

A KÚRIA

mint felülvizsgálati bíróság

Kfv.III.37.786/2011/5.szám

A Kúria a dr.Gyöngyösi Zoltán ügyvéd ... által képviselt I.rendű felperes neve /I.rendű felperes címe szám alatti lakos/ I.r., II.rendű felperes neve /I.rendű felperes címe szám alatti lakos/ II.r. felpereseknek a ... jogtanácsos által képviselt I.rendű alperes neve alperes ellen építési ügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indult perben - amelybe az alperes pernyertességének érdekében a dr.Herczegh Margit ügyvéd által képviselt I.r., II.r. beavatkozott - a Pest Megyei Bíróság által 2011. szeptember 20. napján kelt 9.K.27.156/2009/20. számú jogerős ítélete ellen az I.r., II.r. alperesi beavatkozó által 21. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán a 2013. február 5. napján megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Kúria a Pest Megyei Bíróság 9.K.27.156/2009/20. számú ítéletét hatályon kívül helyezi és az I-II. r. felperesek keresetét elutasítja.

Kötelezi a Kúria az I-II.r. felperest, hogy egyetemlegesen fizessenek meg 15 nap alatt I-II.r. alperesi beavatkozónak egyetemlegesen 30.000.- /azaz harmincezer/ forint elsőfokú és 30.000.-/azaz harmincezer/ forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi a Kúria az I-II.r. felperest, hogy egyetemlegesen fizessenek meg - külön felhívásra - az államnak 20.000,-/azaz húszezer/ forint kereseti és 36.000.- /azaz harminchatezer/ forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

Az I. és a II.r. felperesek tulajdonában áll a ...belterület ... hrsz-ú, természetben a ...címen fekvő ingatlan, melyen a főépülethez csatlakozóan 2000. és 2005. év között félig fedett terasz létesült. A teraszt az ingatlan korábbi tulajdonosa emelte. Az elsőfokú hatóság határozatával 2008. évben az akkor már

tulajdonos felpereseket kötelezte ezen építményrész lebontására, illetőleg fennmaradási engedély benyújtására, majd határozatát visszavonta és a korábbi tulajdonost kötelezte ugyanerre. A szomszéd beavatkozók a határozatot megfellebbezték, és az alperes 2009. április 9. napján kelt P-2652/3/2009. számú határozattal megsemmisítette a korábbi visszavonó határozatot, és az eredeti a felperesek kötelezését tartalmazó határozattal lényegében megegyező döntést hozott. Indokolásában az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény /a továbbiakban: Étv./ 51. § /1/ bekezdésére hivatkozott azzal, hogy a mindenkori tulajdonos lehet csak az építésrendészeti eljárás kötelezettje, leszámítva azt az esetet, amit e rendelkezés külön szabályoz.

A határozat felülvizsgálata iránt a felperesek nyújtottak be keresetet, kérve annak hatályon kívül helyezését. Álláspontjuk szerint nem lehetett volna olyan határozatot hozni, ami a bontás elrendelése mellett a fennmaradási engedély iránti kérelem előterjesztésére tekintetében választási lehetőséget ad az építtetőnek. Hivatkoztak arra is, hogy a szabálytalan építési munkát más végeztette, ezért az építésügyi eljárásban adott esetben a tényleges építtető volna kötelezhető.

A megyei bíróság az alperes határozatát hatályon kívül helyezte. Indokolása szerint az építtető az ingatlan perben nem álló korábbi tulajdonosa volt, így ők, nem pedig a felperesek kötelezhetők a kialakult helyzet rendezésére. A bíróság arra a következtetésre jutott, hogy ha az építési munkát nem a tulajdonosok végezték, fennmaradási engedélyre vagy bontásra sem ők kötelezhetők.

Az ítélet ellen az alperesi beavatkozók nyújtottak be felülvizsgálati kérelmet, melyben az ítélet hatályon kívül helyezésével a kereset elutasítását kérték. Előadták, hogy a korábbi tulajdonos által végzett szabálytalan építkezéssel kapcsolatban a jelen eljárásban jelentkező jogkövetkezményeket az ingatlan jelenlegi tulajdonosának kell viselni. Jogszabálysértésként az Étv. 51. §-át és számos más jogszabályt jelöltek meg.

A felperesek felülvizsgálati ellenkérelmükben a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérték.

A felülvizsgálati kérelem alapos.

A Kúriának arról kellett döntenie, hogy egy időközben eladott ingatlanon a korábbi tulajdonos által végzett szabálytalan építkezés építésügyi következményei a korábbi, vagy az ingatlan új tulajdonosát terhelik-e.

A Kúriának az ügyben az Étv. 51. § /1/ bekezdését kellett

alkalmazni. E szerint az építésügyi és építésfelügyeleti hatóság az általa elrendelt munkálatok elvégzésére - ha jogszabály eltérően nem rendelkezik - az ingatlan tulajdonosát kötelezi. Ha a szabálytalan építési munkát más végeztette, a munkálatok elvégzésére az építtetőt kell kötelezni. Az ingatlan tulajdonosai már az építési eljárás megindulásakor nem vitásan a felperesek voltak. Az Étv. idézett rendelkezése értelmében az építtetőt abban az esetben kell kötelezni a hatóságnak, ha nem a tulajdonos az építtető, mert egy ingatlanon építési munkát nem csak a tulajdonos, hanem különböző okok miatt más is végeztethet. Jelen ügyben azonban a szabálytalan építési munkát nem más, hanem maga a tulajdonos végezte, akinek tulajdonjoga átszállása folytán az ingatlan tulajdonosai a felperesek lettek. Ennélfogva jogszerű volt a nevezettekkel szemben hozott alperesi határozat. Tévedett tehát a megyei bíróság, amikor arra az álláspontra helyezkedett, hogy a idézett jogszabályhelyből megállapíthatóan az építésügyi hatóság az ingatlan új tulajdonosát csak akkor kötelezheti, ha nem állapítható meg a tényleges építkező személye. Jelen ügyben ugyanis az ingatlan volt tulajdonosa és a tényleges építkező is azonos személy volt, akinek a polgári jog szabályai szerint jogutódjai a felperesek. Utóbbiak a hatósági kötelezés teljesítése folytán esetleg jelentkező egyéb igényüket adott esetben az eladóval szemben érvényesíthetik.

A kifejtett indokok alapján a Kúria a megyei bíróság ítéletét a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény /a továbbiakban: Pp./ 275. § /4/ bekezdése alapján hatályon kívül helyezte és a felperesek keresetét elutasította.

A felperesek a Pp. 78. §-a alapján kötelesek a beavatkozók megyei bíróság előtt és a felülvizsgálati eljárása során a Pp. 79. §-a szerint felszámítható költségeik megfizetésére.

A kereseti és felülvizsgálati eljárási illeték megfizetésére a felperesek az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény alapján kötelesek.

Budapest, 2013. február 5.

Dr. Kovács András sk. a tanács elnöke, Dr. Kovács Ákos sk. előadó bíró, Dr. Ónodi Csaba István sk. bíró