



A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság
végzése

Az ügy száma: Kfv.V.37.385/2025/6.
A tanács tagjai: dr. Márton Gizella tanácselnök
dr. Demjén Péter előadó bíró
dr. Darák Péter bíró
Ságiné dr. Márkus Anett
dr. Stefancsik Márta
A felperes: felperes1 (cím1)
A felperes képviselője: dr. Tóth Márton ügyvéd (cím2)
Az alperes: Dunakeszi Város Önkormányzat Képviselő-testülete
(cím3)
Az alperes képviselője: Biczi és Turi Ügyvédi Iroda (eljáró ügyvéd: jogi
képviselő1; cím4)
A per tárgya: településkép-védelmi bírsággal kapcsolatos
közigazgatási jogvita
A felülvizsgálati kérelmet előterjesztő: az alperes
A felülvizsgálni kért határozat: Budapest Környéki Törvényszék 12.K.701.172/2024/20.
számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a Budapest Környéki Törvényszék 12.K.701.172/2024/20. számú ítéletének felülvizsgálati kérelemmel nem támadott részét nem érinti, a felülvizsgálati kérelemmel támadott részében hatályon kívül helyezi, az elsőfokú bíróságot új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítja.

A felperes felülvizsgálati eljárásban felmerült költségét 150.000 (százötvenezer) forintban állapítja meg.

A végzés ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A felperes a K-XVIII-164/1/2018. számú településképi vélemény alapján építési engedélyt kapott a cím5 alatti, helyrajzi szám1 helyrajzi számú ingatlanon (a továbbiakban: ingatlan) két üzletet, két irodát és négy lakást magába foglaló társasház építésére. Az építési tevékenység tudomásul vétele azzal a feltétellel történt, hogy az „épületben az önálló rendeltetési egységek számának megőrzése, illetve a szükséges parkolók megléte érdekében, amennyiben alaprajzi változás történik az építés folyamán, azt a főépítésznek be kell jelenteni”.

[2] A Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya a 2020. június 2-án kelt, PE/ETDR-EP/5733-8/2020. számú értesítésében (a továbbiakban: Értesítés) a felperes 2020. május 20. napján benyújtott használatba vételi engedély iránti bejelentése alapján eljárva megállapította, hogy az ingatlan a veszélyhelyzet alatti engedélykötelezettségről, valamint az ellenőrzött bejelentésről szóló 191/2020. (V. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) rendelkezései alapján használatba vehető. Az értesítésben felhívta a figyelmet arra a hatóság, hogy az ingatlant csak az építési és használatbavételi engedélyben megjelölt, illetve a jogszabályok szerint megengedett rendeltetésnek megfelelően szabad használni.

[3] Dunakeszi Város Polgármestere (a továbbiakban: elsőfokú hatóság) településképi bejelentés ellenőrzési hatáskörében 2020. július 23-tól többször kívánta ellenőrizni az ingatlant, az épület helyiségeibe azonban csak a 2021. április 20. napján tartott helyszíni szemlén jutottak be. A szemlén megállapítást nyert, hogy az engedélyezhető négy darab emeleti lakás rendeltetési egység helyett nyolc darab önálló rendeltetési egységet (nyolc darab közös közlekedőből nyíló, önálló bejáratral rendelkező, önállóan lakás funkcióra alkalmas helyiségcsoportot) alakítottak ki. A rendeltetési egységek számának megváltoztatása településképi bejelentéssel végezhető építési tevékenység, ezért a helyszíni szemlén tapasztalt jogsértések okán az FEP/18-34/2021. számú végzésével az elsőfokú hatóság felhívta a felperest a szabálytalan állapot megszüntetésére, egyúttal tájékoztatta a felperest, hogy amennyiben a felhívásban foglaltaknak nem tesz eleget, úgy településképvédelmi bírság szabható ki vele szemben. 2021. július 6-án tartott helyszíni ellenőrzés során a szabálytalan állapot fennállását állapították meg, ezért FEP/18-43/2021. számú végzéssel ismételt kötelezést adtak ki a szabálytalan állapot megszüntetésére, egyúttal a korábbi kötelezés teljesítése elmulasztása miatt 500.000 forint településképvédelmi bírságot megfizetésére kötelezték a felperest.

[4] 2021. október 28. napján újabb helyszíni ellenőrzésre került sor, melynek során az elsőfokú hatóság megállapította, hogy a szabálytalan állapot továbbra is fennáll, ezért az elsőfokú hatóság az FEP/18-50/2021. számú végzéssel a szabálytalan állapot megszüntetésére kötelezte a felperest és 750.000 forint településképvédelmi bírságot szabott ki vele szemben a FEP/18-34/2021. számú döntésben foglalt kötelezettség határidőben történő teljesítésének elmulasztása okán, majd a végzését az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 120.§ (1) bekezdése alapján saját hatáskörben visszavonta a FEP/7-3/2022. számú határozattal azzal az indokkal, hogy végzés helyett határozatban kellett volna döntenie és fellebbezési jogot biztosítani a döntés ellen.

[5] Az elsőfokú hatóság ezt követően a 2022. március 1. napján kelt FEP/7-4/2022. számú, azonnal végrehajthatóvá nyilvánított határozatában a felperest a szabálytalan állapot megszüntetésére kötelezte, valamint az FEP/18-34/2021. számú döntésben foglalt kötelezettség határidőre történő teljesítésének elmulasztása következményeként 750.000 forint településkép-védelmi bírság megfizetésére kötelezte felperest.

[6] Határozatát a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény (a továbbiakban: Tvtv.) 11. §-ára, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Trk.) 26/D. § a) pontjára és 26/E. §-ára, valamint Dunakeszi Város Önkormányzat Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 27/2017. (XII. 15.) számú önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Önk. rendelet) 48. § (3) bekezdésére alapította.

[7] A felperes fellebbezése folytán eljáró alperes a 100/2022.(III. 31.) számú határozatával az elsőfokú döntést helybenhagyta. A határozata indoklásában leszögezte, hogy a fellebbezésben foglaltakat cáfolják a helyszínen megállapítottak és a jegyzőkönyvbe mondott nyilatkozatok. Hangsúlyozta, hogy a 2021. július 6-án megtartott helyszíni szemlén megállapítást nyert, hogy az épületben négy lakás céljára szolgáló önálló rendeltetési egység lett kialakítva a szükséges helyiségekkel együtt, amelyből a 2. és 4. számú lakások két-két darab önálló rendeltetési egységként kerültek kialakításra, vagyis nem tettek eleget a K-XVIII-164/1/2018. számú döntésben foglaltaknak. Rögzítette, hogy a tulajdonosok a helyszíni szemlén akként nyilatkoztak, hogy tulajdonrészük átvétele után semmilyen építési tevékenységet nem végeztek, így azt a felperesnek kellett a használatbavétel után és az értékesítés előtt elvégeznie. Leszögezte, hogy a főépítész kiadmányozási joga, melyet a fellebbezésben vitattak, a polgármester és a jegyző 2/2016-os együttes utasításán alapul, miszerint a kiadmányozási jogkört a főépítész is gyakorolhatja. Az azonnali végrehajthatóság elrendelése kapcsán megállapította, hogy az indokolt, mivel az ingatlan udvarán kétséges, hogy a tervezett tíz gépkocsi egyáltalán elfér-e, és a pluszban létrehozott öt darab lakásnak további tíz parkolóhelyre lenne szüksége, aminek szintén nincs hely a telken. A környező parkolók körülbelül húsz férőhelyesek, ezért a közterület legalább tíz gépjárművel történő terhelése releváns probléma a településen.

A kereset és a védírat

[8] A felperes a másodfokú határozat ellen keresetlevelet terjesztett elő, melyben az alperes határozatának – az elsőfokú határozatra is kiterjedő – megsemmisítését kérte. Vitatta a főépítész kiadmányozási jogát, továbbá arra hivatkozott, hogy az Értesítés szerint az ingatlan használatba vehető, tehát a hatóság igazolta, hogy az ingatlan a terveknek megfelelően elkészült, az engedélyezett építészeti-műszaki dokumentációnak, a vonatkozó jogszabályoknak és előírt követelményeknek megfelel, melyből következően az alperesnek a tulajdonostársakkal szemben kellett volna lefolytatnia az eljárását. Amennyiben az átadás, illetve egyes épületrészek értékesítését követően valamely tulajdonos átalakítást végzett az ingatlanon, azért ő, mint építtető nem szankcionálható. Ebben a körben a tulajdonos lehet legfeljebb a hatósági kötelezés címzettje. Alperes továbbá nem bizonyította, hogy nyolc önálló rendeltetési egység került kialakításra az engedélyezett négy helyett, illetve azt sem tudta megállapítani, illetve kizárni, hogy esetlegesen nem az ingatlan új tulajdonosa alakította-e át a szabályosan átadott rendeltetési egységeket. Ezt a jegyzőkönyvben a valós

tényhelyzettel ellentétesen állapította meg az alperes. A döntés azonnal végrehajthatóvá nyilvánítása jogszabálysértő, továbbá a településkép-védelmi bírság anyagi jogi bírság, ezért csak egyszer lehetett volna kiszabni.

[9] Az alperes védiratában a kereset elutasítását kérte. Leszögezte, hogy a 2021. április 30. napján történt helyszíni szemlén a jegyzőkönyv hitelesen tartalmazza a helyszínen tapasztaltakat, az épületben nyolc darab lakás céljára szolgáló önálló rendeltetési egység lett kialakítva. Alperes megismételte és fenntartotta határozati álláspontját. Hangsúlyozta, hogy az Önk. rendelet 46. §-a értelmében a rendelet hatálybalépése után az önálló rendeltetési egységek számának megváltoztatása, településképi bejelentés alapján végezhető építési tevékenység, vagyis a felperes által végzett építési tevékenység külön engedély alapján lett volna elvégezhető. A felperes továbbá nem mutatta be a keresetlevelében is hivatkozott használatbavételi engedélyt, csak a használatbavétel veszélyhelyzet alatti ellenőrzött bejelentésre küldött értesítést, ami nem minősül használatbavételi engedélynek. Csatolta Dunakeszi Város Polgármesterének és Jegyzőjének a 2/2016. számú együttes kiadmányozási rendről szóló utasítását előadva, hogy a főépítész önálló kiadmányozás jogkörében előadott felperesi kifogások megalapozatlanok.

Az elsőfokú ítélet

[10] Az elsőfokú bíróság ítéletével az alperes határozatát – az elsőfokú határozatra is kiterjedően – megsemmisítette. Indokolása szerint egyrészt a felperes a határidőben előterjesztett keresetlevelében a településkép-védelmi bírság anyagi jogi természetére nem hivatkozott, ezért az e körben előadott felperesi sérelmet a bíróság – a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 43. § (1) bekezdése értelmében – nem vizsgálhatta. Másrészt a kiadmányozási joggal kapcsolatos kifogás kapcsán kifejtette, hogy Dunakeszi Város Polgármesterének és Jegyzőjének 2/2016-os együttes utasítása rendelkezik a kiadmányozás rendjéről és annak 14. pontja alapján a főépítész jogosult volt az elsőfokú határozat kiadmányozására, ezért a kereset e körben megalapozatlan.

[11] Vizsgálta, hogy a 2020. június 2. napján kelt dokumentum (Értesítés) használatbavételi engedélynek minősül-e, hiszen felperes arra hivatkozott, hogy használatbavételi engedéllyel rendelkezik. Idézte a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdését, 2. §-át, továbbá 4. § (1) bekezdését. Megállapította, hogy az engedélyköteles tevékenység engedélyezési eljárás lefolytatása nélkül, az ellenőrzött bejelentéstől számított 8 napon belül közölt értesítés közlését követően végezhető, így az építés hatóság által PE/ETDR-EP/5733-8/2020. ügyiratszámom kiadott, 2020. június 2. napján kelt Értesítés használatbavételi engedélynek minősül. Kiemelte, hogy a Korm. rendelet a veszélyhelyzet idején került megalkotásra és igen rövid ideig volt hatályban (2020. május 8. napjától 2020. június 17. napjáig). A felperes ezen rövid időszak alatt, 2020. május 20. napján nyújtotta be kérelmét. Hangsúlyozta a bíróság, hogy ezen másfél hónapban speciális eljárásrend érvényesült, amelynek keretében – adott esetben ellenőrzés nélkül – kiadásra kerülhetett használatbavételi engedély. A Korm. rendelet 4.§ (1) bekezdése szerinti értesítést az építésügyi hatóság a felperes részére megadta, így a használatbavételi engedélyt megadottnak kell tekinteni.

[12] Mivel a perbeli ingatlan használatbavételi engedéllyel rendelkezett, megállapította, hogy annak kiadását követően településkép-védelmi bírság kiszabására jogszerűen nem kerülhetett sor. Ezért a bíróság a felperes további kereseti hivatkozásait (az építettővel szemben kiszabásra kerülhetett-e a bírság, illetve a rendeltetési egységek száma) nem

vizsgálta. Mindezekre tekintettel a tanú meghallgatásokra és a helyszíni szemle tartására vonatkozó bizonyítási indítványokat szükségtelenként elutasította, figyelemmel arra, hogy jogkérdésben kellett döntenie.

A felülvizsgálati kérelem és az ellenkérelem

[13] A jogerős ítélet ellen az alperes által benyújtott felülvizsgálati kérelemben az alperes a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítását kérte.

[14] Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság ítélete sérti a Korm. rendelet rendelkezéseit, a Tvtv. 5. § (4) bekezdését, a Kp. 78. § (2) bekezdését, a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 279. § (1) bekezdését, a Pp. 83. § (2) bekezdését.

[15] Kiemelte, hogy a felperes ugyan benyújtotta a használatbavételi engedély kiadására vonatkozó kérelmét, azonban helyszíni ellenőrzés a Covid járvány miatt nem történt, ahol a rendeltetési egységek száma vizsgálatra került volna. Ilyen ellenőrzésre csak az Értesítés kiadását követően, 2021. április 20. napján került sor. A településképi követelmények meglétét az pedig nem pótolja, hogy a hatóság kiadta az Értesítést. Hangsúlyozta, hogy az Értesítésben hivatkozott Korm. rendelet 2020. május 8. és 2020. június 17. napja között volt hatályban. Az Értesítésben külön felhívta a figyelmet arra a hatóság, hogy az ingatlant az építési engedélyben foglaltak alapján kell használni. A HÉSZ alapján előírt rendeltetési egység szám szabályosságának vizsgálata és ellenőrzése a polgármester hatáskörébe tartozott, aki a településképi szempontok (településképi követelmények) mellett a HÉSZ bizonyos részeit (rendeltetési egység vizsgálata) is ellenőrzi. A felperes rosszhiszeműen, a másfél hónapig hatályban lévő Korm. rendelet ideje alatt adott be használatbavételi engedély kiadására vonatkozó kérelmet, amikor a helyszíni ellenőrzés nem volt tartható a hatóság által. Azonban a 2021. április 20. és a 2021. október 28. napján kelt helyszíni szemléről készült jegyzőkönyv igazolja, hogy a hatóság tapasztalata szerint hiába kapta meg az Értesítést a felperes, az ingatlan nem felel meg az HÉSZ-nek és a településképi követelményeknek. Ezt az elsőfokú bíróság nem vizsgálta.

[16] Téves az a megállapítása a bíróságnak, hogy a településképvédelmi bíróság kiszabására jogszerűen nem kerülhetett sor, mivel vizsgálnia kellett volna, hogy a felperesi ingatlan megfelel-e a településképi követelményeknek, vagyis az Értesítés valóságtartalmáról a bíróságnak meg kellett volna győződnie, azonban a főépítész tanúként történő meghallgatására és a helyszíni szemle megtartására irányuló bizonyítási indítványt jogszabálysértően elutasította a bíróság, mint ahogy az ingatlan korábbi tulajdonosának a tanúként történő meghallgatására vonatkozó indítványt is, aki azt igazolhatta volna, hogy a településképi követelményekbe ütköző helyzet miatt a felperesi társaság visszavásárolta tőle az ingatlant, illetve a településképi követelmények betartása érdekében gipszkartonnal egyes bejáratú ajtót befalazott a felperes.

[17] Nemcsak a bizonyításhoz való joga sérült, hanem az elsőfokú bíróság bekérte az illetékes hatóságtól a PE/ETDR-EP/5733-8/2020. sorszámú Értesítéshez tartozó iratanyagot, azonban azt az alperes részére nem adta ki.

[18] A használatbavételi engedély jogszerűsége akkor állapítható meg, ha a megvalósult építmény a jogszabályban, illetőleg az építési engedélyben írtaknak megfelel (Kfv.II.37.286/2015/10.). A településképi véleményben rögzítésre került, hogy az építési tevékenység tudomásul vétele azzal a feltétellel történt, hogy a társasházban az önálló

rendeltetési egységek számát meg kell őrizni a HÉSZ alapján. Az elsőfokú bíróság azonban azt rögzítette, hogy az Értesítés használatbavételi engedélynek minősül és ezt a kijelentést anélkül tette, hogy kétség kívül meggyőződött volna arról, hogy a jogszabályban és az építési engedélyben írtaknak megfelel-e az építmény. A perben kiemelt szerepe van annak, hogy az Értesítés használatbavételi engedélynek minősül-e és amennyiben igen, úgy jogszerű-e. Mivel a jogszabályban, illetve az építési engedélyben előírtaknak nem felel meg az felperesi társasház, így a bíróság kiszabása indokolt volt. E körben hivatkozott a Kfv.II.37.044/2018/5. számú kúriai ítéletre is. Az alperesi előadások és a csatolt iratok alapján további vizsgálatot kellett volna végeznie az elsőfokú bíróságnak, amennyiben megállapítható lett volna, hogy a megépített társasház nem felel meg a településképi követelményeknek, ezért jogszerűen került településkép-védelmi bíróság kiszabásra. Ezen alperesi előadásokat azonban figyelmen kívül hagyta az elsőfokú bíróság, úgy helyezte ítélete középpontjába az Értesítést, hogy annak valóságtartalmát nem ellenőrizte és nem vizsgálta, minek következtében nem tárta fel teljes körűen a tényállást és így a tényállás, valamint a helyszíni jegyzőkönyvben foglaltak nem állnak összhangban a periratokkal.

[19] Az elsőfokú bíróság ítéletének jogi indokolása és jogszabálysértő, mivel a tényállás teljes feltárásához szükséges bizonyítási eljárást az elsőfokú bíróság nem folytatta le kellő gondossággal, így alapos döntést nem is hozhatott, valamint az ellentmondásokat nem oldotta fel. Az ítélet indokolásából ugyanakkor világosan ki kell tűnnie, hogy a bizonyítékok szabad mérlegelése során melyek voltak azok a körülmények, amelyeket a bíróság irányadónak vett.

[20] Tévesen állapította meg a perköltséget is az elsőfokú bíróság, mivel a felperes keresetének tartalmára tekintettel nem állapította meg az ítéletben a pernyertesség/pervesztesség arányát, továbbá a felperes részére megítélt perköltség indokolatlan és annak mértéke rendkívül eltűzött. Hivatkozott e körben a Kúria Kfv.V.37.345/2024/7. számú ítéletére.

[21] A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályban tartását kérte. Ellenkérelmében kifejtett álláspontja szerint az Értesítés egy elkülönült eljárás eredményeképpen született aktus, mely eljárásban az Értesítés az annak meghozatalakor hatályos jogszabályi környezet mellett került kiállításra, így a vonatkozó jogszabályokat figyelembe véve hozott egy aktust a hatóság, melyhez a jogszabályi környezet joghatást fűz, azonban az elsőfokú bíróság nem vizsgálhatta felül ezt a joghatást a közigazgatási perben. Az pedig nem róható fel neki, hogy a kérelem előterjesztésekor hatályos jogszabályi környezet milyen keretek között rendelte el lefolytatni az eljárást. Az elsőfokú bíróság nem láthat el építésügyi hatósági feladatot, így nem vizsgálhatta, hogy az építmény megfelel-e a felhívott jogszabályi elvárásoknak. Nem veszi az alperes figyelembe, hogy az ügyben rendelkezésre álló hatósági döntés kötőerővel bír, mely a folyamatban volt eljárásban nem vitatható. Álláspontja szerint helyes következtetésre jutott az elsőfokú bíróság és nem állapítható meg az ügy érdemére kiható egyéb eljárási szabályszegés sem. Helyesen járt el a használat engedélyezésére tekintettel az elsőfokú bíróság, hogy a kereset további előadásait nem vizsgálta és akkor is, amikor a bizonyítási indítványok teljesítését – mint sürgősségi intézkedéseket – mellőzte. A rendeltetésnek megfelelő használat adott, eltérő célú használat nem áll fenn, továbbá, mivel a kereset megsemmisítésre irányult és az ítélet is megsemmisítést mondott ki, ezért a perköltségre kötelezés megalapozott.

A Kúria döntése és jogi indokai

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

[23] A jogerős ítélettel szemben jogszabálysértésre, vagy a Kúria közzétett határozatától jogkérdésben való eltérésre hivatkozással van helye felülvizsgálatnak. A Kúria jogerős ítéletet – a bizonyítás és vizsgálat hivatalbóli elrendelésének körén kívül – csak a felülvizsgálati kérelem, a csatlakozó felülvizsgálati kérelem és a felülvizsgálati ellenkérelem keretein belül vizsgálhatja felül [Kp. 115. § (2) bekezdése értelmében alkalmazandó Kp. 108. § (1) bekezdése], az eljárásban bizonyítás felvételének nincs helye. A Kúria a felülvizsgálati kérelem elbírálása során a jogerős határozat meghozatalakor rendelkezésre álló iratok és bizonyítékok alapján dönt [Kp. 120. § (5) bekezdése].

[24] A Korm. rendelet 26/D. § a) pontja szerint a polgármester ellenőrzi a bejelentési kötelezettség teljesítését és a bejelentett tevékenység folytatását és ha a bejelentési eljárás lefolytatásának elmulasztását észleli, a tevékenység folytatását a bejelentési eljárás során megtiltotta, vagy azt tudomásul vette, de attól eltérő végrehajtást tapasztal, a 26/E. § szerint jár el. A Korm. rendelet 26/E. §-a értelmében a polgármester a helyi önkormányzati rendeletben meghatározott településképi követelmények teljesítése érdekében az Ákr. szabályai alapján – hivatalból vagy kérelemre – kötelezési eljárást folytat le, és szükség esetén kötelezést bocsát ki a Tvtv. 11. §-a szerint. Dunakeszi Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 27/2017. (XII. 15.) önkormányzati rendelete 46. §-a szabályozza, hogy mely esetekben folytat le az önkormányzat településképi bejelentési eljárást, a 47. § pedig azt, hogy ki kezdeményezheti az adott eljárást.

[25] Jelen ügyben az elsőfokú bíróság azt állapította meg {elsőfokú ítélet [32] bekezdés}, hogy az Értesítés használatbavételi engedélynek minősül, a használatbavételi engedélyt megadottnak kell tekinteni, majd ebből azt a következtetést vonta le, hogy a használatbavételi engedély kiadását követően településképi-védelmi bírság kiszabására jogszerűen nem kerülhetett sor. Kérdés tehát, hogy amennyiben egy veszélyhelyzeti időszakra tekintettel ideiglenes rendeleti szabályozás alapján kiadott használatbavételi engedély kiadását követően a hatóság helyszíni szemle keretében azt tapasztalta, hogy az ingatlan nem felel meg a HÉSZ-nek és a településképi követelményeknek, lehetősége van-e a hatóságnak arra, hogy az építetővel szemben fellépjen és jogkövetkezményeket alkalmazzon.

[26] Az építésügyi és településképi-védelmi szabályozás rendszere az elmúlt években átalakult, különös tekintettel arra, hogy a használatbavételi engedély kiadása ebből a szempontból önmagában nem jelent minden további jogkövetkezményt kizáró végső hatósági aktust. Az új szabályozási keretek kifejezetten lehetővé teszik, hogy az építmény településképi-védelmi szempontú megfeleléségét önálló eljárás keretében az önkormányzatok vizsgálják, és jogsértés esetén szankcionálják, függetlenül attól, hogy a használatbavételi engedély már kiadásra került-e. A Tvtv. 11. § (1) bekezdése kifejezetten rögzíti, hogy a településképi követelmények teljesítése az építető, a tervező és a kivitelező egyetemleges felelőssége. Ez a kötelezettség nem szűnik meg a használatbavételi engedély kiadásával. A Tvtv. 11. § (2) bekezdése pedig lehetővé teszi, hogy a polgármester – a helyi önkormányzati rendelet alapján – kötelezést adjon ki a településképi követelmények teljesítése érdekében.

[27] A Korm. rendelet 26/D. § a) pontja értelmében a polgármester ellenőrzi a bejelentett építésügyi tevékenységet, valamint annak végrehajtását. Amennyiben az eltér a bejelentésben foglaltaktól, a 26/E. § alapján kötelezési eljárást indíthat, és szankciókat alkalmazhat az Ákr. szabályai szerint. Ezek a rendelkezések alátámasztják, hogy a településképi-védelmi eljárás

önálló jogosultságon és hatásköri alapon nyugszik, amely nem függ az építésügyi, használatbavételi engedélyezési eljárás lezárásától.

[28] A településkép védelméről szóló önkormányzati rendeletek e jogszabályi felhatalmazás alapján szabályozzák, hogy milyen esetekben szükséges településképi bejelentési eljárás lefolytatása, és ki kezdeményezheti azt. E speciális rendelkezésekből következően a használatbavételi engedély, vagy annak megfelelő igazolás kiadása önmagában nem jelenti azt, hogy az épület minden szempontból jogszerű. Ha például az építmény elhelyezkedése, tömege, megjelenése vagy anyaghasználata nem felel meg a településképvédelmi követelményeknek, az önkormányzat jogosult fellépni a jogsértővel szemben a jogsértő állapot megszüntetése érdekében.

[29] A Korm. rendelet, amely a Covid járványhelyzetre tekintettel ideiglenesen módosította az egyes építésügyi eljárások rendjét, lehetővé tette, hogy a használatbavétel kérése bejelentéssel történjen meg, és annak megadása egyes esetekben hatósági döntés helyett egyszerűsített formában, értesítéssel legyen tudomásul vehető. Ez azonban nem érintette a településképvédelmi szabályok alkalmazhatóságát. E szabályozás célja az adminisztratív terhek csökkentése és a járványhelyzet enyhítése volt, nem pedig a jogszerűség garanciáinak kiiktatása.

[30] Fontos jogértelmezési támpontot ad a Kúria Kfv.II.37.286/2015/10. számú ítélete is, amely kimondja: „A per tárgya egy használatbavételi engedély, amelynek és az azt megelőző eljárásnak a jogszerűsége akkor állapítható meg, ha a megvalósult építmény a jogszabályban, illetőleg az építési engedélyben előírtaknak megfelel.” Bár ezen ügy tárgya kifejezetten a használatbavételi engedély jogszerűségének vizsgálata volt, a döntésből következik, hogy az ilyen engedély nem adhat felmentést a további jogszabályi megfelelés alól. Az ítélet megerősíti azt a jogértelmezést, hogy a használatbavételi engedély csak akkor érvényes és jogszerű, ha a létesítmény minden vonatkozó jogszabálynak megfelel, így a településképvédelmi előírásoknak is. A Tvtv. és a végrehajtási rendelet pedig külön felhatalmazást adnak az önkormányzatok számára arra, hogy a településképvédelmi megfelelést önállóan ellenőrizzék és szükség esetén szankcionálják.

[31] Mindebből következően a jelenlegi jogi szabályozási keretek alapján a használatbavételi engedély kiadása nem zárja ki a településképvédelmi ellenőrzés és szankcionálás lehetőségét. A településképvédelmi jogintézmény önálló, speciális szabályozás, amely alapján az önkormányzat jogosult a kialakult állapot vizsgálatára és a jogszabálysértő állapot szankcionálására. E jogosultság mind a tételes jogból, mind a bírói gyakorlatból levezethető, és a szabályozás célja a településképvédelmének folyamatos és hatékony biztosítása.

[32] Mindezek alapján a Kúria a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelemmel nem támadott részében nem érintette, a felülvizsgálati kérelemmel támadott részében a Kp. 121. § (1) bekezdés a) pontja alapján hatályon kívül helyezte, az elsőfokú bíróságot új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasította.

[33] Az elsőfokú bíróság az új eljárásban köteles a fenti jogértelmezés figyelembe vételével eljárni és a felperes további kereseti hivatkozásai tekintetében is állást kell foglalnia a jogerős határozat jogszerűségéről.

A döntés elvi tartalma

[34] *A településképi jogszabályi követelmények vizsgálatára akkor is sor kerülhet, ha a tárgyi ingatlan rendelkezik használatbavételi engedéllyel.*

Záró rész

[35] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Kp. 115. § (2) bekezdése értelmében alkalmazandó 107. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

[36] A Kúria a felek felülvizsgálati perköltségét a Kp. 35. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 81. § (1) és (5) bekezdése, valamint a Kp. 115. § (2) bekezdése és 110. § (3) bekezdése alkalmazásával csak megállapította, annak viseléséről az új határozatot hozó bíróság dönt.

[37] A Kúria a felperes felülvizsgálati eljárásban felmerült költségének összegét az általa benyújtott költségjegyzékben és megbízási szerződésben foglaltak alapján állapította meg a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi és kamarai jogtanácsosi költségről szóló 17/2024. (XII. 9.) IM rendelet (a továbbiakban: Költségrendelet) 2. § (1) bekezdés a) pontja alapján, figyelembe véve, hogy felperes további beadványt az ellenkérelmet követően nem nyújtott be, illetve arra is, hogy a felperes nem köteles áfa fizetésére.

[38] Az alperes a felülvizsgálati eljárásban felmerült költségének összegét a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (3) bekezdése alapján kérte megállapítani azzal, hogy a jogi képviselője áfa körbe tartozik. A felülvizsgálati bíróság az alperes részére felülvizsgálati költséget a hatályos Költségrendelet 3. § (2) bekezdése alapján nem látott megállapíthatónak, mivel az alperes jogi képviselője nem jelölte meg a meg nem állapítható pertárgyértékű eljárásban a tevékenységre fordított munkaórák számát, így a költséget nem számította fel a jogszabályi előírásnak megfelelően.

[39] A végzés elleni további felülvizsgálatot a Kp. 116. § d) pontja zárja ki.

Budapest, 2025. szeptember 4.

dr. Márton Gizella s.k.
a tanács elnöke

dr. Demjén Péter s.k.
előadó bíró

dr. Darák Péter s.k.
bíró

Ságiné dr. Márkus Anett s.k.
bíró

dr. Stefancsik Márta s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:
tisztviselő

