



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma:

Kfv.II.37.300/2023/8.

A tanács tagjai:

Dr. Tóth Kincső a tanács elnöke

Dr. Figula Ildikó előadó bíró

Dr. Bögös Fruzsina bíró

Dr. Kovács András bíró

Dr. Szilas Judit bíró

A felperes:

felperes

(cím1)

A felperes képviselője:

Dr. Miskolczi Róbert ügyvéd

(cím2)

Az alperes:
Kormányhivatal

Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei

(3525 Miskolc, Városház tér 1.)

Az alperes képviselője:
jogtanácsos

Dr. Czikrayné dr. Fekete Zsuzsanna kamarai

A felperesi érdekelt:

felperesi érdekelt

(cím3)

A felperesi érdekelt képviselője:

Dr. Miskolczi Róbert ügyvéd

(cím2)

Az alperesi érdekelt:

alperesi érdekelt

(cím4)

Az alperesi érdekelt képviselője: Dr. Simonné dr. Turai Emese ügyvéd
(cím5)

A per tárgya: építésügyi határozat jogszerűsége vizsgálata

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: a felperes

A felülvizsgálni kért jogerős határozat: Miskolci Törvényszék
102.K.700.669/2021/68. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria

- a Miskolci Törvényszék 102.K.700.669/2021/68. számú ítéletét akként változtatja meg, hogy az alperes BO/24/511-8/2021. számú határozatát megsemmisíti, és az alperest új eljárás lefolytatására kötelezi;
- kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 498.205 (négy száz kilencvennyolcezer-kétszázöt) forint perköltséget.

A le nem rótt 30.000 (harmincezer) forint kereseti illetéket és 70.000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A M. ... helyrajzi szám alatt nyilvántartott, a természetben ... szám található ingatlanra Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Jegyzője 2017. április 20-án kelt határozatával az alperesi érdekelt részére építési engedélyt adott gépkocsi kölcsönzés végzésére alkalmas telephely és székház építésére. A felperes, mint a szomszédos ingatlan tulajdonosa a határozattal szemben fellebbezést terjesztett elő, majd miután a másodfokú építésügyi hatóság az elsőfokú határozatot helyben hagyta, keresettel fordult a közigazgatási bírósághoz, mely keresetétől elállt, erre tekintettel a Miskolci Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság végzéssel a pert megszüntette. Az alperesi érdekelt a véglegessé vált építési engedélyre tekintettel a felperes tulajdonában álló ingatlannal szomszédos ingatlanon megkezdte az építkezést, amelyen az építésfelügyeleti hatóság 2020. április 21-én a felperes jelzése alapján hatósági ellenőrzést végzett, melynek során megállapította, hogy az irodaház É-Ny-i homlokzatán D-Ny irányban a D-Ny-i homlokzatán É-Ny-i irányban az engedélyes tervtől eltérően „többször” erkély építésére került sor. Erre tekintettel az építésfelügyeleti hatóság az érdekeltet értesítette a fennmaradási engedélyezési eljárás lehetőségéről.

[2] Az alperesi érdekelt 2020. május 5-én nyújtotta be az engedélytől eltérően megépített többször erkély tekintetében a fennmaradási és használatbavételi engedély iránti kérelmét.

[3] A tényállás tisztázása érdekében az építésügyi hatóság helyszíni szemlét tartott az alperesi érdekelt ingatlanán, és megállapította, hogy az építési engedélyhez kapcsolódó tervdokumentációhoz képest az erkély alapterülete 5,84 m²-rel nőtt, figyelemmel arra azonban, hogy a terepszinttől 3 méterrel magasabban helyezkedik el, ezért az ingatlan beépítettségét nem változtatja meg.

[4] A beszerzett adatok ismeretében az alperes 2020. június 19-én kelt, BO/24/1064-18/2020. számú határozatával a fennmaradási engedélyt, egyben használatbavételi engedélyt megadta az ingatlanon végleges építési engedélytől eltérően, jogszerűtlenül megépített gépkocsikölcsönzés végzésére alkalmas székhelyépületre. Miután a felperes a határozattal szemben kereseti kérelmet terjesztett elő, az elsőfokú építésügyi hatóság 2020. december 10-én kelt BO/24/1064-24/2020. számú döntésével visszavonta a keresettel támadott fennmaradási engedély tárgyában hozott határozatát, és a tényállás további tisztázását írta elő. A Miskolci Törvényszék előtt 102.K.701.806/2020. ügyszám alatt volt folyamatban a visszavonó határozat jogszerűségének vizsgálata tekintetében a per.

[5] Eközben az alperes 2021. március 22-én kelt, BO/24/511-8/2021. számú határozatában az alperes érdekelt részére a végleges építési engedélytől eltérően jogszerűtlenül megépített gépkocsikölcsönzés végzésére alkalmas székházépületre fennmaradási engedélyt adott, mely egyben használatbavételi engedély is, az alábbi feltételekkel:

[6] Kötelezte az építtetőt, az alperesi érdekeltet, hogy a terep és zöldfelület végleges kialakítását a pótlólag, 2021. március 3-án feltöltött helyszínrajz és tereprendezési terv szerint végezze el a döntés véglegesség válását követő 30 napon belül.

[7] Kötelezte továbbá, hogy a felperesi ingatlannal határos telekhatár mentén teljes szerkezettel a saját telkén belül szegély jellegű támfalat építsen, 0,20-0,60 méter magasságban a döntés véglegessé válását követő 60 napon belül, a munkát úgy végezze el, hogy az alkalmas legyen az ingatlanról történő csapadékvíz átfolyás és termőföld átmosódás meggátolására a felperesi ingatlan irányába.

[8] Előírta továbbá, hogy az épületen kívül elhelyezett épületgépészeti berendezések 22 óra és 06 óra között nem üzemeltethetők, továbbá hogy a zajvizsgálati jegyzőkönyvben foglaltak alapján zajkibocsátási határérték megállapítását kell kérni a döntés véglegessé válását követően azonnal.

[9] Egyben kötelezte az alperesi érdekeltet 293.000 Ft építésügyi bírság megfizetésére is.

[10] A határozat indokolása a csapadékvíz elvezetéssel összefüggésben megállapította, hogy a terep kialakítása jelenlegi állapotában az érintett telkeknél még nem végleges, ezért a csapadékvíz elvezetése biztosítása érdekében sem lehet a terepszintet változtatni. Utalt arra, hogy az alperesi érdekelti telek a felperesi ingatlan terepszintjétől magasabb. Megállapította, hogy a csatolt helyszínrajz és a tereprendezési terv alapján alperesi érdekelti ingatlan terepszintje magasabb, a felperesi telek irányába enyhén lejt, a telekhatárnál 20-40 cm-rel magasabb a felperes telkénél, így egy kisebb támfallal szükséges megakadályozni a csapadékvíz átfolyását és a termőföld átmosódását.

[11] Az ingatlan beépítettségével összefüggésben a határozat indokolása megállapította, hogy a legnagyobb beépítés mértéke az alperesi érdekelti ingatlan esetén 30%, a zöldfelület mértéke 55%. Idézte az OTÉK 1. számú melléklet 113. pontját, a terep zöldfelület fogalom meghatározását. Megállapította, hogy a zöldfelületi fedettség megfelel az építési engedélynek, az OTÉK és a HÉSZ előírásainak, valamint a vonatkozó általános előírásoknak.

[12] A határozat indokolása utalt az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 44. § (1)-(2) bekezdéseire. Hivatkozott arra, hogy a felelős műszaki vezető nyilatkozata szerint az épület megfelel az építőipari

kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Kormányrendelet 14. §-ában meghatározott követelményeknek. Utalt arra, hogy beszerzésre került a Népegészségügyi Osztály, a Közlekedési, Műszaki-engedélyezési és Mérésügyi Főosztály, illetve a Miskolci Katasztrófavédelmi Kirendeltség állásfoglalása, mely szervek a hozzájárulásukat adták a használatbavételi engedélyhez.

A kereseti kérelem és a védírat

[13] A felperes a fennmaradási engedély tárgyában hozott határozatot kereseti kérelemmel támadta, és abban annak megsemmisítését és az alperes új eljárásra kötelezését kérte.

[14] A határozatot többek között jogsértőnek nevezte a terasszal kapcsolatos megállapítások terén. Egyrészt állította, hogy az engedélytől eltérően megépített építményrész terasz és nem erkély, melynek következménye, hogy a telek beépítettségi területébe is beszámítandó, másrészt hivatkozott arra, hogy intimitásvesztést eredményez, mert minden irányból belátást enged a felperesi ingatlanára, mindebből következően annak elbontása indokolt.

[15] A kereset szerint a tereprendezési terv és a zöldfelület kialakítása nem felel meg a HÉSZ 45. § 2.b. táblázat 1.d. pontjában írott szabálynak, mivel az előírás szerinti 55%-os zöldfelületi lefedettségmértékből ténylegesen kb. 21-22% valósult meg.

[16] Kereseti kérelem jogsértőnek találta a határozatot a csapadékvíz elvezetésével kapcsolatos álláspont terén is, hivatkozva arra, hogy az építési engedély szerint zárt tározót alakítottak volna ki, az alperesi érdekelt azonban a telekhatárról létesített föld alatti kavicságyas szikkasztóba vezeti csővezetéken teljes ingatlanán keletkezett esővizet, mely szikkasztó nem engedéllyel került megépítésre, amelynek oldalfala sem szigetelt. Állította, hogy egy nagyobb esőzés alkalmával az odavezetett csapadékvíz veszélyezteti az ingatlanát. E körben hivatkozott a Kúria Kfv.VI.37.798/2010/7. számú döntésére. Felhívta a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény végrehajtására kiadott 30/2008. (XII.31.) KvVM rendelet (a továbbiakban: KvVM rendelet) 61. § (3) bekezdését is, mely a csapadékvíz szikkasztásáról rendelkezik. Hivatkozott továbbá arra, hogy az autómosó szennyezett vize is a szikkasztóba folyik. Ezért kérte alperesi érdekelt kötelezését a csapadékvíz elvezetéssel összefüggő tervek elkészítésére.

[17] Hivatkozott arra, hogy a tereprendezés nem felel meg az OTÉK 45. §-ában foglalt szabályozásnak, hiszen a két ingatlan terepszintje között jelentős szintkülönbség van. E körben előadta, hogy a felperesi ingatlan terepszintje 15 éve meghatározott, az alperesi érdekelt úgy töltötte fel az ingatlanát, alakította ki az aszfaltutat, térkövezést, hogy a csapadékvizet felperesi ingatlan felé vezeti. Kérte az alperesi érdekelt kötelezését a jogszabályoknak megfelelő terepviszonyok kialakítására, az aszfaltút elbontására.

[18] Utalt arra, hogy a településképi véleményt az a főépítész adta, illetve közreműködött abban, akinek a cége az alperesi érdekelt által létesített épületet tervezte.

[19] Jogsértőnek találta a határozatot a zajkibocsátáshoz kapcsolódó megállapítás terén is, kifogásolta, hogy az alperesi érdekelt által épített ingatlan hőszivattyúja és klímaberendezései által kibocsátott zajszint a megengedettet meghaladja.

[20] Sérelmezte továbbá az autómosó létesítését, mivel az alperes az ún. kiegészítő funkció végzését nem engedélyezte, a rendeltetésváltás ugyanis engedélyköteles. Erre tekintettel kérte az autómosó tevékenység megtiltását. Utalt arra is, hogy az autómosó zaja zavaró is.

[21] A felperesi érdekelt nyilatkozatában a felperes kereseti kérelmével egyetértett.

[22] Az alperes védíratában a felperes keresetének elutasítását kérte, a határozatát jogszerűnek nevezte.

[23] A védírat szerint a felperes alaptalanul hivatkozott az 5,84 m²-rel megnövelt erkély vonatkozásában annak építésügyi minősítése hibájára.. Hivatkozott az OTÉK 1. számú melléklet 25. pontja erkély fogalmára, és 120. pontja terasz, és 114. pontja telek beépített területe fogalom meghatározásaira is, és hangsúlyozta, hogy az építési engedélytől eltérően kialakított épületrész külső tartózkodó tér, csak emeleti helyiségekből közelíthető meg, funkciója erkély, mely telek beépített területébe nem számítandó be. Utalt arra, hogy az Étv. 48/A. § (1) bekezdésében foglalt feltételnek az épületrész megfelelt, a fennmaradása engedélyezhető volt.

[24] A felperes intimitásvesztésre vonatkozó jogsérelmével összefüggésben utalt az Étv. 37. § (2) bekezdésére, mely szerint építési munkával kapcsolatos polgári jogi igényt az építésügyi hatóság engedélye nem dönt el, polgári jogi igény az építési engedélyezési eljárás tárgyát nem képezheti.

[25] A védírat szerint a településképi vélemény vonatkozásában összeférhetetlenség nem állapítható meg, tekintve, hogy az irodaházat két magánszemély tervezte, a tervdokumentációban a településképi véleményezésben közreműködő főépítész neve nem szerepel.

[26] A csapadékvíz elvezetésével összefüggő jogsérelemmel kapcsolatban megjegyezte, hogy az OTÉK és az Étv. rendelkezései irányadóak az építésügyi hatósági eljárásban, a KvVM rendelet vízvédelmi hatáskörbe tartozó eljárások során érvényesítendő. Kiemelte, hogy a csapadékvíz elvezetés kialakítása – bár nem építési engedélyköteles tevékenység, de az építési követelményeknek meg kell felelnie annak kialakítása során, melyet az alperes az eljárása során vizsgált is. Utalt arra, hogy az építési engedélyezési tervdokumentáció szerint az épület és a telekhatárok közötti területen a csapadékvíz természetes úton szikkasztódik, s az alperes szerint a csapadékvíz elvezetése az OTÉK-ban foglalt rendelkezéseknek megfelelően került kialakításra az alperesi érdekelt telkén.

[27] A zöldfelülettel kapcsolatos jogsérelem körében utalt arra, hogy a közigazgatási jogvita tárgyát képező határozat meghozatalakor állapot a fennmaradási engedély mellékleteként benyújtott helyszínrajz és tereprendezési tervben feltüntetett 55,22%-os zöldfelületi kialakítástól eltért, ezért a zöldfelület végleges kialakítása tekintetében az alperes kötelezte az alperesi érdekeltet, hogy a fennmaradási engedélyhez benyújtott helyszínrajz és tereprendezési terv szerint végezze el a zöldfelület végleges kialakítását.

[28] A védírat a tereprendezéshez kapcsolódó felperesi keresettel összefüggésben megjegyezte, hogy az alperesi ingatlan ún. átmenő telek, mivel két közút között helyezkedik el, melyek között 1 m-es szintkülönbség van. Az ingatlan terepszintjét ezért mindkét közlekedési kapcsolatot biztosító közút terepszintjéhez igazodóan kell kialakítani úgy, hogy a szomszédos telek rendeltetésszerű használata is biztosított legyen. Egyébként a tereprendezés kapcsán az OTÉK 45. § (1) bekezdése az irányadó.

[29] Az autómosóval kapcsolatos felperesi keresettel összefüggésben megjegyezte, hogy a fennmaradási engedély az épület raktárhelyiségének autómosóként történő üzemeltetésére nem vonatkozott, ezek a sérelmek nem képezik a közigazgatási jogvita tárgyát.

[30] A zajkibocsátási határértékkel kapcsolatos keresettel összefüggésben megjegyezte, hogy az alperes határozata üzemelési korlátozást írt elő, és kötelezte az alperesi érdekeltet zajkibocsátási határérték megállapításának kérelmezésére.

[31] Az alperesi érdekelt nyilatkozatában szintén a felperes keresetének elutasítását kérte, csatlakozott az alpereshez előadottakhoz.

A Miskolci Törvényszék ítélete

[32] Az elsőfokú bíróság a felperes kereseti kérelmét a rendelkezésre álló iratok és a közigazgatási perben beszerzett igazságügyi szakértői vélemény ismeretében alaptalannak találta, ezért azt a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 88. § (1) bekezdése alkalmazásával elutasította.

[33] Az ítélet indokolása kiemelte, hogy a közigazgatási per kereteit behatárolta az, hogy kizárólag a fennmaradási engedélyezés tárgyában alperesi érdekelt kérelmére hozott alperesi határozat jogszerűsége vizsgálatára kerülhetett sor, az eredeti, véglegessé vált építési engedély tárgyában hozott határozat jogszerűségét a bíróság már nem vizsgálhatta.

[34] A bíróság szakkérdésnek tekintette annak megítélését, hogy az alperesi érdekelt ingatlanán megépített épületrész terasznak vagy erkélynek minősül-e, továbbá hogy az alperesi ingatlan beépítettsége milyen mértékű, hogy a zöldfelület kialakítása és a csapadékvíz elvezetés a kiviteli tervnek megfelelően valósult-e meg, hogy a tereprendezés megfelel-e az építési szabályoknak, ezért ezekben a kérdésekben szakértői bizonyítást rendelt el, Az ítélet indokolása részletesen ismertette a beszerzett igazságügyi szakértői véleményt.

[35] Elfogadta ítélezés alapjául azt a szakértői megállapítást, hogy a vizsgált épületszerkezeti részlet erkélynek minősül, amely a beépített terület szempontjából figyelmen kívül hagyandó.

[36] Az ítélet indokolása ismertette a szakértői vélemény csapadékvíz elvezetéssel kapcsolatos megállapításait, mely szerint a csapadékvíz elvezetésének kivitelezésére nem az engedélyezési tervdokumentáció műszaki előírásainak megfelelően került sor, a szikkasztógödör alulméretezett, a csapadékvíz elvezetés megvalósított módja nem felelt meg az építési szabályoknak, mindez a felperesi és az alperesi érdekelti ingatlanon kárt, állagsérelmet okozhat. Rögzítette, hogy a csapadékvíz elhelyezésére 61,2 m³ szikkasztótérfogot építése lett volna szükséges a megépített 22,5 m³ helyett. Rögzítette, hogy a szikkasztógödör az alulméretezettsége miatt nem tudja elszikkasztani a bevezetett csapadékvizet.

[37] Az ítélet indokolása ismertette a szakértői vélemény zöldfelület kialakításával összefüggésben tett megállapításait is, mely szerint a helyi szabályozás 55%-os zöldfelületi mutatót ír elő, és a perbeli esetben ez nem teljesül, mivel az nem az építési engedélyezési tervben foglaltaknak megfelelően valósult meg, ugyanis a tervben 40% szerepel, ehhez képest 25,8%-os zöldfelület valósult meg. Utalt arra, hogy az építési engedélyezési tervben a műanyag gyeprácsot teljes mértékben figyelembe vették zöldfelületként, holott az OTÉK 9.§ (3) bekezdése szerint a műanyag gyepráccsal kialakított felület összterületének 30%-a számítható be a telekre, építési telekről előírt zöldfelületre. A szakértő szerint a tervezett zöldfelületek helyett az alperesi érdekelt több helyen aszfaltot és térburkolatot fektetett le.

[38] Az ítélet indokolása szerint mivel a felperes keresetének legfőbb vitatása az erkélytöbblet volt, ebben az igazságügyi szakértő állást foglalt, mely szerint az építményrész erkélynek minősül, azaz a beépítettségénél figyelmen kívül marad, továbbá megállapította azt is, hogy a beépítettség az ereszcsoatornát is beszámítva sem haladja meg a 30%-os mértéket, ezért a határozat jogszerű volt.

[39] A csapadékvíz elvezetéssel összefüggésben az ítélet indokolása utalt arra, hogy a csapadékvíz-elvezetés terén a felperesi kereset a támfal vonatkozásában nem tett vitatást, az építésrendészeti eljárás is a felperes bejelentése eredményeként az erkély megvalósításával összefüggésben indult, elsősorban ennek fennmaradása feltételeit vizsgálta a hatóság. Ezért az alperesi határozat részletesen a csapadékvíz-elvezetési rendszert, a szikkasztó kivitelezését, a szürkevíz-felhasználást nem is vizsgálta. Az ítélet szerint kereset túlterjeszkedett az alperes határozatában foglaltakon, mivel az alperesi érdekelti ingatlan teljes vízrendszerét vitatta

annak ellenére, hogy a felperes a bejelentését az erkélytöbblet vonatkozásában tette, a csapadékvíz-elvezetés, illetőleg a vízvezetékrendszer vonatkozásában nem emelt kifogást.

[40] Az ítélet indokolása szerint a zöldfelület kialakításával kapcsolatos felperesi érvek egy, az alperes határozata végrehajtásához kapcsolódó kérdés, tekintve, hogy az alperesi határozat előírta az építési engedélytől való eltérés miatt a zöldfelület megfelelő kialakítását határidő kitűzésével.

[41] Az ítélet indokolása szerint nem képezhette jogszerűségi felülvizsgálat tárgyát a zajkibocsátás kérdése sem, mert ezzel kapcsolatban kötelezést írt elő az alperesi érdekelt részére a határozat, melytől eltérő tényleges üzemeltetés az alperesi határozat jogsértő voltát nem alapozza meg, amennyiben a zajkibocsátással probléma van, az a környezetvédelmi hatósági hatáskörbe tartozik.

[42] A bíróság álláspontja szerint az autómosóval kapcsolatos vitatás sem lehet a közigazgatási per tárgya, hiszen a határozat nem foglalkozott a rendeltetésváltozással, mely nem a fennmaradási engedélyezési eljárás keretében vizsgálendő kérdés. Az ítélet indokolása a csapadékvíz-elvezetéssel kapcsolatos szakértői megállapítások után megjegyezte, hogy annak kérdése, hogy a szikkasztó alulméretezett, nem felel meg az építési szabályoknak, jelen per kereteit meghaladták, hiszen a csapadékvíz-elvezetés tárgyában az alperesi határozat csak a támfalépítést, mint kötelezést írta elő, a szikkasztó aknával nem foglalkozott, ezért ez nem képezheti jelen perben a vizsgálat tárgyát.

[43] Az ítélet indokolása egyebekben a szakértői véleményt aggálytalannak és ellentmondásmentesnek állította. Megjegyezte azonban, hogy a bíróság a szakvéleménynek kizárólag az alperesi határozattal összefüggő megállapításait vette figyelembe, az ezt meghaladó megállapítások a per szempontjából nem bírtak relevanciával.

[44] Az ítélet indokolása szerint a felperes az OTÉK 1. számú melléklet 48. és 97. pontjaira, mint jogsérelemre a keresetindítási határidőn túl hivatkozott, kizárólag a szakértői vélemény és nyilatkozat megismerését követően, mely meg nem engedett, tiltott keresetkiterjesztésnek minősül, ezért ezt a bíróság nem tett vizsgálat tárgyává.

A felülvizsgálati kérelem és felülvizsgálati ellenkérelmek

[45] A jogerős ítélettel szemben a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben az ítélet Kp. 121. § (1) bekezdés a) pontja alapján történő hatályon kívül helyezését, és a bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítását kérte.

[46] A felülvizsgálati kérelem befogadását a Kp. 118. § (1) bekezdés a) pont aa), ab), ad) alpontjai és b) pontja alapján is kérte, és állította, hogy a jogerős ítélet ellentétes a Kúria Kfv.II.37.484/2017/9., Kfv.VI.37.798/2017/8., Kfv.VI.37.996/2018/7., Kfv.II.37.418/2016/3. és Kfv.II.38.347/2018/9. számú határozataival. A felülvizsgálati kérelem szerint az ítélet figyelmen kívül hagyta az OTÉK 1. számú melléklet 48. pontja fogalom-meghatározását, az OTÉK 47. § (8) és (9) bekezdéseit, valamint az Étv. 44. §-át is megsértette.

[47] Kiemelte, hogy a Kúria Kfv.II.37.484/2017/9. számú ítélete indokolása [18] pontja szerint a teraszbővítmény teljesen zárttá, beüvegezetté, befedetté vált, amely egy helyiség kialakítását eredményezte, ezért a beépítési százalékba beszámított. Utalt arra, hogy kereseti kérelmében nem a Kúria joggyakorlat-elemző csoport véleményére hivatkozott, hanem arra az érvelésre, amely abban, a 36. oldalon hivatkozott kúriai határozatban szerepelt.

[48] A felülvizsgálati kérelem szerint a fennmaradási engedéllyel érintett építményrész, mint külső tartózkodási tér, azáltal, hogy tetőfedést, mennyezeti kialakítást kapott, már helyiségnek tekintendő, azaz mindegy, hogy terasz, vagy erkély. Idézte az OTÉK 1. számú melléklet 48. pontja helyiség fogalmát. Érvelése szerint a perbeli esetben az egyik irányból

fallal, a másik irányból korláttal, alulról padlóburkolóval, felülről pedig mennyezettel ellátott térről beszélünk, amely kimeríti a helyiség OTÉK-beli fogalmát.

[49] A felülvizsgálati kérelem szerint a bíróságnak a zöldfelület kialakítását két okból is vizsgálnia kellett volna, egyrészt azért, mert az ítélet indokolása ([77] bekezdés) maga is ismerteti, hogy a szakértő megállapította a zöldfelület kialakításával összefüggésben, hogy az nem az építési engedélyezési tervben foglaltak szerint valósult meg, az engedélyezési tervben 40% szerepel, másrészt azért, mert időközben telekalakítási eljárás volt folyamatban, a fennmaradási engedélyhez kapcsolódó helyszínrajz pedig csak a M. ... helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában készült, mely helyszínrajz nem alkalmazható a telekalakítást követő állapotra. Megjegyezte, hogy a zöldfelületi lefedettség mértéke időközben tovább csökkent, mivel az alperesi beavatkozó a helyszíni szemlét követően a műanyag gyepráccsal fedett területet zúzott kővel fedte le.

[50] A zöldfelület biztosításával összefüggésben hivatkozott a Kúria Kfv.VI.37.798/2017/8. számú ítélete [50] pontjára, amely az új eljárásban a beavatkozóktól olyan tervek becsatolását írta elő, melyek a csapadékvíz-elvezetés körében biztosítják a felperesi ingatlan rendeltetésszerű biztonságos használatát. Az ítéletet azért látta alkalmazhatónak, mert szerinte abból következik, hogy olyan tervek becsatolása szükséges, mely egyrészt a csapadékvíz-elvezetés körében biztosítja a felperesi ingatlan rendeltetésszerű biztonságos használatát, másrészt biztosítja a beépítettség mértékére és a zöldfelületi lefedettségre vonatkozó rendelkezések megtartását, melyek az adott eljárásban nem teljesültek.

[51] A felülvizsgálati kérelem szerint téves az ítélet indokolása azon érvelése, hogy a csapadékvíz-elvezetést a felperes keresete nem érintette. Kiemelte, hogy a bejelentést a csapadékvíz-elvezetés vonatkozásában már az alperes előtti eljárásban is megtette, a hatóság azonban arról tájékoztatta, hogy építésrendészeti eljárást az erkéllyel kapcsolatban indítják, a csapadékvízzel kapcsolatban pedig értesítik a vízügyi hatóságot, a vízügyi hatóság azonban hatáskör hiányában nem vizsgálta a kérdést.

[52] Hangsúlyozta, hogy a támfal előírása a csapadékvíz-elvezetés körében nem minősülhet elegendőnek, hiszen az igazságügyi szakértő is megjegyezte, hogy az alperesi beavatkozó épületének nagy felületű tetejéről és a burkolt felületekről az alulméretezett szikkasztóval, föld alatti csővezetékeken felszín alá juttatott víz veszélyezteti a felperesi ingatlant. Megjegyezte, hogy az alperesnek a támfal építését el sem kellett volna rendelnie, hiszen a fennmaradási engedélyezési eljárás során benyújtott terveken feltüntetettek szerint a felszíni vizek ellenkező irányba vannak terelve.

[53] Tévesnek értékelte az ítélet indokolása [104] bekezdésének azon megállapítását, hogy a felperes által felvetett kérdések vízvédelmi hatáskörbe tartozóak. Utalt arra, hogy maga a bírósági ítélet is hivatkozott arra, hogy a csapadékvíz-elvezetésével összefüggésben az OTÉK rendelkezései irányadóak. A felülvizsgálati kérelem idézte az OTÉK csapadékvíz elvezetéssel kapcsolatos 47. § (8) és (9) bekezdése előírásait. Kiemelte az igazságügyi szakértői vélemény csapadékvíz-elvezetéssel kapcsolatos megállapítását, egyrészt hogy annak kivitelezésére az építési engedélyezési tervdokumentációtól eltérően került sor, másrészt az építési szabályoknak a szikkasztógödör nem felelt meg, harmadrészt annak alulméretezése a felperesi ingatlanban állagsérelmet okozhat, negyedrészt, hogy a kavicsos szikkasztó alkalmazása esetén a biztonságos csapadékvíz elhelyezéséhez a kialakított 22,5 m³ helyett 61,2 m³-re lett volna szükség.

[54] A felülvizsgálati kérelem jogsértőnek állította az ítélet arra történő hivatkozását, hogy az autómosóval kapcsolatos vitatás nem képezte a per tárgyát. E körben utalt az Étv. 44. § (2) bekezdésére, mely a használatbavételi engedéllyel kapcsolatban megállapítja, hogy a használatbavételi engedélyt akkor kell megadni, az építményt vagy egy részét, építési

engedélyhez kötött építési munka esetén, az engedélyének megfelelően, rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas módon építették meg. A felperes érvelése szerint az alperesnek tudomása volt arról, hogy a terveken szereplő raktárhelyiségben és az előtte levő burkolt területen az alperesi beavatkozó autómosót üzemeltet, azaz hogy nem a rendeltetésének megfelelően épült meg, ezért jogsértő módon mulasztotta el ennek vizsgálatát.

[55] A felülvizsgálati kérelem utalt az ítélet indokolása [103] bekezdésében említett építésjogi konferencián feltett kérdésre és arra adott válasza is. Utalt a Kúria Kfv.37.996/2018/7. számú ítélete [27]-[23] bekezdéseire, mely szerint az adott ügyben egy autómosót azért szüntettek meg, mert a vonatkozó szakhatósági engedély beszerzése elmaradt.

[56] A felülvizsgálati kérelem a Kúria Kfv.VI.37.418/2016/6. számú ítéletére hivatkozva utalt arra, hogy az építésügyi hatóságot tényállás tisztázási kötelezettség terheli a fennmaradási engedélyezési eljárásban is.

[57] A felülvizsgálati kérelem rámutatott arra, hogy az autómosó zajvizsgálati jegyzőkönyve nem felelt meg a jogszabályban előírtaknak, a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. KvVM-EÜM együttes rendelet 5. §-ában foglaltaknak.

[58] Tévesnek nevezte az ítélet azon állítását, hogy keresetindítási határidőn túl hivatkozott a felperes az OTÉK 1. számú melléklet 48. és 95. pontjai sérelmére. Rámutatott, hogy már a keresetben vitatta a beépítettségre vonatkozó előírások megsértését, a felhívott jogszabályhelyek csak a felperesi tényállítás igazolását szolgálták. Utalt e körben a Kúria Kfv.II.38.347/2018/9. számú ítélete indokolására is, mely szerint a keresetpontosítás új jogszabálysértésre nem irányulhat, azonban a keresetben megjelölt jogszabálysértés körében új indokolást tartalmazhat.

[59] A fentiekén túl a felülvizsgálati kérelem megjegyezte, hogy a felperes az eljárás folyamán végig nem az engedélyezési tervben foglaltakat vitatta, hanem az engedélyezési tervhez képesti eltérés jogszerűségét tette vitássá. Megjegyezte továbbá, hogy bár nem vitatja, hogy az alperesi beavatkozó telephelye, arculata beleillik a környék arculati képébe, mert a F. utca gazdasági övezet, ellenben a kérelmező ingatlana LKE-övezetben van, ahol csak a felperes és a házastársa tulajdonában lévő ingatlan a családi ház, az LKE-övezet többi épülete gazdasági tevékenységet kiszolgáló épület, mellyel kapcsolatban a G. utca lakói tiltakozó nyilatkozatot is megfogalmaztak. Hangsúlyozta, hogy a tulajdonában álló ingatlan már több, mint 20 éve megvan, ezért a telephely működtetésével kapcsolatban felmerülő zavaró hatások őket terhelik, amely a családi házas övezetben megengedhetetlen. Ugyanúgy megengedhetetlen, hogy a zöldfelület lefedettség töredéke az előírtaknak, az autómosó működtetésének zajterhelése pedig élehetetlenné teszi a felperes ingatlanát.

[60] Megjegyezte továbbá, hogy az eljárás bírósága szakkérdésként megválaszolandónak tekintette a kirendelt szakértőhöz intézendő kérdéseket, amely közül mindössze egy kérdést tartott relevánsnak a jogvita eldöntése szempontjából, melynek következménye az is, hogy a félmillió forintot kitevő szakértői díj megelőlegezése a felperes részéről javarészt feleslegesnek bizonyult.

[61] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartására tett indítványt, az ítéletet jogszerűnek, ténybeli és jogi szempontból megalapozottnak nevezte. A felülvizsgálati ellenkérelem szerint a bíróság a rendelkezésre álló közigazgatási és peres iratanyag alapján építésügyi szempontból is megfelelően tisztázta és pontosan határozta meg a tényállást, ítéletét kellő részletességű indokolással ellátva, megalapozottan döntött a kereset elutasításáról.

[62] Hangsúlyozta, hogy a közigazgatási perben a vizsgálat tárgyát a fennmaradási engedélyezési eljárásban hozott határozat képezte, a korábbi építési engedély tartalmát tényként kellett kezelni.

[63] Az alperes szerint a felülvizsgálati kérelem több olyan hivatkozást is tartalmaz, amely a kereseti kérelemben nem szerepelt, ezért a Kp. 43. § és 117. § (3) bekezdés figyelembevételére hívta fel a figyelmet.

[64] Az alperes érvelése szerint a felperes eredménytelenül hivatkozott az OTÉK 1. számú melléklet 48. pontja helyiség fogalma megvalósulására a létesített erkély vonatkozásában, hiszen nem beszélhetünk minden irányban körülhatárolt térről, mert a külső tartózkodó tér egyik oldala nyitott, azaz fogalmilag erkély, utalt arra, hogy az OTÉK szerint is az erkély külső tartózkodó tér, míg a helyiség minden esetben belső tér. Kitért arra is, hogy az OTÉK 1. számú melléklet 48. és 95. pontjaira történő felperesi hivatkozást a törvényszéki ítélet indokolása [105] pontja helyesen értékelte tiltott keresetkiterjesztésnek.

[65] A csapadékvíz-elvezetés körében előadott felperesi érvelésre az alperes egyrészt idézte az OTÉK 47. § (8) és (9) bekezdéseit, a felülvizsgálat tárgyát képező ítélet indokolása [96], [97] és [101] bekezdését, kiemelte, hogy a felperes lakóépülete nem volt és jelenleg sincs veszélyben, az alperesi érdekelt perrel érintett épületének csapadékvíz-elvezetése és elhelyezése tekintetében. Hangsúlyozta, hogy az alperes a határozata meghozatala során az OTÉK-ban rögzített követelményeket figyelembe vette. Kiemelte, hogy a felperes lakóépület pincéje 20 évet meghaladóan épült és szigetelés nélküli. A felperes soha nem jelezte nedvesség bekövetkezését lakóépülete tekintetében, de a szakértői szemle során sem volt ez észlelhető, az Étv. 44. § sérelmére pedig a felülvizsgálati kérelem alaptalanul hivatkozott.

[66] Az alperes a zöldfelülettel összefüggésben előadott felülvizsgálati kérelmi érvelésre megjegyezte, hogy éppen a fennmaradási engedélyben tett kikötések szerinti megvalósítás biztosítja a zöldfelületre vonatkozó követelmény teljesülését. Hangsúlyozta, hogy a fennmaradási engedélyezési eljárásban benyújtott tervlapon méretszámok, méretvonalak és számított értékek is találhatóak. Érvelése szerint az alperesi határozatban a zöldfelület vonatkozásában előírt kikötések megvalósításának hiánya végrehajtási eljárásra tartozó kérdés, annak keretén belül vizsgálható.

[67] A felülvizsgálati kérelem autómosóval kapcsolatos érvelésére az alperes megjegyezte, hogy a fennmaradási engedélyezési tervdokumentáció és megvalósulási terv, valamint a helyszíni szemlén tapasztaltak alapján meghozott határozat nem érintette az autómosó tevékenység végzésére szolgáló helyiséget. Autómosó elnevezésű helyiség nincs az épületben, erre az alperesi érdekelt sem építési engedélyt, sem fennmaradási engedélyt nem kért. Az udvaron történő esetleges autómosás végzésére az építésügyi hatóság hatásköre nem terjed ki.

[68] A felülvizsgálati kérelemben hivatkozott Kfv.37.996/2018/7. számú ítélettel összefüggésben hivatkozott arra, hogy a felülvizsgálat tárgyát képező határozatot megelőző eljárásban a népegészségügyi szakkérdés is megvizsgálást nyert, amely megfelelően dokumentált.

[69] A felülvizsgálati ellenkérelem szerint a felülvizsgálati kérelem alaptalanul vitatja a zajvizsgálati jegyzőkönyv megfelelőségét, ugyanis az a keresettel támadott határozat tekintetében nem vizsgálható.

[70] A felülvizsgálati ellenkérelem kitért arra is, hogy a felperes által hivatkozott kúriai döntések, Kfv.37.418/2016/2., Kfv.38.347/2018/9. nem relevánsak jelen ügyben, mert más tényálláson alapulnak.

[71] Összegzőként az alperes megjegyezte, hogy a peres eljárás időtartama, az ítélet 68. sorszáma, 18 oldalas terjedelme, és az a körülmény, hogy annak indokolása 113 bekezdésen

keresztül taglalja az irányadó tényállásra az alkalmazandó anyagi és eljárásjogi rendelkezésekre, kúriai döntésekre való hivatkozásokat, az ítélethozatal szempontjából releváns ténybeli és jogi következtetéseket, a felperes valamennyi felvetésére érdemben reflektált, minden szempontból körültekintő eljárást és ítélkezést testesít meg.

[72] Az alperesi érdekelt felülvizsgálati ellenkérelmében ugyancsak az ítélet hatályban való fenntartását indítványozta, az ítéletet jogszerűnek, helyesnek és megalapozottnak találta.

[73] A felülvizsgálati ellenkérelmében ismertette a pertörténetet, kiemelte, hogy a fennmaradási engedély csak azért vált szükségessé, mert a kivitelezés során egy erkély összekötés valósult meg, ezáltal az erkély alapterülete 5,84 m²-rel nőtt. Ehhez képest a kereseti kérelem és a közigazgatási perben beszerzett igazságügyi szakértői vélemény is túlterjeszkedett az alperes határozatán, mely körülményt a Miskolci Törvényszék ítélete helyesen rögzített.

[74] Az alperesi érdekelt is hivatkozott arra – anélkül, hogy nevesítette volna –, hogy a felülvizsgálati kérelem több részben a keresetlevél részét nem képező jogsérelmet említ.

[75] Az alperesi érdekelt szerint a felülvizsgálati kérelem eredménytelenül hivatkozott az ítélet erkéllyel kapcsolatos érvelésére, utalva arra, hogy ezt a kérdést az igazságügyi szakértő eldöntötte. Kiemelte, hogy a szakértői vélemény azt is rögzítette, hogy az erkély nem helyiség, az OTÉK 1. számú melléklet 48. pontja szempontjából. Utalt arra, hogy a felülvizsgálni kért ítélet helyesen nevezte a felperes OTÉK 1. számú melléklet 48. és 95. pontjaira történő hivatkozását tiltott keresetkiterjesztésnek. Utalt arra, amennyiben a Kp. 43. § (1) bekezdése sérelme megvalósult, a felperes felülvizsgálati kérelmében sem tehető a per tárgyává.

[76] A zöldfelülettel kapcsolatos felülvizsgálati kérelmi érvelésre megjegyezte, hogy az alperes határozata kötelezettséget tartalmaz számára, melyhez kapcsolódó felperesi vitatás végrehajtási eljárást megalapozó kérdés, az alperes határozata jogszerűsége kapcsán nem vizsgálható.

[77] A csapadékvíz-elvezetéssel összefüggésben megjegyezte, hogy annak kialakítása nem építési engedély köteles tevékenység, állította, hogy a szakvélemény szerint a szikkasztó elhelyezése a szakmai szabályoknak megfelel. Utalt az OTÉK 47. § (8) bekezdésére, 47. § (9) bekezdésére, és hivatkozott arra, hogy az alperesi érdekelt ingatlan határvonalára a terepszintből átlagosan 40 cm-rel kiemelkedő, előregyártott betonelemekből kerítésalap készült, amely megakadályozza a felszíni víz átjutását a szomszédos ingatlanra. Hangsúlyozta, hogy a csapadékvíz nem akadályozza a felperes ingatlan rendeltetésszerű használatát, nem veszélyezteti annak állékonyosságát sem. Kiemelte, hogy az eljárás során maga a felperes is úgy nyilatkozott, hogy a szigetetlen pincéje nem ázik vagy nem ázott. A csapadékvíz-elvezetése a elmúlt 3 évben a hozzáfűzött reményeket beváltotta, a szélsőséges időjárási viszonyok ellenére is.

[78] Egyetértett az ítélet autómosó vonatkozásában és az épületgépészeti berendezések zajkibocsátása vonatkozásában tett megállapításaival is. Megjegyezte, hogy eleget tesz az alperesi érdekelt a fennmaradási engedély tárgyában hozott határozatban foglalt kötelezettségnek, egyrészt zajkibocsátási határérték megállapítását kérte a környezetvédelmi hatóságtól, másrészt az épületgépészeti berendezéseket 22 és reggel 6 óra között nem üzemelteti.

[79] Összességében hivatkozott arra, hogy az elsőfokú bíróság teljeskörű bizonyítási eljárást folytatott le, a tényállást helyesen állapította meg, az abból levont következtetései ténybeli és jogi álláspontja is megalapozott, és az ítélet jogkérdésben nem áll ellentétben a felperes részéről hivatkozott kúriai határozatokkal.

A Kúria döntése és jogi indokai

A Kúria szerint a felülvizsgálati kérelem megalapozott.

[80] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Kp. 118. § (1) bekezdése alkalmazásával befogadta, majd a Kp. 115. § (2) bekezdése folytán alkalmazandó, Kp. 108. § (1) bekezdése szerint a felülvizsgálati kérelem és felülvizsgálati ellenkérelem keretei között megvizsgálva a felülvizsgálni kért ítéletet megállapította, hogy a Kp. 121. § (1) bekezdés b) pontja alkalmazásával az alperes határozata megsemmisítésének és a közigazgatási szerv új eljárás lefolytatására kötelezésnek van helye az alábbiak miatt.

[81] A Kúria indokoltnak tartja elsődlegesen kiemelni, hogy a közigazgatási cselekmény, melynek jogszerűsége vizsgálatát a bíróságnak el kellett végeznie, nem csupán egy, az építési engedélytől eltérően kivitelezett erkélyhez kapcsolódó fennmaradási engedély és ahhoz kapcsolódó használatbavételi engedély tárgyában hozott határozat jogszerűsége vizsgálata volt, hanem a teljes (alperes határozatában 578,17 m² hasznos alapterületnek nevezett) építmény használatbavételi engedélye volt. Ezen nem változtat az a tény sem, hogy a fennmaradási engedélyezési és használatbavételi engedélyezési eljárást megelőzően a kivitelezés alatt lakossági jelzés alapján az építésfelügyeleti hatóság hivatalból hatósági ellenőrzést végzett az ingatlanon, s csak annyit állapított meg, hogy az engedélyes tervtől eltérően többleterkély létesült. A jelen közigazgatási jogvita tárgya ugyanis az alperesi érdekelt, mint építtető részéről előterjesztett, a többleterkély tekintetében fennmaradási és a teljes székház épületre vonatkozóan használatbavételi engedély iránti kérelem eredményeként meghozott fennmaradási s egyben használatbavételi engedély volt.

[82] Az Étv. 44. § (2) bekezdése szerint használatbavételi engedélyt akkor kell megadni, ha az építményt vagy egy részét – építési tevékenységhez kötött építési munka esetén – az engedélynek megfelelően, rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas módon építették meg.

[83] Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 312/2012 (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: eljárási kódex) 40. § (2) bekezdése szerint a használatbavételi engedély iránti kérelem elbírálása során az építésügyi hatóságnak arról kell meggyőződnie, hogy az építési tevékenység az építési engedélynek és az ahhoz tartozó engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációnak megfelelően került-e elvégzésre, továbbá hogy a tapasztalt eltérések építésügyi hatósági engedélyhez kötöttek-e, továbbá hogy az építmény az építési engedélyben megjelölt rendeltetésének megfelelő és biztonságos használatra alkalmas állapotban van-e, továbbá, hogy az elkészült építmény a vonatkozó jogszabályoknak, előírt követelményeknek megfelel-e. Ezen túlmenően a használatbavételi engedély csak akkor adható meg, ha az építmény az OTÉK-ban meghatározott rendeltetésszerű és biztonságos használat követelményeinek az építési engedélynek és a hozzá tartozó engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációnak megfelel.

[84] A Miskolci Törvényszék a Kp. 78. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó, a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 3. § (1) bekezdése alapján helyesen rendelt ki szakértőt a közigazgatási jogvitában szakértelmet igénylő kérdések megválaszolására. A Miskolci Törvényszék bár a beszerzett szakértői véleményt aggálytalannak állította (ld. ítélet indokolása [102] bekezdése), ugyanakkor a fennmaradási engedéllyel érintett erkélyhez kapcsolódó szakértői megállapításokon túl nem fogadta el azt ítélezése alapjául, holott a szakértői vélemény több, a felperesi kereseti kérelemben állított jogsértés körében (csapadékvíz-elvezetés, zöldfelület, terepfeltöltés) megállapította, hogy az eredeti, építési engedélyezési tervtől, a használatbavételi engedéllyel érintett építkezés eltért.

[85] A Kúria értékelése szerint a Miskolci Törvényszék abból a téves álláspontból kiindulva értékelte az alperes határozata jogszerűségét, hogy az alperes előtti eljárás a felperes kérelmére indult (ld. ítélet indokolása [54] bekezdése), és ezért nem kellett a kereseti

kérelem több elemét is vizsgálni, s ugyanennek a téves, Étv. 48/A. § (1) bekezdés, eljárási kódex 42. § (1)-(2) bekezdéseivel is ellentétes értelmezésnek az lett a következménye, hogy az ítélet többször visszatérően utalt arra, hogy a „kereseti kérelem túlterjeszkedett a határozaton” (ld. indokolás [97] és [101] bekezdés 5. mondat). Ezzel szemben a jogszerű álláspont az, hogy a felperes minden őt közvetlenül érintő érdek- és jogsérelem tekintetében támadhatta az alperes határozatát, a kereseti kérelem keretét nem szűkíthette le, hogy a felperes korábban milyen körben tett panaszt az építészeti hatóságnál.

[86] A felperes felülvizsgálati kérelme az ítéletet 5 jól körülhatárolt kérdésben támadta, egyrészt a terasz-erkély minősítés megfelelősége körében, másrészt a zöldfelület kialakítása előírása megfelelősége körében, harmadrészt a csapadékvíz-elvezetés körében, negyedrészt az autósó, mint rendeltetésváltozás kérdésében, ötödrészt a zajkibocsátás kérdésében.

[87] A Kúria álláspontja szerint a Miskolci Törvényszék az eredeti építési engedélyben szereplő mérethez képest nagyobb méretűre kivitelezett erkély vonatkozásában a tényállást helyesen állapította meg, a beszerzett igazságügyi szakértői véleményt helyesen fogadta el ítélezése alapjául. E szerint a perben vizsgált építési engedélyben szereplő tervhez képest nagyobbban épült építményrész az OTÉK 1. számú melléklet fogalommeghatározásai szerint a 25. pont erkély fogalmának felel meg, azaz az épület homlokzati síkjától kinyúló, konzolos, függesztett, vagy pontszerűen alátámasztott kialakítású külső tartózkodó tér.

[88] A felülvizsgálati kérelem alaptalanul állította keresetpontosításnak az OTÉK 1. számú melléklet 48. pontja helyiség fogalmára történő hivatkozást, ezt az ítélet helyesen értékelte meg nem engedett keresetkiterjesztésnek. A Kúria azonban megjegyzi, hogy az alperes felülvizsgálati ellenkérelme helyes jogértelmezéssel utalt arra, hogy a vizsgált többlet építés nem lehet helyiség, mert amellet, hogy nem tekinthető a vizsgált építményrész minden irányból épületszerkezettel körülhatároltnak, a helyiség mindig belső tartózkodási tér, szemben az erkély fogalmi elemében is megjelenő külső tartózkodási térrel. Itt jegyzi meg a Kúria, hogy a felülvizsgálati kérelem a Kúria Kfv.37.484/2017/9. számú ítéletére e körben alaptalanul hivatkozott, ugyanis a hivatkozott ítélet teraszbővítmény vonatkozásában vizsgálta a telek beépítettsége kérdéskörét, jelen perben pedig nem terasz, hanem erkély a vizsgált építményrész.

[89] A felülvizsgálati kérelem a zöldfelülettel kapcsolatos ítéleti megállapításokat eredményesen támadta.

[90] Bár a Miskolci Törvényszék ítélete pontosan idézi a beszerzett igazságügyi szakértői vélemény megállapítását, mely szerint a zöldfelület kialakítása nem az építési engedélyezési tervben foglaltak szerint valósult meg, mert az engedélyezési tervben 40% zöldfelületi mutató szerepelt, amely a telek korábbi 1440 m²-es teleknagyság figyelembevétele mellett 26%-os, míg a telek méretének 2141 m²-rel való módosulása után 25,8% zöldfelületet jelent – mégis arra a következtetésre jutott, hogy a zöldfelület vonatkozásában előírt kikötések meg nem valósulása végrehajtási eljárást alapozhat meg, amelynek elrendelése az alperes hatásköre.

[91] A Kúria kiemeli, hogy a rendelkezésre álló iratokból nem állapítható meg, hogy az alperes határozata rendelkező részében szereplő, 2021. március 3. napján feltöltött E-01 számú helyszínrajz és tereprendezési terv mennyiben tér el az eredeti építési engedélyezési tervdokumentációhoz kapcsolódó tervektől. A felülvizsgálni kért ítéletből és az alperes határozatából sem derül ki, hogy az alperes határozata szerint 2021. március 3-án feltöltött E-01 jelű tereprendezési és helyszínrajz szerint mennyi a tervezett zöldfelület. A szakértői vélemény szerint a fennmaradási tervdokumentáció adatait alapul véve ez a zöldfelületi mutató csak 26%, amely nem felel meg a helyi építési szabályzat 45/B. § 2.b. táblázata szerinti, már 10%-kal csökkentett zöldfelületi fedettségnek sem.

[92] A Kúria nem vitatja, hogy a zöldfelületi lefedettség mértéke, amennyiben az eredeti építési engedélyhez kapcsolódó tervdokumentációban szereplő adatoktól eltér, megfelelő előírások, kötelezések mellett elvileg nem lehet akadálya a használatbavételi engedély megadásának, a használati engedélyben, a zöldfelületi lefedettségre előírt kötelezésnek a jogszabályi előírásoknak meg kell felelni, mely előírás a felperes részéről vitatható volt.

[93] A Kúria álláspontja szerint jelentősége van a zöldfelületi mutató meghatározása és az OTÉK 9. § (3) bekezdés gyeprácsra előírt, 2021. január 1-jén hatályba lépő rendelkezés figyelembevehetősége szempontjából annak is, hogy egyáltalán volt-e az eredeti tervdokumentációban zöldfelületre vonatkozó terv, értékelésre került-e terv szerinti zöldfelület kialakításának megfelelősége, mert amennyiben nem képezte az eredeti tervdokumentáció részét, úgy a Kúria álláspontja szerint a használatbavételi engedélyezési eljárásban benyújtott, 2021. március 3-án feltöltött helyszínrajz és tereprendezési terv időállapota számít, amikor már az OTÉK 9. § (3) bekezdése gyeprács számítására vonatkozó 30%-os szabálya már hatályban volt. Ugyanez igaz arra az esetre is, ha az érdekelt a korábbi tervtől eltérően kívánta engedélyeztetni a zöldfelület kialakítását, és ehhez 2021 márciusában nyújtotta be a terveket. Ez utóbbi két esetben ugyanis nem az építési engedélyezési eljárás megindulásának, hanem a zöldfelület kialakítására benyújtott újabb terv időpontjának van jelentősége az alkalmazandó jogszabály tekintetében.

[94] A Kúria álláspontja szerint a zöldfelületi mutató figyelembevételének az alperes határozata jogszerűsége szempontjából nincs jelentősége annak a ténynek, hogy a Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal 810117/14/2022. számú, 2022. május 13-án kelt határozata szerint az építési és használatbavételi engedéllyel érintett M. ... helyrajzi szám alatti ingatlan eredeti 1401 m² területe 2141 m²-re módosult, figyelemmel arra, hogy e módosulásra az alperes határozata 2021. március 22-ei meghozatalát követően került sor.

[95] A Kúria álláspontja szerint a felülvizsgálati kérelem eredményesen támadta az ítélet csapadékvíz elvezetéssel kapcsolatos megállapításait is, amely az alperes határozatát ebben a kérdésben jogszerűnek értékelte. A közigazgatási perben beszerzett szakértői vélemény egyértelmű álláspontot alakított ki abban a kérdésben, hogy egyrészt a megvalósult csapadékvíz-elvezetés az eredeti engedélyezett tervtől eltérő, mert attól jóval kisebb lett, másrészt nem alkalmas az alperes ingatlana csapadékvíz elszikkasztására, harmadrészt, hogy kárt okozhat (állagsérelmet) a felperes ingatlanában.

[96] A Miskolci Törvényszék téves jogértelmezéssel helyezkedett arra az álláspontjára (indokolás [97] bekezdés), hogy az alperesi határozatnak nem kellett részletesen a csapadékvíz elvezetési rendszer és szikkasztó kivitelezésével foglalkozni, mert a felperes bejelentése erkélyre vonatkozott, és eredetileg a csapadékvíz elvezetés körében nem emelt kifogást.

[97] Indokoltnak tartja a Kúria hangsúlyozni, hogy a használatbavételi engedélyezési eljárás lényege az Étv. 44. § (2) bekezdéséből és eljárási kódex 40. § (2) bekezdéséből is következően, hogy a hatóság az engedélyezési tervdokumentációnak való megfelelést is vizsgálja. Figyelemmel arra, hogy az engedélyezési tervdokumentációnak a csapadékvíz elvezető, szikkasztó kialakítása része volt 61,2 m³-es nagysággal, jogsértő volt az alperes arra az álláspontra történő helyezkedése, hogy ennek kérdését nem kellett vizsgálnia. Az alperesnek észlelnie kellett volna, hogy a szikkasztó az eredeti tervhez képest eltérő módon valósult meg, s ennek építésügyi konzekvenciáit megfelelő módon kellett volna levonni.

[98] Téves az ítélet azon megállapítása is, hogy a csapadékvíz elvezetése nem volt az eredeti kereseti kérelem része. Amellett, hogy a keresetében ennek kérdéskörét is vitatta a felperes, a közigazgatási bíróság szakértői bizonyítást elrendelő végzése tartalma szerint is fontosnak találta ennek a kérdésnek a megválaszolását, hiszen a szakértőhöz feltett második

kérdése arra vonatkozó volt, hogy a csapadékvíz elvezetés kivitelezése az építési engedélyezési tervdokumentáció műszaki leírásának megfelelően került-e sor.

[99] A felülvizsgálati kérelem helyesen hivatkozott az OTÉK 47. § (8) és (9) bekezdéseire is, a csapadékvíz elvezetéshez kapcsolódó érvelése során.

[100] A Kúria indokoltnak tartja megjegyezni, hogy a használatbavételi engedélykérelem elbírálása során elkerülhetetlen annak vizsgálata, hogy az építési engedélytől eltért kivitelezés építési engedélyköteles tevékenység-e vagy sem [eljárási kódex 22. § (1) bekezdés c) pont]. Az eljárás kódex 1. számú melléklete 1-35. pontban sorolja fel az építési engedély nélkül végezhető építési tevékenységeket. Figyelemmel arra, hogy a közigazgatási jogvitában eddig nem került sor annak vizsgálatára, hogy a csapadékvíz szikkasztó engedély nélkül létesíthető-e vagy sem, erről a Kúria sem kíván állást foglalni

[101] A felperes felülvizsgálati kérelme a szomszédos ingatlanon – állítása szerint – megvalósult autómosó tevékenységet érintő rendeltetés változtatás módosítással kapcsolatban, a jelenleg ismert tények figyelembevételével mellett érdemben nem elbírálható.

[102] A használatbavételi engedélyezési eljárás során, de a közigazgatási per során sem volt annak kérdése tisztázva, hogy a felperes által állított tevékenység, az autómosás, az eredetileg engedélyezett építményben, épületegyüttesben valósul-e meg, vagy sem. Amennyiben ugyanis nem abban az épületben végeznek autómosó tevékenységet, amely Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzat Jegyzője 446731-18/2017. számú határozatában szereplő építési engedéllyel érintett, akkor a használatbavételi engedélyezési eljárástól elkülönül az ingatlanon végzett esetleges eltérő rendeltetés vizsgálatának a kérdése.

[103] Amennyiben azonban a gépkocsikölcsönzés végzésére alkalmas telephely, székház építésére adott építési engedéllyel érintett épületben folyik az autómosó tevékenység, akkor az Étv. 44. § (2) bekezdése figyelembevételével miatt is a használatbavételi engedélyezési eljárásnak része kell hogy legyen az eltérő rendeltetéssel kapcsolatos jogkövetkezmények levonása. Az építési engedélyt ugyanis nem valamilyen tevékenység végzésére, hanem meghatározott rendeltetésű épületre adták. Az eredeti építési engedély annak indokolási részében is rögzítettek szerint az LKE-312543 besorolású kertvárosias területen a gépkocsi kölcsönzési funkciójú épület elhelyezése engedélyezhető. Nem került sor azonban annak vizsgálatára, ha egyáltalán létezik a gépkocsimosó, hogy annak működéséhez szükséges jogszabályi előírások teljesülnek-e, azaz a használatbavételi engedélyezési eljárásban annak használata engedélyezhető-e. Itt jegyzi meg a Kúria, hogy a felülvizsgálati kérelemben autómosóhoz kapcsolódó érvelés alátámasztásaként hivatkozott Kfv.37.996/2018/7. számú ítélet figyelembevehetősége azért nem állapítható meg, mert jelen közigazgatási jogvitában a fentiek szerint kifejtetteknek megfelelően a tényállás nem volt tisztázott.

[104] A felülvizsgálati kérelemnek a zaj kibocsátásával kapcsolatos része a Kúria álláspontja szerint alaptalan, a használatbavételi engedélyben egyrészt épületgépészeti berendezések korlátozott üzemeltetése előírását a kereset és felülvizsgálati kérelem nem érintette, másrészt zajkibocsátási határérték megállapításának előírása jogszabályoknak megfelelő volt, a zajkibocsátási jegyzőkönyv megfeleltetése a keresettel támadott határozat tekintetében nem vizsgálendő, mivel az egy további ellenőrzési feladat lehet.

[105] A felülvizsgálati kérelemben hivatkozott, Kfv.37.418/2016/3. számú ítélet a fennmaradási engedélyezési eljárásban a tényállás tisztázási kötelezettség elvi tételét mondta ki. Tekintve, hogy jelen jogvitában fennmaradási engedéllyel csak az eredeti tervhez képest nagyobb méretű erkély volt érintett, e körben az alperes a tényállást helyesen tisztázta, ezt a Miskolci Törvényszék ítélete helyesen értékelte, e hivatkozott ítélettől való eltérést a Kúria nem tudta megállapítani. Indokoltnak tartja azonban kiemelni, hogy a tényállás tisztázási kötelezettség minden hivatalból indult hatósági eljárásban az eljáró hatóság feladata, így a

használatbavételi engedélyezési eljárás során is ez a kötelezettség terhelte az alperest, amelyet azonban több ponton elmulasztott.

[106] A fentiek alapján a Kúria a Kp. 121. § (1) bekezdés b) pontja alkalmazásával a közigazgatási bíróság ítéletét megváltoztatta az alperes határozata megsemmisítése és az alperes új eljárás lefolytatására kötelezése mellett.

[107] Az alperes az új eljárásában az Étv. 44. § (2) bekezdésének és az eljárási kódex 40. § (2) bekezdésének megfelelően – a már helyesen értékelt erkélytöbblet kivitelezésén túl – vizsgálnia kell a csapadékvíz elvezetés (szikkasztó), zöldfelületi mutató megfelelésége, eredeti építési engedélyezési tervdokumentációhoz képesti eltérését, s amennyiben a kivitelezés az eredeti tervtől eltért, annak építésügyi jogszabályokban foglalt jogkövetkezményét megfelelően le kell vonni.

[108] Fő szabály szerint az épület tényleges használatának kérdése nem a fennmaradási és használatbavételi engedélyezési eljárás része. Ugyanakkor az sem fogadható el, hogy a kérelmet eleve más rendeltetésre nyújtsák be mint, amire az épületet használni kívánják. Ezért, amennyiben az építési/fennmaradási és a használatbavételi engedélyezési kérelem összevetése alapján az eltérés nyilvánvaló, akkor a hatóság nem adhat ki használatbavételi engedélyt a nem valós használati célra. Ezért jelen ügyben is tisztázni kell a tényállást abban a kérdésben, hogy az eredeti engedélyezési tervdokumentáció szerinti tevékenységre vonatkozóan kívánta-e az érdekelt használni az ingatlant, vagy más tevékenységre (autómosó tevékenység), amely nem szerepelt az eredeti tervekben, Amennyiben egyértelmű, hogy nem valós rendeltetésre vonatkozott a használatbavételi engedély kérelem, akkor le kell vonni annak építésügyi jogszabályokban előírt következményét. Amennyiben nem az építési engedéllyel érintett építményen belüli az autómosó tevékenység, s ennek következtében az eredetileg tervezett használat valósul meg, úgy az a használatbavételi engedélyezési eljárást nem érinti. A Kúria álláspontja az, hogy az engedélytől nyilvánvalóan eltérő használatra vonatkozó használatbavételi engedélykérelem (azaz, amikor a kérelem nem valós) jogszerűen nem adható ki.

[109] Az új eljárásban az alperesnek figyelembe kell vennie a Miskolci Törvényszék által beszerzett szakértői véleményben tett megállapításokat is.

A döntés elvi tartalma

[110] *A használatbavételi engedélyezési eljárás során az építésügyi hatóságnak vizsgálnia kell, hogy az építmény az építési engedélynek megfelelően, az építési tevékenységet az építési engedélynek és ahhoz tartozó engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációnak megfelelően végezték-e el, az építmény az építési engedélyben megjelölt rendeltetésnek megfelelő és biztonságos használatra alkalmas állapotban van-e, és a használatbavételi engedély csak akkor adható meg, ha az építmény az OTÉK-ban meghatározott rendeltetésszerű és biztonságos használat követelményeinek, az építési engedélynek és a hozzá tartozó engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációnak megfelel.*

[111] *Ha a fennmaradási engedély kérelem előterjesztését követően a hatóság egyúttal használatbavételről is dönt, akkor az építési és fennmaradási engedélyben foglaltakat együttesen kell vizsgálnia.*

Záró rész

[112] A Kúria a felülvizsgálati kérelemről a Kp. 115. § (2) bekezdése folytán alkalmazandó, Kp. 107. § (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül döntött, mivel a felek tárgyalás tartását nem indítványozták.

[113] Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 45/A. §-a szerinti peres, és 39. § (3) bekezdés d) pontja, illetve 50. § (1) bekezdése szerinti felülvizsgálati eljárási illeték az alperes Itv. 5. § (1) bekezdés c) pontja szerinti személyes illetékmentessége folytán az állam terhe.

[114] A Kúria a Kp. 35. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó, Pp. 82. § (1) bekezdése és 83. § (1) bekezdése alapján az alperest kötelezte a felperes perköltsége megfizetésére, mely összeg a közigazgatási bíróság előtti szakértői bizonyítás felperes által megfizetett költsége. Jogi képvisellel kapcsolatban felmerülő perköltségről a Kúria rendelkezni felszámítás hiányában nem tudott.

[115] A Kúriával szembeni felülvizsgálat lehetőségét a Kp. 116. § d) pontja zárja ki.

Budapest, 2023. szeptember 27.

Dr. Tóth Kincső s.k. a tanács elnöke, Dr. Figula Ildikó s.k. előadó bíró, Dr. Bögös Fruzsina s.k. bíró, Dr. Kovács András s.k. bíró, Dr. Szilas Judit s.k. bíró