

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Kiss Tamás Lajos ügyvéd által képviselt felperes neve(felperes címe - Dr. Répási Gábor ügyvéd által képviselt alperes neve(alperes címe) alperes ellen kártérítés iránt indított perében, a Fővárosi Bíróság Gazdasági Kollégiuma által 19.G.41.322/2006/83. sorszámú ítélete ellen, a felperes által 84. sorszám alatt előterjesztett fellebbezése folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a bíróság a felperest, hogy fizessen az alperesnek 15 nap alatt fellebbezési eljárási költség fejében 2.000.000 (azaz kettőmillió) Ft plusz ÁFA ügyvédi munkadíjat.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította, és kötelezte az alperest a felperes javára 4.716.000 Ft perköltség megfizetésére, és rendelkezett a felek által letétbe helyezett szakértői díjak visszautalásáról. Az elsőfokú bíróság ítéletének tényállásában megállapította, hogy a perbeli ingatlan a felperes tulajdonát képezi, s azt 2002. március 28-ától parkolás céljára adta bérbe, majd pedig 2002. júniusától megkezdte az általa tervezett beruházás előkészületi munkálatait. A perbeli ingatlanon ugyanis a felperes hétszintes, tizennégy lakásból, irodából és teremgarazsból álló társasházat kívánt felépíttetni. Az előkészítő munkák keretében engedélyezési, tenderkiírási és kiviteli tervek, költségvetés készítésére kötött szerződést, műszaki ellenőrt fogadott, üzletviteli tanácsadót bízott meg a lakások építésére vonatkozó hitelpályázati tervdokumentum összeállítására. Részletes talajmechanikai szakértői vélemény is készült, amely megállapította, hogy a szomszédos P.... u. 7. szám alatti épület kissé elhanyagolt, rossz állapotú, s a szakvélemény a munkatér körülhatárolására a szomszédos épületek mentén szakaszosan épülő alábetonozást, illetve szabadon álló szakaszokon talajszögekkel

rögzített, acélhálóra lőtt kb. 15 cm vastag betonfallal biztosított meredek (kb.70-75) fokos rézsút javasolt.

A felperes által tervezett építkezésre az építésügyi hatóság 2003. május 12. napján .../12/2003. szám alatt adott építési engedélyt, amelyet a másodfokú építésügyi hatóság 2003. július 7. napján helybenhagyott, majd pedig bírósági felülvizsgálat során 2004. február 16-án a bíróság az építésügyi hatóság határozatát támadó keresetet elutasította.

Ugyanakkor az elsőfokú építésügyi hatóság a 2004. január 16-i .../27/2003. számú határozatával a perbeli telekkel szomszédos P...u. 7. szám alatti társasház tulajdonosait is kötelezte meghatározott épületszerkezetek megerősítésére, illetve veszélytelenítésére. A szomszédos társasház azonban a hatóság által előírt veszélytelenítési munkát nem végezte, illetőleg nem végeztette el. A felperes 2005. június 29-én az építésügyi hatóságnál bejelentette a kivitelező személyét, és az építkezés megkezdését, azonban az építkezés nem kezdődött meg. Így a felperes új kivitelezőt, az alperest bízta meg vállalkozási szerződés keretében az építmény kivitelezésével.

Eközben 2005. szeptember 27-én a szomszédos társasházban a tulajdonostársak közgyűlést tartottak, melyben rögzítették, hogy az önkormányzat tulajdonát képező fszt. 10. számú lakás alatt lévő pincefödém életveszélytelenítése folytán szükséges statikus munkákat elvégezték, azt az önkormányzat jóváhagyta. Ezen a közgyűlésen a lakók azt is megtárgyalták, hogy a perbeli épület kivitelezőjeként fellépő P.G. Kft. az építkezés érdekében hat hónapra igénybe kívánja venni a kerítés vonalától kb. 3 méter sávú területet, a két ingatlan közötti rosszállapotú kerítést elbontatni, s ideiglenes kerítést helyeznének el. Egyúttal a terület használatáért különböző munkák elvégzését ajánlották fel térítésmentesen. Így az elbontott kerítés újjáépítését, az udvar végében található melléképület elbontását, a kémény melletti téglafal elbontását, a kémény megerősítését, s az udvari földszintes épület félnyereg tetőszerkezetének nyeregtetőssé történő átalakítást, a selejtes cserepek pótlása mellett. A társasház közgyűlése azonban a kivitelező kérését és ajánlatát egyhangúlag elutasította, s a kivitelező részére adott válaszában a társasház közös képviselője közölte, hogy semmiféle munkának a társasházon való elvégzéséhez nem járulnak hozzá, s ragaszkodnak a bontás során sérült egyes részek, így a kerítés teljes helyreállításához.

A peres felek 2005. október 7-én kötöttek építési, vállalkozási szerződést. Ennek keretében az alperes vállalta az engedélyezési tender és kiviteli tervekben és azok módosításaiban, továbbá a szerződés mellékletében meghatározott épület, lift, kerítések, és minden más műszakilag szükséges, az építési engedélyben leírt feladatok elvégzését.

A felperes pedig vállalta szerződésben rögzített tervek, engedélyek határidőben való biztosítását, az építés során szükségessé váló további engedélyek megszerzésében való megrendelői közreműködést, a munkaterületre vonatkozóan

pedig az építési engedélyben az építés megkezdése előfeltételeként előírt megrendelői kötelezettségek teljesítését. A szerződés teljesítési határideje 2006. szeptember 30. volt. A vállalkozói díjat a felek egyösszegben 350.000.000 Ft + Áfa összegben határozták meg. Rögzítették a felek a szerződésben azt is, hogy a felek a munkakezdés előtt közösen megvizsgálták a munkaterületet, a szerződés szerinti munkákra való alkalmasság szempontjából. Megállapításaikat közös jegyzőkönyvben rögzítik. A vállalkozó később nem hivatkozhat azokra az esetleges zavaró körülményekre, amelyeket ekkor nem rögzített. A szerződés 18/b. pontja rendelkezett a késedelem jogkövetkezményéről, és visszautalt a szerződés 6. pontjában szabályozott határidőkre, illetőleg részmunkák ütemezésére. E szerint a késedelmet a szerződés 6. pontja szerinti határidőktől kell számítani, ide értve a 7.a pont melléklet szerinti időbeli ütemtervet. Késedelmi kötbér mértéke a késedelem első tizenöt napján naponta a nettó vállalkozói díj 0,75 ezreléke, a 16-30 nap között időre napi 1,5 ezrelék, a 30. naptól napi 3 ezrelék, de a 60. naptól a megrendelőnek elállási joga van a vállalkozó előzetes írásbeli figyelmeztetése mellett, ha a vállalkozó három munkanapon belül sem szünteti meg a késedelmet. Meghiúsulási kötbérként a felek a nettó vállalkozói díj 20%-át kötötték ki.

A munkaterület átadás-átvétele 2005. október 12. napján történt meg, és ugyanekkor nyitották meg a felek az építési naplót is. A munkaterület átadása során rögzítették, hogy a megrendelő tájékoztatást ad a szomszédos épület lebontható, javítandó-módosítandó részeiről (gazdasági épület bontása, földszintes oldalhatáron álló épület félnyereg tetőjének nyeregtetőssé történő átalakítása, a szabadon álló tűzfalak visszabontása). Rögzítették azt is, hogy ezek költségeit a szomszédos társasház közös képviselőjével kell egyeztetni, illetve rendezni. Mindezek mellett a felek a munkaterületet munkavégzésre alkalmasnak találták.

Ezt követően a felek között vita alakult ki a munkaterületnek a munkavégzésre alkalmassága körében. Az alperes álláspontja az volt, hogy annak ellenére, hogy a munkaterület átadás-átvétele során a munkaterületet munkavégzésre alkalmasnak találták, a munkaterület munkavégzésre nem alkalmas, mivel a munka megkezdéséhez további építési engedélyek szükségesek, mint például a szomszédos ingatlanon elvégzendő munkák építési engedélyezési terve, amelyet felperes kérése ellenére nem biztosított, továbbá a szomszédos ház tulajdonosainak a hozzájáruló nyilatkozata is szükséges, hogy igénybe vehessék az építkezéshez a társasház tulajdonában álló területet, illetve hogy a szükséges aláfalazási munkákat elvégezhessek. Ezen túlmenően az építkezés megkezdésének az akadályát látta abban is, hogy a szomszédos ház tulajdonosai a veszélytelenítési munkákat nem végezték el, amire őket az építésügyi hatóság kötelezte. Ezen alperesi felvetésekkel szemben a felperes álláspontja az volt, hogy a felperes jogerős építési engedéllyel rendelkezik, az építési engedélyezési terveknek pedig része a telekhatáron történő alpmélyítés. Nem szükséges a tulajdonosok hozzájárulása a szomszédos ingatlan igénybevételéhez, mert arra őket a Ptk.102.§ (2) bekezdése kötelezi, azt azonban elismerte, hogy célszerű a szomszédos ingatlan közös képviselőjét tájékoztatni.

A tűzfal lebontására, veszélytelenítési munkákra pedig az építésügyi hatóság kötelezte a társasházat. Ennek elvégzését a társasház a felperestől, illetve annak kivitelezőjétől megrendelte, tehát újabb engedélyre nincs szükség.

Ezen kérdések körében a felek több ízben egyeztetést is tartottak, valamint az alperes az elsőfokú építésügyi hatóságtól, a felperes pedig az O. L. és É. H-tól, illetve a B. F. K. H. É. F.-tól állásfoglalásokat kértek, és ezen állásfoglalások egymásnak ellentmondóak voltak.

A alperes szakértői véleményt is beszerezett arra vonatkozóan, hogy a szomszédos épület veszélytelenítési munkái elvégzésének hiányában a perbeli építkezés megkezdhető-e. Az általa beszerezett szakértői vélemény megállapította a tűzfal rendkívül rossz állapotát, azt, hogy a tűzfal jelenlegi állapotában már a szomszédos épület építése nélkül is balesetveszélyes, a mellette megmaradt pincefal bontása és a jelentős mélységű alábetonozás kivitelezése rendkívül gondossággal végzett munka esetén is nagy valószínűséggel a fal kidőlésével járna. Az új társasház alapozása csak a tűzfal veszélytelenítése - a labilis részek bontása és a falazat megerősítése - után kezdhető meg. Ezen túlmenően az alperes a szomszédos társasház tulajdonosainak beleegyezését is kérte ahhoz, hogy a telekhatár mellett húzódó 3-5 méteres terület sávot igénybe vehessen. A társasház közös képviselője elutasító választ adott, és kérte, hogy az alperes tartózkodjon a társasházi tulajdont képező mindennemű igénybevételtől.

A felperes vitatta az alperes által beszerezett szakértői vélemény megállapításait, ugyanakkor 2005. október 21-i levelében maga is levéllel fordult az építési irodához, amelyben arra hívta fel az iroda figyelmét, hogy a perbeli építkezés kivitelezője ismételten felméréste a szomszédos ingatlanok állapotát. A független szakértői iroda megállapította, hogy az előírt veszélytelenítési, megerősítési munkák nem történtek meg. A perbeli ingatlanok szomszédos részei és a tűzfal az eltelt idő folytán rosszabb állapotban van, mint a hatósági kötelezés idején. Kérte a hatóság intézkedését arra figyelemmel, hogy jogszerűen, engedéllyel folytatott építkezés során nehogy a kivitelezőt okolják alaptalanul, a már hosszabb ideje fennálló hibákért, illetve a hatósági kötelezés ellenére elmulasztott karbantartás esetleges további következményeiért (A/8/2.). Miután a peres felek a munkakezdés feltételei biztosításában, illetve abban a további kérdésben, hogy szükség van-e további építési engedélyre, avagy sem, megegyezni nem tudtak, levélváltásaik, egyeztetéseik eredményre nem vezettek, az alperes 2005. november 3.napján akadályközléssel élt, amely akadályközlést a felperes nem fogadott el, egyben kártérítési és kötbérigényének érvényesítését kilátásba helyezte. A későbbiek során a felperes kötbér- és kártérítési igényét 2006. január 9-i levelében érvényesítette is alperessel szemben, egyben felszólította alperest, annak megfizetésére.

Miután a felek álláspontja a munkaterület munkavégzésre alkalmas volta tekintetében továbbra is eltérő volt, ezért az alperes 2006. február 20-i levelében a vállalkozói szerződéstől elállt.

A felperes az alperes elállását nem vette tudomásul, maga is elállás terhével 2006. március 6-i levelében felszólította az alperest a kivitelezés megkezdésére.

Mivel erre nem került sor, arra hivatkozva, hogy a szerződéses munka a 2006. szeptember 30-i véghatáridővel nem teljesíthető, a vállalkozási szerződéstől maga is elállt. Egyidejűleg az alperest 16.012.939 Ft késedelmi kötbér, 3.016.260 Ft kártérítés, és 84.000.000 megghiúsulási kötbér megfizetésére hívta fel.

Ilyen előzmények után a felperes a keresetében az alperest 173.616.405 Ft kötbér és kártérítés megfizetésére kérte, részben késedelmi kötbér, részben megghiúsulási kötbér címén, részben pedig kártérítés jogcímén.

Az alperes a kereset elutasítását kérte, hivatkozva arra, hogy 2006. február 20. napján a szerződéstől jogszerűen állt el.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét nem találta megalapozottnak.

Megállapította, hogy a felek között a Ptk.402.§ szerinti építési szerződés jött létre, melynek értelmében az alperes építési- szerelési munka elvégzésre, a megrendelő felperes pedig annak átvételére és díj fizetésére volt köteles.

A felperes keresetében kártérítési és kötbérigényét az alperes szerződésszegésre alapította. A Pp. 164.§ (1) bekezdése alapján utalt arra az elsőfokú bíróság, hogy az alperest terhelte annak a bizonyítása, hogy a szerződéstől jogszerűen állt el, és a teljesítést jogszerűen tagadta meg. Ezzel kapcsolatban hivatkozott az elsőfokú bíróság arra, hogy az alperes elállásának okaként három körülményt jelölt meg, s amennyiben elállása okaként megjelölt körülmények alapjául szolgáló tényeket, akárcsak az egyik körülmény tekintetében bizonyítani tudja, úgy az elállása jogszerűsége megállapítható.

Az elsőfokú bíróság tényként állapította meg - és ezt a peres felek vitássá sem tették -, hogy a szomszédos társasházi ingatlan tulajdonosai az ingatlan területének igénybevételehez nem járultak hozzá, az ellen kifejezetten tiltakoztak.

Az elsőfokú bíróság vizsgálta azt a körülményt, hogy a kivitelezéshez szükség lett volna-e a szomszédos ingatlan igénybevétele.

Az ezzel kapcsolatos alperesi tényállítást a felperes egyes nyilatkozataiban tagadta, más nyilatkozataiban viszont elismerte. Személyes meghallgatása során a felperes ügyvezető igazgatója maga is elismerte, hogy az engedélyezési tervnek részét képezte a szomszédos épületek alap megerősítése, illetve a munkavégzés szomszédos területre történő átnyúlása, valamint a szomszédos területekről másfél métert, illetve a tervmódosítást követően 80 cm-t kellett volna igénybe venni a pince megépítéséhez. Emellett a szomszédos ingatlanon lévő rossz állapotú kerítést is le kellett volna bontani, és új kerítést kellett volna az alperesnek építenie.

Ezzel kapcsolatban az ügyvezető álláspontja az volt, hogy nem az alperesre tartozott ha a szomszédok ez ellen tiltakoznak, s esetleg a felperessel szemben pert indítanak. Hangsúlyozta, hogy az érintett munkálatokra hatósági építési engedélye volt, illetőleg az egyes szomszédos épületet is érintő munkálatokra a szomszédos társasháztól írásbeli megbízása, illetve engedélye volt.

A Ptk. 102.§ (2) bekezdése alapján pedig álláspontja az volt, hogy a szomszédos földet engedély nélkül is használhatja, mivel ez a saját földjén való építkezéshez szükséges.

A perben kirendelt igazságügyi szakértő szakértői véleményében ugyancsak megállapította, hogy a munkaterület lehatárolása a szomszédos ingatlanok területén a telekhatárok mentén, mintegy 0,6-1 méter sáv szélességű területet igényelt volt. A tervek szerinti alpmélyítések szintén a telekhatárokon túli munkavégzést igényeltek, és azokat a kiviteli tervdokumentáció utasítása szerint először kellett volna megvalósítani. Ugyanakkor utalt a szakértői véleményében arra is, hogy létezett olyan alternatív műszaki megoldás is, melynek megvalósítása idegen területet nem igényelt volna, ezt a felelős tervezőnek kellett volna meghatároznia, de ilyen kezdeményezés nem volt.

Ezen peradatok alapján az elsőfokú bíróság a felperes keresetét nem találta megalapozottnak. Nem fogadta el a felperesnek az alternatív műszaki lehetőségre való hivatkozását, mivel a megkötött vállalkozási szerződés a meglévő kiviteli tervek megvalósítására szólt, arra pedig egyik fél részéről sem merült fel javaslat, hogy bármely alternatív megoldást alkalmazzanak. A jogerős építési engedély előírta, hogy a kiviteli munkát csak a terület talajmechanikai szakértői véleményében foglalt behatárolása után lehet elkezdeni. A szakvélemény szerint pedig a munkaterület behatárolása a szomszédos ingatlan igénybe vételét tette szükségessé.

Ugyancsak nem volt elfogadható a felperesnek az a per során mindvégig előadott álláspontja, hogy az építkezéshez jogerős építési engedéllyel rendelkezett, mivel az építésügyi hatóság engedélye az építési munkával kapcsolatos polgári jogi igényt nem dönti el [1997. évi LXXVIII. törvény 37.§ (2) bekezdés]. Az építési engedély az építettőt jogosítja, illetve kötelezi. A szomszédos telekingatlanok tulajdonosaira nézve kötelezettséget nem ír elő, s nem vizsgálja a szomszédjogi, birtokjogi szempontokat. Saját ingatlanának használatát a szomszéd, nem az építési engedély, hanem a szomszédjogi szabályok alapján köteles megengedni, amennyiben az szükséges, illetve jogosult megtagadni, ha azt szükségtelennek tartja.

Utalt az elsőfokú bíróság a Ptk.98.§-ára is, mely szerint a tulajdonost illeti meg a birtoklás joga és megilleti a birtokvédelem.

A Ptk.102.§ (2) bekezdés alapján pedig a tulajdonos a szomszédos földet kártalanítás ellenében használhatja, amennyiben ez a földjén való építkezéshez bontási, átalakítási, vagy karbantartási munkálatok elvégzéséhez szükséges.

A felperesnek mind a per előtt, mind a per során fenntartott azon álláspontjával kapcsolatban azonban, hogy ehhez külön engedélyhez nincs szükség, az elsőfokú bíróság rámutatott, hogy bár a Ptk. 102.§ (2) bekezdése kifejezetten nem ír elő engedélykérési kötelezettséget, ez azonban nem jelenti azt, hogy a szomszédos ingatlan, azok tulajdonosainak tiltakozása ellenére önhatalmúlag igénybe vehető, illetve az ingatlan tulajdonosainak birtoklásaiban megzavarhatók.

A Ptk. 7.§ (1) bekezdése ugyanis kimondja, hogy a törvényben biztosított jogok védelme az állam minden szervének kötelessége. Érvényesítésük - ha a törvény másképpen nem rendelkezik - bírósági útra tartozik. E rendelkezés tehát polgári jogi alapelvként fogalmazza meg azt a szabályt, mely szerint az anyagi jogi jogosultságokat - a kötelezett önkéntes, jogkövető magatartásának hiányában - bírói úton kell érvényesíteni, kivéve ha a törvény ettől eltérően rendelkezik. Perbeli esetben azonban eltérő rendelkezést a fentebb hivatkozott jogszabály nem tartalmaz. Miután a szomszédos társasház ingatlan tulajdonosai a kivitelező részére önként nem kívánták az ingatlan használatát biztosítani, velük szemben tűrésre kötelezésre irányuló perindításnak lett volna helye. A szomszédjogi jogosultság önhatalommal történő érvényesítése a Ptk.7.§-ába ütközik.

A Ptk. 392.§ (4) bekezdése szerint pedig a vállalkozó nem végezheti el a munkát a megrendelő utasítása szerint, ha ez jogszabálysértésre vezet. Jelen esetben tehát az alperesnek mérlegelési lehetősége sem volt, a munka elvégzését meg kellett tagadnia. A szomszéd hozzájárulása hiányában ugyanis a munkaterületet nem lehet körülhatárolni, így az építési engedély szerint a kivitelezést megkezdeni sem lehetett. Miután pedig a felperes az alperes többszöri figyelmeztetése ellenére is fenntartotta utasítását, az alperes jogszerűen állt el a szerződéstől, a teljesítés megtagadása nem jelentett szerződésszegést.

Utalt arra is az elsőfokú bíróság, hogy ezzel összefüggésben nem vette figyelembe a szakértőnek azon megállapítását, hogy a munkavégzés megkezdhető lett volna, mivel a szakértő figyelmen kívül hagyta, hogy a szomszédos telek igénybevételéhez a szomszéd engedélyére is szükség van, ez pedig jogkérdés, amelyben a bíróságnak kell határoznia.

Minthogy a fenti körülmények alapján az alperes elállása jogszerű volt, ezért az elsőfokú bíróság a további bizonyítást mellőzte, mivel az szükségtelen volt. Szerződésszegés hiányában ugyanis a felperes által előterjesztett kötbér és kártérítési igény alaptalan.

Az ítélet ellen a felperes élt fellebbezéssel.

Fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását, kereseti kérelmének történő helyt adást, valamint az alperesnek perköltségben való marasztalását kérte.

Fellebbezésében változatlanul azon perbeli álláspontját tartotta fenn, hogy a Ptk.102.§ (2) bekezdése éppen azt a jogi lehetőséget adja meg az építkező részére, hogy a szomszédos telket engedély nélkül is használhatja, mivel ez a saját földjén való építkezéshez szükséges. E jogszabály alapján az építkezőnek jogi lehetősége van a szomszédos földet a szükséges mértékben igénybe venni. A szükséges mértéket pedig a perbeli építkezés esetén a perben kirendelt szakértők szakértői véleménye megállapította.

Fellebbezésében hivatkozott arra is, hogy a szakértői vélemény szerint alternatív műszaki megoldás is kínálkozott, melynek megvalósítása idegen területet nem igényelt volna.

A szakértői vélemény rögzítette, hogy a jogerős építési engedély alapján az építési munkák elvégzésére az átadott terület alkalmas volt.

Erre tekintettel álláspontja volt az, hogy jogszabálysértő volt az elsőfokú bíróság részéről a szakértői vélemény megállapításainak a mellőzése, mivel a konkrét perbeli ügy vonatkozásában jogerős építési engedély alapján a helyszínen az összes írat tanulmányozása során tett szakkérdésben való állásfoglalás egyértelműen rögzítette, hogy a munkavégzést az alperesnek meg kellett volna kezdenie.

A fellebbezése további részében pedig arra tért ki a felperes, hogy az elsőfokú bíróság ítéleténél figyelmen kívül hagyta azt a tényt, hogy a tervezett beruházás kapcsán a felperes, mind az O. L. és É. H. É. és É. F.át, mind pedig a B. F. K. Hivatal Építésügyi Főosztályát megkereste, amely hatóságok álláspontja szerint a jogerős építési engedély alapján további építéshez nem volt szükség külön építési engedélyre.

Hivatkozott arra is, hogy az elsőfokú bíróság ítélete tévesen, iratellenesen és hiányosan, ezért részben a valóságtól eltérően rögzítette indokolásában, hogy a felperes elismerte, hogy célszerű a szomszédos ingatlan közös képviselőjét tájékoztatni. Felperesi álláspont szerint semmiféle elismerésről nem volt szó, egy megkezdett építkezésről mindig célszerű tájékoztatni a szomszédokat.

A fentebb írtakra tekintettel pedig nem felel meg a tényeknek az elsőfokú bíróság ítéletének azon megállapítása sem, hogy a kerületi önkormányzat építési irodájával történő konzultáció során (felperesi ügyintézői) azt a tájékoztatást kapták, hogy további engedélyekre van szükség.

A fentebb hivatkozott általa megkeresett hatóságok írásbeli állásfoglalása a perben kirendelt igazságügyi szakértő egybehangzó álláspontja szerint a jogerős és

végrehajtható építési engedély minden, a tervekben szereplő és nevesített tevékenységre kiterjedt. A felperes nem rendelt semmiféle további engedélyhez kötött építési munkát, így tehát további engedélyre sem lett volna szükség.

Sérelmezte, hogy az elsőfokú ítélet ténymegállapításai nem voltak elég konkrétak, csupán általános megfogalmazásokat tartalmaztak, így az események pontos beazonosítása nem lehetséges.

A perbeli kivitelezéshez szükséges rézsű kialakításának szükségességéről a 2002. május 12-én kelt, s minden érintettnek - így a szomszédos társasháznak is megküldött - építési engedélyből a szomszédos társasháznak is tudomására jutott, s a társasház élt is jogorvoslati lehetőségével, s a közigazgatási hatóság határozata - amely az elsőfokú építésügyi hatóság határozatát helybenhagyta - bírósági felülvizsgálatára is sor került. A bíróság jogerős ítéletét követően pedig a szomszédos társasház tulajdonosai a jogerős és végrehajtható építési engedély alapján a perbeli telken végzendő építkezés ellen jogszerűen már nem léphettek fel.

Amennyiben az alperes - mint szakkivitelező cég - mégis úgy ítélte meg, hogy a társasház hozzájárulására szükség van az építkezés megkezdéséhez, akkor ezt a szerződés aláírása előtt kellett volna beszereznie, illetve a felperessel beszereztetnie.

Erre tekintettel változatlanul fenntartotta azon perbeli álláspontját, hogy a kivitelezéshez a társasház hozzájárulására nem lett volna szükség. A fentebb már hivatkozott Ptk. rendelkezése megengedi a szomszéd terület használatát a saját földön való építkezéshez, s ehhez nyilvánvalóan nem szükséges a szomszéd írásbeli beleegyezése.

Nem értett egyet azon elsőfokú bírói megállapítással sem, hogy az építési engedély kizárólag az építetőt jogosítja és kötelezi. Az építési engedély olyan hatósági határozat, amely minden érintettre vonatkozik, így a szomszédot az építkezés túrására kötelezi.

Sérelmezte az alperes javára megítélt perköltséget is. A perköltség körében kérte a felek által előlegezett szakértői költségeknek az állam általi viselésére, mivel a bíróság olyan jogi kérdésre rendelt ki szakértőt, amely a bíróság jogi kompetenciájába tartozik, ennek költségét pedig a peres felek nem kötelesek viselni.

A fellebbezés nem alapos az alábbiak szerint:

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, az ehhez szükséges bizonyítást lefolytatta, az általa megállapított tényállás alapján pedig döntése és annak jogi okfejtése is teljes egészében helytálló, azzal a másodfokú bíróság is egyetért, ezért a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét, annak helyes indokaira utalással a Pp.254.§ (3) bekezdése alapján helybenhagyja.

A másodfokú bíróság a fellebbezésre tekintettel az elsőfokú bíróság ítéletéből csupán az alábbiakat emeli ki.

Az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg az ítéletének tényállásában, hogy a peres felek között létrejött vállalkozási szerződés alapján az alperes kötelezettsége volt az engedélyezési, a tender és a kiviteli tervekben, valamint azok módosításaiban, illetőleg a szerződés mellékletében meghatározott épület-, lift, kerítések, stb., és minden más műszakilag szükséges és indokolt tartozékok megerősítése és az építési engedélyben leírt feladatok elvégzése. Az építési engedélyezés alapjául szolgáló tervekből, valamint az ahhoz tartozó műszaki leírásból azonban az is megállapítható egyértelműen és kétséget kizáróan, hogy a perbeli telekingatlan teljes beépítése miatt a szomszédos telekhatárookra épített szerkezetek alapjait az új épület garázs alapozási síkjához kell lemélyíteni, szakaszos mélységi alábetonozással, a kiviteli tervekben meghatározott sorrendnek megfelelően. A munkát feltárásnak kell megelőznie, az alábetonozásokhoz a munkaterületet a terepszint alatt eltakart régi pincei szerkezetek ugyancsak szakaszos elbontásával lehet. A műszaki leírás tartalmazza azt is, hogy a munkaterület körülhatárolása (alpmélyítések elkészülte után) a szabadon álló szakaszokon talajszögekkel rögzített acélhálóra lőtt kb. 15 cm vastag betonnal megtámasztott (kábé 70-75 fokos) rézsű. Ezen építési engedély alapjául szolgáló tervekhez fűzött műszaki leírásból, de a perben kirendelt szakértői véleményből is kétséget kizáróan megállapítható, hogy az itt leírt munkálatokhoz a szomszédos társasház ingatlan területének igénybe vétele szükséges. A szakértői vélemény megállapította ugyanis, hogy a szomszédos ingatlanok területére a szögezett lőtbeton munkaterület behatárolása - mint ideiglenes építési segédszerkezet - az érintett telekhatárok mentén, mintegy 0,60 cm - 1 méter sáv szélességű területet igényelt volna. A tervek szerinti alpmélyítések természetesen szintén a telekhatáron túli munkavégzést igényelték volna, és ezeket a kiviteli tervdokumentáció utasításai szerint először kellett volna megvalósítani. Erre tekintettel az alperes helytállóan hivatkozott arra, hogy a munkaterületet - beleértve a kivitelezéshez szükséges szomszédos ingatlan igénybevételeének a lehetőségét is - a felperesnek kell biztosítania. Kétségtelen, hogy a peres felek a 2005. október 12-én felvett jegyzőkönyv tanúsága szerint jegyzőkönyvben rögzítették a munkaterület átadását. E jegyzőkönyv azonban tartalmazza, hogy a megrendelő tájékoztatást ad az A. P. u. 3. szám alatti területén igénybe vehető 5 m-es sávról. A megrendelő tájékoztatást ad a P. u. 7. épület lebontható, illetve javítandó módosítandó részeiről. A vállalkozó közléseit és észrevételeit az építési napló tartalmazza, amely tartalmazza azon megrendelői tájékoztatást, hogy a P. u. 7. épület lebontható, illetve javítandó, módosítandó részei a gazdasági épület bontása földszintes oldalhatáron álló épület félnyereg tetőjének nyeregtetővé történő átalakítása szabadon álló tűzfalak visszabontása. Fentiek költségeit P. u. 7. számú közös képviselőjével kell egyeztetni, rendezni. Ezen tájékoztatások közlése és észrevételek eredményeként állapították meg a felek, hogy a munkaterület az építési munka megkezdésére alkalmas állapotban van.

Ezzel összefüggésben a másodfokú bíróság kiemeli, hogy a felek közötti levelezés anyagából, de a felperes saját nyilatkozatából is megállapítható, hogy az építési naplóban rögzített munkákkal kapcsolatban a felperes az alperes részére mindvégig téves tájékoztatást adott. A felperes több ízben is úgy nyilatkozott ugyanis, hogy ezen munkákat a szomszédos társasház megrendelte cégüktől, illetve kivitelezőtől újabb engedélyezésre - álláspontja szerint - nincs szükség, a P. u. 7. félnyeregterető bontás és nyeregterető építés ügyében a társasháztól megrendeléssel és beleegyező nyilatkozattal rendelkezik. A későbbiekben segítséget nyújt annak tisztázására, hogy szükséges-e ehhez külön engedély.

Személyes meghallgatása során E. G. felperesi ügyvezető is úgy nyilatkozott, hogy megállapodtak a szomszédház tulajdonosaival, hogy volt egy tűzfal, amely mögött nem volt épület, s ez árnyékot vetett volna a területükre, hogy ezt le fogják bontani, a költségeket az alperes vállalta volna, illetve a félnyeregteretős épületet nyeregteretössé alakították volna. Erre írásbeli megbízásuk és engedélyük volt (47. sorszámú jegyzőkönyv 13. oldal 4/F/16; 2005. október 13-i levél).

A fentebb rögzítettek szerint a munkaterület átadását ennek tükrében kell vizsgálni, hogy az munkavégzésre alkalmas volt-e. A felperes ugyanis a szomszédos társasház írásbeli hozzájárulását sem a periratokhoz nem csatolta, sem az alperesnek rendelkezésére nem bocsátotta. A szomszédos társasház tulajdonosainak közgyűlési jegyzőkönyvbe foglalt határozata éppen ennek ellenkezőjét támasztotta alá akkor, amikor úgy határoztak, hogy a tervezett rézsű kitámasztásához nem járulnak hozzá, illetőleg tiltakoztak minden olyan tevékenység ellen, amely területük igénybe vételével jár. Az alperes által 8/A/18. alatt csatolt, a társasház közös képviselője által az alperesnek címzett levélből az is megállapítható, hogy a korábbi kivitelező is ilyen kéréssel fordult a társasház tulajdonosaihoz, amit közgyűlési határozatban utasítottak el.

Mindezekből a körülményekből kétséget kizáróan megállapítható az is, hogy a felperes is tudatában és ismeretében volt annak, hogy a perbeli kivitelezéshez a szomszédos társasház területét meghatározott mértékben igénybe kell venni, amelyhez a társasház tulajdonosai nem járultak hozzá. Arra azonban peradat nem volt, a felperes ilyen bizonyítékot nem csatolt, s ilyenre nem is hivatkozott, hogy a hozzájárulás a társasház részéről nem áll rendelkezésre, az alperest erről nem tájékoztatta.

Mindezek alapján tehát az alperes kellő alappal állapította meg a fentebb rögzített jegyzőkönyvbe foglaltak ellenére, hogy a munkaterület munkavégzésre nem áll rendelkezésre. Azt felperes maga sem tette vitássá, hogy a szomszédos ingatlan igénybe vételére a kivitelezéshez szükség volt. Ezzel kapcsolatban azonban téves volt a Ptk.102.§ (2) bekezdésére történő hivatkozása. Az elsőfokú bíróság helytállóan hivatkozott arra, hogy az építési engedélyezési eljárás szakhatósági eljárás, amely az építés műszaki előfeltételeit, illetőleg azok fennállását vizsgálja.

Az építésügyi hatóság engedélye az építési munkával kapcsolatos polgári jogi igényt nem dönti el. Az építési engedély tehát az építetöt jogosítja, illetőleg kötelezi, a szomszédos telekingatlanok tulajdonosaira nézve kötelezettséget nem ír elő, s az nem is vizsgálja a szomszédjogi, birtokjogi szempontokat. Ezzel kapcsolatban téves a felperesnek az a fellebbezési hivatkozása, hogy a hatóság határozata minden érintettre kötelező. A hatóság határozata a szomszédot az építés tűrésére nem kötelezi, de nem is kötelezheti, erre az építésügyi hatóságnak hatásköre nincs.

Helytállón fejte ki az elsőfokú bíróság azt is, hogy a Ptk.7.§ (1) bekezdés szerint csupán a bíróságnak van hatásköre arra, hogy adott esetben az anyagi jogi jogosultsággal rendelkezőt védelembe részesítse, és ha a kötelezett a jogszabályban előírt magatartásnak önként nem tesz eleget, annak tűrésére csupán a bíróság kötelezheti.

A fentebb írtak alapján nem volt elfogadható azon felperesi fellebbezésben kifejtett álláspont sem, hogy az alperesnek, mint szakkivitelezőnek tudnia kellett arról, hogy a szomszéd hozzájárulása szükséges és azt már a szerződéskötés előtt be kellett volna szereznie. A szerződéskötés előtt a feleket semmilyen kötelezettség nem terheli, így erre a felperes kellő alap nélkül hivatkozott.

Ezen túlmenően pedig a szomszédos társasház tulajdonosainak hozzájáruló nyilatkozata beszerzésére csupán a felperes, mint a perbeli ingatlan tulajdonosa jogosult. Ilyen igény érvényesítésére is a bíróság előtt csupán a tulajdonos jogosult, arra a kivitelezőnek jogszabályi lehetősége nincs, még akkor sem, ha ilyen kötelezettséget a szerződésben vállalt volna. A szerződés azonban az alperes részére ilyen kötelezettséget nem is írt elő.

Mindezekon túlmenően kiemeli a másodfokú bíróság azt is - és ezt az elsőfokú bíróság helytállón rögzítette -, hogy az építésügyi hatóság a perbeli ingatlannal szomszédos társasház tulajdonosait meghatározott épületszerkezetek veszélytelenítésére, megerősítésére kötelezte, és az sem volt vitás a felek között, hogy ezen kötelezettségének a szomszédos társasház nem tett eleget. Márpedig a fentebb ismertetett műszaki leírásból az is megállapítható volt, hogy a szomszédos telekhatárookra épített szerkezetek alapjait az új épület alapjaihoz kell lemélyíteni, szakaszos mélységi alábetonozással, ez pedig nyilvánvalóan érintette azon épületszerkezeteket is, amely épületszerkezetek veszélytelenítésére a hatóság a társasházat kötelezte. A felperes kellő alappal nem hivatkozhat arra, hogy függetlenül attól, hogy a szomszédos társasház tulajdonosai a veszélytelenítési munkálatokat nem végezték el, az alperes a kivitelezést megkezdhetette volna.

Ezzel összefüggésben a perben kirendelt szakértő megállapítása sem fogadhatók el, mert azok részben ellentétesek a fentebb már ismertetett hatósági határozattal, részben pedig egymásnak is ellentmondóak. Ezzel összefüggésben ugyanis a perben kirendelt szakértői vélemény azt rögzíti, hogy „a szerződéskötés után alperes megbízásából született magánszakértői vélemény túlzóan (tűzfal rendkívül

rossz, veszélyes) azt az álláspontját rögzítette, hogy a P. u. 7. számú épületen a „tűzfal mindkét szakasza veszélyes állapotban van... az új társasház alapozása csak a tűzfal veszélytelenítése, a labilis részek bontása, és a falazat megerősítése után kezdhető meg”.

Ezen épületszerkezetek veszélytelenítési munkálataira, illetőleg épületszerkezetek megerősítésére a hatósági határozat a szomszédos társasházat éppen arra tekintettel kötelezte, hogy az ingatlanon található épületek egyes szerkezetei életveszélyes állapotban vannak. A hatósági határozatban írtakkal ellentétes volt a perben kirendelt szakértőknek az az álláspontja, hogy az alperes megbízásából készített magánszakértői vélemény túlzott akkor, amikor a szomszédos társasház érintett épületszerkezeteinek rendkívül rossz, veszélyes állapotát rögzítette (szakértői vélemény 20. old.). A hatósági határozat tartalma ugyanis a magánszakértői véleményben leírtakat támasztotta alá.

Ugyanakkor a perben eljáró szakértők megállapították azt is, hogy a hatósági kötelezés és a józan szakmai megfontolások szerint is természetes, hogy az állagmegóvó veszélytelenítő munkák elvégzésére a szomszédos épülettel kapcsolatban szükség volt. Álláspontjuk azonban az volt, hogy ez egyrészt nincs összefüggésben a perbeli (szerződésszerű) építési munkákkal, egyértelműen harmadik személy (P.u. 7. Társasház) kötelezettsége volt, és ezektől függetlenül is el kellett végezni, másrészt e munkák megkezdését véleményük szerint nem feltétlenül kellett, hogy megelőzze. Ezzel szemben a szakértői vélemény ugyanezen oldala tartalmazza, hogy a tervek szerint alapmélyítések, szintén a telekhatáron túli munkavégzést igényeltek volna, és ezeket a kiviteli tervdokumentáció utasításai szerint először kellett volna megvalósítani. Ezen szakértői megállapítások egymással ellentétesek, hiszen ez utóbbi idézett szakértői megállapítás szerint is az alapmélyítési munkálatokat először kellett volna megvalósítani, ez pedig nem volt lehetséges anélkül, hogy a szomszédos telekingatlan határán található életveszélyes állapotban lévő épületszerkezeteket ne érintette volna. Így kellő alap nélküli a szakértőknek azon megállapítása is, hogy az állagmegóvó veszélytelenítő munkálatok nincsenek összefüggésben a perbeli szerződés szerinti építési munkákkal. Az összefüggést ugyanis nem az alapozza meg, hogy az életveszélyt megszüntető munkálatokat harmadik személynek kellett volna elvégeznie, hanem az, hogy a perbeli munkálatok kivitelezése során a szomszédos telekingatlan határán lévő veszélyes állapotban lévő épületszerkezetek mellett kellett volna az alapmélyítést elvégezni, és ugyanezen épületeket, épületszerkezeteket kellett volna az új épület alapozási síkjához lemélyíteni szakaszos mélységi alábetonozással.

Ilyen kivitelezési munkák szükségessége mellett nem fogadható el a szakértőknek az a megállapítása, hogy az állagmegóvó veszélytelenítési munkák elvégzése nincs összefüggésben a perbeli építési munkálatokkal. Ezért az elsőfokú bíróság helytállóan hivatkozott ezen munkákkal összefüggésben is a Ptk.392.§ (4) bekezdésében foglaltakra, mely szerint a vállalkozó a megrendelő által adott anyaggal, illetve utasítása szerint nem végezheti el a munkát, ha ez jogszabály,

vagy hatósági rendelkezés megsértésére, vagy az élet- és vagyonbiztonság veszélyeztetésére vezetne.

A fentebb írtakból ugyanis megállapítható, hogy az alperesnek mérlegelési lehetősége sem volt arra, hogy a munkát megkezdheti-e, ugyanis a szomszédos hozzájárulásának hiányában a munkaterület a szomszédos társasház területének részbeni igénybevétele jogszabálysértésre vezetett volna, illetőleg az építési engedély szerinti kivitelezési munkák (a tervek szerinti alpmélyítések, illetőleg a szomszédos telekhatárokon épített szerkezetek szakaszos mélységi alábetonozása) azon túl, hogy szükségessé tették a szomszédos társasház részbeni igénybe vételét, az élet- és vagyonbiztonság veszélyeztetésére vezettek volna. Ebben az esetben pedig az alperes még a megrendelő utasítása szerint sem végezhetné el ezen munkálatokat, hanem azt meg kellett tagadnia.

Mindezekre tekintettel tehát helytálló volt az elsőfokú bíróság azon megállapítása, hogy az alperes jogszerűen tagadta meg a munkák elvégzését, illetőleg jogszerűen állt el a szerződéstől. Minthogy a fentebb részletezett körülmények az alperes jogszerű elállását megalapozták, ezért helytálló volt az elsőfokú bíróság azon álláspontja, hogy szükségtelen volt további tények bizonyítása, így például a felek között ugyancsak vitás azon körülmény tisztázása, illetve e körben bizonyítás lefolytatása, hogy a kivitelezési munkák megkezdéséhez a munkaterület körülhatárolásához szükséges a szabadon álló épületek mentén szakaszosan épülő alábetonozási munkálatok, illetve a szabadon álló szakaszokon talajszögekkel rögzített acélhálóra lött mintegy 15 cm vastag betontámfallal megépített részsű kialakításához szükség lett volna-e további építési engedélyre, mivel a fentebb írt körülmények önmagukban megakadályozták a kivitelezési munkálatokat.

Mindezekre tekintettel helytálló volt az elsőfokú bíróság megállapítása, hogy az alperes szerződésszegést nem követett el, ezért a felperesnek az alperes késedelmére és szerződésszegésére alapított előterjesztett kötbér- és kártérítési igénye sem lehetett megalapozott.

Nem volt elfogadható a felperesnek a perköltség körében hivatkozott azon megállapítása sem, hogy a szakértői díjat nem a peres feleknek, hanem a bíróság, illetve az állam köteles megfizetni, hiszen olyan jogi kérdésre rendelt ki igazságügyi szakértőt a bíróság, amely a bíróság jogi kompetenciájába tartozott volna.

A perben kirendelt szakértő kirendelése nem jogkérdésre történt, hanem annak a ténynek a tisztázására, hogy a perbeli kivitelezési munkálatokhoz ténylegesen szükség volt-e szomszédos társasház területének részbeni igénybevétele, avagy a kivitelezési munkák más módon is elvégezhetőek voltak-e. A perben kirendelt szakértő szakértői véleménye ebben a kérdésben választ adott akkor, amikor megállapította a szakértői vélemény is, hogy szükség volt a perbeli kivitelezési munkák elvégzéséhez a szomszédos társasház területének részbeni igénybevétele.

Abban a körben jelen perbeli vita eldöntéséhez a perben kirendelt szakértők véleménye nem lett figyelembe vehető, hogy a szakértői megállapítás az volt, hogy olyan alternatív műszaki megoldás is kínálkozott volna, amelynek megvalósítása idegen területet nem igényelt volna. Egyrészt a szakértői vélemény nem részletezi, hogy ezen alternatív műszaki megoldás mely kivitelezést tett volna lehetővé, illetőleg arra sem ad választ, hogy az eltérő műszaki megoldással megépített kivitelezés eltér-e, s ha igen mennyiben az építési engedély alapjául szolgáló tervezett kivitelezéstől. Ennek hiányában pedig ezen szakértői vélemény nem volt elfogadható, mert a peres felek közötti szerződés az építési engedély szerinti munkálatokra szólt, az alperes arra vállalt kötelezettséget, így az eltérő műszaki megoldás mindenképpen szerződésmódosítással, avagy az építési engedélyezés alapjául szolgáló engedélyezési és kiviteli tervek módosításával járt volna.

Mivel a felperes fellebbezése a fentebb írtakra tekintettel sikerre nem vezetett, ezért a Pp.78.§ (1) bekezdése alapján a másodfokú bíróság a fellebbezési eljárási költségek viselésére a felperest kötelezte.

Budapest, 2010. március 26.

. Kovács László s.k.
a tanács elnöke

Ráczné dr. Gohér Angyalka s.k.
előadó bíró

. Pestovics Ilona s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő