen túlmenően azért sem lehetséges, mert az ingatlanra vonatkozó rendelkezési joggal kizárólag annak jelenlegi tulajdonosai rendelkeznek, tőlük eltérő, korábbi tulajdonosok bontásra, átalakításra történő kötelezése az ingatlanon fennálló rendelkezési joguk hiányában fogalmilag kizárt.

[5] Hangsúlyozta, hogy maguk a felperesek sem vitatták azt a tényt, hogy a perbeli ingatlan állapota jogszabálysértő. A SZÉSZ szerint a perbeli ingatlanon legfeljebb 5 rendeltetési egység létesíthető, ezzel szemben a valóság az, hogy azon mindösszesen 13 rendeltetési egység kialakítására került sor. Ezen jogsértő állapottal szemben az alperes a jelen pert megelőző hatósági eljárásban településképvédelmi jogi eszközökkel a perbeli tényállás mellett csak a felperesekkel szemben volt jogosult fellépni, figyelemmel arra, hogy valamennyi jogszabályban – így a helyi építési szabályzatban – foglalt kötelező érvényű jogi

rendelkezések betartása kiemelten fontos közérdek, ahogyan a jogsértő magatartások megelőzése érdekében szükséges generális és speciális szinten megvalósuló prevenció is. Utalt arra, hogy a Tvtv. 11. § (2) bekezdése egyértelműen a tulajdonost nevesíti, mint aki a településképi előírás betartására kötelezhető és akivel szemben településképi bírság szabható ki. Felhívta továbbá a Kúria Kfv.VII.37.486/2025/6. számú határozatának elvi tartalmát.

[6] Kifejtette, hogy a településképi kötelezési eljárásban a tulajdonos kötelezése azt szolgálja egyfelől, hogy az eljárás során ne kelljen a hatóságnak keresnie, hogy kit kellene kötelezni, másfelől, hogy a döntés végrehajtható legyen. A településképi kötelezés célja nem egy adott jogalany önmagában való szankcionálása, hanem a jogsértő állapot megszüntetése, ami az adott ingatlanhoz (annak tulajdonosához) kötődik. Ezért rendeli a Tvtv. az ingatlantulajdonost szankcionálni. Hangsúlyozta, hogy a kötelezési eljárásban a meglévő jogsértő állapot a releváns, azaz a jogsértő rendeltetési egységszám, ami az adott ingatlanhoz és annak mindenkorai tulajdonosához rendelhető. A Tvtv. a jogszabálysértő állapothoz rendel jogkövetkezményt. A jogszabálysértő állapot pedig az, hogy a tulajdonos egy jogszabálysértő állapotban lévő ingatlan tulajdonosa. Az esetleges szabálytalan építkezés már a kormányhivatal hatáskörébe tartozó kérdés. Mindebből következően a Tvtv. 11.§-a a tulajdonos kötelezésére, illetve szankcionálására ad lehetőséget, az építtetőére nem.

[7] Az elsőfokú bíróság a további tanúk meghallgatását, a helyszíni tárgyalás tartását mellőzte, mert ezek nélkül is rendelkezésre állt minden adat az ügy eldöntéséhez, további bizonyítékok beszerzése pedig az ügy elhúzódását eredményezte volna.

A felülvizsgálati kérelem

[8] Az I. rendű felperes felülvizsgálati kérelmében elsődlegesen a jogerős ítélet megváltoztatásával a közigazgatási cselekmény megsemmisítését, másodlagosan a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítását kérte.

[9] A felülvizsgálati kérelem befogadhatósága körében a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 118. § (1) bekezdés a) pont aa), ab) és ad alpontjaira hivatkozott.

[10] Befogadási kérelmének indokaként az aa) alpont tekintetében az elsőfokú bíróság egy másik, az 5.K.700.989/2024/20. számú ítéletét hívta fel azzal, hogy annak jogértelmezése szerint a Tvtv. 11. §-ának alkalmazásához nem elegendő az, hogy valaki egy jogsértő állapotban lévő ingatlan jelenlegi tulajdonosa, hanem azt kell tisztázni, hogy melyik tulajdonos valósította meg a helyi építési szabályzatba ütköző magatartást. Ezzel szemben a jogerős ítélet szerint nincs jelentősége, hogy a 13 rendeltetési egység mikor és kinek a tevékenysége következtében jött létre. Az ügyben felmerülő jogkérdés ezért a bírói gyakorlatban nem tekinthető egységesen eldöntöttnek, annak megítélése további elvi iránymutatást igényel. Előadta, hogy tudomása szerint országos szinten is jelentős számú közigazgatási jogvita keletkezett hasonló alapon, így a Kúria állásfoglalása az egységes

jogalkalmazási gyakorlatot segítené elő.

[11] Az ab) alpont körében kiemelte: országszerte számos esetben jöttek létre leromlott vagy funkcióvesztett épületekben – gyakran az épület alapterületének növelése nélkül, korszerűsítéssel, belső átalakítással, használati megosztással – olyan rendeltetési egységek, amelyek utóbb lakhatási célú használatba kerültek. Ezek sok esetben hosszabb idő alatt, több tulajdonosváltáson keresztül alakultak ki, és az ingatlanokat később olyan természetes személyek szerezték meg, akik az adott rendeltetési egységet saját és családjuk lakhatása érdekében, teljes vagyonuk felhasználása mellett vásárolták meg. A jelen ügy társadalmi jelentősége éppen abban áll, hogy a Tvtv. 11. §-ának helyes értelmezése meghatározza: az önkormányzat a jelenlegi tulajdonosokat akkor is kötelezheti-e településképi eljárásban a rendeltetési egységek számának csökkentésére, ha nem bizonyította, hogy a jogsértő állapotot ők alakították ki, vagy a településképi kötelezés kizárólag azzal a tulajdonossal szemben alkalmazható, aki a helyi építési szabályzatba ütköző magatartást ténylegesen megvalósította.

[12] Az ad) alpont kapcsán kifejtette: anyagi jogi tévedése miatt a bíróság a bizonyítás jelentős részét mellőzte, mert irrelevánsnak tekintette annak vizsgálatát, hogy a szabálytalanság mikor és kinek a tevékenysége következtében jött létre. Amennyiben ez a kérdés jogilag releváns, a bizonyítás mellőzése az ügy érdemére kiható eljárási hibává válik.

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 aa) alpontja alapulvételével, a joggyakorlat egységének biztosítása érdekében a felülvizsgálati kérelem befogadására – általánosságban – akkor kerülhet sor, ha a jogerős ítélet olyan elvi jelentőségű jogkérdést vet fel, amellyel kapcsolatban a Kúria még nem foglalt állást, feltéve, hogy a jogértelmezést igénylő elvi jelentőségű jogkérdésben a bírói gyakorlat nem egységes, vagy a joggyakorlattól eltérő bírói döntés megismétlődésének, ezáltal a jogegység megbomlásának a veszélye áll fenn (7/2023. Jogegységi határozat). A joggyakorlat továbbfejlesztése céljából a felülvizsgálati eljárás érdemi lefolytatását az indokolhatja, ha a jogerős ítélet által felvetett elvi jelentőségű jogkérdésben a bírói gyakorlat már kialakult és egységes ugyan, annak követése azonban a körülmények változására tekintettel nem támogatható.

[17] A Kp. 118. § (1) bekezdés a) pont ab) alpontja alapján, a felvetett jogkérdés különleges súlyára alapítottnak a Kúria a felülvizsgálati kérelmet különösen akkor fogadja be, ha az nagy számban előforduló új típusú ügyben merült fel; a jogkérdés társadalmi jelentőségére figyelemmel pedig akkor, ha a jogalanyok széles körét érinti. A befogadás ezekben az esetekben is csak akkor indokolt, ha a Kúria az adott jogkérdést érintően korábban még nem foglalt állást közzétett ítélezési gyakorlatában.

[18] A Kp. 118. § (1) bekezdés a) pont aa) és ab) alpontjaiban meghatározott befogadhatósági okok lehetővé teszik, hogy a Kúria az alsóbb fokú bíróságok számára az egységes ítélezés követelményének megtartása érdekében – amennyiben az szükséges – irányt mutasson. A perbeli ügy kapcsán ugyanakkor kiemelendő: a Tvtv. 11. §-ával kapcsolatban már fellelhető iránymutató kúriai jogértelmezés. Az elsőfokú bíróság a jogerős ítélete indokolásának [42] bekezdésében hivatkozott is a Kúria Kfv.VII.37.486/2025/6. számú határozatára, amelynek elvi tartalma szerint a településképi hatóság az illetékességi területén jogosult az ingatlanon lévő rendeltetési egységek számának ellenőrzésére; amennyiben a településképi hatósági ellenőrzés alapján szabálytalanságot észlel, az eljárást megindítja, annak eredményeként meghozott döntésében felhívja az ingatlantulajdonos figyelmét a jogszabálysértésre és megfelelő határidőt biztosít a jogszabálysértés megszüntetésére. A Kúria határozata alapján egyértelmű, hogy a Tvtv. 11. § (1) bekezdése szerinti figyelmeztetés alanya kizárólag az lehet, aki az érintett ingatlan tulajdonosa, a jelen perbeli ingatlan tulajdonosai pedig az alperes figyelmeztetést tartalmazó határozatának meghozatalakor nem vitásan az I-IX. rendű felperesek voltak, akkor is, ha a fennálló jogszabálysértő állapotot valamely jogelőd ingatlantulajdonos hozta létre. Az I. rendű felperes felülvizsgálati kérelme ismeretében nem merült fel olyan további kérdés, amelynek megválaszolása érdekében a kérelem befogadása a Kp. 118. § (1) bekezdés a) pont aa), illetve ab) alpontjaira tekintettel indokolt lett volna.

[19] A Kp. 118. § (1) bekezdés a) pont ad) alpontja szerinti, 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.

[20] Az I. rendű felperes által e befogadhatósági ok kapcsán kifejtettekkel összefüggésben a Kúria hangsúlyozza: az anyagi jog értelmezésének kétségekívül lehetnek a pervitelre, a bizonyítási eljárásra kiható következményei, ettől azonban még önmagában az anyagi jog tévesnek tartott értelmezésére nem lehet olyan eljárási hibaként hivatkozni, mint amely a felülvizsgálati kérelem befogadását megalapozza. Ezért a Kúria a felülvizsgálati kérelem befogadására a Kp. 118. § (1) bekezdés a) pont ad) alpontjára figyelemmel sem látott módot.

[21] A felülvizsgálati kérelem befogadásának feltételei nem állnak fenn, ezért a Kúria a befogadást a Kp. 118. § (2) bekezdését alkalmazva megtagadta.

A döntés elvi tartalma

[22] A felülvizsgálati kérelem befogadása a Kp. 118. § (1) bekezdés a) pont aa) és ab) alpontjai esetében csak akkor indokolt, ha a Kúria az adott jogkérdést érintően korábban még nem foglalt állást közzétett ítélezési gyakorlatában.

Záró rész

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

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

Budapest, 2026. július 21.

Dr. Sperka Kálmán s. k.

a tanács elnöke

Dr. Remes Gábor s. k.

előadó bíró

Dr. Cséffán József s. k.

bíró

Dr. Szilas Judit s. k.

bíró

Dr. Varga Zs. András s. k.

bíró