

93/2008.

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT ALPOLGÁRMESTERE

Tárgy: Dr. Kovács József és tsa
felpereseknek – Budapest Főváros
XVI. kerületi Önkormányzat
alperes elleni Cukornád u. 52. sz.
alatti ingatlannal kapcsolatos
perbeli egyezségi ajánlata

Tisztelt Képviselő-testület!

A Pesti Központi Kerületi Bíróságon dr. Kovács József és pertársa a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat ellen pert indított.

Per száma: **4.P.90.170/2001.**

Per tárgya: **Kártérítés**

- 1., 1997. augusztus 4-én megvásárolták az Önkormányzattól a Cukornád utcai 117607/1 hrsz-ú, 1017 m² alapterületű ingatlant 3.390.000.- Ft-ért. (1. számú melléklet)
- 2., A felperesek kereseti kérelmükbe foglalt igényüket arra alapozták, hogy:
 - az (Önkormányzattól vásárolt) ingatlanon a talaj törmelékkal volt feltöltve és
 - nem volt megfelelő a Cukornád utcában a csapadékvíz elvezetése az építkezés ideje alatt.

A fenti 2. pontban foglalt állításuk szerint dr Kovácséknak kb. 10 millió forintos káruk keletkezett az építkezés során.

Az építkezés alatt a kár bekövetkezte, illetve ezzel összefüggően a jelentős többlet költség azért keletkezett, mert az Önkormányzat tulajdonában álló Cukornád utcában lezúdult csapadékvíz elárasztotta az építési telket.

Ennek következtében az építési területet többször elöntötte a csapadékvíz, mely nem csak „ellehetetlenítette” az építkezést, hanem jelentős többlet kiadást (költséget) is jelentett az építetőknek.

A perben kirendelt Csák Zoltán igazságügyi szakértő véleménye szerint

1. „A felszíni vizek elvezetésének megoldatlansága és az ebből eredő jelentős hátrányok, továbbá a teleknek a környezet legmélyebb pontján való elhelyezkedése következtében a telek forgalmi értéke mintegy 24 – 28%-kal alacsonyabb a környezetében lévő telkekéhez képest. Ennek megfelelően a 3.4 pontban rögzítettek alapján – **a telek forgalmi értékét**

2.512.000.-Ft-ban

tartom megállapíthatónak.”

2. Az építési terület építési törmelékkal volt feltöltve – és erről az Önkormányzat nem tájékoztatta a vevőket – ezért a szakértő szerint:

„Az I.-II. rendű felperesnek (dr Kovács és társa) merültek fel többletköltségei az eredeti rögzített állapot megvalósításához képest, 1998/99-es árszinten. Ennek főbb tételei az alépítmény felső szintjének a megemeléséből, többlet feltöltés készítéséből, alapok beton- és betonacél mennyiségeinek megnövekedéseiből stb. vannak. Ezeknek a **többletmunkáknak az elvégzése indokolt volt!”**

Az Igazságügyi Mérnökszakértői Vélemény jelen előterjesztés 3. számú, a Kiegészítő Igazságügyi Mérnökszakértői Vélemény pedig 4. számú mellékletét képezi.

A 9.168.690,- Ft tőkekövetelés összegét nem bizonyította a felperes, és a szakértői véleményből sem állapítható meg, mivel igazságügyi árszakértői vélemény a perben még nem készült.

Fenti előzmények után a felperesek 2007. szeptember 17-én egyezségi ajánlatot terjesztettek elő, miszerint amennyiben az Önkormányzat megfizeti a 9.168.690,- Ft összegű felperesi tőkekövetelést, úgy eltekintenek a kamatkövetelés és az ügyvédi költségek érvényesítésétől. (2. számú melléklet)

Amennyiben a bíróság bizonyítottan megállapítja a hibás teljesítést, a Polgári Törvénykönyv alapján az alábbi jogkövetkezmények merülhetnek fel:

306. § (1) Hibás teljesítés esetén a jogosult

a) elsősorban - választása szerint - kijavítást vagy kicserélést követelhet, kivéve, ha a választott szavatossági igény teljesítése lehetetlen, vagy ha az a kötelezettnek a másik szavatossági igény teljesítésével összehasonlítva aránytalan többletköltséget eredményezne, figyelembe véve a szolgáltatott dolog hibátlan állapotban képviselt értékét, a szerződésszegés súlyát, és a szavatossági jog teljesítésével a jogosultnak okozott kényelmetlenséget;

b) ha sem kijavításra, sem kicserélésre nincs joga, vagy ha a kötelezett a kijavítást, illetve a kicserélést nem vállalta, vagy e kötelezettségének a (2) bekezdésben írt feltételekkel nem tud eleget tenni - választása szerint - megfelelő árleszállítást igényelhet vagy elállhat a szerződéstől. Jelentéktelen hiba miatt elállásnak nincs helye.

A törmelékkel feltöltött ingatlanon kezdte el a felperes az építkezést úgy, hogy az alperes Önkormányzatot erről az építkezés megkezdésekor nem tájékoztatta, és az alapozás megkezdése előtt nem rendelkezett az MSZ. 15001. szabvány 1.1. pontjában előírt geotechnikai szakvéleménnyel.

Mivel a felperes által megbízott kivitelező nem végzett szakszerű munkát, ennek következtében a felperesnek részben a kivitelezésből adódó kárigénye az alperessel szemben nem megalapozott.

Ezért az alperes Önkormányzat a felperes által előterjesztett egyezségi ajánlatot nem fogadja el.

Az előterjesztésben foglaltakat áttekintve kérem a T. Képviselő-testületet, hogy az alábbi ügyben döntést hozni szíveskedjen.

Előterjesztőként javaslom, hogy az Önkormányzat érdekeinek védelmére tekintettel az előterjesztés zárt ülés keretei között kerüljön tárgyalásra!

HATÁROZATI JAVASLAT „A” ALTERNATÍVA:

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 4.P.90.170/2001. ügyszámú, dr. Kovács József és tsa felperesek és a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat alperes között a Pesti Központi Kerületi Bíróságon folyamatban lévő elsőfokú eljárásban a felperesek által előterjesztett – és a jelen előterjesztés 2. számú mellékletét képező - egyezségi ajánlatot elutasítja.

Határidő: 2008. április 30.

Felelős: Dr. Csomor Ervin alpolgármester

(minősített szótöbbséget igényel az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 33/2004. (IX.28.) sz. rendelet 16. § szakasza alapján)

HATÁROZATI JAVASLAT „B” ALTERNATÍVA:

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 4.P.90.170/2001. ügyszámú, dr. Kovács József és tsa felperesek és a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat alperes között a Pesti Központi Kerületi Bíróságon folyamatban lévő elsőfokú eljárásban egyezséget köt, és elfogadja a felperesek által előterjesztett – és a jelen előterjesztés 2. számú mellékletét képező - egyezségi ajánlatot.

Határidő: 2008. április 30. az egyezés megkötésére

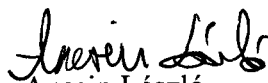
Felelős: Dr. Csomor Ervin alpolgármester

(minősített szótöbbséget igényel az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 33/2004. (IX.28.) sz. rendelet 16. § szakasza alapján)

Budapest, 2008. április 1.


Dr. Csomor Ervin
alpolgármester

Láttam:


Ancsin László
jegyző

Az előterjesztés mellékletét képezi:

- 1. számú melléklet: adásvételi szerződés*
- 2. számú melléklet: egyezségi ajánlat*
- 3. számú melléklet: Igazságügyi Mérnökszakértői Vélemény*
- 4. számú melléklet: Kiegészítő Igazságügyi Mérnökszakértői Vélemény*

Csák Zoltán

okl. építőmérnök, alapozási szakmérnök
igazságügyi szakértő



Ügyszám: 4.P. 90170/2001

Saját szám: SI-11/2005

Megbízó: Pesti Központi Kerületi Bíróság
Dr. Kovács Zsuzsanna bíró

IGAZSÁGÜGYI MÉRNÖKSZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a dr. Kovács József és társa felpereseknek Budapest Főváros XVI. ker. Önkormányzat
alperes ellen kártérítés iránt indított perében



A szakvélemény 5 példányban készült. 23 számozott oldalt és IX mellékletet tartalmaz.

4 példány a Pesti Központi Kerületi Bíróságnak megküldve

5. példány Csák Zoltán irattárában lerakva

Budapest, 2006. február 23.

CSÁK ZOLTÁN

okl. építőmérnök, alapozási szakmérnök
IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ
Építészet, tartószerkezet, épületszerkezet,
geotechnika, ingatlanforgalom
1125 Bp. Kőtvölgyi út 48. T/F: 275-99-53

1. Szakértői kirendelés és feladat

A Pesti Központi Kerületi Bíróság a 4.P. 90.170/2001/61-I. sz., 2005. szeptember 14-én kelt és november 23-án kézhez kapott végzésével a Dr. Kovács József és társa felpereseknek a Budapest Főváros XVI. kerület Önkormányzat alperes ellen kártérítés iránt indított perében szakértőül rendelt ki.

Az előzményi adatok ismertetését követően feladatomul határozta meg, hogy a peres iratok áttanulmányozása, a Bp. XVI. ker. Cukornád u. 52. sz. ingatlanon tartott helyszíni szemle, valamint az esetlegesen továbbiakban beszerzett iratok áttekintése alapján adjak választ az alábbi kérdésekre.

- 1.01 A perbeli családi ház terve, valamint annak módosítása megfelel-e az építésügyi előírásoknak az ingatlan adottságainak, valamint a talajmechanikai szakvéleménynek?
- 1.02 A kivitelezés a terveknek megfelelően történt-e?
- 1.03 Az I-II. r. felperesnek merült-e fel, és ha igen milyen összegű többletköltsége az 1998-as és 1999. évi árszinten az alapok kiásása, talaj feltöltése, az alapozás során történő többlet beton, vasszerelés és zsaluzás, az alapoktól a víz 2-3 alkalommal történő kiszivattyúzása, a pince háromszoros szigetelése, a pincefödémre elhelyezett 3 sor zsalukő költsége és munkadíja folytán, valamint a talaj feltöltése kapcsán? Ezen munkálatok elvégzése indokolt volt-e, illetve azok megfeleltek-e az 1998-1999. évi árszintnek? Amennyiben nemleges választ adok, úgy jelöljem meg ennek alapjául szolgáló szakértői álláspontomat!
- 1.04 A pince vizesedik-e, és ez tervezési hibára, vagy kivitelezési mulasztásra, avagy egyéb okra vezethető-e vissza?
- 1.05 A pince szigetelésének kijavítása a pincében keletkezett salétromosodás és egyéb hibák felmerültek-e, azok kijavításra kerültek-e, és ez 2000. évi árszinten milyen összegű kárt jelent, figyelembe véve az értékcsökkenést, valamint a munkálatok költségeit?
- 1.06 A perbeli ingatlan előtt esős időben mely okból gyűlik össze a csapadékvíz, illetve a talajvíz, és ennek elvezetésének mi a legcélszerűbb és legolcsóbb módja?
- 1.07 A perbeli ingatlan 1997. VIII. 4. napján, az akkor érvényes szabályozási rendszer alapján – a közművesítés mértékére is figyelemmel – építési teleknek minősült-e? Befolyásolta-e a közművesítés mértéke a perbeli ingatlan értékét?
- 1.08 Válaszoljak a felperes 22/F/1 és 50. sorszámú beadványban, valamint az alperes 54. sorsz. beadványban előterjesztett kérdésekre!
- 1.09 A munkálatok megkezdésekor, alapok kiásása, illetve más munkafázisnál észlelhető volt-e az, hogy a megvalósítandó tervekben, ill. kivitelezésben milyen módosításokat kell végrehajtani?

- 1.10 A szükséges módosítások megtörténtek-e a terveken, ill. a kivitelezés során? Nyilatkozzak, hogy az akkor, a talajmechanikai szakvélemény elkészítésekor ismertté vált körülmények alapján a perbeli ingatlan alkalmas volt a módosított építési tervnek megfelelő ingatlan oly módon való felépítésére, hogy az rendeltetésszerű használatra alkalmas legyen, és azt a telek adottságai miatt károsodás ne érje! Amennyiben igen, úgy állapítsam meg, hogy a tervmódosítás szakmailag megfelelő megoldásokat tartalmazott-e a telek hátrányos adottságainak kiküszöbölésére!
- 1.11 Tegyem meg az ügyvel kapcsolatos esetleges további szakértői észrevételeimet!

A felperesek jogi képviselőjének 2003. november 5-én kelt és november 10-én érkezett, 22/F/1 sz. beadványában a következő kérdések olvashatók.

- 1.12 A talaj- és csapadékvíz elvezetésének megoldatlansága és az ebből adódó hátrányok (víz ház alá folyása, a felperesi telek évente több hónapon keresztül járművel megnehezülősége, gyalogosan pedig megközelíthetatlansága, stb.) megváltoztatta-e a perbeli és a környező ingatlanok egymáshoz viszonyított forgalmi értékét? Ha igen, reális-e az erre a keresetben megjelölt 1.500.000.- Ft, ha nem, miért nem?
- 1.13 Károsíthatja-e az esőzések idején a felperesi ház alá szivárgó jelentős mennyiségű csapadék a ház állagát? Ha igen, mennyiben és milyen mértékben?
- 1.14 Jelentettek-e többletköltségeket, ha a perbeli felperesi ház alapozásánál az eredetileg 0,8 m mély sávalapot 2 – 2,2 m mélységben kellett elhelyezni? Ha igen, mennyi a többletköltség?
- 1.15 Szükségesek voltak-e a talajfeltöltési munkák? Ha igen, mennyi ezek ellenértéke?
- 1.16 Van-e perbeli területre vonatkozó területrendezési terv? Ha igen, mikor készült, ki és mikor hagyta jóvá?
- 1.17 Ha a pince vizesedik, mennyi a helyrehozatal költsége?

A felperesek jogi képviselőjének 2005. július 3-án kelt és július 7-én érkezett 50/F/1 sz. beadványában az alábbi kérdések szerepelnek.

- 1.18 A családi ház terve, annak módosítása megfelel-e az építésügyi előírásoknak, az ingatlan adottságainak és a talajmechanikai szakvéleménynek?
- 1.19 A kivitelezés a terveknek megfelelően történt-e?
- 1.20 A csapadékvíz elvezetésének éveken keresztül megoldatlansága és a jelenlegi ideiglenes, már tönkremenő megoldása és az ebből adódó hátrányok (gyalogos, ill. járművel történő megközelíthetatlenség, csapadékvíz ház alá folyása, értékesítésnél vételárcsökkenés, stb.) megváltoztatták-e a perbeli és a környező ingatlanok egymáshoz viszonyított forgalmi értékét? Ha igen, reális-e az erre a keresetben megjelölt 1.500.000.- Ft. Ha nem, miért nem?

- 1.21 A felpereseknek merültek-e fel többletköltségei az 1998-1999. évi árszinten (az alapok kiadásánál, a talaj feltöltésénél, az alapozás során történő többletbeton, vasszerelés, zsaluzás, a szállítás, az alapokból a víz alkalommal történő kiszivattyúzása, a pincetér háromszoros biztonsági szigetelése, a pincefödémre helyezett 3. sor zsalukő, a talaj feltöltése, pótasás, sávszélesítések, zsaluzás javítások, stb.) többletköltsége és többletmunkadíja folytán. Ha igen, reális-e az erre a keresetben megjelölt 4.168.690.- Ft. Ha nem, miért és mennyi a reális érték?
- 1.22 A pinceszigetelés kijavítása, ill. helyrehozatala folytán a 2000. évi árszinten érte-e kár a felpereseket? Ha igen, reális-e az erre a keresetben megjelölt 3.500.000.- Ft? Ha nem, miért nem és mennyi a reális érték?
- 1.23 Van-e okozati összefüggés az ügy előzményei és az épület falainak repedezései között? Ha igen, mennyi az ebből eredő károk elhárításának költsége?
- 1.24 Mennyi a csapadékvíz elvezetésére 2003. november hónapban közterületen alkalmazott megoldás rendeltetésszerű használatához szükséges költség (helyreállítás, karbantartás, tisztítás) havonta?
- 1.25 Volt-e keresetindításkor a perbeli területre területrendezési terv? Ha igen, mikor készült, ki és mikor (milyen szám alatt) hagyta jóvá?

Az alperes 2005. június 7-én kelt és június 10-én érkezett, 54. sz. irata a következő kérdéseket teszi fel.

- 1.26 Ugyanazok az általunk feltett kérdések, illetve teendők vetődnek fel, mint a korábban kirendelt szakértőnek. Ezek a per iratanyagában fellelhetők.
- 1.27 Az alperes által felkért Dr. Kováczházi Péter és Dr. Turán Zsolt által készített műszaki szakvéleményben kifejtett álláspontokat, tényeket vitatja-e az új szakértő, és ha igen, miért?
- 1.28 1999. 08. 04-én felperes kézhez kapta a jogerős építési engedélyt. A jogerős 6/665/04/1998. számú építési engedély alapján a felperes építtetőnek tudomása volt arról, hogy az építési engedély egyik feltétele volt többek között, hogy: „Az építtető csak a jogerős építési engedély és az ahhoz tartozó – engedélyezési záradékkal ellátott – helyszínrajz és műszaki tervek alapján, az engedély érvényességének időtartama alatt, továbbá a saját felelősségére és veszélyére építkézhet”. Ennek ismeretében alperesnek miért és mi róható fel?

A peres iratok részletes áttanulmányozása során – amint a 2.13 pontban rögzítettem – az alábbi alperesi kérdéseket találtam, amelyek az alperesnek 2003. november 14-én kelt és november 21-én érkezett, 23. sz. indítványában olvashatók.

- 1.29 A jogvitával érintett telek völgyaljánban lévő fizikai létének és az ezzel összefüggő építés alatti, illetve azt követő várható események bekövetkezésének felismeréséhez (a terület vízzel való elborítása) szakértő

- szerint milyen iskolai végzettség szükséges. A jogvitával érintett telek pusztá szemrevételezésével a terület vízgyűjtő jellege felismerhető-e?
- 1.30 A tervező (akinek tanukénti meghallgatása során bebizonyosodott, hogy mélyépítési tervezői jogosultsága nincs) rendelkezett-e eleve olyan talajmechanikai és hidrogeológiai adatokkal, amelyek alapján az épület alapozása – beleértve a pinceépítést is – szakszerűen megtervezhető és kivitelezhető lett volna.
- 1.31 A kivitelezés során elkészített talajfeltárás kellő időben történt-e meg, és megfelelő mélységű információt szolgáltatott-e a tervezéshez és kivitelezéshez?
- 1.32 Megfelelő részletességű és szakirányú adatok birtokában tervezhető és kivitelezhető-e az adott helyen a jelenlegi funkcióval rendelkező építmény úgy, hogy az rendeltetésszerűen használható legyen (azaz egyebek között ne repedjen és ne nedvesedjen). Ha igen, úgy ennek megvalósításának mi volt a perbeli építmény esetén az akadálya, ha nem az ellehetetlenülés, illetve képtelenség az építés, illetve tervezés mely fázisában volt felismerhető, és ki által?
- 1.33 Rendelkezett-e kivitelező állandó állományi létszáma azzal az iskolai végzettséggel, amelynek birtokában az ilyen alapozási sajátosságú létesítmény megvalósítható?
- 1.34 Van-e hitelt érdemlő bizonyíték arra vonatkozóan, hogy a kivitelező a vízzárást biztosító teknőszigetelést megfelelő szakismeretű munkaerővel végezte vagy végeztette, és szakszerűen?
- 1.35 A telekre, illetve területre hulló felszíni csapadékvíz, amely a talajba szivárog, annak épülettől és alapozási szerkezetektől való távoltartásáról építető felperes kellő módon és mértékben gondoskodott-e a tervezés és kivitelezés szintjén (tervező és kivitelező által)? Itt jegyzendő meg, hogy az épület körüli jelenlegi rendezettség a közelmúltban került megvalósításra, az építés kezdetétől annak befejezéséig az építési terület rendezetlen volt, az épülettől való, felszíni vízelvezetés nem volt megoldva.

2. Vizsgálat módszere

- 2.01 A kirendelés és a peres iratok átvételét követően, a 2005. december 1-én írt levelemben tájékoztattam kirendelő bíróságot a várható szakértői költségekről és az építőipari árak megállapításához társszakértő bevonásának a szükségességéről.

Kértem a bíróság fentiekhez szükséges szíves intézkedését, illetve engedélyét.

- 2.02 2005. december 2-án kel levellemmel 2005. december 12-re helyszíni szemlét tűztem ki a Bp. XVI. Cukornád u. 52. sz. alatti ingatlanra. Az értesítést megküldtem felpereseknek, jogi képviselőjüknek, alperesnek és jogi képviselőjének.

A levélben kértem a peres feleket a perbeli lakóház kivitelezési dokumentumainak az előkészítésére.

- 2.03 A megjelölt helyen és időben megtartott szemlén a következők jelentek meg:

- felperesi részről: dr. Kovács József és felesége, dr. Krizsa Lajos jogi képviselő
- alperesi részről: Strauss Dénes főmérnök, Turányi László irodavezető, dr. Horváth Beáta
- szakértő: Csák Zoltán

A szemle során megtekintettem a perbeli ingatlant, közvetlen környezetét, a telken álló lakóházat kívülről és belülről, közben fényképfelvételeket készítettem a vizsgálat szempontjából jellemző helyekről.

Peres felekkel áttekintettük a kirendelő végzésben szereplő és a végzésben megjelölt peres iratokban olvasható, szakértői munkámat meghatározó kérdéseket. Ennek során kértem alperest, hogy az egyértelműség érdekében szíveskedjék megküldeni az 54. ssz. beadványa (L.: 2.05.24 pont) 1. pontjában általánosan megjelölt kérdések részletezését.

Felperesektől a szemlén átvettem.

- 2.03.1 Építészeti kiviteli tervek Bp. XVI. ker. Cukornád u. 52. sz. „Családi ház” feliratú keményfedelű kötös dossziét, amelynek tartalma építési műszaki leírás részlet, 35 db építési terv, 15 db gépészeti- és közműterv, építési munkák kimutatása (L.: 2.05.01/a pont), továbbá „Általános rendezési terv” kivonata volt; és
- 2 1997. július 26-án készült, 2 db színes fénykép színes másolatot.

Felperesek a kivitelezésre vonatkozó, helyszíni szemléről szóló értesítésben is kért dokumentumokat nem tudták átadni, azokkal nem rendelkeztek.

Lemértem a földszinti padló és a pince padló közötti távolságot.

- 2.04 2005. december 30-án kézhez kaptam kirendelő bíróság 66-I. ssz. végzését, amelyben azon kérdések megjelölését kérte, amelyekre szóló válaszokhoz építőipari árak ellenőrzésére, vagy meghatározására van szükség.

A rendelkezésemre álló szakértői kérdések átvizsgálása alapján a kért választ a 2006. január 5-én írt levelemben megadtam.

2.05 Részletesen átolvastam és kijegyzeteltem a bíróságtól 2005. november 28-án átvett jelentős terjedelmű iratanyagot, amelyből a következőket tartom szükségesnek kiemelni.

2.05.01 Felperesek 2001. szeptember 29-én kelt és október 4-én érkezett keresete az alábbi 4 db másolat mellékletekkel.

- a. A Bp. XVI. ker. Önkormányzat eladó és felperesi vevők között a perbeli, 117.607/1 hrsz., XVI. Cukornád utcai ingatlanra 1997. augusztus 4-vel megkötött adásvételi szerződés.
- b. Szolnoky Gábor okl. építőmérnök, talajmechanikus által 1998. július 30-val elkészített talajmechanikai szakvélemény a Bp. XVI. Cukornád u. 52. sz-ra tervezett családiházhoz.
- c. Bp. Föv. XVI. ker. Önkormányzat Polgármesteri Hivatala Gazdálkodási Ügyosztály Városgazdálkodási Irodájának I. r. felperes részére 2000. II. 16-va írt levele.
- d. I. r. felperesnek a Fővárosi Közigazgatási Hivatal részére, „1164 Bp. Cukornád u. 52. sz. ház előtti talaj- és csapadékvíz elvezetése” tárgyú levele.
- e. Bp. Föv. Közigazgatási Hivatala Építésügyi Főosztályának I. r. felperes részére 2001. május 16-va írt levele.

02 Felpereseknek a bíróság részére 2001. december 3-va írt és december 5-én érkezett előkészítő irata és bizonyítási indítványa az alábbi mellékletekkel.

- a. Tervezett munkákról készült kéziratos, 5 oldalas kimutatás.
- b. Eredetileg tervezett és megvalósult alépítményi munkáról készült 4 oldalas, gépelt kimutatás.
- c. I. r. felperesnek a XVI. ker. Önkormányzathoz 2000. március 20. és 2001. július 9. között írt 5 db és az Önkormányzattól kapott 1 db levélmásolat.
- d. 8 db fényképről készült fekete-fehér másolat, és azok színes eredetije.

03 A Pesti Központi Kerületi Bíróságon 2002. április 23-án tartott tárgyalás jegyzőkönyve.

04 Alperes 2002. április 18-va írt és az előbbi tárgyaláson csatolt előkészítő irata 4 db színes fényképről készített másolattal.

05 Felperesek 2002. május 4-vel megírt és május 6-án érkezett bejelentése és előkészítő irata a következő melléklettel.

- a. Materny Károly okl. építésmérnöknek Kovács József és felesége építtetők részére 1997. december keltezéssel készített, a „Bp. XVI. ker. Cukornád u. 52. sz. lakóépület, melléképület, utcai kerítés és zárt szennyvíztároló

- építése engedélyezési tervei"-nek 29 db A4-es nagyságú lapból álló dokumentáció másolata.
- b. Az előbbi dokumentációban megjelölt lakóépület 15 db kiviteli tervének A3 nagyságú másolata.
 - c. Eredeti tervek szerinti és ténylegesen megvalósult alépítményi munkák kimutatása 4 gépelt oldalon (L.: 2.05.02/b pont).
 - d. 29 db, 1998. augusztus 3. és 1999. december 19. közötti keltezésű számla és 3 db szállítási segédlet másolat.
 - e. Bp. Föv. XVI. ker. Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Közigazgatási Ügyosztály Építésügyi Irodájának 1999. december 27-én kelt, 6/2.413/02/99 üisz. határozata „végleges használatbavételi engedély megadása” tárgyában.
- 06 A Fővárosi Csatornázási Művek Rt-nek a bírósághoz 2002. május 15-vel írt „Tájékoztatás” tárgyú levele.
- 07 A Pesti Központi Kerületi Bíróságon 2002. október 3-án tartott tárgyalás jegyzőkönyve.
- 08 Felperesek 2002. október 12-én kelt és október 15-én érkeztetett előkészítő irata az alábbi mellékletekkel
- a. Materny Károly tervező mérnöknek 1998. júliusi keltezéssel elkészített, korábbi dokumentációt változtató, 18 db A4-es lapból álló dokumentáció a perbeli lakóépület engedélyezési tervének módosításához.
- 09 A Pesti Központi Kerületi Bíróságon 2003. január 30-án tartott tárgyalás jegyzőkönyve.
- 10 A Pesti Központi Kerületi Bíróságon 2003. május 13-án tartott tárgyalás jegyzőkönyve.
- 11 I A Pesti Központi Kerületi Bíróságon 2003. szeptember 23-án tartott tárgyalás jegyzőkönyve.
- 12 Dr. Bartos Sándor iü. szakértő által 2004. januári keltezéssel elkészített Igazságügyi Mérnökszakértői Vélemény a következő másolt melléklettel.
- a. Bp. Föv. XVI. ker. Önkormányzat Polgármesteri Hivatala Közigazgatási Ügyosztály Építésügyi Iroda „Bp. XVI. ker. Cukornád u. 52. sz. alatti új lakóépület stb. építési engedély ügye tárgyában, 1998. február 26-val, 6/665/01/98. üisz. alatt hozott határozata.
- 13 A Pesti Központi Kerületi Bíróságon 2004. február 24-én tartott tárgyalás jegyzőkönyve.
- 14 Alperesi főmérnök által a 2.5.12 alatti szakvéleményre összeállított észrevételek.
- 15 Dr. Bartos Sándor iü. szakértőnek 2004. júniusi keltezéssel elkészített Igazságügyi Mérnökszakértői Vélemény Kiegészítése.

- 16 A Pesti Központi Kerületi Bíróságon 2004. június 22-én tartott tárgyalás jegyzőkönyve, a tárgyaláson az alperes által csatolt alábbi dokumentumokkal
 - a. Alperes 2004. június 21-vel írt beadványa.
 - b. dr. Kovácsházy Péter okl. építőmérnök iü. szakértőnek az alperes megrendelésére 2004. áprilisi keltezéssel elkészített Igazságügyi szakértői vélemény.
 - c. dr. Turán Zsolt okl. építőmérnök iü. szakértőnek az alperes megbízására 2004. június 17-vel elkészített Szakértői jelentés.
- 17 Felperesek által a 2.5.15 alatti szakvélemény kiegészítésre és a 2.5.16/b alatti szakvéleményre 2004. július 9-vel összeállított, július 13-án érkeztetett észrevételek.
- 18 dr. Bartos Sándor iü. szakértőnek a 14. alatti alperesi észrevételekre 16/b. alatti szakértői véleményre és a 2.5.16/c alatti szakértői jelentésre 2004. júliusi keltezéssel összeállított észrevételei.
- 19 Felperesek 2004. október 9-én kelt és október 15-én érkeztetett előkészítő irata.
- 20 Alperesi főmérnök által a 2.5.15 alatti szakvélemény kiegészítésre, 2004. július 15-vel összeállított észrevételek.
- 21 Alperes 2005. március 24-én kelt és március 25-én érkeztetett indítványa.
- 22 A Pesti Központi Kerületi Bíróságon 2002. április 23-án tartott tárgyalás jegyzőkönyve, a tárgyaláson alperes által csatolt következő másolattal.
 - a. 1995. június (?) 23-i keltezésű telekosztási vázrajz.
- 23 Felperesek 2005. június 21-vel összeállított és június 23-án érkeztetett előkészítő irata.
- 24 Alperes 2005. június 7-én kelt és június 10-én érkeztetett beadványa az alábbi mellékletekkel.
 - a. Bp. Föv. XVI. ker. Önkormányzat Polgármesteri Hivatala Közigazgatási Ügyosztály Építésügyi Iroda „dr. Kovács József és felesége XVI. ker. Cukornád u. 52. sz. alatti ingatlanon új lakóépület módosított építési engedély kérelem ügye” tárgyú, 6/665/04/98 üisz., 1998. augusztus 4-vel meghozott határozata.
 - b. Bp. Föv. XVI. ker. Önkormányzat Polgármesteri Hivatala Közigazgatási Ügyosztály Építésügyi Iroda „dr. Kovács József és felesége XVI. ker. Cukornád u. 52. sz. alatti ingatlanon új lakóépület módosított építési engedély kérelem ügye” tárgyú, 1999. december 27-én kelt, 6/2.413/02/99 üisz. határozata „végleges használatbavételi engedély megadása” tárgyában (L.: 2.5.05/e pont).
- 25 Alperesi főépítész 2005. július 11-én írt és a bíróságon július 29-én érkeztetett „Bp. XVI. ker. 117.607/1 hrsz. ingatlan övezeti besorolása” tárgyú levele.
- 26 Alperesi főmérnöknek 2005. augusztus 4-én kelt és a bíróságon augusztus 17-én érkeztetett levele.

- 27 Felpereseknek az előbbi két alperesi levélre 2005. augusztus 19-vel összeállított és augusztus 22-én érkeztetett észrevételei.
- 2.06 Felkerestem a Fővárosi Önkormányzat Központi Nyilvántartó és Mérnöki Iroda (Bp. V. ker. Városház u. 9-11.) Térképtárát, majd a Városrendezési alosztályt, hogy a XVI. ker. Rendezési tervéről információkat szerezzek be.
- 2.07 A szakértői kérdések szempontjából egyeztettem egymással a kézhez kapott tervdokumentációkat (L.: 2.05.05/a, 2.05.08/a., 2.05.01/b., 2.03.1 pontok).
- 2.08 Részletesen áttanulmányoztam és egyeztettem egymással a korábban elkészült szakértői véleményeket (L.: 2.05.12., 2.05.15., 2.05.16/b., 2.05.16/c. és 2.05.18. pontok).
- 2.09 Előzetes telefon egyeztetéseket követően 2006. január 30-án konzultációt folytattam alperes főépítészével (Tóth Miklós úrral) az érintett területre vonatkozó rendezési terv ügyében.
- 2.10 Részletesen átvizsgáltam a felperesi lakóház becsatolt terveit (L.: 2.05.05/a. és 2.05.08/a. pontok) továbbá a felperestől a helyszíni szemlén átvett terveket (L.: 2.03.1 pont). Azokat egyeztettem egymással, majd a helyszíni szemlén látottakkal a módosítások részleteinek megállapítása érdekében.
- Ezek meghatározása után ellenőrzésként igyekeztem megállapítani az eredeti tervek és a módosított tervek szerinti munkavégzés közötti különbségeket.
- 2.11 Felkerestem a Fővárosi Bíróság Elnöki Irodáját, hogy a perbeli építési telek forgalmi értékének a megállapításához összehasonlító adatokat szerezzek be.
- 2.12 Meghatároztam a talajmechanikai szakvélemény megállapításai alapján szükségessé váló tervmódosítások mennyiségi következményeit.
- 2.13 A szakvélemény összeállításáig alperestől nem kaptam meg a helyszíni szemlén kért, 54. ssz. beadványa 1. pontjában írtak részletezését. Így csupán az 1.27. – 1.35. pontok alatti kérdésekkel tudtam foglalkozni.

- 2.14 2006. február 21-én késő délután, a lakásomon rövid úton, egy idős lakótól kézhez kaptam az alperes által összeállított terjedelmes iratköteget, amely egyebek mellett 15 újabb, szakértő számára szóló kérdést tartalmazott. A kirendelő hatósággal másnap reggel telefonon folytatott konzultációnak megfelelően a kérdésekre és az egyéb alperesi iratokra a szakvéleményben nem kell választ adnom. Azokkal majd feltehetően egy kiegészítő szakvéleményben kell foglalkoznom.
- 2.15 A szakvélemény összeállítása során a következő előírásokat, hivatalos kiadványokat használtam föl:
- 2.14.1 Az Országos Építésügyi Szabályzat és a Budapesti Városrendezési Szabályzat együttes alkalmazásának kézikönyve, 1992.
- 2 A Kormány 253/1997 (XII.20.) Korm. rendelete az országos településrendezési és építési követelményekről (OTÉK).
- 3 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről
- 4 45/1997 (XII.29.) KTM rendelet az építészeti műszaki tervdokumentációk tartalmi követelményeiről.

3. Vizsgálat módszere

- 3.1 A peres iratok alapján a következő megállapításokra jutottam.

Felperesek a helyszín előzetes megtekintése után [1997. augusztusában] az Önkormányzattól megvásárolták a perbeli, Bp. XVI. ker. Cukornád u. 52. sz. 17.607/1 hrsz. építési telket. Az eladótól kapott tájékoztatásból tudták, hogy az utcának ezen a szakaszán nincs kiépítve a csatorna, erre várhatóan 3 év múlva fog sor kerülni.

1998-ban, az engedélyezett családi házuk építésének elkezdése után szereztek tudomást arról, hogy a fedőréteg alatt feltöltés van, amely nem rendelkezik kellő teherbírással. 1998. júliusában, megbízásuknak megfelelően, Szolnok Gábor talajmechanikus, az alapgödörben mélyített és kutatóárokban nyitott feltárásokból beszerzett talajminták alapján Talajmechanikai szakvéleményt készített, amelyben mind a sávalapoknak és mind a pincetömbnek az alapozási síkját az eredeténél mélyebbre javasolta helyezni. Ezen túlmenően egyetértett a sávalapok alsó-felső erősítő vasalásával és a pincének kétrétegű vastaglemez külső szigeteléssel való ellátását javasolta, tekintettel a vízszákként működő feltöltésre.

Felperesek a fentieknek megfelelően folytatták az építkezést. Azonban, mivel a telek a környezetéhez képest mélyponton helyezkedik el, gyakran ki voltak téve a lejtőről összegyűlő felszíni vizek elöntésének, mivel azok nem tudtak a mélypontról távozni. Ezért meg kellett emelniük a lakóház felépítményét és fel kellett tölteni a telek felszínét.

A tárgyalásokon elhangzottak szerint a felmerült feladattal mind a tervezőnek és mind a kivitelezőnek nehézségei támadtak.

Felperesek 2000. májusában költöztek be a családi házba. Mivel a csatornázás még akkor sem készült el, az ősz folyamán többször tapasztalták, hogy az utcán az ingatlanuk előtt több cm vastag pangó víz áll. Ugyanekkor nedvesedés jelent meg a pincefalakon is.

Felperesek a fentiek alapján a bírósághoz fordultak értékcsökkenés és kártérítés megállapításáért.

3.2 A helyszíni szemlén az alábbiakat állapíthattam meg.

3.21 A perbeli ingatlan a XVI. kerületnek az ÉNy-i részén, a beépített terület szélének közelében található. Az ingatlan környezetében az elmúlt 1-2 évtizedben felépült kertes családi házak állnak, amelyek közül némelyik jelentős anyagi háttérrel árulkodik.

A terület dombos. Megközelítése a Szabadsíktól a Vidám vásár utcától É felé leágazó Cukornád u-n lehetséges.

A Cukornád u. megközelítően egyenes vonalvezetésű, É-D-i irányú utca. A Vidámvásár u. elején aszfaltburkolattal rendelkezik. Ezt követően az utca kiépítetlen és szilárd burkolatú. A domboldal jellemző lejtése Ny-i, azaz jobbról az utca felé lejt. Az utca egyenes vonalvezetése következtében nem vízszintes, hanem kialakulnak benne magas- és mélypontok. Egy ilyen mélypont a perbeli ingatlan előtt található (L.: 17. sz. fénykép).

Az ingatlan rendelkezik elektromos energiával, nyomóvezetékes ivóvízzel és földgázzal. Szennyvizei házi zárt szennyvíz gyűjtő aknába folynak.

Igen messze fekszik a kerület adminisztratív központjától, főbb intézményeitől. Jelentősebb beszerzési lehetőség, gyógyszertár, posta a Szabadsíktól út és Vidámvásár utca sarkán található, mintegy 1,5 – 1,8 km-re.

- 3.22 Az ingatlant az utca felé beton lábazaton álló, acél oszlopok közötti drótfonatos mezőkből készített kerítés határolja, amelynek É-i végén nyílik a személykapu és a gépkocsi behajtást lehetővé tevő nagykapu (L.: borítólapon lévő fénykép).

A családi ház a mintegy 4,0 m széles előkert után épült föl. Utcai homlokzata K felé néz. A két kaputól az elején enyhén emelkedő viacolor burkolat vezet az É-i oldalon kialakított, a burkolat szintje fölött 20 cm-rel megépített fedett teraszig (L.: 1. sz. fénykép). A burkolat csatlakozik az épület közül megépített betonjárdaéhoz.

A földszintes, részben alápincézett cserép héjalású nyeregtetővel fedett épület DNy-i sarkán egy fedett teraszt alakítottak ki, amelyről még hiányzik a burkolat.

- 3.23 Az É-i oldalon lévő bejáratú ajtón keresztül a 4,40 m², mázas kerámialappal burkolt hasznos alapterületű előszobába lehet lépni, amely egy légtérrel alkot a pincelépcső 3,60 m²-es terével (L.: 3. sz. fénykép). A pincelépcsővel szemben lévő oldalon egy boltíves nyíláson keresztül léphetünk (L.: 2. sz. fénykép), a 2,10 m²-es szélfogóba, amelynek túlsó végén, függönnyel zárt boltíves nyíláson át lehet a konyhát elérni (L.: 4. sz. fénykép). Az előszoba ajtó után jobbra nyílik az 1,0 m²-es WC ajtaja. A konyhából nyílik, az ÉK-i sarokban lévő kamraszekrény. Az előszoba végén lévő ajtó a 28,30 m²-es parkettával burkolt padlójú nappali szobába (L.: 5. sz. fénykép) nyílik, amely egy légtérrel alkot a mázas kerámia padlójú, 21,70 m²-es étkező konyhával. A konyha légtére előtt nyílik az épület ÉNy-i sarkán lévő, parketta padlójú, 11,90 m²-es könyvtárszoba ajtaja.

A nappali szoba ÉK-i sarkán lévő ajtón lehet a kerámia padlós, 5,30 m²-es közlekedőt elérni. Innen lehet belépni az É-i fal mentén megépített fürdőszobába (L.: 8. sz. fénykép). A közlekedő végén lévő baloldali ajtó a 13,60 m²-es, keletre néző dolgozószobába (L.: 9. sz. fénykép) vezet. A mellette lévő ajtón az ugyancsak parkettás, 11,60 m²-es, utcai hálósobát (L.: 11. sz. fénykép) lehet elérni. A DK-i sarokban lévő ajtó a 11,90 m²-es, parkettás gardrób- és kondicionáló szobába (L.: 12. sz. fénykép) vezet.

Az előszobából induló három fal mentén megépített lépcsőn lehet az első 10,60 m² alapterületű kazántérbe érni, amely az épület szélességének mintegy harmadát foglalja el. A helyiségeket beton padló borítja. Az érkező lépcsőkarral szemben nyílik az ajtó a második, 21,40 m²-es helyiség (L.: 15. sz. fénykép), majd azon keresztül lehet elérni a 19,50 m²-es, harmadik pincehelyiséget (L.: 16. sz. fénykép).

- 3.24. A családi ház helyiségeiben és a hozzá csatlakozó szerkezeti részekben a következő sérüléseket, épület károkat találtam.

Az előszobából nyíló szélfogó É-i falán, 1,5 – 1,6 m magasságban alakult ki egy közel vízszintes hajszálrepedés, amely a sarkon túl a tükör felé folytatódik (L.: 2. sz. fénykép). Ugyanitt az előszobával határos falon látszik egy közel 40°-os, balra dőlő hajszálrepedés.

A nappali szobában a Ny-ra néző ablak fölött mintegy 20-22 cm-re, jelent meg egy vízszintes, 0,5 mm szélességű repedés. Tőle balra a tároló szekrény középső részének bal oldalán látszik egy függőleges hajszálrepedés (L.: 6. sz. fénykép), amely két ágra szakadva jobbra dől és csatlakozik a mennyezet alatti vízszintes repedéshez. Ugyanennek a helyiségnek a D-re néző ablakának jobb felső sarkánál alakult ki vízszintes repedés.

Az étkező konyha DK-i sarkában a mennyezet alatt alakult ki vízszintes 0,5 mm szélesség körüli repedés, amely a falsarok előtt, közel 50°-ban a falon folytatódik (L.: 7. sz. fénykép). A kerámia lapburkolat több helyen átrepedt.

A nappaliból nyíló közlekedő fürdőszobával határos É-i falán, a fürdőszoba ajtó előtt látszik egy hosszabb, 0,5 mm szélesség körüli vízszintes repedés.

A dolgozó szoba ablakának két alsó sarka alatt jelent 1-1 függőleges 0,5 mm körüli, lefelé záródó repedés (L.: 10. sz. fénykép).

A hálósobában az ÉK-i falsarok felső részén jött létre egy függőleges repedés.

A gardrób- és kondicionáló szoba ablakának alsó sarkai alatt is megjelentek a dolgozó szobában látottakhoz hasonló repedések, kisebb méretben.

A pincébe vezető lépcső terének É-i falán, az ÉK-i sarok közelében alakult ki több vízszintes és ferde hajszálrepedés (L.: 13. sz. fénykép). Ugyanebben a térben az ÉNy-i sarok közelében látszik utólag elkészített glettelés nyoma, ami a felperesek szerint a korábbi beázás nyomait tünteti el (L.: 14. sz. fénykép).

Hasonló céllal elkészített glettelés látszik mindkét belső pincehelyiség falain.

Az épület DNy-i sarkán lévő terasz beton aljzatán több hosszanti repedés alakult ki.

- 3.25 A Cukornád utcában a perbeli ingatlan előtt a baloldali padkán egy 8,0 – 10,0 m hosszú árkot találtam, amelynek rézsűjét szárazon rakott betonlapok burkolják.

Az árok D-i végén egy 240 – 260 mm-es acél cső az utca jobboldali padkájában megépített rövidebb árokszakasz É-i végébe köt bele. A jobb oldalon lévő rövidebb árokszakasz D-i végén egy mások acél cső lefolyó nyílása látszik, amely a föld alatt D felé lejt (L.: borítólapon lévő fénykép).

A kapott tájékoztatás szerint az utca ezen szakaszának legmélyebb pontját megépített fenti árokrendszer szolgál arra, hogy még a közterületen összegyűjtse a felszíni vizeket és azokat a jobb padka alatt a délre fekvő, alacsonyabb terület felé vezesse.

- 3.3 A felperesek kívánságának megfelelő családi ház terveit a 2.05.05/a. pontban megjelölt dokumentum tartalmazza. A tervek megvalósítását az Önkormányzat 1998. februárjában engedélyezte (L.: 2.05.12/a pont).

Felperesek utóbb elkészítették a lakóépült engedélyezési tervének módosítását (L.: 2.05.08/a pont). A módosított terveket az Önkormányzat 1998. szeptemberében engedélyezte (L.: 2.05.24/a pont).

A két terv között a legjelentősebb különbség az, hogy megnőtt a pince alapterülete és légtere, a pincelejáró az épületen belülré került és ennek megfelelően átalakult az előszoba és a közvetlenül hozzá kapcsolódó mellékhelyiségek elrendezése. Nem változtak meg az alapozási síkok, az alapozás rendszere. Eredeti maradt az előírt vízszigetelés is.

A fentiekhez hozzá kell tennem, hogy a helyszíni szemlén átvett tervköteggben találtam olyan tervet, amely 1997. decemberi keltezésű volt, de a módosított pincekialakítást tüntette fel. Ugyanitt szerepelt olyan metszet, amelyen a sávalap alapozási síkja –1,30 m-ről –2,10 m-re változott!

- 3.4 A Fővárosi Bíróság Elnöki Irodájától az alábbi, 1997-es összehasonlító adatokat sikerült beszereznem.

Cukornád u. 117.607/2. hrsz., 31-es kategóriájú, 961 m²-es telek júniusi forgalmi értékét 3.203.000.- Ft-ban állapították meg.

Cukornád u. 117.605/4. hrsz., 31-es kategóriájú, 1.226 m²-es telek júniusi forgalmi értékét 4.426.000.- Ft-ban állapították meg.

Cukornád u. 117.605/28. hrsz., 39-es kategóriájú, 1.142 m²-es telek szeptemberi forgalmi értékét 3.800.000.- Ft-ban határozták meg.

Cukornád u. 117.607/1. hrsz., 31-es kategóriájú, 1.017 m²-es telek augusztusi forgalmi értékét 3.390.000.- Ft-ban állapították meg.

Cukornád u. 117.605/20. hrsz., 31-es kategóriájú, 1.024 m²-es telek márciusi forgalmi értékét 3.413.000.- Ft-ban adták meg.

Cukornád u. 117.607/5. hrsz., 31-es kategóriájú, 1.156 m²-es telek júniusi forgalmi értékét 3.853.000.- Ft-ban állapították meg.

Cukornád u. 117.605/21. hrsz., 31-es kategóriájú, 1.112 m²-es telek augusztusi forgalmi értékét 3.707.000.- Ft-ban állapították meg.

A fenti adatokhoz hozzá kell tennem, hogy a 117.605 hrsz. telkek a Cukornád u. K-i, azaz jobb oldalán fekszenek, a 117.607 hrsz. telkek pedig a Ny-i, bal oldalán találhatók.

A telkek fajlagos forgalmi értéke egységesen 3.333.- Ft/m².

3.5

A perbeli családi ház felépítéséről a peres iratokból nyert adatok alapján a következőket tudtam megállapítani.

Felperesek 1997. augusztusában vásárolták meg a perbeli telket.

Megbízásuk alapján Materny Károly tervező elkészítette a családi ház engedélyezési tervdokumentációját, amelyre a helyi önkormányzat 1998. februárjában megadta az építési engedélyt.

Az engedélyezési tervekkel kapcsolatban le kell rögzítenem, hogy a dokumentáció nem tartalmaz rajzjegyzéket és az egyes rajzok nincsenek rajszámmal ellátva!

Felperessel 1998. tavaszán egy – azóta már megszűnt – kivitelező Kft. közreműködésével elkezdtek az építkezéshez szükséges földmunkák kiemelését. Ekkor tapasztalták azt, hogy az altalaj rossz minőségű, feltöltéses talajt tartalmaz, alapozásra alkalmatlan! Ugyanekkor a nagyobb esőzések alkalmával azt is észlelték, hogy a környezetükben – különösen az út túlsó oldalán fekvő – magasabban fekvő területekről a telkük előtti útszakaszon gyűlik össze a csapadék, sőt befolyik a telkükre is!

Felperesek a váratlanul jelentkező, rossz minőségű altalajra tekintettel Szolnoky Gábor talajmechanikust felkérték egy talajmechanikai szakvélemény elkészítésére. Az 1998. júliusában elkészült szakvélemény az alapozási sík mélyebbre helyezését és a pincének többretegű szigeteléssel való ellátását javasolta.

Materny Károly tervező 1998. júliusi keltezéssel elkészítette az ingatlan módosított terveit és a módosított műszaki leírást. Ezekkel a 3.3 pontban

részletesen foglalkoztam. Az engedélyezési határozatot az Önkormányzat 1998. szeptemberében hozta meg. A módosított tervek sem rendelkeznek rajzszámmal.

A tárgyalás folyamán tisztázódott, hogy Materny Károly alig 1 éve kaphatta meg az építésmérnöki oklevelét. Így tervezési gyakorlata igen szerény lehetett, sőt mélyépítési és szerkezettervezési jogosultsággal nem rendelkezett.

A kivitelező Kft. volt ügyvezetője szerint a gyakori elöntés és magas talajvízszint miatt meg kellett emelni az alépítmény felső szintjét. Ennek megfelelően toldani kellett a külső szigetelést is. A szigetelési munka végzéséről szakszerű tájékoztatást, vagy tervet nem tudott adni, vagy bemutatni.

4. Szakértői válasz

Az eddigiek alapján megadom a választ az 1. pontban felsorolt kérdésekre és feladatokra.

4.01 Válaszom az 1.01 alatti kérdésre.

A perbeli családi ház iratok között található tervei és módosított tervei egy átlagos, zavartalan általaj esetében sem feleltek meg az építési előírásoknak! **Az ingatlan adottságait, talajmechanikai szakvéleményt teljes mértékben figyelmen kívül hagyták!**

4.02 Válaszom az 1.02 alatti kérdésre.

A kivitelezés eltért a tervektől!

4.03 Válaszom az 1.03 alatti kérdésre.

Az I-II. r. felperesnek merültek fel többletköltségei az eredeti tervekben rögzített állapot megvalósításához képest, 1998/99-es árszinten. Ennek főbb tételei az alépítmény felső szintjének a megemeléséből, többlet feltöltés készítéséből, alapok beton- és betonacél mennyiségeinek megnövekedéséből stb. voltak. Ezeknek a többletmunkáknak az elvégzése indokolt volt!

A felmerült felperesi többletköltségeket a számított mennyiségek alapján a társzakértői vélemény felhasználásával lehet meghatározni!

4.04 Válaszom az 1.04 alatti kérdésre.

A helyszíni szemlén a pincékben **vizesedést nem tapasztaltam!**

A korábbi felperesek által állított vizesedés **kivitelezési mulasztásra vezethető vissza!**

Ehhez hozzá kell tennem, hogy **a tervnek is több útmutatást kellett volna adnia a szigetelés elkészítéséhez.**

4.05 Válaszom az 1.05 alatti kérdésre.

A pincében tapasztalt vakolatpergés, „salétromosodás” gletteléssel kijavításra került. Ezek kijavítása **felperesek részére kárt jelentettek, amelynek összegét, a társszakértői vélemény alapján lehet meghatározni!**

4.06 Válaszom az 1.06 alatti kérdésre.

A perbeli ingatlan előtt esős időben **azért gyűlt össze a csapadékvíz, mert az a környezet legmélyebb pontja és a víz elvezetésére sem volt lehetőség!**

Az összegyűlt felszíni víz egy része beszivárgott a talajba, majd annak telítődése után elborította a felszínt.

A víz eltávolítására a szivattyúzás tűnik a legalkalmasabbnak, hosszú nyomótömlő felhasználásával.

Jelen kérdésnél volna komoly jelentőségük a hiányzó kivitelezési dokumentumoknak, amelyekben rögzíteni kellett a víz eltávolításának módját, idejét, költségét! Ehelyett csupán a 2.05.05/c. alatti irat „Ténylegesen megvalósult munkák” csoportjának 2. tételre tartalmaz „nyíltvíztartást szivattyúval, 750.000.- Ft díj ellenében!

4.07 Válaszom az 1.07 alatti kérdésre.

A 2.15.1 alatti Szabályzat szerint, 1997. VIII. 4. napján a településrendezési tervnek megfelelően kialakított perbeli ingatlan építési teleknek minősült.

A közművesítés mértéke természetesen befolyásolja az ingatlan értékét!

4.08 Válaszom az 1.09 alatti kérdésre.

A munkálatok megkezdése után, az alapgödör kiemeléséhez tapasztaltak **egyértelműen szükségessé tették az elkészült terveknek a felülvizsgálatát, illetve az adottságoknak megfelelő módosítását!**

4.09 Válaszom az 1.10 alatti kérdésre.

Amint a 3.3 pontban írtam, a módosított terveken nem hajtották végre azokat a módosításokat, amelyeket a talajmechanikai szakvélemény szükségessé tett volna! Így a terv nem vált alkalmassá arra, hogy a hátrányos körülmények ellenére, egy a rendeltetésnek megfelelő épület valósuljon meg!

4.10 Válaszom az 1.12 alatti kérdésre.

A felszíni vizek elvezetésének megoldatlansága és az ebből eredő jelentős hátrányok, továbbá a teleknek a környezet legmélyebb pontján való elhelyezkedése következtében a telek forgalmi értéke mintegy 24-28%-kal alacsonyabb a környezetében lévő telkekéhez képest. Ennek megfelelően a – 3.4 pontban rögzítettek alapján – a telek forgalmi értékét

2.512.000.- Ft-ban

tartom megállapíthatónak.

4.11 Válaszom az 1.13 alatti kérdésre.

Az esőzés – a helyes kifejezéssel élve – megemeli az épület környezetében a talajvízszintet. Egy megfelelően elkészített talajvíznyomás elleni szigetelés esetén ez **nem veszélyeztetheti az épület állapotát!**

4.12 Válaszom az 1.14 alatti kérdésre.

Természetesen felpereseknek többletköltséget jelent minden, terven előirányozottnál több építőanyag beépítése! Sajnos ilyen adatokat – amint a 3.3 pontban írtam – a tervek nem tartalmaznak!

A peres iratokban olvashatók szerint **többlet építőanyag beépítését a kivitelezés folyamán rendelték el!**

4.13 Válaszom az 1.15 alatti kérdésre.

Az ingatlanon a kivitelezés **folyamán jelentős mennyiségű feltöltés vált szükségessé!**

Ennek költségét a társszakértői szakvélemény alapján lehet meghatározni!

4.14 Válaszom az 1.16 alatti kérdésre.

A perbeli területre vonatkozó területrendezési tervet sem a Fővárosi Önkormányzat Központi Nyilvántartó és Mérnöki Iroda Térképtárában, sem a Városrendezési Alosztályon **nem találtam!** Rendezési tervet, vagy az utóbb bevezetett Szabályozási tervet alperesi Főépítész úr **sem tudott bemutatni!**

Miklós!

4.15 Válaszom az 1.17 alatti kérdésre.

A kérdésre a 4.04 pontban választ adtam.

4.16 Válaszom az 1.18 alatti kérdésre.

A kérdésre a 4.01 pontban választ adtam.

4.17 Válaszom az 1.19 alatti kérdésre.

A kérdésre a 4.02 pontban választ adtam.

4.18 Válaszom az 1.20 alatti kérdésre.

A kérdésre a 4.10 pontban választ adtam.

4.19 Válaszom az 1.21 alatti kérdésre.

A kérdésre a 4.03 pontban választ adtam.

4.20 Válaszom az 1.22 alatti kérdésre.

A kérdésre a 4.05 pontban alapjában véve választ adtam.

4.21 Válaszom az 1.23 alatti kérdésre.

Amint arra már több helyen utaltam (L.: 3.3, 3.5, 4.01 és 4.04 stb. pontok), az ügy előzményei és a falak repedései között szoros összefüggés áll fenn!

A repedések helyreállításának a költségeit egy részletesebb vizsgálat és a helyreállítás mélységének a meghatározása után lehetne megállapítani.

4.22 Válaszom az 1.24 alatti kérdésre.

A 2003. november óta a közterületen alkalmazott csapadékvíz elvezetés (L.: 3.25 pont és a borítólapon lévő fénykép) költségét csak a fenntartó és üzemeltető, tehát az Önkormányzat tudja meghatározni!

4.23 Válaszom az 1.25 alatti kérdésre.

A kérdésre a 4.14 pontban megadtam a választ.

4.24 Válaszom az 1.27 alatti kérdésre.

Alperes felkérésére, magánszakértőként két igazságügyi szakértő adott a peres ügyhöz szakértői véleményt. Az ingatlan belső megtekintésére nem volt lehetőségük. Szakvéleményük összeállításához felhasznált adatokat alperestől kapták.

Dr. Turán Zsolt igen nagy gyakorlattal rendelkező, széles látókörű szakértő. Ezt tükrözi az általa összeállított Szakértői jelentés is. A 3. oldalán olvasható, a vizsgált ingatlan szintjeire vonatkozó megállapításai nyilván az előzőekben rögzítettek miatt vitathatók! A jelentés megállapításaival, a korlátozott lehetőségére tekintettel, egyet lehet érteni!

Dr. Kovácsházy Péter nem fogadta el az ügyben a korábbi bírósági kirendelést, arra való hivatkozással „hogy az összeférhetetlenség látszatát még kerülni is szeretné”. Sajnos a szakvéleményből tükröződik az előbbi megfogalmazást megalapozó tárgyilagosság hiánya. A szakvélemény értékelését nehezíti, hogy a konkrét műszaki ismertetés, vagy magyarázat helyett, törvényekből, rendeletekből kiragadott paragrafusokra, általánosításra hivatkozik!

4.25 Válaszom az 1.2 8 alatti kérdésre.

Alperesnek az róható fel, hogy a vevőnek, a felpereseknek a telek eladásához **nem adott kellő tájékoztatást az ingatlan** – a 4.10 pontban rögzítetten túlmenő – **rejtett hátrányáról**, a nem teherbíró, feltöltött altalajról. Ennek a hátránynak a vételárban is jelentkeznie kellett volna. Hiszen a gyenge minőségű altalaj már önmagában is jelentősen megnöveli az építési költségeket, amely a telek hátrányát jelenti.

Az építető felelőssége nem a telek rejtett hátrányára vonatkozik!

4.26 Válaszom az 1.29 alatti kérdésre.

Megítélésem szerint ez nem műszaki szakértői kérdés!

Egy adott domborzaton a felszíni vizek viselkedésének az elképzelése gyakorlati kérdés, amellyel a természetben élő ember inkább rendelkezik, mint egy városi lakos! Az utóbbi ugyanis ahhoz szokott hozzá, hogy a közterületről a csapadék az árkokon, csatornákon keresztül eltávozik!

4.27 Válaszom az 1.30 alatti kérdésre.

A 3.1., 3.5. és 4.01 pontokban kifejtettem a tervező tevékenységével kapcsolatos aggályomat. Ezekhez hozzá kell tennem a 4.33 pontban rögzítetteket is.

4.28 Válaszom az 1.31 alatti kérdésre.

A kivitelezés megkezdése után, a földkiemelés során elkészített talajfeltárás **még időben történt meg** ahhoz, hogy az elkészült és engedélyezett terveken a szükséges módosításokat elkészítsék.

4.29 Válaszom az 1.32 alatti kérdésre.

Megfelelő részletességű és szakirányú adatok birtokában a jelenlegi funkciókkal rendelkező, állékony, rendeltetésszerű építményt **meg lehet tervezni, és fel lehet építeni!**

A perbeli lakóház esetében ennek akadályát képezték az általajra vonatkozó késői tájékoztatás, a tervek szükséges módosításának elmaradása, a tervezői átgondolatlanság és a kivitelezési hibák.

4.30 Válaszom az 1.33 alatti kérdésre.

A kérdésre adható válaszhoz a per nem tartalmaz elegendő adatot. Csupán a tanúvallomásból lehet arra következtetni, hogy a kivitelező nem végzett szakszerű, i. o. munkát!

4.31 Válaszom az 1.34 alatti kérdésre.

A peres iratok között **nincs hitelt érdemlő dokumentum** arra vonatkozóan, hogy a kivitelező a teknőszigetelést megfelelő képzettségű, szakismeretű munkaerővel végeztette volna!

4.32 Válaszom az 1.35 alatti kérdésre.

A kérdésre ismét a kivitelezési dokumentumok ismeretében lehetne egyértelmű választ adni!

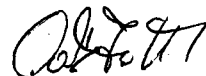
A 2.05.05/c alatti dokumentumban – amint a 4.06 pontban jeleztem – nyíltvíztartás végzése olvasható, ami a talajvíznek az építkezéstől való távoltartását jelenti. A további részlet a kivitelezési dokumentumok hiánya miatt nem ismeretes!

4.33 Válaszom az 1.11 alatti kérdésre.

Az eddigieken túlmenően szükségesnek látom a következők rögzítését is!

A tervezés hiányosságának tartom, hogy a tervező nem fordított kellő figyelmet a talajvízre. Megítélésem szerint vizsgálni kellett volna a talajvíz maximális szintjét a talajvízszint változásának a részben elkészült és kész épületre gyakorolt hatását!

A tervező 1998. június 26-án lett a Magyar Építész Kamara tagja!



CSÁK ZOLTÁN

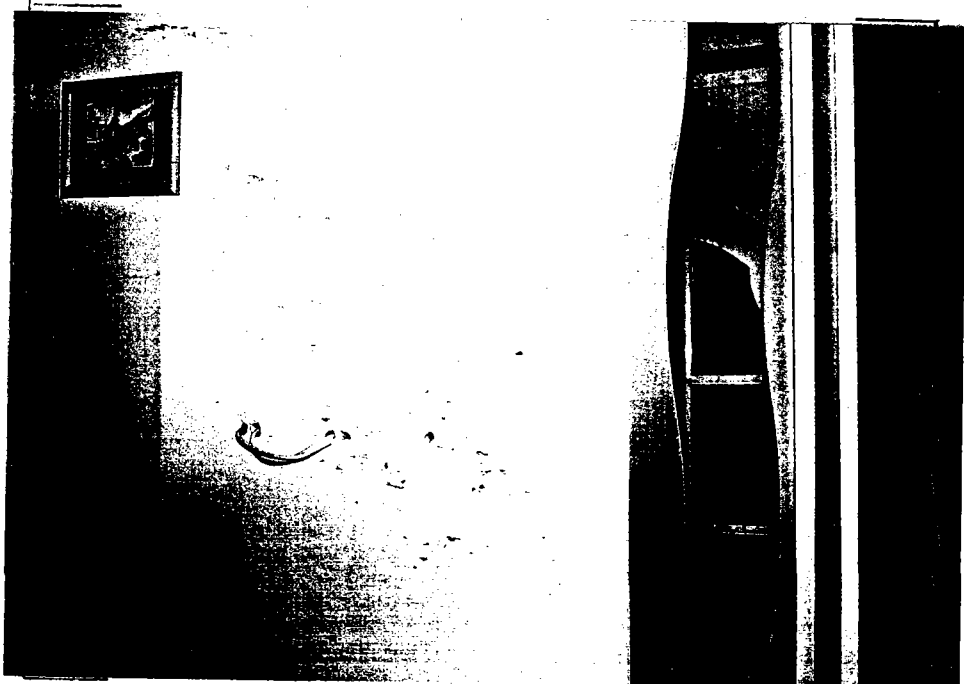
okl. építőmérnök, alapozási szakmérnök
IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ
 Építészeti, tartószerkezet, épületszerkezet,
 geotechnika, ingatlanforgalom
 1125 Bp., Kútvolgyi út 49. T/F: 275-99-53
 Tel.: 275-99-53

I. sz. melléklet.



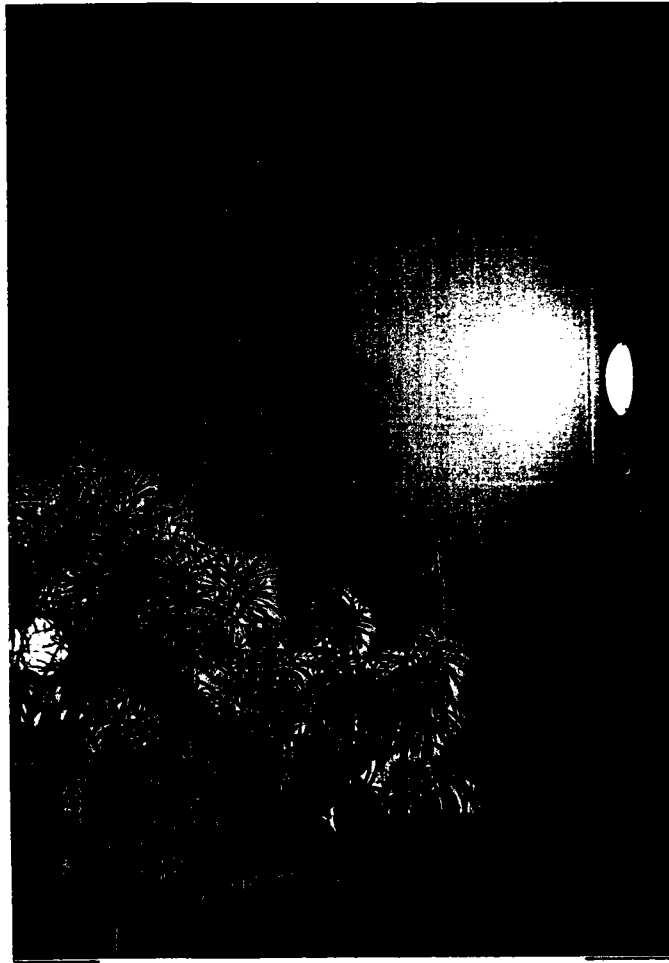
1. sz. fénykép.

ZOLTÁN
 építész, alacsony szakmérnök
IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ
 építész, tartószerkezet, építésszerkezet,
 geotechnika, ingatlanforgalom
 1125 Bp., Külvölgyi út 49. T/F: 275-99-53
 I.sz.: 2119



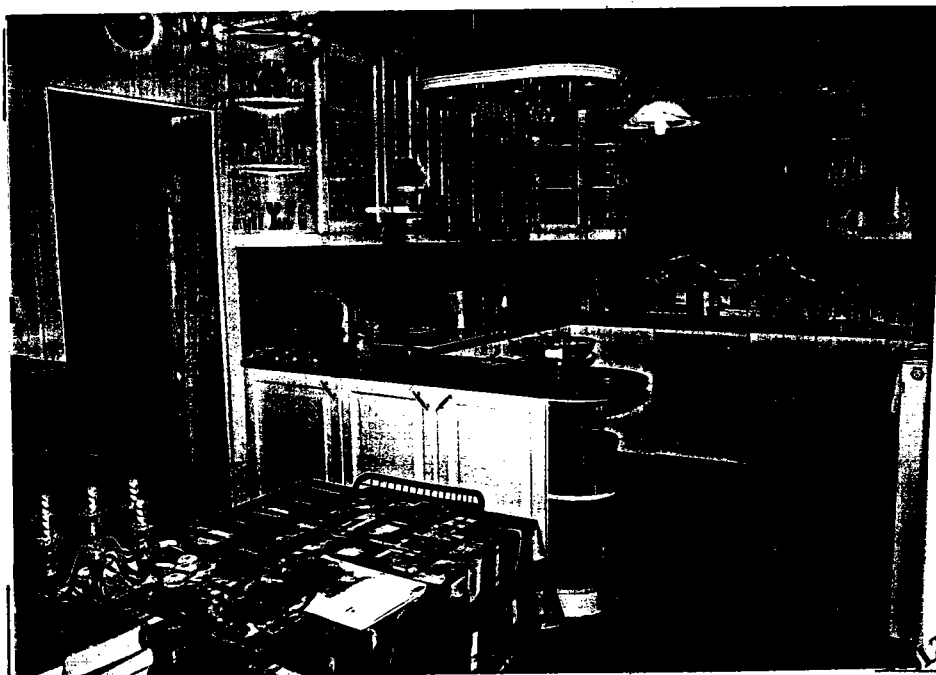
2. sz. fénykép.

ZOLTÁN
 építész, alacsony szakmérnök
IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ
 építész, tartószerkezet, építésszerkezet,
 geotechnika, ingatlanforgalom
 1125 Bp., Külvölgyi út 49. T/F: 275-99-53
 I.sz.: 2119



3. sz. fénykép

AKZOLTÁN
mérnök, alapozási szakmérnök
ISAGÜGYI SZAKERTŐ
Építészeti, terebészeti, építészeti
geotechnika, ingatlanforgalom
1125 Bp., Károlyi út 49. T/F: 275-99-53
lg.sz.: 2/119



4. sz. fénykép

AKZOLTÁN
mérnök, alapozási szakmérnök
ISAGÜGYI SZAKERTŐ
Építészeti, terebészeti, építészeti
geotechnika, ingatlanforgalom
1125 Bp., Károlyi út 49. T/F: 275-99-53
lg.sz.: 2/119



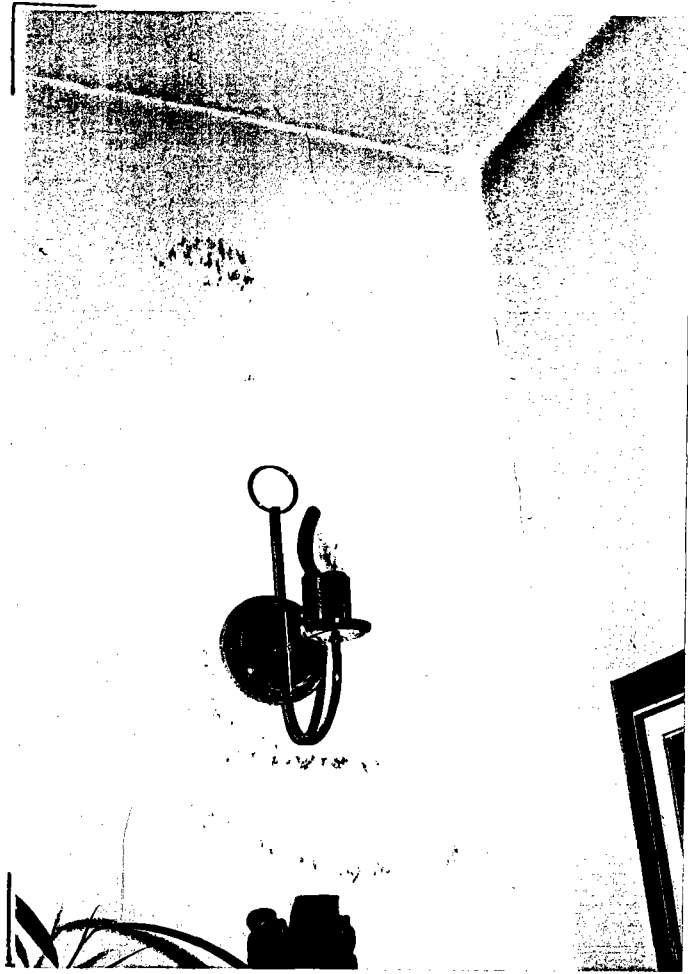
5. sz. fénykép

sz. építész
 IGAZSÁG
 Építészeti, tartástechnika, ingatlanforgalom
 1125 Bp., Károlyi út 49. T/F: 275-99-53
 Ig.sz.: 2119



6. sz. fénykép

sz. építész
 IGAZSÁG
 Építészeti, tartástechnika, ingatlanforgalom
 1125 Bp., Károlyi út 49. T/F: 275-99-53
 Ig.sz.: 2119

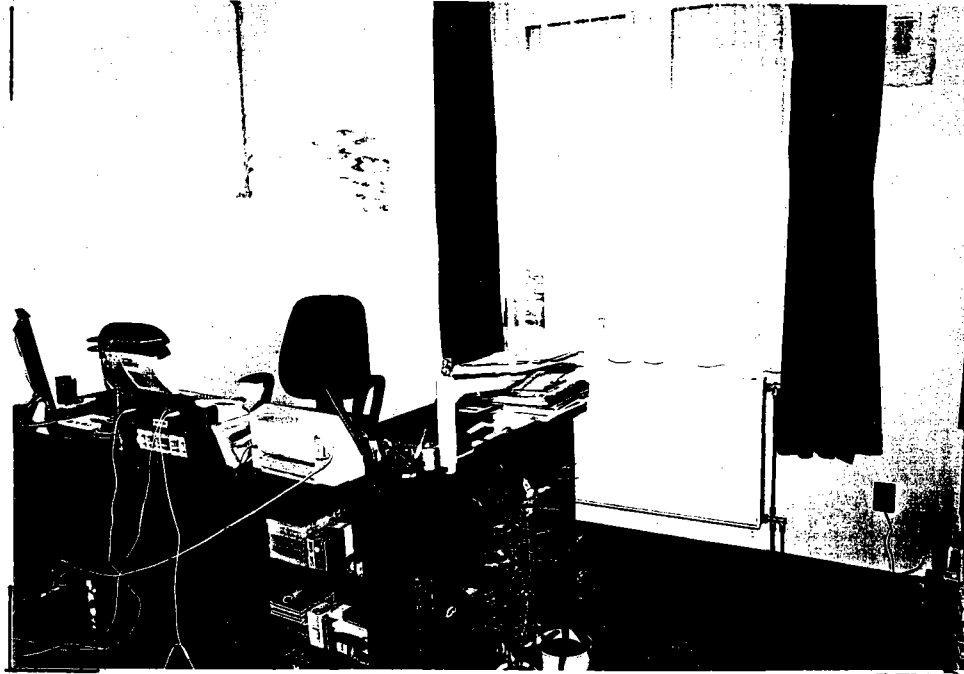


7. sz. fénykép

SÁK ZOLTÁN
Építőmérnök, alapozási szakmérnök
GAZDASÁGÜGYI SZAKÉRTŐ
Építészeti, tartószerkezet, épületszerkezet,
geotechnika, ingatlanforgalom
1125 Bp., Károlyi út 49. T/F: 275-99-53
lg.sz.: 2119

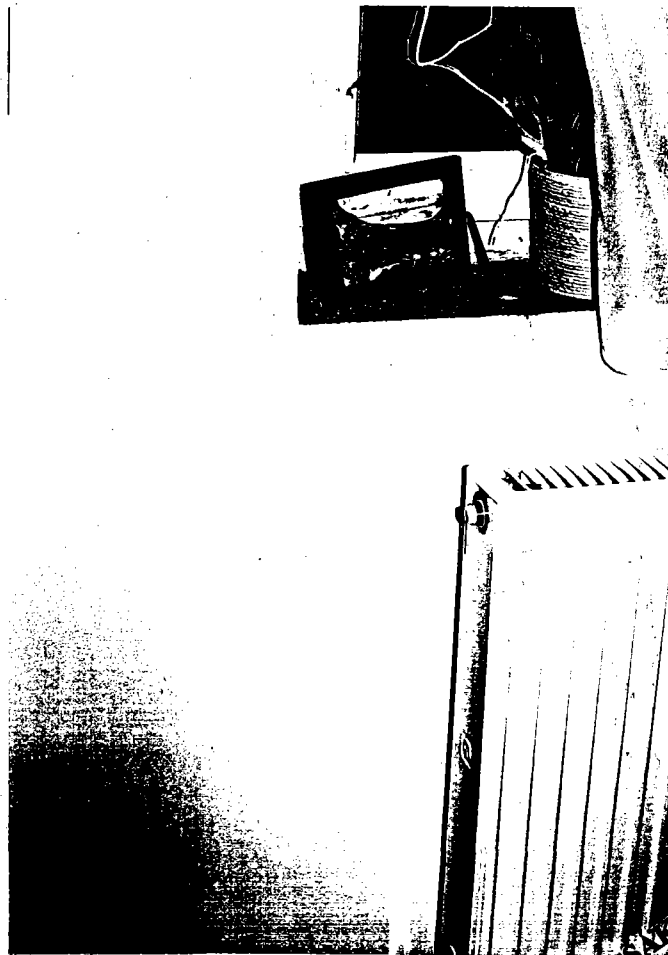


SÁK ZOLTÁN
Építőmérnök, alapozási szakmérnök
GAZDASÁGÜGYI SZAKÉRTŐ
Építészeti, tartószerkezet, épületszerkezet,
geotechnika, ingatlanforgalom
1125 Bp., Károlyi út 49. T/F: 275-99-53
lg.sz.: 2119



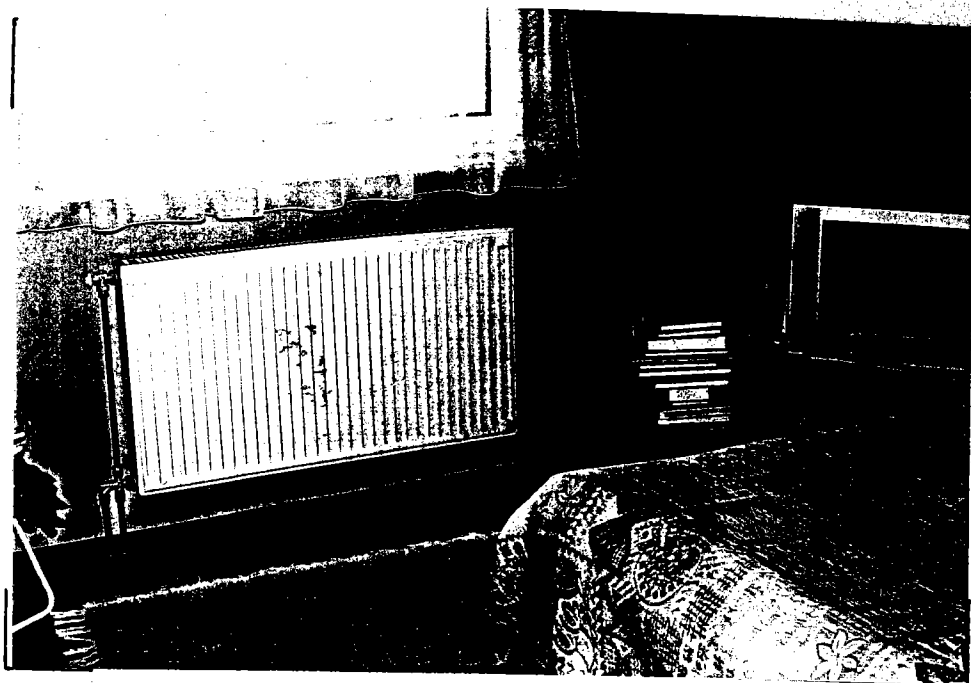
9. sz. fénykép

OLTÁN
Építőmérnöki alapozási szakmérnök
IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ
Építészet, tartószerkezet, épületszerkezet,
geotechnika, ingatlanforgalom
1125 Bp., Károlyi út 49. I/F: 275-99-53
Irányítószám: 2119



10. sz. fénykép

OLTÁN
Építőmérnöki alapozási szakmérnök
IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ
Építészet, tartószerkezet, épületszerkezet,
geotechnika, ingatlanforgalom
1125 Bp., Károlyi út 49. I/F: 275-99-53
Irányítószám: 2119



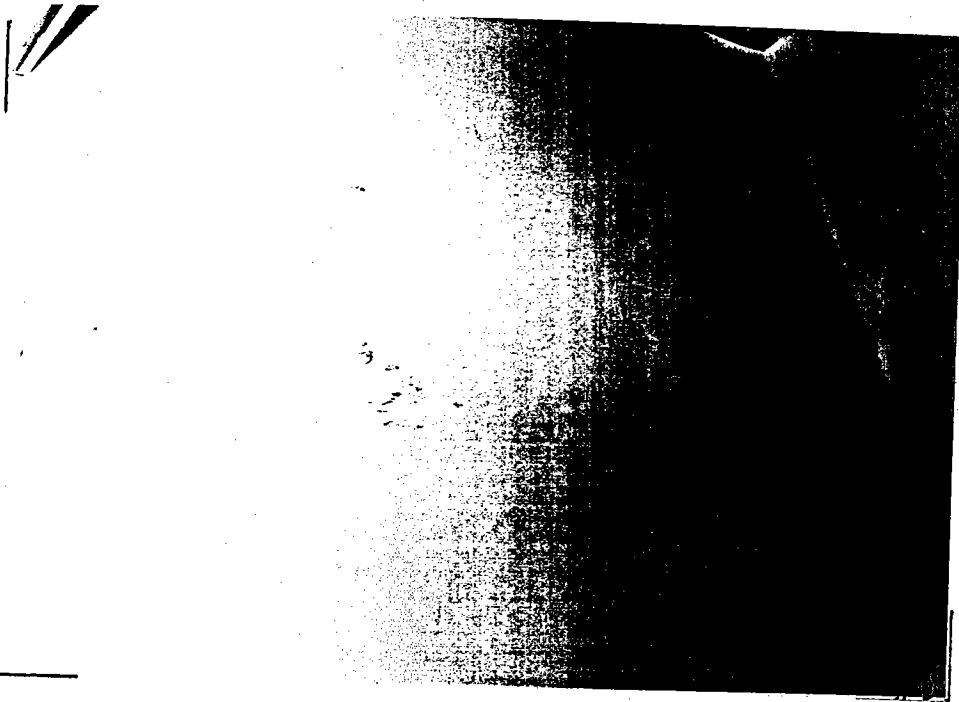
11. sz. fénykép

IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ
Építészeti, tartószerkezeti, épületszerkezeti,
geotechnika, ingatlanforgalom
1125 Bp., Károlyi út 49. TF: 275-99-53
18. sz. 2119



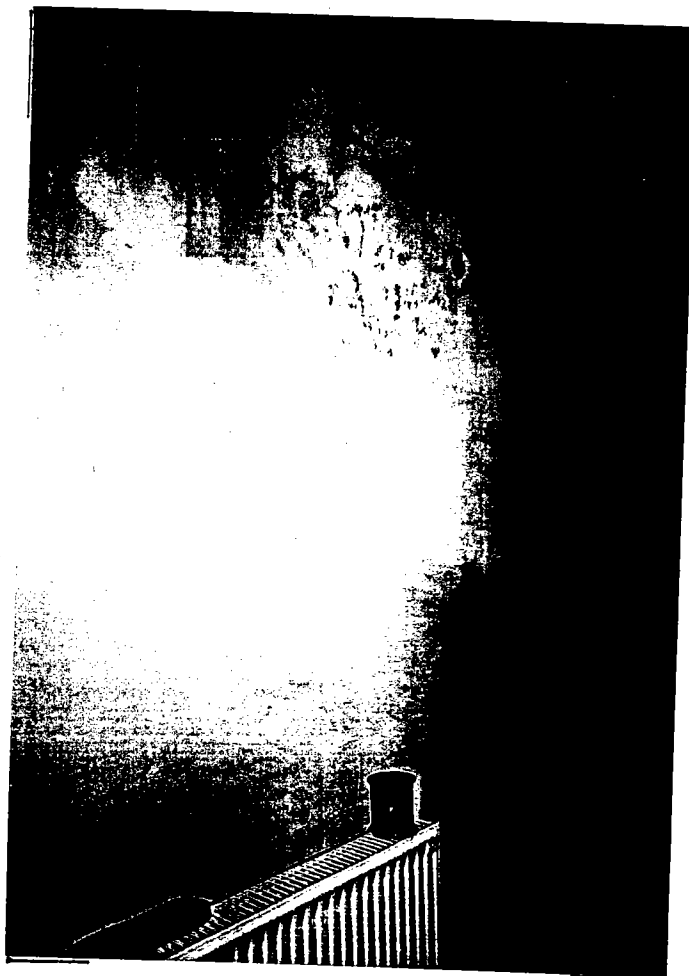
12. sz. fénykép

IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ
Építészeti, alapozási, szerkezeti,
geotechnika, ingatlanforgalom
1125 Bp., Károlyi út 49. TF: 275-99-53
18. sz. 2119



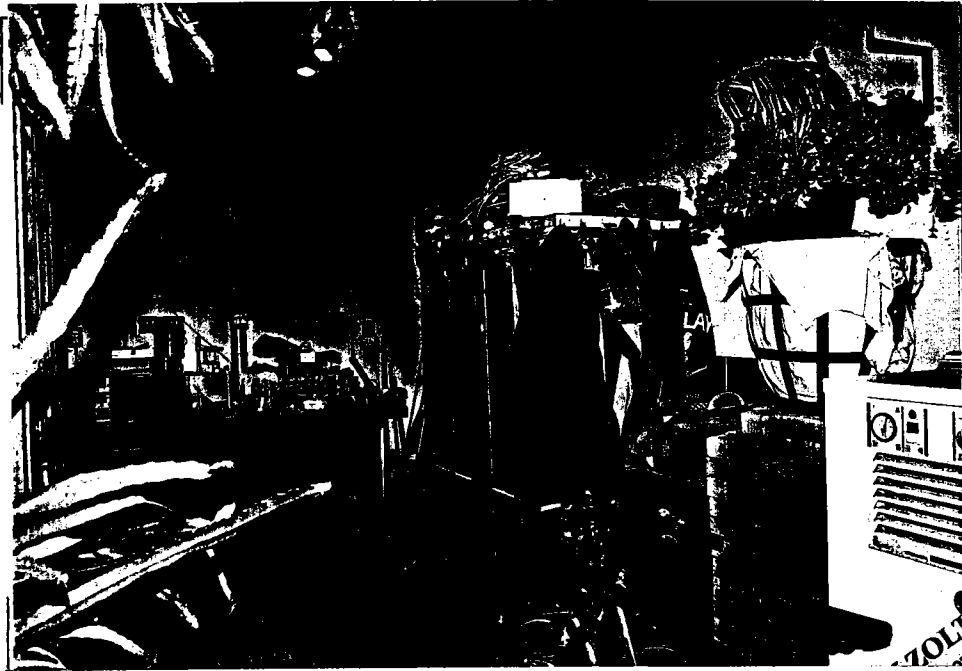
13. sz. fénykép

AN
szakmérnök
SZAKÉRTŐ
építészeti, építészeti,
ingatlanforgalom
T/F: 275-99-53
2119



14. sz. fénykép

OLTÁN
szakmérnök
SZAKÉRTŐ
építészeti, építészeti,
ingatlanforgalom
T/F: 275-99-53
2119



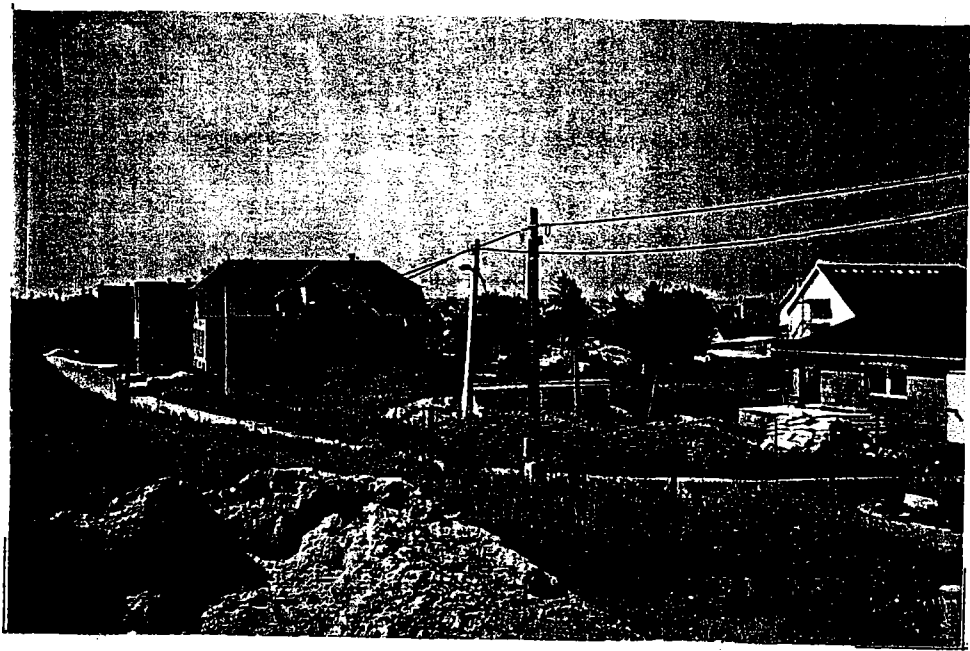
15. sz. fénykép

szakmérnök
IGAZGATÓ AKERTŐ
Építészeti, építésszerkezeti, építésszerkezet,
geotechnika, ingatlanforgalom
1125 Bp., Károlyi út 49. T/F: 275-99-53
lg.sz: 2119

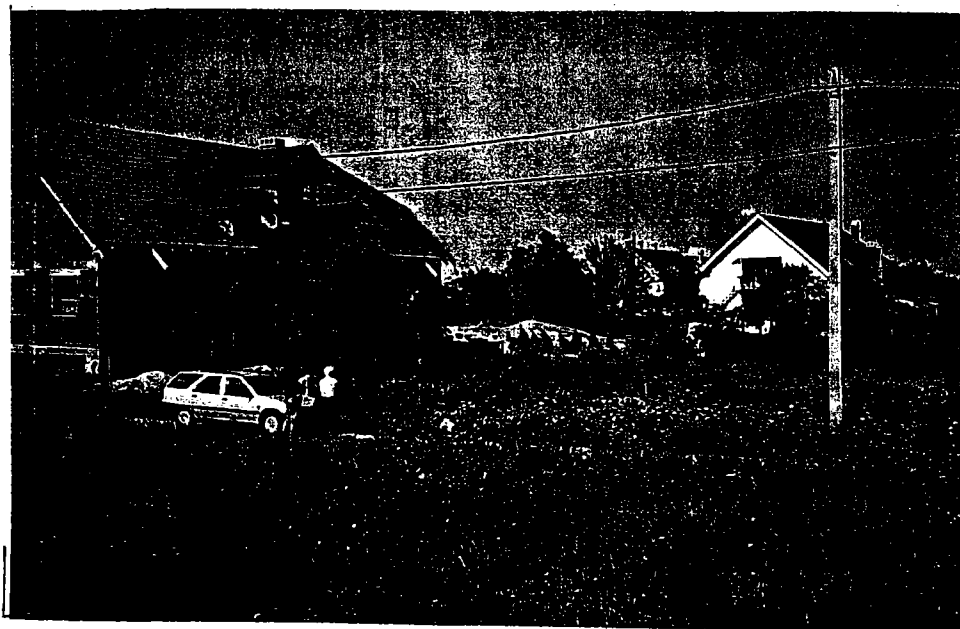


16. sz. fénykép

szakmérnök
IGAZGATÓ AKERTŐ
Építészeti, építésszerkezeti, építésszerkezet,
geotechnika, ingatlanforgalom
1125 Bp., Károlyi út 49. T/F: 275-99-53
lg.sz: 2119



17. sz. fénykép.



18. sz. fénykép.

Csák Zoltán
okl. építőmérnök, alaposási szakmérnök
igazságügyi szakértő

A PESTI KÖZPONTI KERÜLETI BÍRÓSÁG	
ÜGYIRAT-SZÁM	KEZELŐJAVONL
ÉRK.: 2007 - 05 - 0 7	
PÉLDÁNY:.....	FEJLET:.....
MELLÉKLET:.....	KÖZTUK:.....
ÜGYIRAT-SZÁM:	ÜGYIRAT-SZÁM:
ÜGYIRAT-SZÁM:	ÜGYIRAT-SZÁM:



Kirendelő hatóság: Pesti Központi Kerületi Bíróság
dr. Kovács Zsuzsanna bírő

Kiegészítő
IGAZSÁGÜGYI MÉRNÖKSZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a dr. Kovács József és társa felpereseknek a Budapest Főváros XVI. ker. Önkormányzat
alperes ellen kártérítés iránt indított perében.

A szakvélemény 11 számozott oldalt tartalmaz.

4 példány a Pesti Központi Kerületi Bíróságnak megküldve.
5. példány Csák Zoltán irattárában lerakva.

Bp. 2007. május 4.

CSÁK ZOLTÁN
okl. építőmérnök, alaposási szakmérnök
IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ
Építészet, tartószerkezet, épületszerkezet,
geotechnika, ingatlanforgalom

1. Szakértői kirendelés és feladat.

A Pesti Központi Kerületi Bíróság a 4. P. 90.170/2001/135-I. sz. 2007. február 9.-én kelt és március 23.-án kézhez kapott végzésével a dr. Kovács József és társa felpereseknek a Budapest Főváros XVI. ker. Önkormányzat alperes ellen kártérítés iránt indított perében a 2006. február 23.-val elkészített szakvéleményem kiegészítését rendelte el.

A hivatkozott végzés meghatározta, hogy a szakvélemény kiegészítését az alábbi Feladatok alapján állítsam össze.

- 1.01. Válaszoljak az alperes 76. sz., 2006. február 21. napján kelt beadványában foglalt kérdéseire – külön pontokba szedve, egységes szerkezetben!

A hivatkozott 76. sz. alperesi beadvány II. fejezete az alábbi kérdéseket tartalmazta.

- 1.02. Szíveskedjék a kirendelt szakértő nyilatkozni arról, hogy az alperes által beszerzett két igazságügyi szakvélemény (dr. Kovácsházy és dr. Turán) megállapításait egyáltalán vitatja-e, s ha igen, tételesen indokolja meg, kifejezetten műszaki érvrendszer alapján azt hogy a hivatkozott szakvélemények mely megállapításaival nem ért egyet és miért!
- 1.03. Előjáróban szíveskedjék a szakértő egzakt és explicit módon megjelölni azt a műszaki jogforrást, amely az építési telket akkor minősíti alkalmasnak építési tevékenységre, ha annak területén a teherbíró talaj mélysége (alapozási síkja) a 80 cm mélyen van, illetve az az alatti mélységet nem haladhatja meg!

Ha ilyet megjelölni nem tud, úgy szíveskedjék közölni, hogy alperesnek mérnöki szempontból egyáltalán mi köze van felperesnek építési tevékenységéhez!

- 1.04. Az eredeti terv a szakértő álláspontja szerint megfelel-e a kötelező nemzeti szabvány (MSZ 15001.) tételes műszaki előírásainak?
- 1.05. Az építési engedély kiadása iránti kérelem megfelel-e az egyes építményekkel kapcsolatos építésügyi hatósági engedélyeztetési eljárásokról szóló 46/1997. (XII.29.) KTM rendelet 17.§ b. pontjának?

- 1.06. Az építési engedély kiadása iránti kérelem megfelelt-e az építészet-műszaki tervdokumentáció tartalmi követelményeiről szóló 45/1997. (XII.29.) KTM rendelet 5.§ 1.19 13. pontjának?
- 1.07. Rendelkezett-e – ha igen, a dátum megjelölésével – felperes a 30/1994. (X.6.) KTM rendeletben foglalt az alapozást megelőzően geotechnikai szakvéleménnyel?
- 1.08. Van-e az Önkormányzatnak bármilyen előírási kötelezettsége a talajmechanikai szakvéleménnyel kapcsolatban?
- 1.09. A kivitelezés a terveknek megfelelően történt-e?
- 1.10. Az építtető, illetve az általa megbízott vállalkozó a kivitelezés során a vonatkozó és előzőekben hivatkozott kötelező nemzeti szabvány előírásait megszegte-e?
- 1.11. Készítettek-e geotechnikai szakvéleményt a jogszabályban előírt határidőre és az megfelel-e tartalmában a vonatkozó műszaki követelményeknek?
- 1.12. Az építkezés során készült-e a 14/1970. (VI.6.) ÉVM rendelet által előírt építési és felmérési napló, illetve az elvégzett munkáról hiteles dokumentum rendelkezésre áll-e, amennyiben nem, ez utólag pótolható-e?
- 1.13. A szakértői szemlén egyértelművé vált számunkra, hogy a pince nem vizesedik. Ezzel a megállapítással a szakértő egyetért-e?
- 1.14. Szemrevételezés alapján a telek a terület mélypontján fekszik. Vitatja-e ezt a szakértő?
- 1.15. Figyelembe kellett volna-e vennie felperesnek az építés kivitelezése során azt, hogy a terület lejtésviszonyaiból szükségszerűen következik a csapadékvíz mélyponton való összegyűlése?
- 1.16. Az épület tervezéséhez az építési tervezési jogosultság szabályairól szóló 157/1997. (IX.26.) Korm. rend. és ennek részletes szabályairól szóló 32/1997. KTM rendelet által előírt feltételeknek megfelelő tervező(k) jogosult(ak) tervet készíteni. Rendelkezett-e felperes által megbízott tervező ilyen képesítéssel?
- 1.17. Az MSZ 15001. alapján készített-e a tervező és az építtető talajmechanikai szakvéleményt a kivitelezés megkezdése előtt? Van-e az eladónak ilyen kötelezettsége a vevővel szemben? Ha igen, a szakértő a jogszabály (illetve nemzeti szabvány) adott §-ra hivatkozva szíveskedjék azt megjelölni!
- 1.18. Amennyiben felperes kivitelezőjének a 158/1997. (IX.26.) Korm. rend. 2.§-a szerint volt felelős műszaki vezetője, ezt meghaladóan alperest milyen kötelezettségek terhelik a műszaki kivitelezéssel kapcsolatban, különös tekintettel arra, hogy alperes semmilyen formában nem vett részt az építkezés kivitelezésében?

A következőkben rögzítem a kirendelő bíróság által meghatározott további két feladatot.

- 1.19. Nyilatkozzak arra, hogy a fenti kérdésekre adott válaszok alapján a korábban előterjesztett szakvéleményt bármely kérdésben pontosítom-e, módosítom-e, avagy azt változatlanul fenntartom-e!
- 1.20. Tegyem meg az ügygel kapcsolatos szakmai, az ügy érdemére vonatkozó szakértői észrevételeimet!

2. Vizsgálat módszere.

- 2.1. A Magyar Szabványügyi Testületnél (Bp. IX. Üllői út 25.), majd a Közlönycentrumban (Bp. VII. Dohány u. 27.) tisztáztam a kérdések közt szereplő szabványok és rendeletek érvényességét, hatályos voltát.
- 2.2. Átolvastam a kirendelő bíróságtól 2007. március 28.-án újból átvett peres iratköteg azon iratait, amelyek kapcsolódnak a meghatározott feladatokhoz
- 2.3. A peres iratok közül külön kellett kezelnem dr. Bartos Sándor kirendelt igazságügyi szakértő által beterjesztett szakvéleményt, továbbá a szükséges mértékben erről a szakvéleményről alperes megbízása alapján összeállított 2 db. szakvéleményt.
- 2.4. Az egyes feladatokra szóló válaszok elkészítéséhez szükségem volt olyan iratokra, amelyekkel eddig nem találkoztam. Ezért az átvett iratok közül átolvastam a szakvéleményem megküldése óta keletkezett, per tárgyára vonatkozó, alábbi iratokat.
 - a. A Pesti Központi Kerületi Bíróságon 2006. március 30.-án tartott tárgyalás jegyzőkönyve.
 - b. A Pesti Központi Kerületi Bíróságon 2006. június 13.-án tartott tárgyalás jegyzőkönyve
 - c. A Pesti Központi Kerületi Bíróságon 2006. november 21.-én tartott tárgyalás jegyzőkönyve.

3. Szakértői válasz.

Az eddigiek alapján megadom a válaszokat az 1. pontban rögzített feladatokra.

Az alperesi 76. sz. beadványban szereplő kérdésekre vonatkozóan meg kell jegyeznem, hogy azok egy része nem veszi figyelembe az időközben elkészült szakvéleményemben, illetve azt követően a szakértői válaszaimban, nyilatkozataimban és egyéb beadványaimban rögzítetteket. Ezért azokat az egyértelműség és a bírósági végzésben foglaltaknak megfelelően, a feltalálási helyük megjelölésével, a szükséges mértékben megismétlem.

3.01. Válaszom az 1.02. alatti feladatra.

A szakvélemény 4.24. pontjában, az 1.27. pontban idézett kérdésre adott válaszügyben rögzítettem a véleményemet az alperes által felkért két igazságügyi szakértő által, az ügyben adott szakvéleményekre vonatkozóan. Ennek során elsősorban a két szakvéleménynek a per tárgyával, a Bp. XVI. Cukornád u. 52. sz. alatti ingatlannal és sérüléseivel foglalkozó részeire fordítottam a figyelmet.

A fentiekben hivatkozott, kiegészített feladatnak megfelelően az alábbiakban az alperes által csatolt „Szakértői jelentés” 4., 6.-8. pontjaiban rögzített megállapításainak műszaki tartalmú részeire és az „Igazságügyi szakértői vélemény”-nek a korábban eljárt dr. Bartos Sándor igazságügyi szakértő szakvéleményére adott, 3.-6. pontokban részletezett értékelésére adom meg a nyilatkozatomat.

A. dr. Turán Zsolt igazságügyi szakértő 2004. június 17.-vel elkészített Szakértői jelelmentése.

A 4. pont megfelelő leírást ad a perbeli ingatlan 2004. júniusi állapotáról, környezetéről, domborzati viszonyiról, a teleknek a környező telkekhez viszonyított helyzetéről és a vízelvezetés módjáról.

A 6. pontban írottakat helyesnek tartom!

A 7. pontban rögzített megállapításokkal – két kiegészítéssel! – egyetértek! Az első kiegészítést a 7.1/ad.6. pont esetében tartom szükségesnek megtenni, amely szerint **az ingatlan előtt, az utcán összegyülekező vizek elvezetésének 2003. novemberi megoldása előtt felpereseket igen hátrányosan érintette a közterületen összegyűlő, ingatlanukat is többször elöntő felszíni víz!** A másik kiegészítés a 7.2/ad.1. pont alattiakra vonatkozik, amely szerint **az ingatlan értéke a vásárláskor, amikor a közterület vízelvezetése még nem volt megoldva, alacsonyabb volt, amint azt a szakvéleményem 4.10. pontjában rögzítettem!**

A 8. pontban rögzítettekkel egyetértek!

B. dr. Kovácsházy Péter igazságügyi szakértő 2004. áprilisi keltezéssel elkészített Igazságügyi szakértői véleménye.

A 3. pontban olvasható, rendeletekre való hivatkozásokkal tett megállapításokkal egyetértek!

A 4. pontban rögzített megállapításokkal, **egy kivétellel, egyetértek!** Nem tartom elfogadhatónak az ad.1. pont utolsó mondatában írottakat, - „Csak a későbbi, módosított terv veszi figyelembe a tényleges talaj adottságokat” – amint a szakvéleményem 3.3. és 4.01. pontjaiban rögzítettem. Ezen túlmenően, az ad.5. pont hetedik oldalon található 2. és 3. bekezdésében írottakra vonatkozóan is érvényesnek tartom a fentiekben, az A. pontban, a 7.2/ad.1. alatti kiegészítést!

Az 5. pontban olvasható megállapításokkal **egyetértek!**

A 6. pontban rögzített rendeleti hivatkozások tartalmával **egyetértek!**

3.02. Válaszom az 1.03. alatti feladatra.

A peres iratok ismerete alapján nincs tudomásom arról, hogy bármely perben résztvevő azt állította volna, hogy „az építési telek akkor minősül alkalmasnak építési tevékenységre, ha területén a teherbíró talaj mélysége (alapozási síkja) 80 cm mélyen van,...”. Ezért világosan és egyértelműen azt tudom rögzíteni, hogy az MSZ 15004. sz. hatályos szabvány 1. pontja ad általános előírásokat az alapozási sík mélységére vonatkozóan.

Ezen túlmenően a felperesi építkezéssel kapcsolatos álláspontomat már rögzítettem a 2007. január 10.-én kelt beadványom A/1. pontjában, miszerint „...felpereseknek az előbbiekből eredő kártérítési igényét alperessel szemben megalapozatlannak tartom!”

3.03. Válaszom az 1.04. alatti kérdésre.

Az eredeti terv több pontban nem tesz eleget a kötelező nemzeti szabvány (MSZ 15001.) műszaki előírásainak.

3.04. Válaszom az 1.05. alatti kérdésre.

A becsatolt peres iratok között nem találtam a felperesek által benyújtott építési engedély iránti kérelmet! Így annak ellenőrzésére, a 46/1997. (XII.29.) KTM rendelet 17.§ b. pontjával való összevetésére nem volt lehetőségem!

3.05. Válaszom az 1.06. alatti kérdésre.

3. A 45/1997. (XII.29.) KTM rendelet 5.§ 13. pontjában rögzített előírás nem vonatkozik a perbeli családi házra!

Az előbbi mondat kiegészítésként rögzítenem kell, hogy a 88. ssz. felperesi észrevételre 2006. július 6.-val összeállított nyilatkozatom ad.1/b. pontjában részleteztem, hogy a tervek mennyiben sértik a 45/1997. (XII.29.) KTM rendelet előírásait.

3.06. Válaszom az 1.07. alatti kérdésre.

Feltételezésem szerint alperes tévesen hivatkozik a – jelenleg már hatálytalan – 30/1994.(X.6.) KTM rendeletre! A kérdés tartalma alapján az MSZ 15001. sz. szabvány megjelölése lett volna helyes!

Ennek megfelelően tudom rögzíteni, hogy felperes az alapozás megkezdése előtt nem rendelkezett az MSZ 15001. szabvány 1.1. pontjában előírt geotechnikai szakvéleménnyel!

3.07. Válaszom az 1.08. alatti kérdésre.

Jelen esetre vonatkozóan az Önkormányzatnak nincs előírási kötelezettsége a talajmechanikai szakvéleménnyel kapcsolatban.

3.08. Válaszom az 1.09. alatti kérdésre.

A kivitelezés eltért a tervtől, amint azt a szakvéleményem 4.02. pontjában rögzítettem.

3.09. Válaszom az 1.10. alatti kérdésre.

A helyszíni szemlén tapasztaltak szerint az építető, illetve az általa megbízott vállalkozó a kivitelezés során megszegte a hivatkozott, kötelező nemzeti szabvány előírásait, amint azt a szakvéleményem 4.01. és 4.09. pontjaiban rögzítettem.

3.10. Válaszom az 1.11. alatti pontra.

A kérdésre a 3.06. pontban megadtam a választ!

3.11. Válaszom az 1.12. alatti kérdésre.

A felperestől a helyszíni szemlén, a kérésemre kapott tájékoztatás szerint, az építkezés során keletkezett kivitelezési dokumentációk elvesztek. Ezek utólag már **nem pótolhatók!**

3.12. Válaszom az 1.13. alatti kérdésre.

A pincében a helyszíni szemlén nem tapasztaltam vizesedést, amint azt a szakvéleményem 4.04. pontjában rögzítettem.

3.13. Válaszom az 1.14. alatti kérdésre.

A perbeli telek valóban a környező terület mélypontján fekszik, amint a szakvéleményem 3.21. és 4.06. pontjaiban rögzítettem.

3.14. Válaszom az 1.15. alatti kérdésre.

Felperesnek feltétlenül figyelembe kellett vennie, hogy az építkezés során a telek előtt összegyülekező víz előnti a munkaterületet! Erre utaltam a szakvéleményem 3.5. pontjának ötödik bekezdésében, továbbá a 4.06. pontban.

3.15. Válaszom az 1.16. alatti kérdésre.

A felperes által megbízott tervező tervezési gyakorlatával és jogosultságával kapcsolatos véleményemet a szakvéleményem 3.5. pontjának utolsó előtti bekezdésében, továbbá a 4.33. pontban leírtam. Ezen túlmenően a felperes 88. ssz. észrevételére 2006. július 6.-val összeállított nyilatkozatom ad.1/a. pontjában, az Építész Kamarától kapott tájékoztatás alapján egyértelműen rögzítettem, hogy a tervező 1998. június 26. előtt nem rendelkezett önálló tervezési jogosultsággal.

A fentiek azt is jelentik, hogy a tervező 1998. június 26.-ig nem felelt meg a 157/1997. (IX.26.) Korm. rendelet és a 32./1997. (XI.19.) KTM rendelet előírásainak!

3.16. Válaszom az 1.17. alatti kérdésekre.

Az első kérdésre a 3.06. pontban megadtam a választ.

A második kérdésre a 3.02. pont második bekezdésében válaszoltam.

3.17. Válaszom az 1.18. alatti kérdésre.

A 3.11. pontban rögzítettem, hogy a kivitelezés dokumentumai a felperes állítása szerint elvesztek. Így nem ismeretes, hogy az építkezésnek volt-e felelős műszaki vezetője.

A fentiektől teljesen független alperesnek a kivitelezéssel kapcsolatos felelősége, amellyel kapcsolatos álláspontomat a 3.02. pont utolsó bekezdésében megadtam!

3.18. Válaszom az 1.19. alatti feladatra.

A fenti, alperesi kérdésekre adott válaszok alapján, továbbá az elkészített szakértői nyilatkozataimban, válaszaimban, beadványaimban rögzítettek alapján a korábban előterjesztett szakvéleményemhez az alábbi módosítást, kiegészítést tartom szükségesnek megtenni.

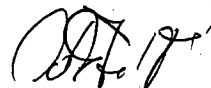
A 4.03. pontban adott válasz első bekezdése a következők szerint alakul: „Az I-II. r. felperesnek merültek fel többletköltségei az eredeti tervekben rögzített állapot megvalósításához képest, 1998/99-es árszinten. Ennek tételei a többlet víztelenítésből és a terepfeltöltés készítéséből adódtak. Ezeknek a többletmunkáknak az elvégzése indokolt volt!”

3.19. Válaszom az 1.20. alatti feladatra.

A peres ügygel kapcsolatban, az eddig végzett jelentős munkákra tekintettel, két szakértői észrevételt kell tennem:

- a. Felpereseknek az építkezés előkészítését és lebonyolítását – különös tekintettel a felmerült nehézségekre – **nem sikerült a műszaki igényeknek és előírásoknak megfelelően megoldani!**
- b. A felperesi kereset **műszakilag nem volt kellően előkészített, megalapozott!**

Bp. 2007. május 4.



CSÁK ZOLTÁN

okl. építőmérnök, alapozási szakmérnök

IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ

Építészet, tartószerkezet, épületszerkezet,
geotechnika, ingatlanforgalom

1125 Bp., Kávéligeti út 49. T/F: 275-99-53
I.g.sz.: 2110

1. sz. melléklet

F/1

20170

2001-05-14

Adásvételi szerződés

mely létrejött egyrészről a Budapest XVI. ker. Önkormányzat (1163. Budapest Havashalom u. 43.) statisztikai jele: 0108208, képviseli Kovács Attila polgármester, mint eladó (továbbiakban: Eladó), másrészről

Név: dr. Kovács József

Név: dr. Kovács Józsefné

szül.: Kispest, 1948. 07. 28.

ln.: Gágyor Judit

an.: Fehér Katalin

szül.: Budapest, 1955. 02. 25.

szig.sz.: AN 303824

an.: Szabó Ilona

azonosító: 1469

szig.sz.: AU-VII. 766377

azonosító: 6234


lakcím: 1143. Budapest, Hungária krt. 104. II. 1.sz. alatti lakosok, mint vevők (továbbiakban: Vevők) között alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

- 1./ Eladó eladja, Vevők 1/2-1/2-ed arányban megvásárolják a Képviselőtestület 468/1995. (IX. 26.) Kt. számú határozata alapján a XVI. ker. 18487 tulajdoni lap számú, 117607/1 helyrajzi számú, természetben a XVI. ker. Cukornád utcai ingatlant a Vevők által megtekintett állapotban. A beépítetlen ingatlan területe 1017 nm.
Közműellátottsága: víz, villany, gáz, az utcában van.
- 2./ Eladó eladja, Vevők megtekintett állapotban megveszik a szerződés 1. pontjában meghatározott ingatlant 3.390.000.-Ft, azaz Hárommillió Háromszázkilencvenezer forint vételáron.
- 3./ Vevők a szerződés 2. pontjában meghatározott vételár 50 %-át, 1.695.000.-Ft-ot, - amelybe beszámít a 340.000.-Ft versenytárgyalási biztosíték, - az adás-vételi szerződés aláírásakor, a fennmaradó 50 %-ot a Fővárosi Önkormányzat Tulajdonosi Bizottsága jognyilatkozatát követően kiállított számla ellenében 8 napon belül megfizetik eladó 11784009 - 15516006 sz. Költségvetési és elszámolási számlájára.
- 4./ Vevők tudomásul veszik, hogy amennyiben a szerződés 2. pontjában meghatározott vételár befizetését a megadott határidőn belül nem tudják igazolni, úgy Eladó jogosult az adásvételi szerződéstől elállni.
- 5./ Eladó szavatosságot vállal az ingatlan per-, teher és igénymentességéért, kijelenti, hogy az 1991. évi XXXIII. Tv. 39 §. /2/. bek. alapján a Fővárosi Önkormányzatot, megillető elővásárlási jogosultság kivételével harmadik személy részére nem áll fenn olyan jog, amely a Vevők tulajdonszerzését akadályozná, vagy korlátozná. Vevők kijelentik, hogy az ingatlan beépítésének feltételeiről a XVI. ker. Önkormányzat Építésügyi Irodájánál tájékozódnak, azokat tudomásul veszik.

- 6./ Eladó feltétel nélkül beleegyezését adja, hogy az adásvételi szerződés 1. pontjában meghatározott ingatlan tulajdonjoga a vételár kiegyenlítését követően adásvétel címen Vevők részére 1/2-1/2-ed arányban a Fővárosi Kerületek Földhivatalánál bejegyzést nyerjen. A fenti jogok bejegyzését a Fővárosi Kerületek Földhivatalánál az Eladó kezdeményezi.
- 7./ Szerződő felek megállapodnak, hogy az ingatlan tulajdonjogának átruházásával kapcsolatos terheket és kiadásokat Vevők viselni kötelesek.
- 8./ Vevők tudomásul veszik, hogy az ingatlan birtokába a teljes vételár megfizetése után lépnek és a birtokbalépés időpontjától kötelesek viselni az ingatlannal kapcsolatos terheket és kiadásokat, illetve élvezni azok hasznait.
- 9./ Jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyv adásvételre vonatkozó rendelkezései az irányadók.
- 10./ Szerződő felek kijelentik, hogy a szerződésben foglaltakat megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírják.

Budapest, 1997.-08-04

.....
 eladó



.....
 vevő

.....
 vevő

Ellenjegyezte:

.....
 DR. HORVÁTH ANNA
 ügyvéd
 1163 Budapest, Farkashida u. 13.
 Telefon: 403-1954
 fax: 47886554-1-42

Tanúk:

.....
 1163. 1124-1125-22

 1163. 1124-1125-22

.....
 eladó Pcz

2. sz. melléklet

Tisztelt Budapest Főváros XVI. Kerület Önkormányzat!

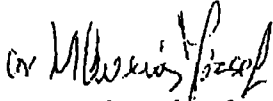
Dr. Kovács József és társa felperesnek Budapest Főváros XVI. Kerület Önkormányzat alperes ellen a Pesti Központi Kerületi Bíróság előtt 4.P.90.170/2001. sz. alatt folyamatban levő perben az alábbi egyezségi ajánlatot tesszük.

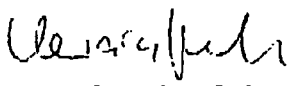
Amennyiben az alperes megfizeti a 9.168.690.- Ft összegű tőkekövetelésünket, úgy eltekintünk a kamatkövetelés és az ügyvédi költségek érvényesítésétől.

Felhívjuk szíves figyelmüket, hogy az ügyben késedelmi kamatot 1997.08.05. napjától érvényesítünk, így az a tőkével közel azonos összeget tesz ki, a Ptk. 301.§. (1) bekezdésében foglaltak szerint számítva.

Budapest, 2007-09-17

Tisztelettel:


Dr. Kovács József


Dr. Kovács Józsefné
felperesek