



Mikor kell a tervező hozzájárulása az átépítéshez?

Jelen írásunkban a tervezési-építési-beruházási folyamatok alapját jelentő tervek és azok eredményeként megszülető épületek szerzői jogi szempontból releváns, bár ritkán középpontba kerülő vonatkozásairól kívánunk áttekintést nyújtani.

Nemcsak tervezői, hanem beruházói oldalról is kiemelten fontos tisztában lenni azzal, hogy szerzői jogi védelem alá tartozik a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény („Sztj.”) 1. § (2) bekezdés k)-l) pontja alapján az építészeti alkotás és annak terve, valamint az épületegyüttes, illetve a városépítészeti együttes terve, továbbá a műszaki létesítmény terve („**építészeti alkotás**”). Ebből kifolyólag a tervezőt a mű létrejöttétől kezdve megilleti a szerzői jogok összessége, azaz a szerzői jog birtokában egyedül a tervező jogosult arra, hogy tervét felhasználja, átdolgozza, illetve másnak erre engedélyt adjon.

Mindez azt jelenti, hogy amennyiben egy tervben rögzített építészeti alkotást szeretnénk kivitelezni, utánépíteni (azaz ismételtén többszörözni) vagy esetleg egy meglévő épületet kívánunk átdolgozni, akkor az adott terv szerzőjétől (tervezőjétől) felhasználási, illetve átdolgozási engedélyt kell kérnünk, méghozzá nemcsak a tervező életében, hanem a halálát követő 70 évben („**védelmi idő**”) is [Sztj. 9. § (1), (6) bek.; 18. § (1)-(2) bek.; 31.§].

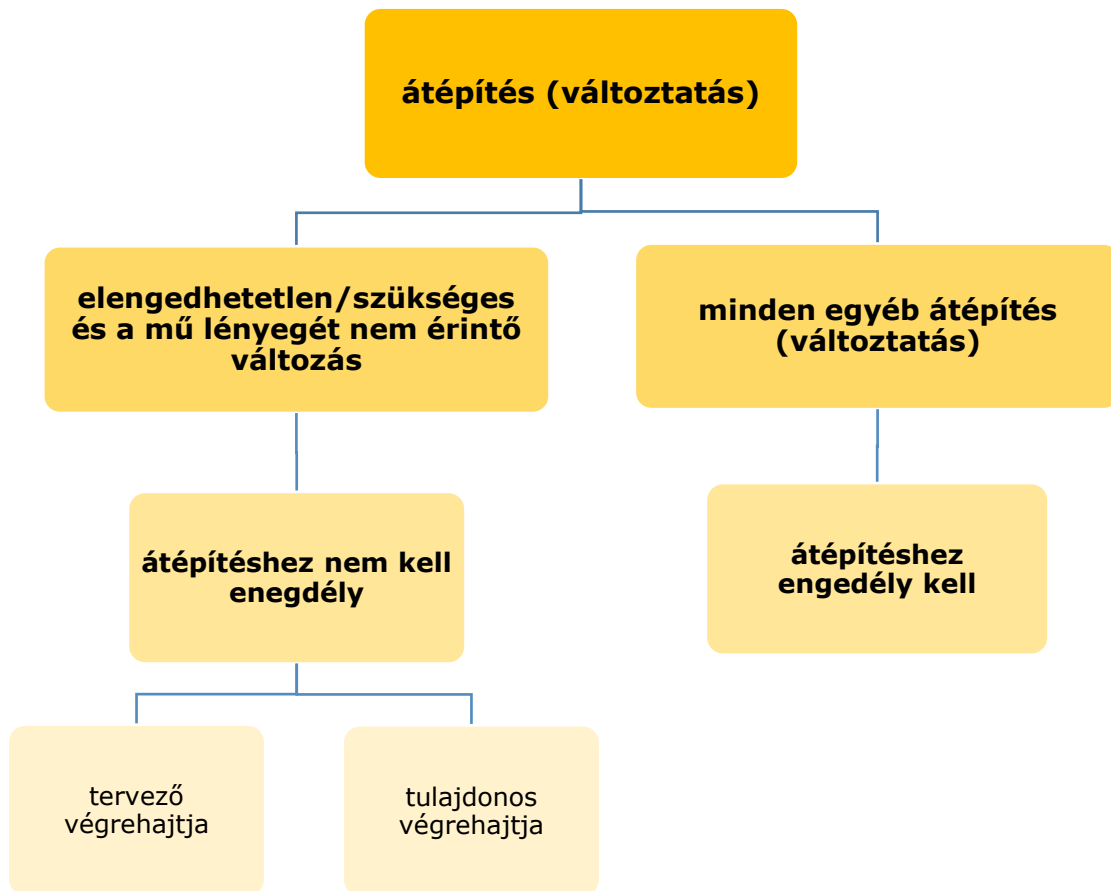
Ha az épület átépítését tervezi, ezekre figyeljen:

- [1] A szerző kizárólagos joga, hogy a művét átdolgozza, illetve, hogy erre másnak engedélyt adjon. Átdolgozás a mű minden olyan megváltoztatása, amelynek eredményeképpen az eredeti műből származó más mű jön létre [Sztj. 29. §].
- [2] Az átdolgozással kapcsolatban kiemelendő, hogy ha a szerző a mű felhasználásához hozzájárult, a felhasználáshoz elengedhetetlen vagy nyilvánvalóan szükséges a mű lényegét nem érintő változtatásokat köteles végrehajtani (akkor is, ha külön az átdolgozáshoz nem járult hozzá). Ha e kötelezettségének nem tesz eleget, vagy nem tud eleget tenni, a felhasználó a változtatásokat hozzájárulása nélkül is végrehajthatja [Sztj. 50. §]. Minden egyéb változtatás viszont átdolgozásnak minősülhet.
- [3] Átdolgozásnak minősülhet például az épület új épületszárnyal való kiegészítése a meglévő épülethez csatolása,¹ valamint a térszerkezetbe, homlokzatba történő olyan beavatkozás, amelynek eredményeként az eredeti műből származó új mű jön létre. Átdolgozás nem csak a tervművek megváltoztatása, hanem a már megvalósult épület módosítása is. Átdolgozásnak nemcsak esztétikai szempontú átépítés minősülhet, hanem

¹ SZJSZT 09/08/1. 3. o.; BDT2010. 2329.



az olyan áttervezés, átépítés is, ami a rendeltetésszerű használat jobb előmozdítására irányul.²



[4] A meglévő építészeti alkotás rendeltetésének módosítása, átépítése, bővítése vagy bontása előtt az alábbi – a vonatkozó joggyakorlat alapján általunk felállított – tesztet célszerű elvégezni, annak érdekében, hogy tisztában legyünk azzal, hogy a tervezett felhasználási mód keletkeztet-e az építtető, illetve a tulajdonos oldalán kötelezettséget.

² Harkai István: Az átdolgozás problematikája építészeti alkotások esetében a szerzői jogban. in: Acta Univ. Sapientiae, Legal Studies 6, 6 (2017) 266. o.

**[TÉNYKÉRDÉS]**

Tényszerűen történik-e felhasználás, és ha igen, akkor annak a mértéke bizonyítható-e?

(Lehetséges, hogy az eredeti épülethez történő hozzáépítés, átépítés stb. tényszerűen nem érinti a meglévő terveket.)

**[SZERZŐI JOGI FELHASZNÁLÁS]**

Történik-e szerzői jogi értelemben vett felhasználás?
Ha igen, milyen mértékű?

(Ismertek olyan jellegű/mértékű átdolgozások, amelyek csak "ötlet, elv, elgondolás" szintjén hasznosítják a meglévő művet, ez azonban nem minősül engedélyköteles felhasználásnak, átdolgozásnak.)

**[JOGI ÉRDEKÖSSZEMÉRÉS]**

Az építettőnek a dolog célszerű és zavartalan használatához fűződő dologi (elsősorban tulajdon-)joga nem ütközhet össze a szerzői jog gyakorlásával, ezért nem minősülhet engedélyköteles átdolgozásnak.

- [5] Egy terv, mint szerzői mű felhasználása elsődlegesen egy új tervbe történő átültetés útján történhet. A jogosulatlan felhasználás tényét a szerzői jogi jogosultnak kell tudni bizonyítania jogvita esetén. Az is bizonyítandó kérdés tehát, hogy megtörtént-e ténylegesen egy terv bizonyos részeinek felhasználása. A vonatkozó bírói gyakorlat³ értelmében egy merőben funkcionális épületbővítés – így például egy újabb épületszárny hozzácsatolása egy már meglévő üzemcsarnokhoz – önmagában, bár a teljes épület megváltoztatását eredményezi, nem jelenti azt, hogy a meglévő épület terveinek felhasználása is megállapítható lenne.
- [6] Elsődlegesen tehát azt kell vizsgálni, hogy ténylegesen megtörténik-e a szerzői jogilag védett mű felhasználása az épület módosítását eredményező átépítés, hozzáépítés esetében, mert önmagában az összkép megváltozásának ténye ezt automatikusan nem támasztja alá. Például nem jelenti a tervek felhasználását az, ha az új tervek elkészítésénél a régi

³ Szegedi Ítéltábla Pf. II.20.595/2008.; BDT 2010. 2329



tartószerkezetek egyes elemeit, mint meglévő műszaki adottságot veszik figyelembe.⁴

- [7] Másodlagosan az vizsgálendő, hogy a felmerült tényleges felhasználás szerzői jogi értelemben vett felhasználást is megvalósít-e. Önmagában egy terv egyes elemeinek átvétele nem biztos, hogy annak minősül, mert ha az „ötlet, elv, elgondolás”⁵ szintjét meg nem haladó mértékben kerülnek részek átemelésre az új tervekbe, akkor nem beszélhetünk szerzői jogi értelemben vett felhasználásról.⁶
- [8] Ha igazolható a tényleges felhasználás, és azon belül is a szerzői jogi felhasználás, további jogi kérdés, hogy a tulajdonjogból eredő elvileg korlátlan rendelkezési jog hogyan viszonyul a tervező szerzői jogaihoz. Szélsőséges interpretáció akár arra is engedne következtetni, hogy a szerzői jog védelmére tekintettel a tulajdonos lényegében minden az épület megváltoztatását eredményező beavatkozáshoz a tervező hozzájárulását kell, hogy kérje. A vonatkozó szerzői jogi gyakorlat azonban ennél árnyaltabb.
- [9] Az építészeti alkotáshoz fűződő, a tervezőt megillető szerzői jog sérelmét alapvetően az jelentheti, ha az építmény jogosulatlanul megváltoztatásra, átépítésre kerül. Ezt a magatartást az átépítésre jogosult tulajdonos valósíthatja meg. Annak megítélésénél, hogy egy építmény, mint szerzői jogi védelem alá eső építészeti alkotás megváltoztatása, átépítése, átalakítása jogosulatlanul történik-e, abból kell kiindulni, hogy a szerzői jog gyakorlása nem ütközhet a tulajdonosnak a dolog célszerű és zavartalan használathoz fűződő dolog jogával. A tulajdonost megilleti az a jogosultság, hogy a tulajdonában álló épületet igénye szerint átépítse, vagy akár elbontsa. A tulajdonosi jogok rendeltetésszerű gyakorlása nem eredményezheti a tervezőnek az építményhez fűződő joga megsértését, ha egy építészeti alkotást létrehozó tulajdonosi igény megszűnt, vagy megváltozott, a tervező a szerzői jogára hivatkozással nem akadályozhatja meg az építmény mindenkorai tulajdonosát az átépítésben vagy elbontásban, és nem kifogásolhatja azon az alapon, hogy ez az értelemszerűen az általa készített tervektől való eltérést jelent.⁷
- [10] A bírói gyakorlat alapján megfogalmazott harmadik lépésében a tulajdonos és a tervező érdekeinek összemérésével kell megállapítani, hogy mikor élveznek a tulajdonos érdekei elsőbbséget a tervező jogaihoz képest. A tulajdonos jogainak elsőbbsége legtipikusabban azon esetekben állapítható meg, amikor gyakorlati okok teszik szükségessé a továbbépítést, és kisebb fokú, a funkció érvényesülését segítő módosításokat szeretne a tulajdonos végrehajtani.
- [11] A Szerzői Jogi Szakértői Testület több állásfoglalása szerint⁸ a tulajdonos tulajdonjogából fakadó jogosultságaival akkor élhet, ha az alkotás megváltoztatásához, vagy akár az alkotás megsemmisítéséhez fűződő érdek

⁴ Legfelsőbb Bíróság Pfv.20.303/2005/BH 2005.427.

⁵ Ld. ehhez az Szjt. 1. § (6) bekezdését.

⁶ SZJSZT – 05/13. 39. pont

⁷ Legfelsőbb Bíróság Pfv.20.303/2005/BH 2005.427.

⁸ SZJSZT- 05/13.; SZJSZT-17/15.



mögött olyan „szükségszerű” (reális) magán vagy társadalmi igény áll, amellyel szemben a szerzői jog gyakorlása rendeltetésellenes joggyakorlásnak minősülhet. Ezt a mérlegelést azonban esetenként kell elvégezni. Ki kell emelni azt is, hogy ismert olyan szerzői jogi szakértői testületi interpretáció, mely ezen reális igény fogalmába általában nem tekinti beletartozónak a tulajdonos pusztán ízlésből fakadó döntését.⁹

[12] Az átdolgozás joga önálló vagyoni jog, azaz az átdolgozás egy sajátos felhasználási mód. [Szjt. 17.§ f) pont; 29. §] Fontos kiemelni, hogy a felhasználási engedély csak kifejezett kikötés esetén terjed ki a mű átdolgozására [Szjt. 47. § (1) bek.], ezért az építtetőnek, illetve az épület mindenkorai tulajdonosának fontos érdeke, hogy a (tervezési) szerződésben kifejezetten akként állapodjon meg az épület tervezőjével, hogy jogosult legyen a terv/épület későbbi átdolgozására.

Az építtető (tulajdonos) és a tervező megállapodása

[1] Az épület átépítése gyakran eredményez – a szerzői (a mű integritásához fűződő jog), valamint tulajdonosi jogok (rendelkezési és használati jog) összeütközésére visszavezethető – vitás helyzetet. Ennek megelőzésére célszerű már a tervezési szerződésben megállapodni az építtetőnek a tervezővel, különös tekintettel az építtetői (tulajdonosi) átdolgozási jogosultság vonatkozásában.

[2] A tervezési szerződésben célszerű tehát megállapodni arról, hogy

- a) a tervezői díj a terveknek az adott projekthez szükséges terjedelmű felhasználásának ellenértékét is magába foglalja; és
- b) a tervezői díj a tervezőnek a tervek átdolgozásához való hozzájárulásáért járó ellenértéket is magába foglalja; valamint, hogy
- c) a tervezői díj két részből tevődik össze: i) egy része a terv elkészítésének ellenértéke, és ii) egy része a jogdíj, az átengedett felhasználási jogért és az átdolgozáshoz adott engedélyért.¹⁰

[3] Hangsúlyozandó, hogy az eredeti mű szerzőjének engedélye az átdolgozáshoz – a felek korábbi kifejezett, az átdolgozásra is kiterjedő megállapodása hiányában – csak akkor nem szükséges, ha a védelmi idő már eltelt.

[4] Amennyiben az átdolgozásról az építtető (tulajdonos) és a tervező nem állapodtak meg, és a védelmi idő sem telt el, akkor az építtető (tulajdonos) főszabályként köteles az olyan átépítéshez, amely átdolgozást jelent a tervező írásbeli engedélyét kérni.

⁹ SZJSZT 1/2006.

¹⁰ SZJSZT-15/10. 8. o.



ENGEDÉLY KÉRÉSI METÓDUSOK

ismert		
tervező	állami tervezővállalat (1948-1990)	nem ismert tervező/tervező ismeretlen helyen tartózkodik (árva mű)
írásbeli engedély kérése	írásbeli engedély kérése	1. épület eredeti tervezőjének / tervező tartózkodási helyének felkutatása – hirdetmény feladása MÉK ¹¹ honlapján és az illetékes megyei építéskamara honlapján
munkaviszonyban alkotó tervező esetén írásbeli engedély kérése a munkáltatótól	jogutód szervtől írásbeli engedély kérése jogutód nélkül megszűnt állami tervezővállalat esetén a volt munkavállaló tervezőtől írásbeli engedély kérése ¹³	2. amennyiben a kutatás nem járt eredménnyel = árva mű → SZTNH ¹² jogosult az eredeti tervek felhasználását (mely az átdolgozásra is kiterjedhet) szolgáltatási díj felszámítása mellett engedélyezni az építészeti alkotás tulajdonosának legfeljebb 5 évre; az engedély egyszer max. 5 évvel meghosszabbítható

[5] Mindezekre tekintettel megjegyezzük továbbá, hogy ingatlan vásárlása során is érdemes alaposan megvizsgálni, hogy az átdolgozás joga miként került szabályozásra, ugyanis ez a későbbiekben jogvita helyzetek forrása lehet.

Építészeti szerzői jogi nyilvántartás

- [6] Az építetöt és a tervezőt 2020. január 1. napja óta terheli az a kötelezettség, hogy közös nyilatkozatban az Építészeti Szerzői Jogi Nyilvántartás („**Nyilvántartás**”) részére átadják az építészeti-műszaki dokumentációhoz, valamint az az alapján megépült építményhez fűződő szerzői vagyoni jogokra vonatkozó adatokat.
- [7] 2020. január 1. napját megelőzően létrejött építészeti alkotás esetében kötelezettség nem áll fenn, azonban bármely szerzői jogi jogosult nyilatkozhat a művön fennálló szerzői vagyoni jogi jogosultságáról, valamint arról, hogy tudomása szerint más személynek a művön ilyen jogosultsága fennáll [önkéntes nyilatkozat].
- [8] Szerzői jogi szempontból fontos szabály, hogy a Nyilvántartás üzemeltetője a szerzői vagyoni jogokra vonatkozóan közölt információkat a honlapján és az www.e-epites.hu honlapon teszi közzé. A Nyilvántartás adatai nyilvánosak, azokhoz elektronikus azonosítást követően 2021. januárjától elméletileg bárki hozzáférhet. Fontos azonban kiemelni, hogy a 8/2020 (VI.26) MvM rendelet szerint a bejelentett adatok valódiságáért és helyességéért a nyilatkozattételre jogosult személy felel, tehát a nyilvántartás nem tekinthető közhitelesnek.

¹¹ Magyar Építész Kamara

¹² Szellemi Tulajdon Nemzeti Hivatala

¹³ SZJSZT 09/08/1. 2. o.



- [9] A Nyilvántartás megkeresése egy adott épület megvásárlását megelőzően mindenképpen javasolt a vevői oldal számára az épület szerzői jogi státuszának ellenőrzésére. Amennyiben a Nyilvántartásról részletesebben kíván tájékozódni, [kattintson ide](#).

Szerzők: dr. Fenyőházi András és dr. Szabó Zsanett

Ha további szakmai anyagok is érdeklík az építési jog világából, látogassa meg honlapunkat, kattintson: [Construction Papers](#)

Copyright © 2021 CERHA HEMPEL Dezső és Társai Ügyvédi Iroda – all rights reserved.

Levelezési címünk:

CERHA HEMPEL Dezső és Társai Ügyvédi Iroda
1011 Budapest
Fő utca 14-18.
Magyarország

E-mail:

andras.fenyohazi@cerhahempel.hu
zsanett.szabo@cerhahempel.hu