

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Kfv.VI.37.615/2018/6.

A tanács tagjai: Dr. Sperka Kálmán a tanács elnöke, Dr. Sugár Tamás előadó bíró, Dr. Vitál-Eigner Beáta bíró

A felperes: felperes neve (felperes címe)

A felperes képviselője: Dr. ... ügyvéd (felperes címe)

Az alperes: alperes neve

Az alperes képviselője: ... kamarai jogtanácsos

Az alperesi beavatkozó: Alperesi beavatkozó - személyesen eljáró

A per tárgya: építési ügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó felek: a felperes

A felülvizsgálati kérelem száma: 21.

Az elsőfokú bíróság neve, határozatának kelte és száma:
Zalaegerszegi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 2017. november 17-én kelt 5.K.27.201/2016/20. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a Zalaegerszegi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 5.K.27.201/2016/20. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 50.000.- (ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

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

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak helye nincs.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] Az elsőfokú építési hatóság bejelentés alapján 2016. február 22-én helyszíni ellenőrzést tartott a ... alatti ingatlanon, amelynek során az ott álló épület külső és belső vizsgálatát végezte el. Az ellenőrzésről készült jegyzőkönyv szerint a tetőfedés több helyen hiányos, a tető és a földem beszakadt. Az épület északi fala megsüllyedt. A tető- és földémszerkezet több helyen korhadt. Az épület észak-nyugati sarka nem függőleges, enyhén kifelé dől. A keleti, déli és nyugati homlokzat növényzettel takart, az ereszcsontról kúszó növények lógnak, az épület lábazata sérült. A hatóság megállapításait a jegyzőkönyv mellékletét képező fényképfelvételekkel igazolta.
- [2] Az elsőfokú hatóság határozatában kötelezte a felperest, az alperesi beavatkozót (a továbbiakban: beavatkozó), valamint a perben nem álló Kovács Lászlót és Várnagyi Sándort, mint tulajdonostársakat, hogy a lakóépület és a hozzáépített gazdasági épületrészek jókarbantartásának munkálatait egyetemlegesen végezzék el a határozat jogerőre emelkedésétől számított 6 hónapon belül az alábbiak szerint: a) a tető- és földémszerkezet javítása, pótlása, a korhadt elemek erősítése, pótlása; b) a tetőfedés cseréphiányainak pótlása; c) a csapadékvíz elvezetésének megoldása, a déli ereszcsontra tisztítása, a víz épülettől elvezetése; d) az épületre kúszó növényzet eltávolítása és az épület állagát veszélyeztető növények kiirtása, ágak levágása; e) a lábazat és falszerkezet szükséges helyeken történő megerősítése, a téglahiány pótlása.
- [3] A hatóság tájékoztatásul közölte, hogy amennyiben a tulajdonosok nem kívánják az épületet felújítani, úgy lehetőségük áll fenn annak lebontására is az előírt határidőn belül, a szükséges engedélyek beszerzése, illetve E-napló vezetése mellett.
- Az elsőfokú hatóság döntését elsősorban az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárások és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 69. § (1) bekezdés b) pontjára alapította.
- [4] A határozat ellen a 2/12 hányadban tulajdonos felperes nyújtott be fellebbezést, amelyben kérte az épület konkrét ok megjelölésével történő elbontására kötelezését azzal, ha a tulajdonosok annak nem tesznek eleget, akkor a végrehajtási eljárásban a bontást a tulajdonosok költségére kell elvégeztetni.
- [5] A másodfokú eljárás során az alperes az ügyfelek értesítése mellett helyszíni ellenőrzést tartott, amelynek során külső szemrevételezés történt. A jegyzőkönyv számára Kovács László tulajdonostárs úgy nyilatkozott, hogy az épületet a többi tulajdonossal együtt inkább lebontani kívánja.
- [6] Az alperes a 2016. június 27-én kelt ZAD/200/212-6/2016. számú határozatában az elsőfokú határozat rendelkező részét oly módon változtatta meg, hogy egyrészt a jókarbantartási munkálatok elvégzésére kötelezést az állékonyságot veszélyeztető állapot miatt rendelte el, másrészt előírta, hogy a kézhezvételtől számított 8

napon belül a balesetveszélyes épület északi homlokzatától legalább 3 méteres távolságra a homlokzat teljes hosszában védőkorlátot vagy jelző szalagot kell elhelyezni, valamint az idegenek belépését tiltó és a balesetveszélyre figyelmeztető táblát felszerelni.

- [7] Az indokolás szerint helytelenül kifogásolta a felperes, hogy Rendelet 69. § (1) bekezdés b) pontjában felsorolt munkák közül a hatóság a költséges jókarbantartást választotta. Az elrendelt legszükségesebb munkák az eddig keletkezett épületkárok helyreállítását szolgálják és az épület további állagromlását akadályozzák meg. Az eljáró hatóságnak a bontási kötelezés elrendelésére nem állt fenn mérlegelési lehetősége, mert az épület műszaki és statikai állapota teljes bontási munkálatok elrendelését nem indokolja. Az elsőfokú hatóság tájékoztatást adott arról, hogy lehetőség van a vonatkozó építésügyi előírások betartása mellett az épület elbontására, így - a fent leírtak figyelembevételével is - az épület bontására történő kötelezés iránti felperesi kérelem megalapozatlan. A 10/12 tulajdoni hányaddal rendelkező többi tulajdonostárs nem emelt kifogást az elsőfokú hatóság által előírt munkálatok elvégzésével szemben.
- [8] Az alperes másodfokú határozatát a 2016. október 27-én kelt ZAD/200/2012-18/2016. számú határozatában módosította azzal, hogy az elsőfokú határozat fenti változtatással nem érintett részeit hatályában fenntartotta.

A kereseti kérelem

- [9] Az alperesi határozattal szemben a felperes eljárási- és anyagi jogi jogszabálysértésekre hivatkozással keresetet terjesztett elő annak bírósági felülvizsgálatát kérve.

Az elsőfokú ítélet

- [10] A közigazgatási és munkaügyi bíróság jogerős ítéletében a keresetet elutasította. Az indokolásban felhívta az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 46. § (1)-(4), 51. § (1), 53/A. § (3) bekezdéseit; az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 108. § (1), (2) bekezdéseit; a Rendelet 58. § (1), (3), 69. § (1) bekezdéseit, valamint a közigazgatási és hatósági eljárások általános szabályairól szóló 2004. évi CXI. törvény (a továbbiakban: Ket.) 50. § (1), (4), (5), (6) bekezdéseit.
- [11] Megállapította, az elsőfokú hatóság a felperest jogszabálysértő módon nem értesítette a helyszíni ellenőrzés lefolytatásának időpontjáról, azonban az alperes az általa fogantatosított helyszíni ellenőrzés tényéről és időpontjáról a felperest előzetesen tájékoztatta. A jegyzőkönyv megküldését a Ket. nem írja elő, azt az ügyfelek iratbetekintés során megismerhetik. A közigazgatási

eljárás során az építési hatóság hatásköre polgári per tárgyát képező kérdések elbírálására nem terjedhet ki, a tulajdonostársak egymás közötti elszámolási viszonyai polgári perben dönthetők el.

- [12] A bíróság szerint a perben nem volt vitatott, hogy az épület állapota miatt a veszélyhelyzet elhárítása érdekében a hatóságnak a szabálytalanság megszüntetését el kellett rendelnie. A beszerzett igazságügyi építésszakértői vélemény alátámasztotta azt a felperesi állítást, hogy az épület élet- és balesetveszélyes állapotban van. A szakértő az elsőfokú határozatban rögzített jókarbantartási munkálatok költségét 7,3-8 millió forintra becsülte, tehát ez az összeg összevetve az ingatlan csekély forgalmi értékével az okszerű gazdálkodás követelményeivel ellentétes. A döntése meghozatala során a hatóságra vonatkozó előírások nem teszi kötelezővé a gazdasági ésszerűség kizárólag érvényesítését. A tulajdonosoknak kell eldönteniük, hogy számukra melyik megoldás a kedvezőbb, a határozatban rögzített munkálatok vagy az abban is lehetővé tett bontás elvégzése. Önmagában az a tény, hogy az előírt munkálatok összege meghaladja az ingatlan értékét az alperesi döntés jogszabálysértő jellegének megállapítására nem ad alapot.
- [13] Az ágazati jogszabályok kötelező erővel nem írják elő a jókarbantartási kötelezési eljárásban statikai szakvélemény beszerzését. A bíróság a felperes szakértői vélemény kiegészítésére vonatkozó indítványát - mivel az a per érdemi elbírálását nem segítette volna elő - elutasította.
- [14] A bíróság által aggálymentesnek ítélt igazságügyi szakvélemény rögzítette, hogy nincs műszaki akadálya a jogerős határozatban foglalt munkafolyamatok végrehajtásának és az épület jelentős számú, valamint súlyú hibája ellenére annak állapota nem teszi egyedüli kényszermegoldássá annak bontását.
- [15] A bíróság hangsúlyozta, az első- és másodfokú hatóság a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 339/B. §-ában foglalt mérlegelési jogkörét jogszerűen gyakorolta, a kötelezést megalapozó mérlegelés okszerűsége a szakértői vélemény útján igazolódott.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [16] A jogerős ítélet ellen a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet annak az elsőfokú és másodfokú határozatra is kiterjedő hatályon kívül helyezése és az elsőfokú hatóság új eljárásra kötelezése iránt.
- [17] Érvelése szerint az elsőfokú hatóság és az alperes egyrészt elmulasztotta a határozatuk alapjául szolgáló tényállás kellő felderítését. Másrészt a határozatok nem tartalmazzák azokat a mérlegelési szempontokat, amelyek alapján a Rendelet 69. § (1) bekezdésében megjelölt lehetőségek közül a hatóságok kiválasztották a jókarbantartási munkák elvégzésére való kötelezést. A szakértői véleménnyel alátámasztottan hiányosan kerültek felsorolásra a konkrét munkanemek, ezáltal kétséges azok célhoz rendelt

eredményessége. Harmadrészt a határozatokból hiányzik azoknak a szempontoknak az ismertetése, amelyekre figyelemmel a hatóságok arra a következtetésre jutottak, hogy a szakvélemény szerint nagyobb részben bontásra ítélt építmény jókartbantartási munkáinak elvégzésére való kötelezés szükséges az állékonyságot veszélyeztető állapot miatt.

- [18] Negyedrészt a határozatok a perbeli építmény élettartalmára vonatkozó adatokat nem tartalmazzak, így az sem derült ki, hogy e miatt egyáltalán alkalmazható-e az OTÉK 108. § (1) és (2) bekezdése, illetve erre alapítottnan a határozati kötelezése. Ötödrészt a fenti hiányosságok miatt a határozatok indokolásából nem világos, hogy az elsőfokú hatóság az egyes munkanemeket milyen bizonyítékokra alapítottnan határozta meg és értékelte úgy, hogy azok elvégzése esetén megvalósul az állékonyságot veszélyeztető állapot elhárítása. A bizonyítékok megjelölésének hiánya miatt nem lehet vizsgálni, hogy azok mérlegelése megfelelő-e.
- [19] A fentiekre tekintettel a bíróság jogszerűtlenül rögzítette, hogy az alperes a tényállást kellően feltárta, döntése okszerű és a Pp. 339/B. §-ának megfelelő.
- [20] Az alperes az ítélet hatályában fenntartását indítványozta. A beavatkozó nyilatkozatot nem tett.
- [21] A felperes Kfv./5. számú iratában fenntartotta a felülvizsgálati kérelmében foglaltakat annak kiemelésével, hogy a jókartbantartásként előírt munkálatok elvégzésének elrendelése ellenkezik az ésszerű gazdálkodás követelményeivel. A munkák költségei fedezésére sem ő, sem a beavatkozó nem rendelkezik fedezettel, így az eljáró hatóságok megsértették a Ket. 1. § (2) bekezdésében foglalt kötelezettségüket.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [22] A felülvizsgálati kérelem alaptalan.
- [23] A Pp. 275. § (1) és (2) bekezdésére figyelemmel a felülvizsgálati eljárásban bizonyítás felvételének nincs helye, a Kúria a felülvizsgálati kérelem elbírálása során a rendelkezésre álló iratok alapján dönt. A jogerős ítélet csak a felülvizsgálati kérelem és a csatlakozó felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálható felül.
- [24] A Kúria álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a pontosan és törvényesen megállapított tényállásból helytálló jogi következtetést vont le.
- [25] A felülvizsgálati bíróság elsődlegesen hangsúlyozza, az elsőfokú bíróság vizsgálta a közigazgatási eljárás teljes anyagát, a felek és a beavatkozó perbeli nyilatkozatait, beadványait, így a bizonyítékokat a Pp. 206. § (1) bekezdése alapján a maguk összességében értékelte és helyesen állapította meg, hogy a kereset nem alapos. Jogszabálysértést ebben a körben a rögzített tényállás iratellenessége, a bizonyítékok kirívóan okszerűtlen vagy a logika szabályaival ellentétes mérlegelése alapozhat meg, ilyen jogsértés

azonban nem tárható fel.

- [26] A jogerős ítélet a Pp. 213. § (1) bekezdésével összhangban kiterjedt valamennyi, a felperes által megjelölt jogszabálysértésre. A közigazgatási és munkaügyi bíróság a Pp. 221. § (1) bekezdésében előírt indokolási kötelezettségének eleget tett.
- [27] Az OTÉK 108. § (2) bekezdése első mondata értelmében az építmény és annak részei állékonyságát és biztonságos használatra való alkalmasságát az építmény élettartama alatt a rendeltetésének megfelelően folyamatosan fenn kell tartani. 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.
- Az Étv. 46. §-a határozza meg az építésfelügyeleti tevékenységre irányadó rendelkezéseket. A 46. § (2) bekezdés c) pontja alapján az építésfelügyeleti hatóság az e törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben meghatározottak szerint ellátja az építési folyamat felügyeletét, ellenőrzi az építmény műszaki állapotát, valamint feltárja a szabálytalan építkezéseket. Ennek keretében – többek között – a jókarbantartási kötelezettség teljesítése körében ellenőrzést és eljárást folytat le. A 46. § (3) bekezdés da) alpontja kimondja, az építésfelügyeleti hatóság jogszabályban meghatározott módon a (2) bekezdés c) pontja szerinti feladatkörében jogszabályban meghatározott ellenőrzést végez a meglévő építmények körében, az ellenőrzésen tapasztaltak eredményeképpen kötelezheti az építmény tulajdonosát a szükséges munkálatok elvégzésére.
- [28] A Rendelet 69. § (1) bekezdés b) pontja rögzíti, az építésfelügyeleti hatóság az 58. § (3) bekezdése szerinti ellenőrzésén tapasztaltak alapján elrendeli az építmény jókarbantartására vonatkozó kötelezettség teljesítését, az építmény felülvizsgálatát, szükség szerinti átalakítását, helyreállítását vagy lebontását, ha annak állapota az állékonyságot, az életet és egészséget, a köz és vagyonbiztonságot veszélyeztet.
- [29] A Kúria megítélése szerint az elsőfokú hatóság és az alperes eleget tettek a Ket. 50. § (1) bekezdése szerinti tényállás-tisztázási kötelezettségüknek, a szükséges és egyben elégséges bizonyításokat lefolytatták. Az elsőfokú hatóság által fogatosított helyszíni ellenőrzésről készült jegyzőkönyv és annak mellékletét képező fényképfelvételek egyértelműen igazolják, hogy a perbeli ingatlan tulajdonosai a jókarbantartási kötelezettségüknek nem tettek eleget. Ezt a tényt alátámasztja az alperes részéről végzett helyszíni ellenőrzésről felvett jegyzőkönyv is. A szakértő szakvéleményében kifejtette, hogy korábbi hatósági ellenőrzés és a szakvélemény készítésének érdekében tartott helyszíni szemléken tapasztaltak alapján a lakóház épület- és tartószerkezeteinek állapota több helyen is veszélyes, többségében nem megfelelő, a tulajdonosok a jókarbantartási kötelezettségüket elmulasztották.
- [30] A felülvizsgálati bíróság rámutat, a felperesi érveléssel szemben

az érintett építmény élettartama a perbeli jogvita szempontjából irreleváns, annak megállapítása sem a hatósági, sem a bírósági eljárásban nem szükséges, az nem befolyásolja az alperesi határozat és az ítélet jogszerűségét.

- [31] A Pp. 339/B. §-a értelmében mérlegelési jogkörben hozott közigazgatási határozat akkor tekintendő jogszerűnek, ha a közigazgatási szerv a tényállást kellő mértékben feltárta, az eljárási szabályokat betartotta, a mérlegelés szempontjai megállapíthatóak, és a határozat indokolásából a bizonyítékok mérlegelésének okszerűsége kitűnik.
- [32] A korábban írtaknak megfelelően az építésfelügyeleti hatóság jogszerűen alkalmazta a Rendelet 69. § (1) bekezdés b) pontját a perbeli lakóépület és a hozzáépített gazdasági épületről és állékonyságot veszélyeztető állapota miatt. Ugyanakkor nem vitás, hogy e vonatkozásban mérlegelési jogkörében járt el, amikor a b) pontban megjelölt lehetőségek közül az építmény jókarbantartásra vonatkozó kötelezettség teljesítését rendelte el meghatározott munkákat megjelölve.
- [33] A felülvizsgálati bíróság nézete szerint a közigazgatási és munkaügyi bíróság jogszabálysértéstől mentesen állapította meg, hogy az alperes mérlegelési tevékenysége során a tényállást megfelelően feltárta, az eljárási szabályokat betartotta. Az alperes határozata valóban nem tartalmazta a mérlegelés teljes körű szempontjait, csak azt, hogy bontás elrendelése nem volt lehetséges, mert azt az épület műszaki és statikai állapota nem indokolja. Ugyanakkor a kirendelt szakértő szakvéleményében kiemelte, hogy a helyreállítás megvalósítható, a kialakult állapot nem teszi egyedüli kényszermegoldássá az épület bontását. A bíróság a szakvéleménnyel pótolta az alperesi határozat azon hiányosságát, hogy a mérlegelés szempontjai abból nem teljes körűen állapíthatók meg. Ezért nincs lehetőség az alperesi határozat hatályon kívül helyezésére és az alperes új eljárásra kötelezésére, figyelemmel arra is, hogy a szakvélemény az alperesi mérlegelés okszerűségét igazolta.
- [34] A szakvélemény alátámasztotta az elsőfokú hatóság által előírt munkálatok szükségességét a rendeltetésszerű használatra biztonsággal alkalmas állapot elérése érdekében. Az ezt vitató felperesi okfejtés így nem foghat helyt.
- [35] Az elsőfokú határozat tartalmazza, hogy amennyiben a tulajdonostársak nem kívánják az épületet felújítani, úgy lehetőség van annak lebontására is az irányadó szabályok betartásával. Ez azt jelenti, hogy a tulajdonosok nincsenek elzárva attól, hogy az épületet (épületeket) lebontsák. A jogerős határozat nem az épület (épületek) megszűnését eredményező lebontást, hanem annak (azok) megőrzését lehetővé tevő helyreállítást meghatározó kötelezést tartalmaz, nyitva hagyva a lebontás lehetőség, ezzel nem sérült az ésszerű gazdálkodás követelménye.
- [36] Az elsőfokú bíróság helytállóan fejtette ki, hogy a tulajdonostársak egymás közötti elszámolási viszonyai polgári

perben dönthetők el.

A közigazgatási bíróság a támadott alperesi határozat, mint közjogi aktus felülvizsgálatára jogosult, a polgári jogviszonyokba nem avatkozhat be.

[37] A Kúria a Pp. 275. § (3) bekezdését alkalmazva a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta.

Záró rész

[38] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (2) bekezdésére figyelemmel tárgyaláson bírálta el.

[39] A pervesztes felperes köteles az alperes részére a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére.

[40]én a felperes köteles megfizetni a feljegyzett felülvizsgálati eljárási illetéket a költségmentesség alkalmazásáról szóló 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdésére tekintettel.

[41] Az ítélet elleni felülvizsgálatot a Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja zárja ki.

Budapest, 2019. október 2.

Dr. Sperka Kálmán a tanács elnöke, Dr. Sugár Tamás előadó bíró, Dr. Vitál-Eigner Beáta bíró