



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
végzése**

Az ügy száma: Kfv.III.37.218/2026/4.

A tanács tagjai: Dr. Kovács András a tanács elnöke

Dr. Varga Eszter előadó bíró

Dr. Bérces Nóra bíró

Dr. Farkas Katalin bíró

Dr. Magyarfalvi Katalin bíró

A felperes: felperes neve
(felperes címe)

A felperes képviselője: Dr. Balla Zoltán egyéni ügyvéd
(felperesi képviselő címe)

Az alperes: ... Kormányhivatal
(alperes címe)

Az alperes képviselője: Dr. Bordás Ügyvédi Iroda
(alperesi képviselő címe)
eljáró ügyvéd: dr. Bordás Vilmos

A per tárgya: építési ügyben hozott közigazgatási határozat felülvizsgálata

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: az alperes (13. sorszám alatt)

A felülvizsgálattal támadott határozat: Budapest Környéki Törvényszék
107.K.701.056/2025/12.

Rendelkező rész

A Kúria a felülvizsgálati kérelem befogadását megtagadja.

A végzés ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A felperes 2024. január 19-én a ... szám alatti, ... helyrajzi számú ingatlanon (a továbbiakban: perbeli ingatlan) új épület (kétlakásos társasház) építésére vonatkozó bejelentést tett az alperesnél. A kivitelezést 2024. február utolsó napjaiban úgy kezdte meg, hogy a perbeli ingatlan 2024. március 4. napjáig változtatási tilalom alatt állt.

[2] ... Önkormányzat képviselő-testülete a 10/2024. (III. 14.) önkormányzati rendelettel – a perbeli ingatlant is érintően – 2024. március 5. napjával ismételten változtatási tilalmat rendelt el, mely önkormányzati rendeletet utóbb a Kúria a 2025. február 18. napján kelt, Köf.5.067/2024/4. számú határozatával megsemmisített.

[3] Az alperes 2024. március 18-án értesítette a felperest arról, hogy a bejelentés és melléklete hiányos, továbbá a perbeli ingatlanra változtatási tilalom van érvényben.

[4] Az alperes 2025. május 14. napján hozta meg a jelen eljárásban releváns ... számú határozatát, mellyel a perbeli ingatlanon egyszerű bejelentés nélkül megépített szerkezetkész, kétlakásos lakóépület fennmaradására és a továbbépítésére az építési engedélyt megadta, emellett a jogszerűtlen építési tevékenység miatt az építtető felperest 10.124.000 forint bírsággal sújtotta. Megállapította, hogy a felperes a változtatási tilalom hatályba lépésekor nem rendelkezett a perbeli ingatlanra vonatkozóan sem egyszerű bejelentés tudomásulvételével, sem hatályos építésügyi hatósági engedéllyel. Rögzítette, hogy a tervezett építmény és annak elhelyezése megfelel a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) által az építményekkel szemben támasztott általános és fenntarthatósági követelményeknek, a helyi építési szabályzatban, valamint a településrendezési, építési és területrendezési jogszabályokban előírt építésügyi követelményeknek; megfelel továbbá az egyes építményekre, területekre védettséget elrendelt jogszabályoknak és az építési tevékenységre vonatkozó, az építésügyi hatósági eljárást megelőzően lefolytatott más hatósági eljárásokban meghatározott követelményeknek. Az építmény megépítése, rendeltetése, használata, fenntartása nem okoz a környezetében olyan káros hatást, amely a terület rendeltetésének megfelelő és jogszabályban meghatározott mértékét meghaladná, az állékonyságot, az életet és egészséget vagy a közbiztonságot veszélyeztetné.

[5] Az építésügyi bírság kiszabása körében hivatkozott a Méptv. 176. § (1)-(2) bekezdésére, a 177. § (1), illetve a (4)-(5) bekezdésére, az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól szóló 245/2006. (XII. 5.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Bírságrendelet) 3. § (1), (3)-(4) bekezdéseire és 2. mellékletére. A készülségi fok figyelembevételénél a Bírságrendelet 2. melléklet 8. pontja (válaszfalak, szorzó: 0,7) szerinti számítást vette alapul.

A jogerős ítélet

[6] A felperes keresete alapján eljáró törvényszék a 2026. január 7. napján kelt jogerős ítéletével az alperes ... számú határozatát megsemmisítette és az alperest új eljárásra kötelezte.

[7] Megállapította, hogy az alperes a felperes bejelentésére a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről szóló 155/2016. (VI. 13.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) 2. § (2) bekezdése alapján nyitva álló 8 napos határidőn belül nem reagált. A jogerős ítélet szerint ebből az következik, hogy az egyszerű bejelentéstől számított 8. napot követően a felperes építkezése nem minősült jogszerűtlennek. A felek által nem vitatott tényként rögzítette, hogy a felperes félbehagyta az építkezést, miután megkapta az alperes 2024. március 18-i tájékoztatóját. Mindezen tényeket ugyanakkor az alperes nem vette figyelembe, a határozatában nem is ismerte, ezzel megsértette a tényállás tisztázására vonatkozó kötelezettségét. Az alperesnek a bírság kiszabása körében „a jogszerű építéssel eltelt időt is figyelembe kellett volna vennie”. Megállapította továbbá, hogy a határozat a

Bírságrendelet 2. melléklet 8. pontjára úgy hivatkozott, hogy a jogszabály ilyen rendelkezést nem tartalmaz. Utalt arra, hogy a Bírságrendelet 2. melléklet 1. pontja alapján a táblázatban megadott szorzókat attól függően kell alkalmazni, hogy ténylegesen az építmény, építmény rész milyen készültségi fokon van. Amennyiben a meghatározott munkanem építését megkezdték, mindaddig az annak megfelelő sorhoz tartozó szorzóval kell számolni, amíg a következő megjelölt munkanem építését meg nem kezdik. Mivel a tetőszerkezet építése és a válaszfalak kivitelezése is elkezdődött, az ezzel ellentétes álláspont megalapozatlan.

[8] A jogerős ítélet szerint a felperes a kézbesítés szabályszerűsége körében alappal hivatkozott arra, hogy az iratokat a jogi képviselője részére kellett kézbesíteni. Az ezzel összefüggésben megállapított eljárási jogszabálysértés ugyanakkor a felperest az ügyféli jogainak, a jogorvoslati jogának gyakorlásában nem akadályozta.

[9] A megismételt eljárásra előírta, hogy az alperesnek az építmény, az építmény rész készültségi fokából kiindulva, a meghatározott munkanem építésének megkezdését megállapítva a megfelelő szorzót kell alkalmaznia, amennyiben a bírság kiszabásának feltételei fennállnak. Figyelemmel kell lennie a bírság megállapítása során arra, hogy a felperes mikor tette meg a bejelentését, ehhez képest mikor kapta meg a tájékoztatást; így az egyszerű bejelentéstől számított 8. napot követően a felperes építkezése a 2024. március 18-i tájékoztató közléséig nem minősül jogszerűtlennek. Az alperesnek az egyszerű bejelentés megtörténtét a jogszabályoknak megfelelő módon és a rendelkezésre álló tények alapján kell az új határozatában – ideértve annak rendelkező részét is – rögzítenie.

A felülvizsgálati kérelem

[10] A jogerős ítélet ellen az alperes élt felülvizsgálati kérelemmel, melyben elsődlegesen annak megváltoztatását és a kereset elutasítását, másodlagosan a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítását kérte. A felülvizsgálati kérelemmel egyidejűleg azonnali jogvédelem iránti kérelmet is előterjesztett.

[11] A felülvizsgálati kérelem befogadása körében a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 118. § (1) bekezdés *a)* pont *aa)* és *ab)* alpontjaira hivatkozott. Álláspontja szerint a jogerős ítélet sérti az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 22. § (1) bekezdését, a Kormányrendelet 2. § (2) bekezdését, 4. § (1) bekezdését, a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 346. § (4)-(5) bekezdését, valamint a Kp. 85. § (5) bekezdését. A Pp. 346. § (4)-(5) bekezdéséhez kapcsolódóan idézte a Kúria Kfv.VII.45.207/2022/10. számú határozatában foglaltakat; továbbá hivatkozott „a jog nem ismerete nem mentesít” jogelvre, és e körben arra, hogy a változtatási tilalmat törvény és helyi önkormányzati rendelet tartalmazza, annak megismerése az állampolgár felelőssége. Állította, hogy – a felülvizsgálati kérelem érdemében kifejtettek alapján – a jogerős ítélet jogsértő, „tényállásellenes”, kirívóan okszerűtlen, és alapvető logikai ellentmondást tartalmaz.

[12] Jogi álláspontja szerint a jogkérdés különleges súlya, társadalmi jelentősége, valamint a joggyakorlat egysége, továbbá a törvényszék jogértelmezése következményének vizsgálata indokolja a felülvizsgálati kérelem befogadását. Arra hivatkozott, hogy mind a változtatási tilalom, mind az egyszerű bejelentés fontos jogintézmény, a Kúria pedig állást foglalhat arról, hogy mi e két jogintézmény egymáshoz való viszonya, így a jogi helyzet mindenki számára egyértelművé válik.

[13] A Kúria joggyakorlata alapján a változtatási tilalom olyan abszolút, objektív tilalom, amely alól csak törvényben meghatározott esetben, egyedi mérlegelés alapján merülhet fel kivétel. Ehhez kapcsolódóan megjelölte a Kúria Kfv.II.37.212/2023/7. számú határozatát.

A Kúria döntése és jogi indokai

[14] A felülvizsgálati kérelem elbírálására – az alábbiak szerint – nincs lehetőség.

[15] A Kp. 117. § (4) bekezdése értelmében a felülvizsgálati kérelemben meg kell jelölni a kérelem befogadhatóságának okát, azonban annak fennállását bizonyítani és azt – a 118. § (1) bekezdés *a)* pont *ad)* alpontja szerinti ok kivételével – részletesen indokolni nem kell. A 118. § (1) bekezdés *b)* pontja szerinti ok esetében meg kell jelölni azt a közzétett kúriai határozatot és annak azt a részét, amelytől a felülvizsgálni kért határozat jogkérdésben eltér. A fél által megjelölt befogadhatósági okhoz a bíróság nincs kötve.

[16] A Kp. 118. § (1) bekezdése szerint a Kúria 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.

[17] A Kp. 3. § (3) bekezdése szerint a jogvita elbírálásához szükséges tények feltárása, az alátámasztásukra szolgáló adatok és bizonyítékok rendelkezésre bocsátása – ha törvény eltérően nem rendelkezik – a feleket terheli.

[18] A Kp. 118. § (1) bekezdés *a)* pont *aa)* alpontja szerinti befogadásról szóló döntés során a Kúriának nem az egyedi ügyben hozott bírósági határozat jogszerűségét, hanem az egyedi ügy és a jogegység kapcsolatát kell vizsgálnia. A joggyakorlat egységének biztosítása érdekében a felülvizsgálati kérelmet akkor kell befogadni, ha a jogerős ítélet olyan elvi jelentőségű jogkérdést vet fel, amellyel kapcsolatban a Kúria még nem foglalt állást, feltéve, hogy az adott jogkérdés mikénti megítélésében a bírói gyakorlat nem egységes, vagy a joggyakorlattól eltérő bírói döntés megismétlődésének, ezáltal a jogegység megbomlásának a veszélye áll fenn. A Kp. 118. § (1) bekezdés *a)* pont *aa)* alpontjának első fordulatára való hivatkozás esetén ezért – amint arra a Kúria a 7/2023. Jogegységi határozatában (Jpe.IV.60.024/2023/10.) is rámutatott – konjunktív feltételként kell vizsgálni egyrészt azt, hogy az adott elvi jelentőségű jogkérdésben a Kúria közzétett határozatában korábban már állást foglalt-e, másrészt pedig azt, hogy a felvetett jogkérdésben vannak-e olyan eltérő bírói döntések, amelyek arra világítanak rá, hogy a bírói gyakorlat szétartó lenne, annak egysége – ellentétes jogértelmezés miatt – a támadott jogerős ítélet folytán sérült vagy ennek veszélye áll fenn (Kfv.VII.37.187/2023/2., Kfv.I.35.060/2025/2., Kfv.III.37.152/2025/4.). A joggyakorlat továbbfejlesztésének szükségességére figyelemmel a Kúria a felülvizsgálati kérelmet akkor fogadja be, ha a jogerős ítélet által felvetett elvi jelentőségű jogkérdésben a bírói gyakorlat már kialakult és egységes, annak követése azonban a körülmények változására

tekintettel nem támogatható (Kfv.II.38.109/2019/2., Kfv.VII.45.129/2023/3., Kfv.I.35.092/2025/2.).

[19] A Kúria a felvetett jogkérdés különleges súlya, illetve társadalmi jelentősége [Kp. 118. § (1) bekezdés *a*) pont, *ab*) alpont] okán kizárólag akkor teszi lehetővé a jogerős ítélet felülvizsgálatát, ha a vizsgált jogkérdés az egyedi ügyön túlmutat. A befogadáshoz ebben az esetben az is szükséges, hogy valamilyen további – általában a jogegységgel, illetve közvetetten a jogbiztonsággal kapcsolatba hozható – fontos ok fennálljon, és ennek folytán a Kúria iránymutatása váljon szükségessé. Ezen pontra hivatkozással a felülvizsgálati kérelem befogadása különösen abban az esetben indokolt, ha a jogkérdés nagy számban előforduló, új típusú ügyben merült fel, valamint, ha az adott ügy a jogalanyok széles körét érinti. Az ügyek társadalmi jelentősége jellemzően akkor mutatható ki, ha olyan jogkérdés merült fel, amely a társadalom széles körét közvetlenül, vagy közvetve érinti (Kfv.IV.37.960/2020/2., Kfv.I.35.194/2021/2.).

[20] Az *aa*) alpont szerinti befogadhatósági ok azt teszi lehetővé, hogy a Kúria az alsóbb fokú bíróságok felett megfelelő kontrollt gyakorolhasson, és az egységes ítélkezés követelményének megtartása érdekében számukra – szükség szerint – irányt mutasson. A joggyakorlat egysége azt jelenti, hogy a bíróságok között nincs eltérés a tekintetben, hogy az egyes jogszabályokat miként kell értelmezni, azaz mi a jogi norma alapvető tartalma, illetve azt hogyan kell alkalmazni. A befogadáshoz éppen ezért nem elegendő, hogy a Kúria egy adott jogkérdésben még nem foglalt állást. Az is szükséges, hogy a fél arra hivatkozzon, hogy az adott jogkérdésben a bírói gyakorlat nem egységes, vagy, hogy a joggyakorlattól eltérő bírói döntés megismétlődésének, ezzel a joggyakorlat egysége megbomlásának a veszélye áll fenn. A perbeli esetben az alperes azonban – a felülvizsgálati kérelme befogadhatóságának indokolása körében – nem jelölt meg egyetlen olyan alsóbb fokú bírósági határozatot sem, amely arra világítana rá, hogy az ítélkezési gyakorlat széttartó lenne, annak egysége – ellentétes jogértelmezés miatt – a támadott jogerős ítéletek folytán sérült volna, vagy ennek veszélye fenyegetne. Amíg az alsóbb fokú bíróságok között nincs eltérés a tekintetben, hogy az egyes jogszabályokat miként kell értelmezni, illetve hogyan kell alkalmazni, addig a joggyakorlat egységének biztosítása nem kívánja meg a Kúria iránymutatását. Ilyen esetben ugyanis azt az értelmezést kell bírói gyakorlatként elfogadni, amelyet az elsőfokon eljáró bíróság(ok) kialakított(ak) (Kfv.VII.37.127/2023/2., Kfv.VII.37.136/2025/2.). Az alperes nem hivatkozott olyan körülményekre sem, amelyek az elsőfokú bíróság jogértelmezésének meghaladottságára utalnának.

[21] A Kp. 118. § (1) bekezdés *a*) pont *ab*) alpontja szerinti befogadási ok tekintetében az alperes a felülvizsgálati kérelmében nem adott elő olyan tényt, körülményt, amely valószínűsítene az egyedi tényállású ügy önmagán túlmutató súlyát, jelentőségét. A felülvizsgálati bíróság továbbá nem észlelte az adott ügytípus – és a benne foglalt jogkérdés – tömeges számban történő előfordulását sem. A változtatási tilalom és az egyszerű bejelentés jogintézményének fontosságára hivatkozás, továbbá az a körülmény, hogy az alperes a jogerős ítéletben kifejtett jogértelmezéssel nem ért egyet és általánosságban állítja a jogerős ítélet indokolásának hiányosságát, a felmerülő jogkérdés különleges súlya, illetve társadalmi jelentősége szempontjából nem értékelhető olyan körülményként, amely a felülvizsgálati kérelem befogadását indokolná (Kfv.VII.45.058/2023/2.; Kfv.IV.37.823/2024/2.). Mindezek alapján a Kúria megállapította, hogy az adott ügy mikénti eldöntése az abban félként szereplőkön kívül tömegesen más jogalanyok jogi helyzetét még közvetve sem befolyásolja.

[22] A kifejtettek alapján a felülvizsgálati kérelem befogadása a Kp. 118. § (1) bekezdés *a*) pont *aa*) és *ab*) alpontja alapján nem indokolt.

[23] Az alperes a felülvizsgálati kérelem befogadása kapcsán a Kp. 118. § (1) bekezdés *b)* pontjára nem hivatkozott, ugyanakkor felhívta a Kúria Kfv.II.37.212/2023/7. számú határozatát.

[24] A Kúria megállapította, hogy az eltérő tényállás, az eltérő anyagi jogi háttér és az eltérő kérelmek kapcsán vizsgált szempontokra figyelemmel az ügyazonosság, ebből következően pedig az összevethetőség a jogerős ítélet és a Kúria Kfv.II.37.212/2023/7. számú határozat kapcsán nem áll fenn. Ez utóbbi határozat a változtatási tilalom alóli konkrét kivételszabályok két esetével foglalkozik (állékonyságot, életet és egészséget, köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztető kármegelőzési, kárenyhítési tevékenység; meglévő építmények állagmegóvási, valamint a terület jövőbeni rendeltetésének megfelelő átalakításával, korszerűsítésével, bővítésével kapcsolatos építési munkák), melyek a jelen ügyben értelmezendő jogkérdésként nem merültek fel.

[25] Mindezek miatt a felülvizsgálati kérelem befogadása a Kp. 118. § (1) bekezdés *b)* pontja alapján sem indokolt.

[26] A fentiekre tekintettel a felülvizsgálati kérelem befogadását a Kúria a Kp. 118. § (2) bekezdése alapján megtagadta.

[27] A befogadás megtagadására figyelemmel az azonnali jogvédelem elrendelése iránti kérelemről való döntéshozatalt a Kúria mellőzte.

A döntés elvi tartalma

[28] *Önmagában a felülvizsgálati kérelem befogadását nem alapozza meg, ha a fél nem ért egyet a jogerős ítéletben foglaltakkal, eltérő jogi álláspontja miatt azt jogszabálysértőnek tartja.*

Záró rész

[29] A végzés ellen sem fellebbezésnek, sem felülvizsgálatnak nincs helye [Kp. 112. § (2) bekezdése, Kp. 116. § *d)* pontja].

[30] A Kúria a felülvizsgálati kérelem befogadásáról a Kp. 118. § (2) bekezdése alapján tárgyaláson kívül, indokolt végzéssel határozott.

Budapest, 2026. április 22.

Dr. Kovács András s.k. tanácselnök, Dr. Varga Eszter s.k. előadó bíró, Dr. Bérces Nóra s.k. bíró, Dr. Kovács András s.k. tanácselnök az aláírásban akadályozott Dr. Farkas Katalin bíró helyett, Dr. Magyarfalvi Katalin s.k. bíró

Kúria
III.Kfv.37.218/2026/4-II

7

A kiadmány hiteléről:

tisztviselő