

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Kfv.III.37.474/2013/5.szám

A Kúria Világi-Hajdu Ügyvédi Iroda által képviselt felperes neve felperesnek a (...) jogtanácsos által képviselt alperes neve alperes ellen építés ügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indított perében - amely perbe az alperes pernyertességének előmozdítása érdekében (...) ügyvezető által képviselt (...) Kft. beavatkozott - a *Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 2013. május 16. napján kelt 10.K.29.153/2013/7. számon hozott ítélete* ellen a felperes részéről 8. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Kúria a Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 10.K.29.153/2013/7. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a Kúria a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 20.000 (azaz húszezer) forint felülvizsgálati eljárási perköltséget.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

Az ingatlan-nyilvántartás szerint a (...) szám alatti (...) hrsz-ú ingatlan társasház, az ingatlanon található épületet a (...) Kft. (a továbbiakban: építtető) építette. Az ingatlan déli határvonalán támfal található, amelyet az építtető által készítettetett kiviteli tervek alapján régi, lebontott melléképület falának felhasználásával építettek. Az építtető építési engedély iránti kérelmet nem nyújtott be. A támfal társasház felőli oldalán a (...) hrsz-ú ingatlant feltöltötték. A támfal a földmérési szakértői vélemény szerint (...) tulajdonában álló (...) hrsz-ú, az építtető tulajdonában maradt (...) hrsz-ú, és a (...) szám alatti társasház tulajdonában lévő (...) hrsz-ú ingatlanokon áll, ugyanakkor nem a beavatkozó tulajdonát képező (...) hrsz-ú és a felperes tulajdonát képező (...) hrsz-ú ingatlant elválasztó jogi telekhatáron áll, hanem a (...) hrsz-ú ingatlanon lévő épület melletti földfeltöltést tartja. Az építésügyi hatósági eljárás tárgyát képező támfal szakasz a felperes és a beavatkozó ingatlana közé beékelődő csonka telkek területére esik. A támfal a felperes ingatlanával közvetlenül határos, és a használatot tekintve szerves egységet képeznek.

A beavatkozó 2003. október 30. napján bejelentette, hogy a támfalból építőanyagok hullottak át az ingatlanukra. A támfal a (...) Önkormányzat tulajdonát képező (...) hrsz-ú ingatlant is érinti, ezért az építésügyi hatósági eljárásban (...) Önkormányzatának jegyzője (a továbbiakban: elsőfokú építésügyi hatóság) kijelölés alapján járt el. Az elsőfokú építésügyi hatóság megismételt eljárásban hozott VI-35-15/2011. számú határozatával helyszíni szemle tartását követően az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 47. §-ának (2) bekezdésének b) pontja, és 51. §-ának (1) bekezdése alapján kötelezte az építtetőt a támfal karbantartására, szerkezeti megerősítésére a szomszédos ingatlanon található irodaház működését nem akadályozó módon. Előírta, hogy az elkészült munkák szakszerűségéről felelős műszaki vezetői nyilatkozatot vagy szakértői nyilatkozatot kell benyújtani.

Az alperes az építtető fellebbezése folytán hozott V-B009/01046-5/2012. számú határozatával egyetemesen kötelezte az építtetőt, valamint a felperest az elsőfokú határozatban előírt építési munkák elvégzésére. Az alperes a felperest és az építtetőt a támfalkerítés megerősítéséhez szükséges műszaki leírás és építészeti műszaki tervdokumentáció benyújtására hívta fel. Az alperes a határozatának indokolásában kifejtette, hogy a 2009. július 20. napján készült szakértői vélemény szerint a felperes ingatlanán 1,15 méter, a 2005. december 15. napján tartott helyszíni szemle szerint 1-1,5 méter magas feltöltés készült. A szabálytalan építési tevékenységet az építtető végezte. A kialakult kedvezőtlen változások megszüntetése és a támfal állékonyságának megfelelő műszaki állapot visszaállítása az Étv. 51. §-ának (1) bekezdése szerint részben az építtetőt terheli, aki szabálytalan építési munkát végzett.

Az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK.) 45. §-ának (4) bekezdése szerint a telekhatáron álló támfal építésének kötelezettsége az érintett telkek tulajdonosait (kezelőit, használokat) a tulajdoni hányaduk és az érdekeltységük arányában együttesen terheli. Mivel a terepfeltöltés és a támfal a felperes (...) hrsz-ú ingatlanán épített lakóépület állékonyságának biztosítását, területének rendeltetésszerű és biztonságos használatát szolgálja, ezért az OTÉK. 45. §-ának (4) bekezdése alapján a felperest is terheli a támfal jókarbantartási kötelezettsége.

A felperes keresetet terjesztett elő az alperes határozatának felülvizsgálata iránt, amelyet a Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 2013. május 16. napján hozott jogerős ítéletével elutasított. Az eljáró bíróság ítéletének indokolásában kifejtette, hogy az Étv. 47. §-ának (2) bekezdésének d) pontja szerint az

építésügyi hatóságnak el kell rendelni az építmény jókarbantartására vonatkozó kötelezettség teljesítését, illetőleg az építmény felülvizsgálatát, szükség szerinti átalakítását, felújítását, helyreállítását, vagy lebontását, ha annak állapota az állékonyságot az élet- és egészség, vagy köz- és vagyonbiztonságot veszélyezteti. A közvetlen élet- és vagyonbiztonság veszélyeztetettségének reális bekövetkezését a korábban folyamatban volt építésügyi eljárásban S. I. igazságügyi építési szakértő 2006. szeptember 29. napján kelt szakértői vélemény is alátámasztotta. A szakértői vélemény szerint a falazott támfal döntő részben rendkívül rossz műszaki állapotban van, a beavatkozó ingatlan felől omladozik. A lehulló darabok nyilvánvalóan veszélyeztetik a beavatkozó ingatlanán található autókat, illetve az ott közlekedő embereket.

Az eljárt bíróság álláspontja szerint nem volt vitatható, hogy az építésügyi hatóság az intézkedést nem tagadhatta meg, hivatalból köteles volt eljárni. Az építésügyi hatósági eljárásban tisztázást nyert, hogy a terepfeltöltést a társasház építésére vonatkozó jogerős és végrehajtható építési engedélyhez tartozó tervdokumentáció nem tartalmazta, és nem képezte az építési engedélyezési eljárás tárgyát. A terepfeltöltés építéskor alkalmazandó 46/1997. (XII.29.) KTM. rendelet 9. §-ának (1) bekezdésének f) pontja szerint a terepfeltöltés építési engedély köteles építési tevékenység volt, ezért szabálytalanul végzett építési munkának minősül.

Az eljárt bíróság az Étv. 51. §-ának (1) és (2) bekezdése alapján kifejtette, hogy az alperes helytállóan kötelezte az építményrész hibáinak megszüntetésére a tulajdonost és az építtetőt, figyelemmel arra, hogy az életet, egészséget a köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztető állapot keletkezése a földfeltöltés és a támfal építési munkáinak végzése folytán következett, illetve következhet be. Az eljárt bíróság álláspontja szerint az építtető és a tulajdonos felperes köteles a veszélyhelyzet megszüntetésére, tekintet nélkül arra, hogy a támfal más ingatlanokat is érint, mivel a szabálytalan földfeltöltést az építtető végezte, és a támfal a felperes tulajdonát képező ... hrsz-ú ingatlanon található feltöltést tartja. Utalt arra, hogy az építésügyi hatósági eljárásokról és az építésügyi hatósági ellenőrzésről szóló 193/2009. (IX.15.) Korm.rendelet 45. §-ának (1) bekezdésének b) pontja nem zárja ki több személy együttes kötelezését, és amennyiben a kötelezettség teljesítése oszthatatlan, az egyetemleges kötelezését sem. A felperes társasház tulajdonosait az alperes a közös képviselő útján kötelezte az építési munkák elvégzésére, amely döntés nem jogszabálysértő.

A jogerős ítélet ellen a felperes felülvizsgálati kérelmet terjesztett elő, amelyben a jogerős ítélet hatályon kívül helyezésével az alperes határozatának hatályon kívül helyezését és

az alperes új eljárásra kötelezését kérte.

A felperes arra hivatkozott, hogy OTÉK. 45. §-ának (4) bekezdése szerint a telek határán álló támfal építésének kötelezettsége az érintett telkek tulajdonosait (kezelőit, használóit) a tulajdoni hányaduk és az érdekeltségük arányában együttesen terheli. Az OTÉK. 45. §-ának (4) bekezdésében foglaltakhoz képest az Étv. 51. §-ának (1) bekezdése szerint az építtető kötelezhető az építési munkák elvégzésére. Hangsúlyozta, hogy a felperes a támfalnak helyt adó teleknek nem tulajdonosa, nem építtetője és az OTÉK. 45. §-ának (4) bekezdésének alkalmazását az Étv. 51. §-ának (1) bekezdése kizárja. Utalt arra, hogy az építésügyi eljárásban földmérő szakértő felmérése alapján megállapítást nyert a támfalkerítés elhelyezkedése, amely megállapításokat a közigazgatási eljárásban és a határozat felülvizsgálata iránt indult perben a felek nem vitattak. A felmérés alapján kétséget kizáróan megállapítható, hogy a támfal egyetlen része sem áll a telek határán. Amennyiben a támfal nem a telek határán helyezkedik el, az OTÉK. 45. §-ának (4) bekezdésének alkalmazása kizárt. Megjegyezte, hogy az OTÉK. 45. §-ának (4) bekezdésének alkalmazása esetén ahrsz-ú szomszédos ingatlan tulajdonosát, a beavatkozót is kötelezni kellett volna az építésügyi hatóság által elrendelt munkák elvégzésére. Előadta, hogy az építésügyi hatósági eljárásokról és építésügyi hatósági ellenőrzésről szóló 193/2009. (IX.15.) Kormányrendelet 45. §-ának (1) bekezdése kötelezés esetére irányadó megosztási rendet határoz meg, és nem a több személy együttes, egyetemleges kötelezését tette lehetővé.

A felperes hivatkozott arra, hogy a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Ttv.) 3. §-ának (1) bekezdésének a) pontja szerint jogszabálysértő az alperes határozatában foglalt döntés, mivel az eljárásban ügyfélként a felperes neve vett részt, a határozat azonban a társasház tulajdonosait, mint természetes személyeket kötelezte. A társasház közös képviselőjét a ... Kft. látja el, aki nem rendelkezett a tulajdonosoktól kapott meghatalmazással.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában történő fenntartását kérte.

A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. §-ának (1) bekezdése alapján a Pp. 275. §-ának (2) bekezdésében meghatározott keretek között tárgyaláson kívül bírálta el.

A Kúria rámutat arra, hogy az Étv. 47. §-ának (2) bekezdésének c) pontja alapján az elsőfokú építésügyi hatóság az állékonyságot, életet, egészséget, köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztető állapot megszüntetésének elrendelését a felperes tulajdonát képező ingatlanon található építési engedély nélkül elvégzett

terepfeltöltés és a rendeltetésszerű biztonságos használatra nem alkalmas támfal építési munkáinak elvégzése folytán rendelte el. A felperes sem vitatta, hogy a terepfeltöltést az építtető végezte el építési engedély nélkül, és e földfeltöltést a támfal tartja.

Az a tény, hogy a szakértői vélemény szerint a támfal nem az ingatlanok közötti jogi térképi határvonalon helyezkedik el és az érintett ingatlanok számát tekintve több tulajdonosa van, nem vizsgálható, mert az ingatlan-nyilvántartási térképi határvonallal kapcsolatban a bíróság hatáskörébe tartozó polgári jogi igények az építésügyi hatósági eljárásban nem bírálhatók el. Az Étv. 47. §-ának (2) bekezdésének c) pontja szerint az állékonyságot az életet, az egészséget a köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztető állapot megszüntetése nem érinti az ingatlanok tulajdonosainak polgári jogi igényét.

Az építésügyi hatóságoknak azonban a rendeltetésszerű és biztonságos használatra nem alkalmas támfalról, a szükséges építési munkák elvégzéséről az építésügyi hatósági eljárásban dönteniük kellett. Az OTÉK. 45. §-ának (4) bekezdése szerint az érintett telkek tulajdonosait kell kötelezni a támfal építésének elvégzésére. Az Étv. 51. §-ának (1) bekezdésének első mondata szerint, ha jogszabály eltérően nem rendelkezik, az ingatlan tulajdonosát kell kötelezni az építésügyi hatóság által elrendelt munkák elvégzésére. A felperes társasház a terepfeltöltéssel érintett ingatlan tulajdonosa és a rendeltetésszerű és biztonságos használatra nem alkalmas támfal részben az ingatlanon helyezkedik el, és a terepfeltöltést támasztja. A közigazgatási ügy iratai alapján tisztázást nyert, hogy a terepfeltöltést építési engedély nélkül az építtető végezte.

A Kúria álláspontja szerint a fentiekből eredően az eljáró bíróság helytállóan állapította meg, hogy a kötelezettek személyének meghatározása körében figyelembe kell venni a korábbi, nem az ingatlanon található lakóépület építésével egyidejűleg épített támfal funkcióját, és az építési engedély nélkül elvégzett terepfeltöltést, amelyből következően a jogerős ítélet nem sérti a felülvizsgálati kérelemben megjelölt építési jogszabályokat.

A Ttv. 3. §-ának (1) bekezdése szerint a társasház tulajdonosainak közössége (a továbbiakban: közösség) az általa viselt közös név alatt az épület fenntartása és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat, önállóan perelhet és perelhető, gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat, viseli a közös tulajdon terheit. A perbeli cselekvőképesség a közös képviselőt (intézőbizottság elnökét) illeti meg. A társasháznak vagy a tulajdonostársaknak ezzel ellentétes rendelkezése harmadik személyekkel szemben hatálytalan. A (3) bekezdés szerint a közösség

egészét terhelő kötelezettség teljesítésért a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk - vagy a szervezeti-működési szabályzatban ettől eltérően meghatározott mérték - szerint felelnek az egyszerű sortartásos kezesség szabályai szerint.

A Kúria megállapította, hogy a jogerős ítélet nem jogszabálysértő abban a vonatkozásban, hogy a Ttv. 3. §-ának (1) bekezdése szerint a közigazgatási eljárásban és perben a tulajdonostársakat a perbeli cselekvőképességgel rendelkező közös képviselő képviselte, a felülvizsgálni kért határozatban foglalt kötelezettség teljesítése azonban a Ttv. 3. §-ának (3) bekezdése értelmében a tulajdonostársakat terheli.

A Kúria mindezekre tekintettel a jogerős ítéletet a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A Kúria a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján kötelezte a felperest a felülvizsgálati eljárásban felmerült költség és a 6/1986.(VI.26.) IM. rendelet 13. §-ának (2) bekezdése szerint a tárgyi illeték feljegyzési jog folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték viselésére.

Budapest, 2013. november 26.

Dr. Kovács András s.k. a tanács elnöke, Dr. Dávid Irén s.k. előadó bíró, Dr. Kovács Ákos s.k. bíró