

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr.Balás András ügyvéd által képviselt felperesnek a dr.Ugodi Andrea jogtanácsos által képviselt Dél-dunántúli Regionális Államigazgatási Hivatal (Kaposvár, Csokonai u. 3.) - mint a Dél-dunántúli Regionális Közigazgatási Hivatal jogutódja - alperes ellen közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indított perében - amely perbe az alperes pernyertességének előmozdítása érdekében a dr.Karczagi Mészáros-Zsolt ügyvéd által képviselt Kft. mint a Kft. „f.a.” felszámolója beavatkozott - a Tolna Megyei Bíróság 2007. november 21. napján meghozott 9.K.20.811/2007/6. számú jogerős ítélete ellen a beavatkozó részéről 8. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán az alulírott helyen és napon - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

### **í t é l e t e t**

A Legfelsőbb Bíróság a Tolna Megyei Bíróság 9.K.20.811/2007/6. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi A Legfelsőbb Bíróság az alperesi beavatkozót, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 20.000 (húszezer) forint felülvizsgálati eljárási perköltséget, továbbá a Magyar Államnak - külön felhívásra - 36.000 (harminchatezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

### **I n d o k o l á s :**

Az elsőfokú építésügyi hatóság a 2004. március 16. napján meghozott határozataival engedélyt adott az alperesi beavatkozó, mint

építtető részére a felperesi ingatlanon álló társasházra tervezett magastető ráépítéssel 19 db lakás kialakítására, illetőleg az ingatlanban személyfelvonó építésére.

A felperes 2007. június 19-én kérelmet nyújtott be az elsőfokú építésügyi hatósághoz, hogy az engedélyt megadó határozatában feltüntetett építési jogosultság vonatkozásában állapítsa meg a jogutódlást. Előadta, hogy az alperesi beavatkozó felszámolását elrendelték, a 2003. július 25-én megkötött szerződés megszűnt, annak 4/1. pontja alapján az építési jogosultság rá visszaszállt. Az elsőfokú építésügyi hatóság az alaphatározatait a kérelemnek megfelelően módosította és határozataival a felperes jogutódlását az építésügyi hatósági engedélyezési eljárásról szóló 46/1997. (XII.29.) KTM rendelet (a továbbiakban: R.) 23. §-ának /2/ bekezdése alapján megállapította.

Az alperesi beavatkozó fellebbezése folytán az alperes a 2007. szeptember 7. napján meghozott 23/817/2007. és a 23/818/2007. számú határozataival megsemmisítette az elsőfokú közigazgatási határozatokat és az elsőfokú építésügyi hatóságot új eljárásra utasította. Határozatainak indokolása szerint a szerződés 4/1. pontja nem alkalmas az R. 23. § /2/ bekezdése szerinti jogutódlás megfelelő igazolására.

A felperes keresetében kérte az alperes határozatainak hatályon kívül helyezését és az alperes új eljárásra kötelezését.

A megyei bíróság ítéletével az alperes határozatait hatályon kívül helyezte és az alperest új eljárásra kötelezte. Ítéletének indokolásában, a felperes és az alperesi beavatkozó közötti megállapodás 4/1. pontjára hivatkozással kifejtett álláspontja szerint az elszámolás nem feltétele, hanem következménye volt az R. 23. § /2/ bekezdése szerinti építési jogosultsággal való rendelkezési jog visszaszállásának, amely akkor következik be, ha a tetőtér beépítésére a szerződésben meghatározott időpontra nem kerül sor. Ez utóbbi tény igazolása megalapozza a jogutódlást, ebből a szempontból az elszámolás, mint következmény irreleváns.

A megyei bíróság az R. 23. § /2/ bekezdése szerinti „megfelelő igazolást” az alperestől eltérően értelmezte. Rámutatott, hogy megfelelő igazolásnak minősül minden olyan okirat, amelyet a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.) 50. §-ának /4/ bekezdése a bizonyítékok körében értékel. A szerződéses nyilatkozat helyes értelmezése az, hogy a beruházás elmaradása esetén az építési jogosultság a felperesre visszaszáll. Ezzel összefüggésben azt kell eldönteni, hogy a beruházás határidőre megvalósult-e vagy sem; kétséget kizáróan megállapítható, hogy a beruházás megvalósulására nem került sor. A megismételt eljárásban az alperesnek bizonyítási eljárás keretében meg kell állapítania, hogy a beruházás a kitűzött határidőre

elkészült-e. A teljesítés elmaradása esetén az elsőfokú közigazgatási határozatokat az alperesnek helyben kell hagynia.

A jogerős ítélet ellen a beavatkozó nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérte annak hatályon kívül helyezését. Álláspontja szerint a megyei bíróság építési jogosultsággal kapcsolatos értelmezése helytelen, mivel az elszámolásnak kapcsolódnia kell az építési jogosultság visszaszállásához. Állította, hogy a megyei bíróság megsértette a Pp. 221. §-ának /1/ bekezdését, mivel nem indokolta azt az álláspontját, mely szerint az elszámolás nem előfeltétele, hanem következménye a rendelkezési jog visszaszállásának.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

Az R. 23. §-ának /2/ bekezdése értelmében az építési engedélyt az építtető jogutódja is felhasználhatja, köteles azonban a jogutódlást - annak megfelelő igazolása mellett - az építésügyi hatóságnak írásban előzetesen bejelenteni. Ennek alapján a névátírásról az építésügyi hatóság határozatban rendelkezik.

A beavatkozó és a felperes között 2003. július 25. napján létrejött megállapodás 4/1. pontja szerint, ha a beruházó a teljesítési határidő leteltét követő 120 napon belül nem fejezné be az épületen a lapos tetős ingatlanrész lakásokkal történő beépítését, illetve a vállalt kötelezettségének nem tesz eleget, úgy építési jogosultságát elveszíti és a rendelkezési jog visszaszáll a Társasházra. Ezen esetben a felek az elvégzett munkák alapján elszámolnak egymással.

A Legfelsőbb Bíróság a rendelkezésre álló peradatok alapján megállapította, hogy a megyei bíróság az R. vonatkozó rendelkezése és az idézett megállapodás helyes értelmezése alapján az anyagi és eljárási jogszabályoknak megfelelő törvényes ítéletet hozott az alperes határozatainak hatályon kívül helyezéséről és az alperes új eljárásra kötelezéséről.

A Legfelsőbb Bíróság megyei bíróságával egyező álláspontja az, hogy a megállapodás 4/1. pontjából következően az elszámolás nem feltétele, hanem következménye az építési jogosultsággal való rendelkezési jog visszaszállásának. Az építési engedély felperesi Társasház általi jogutódlása tehát nem az elszámolásnak a függvénye, hanem annak, hogy az alperesi beavatkozó a szerződés szerinti beruházást megvalósította-e határidőben vagy sem. Ezt a tényt a megismételt eljárásban az alperesnek kell a szükséges bizonyítási eljárás lefolytatásával megállapítania. Amennyiben az

alperes azt állapítja meg, hogy a beruházás határidőre nem készült el, ez a tény az R. 23. §-ának /2/ bekezdése alkalmazásában a felperesi Társasház építtetői jogutódlását megfelelően igazolja.

Megalapozatlanul hivatkozott a felperes felülvizsgálati kérelmében a Pp. 221. § /1/ bekezdésének megsértésére, mert a megyei bíróság az R. vonatkozó rendelkezése és a megállapodás alapján részletesen megindokolta az építtető jogutódlásával kapcsolatos jogi álláspontját.

Mindezek alapján a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 275. §-ának /3/ bekezdése alkalmazásával hatályában fenntartotta.

A pervesztes alperesi beavatkozót a Pp. 78. §-ának /1/ bekezdése alapján kötelezte a Legfelsőbb Bíróság a felperes felülvizsgálati eljárási perköltségének a megfizetésére.

Az alperesi beavatkozó illetékfizetési kötelezettsége az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 50. §-ának /1/ bekezdésén alapszik.

Budapest, 2009. február 4.

**Dr.Buzinkay Zoltán sk. a tanács elnöke, Dr.Kárpáti Zoltán sk. előadó bíró, Dr.Fekete Ildikó sk. bíró**

A kiadmány hitelélül:

bírósági írnok