

A Veszprémi Törvényszék a dr. Kozma Tamás ügyvéd (**felperesi képviselő címe**) által képviselt **felperes neve (felperes címe) felperesnek** - a dr. Gonda Judit jogi szakügyintéző által képviselt **Megye neve Megyei Kormányhivatal (alperes címe) alperes** ellen jókarbantartási kötelezési eljárás tárgyú közigazgatási perében meghozta az alábbi

### **í t é l e t e t:**

A bíróság az alperes **Határozat száma I.** számú végzését az **Határozat száma II.** sorszámú hatósági bizonyítványra kiterjedően megsemmisíti.

A 30.000,- (harminc-ezer) forint feljegyzett eljárási illeték a Magyar Állam terhén marad.

Kötelezi a bíróság alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg felperesnek 63.500,- (hatvanháromezer-ötszáz) forint perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

### **I n d o k o l á s**

A bíróság a peres felek nyilatkozatai és a megelőző eljárás iratanyaga alapján a perben az alábbi tényállást állapította meg:

A perben nem álló **Bejelentő neve** bejelentést tett **Helység neve** Megyei Jogú Város Jegyzőjéhez a **Helység neve Ingatlan helyrajzi száma** hrsz-ú, természetben **Helység neve, Ingatlan helye** alatti ingatlanon álló épület vizesedéséből, beázásából adódó állagromlás ügyében.

**Helység neve** Megyei Jogú Város Jegyzője a bejelentést áttette a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező **Megye neve Megyei Kormányhivatal** **Helység neve** Járási Hivatalához.

Az elsőfokú hatóság 2019. március 26. napján hatósági ellenőrzést tartott a tárgyi ingatlanon, azaz a **Helység neve, Ingatlan helye** alatti társasházban.

Az elsőfokú hatóság 2019. július 30-án **Határozat száma II.** szám alatt hatósági bizonyítványt adott ki arról, hogy az „**Helység neve, Ingatlan helye** alatti, **Ingatlan helyrajzi száma** hrsz.-ú ingatlanon álló épület állagromlása ügyében érkezett bejelentés alapján, a bejelentésben foglaltak vonatkozásában építésügyi hatósági - jókarbantartási kötelezési - eljárás megindítása nem indokolt”.

A felperes fellebbezése folytán eljáró alperesi hatóság a hatósági bizonyítványt **Határozat száma III.** számú, 2019. október 9-én kelt határozattal megsemmisítette, majd az **Határozat száma IV.** számú határozattal a 3. alszámú megsemmisítő határozatot visszavonta.

Az alperes az **Határozat száma I.** számú, 2019. december 6. napján kelt végzésével a jogorvoslati eljárást megszüntette.

Az eljárást megszüntető végzését az alperes azzal indokolta, hogy mivel felperes ügyféli jogállással a hatósági ellenőrzés tekintetében nem rendelkezik, így nem nyújthatott volna be fellebbezést sem, ezért a fellebbezési kérelem beérkezésekor az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 46. § (1) bekezdés a) pontjában foglaltaknak lett volna helye, azaz a hatóságnak a kérelmet vissza kellett volna utasítania. Az eljárást megszüntető végzését a hatóság az Ákr. 47. § (1) bekezdés a) pontjára alapította, miszerint a hatóság az eljárást megszünteti, ha kérelem visszautasításának lett volna helye.

Alperes fentiek felül végzését az Ákr. 100. § (1) bekezdésére, 10. § (1) bekezdésére, a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Thtv.) 50. § (1) és (2) bekezdésére, és az Ákr. 101. § (2) bekezdésére alapította.

Összefoglalva megállapította, hogy a hatósági ellenőrzés vonatkozásában a társasház volt az ügyfél, hivatalból indult hatósági ellenőrzés esetén pedig hatósági bizonyítvány csak kérelemre állítható ki. Ennek folytán mivel felperes a hatósági ellenőrzés tekintetében ügyféli jogosultsággal nem rendelkezik, így nem nyújthatott volna be fellebbezést sem, ekként mivel a kérelem visszautasításának lett volna helye, így az eljárás megszüntetéséről kellett rendelkeznie.

Felperes módosított keresetében az alperes **Határozat száma I.** számú, eljárást megszüntető végzésével szemben keresetlevelet terjesztett elő.

Keresetében az alperesi döntés hatósági bizonyítványra kiterjedő megsemmisítését és az elsőfokú hatóság jókarbantartási kötelezési eljárás lefolytatására kötelezését kérte. Perköltségigénnyel élt, azzal, hogy azt a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet szerint kérte megállapítani, áfa körbe tartozóként. Jogsérelem körében hivatkozott felperes az Ákr. 10. § (1) bekezdésére, továbbá az Étv. 47. § (2) bekezdés g) pontjában foglalt rendelkezésre.

Előadta, hogy a **Bejelentő neve** által előterjesztett bejelentést felperes is aláírta, mint a **Helység neve, Ingatlan helye** alatti társasházban lakástulajdonnal rendelkező személy. Sérelemzte, hogy az Ákr. 10. § (1) bekezdése ellenére a hatóság a felperest nem minősítette ügyfélnek annak ellenére, hogy álláspontja szerint az Ákr. 10. § (1) bekezdése értelmében jogát, jogos érdekét az ügy felperesnek közvetlenül érinti, ezen érintettsége nem vitatottan perbeli esetben fennáll.

Az ügy érdemére nézve hivatkozott arra, hogy a perbeli épület egészséget közvetlenül veszélyeztető és balesetveszélyes állapotban van, keresetében részletesen kitért az ingatlan hibáira.

Álláspontja szerint a hatóság jogszabálysértő módon állapította meg azt, hogy az élet- és balesetveszély perbeli esetben nem áll fenn, szemben az Étv. 47. § (2) bekezdés g) pontjában foglaltakkal. A perben felperes igazságügyi, építésügyi szakértő kirendelését indítványozta, azon tény bizonyítására, miszerint a perbeli ingatlan egészség- és balesetveszélyes állapota megalapozza a jókarbantartási kötelezési eljárás elrendelését.

Alperes védiratában a kereset elutasítását kérte, mindenben fenntartva az eljárást megszüntető végzésében foglaltakat.

A Thtv. 1. § (2) bekezdése alapján hivatkozott alperes arra, hogy mind felperes, mind a perben nem álló **Bejelentő neve** bejelentése, illetve kérelme arra irányult, hogy a társasházat kötelezze a hatóság jókarbantartási kötelezettsége teljesítésére. Ebből az következik, hogy a bejelentő a társasház hatósági ellenőrzését kérte, így a bejelentő bár, a hivatalból eljárás kezdeményezője, de nem őt vonták hatósági ellenőrzés alá.

A társasházi ügyféli minőségével kapcsolatban hivatkozott a Thtv. 50. § (1), (2) bekezdéseire és a Thtv. 3. § (1) bekezdése értelmében arra, hogy az épület karbantartásáról a tulajdonostársak közössége dönt. Utalt arra is, hogy a társasház tulajdonosi közösségén belüli viták nem tartoznak építéshatósági hatáskörbe.

Előadta, hogy az Ákr. 100. § (1) bekezdése értelmében a hatósági ellenőrzés hivatalból indul, a (2) bekezdése szerint azt az ügyfél is kérheti. Az Ákr. 7. § (1) bekezdése értelmében rögzítette, hogy a hatósági ellenőrzés nem közigazgatási hatósági ügy.

Hangsúlyozta, hogy az Ákr. 10. § (1) bekezdésének utolsó fordulója vonatkozik a hatósági ellenőrzésre, miszerint a hatósági ellenőrzés ügyfele az, akit hatósági ellenőrzés alá vontak. Az Ákr. 101. § (2) bekezdése értelmében hivatalból indult hatósági ellenőrzés esetében csak az ügyfél kérelmére állítható ki hatósági bizonyítvány abban az esetben, ha a hatóság jogsértést nem tapasztal. Mivel ilyen kérelem a társasháztól nem érkezett, így kérelem hiányában került a hatósági bizonyítvány kiállításra, mely ügyféli minőség hiányában a tulajdonostársak számára szabálytalanul került kézbesítésre is. Felperes bizonyítási indítványának elutasítását kérte.

### **A kereset az alábbiak szerint alapos.**

Közigazgatási perben a bíróság *a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.)* 2. § (4) bekezdése és a 85. § (1)-(2) bekezdései értelmében a közigazgatási jogvitát a kereseti kérelem, a felek által előterjesztett kérelmek és jognyilatkozatok keretei között bírálja el, a közigazgatási tevékenység jogszerűségét a kereseti kérelem keretei között vizsgálja, a megvalósításának időpontjában fennálló tények alapján.

Felperes keresete alapján a bíróságnak abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy alperes az eljárása és a másodfokú végzése meghozatala során az anyagi és eljárási szabályokat megtartotta-e, illetve az alkalmazandó jogszabályokat helyesen értelmezte-e. A bíróság ugyanis csak a jogsértő közigazgatási döntést változtathatja meg, semmisítheti meg vagy helyezheti hatályon kívül.

A közigazgatási per tárgyát a felperes fellebbezése folytán eljáró alperesnek az eljárást megszüntető másodfokú végzése képezte.

Összefoglalva a bíróság azt tudta megállapítani, hogy az alperesi döntés a hatósági bizonyítvány jogszabálysértő módon történő kiállítására visszavezethetően jogszabálysértő.

Felperes keresetét az Ákr. 10. §-ának a megsértésére, az ügy érdemét érintően pedig az Étv. 47. § (2) bekezdés g) pontjának megsértésére alapította.

Rögzíteni szükséges, hogy nem volt az ügyben vitatott annak ténye, hogy a peres eljárás tárgyát képező hatósági bizonyítványt megelőző hatósági ellenőrzés alapját a perben nem álló **Bejelentő neve** bejelentése képezte.

A hatósági ellenőrzés szabályai vonatkozásában ugyanakkor hangsúlyozni szükséges azt, hogy az Ákr. rendszertanilag is elkülöníti a hatósági ellenőrzésre és a hatósági eljárásra vonatkozó szabályokat.

A hatósági ellenőrzésre vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket az Ákr. VI. Fejezetében szabályozza.

Az Ákr. 98. §-a értelmében:

*„E törvény a hatósági eljárásra vonatkozó rendelkezéseit a hatósági ellenőrzésre az e fejezetben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.”*

Az Ákr. 104. § (1) bekezdés a) pontja alapján a hatóság az illetékességi területi hivatalból megindítja az eljárást, ha az eljárás megindítására okot adó körülmény jut a tudomására. Ilyen ok a hatósági eljárására okot adó körülmény volt a bejelentő által előterjesztett beadvány, melynek folytán az Ákr. 100. §-a értelmében a hatósági ellenőrzés hivatalból indult meg, azt a hatóság a hivatalból eljárás szabályai szerint folytatta le.

Ezt követően vizsgálta a bíróság, hogy kit kell a hivatalból indult hatósági ellenőrzés hatályos ügyfelének tekinteni, ugyanis felperes épp az Ákr. 10. §-ának megsértésére hivatkozott.

Az Ákr. 10. § (1) bekezdése értelmében:

*„(1) Ügyfél az a természetes vagy jogi személy, egyéb szervezet, akinek (amelynek) jogát vagy jogos érdekét az ügy közvetlenül érinti, akire (amelyre) nézve a hatósági nyilvántartás adatot tartalmaz, vagy akit (amelyet) hatósági ellenőrzés alá vontak.”*

Előbbiekben hivatkozott törvényi rendelkezés nyelvtani értelmezéséből következik, hogy az Ákr. 10. § (1) bekezdése háromféle ügyfélkategóriát jelenít meg: az első a közigazgatási hatósági eljárás ügyfele, akire nézve a jogszabály meghatározza közvetlen érintettség fennállását. A második kategória a hatósági nyilvántartásra vonatkozó szabály, majd ezt követi a hatósági ellenőrzés ügyfelére vonatkozó jogszabályi rendelkezés, mely szerint a hatósági ellenőrzés ügyfele az, akit hatósági ellenőrzés alá vontak.

Ez utóbbi értelmezést támasztja alá egyébként az Ákr. 7. § (1) és (2) bekezdése is, ami kimondja:

*„(1) A hatóság eljárása során az e törvény hatálya alá tartozó közigazgatási hatósági ügyben (a továbbiakban: ügy) és a hatósági ellenőrzés során e törvény rendelkezéseit alkalmazza.*

*(2) E törvény alkalmazásában ügy az, amelynek intézése során a hatóság döntésével az ügyfél jogát vagy kötelezettségét megállapítja, jogvitáját eldönti, jogsértését megállapítja, tényt, állapotot, adatot (a továbbiakban együtt: adat) igazol vagy nyilvántartást vezet, illetve az ezeket érintő döntését érvényesíti.”*

Az Ákr. 7. § (1) bekezdéséből is az következik, hogy a törvény a hatósági ügy és a hatósági ellenőrzés kategóriáit kettéválasztja.

Ez támasztja alá az Ákr.-hez fűzött kommentár is, miszerint az Ákr. 7. §-a értelmében a hatósági ellenőrzés nem része az ügyfogalomnak, de arra a törvény hatálya kiterjed.

Erre figyelemmel az Ákr. külön nevesíti a hatósági ellenőrzés alá vont személy ügyféli minőségét, ezzel is biztosítva az ellenőrzés alá vont személy ügyféli joggyakorlását, sőt a 10. § (1) bekezdés utolsó fordulatából az is következik, hogy a hatósági ellenőrzés során kizárólag az ellenőrzés alá vont személy lesz ügyfél.

A kommentár később rámutat, hogy a hatósági ellenőrzés során az sem minősül ügyfélnek, akinek fellépése nyomán a hatóság az ellenőrzést megindította, ebben az esetben ugyanis a hatóság ténylegesen hivatalból indítja meg az eljárást vagy rendeli el az ellenőrzést.

Mindez alapján helytállóan hivatkozott a másodfokú végzésben alperes arra, hogy felperes ügyféli jogosultsággal nem bír, ugyanis egyértelmű, hogy mind **Bejelentő neve** bejelentése, mind a hatósági ellenőrzés a társasház ellenőrzésére irányult, a hatósági ellenőrzés a társasházat érintette.

Helyes volt tehát az alperesnek a társasházi törvényre történő hivatkozása is, mely törvény 3. § (1) bekezdése értelmében:

*„A társasház tulajdonostársainak közössége (a továbbiakban: közösség) az általa viselt közös név alatt az épület fenntartása és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése 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 (az intézőbizottság elnökét) illeti meg. A társasháznak vagy a tulajdonostársaknak ezzel ellentétes rendelkezése harmadik személyekkel szemben hatálytalan.”*

A Thtv. 50. § (1) és (2) bekezdése értelmében:

*„(1) A közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) - a (2) bekezdés rendelkezésének kivételével - jogosult a közösség képviselésének ellátására, a bíróság és más hatóság előtt is. E jogkörének korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan.*

*(2) Építésügyi hatósági eljárásban - amennyiben a társasház közössége ügyfélnek minősül - annak képviselőjére az (1) bekezdésnek megfelelően a közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) jogosult, azonban az új építmény építésére, valamint a meglévő építmény tömegének megváltoztatására jogosító, továbbá a társasház kérelmére hozott építési engedélyt valamennyi tulajdonostársnak kézbesíteni kell.”*

Ezt követően vizsgálta a bíróság azt, hogy a hatósági bizonyítvány kiállítására jogszabálynak megfelelő módon került-e sor, majd azt tudta megállapítani, hogy a hatóság az ügyben nem alkalmazható jogszabályi rendelkezésre alapította a hatósági bizonyítvány kiállítását az alábbiak szerint:

Az Ákr. 101. § (2) bekezdése értelmében ugyanis:

*„Ha a hatóság a hatósági ellenőrzés során jogsértést tapasztal,*

*a) megindítja az eljárást, vagy*

*b) ha a feltárt jogsértés miatt az eljárás más szerv illetékességébe tartozik, annak eljárását kezdeményezi.*

*(2) Ha a hatóság az ügyfél kérelmére lefolytatott hatósági ellenőrzés során jogsértést nem tapasztal, ennek tényéről hatósági bizonyítványt állít ki. A hivatalból folytatott hatósági ellenőrzés eredményéről a hatóság az ügyfél kérelmére állít ki hatósági bizonyítványt.”*

Perbeli esetben a hatósági ellenőrzésről készült jegyzőkönyv jogsértést nem állapított meg, továbbá megállapítható, hogy a hatóság a hatósági ellenőrzést hivatalból folytatta le.

Fentiek alapján a 101. § (2) bekezdése első mondata nem alkalmazható, hiszen a hatósági ellenőrzés nem az ügyfél kérelmére történt, ugyanakkor a második mondat értelmében hivatalból folytatott hatósági ellenőrzés eredményéről csak az ügyfél kérelmére állítható ki hatósági bizonyítvány. Nem vitatott módon a hatósági ellenőrzés ügyfele, azaz a társasház perbeli esetben hatósági bizonyítvány kiállítását nem kérte.

Mindebből tehát az következik, hogy a hatósági bizonyítvány kérelem nélkül került kiállításra, majd ezt követően jogszabálysértő módon került megküldésre a bejelentőnek, továbbá felperesnek is.

Tehát mindebből az következik, hogy mivel az elsőfokú hatóság hatósági bizonyítványának kiállítására jogszabálysértő módon került sor, ezért azt a Kp. 92. § (1) bekezdés c) pontja alapján meg kellett a bíróságnak semmisítenie, azonban ebből következett a másodfokú eljárás jogszabálysértő volta, ugyanis ezzel együtt a másodfokú eljárás is alapját vesztette.

Mindez alapján a bíróság a hatósági bizonyítványra kiterjedően az alperes másodfokú végzésének megsemmisítéséről döntött a Kp. 92. § (1) bekezdés c) pontja alkalmazásából az előbbieken részletesen hivatkozott eljárási okból.

Mivel pedig a bíróság az ügyben eljárási hiba folytán rendelkezett az alperes végzésének és az elsőfokú hatósági bizonyítványnak a megsemmisítéséről, így nem vizsgálta az ügy érdemét az Étv. 47. § megsértését, hiszen azt felperes ügyféli minősége hiányában nem is vizsgálhatta. Ugyanezen okból mellőzte a bíróság a felperes szakértő kirendelésére vonatkozó indítványát.

A védiratban foglalt azon álláspontot teljes egészében osztja a bíróság, hogy a társasházi tulajdonosközösség ügye az, hogy egy felújításról döntsön, tehát a társasházi törvény 3. § (1) bekezdése értelmében akár közgyűlés összehívására, illetve kisebbségvédelmi szabályok értelmében egy esetleges közgyűlési határozattal szemben bírósági jogorvoslatra, vagy a jegyző törvényességei felügyeleti eljárásának kezdeményezésére van jogszabályi lehetőség.

Fentiek alapján, mivel a kereset érdemét tekintve a bíróság az alperesi végzés elsőfokú hatósági bizonyítványra kiterjedő hatállyal történő megsemmisítéséről döntött, így felperes pernyertesnek bizonyult.

A peres eljárás során az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 45/A. § (1) bekezdése szerinti, 30.000,- forintos mértékű, az Itv. 62. § (1) bekezdés h) pontja alapján feljegyzett illeték a Magyar Állam terhén maradt alperes személyes illetékmentessége folytán.

A bíróság a felperes perköltségét a Kp. 35. § (1) bekezdése alapján alkalmazni rendelt Pp. 81. § (5) bekezdés szerinti költségjegyzéken történő felszámítás alapján 10 munkaóra felszámításával az 32/2003. (VIII.22.) IM rendeletre történő hivatkozás alapján állapította meg azzal, hogy felperes módosított keresetere figyelemmel kettő keresetlevelet terjesztett elő, melyen felül 5 oldal terjedelemben további négy beadványt terjesztett elő, továbbá a tárgyaláson személyesen jelen volt, ott érdemben nyilatkozott. Mindezek alapján a bíróság felperes perköltségét 10 munkaóra felszámításával 50.000,- forint + áfa összegben állapította meg mindösszesen 63.500,- forintban, melynek megfizetésére a perveztes alperest kötelezte a Kp. 35. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 83. § (1) bekezdése értelmében.

Az ítélet ellen a Kp. 99. § (1) bekezdése értelmében fellebbezésnek helye nincs.

Veszprém, 2020. szeptember 4.

dr. Kéry Beáta  
bíró