



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

ítélete

Az ügy száma: Kfv.II.38.032/2020/7.

A tanács tagjai: Dr. Kovács András a tanács elnöke

Dr. Rák-Fekete Edina előadó bíró

Dr. Figula Ildikó bíró

Az I. rendű felperes: Felperes1

(Cím2)

A II. rendű felperes: Felperes2

(Cím2)

A felperesek képviselője: Mészáros Ügyvédi Iroda

Dr. Nagy Ákos ügyvéd

cím8)

Az alperes: Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal

(Cím1)

Az alperes képviselője: képviselő2
kamara jogtanácsos

Az alperesi érdekelt: alperesi érdekelt

(Cím4)

Az alperesi érdekelt képviselője: Hronszky Ügyvédi Iroda
Dr. Hronszky Regina ügyvéd

(Cím5)

A per tárgya: jókarbantartási kötelezés tárgyában megvalósított közigazgatási tevékenység
jogszerűségének vizsgálata

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó felek: felperesek

Az elsőfokú bíróság határozatának száma: Miskolci Törvényszék 4.K.700.062/2020/13.
számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a Miskolci Törvényszék 4.K.700.062/2020/13. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a Kúria az I.-II. rendű felperest, hogy egyetemlegesen fizessenek meg 15 napon belül az alperesi érdekeltnek 70.000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati költséget.

Kötelezi a Kúria az I.-II. rendű felperest, hogy egyetemlegesen fizessenek meg az állam javára, az állami adóhatóság felhívására az ott megjelölt módon és számlára 70.000,- (hetvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A hrsz1 helyrajzi számú, természetben a Cím2 szám alatti ingatlan (a továbbiakban: ingatlan1) tulajdonosai a felperesek. A felperesek 2018. szeptember 7-én a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Ózdi Járási Hivatal Építésügyi Osztályánál (a továbbiakban: elsőfokú építésügyi hatóság) az ingatlan1 és a hrsz2 hrsz.-ú, természetben Cím4 szám alatti ingatlan (a továbbiakban: ingatlan2) közös telekhatárán álló kerítésből lett támfal életveszélyes állapota miatt építéshatósági intézkedésre irányuló kérelmet terjesztettek elő. Az ingatlan-nyilvántartási adatok szerint az ingatlan1 tulajdonosai a felperesek 1992 óta, az ingatlan2 2014. szeptember 4-től a perben nem álló L.T. tulajdonát képezi, holtig tartó haszonélvezeti jogának jogosultja az alperesi érdekelt. Az elsőfokú építésügyi hatóság a tényállás tisztázása érdekében az érintettek jelenlétében lefolytatott hatósági helyszíni ellenőrzés során felvett jegyzőkönyvben rögzítette, hogy az ingatlan1 és az ingatlan2 közötti közös telekhatáron lévő támfal-kerítés egy szakasza veszélyes módon megdőlt.

[2] Az ingatlan2 tulajdonosa által csatolt műszaki szakértői nyilatkozat szerint a támfal-kerítés állapota nem életveszélyes, de a további romlás elkerülése érdekében meghatározta az elvégzendő beavatkozást.

[3] Az elsőfokú építésügyi hatóság a rendelkezésre álló adatok alapján megállapította, hogy a szükséges felújítás elmaradása veszélyezteti az építmény állagát, ezért 2018. október 12-én jókarbantartási kötelezési eljárást indított.

[4] Az elsőfokú építésügyi hatóság a 2018. október 31. napján kelt határozatával kötelezte a perben nem álló L.T-t mint az ingatlan2 tulajdonosát, hogy a támfal-kerítés állékonyságot veszélyeztető állapotát szüntesse meg a határozatban foglaltak szerint. Indokai szerint a munkák elvégzésére azért az ingatlan2 tulajdonosát kötelezte, mivel ezen ingatlan feltöltött, megemelt terepszintű udvarának elválaszthatatlan részét képezi alkotórészként a támfal.

[5] Az alperesi érdekelt fellebbezése folytán eljáró alperes 2018. december 31. napján kelt BOD/01/00795-5/2018. számú határozatával az elsőfokú határozatot akként változtatta meg, hogy egyetemlegesen kötelezte a felpereseket és L.T-t hogy az ingatlan1 és ingatlan2 közös telekhatárán álló támfal-kerítés állékonyságának helyreállításáról a határozat véglegessé válásától számított 180 napon belül gondoskodjanak.

[6] Az alperes a határozatában hivatkozott az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 47. § (2) bekezdés g) pontjában, az 54. § (1) és (2) bekezdéseiben, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 54. § (1) és (2) bekezdéseiben, az 51. § (1) bekezdés b) pontjában, az 51. § (2) bekezdésében, a 108. § (1) és (2) bekezdéseiben, az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012.(XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Eljr.) 55/A. § (1) bekezdés a) pontjában, a (2) bekezdés a) pontjában foglaltakra. Az egyetemleges kötelezés jogalapja körében hivatkozott az Eljr. 16. § (4) bekezdésében foglaltakra azzal, hogy az eljárás során az építtető személye nem volt megállapítható, a kerítést az ingatlan1 tulajdonosának érdekében is építették. Az építmény állékonyságának fenntartása az ingatlan1 tulajdonosának érdekét is szolgálja, a helyreállítás tervezése és kivitelezése során együtt kell működniük, ezért a kötelezettség teljesítésére egyetemlegesen kötelezte az ingatlanok tulajdonosait.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

[7] A jogerős alperesi határozattal szemben a felperesek keresetet terjesztettek elő, kérve annak megsemmisítését.

[8] Az alperes a védiratában a felperesek keresetének elutasítását kérte.

[9] Az alperesi érdekelt a kereset elutasítását kérte.

A jogerős ítélet

[10] A perben eljáró Miskolci Törvényszék a 4.K.700.062/2020/13. számú jogerős ítéletével a felperesek keresetét elutasította.

[11] Ítéletének indokolásában felhívta az OTÉK 1. számú melléklet 20. pontjában szereplő kerítés fogalommeghatározást, a jogszabályi meghatározások hiányában rögzítette a támfal köznapiban vett fogalmát, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) IV. fejezet 5:15. §-át, a Ptk. 5:16. §-át, az Étv. 47. § (2) bekezdés g) pontját, az Étv. 54. § (1) bekezdését, az 54. § (2) bekezdését, az Eljr. 16. § (2) bekezdését, a 16. § (4) bekezdés b) pontját és az Eljr. 55/A. § (2) bekezdés a) pontját.

[12] A jogerős ítélet nem vitatott tényként rögzítette, hogy a felperesek ingatlanán elhelyezkedő kerítést a felpereseknek kellett volna megépíteni, azonban azt az ingatlan2 korábbi tulajdonosa építtette meg mintegy 20 évvel ezelőtt. Ebben a körben hatóság vizsgálatot nem folytathatott, a felperesek elfogadták a fennálló helyzetet. Az sem volt vitatott tény a peres felek között, hogy az ingatlan2-n terepfeltöltés történt, így a terepfeltöltés folytán a kerítés támfal funkciót is ellát.

[13] A bíróság a perben igazságügyi szakértőt rendelt ki. Rögzítette, hogy a perben beszerzett szakvélemény, illetve a helyszíni tárgyalás során tapasztaltak alapján az is megállapítható volt, hogy a kerítés eredeti állapotban is akként épült meg, hogy adott esetben

a terepszint megváltoztatása esetén a mögötte lévő földtömeget képes legyen megtartani, továbbá a kialakításának megfelelően nem lépcsőzetes a terep lejtéséhez igazodva, hanem kisebb részekben tagozódva vízszintes, igazodva az ingatlan² terepviszonyaihoz. Utalt arra, hogy a terepfeltöltés kivitelezésekor alkalmazandó 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 9. §-ának (1) bekezdés f) pontja szerint a terepfeltöltés építési engedély-köteles építési tevékenység volt. Építési engedély hiányában szabálytalanul végzett építési munkának minősült, azonban közigazgatási eljárásban mindezt vitatni nem lehetett az eltelt időre tekintettel.

[14] A bíróság a lefolytatott bizonyítási eljárás, a helyszíni szemle, a perben kirendelt igazságügyi szakértői vélemény ténykérdésben tett megállapításai, illetve a felek nyilatkozatai alapján azt állapította meg, hogy a jókarbantartási kötelezettséggel érintett kerítés – támfal mindkét ingatlannál betöltött funkciót, az a felperesek tulajdonában álló ingatlanon található, azonban az életveszélyes állapot kialakulásához az alperesi érdekelt haszonélvezetével terhelt ingatlanon történő terepfeltöltés is hozzájárult.

[15] A bíróság a peres eljárásban beszerzett szakértői vélemény megállapításait csak részben találta elfogadhatónak, a ténykérdésekben feltett kérdésekre megadott válaszokat fogadta el perbeli tényállás alapjául. Szakértő szakvéleményében a kirendelés körében feltett kérdéseken túlterjeszkedett és jogkérdésben is állást foglalt, továbbá részben elővetített műszaki megoldásokat is, azonban az nem volt jelen per tárgya, az a közigazgatási eljárásban született kötelezés során beszerzett műszaki terv esetén vehető esetlegesen figyelembe. A bíróság tehát a szakértő jogkérdésben tett megállapításait, illetve a helyreállításra vonatkozó műszaki megoldás körében tett nyilatkozatát mellőzte, továbbá az alperesi érdekelt által előterjesztett új szakértő kirendelésére vonatkozó bizonyítási indítványt sem tartotta indokoltnak, hiszen az alperesi érdekelt vitatásait főleg a mellőzött kérdésekben tette meg. A bíróság B.F. meghallgatására vonatkozó tanúbizonyítási indítványt is mellőzte, illetve a perben csatolt nyilatkozatát is, hiszen a tanúval bizonyítani kívánt tény peres felek között nem volt vitatott.

[16] Az eljáró bíróság mindezekre tekintettel megállapította, hogy az alperes jogszerű határozatot hozott akkor, amikor jókarbantartási kötelezési eljárásban a szomszédos ingatlanok tulajdonosait egyetemlegesen kötelezte.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[17] A felperesek a jogerős ítélettel szemben felülvizsgálati kérelmet terjesztettek elő elsődlegesen annak megváltoztatása, az alperesi határozat megsemmisítése és az alperes új eljárásra kötelezése iránt. Másodlagos kérelmük a jogerős ítélet hatályon kívül helyezése, és az eljáró bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítására irányult. Állításuk szerint a keresetüket elutasító jogerős ítélet sérti az Étv. 54. § (1) bekezdését és az Eljr. 16. § (2) és (4) bekezdését. Álláspontjuk szerint a jogerős ítéletet hozó bíróság a helytelenül megállapított tényállásból helytelen jogkövetkeztetést vont le. A perbeli kerítés felépítése és fenntartása, a szabálytalan állapot kialakulása az ingatlan² tulajdonosának és az alperesi érdekeltnek felróható, melyet a szakértői vélemény megállapításai is igazolnak. Kiemelték, hogy a valóságban a két ingatlan között kerítés és nem támfal helyezkedik el. A kerítés azóta tölti be a támfal funkcióját, amióta az alperesi érdekelt jogelődje a saját

ingatlanát – a felperesek beleegyezése nélkül – földdel töltötte fel. A szomszédos ingatlan tulajdonosának feltöltési tevékenysége miatt a kerítés nagy mennyiségű földet és a rá ültetett tujákat tartja, veszélyeztetve ezzel a felperesek ingatlanát. A kerítés – földmegtartó műtárgyként – kizárólag az alperesi érdekelt érdekeit szolgálja, most a felpereseket akarja kötelezni, hogy jelentős anyagi erőforrásokat mozgósítsanak a kerítés helyreállítására. A jogerős ítélet indokaival – mely szerint a terepfeltöltés megcsúszásának megakadályozása mindkét fél érdeke – szemben, a támfal karbantartásának kötelezettsége csak és kizárólag a szomszédos ingatlan tulajdonosát terheli, tekintettel arra, hogy az építmény azért jött létre, mert a saját érdekében töltötte fel. A perben kirendelt igazságügyi szakértő megsemmisítette a helyszínt és rögzítette, hogy a kerítés dőlésének kizárólagos oka, hogy a kerítés mellé jelentős mennyiségű földet helyeztek el. A nagy mennyiségű tuja növekedése a károsodást meg jobban felgyorsítja. Az életveszélyes állapot kialakulásához a terepfeltöltés is hozzájárult, hiszen ennek kizárólagos indoka csak a terepfeltöltés. Hivatkozott a Kúria Kfv.37.474/2013/5. számú – általa precedensképesnek tartott – ítéletében kimondottakra, mely szerint a támfal helyreállítási kötelezettség azt terheli, akinek érdekében a feltöltés történt, továbbá akinek felróhatóan az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető helyzet bekövetkezett.

[18] Az alperesi érdekelt a felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte. Vitatta a felperes azon álláspontját, hogy a jogerős ítélet a Kúria határozatába vagy jogszabályba ütközne. Rámutatott arra, hogy a felperesek által hivatkozott Kfv.37.474/2013/5. számú kúriai határozat nem azonos tényállás mellett született, ugyanis egy olyan támfal sorsát rendezte, amely nem az ottani peres felek ingatlanjainak közös telekhatárán állt, hanem az a két ingatlan közé beékelődő csonka telkek területén létesült, amely az ottani felperes ingatlanával ugyan közvetlenül határos volt, de az jogi értelemben nem kapcsolódott a beavatkozó ingatlanához. Mindezen tényállásbeli eltérések miatt a kúriai határozattól való eltérés nem vizsgálható.

[19] Álláspontja szerint – a felperesek állításával szemben – a jogerős ítélet összhangban áll a Kúria joggyakorlatával. Ehhez képest későbbi és a tényállás tekintetében is azonos a Kúria Kfv.37.731/2017/5. számú határozata, amelyen alapul a jogerős ítélet. E döntés egyértelműen a telekhatáron álló építmények jogi sorsát rendezi, kimondva, hogy a kerítés/támfal a telkek elválasztását és egyben megtámasztását is szolgálja, mindegyik érintett telek tulajdonosainak érdekében. Emiatt az azzal kapcsolatos megerősítési javítási munkálatok költsége sem lehet csak az egyik vagy másik fél oldalán felmerülő költség, hanem az egyetemlegesen terheli az érintett feleket.

[20] Rámutatott arra, hogy az OTÉK 2013. január 1-től hatályon kívül helyezett 45. § (4) bekezdése rendezte a perbeli jogkérdést rendezte, amely mentén kialakult bírói gyakorlat továbbra is irányadó, e körben hivatkozott a Legfelsőbb Bíróság Kfv.39.137/2018. számú eseti döntésére – KGD.2009.198. – amely az OTÉK 45. § (4) bekezdésére, illetőleg a ma is hatályban lévő Étv. 51. § (1) bekezdésére alapozottan is kimondta, hogy miután a rézsűs hegyoldal az I.-IV. rendű felperesek ingatlanainak területén van, a telekhatáron a támfal építésének kötelezettsége valamennyi ingatlantulajdonos felperest terheli.

[21] Hivatkozott továbbá arra, hogy a Kúria a EBH2013.K.47. számú eseti döntésben foglaltakra, mely szerint az egyetemleges kötelezés a közigazgatási jogviszony sajátosságaiból fakad, nevezetesen a hatóságnak azt kell vizsgálnia, hogy a jogszabályi keretek között mi a leghatékonyabb módja a lejtős terepen biztonsági okból történő támfal

helyreállításnak. A hatóságnak nem kellett vizsgálni a támfal létrejöttének körülményeit, s az ügyben azt értékelnie sem kellett. Lejtős terepen két ingatlan közötti támfal épségben tartása – függetlenül attól, hogy az adott támfal pontosan telekhatáron áll-e – kétséget kizáróan mindkét ingatlan – tulajdonos érdeke.

[22] A perbeli ügyben lényeges körülmény az is, hogy a szóban forgó támfal-kerítés a felperesek ingatlanán van, ezért azt a felpereseknek kellett volna megépíteni, azonban helyettük az alperesi érdekelt jogelődje építette meg, mely tény a felperesek sem vitatták. Mivel a felperesek kötelezettsége lett volna annak megépítése, akkor a megerősítés és helyreállítás költségeit a felpereseknek kell viselniük. Az nem vitás, hogy a támfal megerősítése az alperesi érdekeltnek is kötelezettsége és költsége, de nem kizárólag az ő felelőssége, ahogyan azt a jogerős ítélet helyesen megállapította. Nézete szerint azért jogszerű és nem okoz sérelmet az egyetemleges kötelezés, mert jelen esetben a támfal-kerítés helyreállítása egyrészt mindkét szomszéd elemi érdeke, másrészt mert a helyreállításának módja nem valósítható meg önállóan a másik fél együttműködése nélkül, csak egységes osztatlan műszaki megoldásként, bármelyik is a kezdő oldal, csak a felperesi szomszéd együttműködésével, ingatlanának használata mellett valósítható meg teljes körűen. Olyan műszaki megoldást még eddig egyik szakértő sem fogalmazott meg, amelyet csak az egyik oldalról teljes körűen és technikailag, műszakilag megfelelő módon lehetne kivitelezni. Amennyiben az elsőfokú döntés maradt volna hatályban, az lett volna jogsértő, mert egyrészt végrehajthatatlan, hiszen nem valósítható meg a támfal-kerítés megerősítése a felperesek beleegyezése, közreműködése nélkül.

[23] Vitatta, hogy ők idézték volna elő a veszélyhelyzetet. A felperesek tudtak a feltöltésről és annak kivitelezéséhez, a megvalósítás módjához hozzájárultak. Hivatkozott továbbá arra, hogy nem felel meg a valóságnak az sem, hogy 2 méteres földfeltöltés történt volna, a valóság az, hogy legfeljebb 1 méteres földfeltöltés történt. A jelentős szintkülönbség oka lehet az is, hogy a felperesek ingatlanán is tereprendezés történt. Ennek bizonyítéka, hogy az ominózus támfalra merőlegesen egy 1,2 méteres támfal húzódik, amelyet a felperesek egyáltalán nem hangsúlyoznak. A kerítés megdőlésének okozója nem a tujasor, sőt éppen ellenkezőleg a tuják a gyökérzetükkel a támfal megcsúszását akadályozzák meg. Utalt az általa igénybe vett statikus szakértő szakvéleményére, mely szerint a kerítés dőlése alapozási hibákra vezethető vissza.

[24] Végezetül kiemelte, hogy a jogerős ítélet nem sérti az Eljr. 16. § (2) bekezdését sem, mivel az alperes a jogszabályi rendelkezéssel az érintett telek tulajdonosait kötelezte. Az Eljr. 16. § (4) bekezdésében foglaltaknak is megfelel a bíróság döntése. Az Étv. 54. § (1) bekezdés eljárt bíróság általi megsértése pedig nem értelmezhető, a döntésével ugyanis kötelezte a feleket a jó műszaki állapot fenntartására egyetemlegesen.

[25] Az alperes a felülvizsgálati kérelemre érdemi nyilatkozatot nem tett.

[26] A Kúria a felperesek által benyújtott felülvizsgálati kérelmet a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 118. § (1) bekezdés a) pont aa) alpontjának és b) pontjának alkalmazásával befogadta.

A Kúria döntése és jogi indokai

[27] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

[28] A Kp. 120. § (5) bekezdése értelmében a felülvizsgálati eljárásban bizonyítás felvételének nincs helye, a Kúria a felülvizsgálati kérelem elbírálása során a jogerős határozat meghozatalakor rendelkezésre álló iratok és bizonyítékok alapján dönt.

[29] A Kp. 115. § (1) bekezdése szerint a jogerős ítélet, továbbá a keresetlevelet visszautasító vagy az eljárást megszüntető jogerős végzés ellen jogszabálysértésre, illetve a Kúria közzétett határozatától jogkérdésben való eltérésre hivatkozással felülvizsgálati kérelmet terjeszthet elő a fél, az érdekelt, valamint a rendelkezés rá vonatkozó része ellen az, akire a határozat rendelkezést tartalmaz.

[30] A felperesek a felülvizsgálati kérelmükben állították, hogy az eljáró bíróság helytelen tényállást állapított meg, e kifogásukhoz kapcsolódóan a megsértett jogszabályi rendelkezést nem jelölték meg. Ennek hiányában a Kúria a felülvizsgálati kérelemnek ezen hivatkozását nem vizsgálhatta.

[31] A Kúriának az ügy érdemét illetően abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy az eljáró bíróság ítélete megsértette-e a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott jogszabályokat, amikor azt állapította meg, hogy jogszerűen döntött az alperes amikor a jókarbantartási kötelezési eljárásban a szomszédos ingatlanok tulajdonosait egyetemlegesen kötelezte a támfal-kerítés állékonyságának helyreállítására, továbbá a felülvizsgálati kérelem alapján azt is kellett vizsgálnia, hogy a jogerős ítélet a perbeli jogkérdésben eltér-e a Kúria felperes által hivatkozott határozatától.

[32] A perbelivel a lényegi pontokban azonos tényállás mellett azonos jogkérdésben már állást foglalt a Kúria az EBH2013. K.47. számú eseti döntésében, mely döntés indokolásában foglaltaktól a Kúria jelen tanács nem kíván eltérni. A hivatkozott döntésében a Kúria elvi élel szögezte le, hogy két telek határán húzódó támfal életveszélyes állapotának megszüntetésére vonatkozó hatósági kötelezés során az érintett ingatlanok tulajdonosai közötti elszámolási viszonyt nem kell rendezni. A közigazgatási jogviszonyban megállapított egyetemleges kötelezés nem zárja ki, hogy a felek később polgári jogi igényeiket egymás között polgári perben érvényesítsék.

[33] A Kúria a hivatkozott döntés indokolásában foglaltakat osztva rámutat arra, hogy az eredetileg polgári jogi jogügylet (két ingatlan közötti szintkülönbségből adódó támfal építése és ennek költség-megosztása) az állam Étv.-ből eredő élet-, testi épség- és egészségvédelmi kötelezettségéből következően vált közigazgatási jogviszonnyá, a vonatkozó jogszabályok alapján.

[34] Mindezt jelen közigazgatási jogvitában – hacsak az adott közigazgatási jogviszonyra vonatkozó speciális szabályok ezt elő nem írják – irreleváns a támfal-kerítés dőlés vonatkozásában a felróhatóság és az elszámolási viszony a szomszédos ingatlan tulajdonosai között, illetőleg az, hogy a támfal-kerítés melyik ingatlan területén van. A közjogi jogviszony szempontjából relevanciával az bír, hogy az életet, testi épséget és

egészséget veszélyeztető állapot szűnjön meg, és ez milyen jellegű kötelezéssel érhető el a perben ezt az érdeket jeleníti meg az alperes. A peres eljárás során tehát csak az vizsgálható, hogy az alperes az adott jogviszonyra vonatkozó jogszabályokat betartotta-e.

[35] A Kúria Kfv.III.37.731/2017/5. számú ítéletében szintén egy közös telekhatáron álló támfal vonatkozásában mondta ki azt, hogy a jelen esetben tény, hogy a kerítésfal és a támfal a közös használati határon (határokon) van, lényegében – azokat elválasztva – mindegyik telekrészt védik, valamint ezek a „védművek” nem szoros értelemben vett, a Ptk.-ban nevesített „berendezések vagy felszerelések”, azaz pl. nem olyan járda vagy kapu, ami valóban csak az uralkodó telek használója érdekeltségét képezi. A telekhatáron húzódó építmények (támfal, kerítésfal) tehát a használati határ elválasztását, részben a megtámasztását, ezáltal mindegyik érintett telket (telekrészt) szolgálják, kiemelt figyelemmel a különleges terepviszonyokra is. Azok megerősítése, javítása tehát, – a per ismertté vált adatai szerint – nem tekinthető csak egyik vagy másik (szomszédos) ingatlan tulajdonosa (használója) kizárólagos érdekének.

[36] Az Étv. 47. § (2) bekezdés g) pontja értelmében az építésügyi hatóság külön kormányrendeletben foglaltak szerint kötelezésként elrendeli: az építmény jókarbantartására vonatkozó kötelezettség teljesítését vagy az építmény felülvizsgálatát, szükség szerinti átalakítását, felújítását, helyreállítását vagy lebontását, ha annak állapota az állékonyságot, az életet és egészséget, a közbiztonságot veszélyezteti. az építésügyi hatóságnak el kell rendelnie az építmény jókarbantartására vonatkozó kötelezettség teljesítését, illetőleg az építmény felülvizsgálatát, szükség szerinti átalakítását, felújítását, helyreállítását vagy lebontását, ha annak állapota az állékonyságot, az életet és egészséget, a köz- és vagyonbiztonságot veszélyezteti.

[37] Az Étv. 54. § (1) bekezdése szerint az épített környezet elemeit (a közterületet, az építési telkeket és területeket, építményeket, építményrészeket, építményegyütteseket, burkolt és zöldfelületeket) – a jó műszaki állapot folyamatos fenntartása mellett – csak a jellegük szerinti rendeltetésüknek, a rájuk vonatkozó előírásoknak és hatósági engedélyeknek megfelelő célra és módon szabad használni.

[38] Az Étv. 54. § (2) bekezdése szerint a tulajdonos köteles az építmény állapotát, állékonyságát a jogszabályokban meghatározott esetekben és módon időszakonként felülvizsgáltatni, és a jó műszaki állapothoz szükséges munkálatokat elvégeztetni.

[39] Az építésügyi hatóságoknak azonban a rendeltetésszerű és biztonságos használatra nem alkalmas támfalról, a szükséges építési munkák elvégzéséről az építésügyi hatósági eljárásban dönteniük kellett. A perbeli esetben a perben kirendelt szakértő által megállapítottan a támfal-kerítés állékonyságot veszélyeztető állapota, a perbeli műtárgy jogszabály szerinti jókarbantartása – amelyre a fenti rendelkezésből következően a tulajdonos köteles – nem történt meg.

[40] Az Eljr. 16. § (2) bekezdés szerint az építésügyi vagy az építésfelügyeleti hatóság az érintett telek vagy építmény, építményrész tulajdonosát kötelezi. Ha az elvégzett szabálytalan tevékenységet nem a telek vagy az építmény, építményrész tulajdonosa végezte, az építtetőt vagy az építési tevékenység végzőjét kell kötelezni.

[41] Az Eljr. 16. § (4) bekezdés b) pontja szerint több személy együttes kötelezése esetén, ha a kötelezettség teljesítése oszthatatlan, a kötelezés egyetemleges.

[42] A Kúria úgy ítélte meg, hogy az eljáró bíróság határozata a felülvizsgálati kérelemben megjelölt Eljr. 16. § (4) bekezdését nem sérti figyelemmel arra, hogy a perbeli esetben fennáll az a feltétel, hogy a kötelezettség teljesítése oszthatatlan, ugyanis a támfal-kerítés helyreállításának módja nem valósítható meg önállóan a szomszédos ingatlan igénybevétele nélkül, csak egységes oszthatatlan műszaki megoldásként, bármelyik ingatlan is a kezdő oldal, csak a szomszédok együttműködésével, a szomszédos ingatlanok használata mellett valósítható meg teljes körűen. Az Eljr. 16. § (2) bekezdését sem sérült mivel a perbeli esetben az oszthatatlan kötelezettség okán nem lehetett a kötelezettség teljesítésére egyik vagy másik tulajdonost kötelezni.

[43] A perbeli esetben az egyetemleges kötelezés a közigazgatási jogviszony sajátosságaiból fakad, nevezetesen a hatóságnak azt kell vizsgálnia, hogy a jogszabályi keretek között mi a leghatékonyabb és legcélszerűbb módja a szintkülönbséggel bíró terepen biztonsági okból történő támfal helyreállításának. A hatóságnak nem kellett vizsgálni a támfal – kerítés létrejöttének körülményeit, s az ügyben azt értékelnie sem kellett. Ebben az eljárásban azt nem lehet vizsgálni szabályosan épült-e. Hanem tényként kellett azt megállapítani, hogy az ingatlan 1 és ingatlan 2 között lévő kerítésből támfallá vált építmény állapota az állékonyságot veszélyezteti, a további romlás elkerülése érdekében szükséges a helyreállítás, amit a perben kirendelt igazságügyi szakértő is megerősített.

[44] A szintkülönbséggel bíró terepen két ingatlan közötti támfal épségben tartása – függetlenül attól, hogy az adott támfal pontosan az telekhatáron áll-e, illetőleg hogy azt melyik telek tulajdonosa építette – kétséget kizáróan mindkét ingatlan-tulajdonos érdeke. Az egyetemleges kötelezéssel a hatóság az Elr. 16. § (4) bekezdés b) pontjának alkalmazásával mintegy biztosítékot épített be. Egy telekhatáron álló építményre vonatkozó helyreállítási munka az építmény elhelyezkedésénél fogva műszaki szempontból hatékonyan és szakszerűen csak mindkét ingatlan igénybevételeivel végezhető el szakszerűen ez is indokolja az egyetemleges kötelezést. Egy ilyen jogerős határozat végrehajtása érdekében bármelyik kötelezett elvégezheti saját költségére, majd egy esetleges polgári perben kérheti – ha annak törvényes feltételei fennállnak – a költségek elszámolását, mely polgári perben van lehetőség azon kérdések vizsgálatára, amiket a felperes felhozott a felülvizsgálati kérelmében, nevezetesen, hogy kinek felróható a támfal – kerítés megdőlése. Jelen közigazgatási jogvitában azonban csak az volt vizsgálható, hogy az állékonyságot veszélyeztető állapot megszüntetésének és a kötelezés jellegének meghatározására törvényesen került-e sor. A helyreállítással kapcsolatos felek között létrejövő elszámolási viszonyt a közigazgatási határozat nem döntheti el.

[45] A Kúria jelen ügyben eljáró tanácsának megítélése szerint a Kfv.III.37.474/2013/5. számú ítélet alapjául szolgáló tényállás jelentősen eltér a perbelitől, mert az nem egy közös telekhatáron álló támfal, hanem egy olyan támfal vonatkozásában keletkezett, amely a felek a két ingatlana közé beékelődő csonka telkek területén létesült, amely az ottani felperes ingatlanával ugyan közvetlenül határos volt, de az jogi értelemben nem kapcsolódott a beavatkozó ingatlanához. A tényazonosság hiánya maga után vonja azt, hogy a két per között

nem áll fenn az ügyszabotosság, ezért a Kfv.III.37.474/2013/5. számú ítélet a perben nem irányadó. Az ezzel ellentétes felperesi érvelés nem állja meg a helyét.

[46] Az Étv. 54. § (1) bekezdés eljárás bíróság általi megsértése nem értelmezhető, a döntésével ugyanis kötelezte a feleket a jó műszaki állapot fenntartására egyetemlegesen.

[47] Jelen ügyben a Kúria azt állapította meg, hogy az eljárás bíróság a közigazgatási jogviszonyban keletkezett jogvita eldöntése szempontjából a tényállást (a támfal állapotának állékonysága veszélyeztetett) feltárta, a bizonyítékokat okszerűen mérlegelte és helyes következtetésre jutott akkor, amikor a hatóság egyetemleges kötelezést előíró határozata elleni keresetet elutasította. A felperes által a felülvizsgálati kérelmében hivatkozott jogszabályokat a jogerős ítélet nem sérti és a Kúria joggyakorlatának is megfelel.

[48] Minderre tekintettel a Kúria a Kp. 121. § (2) bekezdése alapján az eljárás bíróság ítéletét – helyes indokai alapján – hatályában fenntartotta.

A döntés elvi tartalma

[49] *Közös telekhatáron álló támfal állékonyságot veszélyeztető állapotának helyreállítása egyetemleges kötelezéssel jogszerű, tekintettel arra, hogy a közös telekhatáron húzódó építmények (támfal, kerítésfal) tehát a használati határ elválasztását, részben a megtámasztását, ezáltal mindegyik érintett telket (telekrészt) szolgálják, kiemelt figyelemmel a különleges terepviszonyokra is.*

Záró rész

[50] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Kp. 115. § (2) bekezdése folytán alkalmazandó Kp. 107. § (1) bekezdése szerinti nyilatkozat hiányában tárgyaláson kívül bírálta el.

[51] A pereszes felperesek egyetemlegesen kötelesek megfizetni a felülvizsgálati eljárás illetékét, amelynek mértékét a Kúria az Itv. 39. § (3) bekezdés d) pontja és az 50. § (1) bekezdése alapján állapította meg.

[52] A sikertelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő felperesek kötelesek megfizetni az alperesi érdekelt felülvizsgálati eljárásban felmerült költségét a Kp. 35. § (1) bekezdése mentén alkalmazandó a Polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény 83. § (1) bekezdése alapján. A felülvizsgálati eljárási költség összegének a megállapítása során a Kúria mérlegelte az alperesi érdekelt jogi képviselőjének a felülvizsgálati eljárásban kifejtett munkáját.

[53] Az ítélet elleni felülvizsgálat lehetőségét a Kp. 116. § d) pontja zárja ki.

Dr. Kovács András s.k. a tanács elnöke, Dr. Rák-Fekete Edina s.k. előadó bíró,
Dr. Figula Ildikó s.k. bíró

A kiadmány hitelével:

tisztviselő