

Fővárosi Ítéltábla
5.Pf.21.596/2014/6/II.

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Farkas Zoltán Sándor Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Farkas Zoltán Sándor ügyvéd) által képviselt I.rendű felperes neve (I.rendű felperes címe) I. rendű és II.rendű felperes neve (II.rendű felperes címe) II. rendű felpereseknek - a Csurgay Ügyvédi Iroda (fél címe ügyintéző: dr. Csurgay András Zsolt ügyvéd) által képviselt Diósd Város Önkormányzatának Polgármesteri Hivatala (2049 Diósd, Szent István tér 1.) I. rendű, Diósd Város Önkormányzata (2049 Diósd, Szent István tér 1.) II. rendű és ... főosztályvezető-helyettes által képviselt Magyar Bányászati és Földtani Hivatal (1145 Budapest, Columbus u. 17-23.) III. rendű alperes ellen közigazgatási jogkörben okozott kár megtérítése iránt indult perében a Budapest Környéki Törvényszék 2014. június 26. napján meghozott 12.P.20.986/2012/38. számú közbenső ítélete ellen az I. és II. rendű alperesek részéről 39. sorszámon előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

k ö z b e n s ő í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság közbenső ítéletét helybenhagyja azzal a pontosítással, hogy az I-III. rendű alperesek egyetemleges felelőssége az I. és II. rendű felperesek tulajdonában álló D, szám alatti, ... helyrajzi számú ingatlan nem kellő tömörségű feltöltése által okozott süllyedéséből eredő épületkárokért áll fenn.

Kötelezi az I. és II. rendű alpereseket, hogy fizessenek meg egyetemlegesen 15 napon belül az I. és II. rendű felpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak 254.000 (kétszázötvennégyezer) forint másodfokú perköltséget.

A le nem rótt 48.000 (negyvennyolcezer) forint fellebbezési illetéket az I. és II. rendű alperesek illetékmentessége folytán az állam viseli.

A közbenső ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperesek keresetükben kérték a Ptk. 349. § (1) bekezdése és 339. § (1) bekezdése alapján az alperesek egyetemleges marasztalását 600.000 forint tőke és járulécai vonatkozásában azzal, hogy keresetük összecszerúségét jogfenntartással jelölték meg. Előadták, hogy 2005. évben megszerezték a D., ... helyrajzi szám alatti, természetben a D., szám alatti telekingatlan tulajdonjogát, majd azon az I. rendű alperes által kiadott, 2005. július 8. napján jogerőre emelkedett építési engedély alapján családi házat építettek. A perbeli ingatlannal érintett terület a diósi homokbánya területén helyezkedik el, amelynek rekultivációja az 1990-es évek elején kezdődött meg, azonban a talajszerkezet még 1997-ben sem volt beépítésre alkalmas, mivel a területre törmeléket hordtak. Ennek tényét az 1997. augusztus 6. napján kelt, az I. rendű alperes hivatalos helyiségében felvett jegyzőkönyv adatai igazolják. A II. rendű alperes a felperesi telket is érintő területet a 3/2002. (IV.

30.) számú, a helyi építési szabályzatot tartalmazó rendeletével lakóövezetté, illetve beépítési övezetté nyilvánította.

Az engedélyezési eljárás során - bár ezt a helyi építési szabályzat nem követelte meg - a felperesek talajmechanikai szakvéleményt készítettek. A használatbavételi engedély 2006. július 24. napján emelkedett jogerőre. Ezt követően a felépítményen repedések jelentek meg, 2010. évre a ház süllyedése miatt a repedések centiméteres nagyságrendűre nőttek. Az épület további süllyedésének megakadályozása érdekében a felperesek cölöpözéssel történő alapmegerősítést végeztek. Álláspontjuk szerint az épülettel kapcsolatos károkért az I. rendű alperes mint építésügyi hatóság azért tartozik felelősséggel, mert bár pontos ismeretekkel rendelkezett a terület alábányászottságáról, az ebből eredő veszélyekre nem hívta fel az építkezők figyelmét. A II. rendű alperes kárfelelőssége abból ered, hogy rendeletével lakóövezetté, illetve beépítési övezetté nyilvánította a felperesi telket is érintő területet annak ellenére, hogy annak talajmechanikai feltételei nem álltak fenn. A II. rendű alperes eljárásával sértette az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 11. § (3) bekezdését. A III. rendű alperes felelősségét arra alapították, hogy a jogelődje szakhatósággént nem akadályozta meg a terület átminősítését.

Az alperesek kérték a kereset elutasítását. Az I-II. rendű alperesek előadták, hogy államigazgatási jogkörben okozott kár megtérítése iránti perben a Ptk. 339. § (1) bekezdésének önálló alkalmazására nem kerülhet sor, míg a Ptk. 349. § (1) bekezdése szerinti igényérvényesítési lehetőséget az a körülmény zárja ki, hogy a felperesek sem az építési, sem a használatbavételi engedéllyel szemben nem éltek jogorvoslattal. Az I. rendű alperes előadta, hogy az építési övezetbe vonás nem a Polgármesteri Hivatal hatáskörébe tartozó kérdés. Az Étv. 6. § (3) bekezdés szerint az önkormányzat a településrendezési feladatait helyi építési szabályzat és településrendezési tervek elkészíttetésével és elfogadásával látja el, az elkészítés tervezői, illetve szakhatósági feladat. A 3/2002. (IV. 30.) számú, a helyi építési szabályzatot tartalmazó rendelettel kapcsolatban sem a szakhatóságok, sem a tervezők nem emeltek kifogást a perbeli terület építési övezetbe sorolását illetően. A felperesi épület tervezésével kapcsolatos szabályok megsértéséért nem az építésügyi hatóság, hanem a tervező, míg a kivitelezés szakszerűségéért a felelős műszaki vezető felel. Az I-II. rendű alperesek a hivatkoztak az ok-okozati összefüggés hiányára is azzal, hogy szakértői vélemény alapján megfelelő alapozással megoldható lett volna a biztonságos építkezés a felperesi telken.

Az elsőfokú bíróság a felperesek kereseti kérelmének jogalapja tárgyában közbenső ítéletet hozott, amelyben megállapította, hogy az I., II. és III. rendű alperesek teljes és egyetemleges kártérítő felelősséggel tartoznak a felperesek tulajdonában álló diósi ingatlanon lévő felépítmény süllyedéséből eredő kárért. A Ptk. 349. §-ára, illetve a PK 42. számú állásfoglalásra utalással kifejtette, hogy államigazgatási jogkörben okozott kárnak csak a közhatalom gyakorlása során kifejtett szervező, intézkedő tevékenységgel, illetve ennek elmulasztásával okozott kárt lehet tekinteni. Az államigazgatási jogkörben okozott kárért való felelősségnek a Ptk. 339. §-ában írtakhoz képest további speciális feltételei is vannak, így hogy a kár a jogellenes államigazgatási tevékenységgel összefüggésben keletkezzen, illetve hogy a kár rendes jogorvoslattal ne legyen elhárítható, vagy a kár elhárítására alkalmas rendes jogorvoslati lehetőségeket a károsult kimerítse. Megállapította, hogy a felperesek az építésügyi eljárás során az építési és használatbavételi engedélyt tartalmazó határozattal szemben jogorvoslattal nem éltek, ez azonban a felperesi igényérvényesítés anyagi jogi lehetőségét nem zárja ki. Ha a károsult nem fellebbez a látszólag nem sérelmes határozat ellen, a Ptk. 349. §-a szerinti igényérvényesítés lehetősége fennáll. Az I. rendű alperesnek mint építésügyi hatóságnak a 46/1997. (XII. 29.) KTM rendeletnek megfelelő közigazgatási eljárásban az építési engedély iránti kérelem elbírálása során vizsgálnia kellett, hogy a rendelet szerinti mellékletek rendelkezésre állnak-e, illetve a kérelem megfelel-e az Étv. 18-22.,

illetve 31-36. §-ában foglaltaknak. Az I. rendű alperes mint építésügyi hatóság a hatályos helyi építési szabályzatban foglaltaktól nem tekinthetett el, az engedélyezési eljárás lefolytatása kapcsán tehát jogellenes magatartást nem tanúsított. A helyi építési szabályzatot a II. rendű alperes jogalkotás keretében a 3/2002. (IV. 30.) Önkormányzati rendelettel fogadta el. Mivel az önkormányzati rendelettel okozott kár esetén a polgári jogi kárfelelősség szabályai nem alkalmazhatóak, az elsőfokú bíróság a II. rendű alperesi magatartás jogellenességét nem vizsgálhatta, még abban az esetben sem, amennyiben a felperes kárát az erre geotechnikailag nem alkalmas területre szűk beépítési övezetbe való sorolása eredményezte. Az elsőfokú bíróság ugyanakkor megállapította, hogy az I. és II. rendű alperesek az eljárás során felhívás ellenére nem csatolták a 3/2002. (IV. 30.) Önkormányzati rendelettel elfogadott és annak mellékletét képező, a Pest-Terv által 2-04-417. törzsszám alatt készített tervlapot és az ehhez kapcsolódó szakhatósági állásfoglalásokat, illetve a kapcsolódó államigazgatási eljárási iratokat. Miután az I. és II. rendű alperesek e felhívásnak nem tudtak eleget tenni, a per során nem volt kétségmentesen bizonyítható, hogy az I., II. rendű alperesek a helyi építési szabályzat megalkotását megelőző közigazgatási eljárásokat az Étv. rendelkezéseinek megfelelően folytatták le, illetve azok lefolytatását kezdeményezték. A felperesi ingatlan lakó- és belterületen helyezkedik el, a helyi építési szabályzat és a településszerkezeti terv azonban az ingatlan alábányászottságát az Étv. 11. § (4) bekezdésének megsértésével nem tünteti fel, amely a településrendezés eszközeinek kialakítása során megvalósított államigazgatási mulasztásként értelmezhető, amelyből a felperesi károsodás ered. Az elsőfokú bíróság a III. rendű alperes kárfelelősségét szintén megállapította azzal, hogy a III. rendű alperesi jogelődöt, mint szakhatóságot az Étv. 9. §-ában foglalt véleményezési kötelezettség terhelte. A III. rendű alperes azonban az általa lefolytatott szakhatósági eljárás iratait becsatolni nem tudta, így intézkedései, illetve az általa lefolytatott szakhatósági eljárás menete teljes terjedelemben feltáratlan maradt, amely nem eshet a felperesek terhére. Az elsőfokú bíróság a perben kirendelt igazságügyi szakértő véleménye alapján megállapította, hogy a felperesi károsodás és a településszerkezeti terv megalkotása során tanúsított mulasztások között az oksági kapcsolat fennáll. A felperesi károsodást a nem kellő tömörségű feltöltés okozta, ugyanakkor a szakértői vélemény alapján kizárható, hogy az építmény károsodását tervezési, illetőleg kivitelezési hibák eredményezték volna. Az elsőfokú bíróság az alperesek egyetemleges felelősségét a Ptk. 344. § (1) bekezdésére alapozta, tekintettel arra, hogy a károkozók közrehatásának aránya nem állapítható meg.

Az elsőfokú bíróság közbenső ítéletével szemben az I. és II. rendű alperes fellebbezést terjesztett elő, amelyben kérték a közbenső ítélet megváltoztatását és a keresetnek az I. és II. rendű alperes vonatkozásában történő elutasítását, vagy az elsőfokú bíróság közbenső ítéletének hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára történő utasítását. Előadták, hogy a közbenső ítélet alaptalan és több tekintetben következetlen, amikor az elsőfokú bíróság az I. és II. rendű alperesek kárfelelősségét arra alapította, hogy a 2002. évi helyi építési szabályzat elfogadásának alapjául szolgáló iratokat a perben nem tudták bemutatni. Az elsőfokú bíróság először rögzítette, hogy az önkormányzati rendelettel okozott károsodás esetén a polgári jogi kárfelelősség szabályait nem lehet alkalmazni. Ehhez képest az elsőfokú bíróság később abból kiindulva állapította meg az I. és II. rendű alperes kárfelelősségét, hogy nem volt kétségmentesen bizonyított, hogy az alperesek a helyi építési szabályzat megalkotását megelőző eljárásokat a jogszabály rendelkezéseinek megfelelően folytatták le. Ellentmondásos tehát az elsőfokú bíróság ítélete a jogalkotással okozott kárért való felelősség körében. Hangsúlyozták továbbá, hogy nem szolgálhat a kártérítési felelősség megállapításának alapjául, hogy a helyi építési szabályzat elfogadása során keletkezett iratanyagot az alperesek nem tudják rendelkezésre bocsátani. Az alperesek a perben nem voltak arra kötelezhetőek, hogy a jogalkotás jogszerűségét igazolják, így az igazolás esetleges elmaradása nem alapozhatja meg kárfelelősségüket. A perrel érintett időszakban a helyi építési szabályzat, illetve a jogalkotás jogszerűségét az illetékes

közigazgatási hivatal volt hivatott vizsgálni, azonban a szabályzat megalkotásával kapcsolatosan jogellenesség nem merült fel. Az elsőfokú bíróság elmulasztotta vizsgálni, hogy a felperesek kimerítették-e a jogorvoslati lehetőséget a jogalkotási tevékenységgel kapcsolatban. Hangsúlyozták, hogy a helyi építésügyi szabályzatot megalkotó önkormányzat nem rendelkezik szakértelemmel, ezért vesz igénybe szakhatósági közreműködést eljárása során. Szakhatóságként az alábányászottság tekintetében éppen a III. rendű alperes lett volna köteles állást foglalni. A III. rendű alperes ezt az állásfoglalását a 859-2/2001. iktatási számú iratban meg is tette, az elsőfokú bíróság álláspontja szerint azonban ez az átirat a kérelem és a szabályzat tartalmát nem bizonyítja. Az állásfoglalásból azonban kitűnik, hogy azt mikor, kinek, mely jogszabályi előírás alapján és milyen tárgyban adta ki a III. rendű alperes, így egyértelműen beazonosítható, hogy az állásfoglalás a 2002. évi településrendezési tervhez kapcsolódik. Mindezek alapján az elsőfokú bíróság a kereseti kérelmen is túlterjeszkedett annyiban, hogy olyan jogellenes magatartást (mulasztást) állapított meg, amelyre a felperesek ilyen formában nem is hivatkoztak, hiszen a jogalkotás jogellenességének megállapítására irányuló kérelem nem olvasható ki a keresetből. Az elsőfokú bíróság tévesen foglalt állást az okozati összefüggés tekintetében is, amikor az alábányászottság fel nem tüntetéséből önmagában levezethetőnek tartotta a felperesi károsodást, és egyéb tényezőket nem vett figyelembe. Az elsőfokú bíróságnak az okozati összefüggés vizsgálata körében értékelnie kellett volna, hogy az I. rendű alperes külön előírás hiányában is kért talajmechanikai szakvéleményt az engedélyezési eljárás során, és hogy a talajmechanikai szakértő az építési engedélyben foglaltak szerint megvalósíthatónak találta az építést, továbbá, hogy a III. rendű alperes az építkezéshez a hozzájárulását megadta, hogy a felelős műszaki vezető az építkezés szabályos és jogszerű voltáról nyilatkozott, végül hogy az alábányászottság ténye a **H.** út közelében köztudomású volt, annak nyomai ugyanis a mai napig szabad szemmel és a laikusok számára is nyilvánvalóan látszanak. Az I. és II. rendű alperesek kárfelelősségének megállapítása során az elsőfokú bíróság nem tárta fel kellően a tényállást, és nem tisztázta pontosan azt sem, hogy az I. és II. rendű alperes közül melyiküket milyen kötelezettség terhelte. Megalapozatlanul döntött az elsőfokú bíróság az alperesek egyetemleges kárfelelősségének megállapításáról, hiszen az I., II. és III. rendű alperesek felelősségi szintjei között jelentős különbség látható. Az elsőfokú bíróság ugyanakkor semmilyen indokolást nem adott arra vonatkozóan, hogy miért nem látja megállapíthatónak a felróhatóság arányát, különös tekintettel arra a körülményre, hogy a III. rendű alperes hozzájárulást tartalmazó állásfoglalása rendelkezésre áll.

A felperesek fellebbezési ellenkérelmükben kérték a közbenső ítélet helybenhagyását annak helyes indokaira tekintettel. Előadták, hogy a törvényszék más közigazgatási eljárásra helyezte a hangsúlyt az I. és II. rendű alperesi felelősség megállapítása körében, ugyanakkor a felperesi álláspont változatlanul az, hogy az I. rendű alperes az engedélyezési eljárás során is jogellenesen járt el. Az I. rendű alperes mint helyi építésügyi hatóság pontos ismeretekkel rendelkezett az alábányászottság és a rekultiváció vonatkozásában, mégsem tett semmilyen lépést annak érdekében, hogy az ezekből eredő veszélyekre felhívja az építkezők figyelmét. A szakértői vélemény is tartalmazza, hogy az önkormányzatnak figyelmeztetnie kellett volna az építkezőket a terület feltöltöttségével kapcsolatos körülményekre, illetve talajmechanikai szakvélemény készítését kellett volna előírni, minimum 10-12 méter mély fúrásokkal.

A fellebbező alperesek alaptalanul hivatkoznak az elsőfokú bíróságnak a jogalkotás jogellenességével kapcsolatos álláspontjának ellentmondásosságára. Az elsőfokú bíróság döntése nem ellentmondásos, ugyanis elválik egymástól a jogalkotás aktusa, azaz a helyi építési szabályzat mint önkormányzati rendelet elfogadása, és a jogalkotást előkészítő, azt megelőző közigazgatási eljárás. A fellebbező alpereseknek tehát nem a jogalkotás jogszerűségét kellene igazolniuk, hanem azt, hogy egy részletesen előírt közigazgatási eljárást a jogalkotást megelőzően jogszerűen lefolytatták. Az elsőfokú bíróság az ítéletében pontosan megjelölte, hogy az önkormányzati rendelet

elfogadása előtt a II. rendű alperest az Étv. 7. § (3) bekezdésében meghatározott, míg az I. rendű alperest a 9. §-ban írt eljárás lebonyolításának kötelezettsége terhelte. Az elsőfokú bíróság az I. és II. rendű alperesek részéről a kárfelelősséget megalapozó jogellenességet e kötelezettségek elmulasztásában látta. Az elsőfokú bíróság tehát helyesen értékelte az alperesek terhére, hogy a helyi építési szabályzat elfogadásának alapjául szolgáló iratanyag hiányzik, ugyanis ez azt mutatja, hogy a rendelet elfogadását megelőző eljárást a törvényben foglaltaknak megfelelően nem folytatták le. A fellebbezés az okozati összefüggéssel kapcsolatban is téves álláspontot tartalmaz, ugyanis az elsőfokú bíróság nemcsak az alábányászottság feltüntetésének hiányára, hanem a helyi építési szabályzat megalkotását megelőző szakmai előkészítés hiányára és a perbeli igazságügyi szakértői vélemény megállapítására is hivatkozva állapította meg az okozati összefüggés fennállását. Téves továbbá az az alperesi okfejtés, hogy az alábányászottság köztudott volt, ugyanis a felperesek nem diósdí illetőségűek, így nem rendelkeztek helyismerettel. Ha ugyanakkor D.-n ez a feltöltöttség ténye közismert volt, akkor mind az I. rendű, mind a II. rendű alperesnek kétségtelen kötelezettsége volt ennek a ténynek a jelzése a terveken, illetve az ennek megfelelő építési szabályozás kialakítása, de legalábbis az adott engedélyezési eljárásban a feltöltöttségre való figyelemfelhívás.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság közbenső ítéletét teljes terjedelemben vizsgálta felül, mert annak első fokon jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt [Pp. 228. § (4) bekezdés] annak ellenére, hogy a III. rendű alperes fellebbezéssel nem élt. Az I-II. rendű alperesek fellebbezése - annak tartalma alapján - ugyanis kihatott a III. rendű alperessel szembeni kereseti kérelem sorsára is, mivel a fellebbezés az államigazgatási jogkörben okozott károkért való felelősség speciális feltételeinek hiányán alapult, így annak alapossága esetén a III. rendű alperes felelőssége sem lenne megállapítható.

Az ítéltábla mindenekelőtt azt vizsgálta, hogy indokolt-e az elsőfokú közbenső ítélet hatályon kívül helyezése az alperesi fellebbezésben felhozott okok alapján. Az elsőfokú bíróság eljárási szabályt nem sértett, ezért a közbenső ítélet hatályon kívül helyezésére a Pp. 252. § (2) bekezdése alapján nem volt ok. Az ítéltábla rámutat, hogy a bíróság csak a kereseti kérelemhez és az annak alapjául megjelölt tényekhez van kötve, nincs azonban elzárva attól, hogy a perben felhozott tényeket jogilag akár mindkét fél jogi álláspontjától eltérően minősítse. Az elsőfokú bíróság ezért nem sértette a Pp. 215. § (1) bekezdése szerinti korlátokat, amikor az alperesek kárfelelősségét a kereseti kérelemmel egyezően, de a felperesi állásponttól eltérő jogi érvek mellett állapította meg.

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, döntésével az ítéltábla egyetértett, annak jogi indokait ugyanakkor csak részben osztotta.

A felperesek keresetükben egyszerre hivatkoztak a közigazgatási jogkörben okozott károkért való felelősségre és önállóan az általános kárfelelősségi alakzat szabályaira. A közigazgatási jogkörben okozott kár megtérítése iránti kereset elbírálása során a Ptk. 349. § (1) bekezdését és a 339. § (1) bekezdését együtt kell alkalmazni. A Ptk. 349. § (1) bekezdése szerinti kárfelelősség speciális feltétele, hogy a kár rendes jogorvoslattal ne legyen elhárítható, illetőleg a kár elhárítására alkalmas rendes jogorvoslati lehetőségeket a károsult kimerítse. Az általános kártérítési felelősség konjunktív feltételei a jogellenes és felróható károkozó magatartás, a kár bekövetkezése, és e kettő közötti okozati összefüggés fennállása. Minderre tekintettel a perben arról kellett állást foglalni, hogy a felperesek kára mikor, milyen okból keletkezett, az okozati összefüggésbe hozható-e az I., illetve II. rendű alperes magatartásával, és amennyiben igen, úgy az alperesek felelőssége mely alakzat szerint áll fenn.

A felperesek kára abból eredt, hogy az általuk megvásárolt építési telken a jogerős engedélyezési tervnek megfelelően megépített és szakszerűen kivitelezett épület megsüllyedt. A perben kirendelt szakértő véleménye szerint a süllyedés oka az egykori homokbánya területének nem kellő tömörítettségű feltöltése. A területen ezért gazdaságosan nem lehet családi házat építeni, mivel különleges alapozás költségei aránytalanul magasak lennének. Ebből következően a felperesek által megvásárolt telek csak jogilag beépíthető, ténylegesen nem.

Az I. rendű alperes a Ptk. 349. § (1) bekezdésének megfelelő jogellenes magatartást tanúsított, amikor az építéshatósági eljárás során az Étv. 31. § (2) bekezdés c) és f) pontjában foglalt célok elérése érdekében nem tájékoztatta a felpereseket az ingatlan talajszerkezeti sajátosságairól annak ellenére, hogy a terület helyzetével tisztában volt. Ezt támasztja alá a keresetlevél F/11. szám alatti mellékletét képező, 1997. augusztus 6. napján kelt jegyzőkönyv, amely szerint a korábbi telekalakításban is közreműködő **K. Z.** szakértő az I. rendű alperes képviselőinek jelenlétében egyértelműen elmondta, hogy a feltöltés állékonysága a nem megfelelő tömörítő anyagok miatt kiszámíthatatlan, közvetlenül a felszín közelében meg nem engedett hulladékanyagok találhatók, amelyek jelenléte a házhely kialakítást kizárja. Az eljárás során arra nem merült fel adat, hogy a felperesi építkezés megkezdéséig a terület állékonysági problémáit rendezték volna, illet maguk az alperesek sem állítottak. Az I. rendű alperes akkor járt volna el jogszerűen, ha az Étv. idézett rendelkezéseire figyelemmel a felperesek által benyújtott talajmechanikai szakvéleménnyel szemben is felhívja a felperesek figyelmét a terület talajszerkezetéből következő építési kockázatokra annak érdekében, hogy a felperesek építkezési szándékukat a valós körülmények ismeretében, azok anyagi következményeit mérlegelve átgondolják. Az I. rendű alperes jogellenes magatartása nem az építési engedély kiadásával, hanem a kifejtettek szerinti tájékoztatás elmulasztásával valósult meg. A tájékoztatás elmaradása és a felpereseket ért kár között az okozati összefüggés fennáll, mivel a valós helyzet ismeretében a felperesek maguk dönthették volna el, hogy kívánnak-e az adott körülmények mellett építkezni. Ez a kár rendes jogorvoslattal nem volt elhárítható, hiszen a tájékoztatási kötelezettség elmaradása miatt jogorvoslatnak nincs helye, így a Ptk. 349. § (1) bekezdése szerinti különös feltétel is fennáll. Az I. rendű alperes a károkozó magatartás tekintetében felróhatóságát nem mentette ki, ezért a kárfelelősség általános feltételei is fennállnak.

A II. rendű alperes magatartásának vizsgálata körében az ítéletábra annak a körülménynek tulajdonított jelentőséget, hogy a perbeli terület a II. rendű alperes tulajdonát képezte, amikor annak későbbi értékesítése érdekében 1999. évben telekrendezési szerződést kötött, illetve az érintett földterületen telekmegosztással családi házas beépítésre alkalmas telkeket alakított ki, majd az új helyi építési szabályzattal az egész területet építési övezetté nyilvánította. A II. rendű alperes a Ptk. 112. § szerinti jogával élve tulajdonosként határozott a telkek hasznosításáról és annak érdekében az átminősítésükről. Az területre vonatkozó helyi építési szabályzat megalkotása a 3/2002. (IV. 30.) rendelettel tehát eszköze volt hasznosításnak, hiszen az építési övezetbe vonással az ingatlanok nyilvánvalóan felértékelődtek.

Az építési övezetbe vonás folytán a perbeli telekingatlant az ingatlan-nyilvántartásban az építkezést megelőzően belterületi, kivett beépítetlen területként tartották nyilván [Inytv. 14. § a) és b) pont]. A közhiteles nyilvántartás adatai alapján tehát a telek az Étv. 2. § 4. pontja szerinti belterületnek, azaz beépítésre szánt, a művelés alól kivett területnek minősült, amelyből következően a felperesek az Inytv. akkor alkalmazandó 5. § (3) bekezdése szerint alappal feltételezhatték, hogy a telek lakóépület létesítésére alkalmas. Ehhez képest a perbeli szakértői vélemény megállapította, hogy a területen a feltöltés hiányosságai miatt családi ház gazdaságosan nem létesíthető. A II. rendű alperes

tehát az átminősítéssel olyan helyzetet teremtett, hogy az ingatlan valós tulajdonságai a közhiteles nyilvántartás adatainak nem feleltek meg, miközben a II. rendű alperes tudta, illetve előre láthatta, hogy az általa bevont telken létesített lakóház építőit milyen kárveszély fenyegeti. Az így okozott kár ugyanakkor nem a II. rendű alperes közhatalmi tevékenységével, hanem tulajdonosi döntésével áll okozati összefüggésben, ezért felelőssége a Ptk. 339. § (1) bekezdése alapján áll fenn.

Az alperesi fellebbezésre tekintettel az ítéletábra a Ptk. 340. § (1) bekezdése alapján vizsgálta a felperesi károsultak esetleges közrehatásának mértékét is. Az építési engedélyezési eljárás során a felperesek megbízásából eljáró **A. P.** szakértő tevékenysége a közrehatás szempontjából nem vitásan a felpereseknek tudható be (Ptk. 315. §). Amint azonban a keresetlevél mellékleteként csatolt, **Sz. Z.** által készített magánszakvélemény megállapította, az A.-féle szakvélemény téves adatokon alapul, ezért helytelen következtetéseket tartalmaz. A talajmechanikai szakvélemény hibáit az I. rendű alperes is felismerhette volna az engedélyezési eljárás során, hiszen azt a felperesek becsatolták, és az I. rendű alperes tudatában volt a terület valós talajmechanikai állapotát meghatározó azon körülményeknek, amelyeket a felperesek nem ismerhettek. A PK. 36. számú állásfoglalása szerint az általában elvárható magatartás megítélésénél figyelembe kell venni, hogy a károkozótól nagyobb mértékben várható el, hogy a kár bekövetkezésének lehetőségét felismerje, mint a károsulttól a károsodás veszélyének felismerése. A felperesektől a kár megelőzése érdekében - az akkor hatályos önkormányzati rendeletre figyelemmel - még talajmechanikai magánszakvélemény megrendelése sem volt elvárható. Pusztán azért, mert ilyet beszereztek, és annak tartalma utólag tévesnek bizonyult, az alperesek - akiknek a károsodás bekövetkeztének lehetőségével saját többletismereteik birtokában számolniuk kellett - a Ptk. 340. § (1) bekezdésére alappal nem hivatkozhatnak.

A II. rendű alperes azon kimentési hivatkozása sem vezetett eredményre, amely szerint a felperesek az ingatlan megvásárlása során az adásvételi szerződésben az ingatlan talajszerkezeti sajátosságaira nézve megfelelő tájékoztatást kaptak. A II. rendű alperes ezt az előadását nem bizonyította, így az a kárfelelősség alóli mentesülést nem eredményezhette.

Az elsőfokú bíróság Ptk. 344. § (1) bekezdésére tekintettel helytállóan állapította meg az I. és II. rendű alperesek egyetemleges helytállási kötelezettségét a felpereseknek okozott károkért, mivel a kár bekövetkezése bármelyikük magatartásának hiányában elmaradt volna.

Az ítéletábra a kifejtettekre figyelemmel az elsőfokú bíróság közbenső ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az I-II. rendű alperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 78. § (1) bekezdésére figyelemmel kötelesek a felpereseknél felmerült másodfokú perköltség megfizetésére, amelynek mértékét az ítéletábra a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja és (5) bekezdése alapján állapította meg. Az I-II. rendű alperesek illetékmentessége folytán le nem rótt fellebbezési illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 14. §-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2015. június 4.

. Czukorné dr. Farsang Judit s.k.
a tanács elnöke

Dr. Benedek Szabolcs s.k.
előadó bíró

Dr. Magosi Szilvia s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: