

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma:	Kfv.II.37.050/2016/11.
A tanács tagjai:	Dr. Kalas Tibor a tanács elnöke Dr. Rothermel Erika előadó bíró Dr. Márton Gizella bíró
A felperes:	Felperes (cím)
A felperes képviselője:	Dr. Szigeti József ügyvéd (cím)
Az alperes:	Budapest Főváros Kormányhivatala (1012 Budapest, Logodi utca 38-40.)
Az alperes képviselője:	Dr. ... jogtanácsos
A felperesi beavatkozók:	I. rendű felperesi beavatkozó (cím) II. rendű felperesi beavatkozó (cím) III. rendű felperesi beavatkozó (cím) IV. rendű felperesi beavatkozó (cím) V. rendű felperesi beavatkozó (cím) VI. rendű felperesi beavatkozó (cím) VII. rendű felperesi beavatkozó (cím) IV. rendű felperesi beavatkozó (cím)
Az alperesi beavatkozó:	Alperesi beavatkozó (cím)
Az alperesi beavatkozó képviselője:	Dr. Jámbor Attila ügyvéd (cím)
A per tárgya:	építési ügy
A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:	felperes
A felülvizsgálni kért jogerős határozat:	Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 10.K.30.734/2015/18.

Rendelkező rész

A Kúria

– a Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 10.K.30.734/2015/18. számú ítéletét hatályon kívül helyezi, az alperes BPD/002/01169-2014. számú határozatát – az elsőfokú határozatra is kiterjedően – hatályon kívül helyezi és az elsőfokú hatóságot új eljárásra kötelezi;
– kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 50.000 (ötvenezer) forint együttes elsőfokú és felülvizsgálati eljárási költséget.

A 30.000 (harmincezer) forint kereseti és 70.000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] Budapest II. kerület Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Műszaki Iroda **B.M.** és **V.L.** (a továbbiakban: építtetők) kérelmére Budapest, ... helyrajzi számú, természetben ... számú ingatlanon meglévő lakóépület földszint 1. szám alatti lakásának belső átalakítására, új szélfogó építésére az építési engedélyt 1997. május 22. napján kelt VI.1605/97. számú határozatával feltételekkel megadta. Az építtetők az építési tervektől eltértek, ennek folytán fennmaradási engedély iránti kérelmet terjesztettek elő, melyet az építésügyi hatóság 2006. január 16. napján kelt VI.3415/2005. számú határozatával megadott. Az elsőfokú hatóság a fennmaradási/használatbavételi engedélyt megadó határozatot 2006. február 10. napjával jogerősítő záradékkal látta el. **S.K.** (a továbbiakban: alperesi beavatkozó) 2005. október 28. napján adásvételi szerződéssel megvásárolta a földszint 1. szám alatti lakás tulajdonjogát az építtetőktől. Az alperesi beavatkozó 2010. július 6-án kérelmet terjesztett elő az elsőfokú építésügyi hatósághoz, melyben sürgős segítséget és ügye kivizsgálását kérte annak okán, hogy az általa megvásárolt lakás teljes egészében vizes, penészes, dohos; a főfalak aljzata és a konyhai mennyezeti födém omlásnak indult, a lakás lakhatásra alkalmatlan és egészségre veszélyes. Az alperesi beavatkozó **G.I.** igazságügyi szakértő, továbbá **K.L.** okleveles építészmérnök szakértő szakvéleményét benyújtotta az elsőfokú hatósághoz. Az elsőfokú hatóság 2010. augusztus 27. napján kelt VI.1614-5/2010. számú határozatával kötelezte a ... számú, ... helyrajzi számú épület tulajdonosait, hogy a határozat jogerőre emelkedésétől számított 45 napon belül a lakóépület nyugati oldalán a csapadékvíz elvezetését, a lakóépület talajnedvesség elleni szigetelését építsék ki, a földszint 1. számú lakás fölötti födém nedvesedését okozó gépészeti vezetékeket tárták fel és javítsák meg, valamint az elvégzett munkák szakszerűségét felelős műszaki vezetővel, vagy műszaki szakértővel igazolják.
- [2] A kötelezést elrendelő határozattal szemben **F.Z.** és további 7 tulajdonos fellebbezést terjesztett elő.
- [3] A fellebbezésben foglaltak alapján az elsőfokú építésügyi hatóság másik hatóság kijelölését kérte, ezzel egyidejűleg az elsőfokú hatóság a kötelezést kimondó határozatát saját hatáskörben visszavonta, melyet a felettes szerv 50.Bp.549/4/2010. számú végzésével helybenhagyott. Ugyanakkor a perbeli ingatlan földszint 1. számú lakásának bővítése ügyében kiadott VI.3415/2005. számú fennmaradási és használatbavételi engedélyező határozattal szemben benyújtott kézbesítési vélelem megdöntésére irányuló kérelmet elutasította. Az új eljárásra kijelölt Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Önkormányzat Jegyzője (a továbbiakban: kijelölt elsőfokú hatóság) 2014. július 3. napján kelt IX:3520/9/2014. számú határozatával egyetemlegesen kötelezte a perbeli ingatlan tulajdonosi közösségét arra, hogy

1. a lakóépület nyugati oldalán a csapadékvíz elvezetését a lakóépület talajnedvesség elleni szigetelését építse ki;
2. a földszint 1. számú lakás fölötti földem nedvességét okozó gépészeti vezetékeket tárja fel és javítsa ki;
3. az utcafrontról nézve a telek jobb oldalán elhelyezkedő támfal leesés elleni védelem érdekében szükséges korlátot építsék meg.

A teljesítési határidőt a határozat jogerőre emelkedésétől számított 90 napban jelölte meg, és előírta az elvégzett munkák szakszerűségének felelős műszaki vezetővel vagy építésügyi műszaki szakértő nyilatkozatával történő igazolását. A kijelölt elsőfokú hatóság határozatának indokolásában kifejtette, hogy eljárása során nem vizsgálta a földszint 1. számú lakást érintően az eljárás indulása előtt több évvel lezajlott és végül 2005. évben kiadott és 2006. február 10-én jogerőre emelkedett fennmaradási és használatbavételi engedéllyel zárult építési munkákat, azok közrehatását.

- [4] Az elsőfokú határozat ellen a felperes fellebbezéssel élt, melynek alapján az alperes 2014. október 27. napján kelt BPD/002/01169-3/2014. számú határozatában az elsőfokú határozatot azzal a változtatással hagyta helyben, hogy a felhívás 3. pontjából a „kötelezetteket” kifejezést törölte és helyébe a „társasház tulajdonosi közösségét” szövegrészt helyezte hatályba.

A kereseti kérelem és az alperesi ellenkérelem

- [5] A felperes, mint a társasház egyik tulajdonostársa, a jogerős másodfokú határozat ellen keresetet terjesztett elő, amelyben kérte az alperes határozatának az elsőfokú határozatra kiterjedő bírósági felülvizsgálatát, annak hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú kijelölt hatóság új eljárásra kötelezését.
- [6] Az alperes a kereset elutasítását kérte, a határozatának indokolásában foglaltakat fenntartotta. Kifejtette, hogy jelen eljárás tárgya az ingatlanon fennálló épület jó karbantartására vonatkozó hatósági kötelezés volt, a korábban kiadott fennmaradási engedély nem képezte az eljárás tárgyát.

Az elsőfokú ítélet

- [7] Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította. Ítéletének indokolásában hivatkozott az 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 47.§ (2) bekezdésére, valamint 51.§ (1), (2), (3) és (4) bekezdéseire, melyekből azt a következtetést vonta le, hogy az építményeket a jó műszaki állapot folyamatos fenntartása mellett csak rendeltetésüknek, a rájuk vonatkozó hatósági előírásoknak és engedélyeknek megfelelő célra lehet használni. A bíróság rámutatott arra, hogy az Étv. 47.§ (2) bekezdés b), c) és d) pontjai alapján a hatóságnak a veszélyhelyzet elhárításához kapcsolódóan állt fenn intézkedési kötelezettsége, melyet hivatalból kellett gyakorolnia. Ettől az eljárástól elkülönül a szabálytalan építési tevékenység jogkövetkezményeivel kapcsolatos eljárás, miként ezt már a Kúria is rögzítette elvi határozatában. Az a döntés kimondta, hogy a veszélyhelyzetet jelentő állapot megszüntetése iránt időbeli korlát nélkül köteles a hatóság intézkedni, míg a szabálytalan építkezés esetén átalakításra vagy bontásra csak a szubjektív, illetve objektív határidőn belül kötelezhet. Az elsőfokú bíróság hivatkozott az ÁNTSZ Budapest I-II-XII. kerületi Intézetének 2010. szeptember 15. napján kelt szakvéleményére, amely megállapította, hogy a perbeli építmény földszint 1. számú lakásában történő huzamosabb tartózkodás feltehetően az egészségre ártalmas. A bíróság hivatkozott továbbá K.L. építésügyi szakértő 2010. június 5-én kelt szakvéleményére, amely szintén alátámasztotta, hogy a földszint 1. szám alatti lakásban a vizesedés ténykérdés, és további romlás várható. A szakértő kifejtette, hogy a meghibásodás oka többek között az, hogy az épületet 1910-ben építették, vízszigetelést az épület nem kapott, a csapadékvíz elvezetése és a felszíni víz elvezetése nem megoldott. Az elsőfokú bíróság a felperesnek azzal a kifogásával kapcsolatban, hogy a 2006-ban jogerőre emelkedett fennmaradási engedély szabálytalan kézbesítése okán máig

nem jogerős kifejtette, hogy az akkor hatályos, a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 50.§-ának szövege még úgy szólt, hogy a hivatalos iratok kézbesítése a társasház közös képviselőjének elegendő, nem volt előírás, hogy minden tulajdonostárs megkapja a határozatot, így a jelen per keretei között a jogerős fennmaradási engedély jogereje sem és tartalma sem vizsgálható.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [8] A felperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és helyette új, a kereseti kérelemnek helyt adó határozat meghozatalát kérte. Álláspontja szerint az ítélet jogszabálysértő, mert az eljáró bíróság érdemben nem reagált a felperesi keresetben is szereplő, az alperesi, illetőleg az elsőfokú közigazgatási határozat hibáit alátámasztó érvekkel. A felperes felülvizsgálati kérelmében előadta, hogy a hatóságok megsértették a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvényt (a továbbiakban: Ket.), közte annak 29.§-át akkor, amikor az eljárás megindításáról az eljárásban érintett társasházi tulajdonosokat nem értesítették. A felperes hangsúlyozta, hogy maga az eljárás sem a tulajdonostársak, hanem F.E. építető ellen indult meg. Az eljárás visszamenőleges hatállyal történt megindítása önmagában olyan súlyos eljárási szabálysértés, amely a hatályon kívül helyezést megalapozná. Ezen túlmenően a felperes kifogásolta, hogy az eljárás során nem változott az ügyfél személye, mert a hatóság később sem hozott határozatot a társasház ügyfélként történő bevonásáról. A felperes a 2012. április 5. napján, valamint 2014. március 27. napján tartott helyszíni szemlére vonatkozóan sérelmezte, hogy ezekről értesítést a tulajdonosok nem kaptak, észrevételeik megtételére nem volt lehetőségük. Mindezzel sérült az Ket. 1.§ (3) bekezdése és 2.§ (1)-(2) bekezdése. A felperes szerint a jogerős ítélet sérti a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 3.§ (2) bekezdését és 221.§ (1) bekezdését.
- [9] Az I. rendű felperesi beavatkozó nyilatkozatában lényegében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az alperesi határozatnak az elsőfokú határozatra történő hatályon kívül helyezését kérte. Álláspontja szerint a hatósági határozatok számtalan hibában szenvednek, úgy mint az ügyfél személye, továbbá a tényállás tisztázásának teljes hiánya. Véleménye szerint nem fogadható el, hogy a tulajdonosi közösséget azért kötelezi a hatóság egy nagy volumenű felújításra, mert a perbeli lakás állapota egészségre ártalmas. Kifogásolta, hogy a hatóság a helyszíni szemlét követően csak 3 évvel később hozott kötelezést kimondó határozatot a felújításról, ami túl hosszú idő az azonnali intézkedést követelő helyzethez képest. Továbbá sérelmezte azt is, hogy az alperes jogelődje a perbeli ingatlan építési engedélyezése ügyében jelölte ki az eljáró elsőfokú hatóságot, így nem fogadható el, hogy a vizsgálat tárgya módosult, és már a földszint 1. számú lakás állapotára nézve született határozat. Hangsúlyozta, az előzmények között fontos megemlíteni, hogy a ház több, mint 100 éves, az ingatlankezelő 50 éven keresztül elmulasztotta a karbantartást. A ház vizesedését megakadályozni csak úgy lehet, ha az Önkormányzat helyreállítja a csapadékelvezetést a Kinizsi Pál utcában, továbbá a tulajdonosok csak akkor tudják elvégezni a kötelezésben foglalt munkálatokat, ha a földszint 1. számú lakáshoz épített nagyméretű szélfogó elbontásra kerül, mert az kifejezetten a lakásba tereli a csapadékvizet. A beavatkozó az ítélet megsemmisítését azért is kérte, mert a tárgyaláson a felperesnek nem volt lehetősége álláspontja kifejtésére. A felperes kérdéseket kívánt az alperesnek feltenni, amelyre nem kapott lehetőséget. A beavatkozó álláspontja szerint nem az ügy lényege, hanem a bíróság elfoglaltsága és a tárgyalás körülményei motiválták a végül megszületett döntést. Hangsúlyozta, hogy az építésügyi hatósági határozat az építésszakma megcsúfolása, a kötelezésként rájuk rótt munkálatok elvégzésének tervezését egyetlen magára adó építész sem vállalja el. Méltánytalannak értékelte a beavatkozó, hogy a lakóközösséget, illetve a tulajdonosi közösséget kötelezték egy nagy anyagi terheléssel járó munkálat elvégzésére, amelyre még a munkálatokhoz szükséges teljesítési határidőt sem kaptak. Mindezt egy olyan eljárás után, amikor az alperesi beavatkozó bejelentését követő 6 évben a hatóságok részéről senki nem vette fel a

kapcsolatot a tulajdonosokkal. A beavatkozó a felperes által az alpereshez intézett kérdéseket csatolta nyilatkozatához, illetve azok közül kiemelte azt a kérdést, amely a peren kívüli megegyezésre vonatkozott. A beavatkozó nyilatkozata kiegészítésében korábbi kifogásait foglalta össze.

- [10] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő, a II.-IX. rendű felperesi és az alperesi beavatkozó nyilatkozatot nem tettek.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [11] A felperes felülvizsgálati kérelme alapos.
- [12] A Kúria álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a helyesen megállapított tényállásból téves következtetésre jutott a közigazgatási határozatok jogszerűségével kapcsolatban, döntésével és indokaival a felülvizsgálati bíróság nem ért egyet.
- [13] A Kúria rámutat arra, hogy az Étv. 47.§ (2) bekezdése valóban kimondja, hogy az építésügyi hatóságnak el kell rendelnie az építmény átalakítását, bontását, újraépítését, ha az életet, egészséget, köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztet. A fentiek alapján vitathatatlan, hogy a hatóságnak a veszélyhelyzet elhárításához kapcsolódóan állt fenn intézkedési kötelezettsége, melyet hivatalból kellett gyakorolnia. Ez azonban nem jelenti azt, hogy ne kellene betartania az eljárási szabályokat és ne kellene tisztáznia a tényállást. A kijelölt elsőfokú hatóság nem intézkedett kellő gyorsasággal, eljárása mintegy négy évig tartott. Ez az eljárási hatékonyság nem indokolja a további eljárási szabálysértéseket. A Kúria egyetért azzal, hogy a hatóság nem azzal követett el jogsértést, hogy elmulasztotta értesíteni a tulajdonosokat, mivel azok a megelőző eljárásokból már tudtak az alperesi beavatkozó bejelentéséről, hanem azzal, hogy nem biztosította részvételüket az eljárásban. E körben vétett az eljárási szabályok ellen azzal, hogy nem biztosította számukra az ügyféli jogokat, nem tette lehetővé, hogy nyilatkozzanak, betekintsenek az iratokba, megismerjék a bizonyítékokat, ők maguk (ellen)bizonyítsanak, részt vegyenek a helyszíni szemléken. A kijelölt elsőfokú hatóság az ilyen módon lefolytatott eljárás eredményeképpen az abból kizárt tulajdonosokat kötelezte az életveszély elhárítására. Ezzel – a miként arra a felperes keresetében hivatkozott – sérült a Ket. 2.§ (3) bekezdése, a 3.§ (2) bekezdés b) pontja, az 50.§ (1) bekezdése. A Kúria egyetért a felperessel abban, hogy nem került tisztázásra, miben valósul meg az életveszély, mi a forrása, miként lehet azt a leghatékonyabban elhárítani. Ugyanakkor a Kúria rámutat arra, hogy a perbeli eljárástól valóban elkülönül a szabálytalan építési tevékenység jogkövetkezményeivel kapcsolatos eljárás, az annak során elkövetett esetleges jogsértések ebben az eljárásban nem vizsgálhatók, de a ténybeli következményei – pl. szélfogó léte és hatása – nem hagyható figyelmen kívül. Az elsőfokú bíróság szerint sem vitás, hogy a kialakult veszélyállapotnak egy korábbi fennmaradási és használatbavételi engedéllyel zárult építési munka lehetett a részbeni oka. Ennek folytán megállapítható, hogy az eljárásban a releváns és nem releváns tények nem kerületek elhatárolásra.
- [14] A Kúria megállapította, hogy az Étv. 51.§ (1)-(2), bekezdései lehetővé teszik, hogy az eljáró hatóság az általa elrendelt munkálatok elvégzésére elsősorban a tulajdonost, de akár az építtetőt, vagy a kivitelezőt kötelezze. Ennek eldöntése is a tényállás tisztázását igényelte volna, amellyel azonban a hatóság szintén adós maradt. A hatóság azt sem mérte fel, mennyiben járulhat hozzá az alperesi beavatkozó a kötelezés teljesítéséhez, felmerülhet-e az Étv. 51.§ (3) bekezdésének alkalmazása. A közigazgatási eljárás legnagyobb hiányossága az, hogy a kialakult veszélyhelyzet elhárítása kapcsán a hatóság nem határozta meg, mennyiben állapítható meg a közös tulajdoni rész érintettsége, mi alapján kötelezhető „a társasház tulajdonosi közössége”.
- [15] A megismételt eljárásban a kijelölt elsőfokú hatóságnak mindenekelőtt tisztáznia kell az ügyféli kört. Ezt követően az ügyfelek bevonásával, az ügyféli jogok gyakorlásának biztosítása mellett kell a tényállást maradéktalanul tisztázni, a releváns tények meghatározását követően azok valódiságáról meggyőződni. E körben kiemelt figyelmet kell szentelni annak, hogy mennyiben állapítható meg a

közös tulajdon érintettsége. A kijelölt elsőfokú hatóság csak ezt követően lesz abban a helyzetben, hogy a veszélyhelyzet elhárítása érdekében megalapozott, jogszerű döntést hozzon mind az elvégzendő munkálatok, mind a kötelezettek meghatározásával.

- [16] Minderre tekintettel a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275.§ (4) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte, és a Pp.339.§ (1) bekezdése alapján a felperes keresetét nagyobb részben alaposnak értékelve, az alperes határozatát, az elsőfokú határozatra kiterjedően hatályon kívül helyezte és az elsőfokú hatóságot új eljárásra kötelezte.

Záró rész

- [17] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274.§ (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.
- [18] A pereszes alperes a Pp. 270.§ (1) bekezdése folytán a felülvizsgálati eljárásban is alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján köteles a felperes jogi képvisellel felmerült elsőfokú és felülvizsgálati eljárási költsége megfizetésére, melynek összegét a Kúria a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3.§ (3) és (5) bekezdései alapján állapította meg a perben kifejtett munkára tekintettel.
- [19] Az alperes személyes költségmentessége okán a illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt kereseti és felülvizsgálati eljárási illetéket a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 14.§-a alapján az állam viseli. Tekintettel arra, hogy a felperest a Kúria illeték viselésére nem kötelezte, a felperes a sürgősen szükségesül lerótt 70.000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati illetéket az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 80.§ (1) bekezdés i) pontja alapján az adóhatóságtól visszaigényelheti.

Budapest, 2016. november 16.

Dr. Kalas Tibor s.k. a tanács elnöke, Dr. Rothermel Erika s.k. előadó bíró, Dr. Márton Gizella s.k. bíró