

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Kfv.II.37.895/2020/4.

A tanács tagjai: Tóth Kincső a tanács elnöke
. Bögös Fruzsina előadó bíró
. Szilas Judit bíró

A felperes: Felperes
(cím)

A felperes képviselője: Ügyvédi Iroda
. Gerber Miklós ügyvéd

(cím)

Az alperes: Fejér Megyei Kormányhivatal
(cím)

Az alperes képviselője: Báles Eszter

Az alperesi beavatkozó: Alperesi beavatkozó
(cím)

Az alperesi beavatkozó képviselője: Pintér Gyula ügyvéd
(cím)

A per tárgya: építési ügy
A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: a felperes
A felülvizsgálni kért jogerős határozat: écsi Törvényszék
5.K.700.622/2020/7. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria
- a Pécsi Törvényszék 5.K.700.622/2020/7. számú ítéletét hatályában fenntartja;
- kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak - külön felhívásra - 70.000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati illetéket.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak helye nincs.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A ... szám alatti ingatlanon épült 8 egységes pavilonsor egyik pavilonjának ingatlan-nyilvántartásba

bejegyzett tulajdonosa az alperesi beavatkozó volt. A felperes jogelődje, néhai **B.L.** ezen pavilon tekintetében bontás iránti kérelmet terjesztett elő a Somogy Megyei Kormányhivatal Siófoki Járási Hivatal Járási Építésügyi Hivatalánál, amely a kérelmet SO-07D/EH/945-12/2014. számú határozatával elutasította. A felperes jogelődjének fellebbezése folytán eljáró Somogy Megyei Kormányhivatal SOD/12/105-64/2014. számú határozatával az elsőfokú határozatot helybenhagyta. A felperes jogelődjének keresetére eljáró Kaposvári Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 8.K.27.285/2014/27/II. számú ítéletével a Somogy Megyei Kormányhivatal SOD/12/105-64/2014. számú határozatát az elsőfokú határozatra kiterjedően hatályon kívül helyezte és az elsőfokú hatóságot új eljárásra utasította, megállapítva, hogy a tényállást - különösen az élet- és balesetveszély kapcsán - az eljáró hatóságok nem kellő mélységben tárták fel, az ennek hiányára alapított határozat megalapozatlan. A perben kirendelt **E.J.** építőmérnök, igazságügyi szakértő véleménye alapján megállapította, hogy az épület jelenlegi formájában élet- és balesetveszélyesnek minősül. A megismételt eljárásra előírta, hogy a kirendelt igazságügyi szakértő szakvéleménye alapján kell a hatóságnak a tényállást megállapítania és rendelkeznie a jogkövetkezményekről. Kifejtette, hogy a bíróság az építési hatóság hatáskörét nem vonhatja el és nem jelölheti ki, hogy az alkalmazható kötelezések közül melyiket kell preferálnia az építésügyi hatóságnak. A szakvéleményben is szerepel az, hogy az élet- és balesetveszély elhárításának a bontással, de a tartószerkezetek megerősítésével, jelentős költségű építési beruházással is eleget lehet tenni. Az építésügyi hatóságnak a feladata annak vizsgálata, hogy az alperesi beavatkozó teherbíró képességére és az általa előterjesztett kérelemre is figyelemmel döntsön arról, hogy az épület megerősítését, felújítását vagy a bontását rendeli el.

- [2] A Somogy Megyei Kormányhivatal felülvizsgálati kérelme folytán eljáró Kúria Kfv.VI.37.405/2016/10. számú ítéletével a Kaposvári Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 8.K.27.285/2014/27/II. számú ítéletét hatályában fenntartotta.
- [3] A megismételt eljárást kijelölés folytán a Fejér Megyei Kormányhivatal Dunaújvárosi Járási Hivatala (a továbbiakban: elsőfokú hatóság) folytatta le, amely 2017. február 17. napján kelt FE-02/ÉPÍT/31-26/2017. számú határozatával az alperesi beavatkozót a jókarbantartási kötelezettségének történő eleget tételre, az épületben keletkezett károk kijavíttatására és az épület rendeltetésszerű használatának biztosításához szükséges építési, szerelési munkálatok elvégzésére kötelezte. Előírta, hogy az épület hibáit a Kaposvári Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 8.K.27.285/2014. számú ügyében kirendelt **E.J.** igazságügyi szakértő által készített szakvéleményben foglaltaknak megfelelően kell elvégezni, rögzítve, hogy a pavilon környezetében a felszíni és csapadékvíz szakszerű elvezetését meg kell oldani, a pavilont fagyálló lábazattal, homlokzati felületeit időjárásálló vakolattal kell ellátni, az észak-keleti homlokzati fal **K.** utca felőli végén a B jelű épület bontásából adódó külpontos teher fogadását tartószerkezeti tervező bevonásával kell megoldani, az üvegportálok közötti téglapillért tartószerkezeti szempontból alkalmassá kell tenni a teherviselésre, a kirakatportálokkal azonos szinten monolit vasbeton koszorút kell kialakítani, a meglévő tetőszerkezetet meg kell erősíteni. Határozatának rendelkező részében tájékoztatta többek között arról az alperesi beavatkozót, hogy a kötelezés nem mentesíti a jókarbantartási munkálatok elvégzéséhez szükséges engedélyek és hozzájárulások beszerzése alól, amennyiben azokat jogszabály előírja. Határozatának indokolásában utalt arra, hogy 2017. január 25. napján helyszíni szemlét tartott a perbeli ingatlanon. Kiemelte, hogy az igazságügyi szakértő által készített szakvéleményben foglaltak alapján az épület egyes tartószerkezeti elemei, ideértve az észak-keleti fal **K.** utca felőli végét, az üvegportálok közötti pillért és a tetőszerkezet gerendáit, közvetlen balesetveszélyesek és közvetett életveszélyt okoznak. Az alperesi beavatkozó által benyújtott építési engedélykérelem elutasítását nem tartotta relevánsnak, kifejtve, hogy az, miszerint az építési engedély iránti kérelem mellékleteként benyújtott műszaki tervdokumentáció nem felelt meg a **S.** Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló, **S.** Város Önkormányzat Képviselő-Testületének 23/2005. (IV. 29.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ)

előírásának és a településképi véleményezési eljárásban nem javasolták engedélyezésre, nem jelenti azt, hogy amennyiben a jókarbantartási munkálatok elvégzéséhez szükségessé válik építési engedély beszerzése, akkor azt ne lehetne olyan műszaki és építészeti tartalommal elkészíteni, hogy az megfeleljen a hatályban lévő jogszabályoknak. Kifejtette, hogy a HÉSZ 59. §-a nem a meglévő épületeken végzett jókarbantartási és állagmegóvási munkálatokra vonatkozik, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 19. §-a pedig nem a perbeli ingatlanra vonatkozik, az ugyanis nem esik a beépítésre nem szánt területek közé.

- [4] A felperes jogelődjének fellebbezése folytán eljáró alperes 2017. június 9. napján kelt FE/09/00233-13/2017. számú határozatával az elsőfokú határozatot helybenhagyta. Megállapította, hogy a fellebbezés benyújtását követően **B.L.** elhunyt, jogutódja a felperes. Hivatkozott az Étv. 46. § (2) bekezdésére és (3) bekezdés da) és db) pontjaira, továbbá az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Rendelet) 58. § (3) bekezdésére, 69. § (1) bekezdés b) pontjára, végül az ügyben született ítéletekre és kifejtette, hogy az alperesi beavatkozó 2017. január 31. napján akként nyilatkozott, hogy a jókarbantartási munkálatok elvégzésére vonatkozó jogszabályi kötelezettségének eleget kíván tenni, és kérte a hatóságtól ennek lehetővé tételét. Megállapította, hogy az elsőfokú hatóság a Kaposvári Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 8.K.27.285/2014/27/II. számú ítéletében, valamint az azt hatályában fenntartó, a Kúria Kfv.VI.37.405/2016/10. számú ítéletében foglalt iránymutatások szerint járt el. Megállapította, hogy a HÉSZ 31. §-a nem a perbeli esetre vonatkozik, mert a jókarbantartási kötelezésben elrendelt munkálatok nem engedélykötelesek, ezért ezzel kapcsolatosan kérelem elbírálása nem szükséges. Utalt arra, hogy a HÉSZ 59. §-a nem a meglévő épületeken végzendő jókarbantartási és állagmegóvási munkálatokra vonatkozik. Megállapította, hogy az elrendelt jókarbantartási, tartószerkezet-megerősítési munkák nem járnak a meglévő épület bővítésével, a helyileg védett épület városképi, illetve tájképi megjelenését és értékei érvényesülését nem befolyásolják, mivel az épület befoglaló mérete, tömege, tetőformája nem változik, és a homlokzaton alkalmazandó szín, felületképzés a főépülettel összhangba hozható. Utalt arra, hogy **S. Város Önkormányzat Képviselő-testületének** 26/2016. (IX. 23.), a helyi építészeti értékek védelméről szóló önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: Értékvédelmi rendelet) 15. § (3) bekezdése új épületekre vonatkozik, a (6) bekezdés pedig a szükséges műtárgyak megvalósítására, tehát a kötelezésben szereplő jókarbantartási munkálatokra ezek nem vonatkoznak.

A kereseti kérelem és az alperesi ellenkérelem

- [5] A felperes keresetet nyújtott be az alperes határozata ellen, amelyben az alperes határozatának megváltoztatását és a perbeli felépítmény bontásának elrendelését kérte.
- [6] Az alperes és az alperesi beavatkozó a felperes keresetének elutasítását kérték.

Az elsőfokú ítélet

- [7] Az elsőfokú bíróság a jogerős ítéletével a felperes keresetét elutasította. Ítéletének indokolásában hivatkozott a KGD2014.138 számú eseti döntésre és megállapította, hogy az alperesi határozat teljes mértékben megfelel a Kúria által is hatályában fenntartott, Kaposvári Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság ítéletének. Az alperes a korábbi perben beszerzett, **E.J.** szakértői véleményét határozatába beemelte, az abban foglaltakat rendelte el a beavatkozó számára a jókarbantartásra kötelezés során. A szakértői véleményben szereplő szükséges munkálatokról a vélemény megállapította, hogy azok műszakilag kivitelezhetőek. Utalt arra, hogy a szakértői vélemény jelen perben már nem vitatható.
- [8] Megállapította, hogy az alperesi határozat a munkálatok esetében a szakértői véleményt vette alapul,

emellett vizsgálta a jókarbantartásra kötelezés elrendelésének lehetőségét abból a szempontból is, hogy az alperesi beavatkozó vállalja-e a pavilon jókarbantartását. Márpedig a beavatkozó úgy nyilatkozott még a per során is, hogy a pavilont szeretné felújítani, megőrizni, amelyhez megfelelő fedezettel is rendelkezik.

- [9] Ítéleti érvelése szerint a felperes azon hivatkozása, amely szerint a munkálatok engedély-, illetve bejelentéskötelesek, illetve egyéb jogszabályok miatt nem valósíthatók meg, nem helytálló, ugyanis a határozat olyan munkálatokat írt elő az alperesi beavatkozó számára, amelyek műszakilag alkalmasak a pavilon élet- és balesetveszélyességének megszüntetésére. Ezek megvalósítását, a kivitelezést azonban a határozat nem kötötte ki, nem jelölte meg konkrétan. Rámutatott arra, hogy amennyiben bármelyik munka engedélyhez vagy bejelentéshez kötött, az engedélyezést, bejelentést meg kell tenni. Mindez azt is jelenti, hogy ha az alperesi beavatkozó olyan kivitelezési munkát választ, amely nem felel meg a HÉSZ, az Értékvédelmi rendelet, vagy az Étv. előírásainak, arra nem fog engedélyt kapni, és ezáltal nem tudja teljesíteni a határozatban foglalt kötelezettségeket. Ez azonban nem a jókarbantartásra kötelező határozaton kérhető számon, hanem a későbbi építési eljárásokban
- [10] Az Értékvédelmi rendeletnek való megfelelés hiánya körében kifejtette, hogy az alperesi határozat értelmében az Értékvédelmi rendelet 17. § (1) bekezdés b) pontjába ütközés nem állapítható meg, mert az azon a feltételezésen alapul, hogy a tetőt meg fogják emelni, erre vonatkozó kötelezést azonban az alperesi határozat azonban nem tartalmaz. Osztotta az alperes azon álláspontját, amely szerint az építési engedélyezési eljárásban benyújtott tervdokumentáció nem azonos a jókarbantartási munkálatokkal. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) 50. § (2) bekezdés b), e), f) és g) pontjaira való hivatkozást szintén nem fogadta el, mert azon szempontok az építési engedélyezési eljárásban hozott határozatban szereplő szempontok. Az alperes továbbá helytállóan mutatott rá arra, hogy a felperes által a HÉSZ 59. §-ára, az Értékvédelmi rendelet 15. § (3) bekezdésére alapított jogsértések nem valósultak meg, mert ezen jogszabályi rendelkezések a pavilonra nem vonatkoztathatók, a HÉSZ 59. §-a ugyanis nem a meglévő épületeken végzendő jókarbantartási munkálatokra tartalmaz előírást, míg az Értékvédelmi rendelet 15. § (3) bekezdése az új épületekre vonatkozó előírásokat tartalmaz.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [11] A felperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet és az alperesi határozat hatályon kívül helyezését és a közigazgatási eljárás megszüntetését kérte. Azt állította, hogy az elsőfokú bíróság ítélete sérti a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.) 109. § (4) bekezdését, 50. § (1) és (6) bekezdéseit, 1. § (1) bekezdését, az Étv. 18. § (1) bekezdését, a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 206. § (1) bekezdését, 339/A. §-át, 3. § (1) bekezdését, továbbá a Rendelet 69. § (1) bekezdés b) pontját, az OTÉK 108. § (1) és (2) bekezdései alapján alkalmazandó 50. § (2) bekezdés b), e), f) és g) pontjait, a HÉSZ 3. § b) pontját, 38. § (3) bekezdését, 31. §-át, 59. §-át, továbbá az Értékvédelmi rendelet 3. § (3) bekezdését, mert a jókarbantartási kötelezés kiadásakor a védett értékek érvényesülésével nem foglalkoztak, ezáltal pedig sérült az Értékvédelmi rendelet 16. § b) pontja, 17. § b) és d) pontjai, továbbá S. Város Önkormányzat Képviselő-testületének 43/2013. (XII. 13.) számú, a településképi bejelentési eljárásról és a településképi kötelezésről szóló önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Bejelentési rendelet) 3. § (1) bekezdés a) pontja és 4. § (1) bekezdése, mert figyelmen kívül hagyták a hatóságok, hogy a településképi bejelentési eljárás is kérelemre induló eljárás.
- [12] Előadta, hogy a korábbi jogerős ítéletek alapján csak az rögzült, hogy a perrel érintett pavilon életveszélyesnek minősülő műszaki állapota későbbi eljárás során nem vitatható, továbbá hogy

műszakilag milyen munkálatok szükségesek az életveszélyesség kiküszöböléséhez. A korábbi bírósági ítéletek azonban nem írták elő, hogy a hatóságnak a jókarbantartás mellett kell döntenie, hanem azt, hogy amennyiben a jókarbantartás mellett dönt, akkor milyen műszaki megoldásokat kell alkalmaznia. A műszaki megoldások pedig jelentős költségekkel járnak, emiatt pedig az alperesi beavatkozó teherbíró képességét vizsgálat tárgyává kellett volna tenni, amit azonban az alperes elmulasztott.

- [13] Arra is hivatkozott, hogy az alperesi beavatkozó felszámolás alatt áll, vagyis fizetéseképtelen, ezt pedig az alperesnek figyelembe kellett volna vennie. Érvelése szerint a jóhiszemű pervittel ellentétben, hogy az ítélet elfogadhatónak tartja azt a magatartást, hogy ugyanazon személy annak függvényében, hogy az érdeke mit diktál, egymásnak ellentmondó nyilatkozatokat tesz, így az egyik peres, illetve közigazgatási eljárásban arra hivatkozik, hogy fizetéseképtelen, míg a jelen perben vállalta a nyilvánvalóan sokkal több pénzbe kerülő jókarbantartási munkálatok elvégzését.
- [14] Azzal is érvelt, hogy az ítélet nem vette figyelembe, hogy ami műszakilag kivitelezhető, az beleütközhet az Étv., a HÉSZ, az OTÉK és az Értékvédelmi rendelet rendelkezéseibe, vagyis vizsgálni kellett volna, hogy a műszakilag lehetséges jókarbantartás jogilag, azaz szabályosan megvalósítható-e.
- [15] Rámutatott arra, hogy a betonkoszorúval történő megerősítéshez szükségképpen le kell venni a tetőt és meg kell emelni a pavilon mind a négy falát. Ez esetben a pavilon magassága biztosan megemelkedne, ami a HÉSZ 3. § b) pontjába ütközne, ezzel pedig az Értékvédelmi rendelet 17. § (1) bekezdés d) pontja és 15. § (2) bekezdés utolsó bekezdése sérülne.
- [16] Kifogásolta, hogy monolit vasbeton koszorú csak teherhordó falra építhető, azonban az észak-keleti és dél-nyugati falak csupán térelhatároló és nem teherhordó falak. Álláspontja szerint a határozat előírásából az következik, hogy az eddig térelhatároló falakként funkcionáló falakat teherhordó falakká kell átalakítani, ami szintén olyan építési tevékenység, ami a HÉSZ 3. § b) pontjába ütközik. E körben arra is hivatkozott, hogy a vasbeton koszorú kialakítása olyan mértékben megnöveli az alaptest terhelését, hogy az egyik hiányosság megszüntetésével egy másik hiányosságot generál, vagyis olyan pluszterhelést ad az alapnak, amit már nem bírna el. Ez megerősítéssel jár, ami a HÉSZ 6. § d) pontja szerint megint csak jelentős átalakítás. Azt állította, hogy a monolit vasbeton koszorú nem kivitelezhető a hatályos helyi építési és értékvédelmi szabályok alapján.
- [17] Kiemelte, hogy az ítélet azon hivatkozása, amely szerint az Értékvédelmi rendeletnek való megfelelést az alperes vizsgálta, iratellenes, ugyanis a 2017. október 9-i beadványban az alperes akként nyilatkozott, hogy a településképi szempontok vizsgálata sem az elsőfokú, sem a másodfokú építésrendészeti eljárásnak nem volt tárgya. Álláspontja szerint a monolit vasbeton koszorú elkészítésének településképi szabályokkal való összeegyeztethetőségét az alperesnek vizsgálnia kellett volna.
- [18] Érvelése szerint az ítélet OTÉK-kal kapcsolatos megállapítása sem helytálló, ugyanis az OTÉK 108. § (1) bekezdése visszautal az OTÉK 50. § b), e), f) és g) pontjaira, mivel azoknak akkor is meg kell felelni, ha nem új felépítmény kivitelezéséről van szó és attól függetlenül, hogy az adott munkálathoz kell-e építési engedély vagy sem.
- [19] Végül arra hivatkozott, hogy tévesen állította az ítélet, hogy a pavilon tulajdonosa az alperesi beavatkozó, ugyanis a Kúria végzésével megismételt tulajdoni perben megállapítást nyert, hogy a felperes és jogelődjai voltak a pavilon tulajdonosai.
- [20] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályban tartását kérte.
- [21] Kifejtette, hogy az eljárás jogi törvényekbe ütköző jogszabálysértések részleteit a felperes felülvizsgálati kérelmében nem fejtette ki és nem indokolta meg.
- [22] Érvelése szerint az alperesi beavatkozó teherbíró képességével kapcsolatos felperesi hivatkozás nem releváns, ugyanis semmilyen jogszabály és a kúriai iránymutatás sem írja elő, hogy milyen módon szükséges a teherbíró képességet a jókarbantartási kötelezéskor vizsgálni.
- [23] Kiemelte, hogy a jókarbantartási kötelezés során a hatóságnak nem feladata a konkrét kivitelezési

munkák megjelölése, ezáltal az OTÉK-nak való megfelelés sem lehet tárgya a határozatnak. A kötelezésben elrendelt munkálatok nem tartalmazzák a felülvizsgálati kérelemben kifejtett műszaki megoldásokat, különösen a tető megemelésére vonatkozó előírást, ezek csupán a felperes feltételezései.

- [24] Utalt arra, hogy a felperes által vitatott munkálatok a perben nem, csak egy esetleges későbbi eljárásban vizsgálhatók, a felülvizsgálati kérelemben ugyanis a felperes olyan kivitelezési munkát vitat, amely nem tárgya sem az ítéletnek, sem a határozatnak.
- [25] Az alperesi beavatkozó a felülvizsgálati eljárásában nem tett nyilatkozatot.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [26] A felperes felülvizsgálati kérelme az alábbiak szerint nem alapos.
- [27] A perbeli közigazgatási határozatok meghozatalára a megismételt eljárásban került sor. A Kaposvári Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 8.K.27.285/2014/27/II. számú hatályon kívül helyező ítéletében a megismételt eljárásra előírta, hogy a kirendelt igazságügyi szakértő szakvéleménye alapján kell a hatóságnak a tényállást megállapítania és rendelkeznie a jogkövetkezményekről. Megállapította, hogy a bíróság nem jelölheti ki azt, hogy az alkalmazható kötelezések közül melyiket kell az építésügyi hatóságnak elrendelnie. Előírta az alperesi beavatkozó teherbíró képességének és általa előterjesztett kérelem vizsgálatát, amelyre figyelemmel kell döntenie arról, hogy a hatóság az épület megerősítését, felújítását vagy bontását rendeli el. A Kúria Kfv.VI.37.405/2016/10. számú ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét hatályában fenntartotta. Helytállóan hivatkozott az elsőfokú bíróság ítéletében a KGD2014.138 számú döntésre, amely szerint a megismételt közigazgatási eljárás eredményként hozott határozat kapcsán a bíróság csak azt vizsgálhatja, hogy az megfelel-e, vagy sem az azt elrendelő ítéletben foglalt iránymutatásnak. Ennek mentén helyesen vizsgálta és állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy az alperesi határozat az elsőfokú és az azt helybenhagyó felülvizsgálati ítéletben foglaltaknak megfelel, az építésügyi hatóságok a bíróság által kirendelt igazságügyi szakértő, E.J. szakvéleményét határozatuk meghozatalakor figyelembe vették, és annak alapján rendelték el az alperesi beavatkozó számára a jókarbantartási kötelezettséget. Helyesen utalt arra is az elsőfokú bíróság, hogy a szakértői véleményben jelen perben már nem vitatható.
- [28] A hatósági határozatok jogalapjául a Rendelet 69. §(1) bekezdés b) pontja szolgált, amely alapján az alperesi beavatkozó számára a jókarbantartási kötelezettség elvégzését és az épületben keletkezett károk kijavíttatását és az épület rendeltetésszerű használatának biztosításához szükséges építési, szerelési munkálatok elvégzését írta elő az építésfelügyeleti hatóság. A felperes felülvizsgálati kérelme alapján rámutat arra a Kúria, hogy bár a perbeli eljárás a felperes jogelődjének bontási kérelmére indult, a felperes a perbeli építésfelügyeleti hatósági eljárás keretein belül építésügyi eljárás lefolytatását várja el a hatóságtól. A Rendelet 69. §-a, amely a jókarbantartási kötelezettségre vonatkozik, a Rendelet 58. § (3) bekezdésére utal vissza, amely szerint az építésfelügyeleti hatóság ellenőrzi a meglévő építmények körében a jogszabályban előírt jókarbantartási kötelezettség teljesítését. A perbeli esetben a megelőző közigazgatási perben kirendelt igazságügyi szakértő véleményében megállapította, hogy az épület egyes tartószerkezeti elemei, ideértve az észak-keleti fal K. utca felőli végét, az üvegportálok közötti pillért és a tetőszerkezet gerendáit, közvetlen balesetveszélyt és ezáltal életveszélyt okozhatnak. Ezen szakértői vélemény alapján az építésfelügyeleti hatóság előírta a jókarbantartási kötelezettség teljesítését, és ennek keretében azon munkálatok elvégzésének kötelezettségét, amellyel a baleset-, és életveszély elhárítható. A felperes felülvizsgálati kérelmével kapcsolatban hangsúlyozza a Kúria, hogy az építésfelügyeleti és az építésügyi hatósági eljárás nem keverhető össze. Az építésfelügyeleti eljárás többek között arra is irányul, hogy a hatóság a jókarbantartásra vonatkozó kötelezettség teljesítésének előírásával az építmény élet- vagy balesetveszély okozására alkalmas állapotának megszüntetését rendelje el. E

körben pedig a rendelkezésre álló szakvélemény (amelynek figyelembe vételét a korábbi közigazgatási ítélet a hatóságok részére kötelezően előírta) pontosan meghatározta, hogy a baleset-, és életveszély elhárításához milyen munkálatok előírása és elvégzése szükséges.

- [29] Az, hogy a jókarbantartásra vonatkozó kötelezettség teljesítése olyan munkálatokra is kiterjedhet, amelynek elvégzéséhez építésügyi engedély vagy hozzájárulás szükséges, nem jelenti azt, hogy az építésfelügyeleti eljárásban építésügyi hatósági eljárásra vonatkozó szempontokat lehet számonkérni, e két eljárástípus ugyanis nem keverhető össze. Megjegyzi a Kúria, hogy az elsőfokú határozat rendelkező része ennek megfelelően egyebekben tartalmazza is, hogy a jókarbantartási kötelezettség teljesítése nem mentesíti az alperesi beavatkozót a jókarbantartási munkálatok elvégzéséhez szükséges engedélyek és hozzájárulások beszerzése alól, amennyiben azokat jogszabály előírja. Minderre figyelemmel az elsőfokú bíróság helyesen mutatott rá arra ítéletében, hogy amennyiben bármelyik munkálat engedélyhez vagy bejelentéshez kötött, az alperesi beavatkozónak erre az engedélyt meg kell kérnie, a bejelentést meg kell tennie. Ezen engedélyek, illetve hozzájárulások azonban nem a jókarbantartásra kötelező határozaton kérhetők számon, hanem a későbbi építésügyi eljárásokban vizsgálhatók.
- [30] A felperes felülvizsgálati kérelmében hivatkozott a Ket., illetve a Pp. egyes rendelkezéseinek megsértésére, e jogszabálysértések indokolását azonban a felperes felülvizsgálati kérelmében nem adta elő, azokat nem fejtette ki. A Pp. 275. § (2) bekezdése értelmében a jogerős ítélet felülvizsgálatát jogszabálysértésre hivatkozással lehet kérni. A felperes a Ket. és a Pp. tekintetében a jogszabályhely megjelölésén túl a jogszabálysértéseket nem indokolta, így ezen hivatkozásokat a Kúria nem vizsgálta.
- [31] Az alperesi beavatkozó teherbíró képességének vizsgálatával kapcsolatban megállapítandó, hogy a Kaposvári Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság megelőző eljárásban hozott ítéletében a megismételt eljárásra valóban előírta, hogy „az építésügyi hatóságnak a feladata annak vizsgálata, hogy az alperesi beavatkozó teherbíró képességére és az általa előterjesztett kérelemre is figyelemmel döntsön arról, hogy az épület megerősítését, felújítását vagy a bontását rendeli el”. A perbeli esetben az alperesi beavatkozó mind a közigazgatási eljárás során, mind pedig az elsőfokú peres eljárás során akként nyilatkozott, hogy a pavilont szeretné felújítani, amelyre megfelelő fedezettel rendelkezik. Erre figyelemmel az elsőfokú hatóság jogszerűen döntött a bontás helyett a jókarbantartási kötelezettség teljesítésének előírásáról. E körben figyelemmel kellett lenni arra is, hogy az elsőfokú építésfelügyeleti hatóság a nemteljesítés esetére szankciót írt el, így a jókarbantartási kötelezettség teljesítése kikényszeríthető.
- [32] A vasbeton koszorú kialakításával kapcsolatos felperesi hivatkozások körében a Kúria kiemeli, hogy az elsőfokú határozat mindösszesen annyit írt elő, hogy azt a kirakat portálokkal „azonos szinten” kell kialakítani. Minderre tekintettel a felperes azon fejtegetése, ami szerint a pavilon magassága emelkedne, nem foghat helyt. Mivel továbbá az elsőfokú határozat a kivitelezés módját nem írta elő, így azt, hogy a vasbeton koszorú térelhatároló vagy teherhordó falra építhető-e, illetve annak létesítése miként valósul meg, nem volt vizsgálható. A felperes általánosságban helyesen hivatkozott arra, hogy a HÉSZ, az OTÉK, továbbá az Értékvédelmi rendelet előírásait az adott építési tevékenységek elvégzésekor be kell tartani, mindez azonban nem a perbeli eljárásban vizsgálható, vitatható és kérhető számon, hanem az egyes építési tevékenységek elvégzéséhez szükséges építésügyi eljárásokban. Az elsőfokú ítélet ennek megfelelően helyesen hangsúlyozta, hogy a kivitelezés, illetve a további építésügyi eljárások során lehetőség van a szükséges munkálatok korrigálására, amennyiben azok elvégzése akadályba ütközne.
- [33] Az Értékvédelmi rendeletnek való megfelelés körében az alperesi határozat tartalmazza, hogy az annak való megfelelést az alperes vizsgálta, ennek keretében megállapította, hogy az elrendelt jókarbantartási munkák a meglévő épület bővítésével nem járnak, így a helyileg védett épület megjelenését nem befolyásolják, mivel az épület befoglaló mérete, tömege, tetőformája nem változik. Az, hogy a felperes a vasbeton koszorú elkészítésével összefüggésbe hozta az

Értékvédelmi rendeletnek való megfelelést, helytelen hivatkozás, tekintettel arra, hogy a tető megemelésére vonatkozó kötelezést az alperesi, illetve az elsőfokú határozat nem tartalmaz.

- [34] Az OTÉK rendelkezéseire történt felperesi hivatkozás körében a Kúria osztja az alperes azon érvelését, amely szerint a jókarbantartási kötelezés előírása során a hatóságnak nem feladata a konkrét kivitelezési munka megjelölése, így az OTÉK-nak való megfelelés nem lehet a jókarbantartási kötelezettséget előíró határozat tárgya, különös figyelemmel arra, hogy a felülvizsgálati kérelemben kifejtett műszaki megoldásokat, így különösen a tető megemelését a határozat nem tartalmazza.
- [35] A fentiekben kifejtettekre tekintettel a Kúria az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A döntés elvi tartalma

- [1] *A jókarbantartási kötelezettség teljesítésére irányuló építésfelügyeleti eljárásban a konkrét építési tevékenységhez kapcsolódó építésügyi szempontok érvényesülése nem kérhető számon, mivel az építésügyi hatóság nem határozza meg pontosan, hogy milyen építési tevékenységgel biztosítható az élet- és vagyonbiztonság, döntése csupán a keretkövetelményeket állítja fel.*

Záró rész

- [2] Tekintettel arra, hogy a felek a felülvizsgálati eljárásban tárgyalást nem kértek, a Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.
- [3] Tekintettel arra, hogy az alperes perköltségigénnyel nem élt, az alperesi beavatkozónak pedig nem merült fel, a Kúria e körben a határozathozatalt a Pp. 78. § (2) bekezdése alapján mellőzte.
- [4] A pervesztes felperes köteles viselni a felülvizsgálati eljárás illetékét, amelynek összegét a Kúria az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 39. § (3) bekezdés d) pontja és 50. § (2) bekezdése alapján állapította meg.

Budapest, 2021. január 27.

Dr. Tóth Kincső s.k. a tanács elnöke, Dr. Bögös Fruzsina s.k. előadó bíró, Dr. Szilas Judit s.k. bíró