

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Kfv.III.37.211/2018/3.

A tanács tagjai: . Kovács András a tanács elnöke
. Mudráné dr. Láng Erzsébet előadó bíró
. Fekete Ildikó bíró

A felperes: (...)

A felperes képviselője: 1. sz. Ügyvédi Iroda

Az alperes: Budapest Főváros Kormányhivatala

Az alperes képviselője: (...) jogtanácsos

Alperesi beavatkozó:

A per tárgya: közigazgatási határozat bírósági
felülvizsgálata

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes

A felülvizsgálni kért jogerős határozat: Fővárosi Közigazgatási és
Munkaügyi Bíróság 15.K.31.133/2017/12.

Rendelkező rész

A Kúria a Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság
15.K.31.133/2017/12. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a Kúria a felperest, hogy fizessen meg az államnak - külön
felhívásra - 70.000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati eljárási
illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak helye nincs.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] Az alperesi beavatkozó 2016. június 5. napján építési engedély
iránti kérelmet nyújtott be a (...) szám alatti, (...) hrsz.-ú
ingatlanon meglévő garázslejáró rámpa bontására és autóemelő akna
építésére. Az elsőfokú közigazgatási hatóság (...) Önkormányzat
Jegyzője (a továbbiakban: elsőfokú építésügyi hatóság) 2016. július
21-én kelt BDV/14648-15/2016. számú határozatával az ingatlanon
meglévő garázslejáró rámpa és autóemelő akna építésére az építési

engedélyt feltételekkel, kikötésekkel megadta. Megállapította, hogy a tervezett építési munka megfelel a műszaki követelményeknek, az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (IX.08.) Korm. rendelet (a továbbiakban Korm. rendelet) 17-18. §-ában, illetve az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 18-22. §-aiban, továbbá a 31. §-ban előírtaknak, ezért az építési engedélyt megadta. Hivatkozott az örökségvédelmi szakhatósági állásfoglalásra, és a beszerzett településképi véleményre is.

- [2] A felperes fellebbezést terjesztett elő a határozat ellen, amelyben előadta, hogy a tárgyi ingatlan közös tulajdonban áll, valóságban több lakásos társasház, amelynek alapító okirata tárgyában polgári peres eljárás van folyamatban. A közös tulajdonban álló épület építési engedélyezéséhez szükség van valamennyi tulajdonos hozzájárulására, ugyanakkor a határozatból nem derül ki, hogy a hozzájáruló nyilatkozatok rendelkezésre állnak-e. Az mindenesetre tény, hogy a felperes mint társ tulajdonos az építkezéshez nem járult hozzá. Kérte az elsőfokú határozat megsemmisítését, valamint új eljárás lefolytatásának elrendelését.
- [3] A fellebbezés folytán eljáró alperes 2016. szeptember 9-én kelt BP/1003/00205-4/2016. számú határozatával az elsőfokú határozatot a fellebbezés elutasítása mellett az indokolási rész részbeni kiegészítésével helybenhagyta.
- [4] Kiemelte, hogy a jeleni hatályos építésügyi jogszabályok alapján az építési engedélyezési eljárásban az építésügyi hatóság az építési jogosultságot nem vizsgálhatja. Az építési engedélyezési eljárásban nem kell az építkezéssel érintett ingatlan társ tulajdonosainak hozzájárulását benyújtani az építtetőnek a hatóság felé. A jegyzőnek csak az átalakítással érintett építkezés tekintetében az építésügyi előírások betartását kötelessége vizsgálni. A tervezett építkezéssel a beépítési paraméterek nem változnak, azokat az építkezés nem érinti. Az építési munka az előírt feltételekkel az Étv. 31. §-ában, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) vonatkozó jogszabályhelyein rögzített feltételeknek megfelel. A tervezett építkezés az előírt feltételekkel építésügyi előírást nem sért. Hivatkozott még az Étv. 37. § (1)-(2) bekezdéseire, valamint az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 5. §-ára is.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [5] A határozattal szemben a felperes terjesztett elő keresetet. Kérte a másodfokú határozat felülvizsgálatát, annak az elsőfokú határozatra is kiterjedő hatályon kívül helyezését és az építésügyi hatóság új eljárásra kötelezését. Előadta, hogy a tárgyi ingatlan

társasház, az alapító okirat létrehozásával kapcsolatban per van folyamatban, az alapító okirat egyik vitatott pontja, hogy a meglévő épület megosztása egyes albetétekre miként történjen a társtulajdonosok között. A másodfokú hatóságnak a fellebbezésben írt azon érve, mely a közös tulajdonban lévő épületen történő változást, és ahhoz a társtulajdonosok hozzájárulásának kérdését polgári jogi vitának tekinti, ezért azt nem döntheti el, téves jogértelmezés.

- [6] Az építési engedélyt építési jogosultsággal rendelkező építtetőnek lehet csak biztosítani. Közös tulajdon esetén ezt a tulajdoni lappal kell igazolni, valamint azzal, hogy a társtulajdonosok az építkezéshez hozzájárultak. A felperes, mint társtulajdonos nem járult hozzá az engedély kiadásához, és nézete szerint ez nem polgári jogi kérdés, hanem alapkérdés, hogy egy építési eljárásban van-e joga az építtetőnek az ingatlanon építkezni.
- [7] Az alperes ellenkérelmében a felperes keresetének elutasítását, perköltségben való marasztalását kérte, fenntartva a határozati indokait. Külön kiemelte, hogy a felperes kifogásai nem tárgyai az építésügyi hatósági eljárásnak, azok amennyiben beigazolódnának, egy jövőbeni birtokvédelmi, esetleg polgári jogi igényt megalapozó eljárás tárgyai lehetnek.
- [8] Az alperes álláspontjához csatlakozott az alperesi beavatkozó is, szintén kérte a kereset elutasítását, és megjegyezte, hogy az ingatlanon a már meglévő garázslehajtó halaszthatatlanná vált felújítása történik, hogy autóval biztonságosan ki lehessen hajtani a keskeny utcára.

Az elsőfokú ítélet

- [9] Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította. Kifejtette, hogy a felperes a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 164. § (1) bekezdése szerint ráháruló bizonyítási teher ellenére nem igazolta kétséget kizáróan, hogy az alperesi határozat az ügy érdemére kihatósan jogszabálysértő. A bíróság megállapította, hogy a jogi képviselővel eljáró felperes a keresetében konkrét jogszabálysértést nem jelölt meg, egyetlen jogszabályi rendelkezésre sem hivatkozott, márpedig a bíróság a határozatot a Pp. 339. § (1) bekezdésre figyelemmel kizárólag jogszabálysértés esetén helyezheti hatályon kívül. Rámutatott a bíróság, hogy az alperes az Étv. 18. § (1) bekezdése, 31. §-a, 36. § (1) bekezdése, 37. § (1), (2) bekezdéseire, továbbá a Korm. rendelet 17. § (1) bekezdése és (6)-(10) bekezdéseire, a 18. § (1) bekezdés a)-i) pontjaira hivatkozva jogszerűen jutott arra a megállapításra, hogy a jelenleg hatályos építési jogszabályok alapján az építési engedélyezési eljárásban az építési hatóság az építési jogosultságot nem vizsgálhatja, azaz az építési engedélyezési eljárásban nem kell az építkezéssel érintett ingatlan társtulajdonosainak a hozzájárulását benyújtani az építtetőnek. Tekintettel arra, hogy a tárgyi ingatlanra a tervezett építési

munka az OTÉK, a BVKSZ, valamint a KÉSZ vonatkozó előírásainak és az Étv. 36. § (1) bekezdésben rögzített feltételeknek megfelelt, így az építési engedély megadásának feltételei fennállnak, annak műszaki akadálya nem volt. Az, hogy a társasház közösség ad-e hozzájárulást a tervezett kivitelezéshez, polgári jogi kérdés. Utalt ezzel összefüggésben a 191/2009. (IX.15.) Korm. rendelet 5. § (5a)-(5b) bekezdéseire is.

[10] Mindezekre tekintettel a keresetet elutasította.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[11] A jogerős ítélettel szemben a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, kérte a bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését és új eljárásban új határozat hozatalára utasítását. Megsértett jogszabályként az 1959. évi IV. törvény (régi Ptk.) 112. § (1) bekezdésére és 115. § (3) bekezdésére hivatkozott. Előadta, hogy az elsőfokú bíróság a tényállást, a határozatok tartalmát helyesen rögzítette, tényállásbeli vita a felek között nincs, a felek közötti vita jogvita. A felperes álláspontja szerint az elsőfokú bíróság jogi szemlélete hibás, ugyanis a jogszabályokat nem lehet önmagukban vizsgálni, a rendszertani értelmezése nélkül. Felperes keresete kifejtette, hogy az építtető egy közös tulajdonban álló építményrész tulajdonosa, a közös tulajdonban álló építmény, a társasház alapítása tárgyában pedig peres eljárás van folyamatban. A közös tulajdon szabályai szerint az építtető egyetlen társtulajdonos hozzájárulását sem kérte az építményen történő beavatkozás ügyében. Az a tény, hogy az Étv. az építési jogosultság vizsgálatát külön nem írja elő, sőt amint az elsőfokú bíróság megállapította, az engedélyezési eljárásban a hatóság az építési jogosultságot nem is vizsgálhatja, alapvetően téves jogi szemléletet tükröz. Az építési törvénynek az építési jogosultság kérdésében külön jogszabályt nem kell tartalmaznia, és az építésügyi eljárás során sem szükséges külön jogszabályban rendezni azt a kérdést, hogy ki és hol építkezhet. Az építési törvény azokat a jogokat és kötelezettségeket írja elő, amelyek a szakmai lebonyolítás kereteit határozzák meg. A helyes rendszertani értelmezés szerint az a kérdés, hogy valaki egy ingatlanon építkezést folytathat-e építési engedély alapján, feltételezi, hogy a hatóság az engedély kiadásakor vizsgálja, van-e építési jogosultsága az építtetőnek. Ez nem szomszédjogi kérdés, hanem alapkérdés.

[12] Idegen ingatlanon nem jogosult építeni senki. Ezért ilyen építési engedélyt a tulajdonos rendelkezési jogának megsértésével, és a tulajdonjog védelmére vonatkozó jogosultság figyelmen kívül hagyásával lehet csak kiadni. Ez egy olyan alapvető alkotmányos jogot érintő kérdés, amelyet nem lehet negligálni. Az, hogy egy szakmai jogszabály alapvető jogosultságra nem hivatkozik vissza, nem jelenti azt, hogy ezeket a jogokat az eljárás során a hatóságnak nem kell figyelembe vennie. Egyébként felperes

álláspontja szerint az építkezéshez való jogosultság kérdése egyben szakkérdés is.

- [13] Fentiekre tekintettel kérte az ítélet hatályon kívül helyezését és a bíróság új eljárásra kötelezését, és kérte előírni az építésügyi hatóságnak, hogy az új eljárás során az építési jogosultságot tegye vizsgálat tárgyává.
- [14] Az alperes és az alperesi beavatkozó felülvizsgálati ellenkérelmet, észrevételt nem terjesztett elő.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [15] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.
- [16] A Pp. 275. § (1)-(2) bekezdése értelmében a felülvizsgálati eljárásban bizonyítás felvételének helye nincs. A Kúria a felülvizsgálati kérelem elbírálása során a rendelkezésre álló iratok alapján a felülvizsgálati kérelem keretei között dönt. A felülvizsgálat tárgya a jogerős ítélet jogszerűségének megítélése.
- [17] A Pp. 339. § (1) bekezdése szerint - ha törvény ettől eltérően nem rendelkezik, a bíróság az ügy érdemére ki nem ható eljárási szabály megsértésének kivételével - a jogszabálysértő közigazgatási határozatot hatályon kívül helyezi, és szükség esetén a közigazgatási határozatot hozó szervet új eljárásra kötelezi.
- [18] A Pp. 164. § (1) bekezdése szerint a per eldöntéséhez szükséges tényeket általában annak a félnek kell bizonyítania, akinek érdekében áll, hogy azokat a bíróság valónak fogadja el.
- [19] A Kúria megállapította, hogy az elsőfokú jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben foglalt okból nem jogszabálysértő. A Kúria mindenekelőtt arra utal, hogy a felperes a kifejezett perrendi szabály ellenére úgy nyújtott be keresetet az alperesi határozat ellen, hogy egyetlen konkrét jogszabályhelyet sem jelölt meg, melyet - nézete szerint - az alperes megsértett. Ezt megjegyezte az elsőfokú bíróság is, miáltal a keresetet „tartalmi vizsgálat” alapján bírálta el.
- [20] A Kúria egyetértett az elsőfokú bíróság ítéleti döntésével, annak indokaival. Helyesen állapította meg, hogy az építési engedélyezési eljárással, az abban hozott határozatokkal összefüggésben a felperes nem tudott olyan jogsértést igazolni, amely hatályon kívül helyezést indokolt volna.
- [21] A Kúria rögzíti, hogy a felperes a felülvizsgálati kérelmében ugyancsak nem hivatkozott olyan jogszabálysértésre, ami immár az elsőfokú ítélet jogsértő voltát bizonyítaná. A felperes ugyan a 2016-ban hozott határozat jogsértő volta alátámasztására megjelölte régi Ptk.-nak a tulajdonjog részjogosítványaival és a birtokháborítással kapcsolatos rendelkezéseit, de ezen már nem is hatályos joghelyekre tekintettel sem az alperesi határozat, sem az elsőfokú ítélet nem volt jogszabálysértő.
- [22] Helyesen mutatott rá az alperes és az elsőfokú bíróság, hogy az építési engedélyezési eljárás szabályait, a hatóság által abban

vizsgálandó körülményeket, tényeket, valamint az engedélykérelemben foglaltak szakmai megfelelőségét egymásra épülő - az építésügyi hatóság feladatait és hatáskörét megállapító - jogszabályok egymásra épülő rendszere rögzíti. Ezt részletesen bemutatta az alperesi határozat és az elsőfokú ítélet is, különösen utalva az Étv. 18-22. §-aira, 31. §-ára, 37. § (1), (2) bekezdéseire, a Korm. rend. 17-18. §-aira. A szabályozás „pozitív” megközelítésű, azt mondja ki, hogy mit köteles vizsgálni a hatóság. Helyesen mutatott rá a fellebbezést elbíráló alperes, hogy az ügyben alkalmazandó hatályos rendelkezések szerint az építési engedélyezési eljárásban a közös tulajdonú ingatlanon folytatott építkezés esetén nem kell csatolni az engedélykérelemhez a tulajdonostársak előzetes hozzájáruló nyilatkozatát, e tekintetben tehát az úgynevezett építési jogosultság igazolása nem előírás, azt a hatóságnak nem kötelessége vizsgálni.

- [23] A tulajdonostársak közötti esetleges magánjogi vita eldöntése pedig nem tartozik az építésügyi hatóság hatáskörébe, annak rendezésére a polgári bírói út szolgál. Ennek ellenkezőjét a felperes igazolni nem tudta, az úgynevezett „rendszerjogi szemléletre”, illetve a régi Ptk. rendelkezéseire hivatkozás arra nem volt alkalmas. Éppen az lett volna jogsértő, ha a hatóság az egyébként szakmailag megfelelőnek minősített engedély kérelem teljesítéséhez olyan további előfeltétel igazolását várta volna el, amit az adott területre vonatkozó speciális jogszabály tételes rendelkezése nem ír elő.
- [24] Fentiek okán a Kúria az elsőfokú jogerős ítéletet helyes indokai alapján a Pp. 275. § (3) bekezdése szerint hatályában fenntartotta.

A döntés elvi tartalma

- [25] *Jogszabályi előírás hiányában az építési engedély iránti kérelemhez nem kell csatolni az ingatlan társtulajdonosa hozzájáruló nyilatkozatát. E vonatkozásban az ún. építési jogosultságot az építésügyi hatóság nem köteles vizsgálni.*

Záró rész

- [26] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.
- [27] Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 50. § (1) bekezdésében foglalt le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a Pp. 78. § (1) bekezdése és a költségmentességről szóló 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése szerint a felperes köteles viselni. Ellenkérelem hiányában az alperes és az alperesi beavatkozó részére eljárási költség nem merült fel.
- [28] Az ítélet elleni felülvizsgálatot a Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja zárja ki.

Budapest, 2019. április 30.

Dr. Kovács András s.k. a tanács elnöke, Dr. Mudráné dr. Láng
Erzsébet s.k. előadó bíró,

Dr. Fekete Ildikó s.k. bíró

A kiadmány hiteléül:

tisztviselő