

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Bolvári Zoltán ügyvéd által képviselt felperesnek a Közép-magyarországi Regionális Közigazgatási Hivatal - mint a Budapest Főváros Közigazgatási Hivatal jogutódja - alperes ellen építési ügyben hozott közigazgatási határozat felülvizsgálata iránt indult perében a Fővárosi Bíróság 2007. november 28. napján kelt 14.K.30.985/2007/10. számú jogerős ítélete ellen a felperes által 11. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán az alulírott napon - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a Fővárosi Bíróság 14.K.30.985/2007/10. számú ítéletét hatályon kívül helyezi, továbbá az alperes 08-2043/2006. számú határozatát - az elsőfokú határozatra is kiterjedően - hatályon kívül helyezi.

Kötelezi a Legfelsőbb Bíróság az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 20.000 /húszezer/ forint elsőfokú és 20.000 /húszezer/ forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A feljegyzett kereseti és felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A Budapest, II. kerületi ingatlan a felperes tulajdonát képezte. A felperes az ingatlant értékesítette, majd azt követően a nevére szóló VI-3475/6/2000. számú - a perbeli ingatlanon levő - pincszint, teremgarázs + földszint + 2 emeletes, 8-lakásos lakóépület építésére szóló engedéllyel kapcsolatban 2003. július 31-én tudomásul vette, hogy erről az engedélyezett építkezésről a felperes lemond, és az építtető jogutódjai a perben nem szereplő tíz személy lett.

A Budapest II. kerületi Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Építési és Műszaki Irodája a felperes részére ezt megelőzően még a VI-1908/2002. számú, 2002. április 3-án kelt határozatában a perbeli

ingatlanon lévő épületben személyi felvonó felállítására és átalakítására adott engedélyt.

A jogutódok a 2005. december 14-én kelt VI-370/24/2005. számú határozattal fennmaradási és használatbavételi engedélyt kaptak, miután az engedélytől eltérően valósították meg az építményt. Ezen fennmaradási engedélyezési határozatban a felperes nem szerepelt, azonban ez a határozat csak a lakóépület fennmaradásáról rendelkezett, a felvonóról nem tartalmazott rendelkezést.

Az elsőfokú építésügyi hatóság a VI-2203/2006. számú határozatával felhívta a felperest, hogy a perbeli ingatlanon telepített személyi felvonóra vonatkozó építési engedélyezési határozatban foglaltaknak megfelelően - az előírt kérelmek csatolása mellett - 30 napon belül nyújtson be használatbavételi engedély iránti kérelmet.

A felperes fellebbezett a határozat ellen, amelynek elbírálása során az alperes a 2006. október 19. napján kelt 08-2043/2006. számú másodfokú határozatával az elsőfokú határozatot helybenhagyta.

A felperes keresetében az alperesi határozatok felülvizsgálatát és hatályon kívül helyezését kérte.

Arra hivatkozott, hogy az építésügyi hatóságnak tudomása volt arról, hogy a felperes az építtetői jogairól lemondott, és a jogutódlás a jogutódok részére átjegyzésre került; ezért érthetetlen, hogy miért a felperes köteles a személyi felvonóra használatbavételi engedély iránti kérelmet benyújtani. Állította, hogy nincs olyan jogszabályi előírás, hogy a felperes - aki ingatlantulajdonos volt, és értékesítette az ingatlant - a kivitelezővel együtt kérje a jogutódlást, illetőleg az építési engedély átírását.

Álláspontja szerint ezt az építtetőnek meg kellett volna kérnie. A társaság vonatkozásában ez megtörtént, a felperesnek pedig nincs tudomása arról, hogy egyébként a felvonó megépült-e, vagy miként épült meg; ezért indokolatlan a felperes használatbavételi engedély benyújtására történő kötelezése.

A felperes megítélése szerint az engedélyező hatóság mulasztásának róható fel, hogy nem kötelezte a társasház használatbavételi engedélye kiadásakor a rendelet szerint a tényleges építtetőket a felvonóengedély kapcsán a névátíráásra, az épület névátírása során nem figyelt fel arra a körülményre, hogy a felvonónak külön engedélye van.

A fennmaradási engedélyt úgy adták ki a teljes társasházra, hogy még mindig nem vették figyelembe a felvonót, és ennek kapcsán nem kötelezték a jogutódlás igazolására a kérelmező tényleges építtetőket, és nem kezelték azonos eljárásban a teljes társasház ügyét.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét alaptalannak értékelte, és azt elutasította.

Ítéletének indoklásában az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény /a továbbiakban: Étv./ 44. § /1/ bekezdésére, valamint az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységekkel kapcsolatos építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokról szóló 46/1997. /XII. 29./ KTM rendelet /a továbbiakban: Rendelet/ 28. § /1/ és /2/ bekezdésére hivatkozással kifejtette, hogy abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy ki az, aki a használatbavételi engedély benyújtására kötelezhető, ha a felperes a perbeli ingatlant értékesítette, ugyanakkor a per tárgyát képező személyfelvonóra vonatkozóan az építési engedély az ő nevére szólt.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint az iratokból egyértelműen megállapítható volt, hogy a jogerős építési engedély a felvonóra vonatkozóan a felperes nevére szólt. Ugyanakkor ezen építési engedély vonatkozásában jogutódlást sem a felperes, sem más személy nem kért, illetve jelentett be.

Rámutatott az elsőfokú bíróság, hogy nem a jelen közigazgatási per tárgya az, hogy a jogutód - aki a felperessel jogviszonyba került - miért nem kérte az építési engedély átírását a saját nevére, a személyi felvonó vonatkozásában is.

A per kereteit meghaladja annak elbírálása és eldöntése, hogy a felperesen kívül ki más lenne köteles a használatbavételi engedély benyújtására, ugyanis a tárgyaláson a felperes maga is bizonytalan nyilatkozatot tett arra vonatkozóan, hogy éppen ki volt az építtető az ingatlan eladását követően.

Önmagában az a körülmény, hogy a fennmaradási és használatbavételi engedély - amely a lakóépületre szólt - tartalmazta-e a felvonóra vonatkozó használatbavételi engedélyt, nem indok a határozat hatályon kívül helyezésére, figyelemmel az Étv. és a Rendelet előírásaira.

A jogerős ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, annak hatályon kívül helyezését kérte, a keresetében foglaltakat fenntartotta.

Arra hivatkozott, hogy a jogerős ítélet sérti az Étv. 44. § /1/ bekezdésében, 28. § /1/ és /2/ bekezdésében, valamint 23. § /2/ bekezdésében foglaltakat, továbbá a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény /a továbbiakban: Ket./ 50. § /1/ bekezdését, 1. § /1/ bekezdését és 2. § /3/ bekezdését.

Előadta, hogy a közigazgatási határozatok azért ellentétesek a Rendelet 28. § /1/-/2/ bekezdésében és 23. § /2/ bekezdésében foglaltakkal, mert az építésügyi hatóság nem a névátírás, jogutódlás bejelentését mulasztó, illetve ténylegesen építtető lakástulajdonosokat kötelezte a használatbavételi engedély iránti

kérelem benyújtására, holott egyébként az engedélyező hatóságnak hivatalos tudomása volt a tényleges építtető személyéről.

Figyelman kívül hagyta az alperesi hatóság, hogy az engedélyezési jogszabályok alapján nem a jogelődnek, hanem az építtető jogutódjának kell kérnie a névátírást, a Rendelet 23. § /2/ bekezdése értelmében; ennek következtében téves és hibás minden olyan hivatkozás, hogy a használatbavételi kérelmet a jogelődöknek és a jogutódoknak együttesen kellene kérelmeznie.

A felperes álláspontja szerint az építésügyi határozat és a jogerős ítélet ellentétes a közigazgatási eljárási jog alapelveivel, és a hatóságok nem tárták fel a teljes tényállást.

Előadta a felperes azt is, hogy kötelezése azért „lehetetlen”, mert a kivitelezővel nem állt szerződéses kapcsolatban, vele nem építtetett, az építési szerződéseket a felperes jogutódjai kötötték.

Aki nem építtetett, azt nyilván nem lehet okszerűen arra kötelezni, hogy felelős kivitelezői nyilatkozatot, érintésvédelmi okiratot, karbantartási szerződést, stb. nyújtson be.

A felperes által értékesített tulajdoni hányadokra a nevezett kivitelezővel építési szerződést kötő lakástulajdonosok az engedélyezett tervektől részben eltérően építkeztek, és VI-370/24/2005. szám alatt fennmaradási és használatbavételi engedélyt kaptak.

A felperes hangsúlyozta, hogy nem építtetett személyfelvonót, és nem is kíván felelősséget vállalni azért, hogy ki milyen minőségben, és az előírtak szerint valósította-e meg a berendezést. Véleménye szerint a döntés hatálytalanításának elmaradása esetén igen méltánytalan helyzetbe kerül, mivel nem őt kellett volna kötelezni a használatbavételi engedély kérelmezésére, hanem - közbenső lépésként - a jogutódokat kellett volna kötelezni a jogutódlás, névátírás bejelentésére, és arról határozattal döntenit. Rámutatott a felperes felülvizsgálati kérelmében az ítélet indokolásának néhány tényállási tévedésére is, a lakásépítés céljára értékesítés, és az építtető személyére vonatkozóan tett nyilatkozata bizonytalanságát illetően.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § /1/ bekezdésének megfelelően tárgyaláson kívül bírálta el.

A felülvizsgálati kérelem alapos.

Elsődlegesen rámutat arra a Legfelsőbb Bíróság, hogy a perben felülvizsgált közigazgatási eljárásban alkalmazott - és így a perben is irányadó - rendeletet az építésügyi hatósági eljárásokról, valamint a telekalakítási és az építészeti-műszaki

dokumentációk tartalmáról szóló 37/2007. /XII. 13./ ÖTM rendelet 52. § b/ pontja 2008. január 1-től hatályon kívül helyezte.

A perben alkalmazandó rendelet 28. § /1/ és /2/ bekezdését helyesen idézte és alkalmazta az alperesi hatóság, és az elsőfokú bíróság is; figyelmen kívül hagyta azonban a Rendelet 23. §-ának /2/ bekezdését. Eszerint az építési engedélyt az építtető jogutódja is felhasználhatja, köteles azonban a jogutódlást - annak megfelelő igazolása mellett - az építésügyi hatóságnak - az építkezés megkezdésének, vagy folytatásának megkezdése előtt - írásban, előzetesen bejelenteni. Ennek alapján a névátírásról az építésügyi hatóság határozatban rendelkezik.

A perben rendelkezésre állt iratanyag alapján megállapítható volt, hogy a felperes tulajdonában állt a Budapest, II. kerületi ingatlan.

A felperesnek az ingatlanra lakóépület építésére szóló engedélye, és személyfelvonó felállítására, átalakítására szóló engedélye volt. Miután a felperes az ingatlant értékesítette, a lakóépület építésére szóló engedélyt az építésügyi hatóság átírta a jogutódok nevére, arról a felperes lemondott. A jogutódok a lakóépületet engedélytől eltérően valósították meg, arra azonban 2005. december 14-én fennmaradási és használatbavételi engedélyt kaptak.

Kétségtelenül megállapítható volt, hogy a személyi felvonó felállítására, átalakítására vonatkozó engedélynek a felperes nevről a jogutódok nevére történő átírására nem került sor. Így fordulhatott elő, hogy az építésügyi hatóság a perben felülvizsgált elsőfokú határozatával a felperest kötelezte a perbeli ingatlanon telepített személyfelvonóra vonatkozóan használatbavételi engedély benyújtására.

A Legfelsőbb Bíróság megállapítása szerint az építésügyi hatóság akkor, amikor a személyfelvonóra vonatkozóan ezen határozatát meghozta, már tisztában volt azzal, hogy a lakóépület építését nem a felperes, hanem jogutódjai végzik, mivel ezt 2003. július 31-én tudomásul vette, és részükre fennmaradási és használatbavételi engedélyt adott. Ilyen ténybeli előzmények után az építésügyi hatóság a Ket. 50. § /1/ bekezdéséből eredő tényállás-tisztázási kötelezettségét mulasztotta el, és a Ket. 2. § /3/ bekezdésébe is ütköző módon járt el, amikor nem tisztázta azt, hogy a lakóépületben elkészült személyfelvonó tekintetében ki az építtető, és ki az, akit a használatbavételi engedély iránti kérelem benyújtására kell köteleznie.

Azon körülmény, hogy ezen felvonószerkezet megépítésére a felperes kapott 2002 áprilisában építési engedélyt - a lakóépület tulajdonlásában, a lakóépület építésére vonatkozó engedélyezési, használatbavételi engedélyezési eljárásban feltárt, a hatóság tudomására jutott tényekre tekintettel a lakóépület építkezőinek - a felperes jogutódjainak a felhívását tette volna szükségessé arra

nézve, hogy nyilatkozzanak, az épületben létesített felvonószerkezet tekintetében ki az építtető, illetve erre vonatkozóan a jogutódlás megállapítását, a névátírást kéri-e.

A Legfelsőbb Bíróság álláspontja szerint megalapozottan hivatkozott arra a felperes felülvizsgálati kérelmében, hogy a 2008. január 1-jén hatályon kívül helyezett rendelet 23. § /2/ bekezdése kizárólag az építtető jogutódját jogosítja fel arra, hogy a jogutódlást az építésügyi hatóságnak bejelentse.

A perbeli építkezéssel kapcsolatosan született építésügyi hatósági határozatok, a lakóépület tekintetében a jogutódlás megállapítása, a jogutódok részére a fennmaradási és használatbavételi engedély kiadása mind azon tényt támasztja alá, hogy a felperes már nem volt építtetője a perbeli ingatlannak - így az abban létesített személyfelvonónak sem. Ebből következően az Étv. 44. § /1/ bekezdése és a rendelet 28. § /1/ bekezdése alapján nem volt jogszabályi lehetőség arra, hogy a felperest, mint építtetőt kötelezze az építésügyi hatóság a személyfelvonót illetően a használatbavételi engedély megkérésére.

Megjegyzi a Legfelsőbb Bíróság azt is, hogy az építésügyi hatóság nem az Étv. előírásainak betartásával járt el, amikor az épület egészére vonatkozó fennmaradási és használatbavételi engedélyezési eljárást úgy folytatta le, hogy az abban létesített, az épület szerves részét képező liftet nem vonta az eljárásába körébe.

Formális jogértelmezéssel kötelezte a felperest a használatbavételi engedély benyújtására, pusztán azon okból, hogy annak idején, amikor még tulajdonában állt a perbeli ingatlan, a személyfelvonóra is - akárcsak az utóbb névátírással érintett lakóépületre - az építési engedélyt a felperes kérte, és kapta meg.

Miután az építésügyi hatóság a lakóépületre vonatkozóan a rendelet 23. § /2/ bekezdése szerinti eljárást lefolytatta, azt a személyfelvonó tekintetében sem mellőzhette volna. A lakóépületre lefolytatott fennmaradási és használatbavételi engedélyezési eljárás során feltártakból, az ott becsatolt dokumentációból egyértelműen megállapítható volt, hogy az eljárásban a felperes már építtetőként nem kezelhető. Erre való tekintettel az épületben létesített személyfelvonó vonatkozásában indult használatbavételi eljárást is a jogutódokkal szemben kellett volna lefolytatni, a hatóság által ismert adatok - építtetők személye - alapján.

Megjegyzi azt is a Legfelsőbb Bíróság, hogy a rendelet 30. §-a írta elő a használatbavételi engedély iránti kérelem elbírálása során lefolytatandó eljárást, amelynek keretében az építésügyi hatóság számára helyszíni meggyőződési kötelezettséget jelölt meg. Miután az építésügyi hatóság a lakóépület vonatkozásában ezen eljárását már lefolytatta, a tényállás teljes körű feltárása, és a rendeletben foglaltak előírásának betartása esetén nem fordulhatott

volna elő az, hogy a személyfelvonó építtetőjének továbbra is a 2002. évi engedélyben szereplő felperest tekintí.

Nem értett egyet a Legfelsőbb Bíróság az elsőfokú bíróság azon jogi álláspontjával, amely nem tekintette a jelen közigazgatási per keretei közé tartozónak a személyfelvonó vonatkozásában is a jogutódlás, és így annak tisztázását, hogy ki volt az ingatlan eladását követően az építtető.

A jogszabályi előírásokból következően nem szükséges, hogy egy lakóépületre, és a benne lévő felvonóra egy eljárás keretében történjen meg a használatbavételi engedély megadása feltételeinek tisztázása.

Amikor azonban a hatóság a lakóépület tekintetében jogutódlásról szerez tudomást, majd a lakóépületben lévő felvonóra vonatkozóan használatbavételi engedélyezési eljárást indít, semmiképp sem mellőzhető az építtető személyének tisztázása.

Minderre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság megállapította, hogy az elsőfokú bíróság megalapozatlanul minősítette jogszerűnek a felülvizsgált alperesi határozatokat, ezért a jogerős ítéletet a Pp. 275. § /4/ bekezdése alapján hatályon kívül helyezte, és - a keresetnek helyt adva - a felülvizsgált alperesi határozatokat is hatályon kívül helyezte, az elsőfokú építésügyi hatóság új eljárásra kötelezését azonban nem rendelte el, tekintve, hogy 2008. augusztus 13. óra az építésügyi hatóság a jogutódlás és a használatbavétel tárgyában határozatokat hozott VI.503-4/2008. szám alatt.

Az elsőfokú és a felülvizsgálati eljárásban felmerült felperesi perköltség megfizetésére a Legfelsőbb Bíróság az alperest a Pp. 270. § /1/ bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 78. § /1/ bekezdése szerint kötelezte.

A tárgyi illeték-feljegyzési jog folytán le nem rótt kereseti és felülvizsgálati eljárási illetéket az alperes személyes illetékmentességére tekintettel, a 6/1986. /VI. 26./ IM rendelet 13. § /1/ és 14. §-a értelmében az állam viseli.

Budapest, 2008. december 17.

Dr. Buzinkay Zoltán sk. tanácselnök, Dr. Fekete Ildikó sk. előadó bíró, Dr. Kárpáti Zoltán sk. bíró

A kiadmány hitelél:

tisztviselő