

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a Magyar György és Társai Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr.Magyar György ügyvéd) által képviselt felperesnek a dr.Molnár Emőke ügyvéd által képviselt alperes ellen kártérítés megfizetése iránt a Fejér Megyei Bíróság előtt 3.P.22.957/2006. szám alatt megindított és másodfokon a Fővárosi Ítéltábla 5.Pf.21.882/2009/4. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen az alperes által 65. sorszám alatt előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

i t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 100.000 (Egyszázezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget, míg a felülvizsgálati illetéket az állam viseli.

I n d o k o l á s

A felperes kft. tulajdonosa, D.J. 1999 októberében megvásárolta az ú-i, 3.200 négyzetméter alapterületű ingatlant, amelyen építkezni kívánt a 2001. február 22-én kelt építési engedély alapján. Az alapozás során, 2002 nyarán a földből emberi csontok kerültek elő, múzeumi feltárás vált szükségessé. Az építési területet érintő ásatás 2004. április 14-éig tartott és ennek során mintegy 278 darab avarkori sírgödröt tártak fel, majd a gödröket betemették. Az építkezés folytatása előtt a felperes építészeti és talajmechanikai szakvéleményeket szerzett be, amelyek szerint a nem megfelelően helyreállított terület az építmények befogadására csak megközelítőleg 30.000.000 forint költséggel elvégezhető alapozással válik alkalmassá.

A felperes a leszállított keresetében elsődlegesen a rekultiváció újbóli elvégzési költségének: 4.572.646 forintnak a megfizetését igényelte, másodlagosan 2.857.904 forint alapozási többletköltség megfizetésére kérte az alperes kötelezését a Ptk. 349. §-ának (1) bekezdése, illetőleg a Ptk. 339. §-ának (1) bekezdése alapján.

Az alperes időelőttiségre hivatkozással a per megszüntetését kérte, érdemben pedig a keresetet alaptalannak tartotta. Azzal védekezett, hogy az örökség védelméről szóló jogszabályok előírásai szerint járt el; terhére jogellenes, felróható magatartás nem állapítható meg.

Az elsőfokú bíróság az ítéletében kötelezte az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 4.572.646 forintot és ennek a 2004. április 14-étől járó mindenkori törvényes késedelmi kamatát, valamint „500.000 forint + 25% áfa = 625.000 forint ügyvédi munkadíjat és 100.000 forint szakértői költséget”. „Az ezt meghaladó keresetet (a perköltség vonatkozásában)” elutasította. Az elsőfokú bíróság az általa kirendelt dr.Cs.I. igazságügyi szakértő szakvéleménye alapján azt állapította meg, hogy a terület a kivitelezés megkezdésekor a tervezett építkezésnek megfelelt, a sírok betemetése azonban nem a szakmai követelmények szerint történt. A rekultivációt végző alvállalkozó magatartásáért az alperes felelős, a kár pedig abban áll, hogy a területet ismét fel kell tární és a tömörítést szakszerűen el kell végezni, amelynek költségét az elsőfokú bíróság a szakértői vélemény alapján határozta meg.

Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyó ítélete indokolásában utalt arra, hogy a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (Kötv.) 27. §-ának (2) bekezdése alapján az alperesnek az eredeti állapotot kellett volna helyreállítani. A felperes igényének elbírálására a Ptk. 198. §-ának (3) bekezdése alapján alkalmazandó Ptk. 318. §-a és 310. §-a az irányadó. Az alperes megbízása alapján eljáró K. és V. Kft. magatartásáért az alperes a Ptk. 315. §-a alapján felel. Az alperesnek azt kellett volna bizonyítania, hogy az eredeti használati viszonyok helyreállítása során a tőle műszakilag elvárható módon járt el. Az alperes azonban sem ezt, sem pedig azt nem bizonyította, hogy a telek már a feltárás előtt sem volt alkalmas az építkezésre. A rekultiváció költsége a másodfokú bíróság szerint pontosítható lehetett volna ugyan, de erre irányuló alperesi bizonyítási indítvány hiányában a kártérítés mértéke tekintetében is helybenhagyta az elsőfokú bíróság döntését.

Az alperes felülvizsgálati kérelme a keresetet elutasító döntés meghozatalára irányult. Álláspontja szerint a bíróság a tényállást a Pp. 206. §-a (1) bekezdésének megsértésével, iratellenesen állapította meg, mert az érintett ingatlan nem építési terület, hanem avarkori temető, az építési engedély pedig csak 2001. február 22-étől számított két évig volt érvényes. A felperes az építkezés előtt az alperes értesítése nélkül nagy területen földmunkát végzett és nem cáfolta, hogy az ásatásokat felügyelte, a terület helyreállítását pedig a felperes utasításai szerint végezték és a terület átvételekor (2004. április 14.) kifogása nem volt, azokat csak két év elteltével terjesztette elő. Az alperes pontosan végzett ásatási naplója rögzítette a helyreállítási munkákat, azonban ezt a bíróság nem vette figyelembe. Miután pedig az építkezést a felperes meg sem kezdte, nem következett be kára. Az

alperes utalt arra, hogy a felperes a keresetét a Ptk. 339. §-ára alapítva tartotta fenn, a másodfokú bíróság ezzel szemben a Ptk. 310. §-ára is hivatkozott, ezzel kapcsolatban pedig az alperesnek védekezési lehetősége sem volt. A felperes hibás teljesítést a törvényes határidő alatt és azt követően nem jelzett az alperesnek és miután a munkálatoknál mindvégig jelen volt a Ptk. 305/A. §-ának (1) bekezdése alapján a kötelezett mentesül a felelősség alól. A Ptk. 4. §-ának (4) bekezdése szerint sem érvényesíthet a felperes igényt, mert saját felróható magatartása vezetett a kellékszavatossági igény elévülésére, a közlés késedelméből eredő kárért pedig a Ptk. 307. §-ának (3) bekezdése értelmében a jogosult felelős. Az alperes marasztalása esetén a felperes jogalap nélkül gazdagodik, hiszen az alperes az értéktelenebb temető helyett építési telket hozna létre a felperes részére. Az alperes utalt arra is, hogy a további építkezés csak a Kulturális és Örökségvédelmi Hivatal engedélyével folytatható. Nem bizonyított továbbá, hogy a terület korábban alkalmas volt az építkezésre, e körben a szakértőnek sincs értékelhető nyilatkozata. Az alperes hivatkozott arra, hogy a mentő feltárásra vonatkozó helyreállítási kötelezettségének a régészeti lelőhelyek feltárásának, illetve a régészeti lelőhely, lelet megtalálójának anyagi elismerésének részletes szabályairól szóló 18/2001. (X.18.) NKÖM rendelet (R.) 10. §-a j) pontja szerint eleget tett, a tereprendezési munkálatokat elvégezte figyelembe véve azt is, hogy a Magyar Értelmező Szótár szerint mit kell tereprendezés alatt érteni. Kifogásolta, hogy a bíróság mellőzte a kimentés körében bejelentett tanúk meghallgatását és a teljes terület rekultivációs költségének megfizetésére kötelezte az alperest. Utalt még arra, hogy a felperes az építkezést nem folytatta, a területet gyümölcsfákkal és szőlővel telepítette be, követelését időelőttinek kell tekinteni. Az alperes az állításait fényképfelvételekkel kívánta igazolni.

A felperes a felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályban tartását kérte. Arra utalt, hogy a felülvizsgálati eljárásban a fényképfelvételek nem vizsgálhatóak, a rendelkezésre álló bizonyítékok mérlegelése pedig nem támadható. Hivatkozott továbbá az elsőfokú eljárásban csatolt 2004. január 27-i levelére, amelyben kérte a sírok visszatemetésének leállítását, mert télen nem lehet a visszatömörítést megfelelően elvégezni. Ez is alátámasztja az alperes felróható magatartását. A kár bekövetkezése a felperes szerint egyértelmű volt és nincs akadálya a Ptk. 310. §-a alkalmazásának.

A Pp. 270. §-ának (2) bekezdése alapján a Legfelsőbb Bíróság azt vizsgálta, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okokból jogszabálysértő-e.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A felperes a keresetében kárigényt érvényesített, amelyet arra alapított, hogy az alperes nem tett eleget a jogszabályban előírt helyreállítási kötelezettségének. A felperes kára abból származott, hogy ingatlana az ásatások után nem megfelelően elvégzett helyreállítások következtében a rendeltetésének nem felelt meg, a tervezett építésre alkalmatlanná vált. Az érintett területen az alperes nem vitásan mentő feltárást végzett. A kártérítési igény szempontjából a bíróságnak nem azt a tevékenységet kellett értékelni, amelyek az ásatások miatt szükségessé váltak, erre ugyanis az alperest a Kötv. 24. §-a feljogosítja. A bíróság a jogerős ítéletben azt a károkozást vizsgálta, amely annak következménye volt, hogy az alperes a Kötv. 27. §-ának (2) bekezdésében foglalt kötelezettségének nem megfelelően tett eleget. E jogszabályi rendelkezés szerint az állapotváltozással járó felmérési, vizsgálati, kutatási munkák elvégzését követően az eredeti állapotot vissza kell állítani, kivéve, ha a kutatást a régészeti emlék bemutatása követi. A terület használatba való visszaadása az adott esetben nem jelenthet mást, mint azt, hogy az ingatlanak olyan használatra kell alkalmasnak lennie, mint amilyen a mentő feltárás előtt volt. Az építési engedély ténye – függetlenül attól, hogy időközben lejárt –, továbbá dr.Cs.I. igazságügyi szakértő kiegészített szakvéleménye alapján a jogerős ítélet megalapozottan állapította meg, hogy az érintett terület az ásatás előtt az építkezésre alkalmas volt, ezzel szemben a helyreállítás után nem. Az igazságügyi szakértő a 2008. április 14-i tárgyaláson az alperes észrevételeire válaszolva megállapította, hogy az építési telek geológiai, talajmechanikai és statikai szempontból ugyan nem tekinthető érintetlen területnek, a tervező azonban „nem kockáztatott túl sokat azzal, hogy az adott épületet ide felépíthetőnek gondolta”. Az igazságügyi szakértő a többször kiegészített szakértői véleményében egyértelműen arra az álláspontra helyezkedett, hogy a terület helyreállítása szakszerűtlen volt és ez a terület állagának romlását idézte elő. A felperes 2004. január 27-i levele azt bizonyítja, hogy megfelelő visszatömörítést igényelt, vagyis nincs szó arról, hogy az építkezésre nem alkalmas terület a számára megfelelő lett volna. A felperes kára tehát az ingatlan használhatóságának csökkenése folytán bekövetkezett. A másodfokú bíróság a Ptk. 198. §-ának (3) bekezdése folytán alkalmazandó Ptk. 318. §-ának (1) bekezdése és a Ptk. 310. §-a alkalmazására azért látott lehetőséget, mert az adott esetben a teljesítendő szolgáltatásra irányuló kötelezettség jogszabályból keletkezett és a kötelezettet, a jogosultat és a szolgáltatást a jogszabály kellő pontossággal meghatározta. Az alperest terhelő munkálatokat elvégző kft. tevékenységéért – miként ezt a jogerős ítélet helyesen állapította meg – a Ptk. 315. §-ának alapján az alperes felel. A Ptk. 310. §-a értelmében a jogosult a szavatossági jogainak érvényesítésén kívül a hibás teljesítésből eredő kárának megtérítését követelheti, kivéve, ha a kötelezett bizonyítja, hogy a hibátlan teljesítés érdekében úgy járt el, ahogy

az az adott helyzetben általában elvárható. A bíróság az adott esetben nem a kellékszavatossági jogokról döntött, így az ezekre vonatkozó határidőknek, jogszabályi rendelkezéseknek nincs jelentősége. A felperes kárigénye, a hibás szolgáltatásból származó anyagi hátrány a Ptk. 310. §-a szerint az általános elévülési határidőn belül érvényesíthető, az alperes azonban a felelősség alól magát kimentheti a kártérítés szabályai szerint. Az alperest tehát a kimentés körében ugyanarra vonatkozóan terhelte a bizonyítási kötelezettség, mint a Ptk. 339. §-ának (1) bekezdése alkalmazása esetén. E körben pedig a másodfokú bíróság az ítélete indokolásában megalapozottan állapította meg, hogy az alperes magát a felelősség alól kimenteni nem tudta. Az alperes a felülvizsgálati kérelmében alaptalanul kifogásolta a tanúk meghallgatását. A szolgáltatás megfelelő voltának megállapítása nem attól függ, hogy a magyar értelmező szótár szerint mit kell tereprendezés alatt érteni, illetőleg, hogy az R. 10. §-ának j) pontja előírja a munkálatok befejezése után a korábbi használatnak megfelelő tereprendezési munkák elvégzését. Az alperesnek ugyanis a törvényben előírt kötelezettsége az eredeti állapot helyreállítása volt, ezért nem tévedett a bíróság, amikor a jogerős ítéletben olyan munkálatok elvégzését tartotta indokoltnak, amelynek megállapítása során az ingatlan ásatás előtti használhatóságának helyreállításából indult ki és kárként az annak megfelelő helyreállítás költségét vette figyelembe. Nem iratellenes a jogerős ítélet amiatt, hogy a felperes tulajdonában lévő, perrel érintett ingatlant építési területnek és nem avarkori temetőnek tüntette fel. A felperes ingatlana a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján építési terület volt, és a szükséges munkálatok elvégzését követően nem lesz akadálya annak, hogy a továbbiakban is építési terület maradjon függetlenül attól, hogy alatta avarkori temetőt tártak fel. Az eredeti állapot helyreállítása tekintetében ezért csak az vehető figyelembe, hogy a terület építésre alkalmassá tehető-e és amennyiben igen, ez milyen munkálatok elvégzésével, milyen költséggel érhető el. Mindezeknek a kérdéseknek a tisztázása érdekében nem a régészeti munkálatokra vonatkozó tanúbizonyításnak volt jelentősége, hanem a helyreállítási munkák elvégzésének, illetőleg az azt követően kialakult állapot műszaki szempontból való értékelésének, amelyre vonatkozóan a bíróság helyesen igazságügyi szakértői véleményt szerzett be. Az igazságügyi szakértő az alperes észrevételeit figyelembe véve a többször kiegészített szakvéleményében aggálytalan megállapításokat tett arra, hogy a helyreállítás milyen okból és milyen terjedelemben nem volt megfelelő. E körben a szakvélemény nem volt homályos, ellentmondó, az erre alapított jogerős döntés megalapozott. A bíróság a jogerős ítélet indokolásában részletes és helyes indokát adta annak, hogy a terület ásatás előtti használhatóságát, a rekultiváció mértékét és annak költségét milyen bizonyítékok alapján állapította meg, a bizonyítékok mérlegelése megfelelt a Pp. 206. §-a (1) bekezdésének. A megalapozatlanság megállapítására és

ebből következően a bizonyítékok felülmérlegelésére a felülvizsgálati eljárásban nincs alap. Arra pedig a felperes a felülvizsgálati ellenkérelemében helyesen hivatkozott, hogy a felülvizsgálati eljárásban új bizonyítékok nem értékelhetők, bizonyításnak nincs helye [Pp. 275. § (1) bekezdés].

Dr.Cs.I. igazságügyi szakértő a jogerős ítéletben meghatározott 4.572.646 forint költség tekintetében úgy nyilatkozott (54. számú jegyzőkönyv 4. oldal), hogy becslése szerint ebből a bruttó összegből az egész területet hozzávetőleg olyan kielégítő állapotba lehetett hozni 2004-ben, mint amilyen az ásatás megkezdése előtt volt. A felperes keresete szempontjából ennek volt jelentősége, függetlenül attól, hogy utóbb a felperes az ingatlanát miként használta, ez ugyanis az alperest nem mentesítheti az eredeti állapot helyreállítására vonatkozó kötelezettsége alól.

A kifejtettekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság azt állapította meg, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okok miatt nem jogszabálysértő, ezért azt a Pp. 274. §-ának (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül meghozott határozatával a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A Pp. 270. §-ának (1) bekezdése szerint alkalmazott Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján kötelezte a felülvizsgálati eljárásban pervesztes alperest a felperes felülvizsgálati eljárási költségének a megfizetésére, míg a le nem rótt felülvizsgálati illeték viseléséről szóló rendelkezés a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (1) bekezdésén és a 14. §-án alapul.

Budapest, 2011. január 24.

Dr. Havasi Péter s.k. a tanács elnöke, Dr. Udvary Katalin s.k. előadó bíró, Dr. Almásy Mária s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

bírósági tisztviselő

HM