



Fővárosi Ítéltábla

6.Pf.20.859/2021/7.

A Fővárosi Ítéltábla a Hantos Ügyvédi Iroda (ügyvéd címe, ügyintéző: felperesi képviselő ügyvéd) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek a alperesi képviselő ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt alperes neve (alperes címe) alperes ellen kártérítés iránt indított perében a Budapest Környéki Törvényszék 2021. október 12. napján meghozott 15.P.20.233/2020/23. számú ítélete ellen a felperes által 24. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán – tárgyaláson kívül – meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 250.000 (kétszázötvenezer) forint másodfokú perköltséget, továbbá térítsen meg az államnak külön felhívásra 269.640 (kétszázhatvankilencezer-hatszáznegyven) forint fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

[1] A felperes az ingatlanközvetítői tevékenysége közben, az alperes ingatlanában 2014. június 27-én elszenvedett balesetével összefüggő személyiségi jogsérelem jogkövetkezményeinek alkalmazása iránt indított pert az alperessel szemben.

[2] A felperes keresete szerint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 1:3. §-a, 1:4. §-a, 2:42. §-a, 2:43. §-a, 2:51. § (1) bekezdés a) pontja, 2:52. § (1) bekezdése, 2:53. §-a, 6:519. §-a, 6:522. §-a, 6:527. § (1)-(2) bekezdése és 6:531. §-a alapján annak megállapítását kérte, hogy az alperes azzal, hogy az általában elvárható módon nem biztosította a városnév², cím² hrsz³ helyrajzi számú ingatlan biztonságos megtekinthetőségét a vevők és az ingatlanközvetítő számára, megsértette a testi épséghez, egészséghez,

társadalmi életben való részvételhez és munkához fűződő személyiségi jogait. Kérte továbbá az alperes kötelezését 3.000.000 forint sérelemdíj és 2014. június 27-től késedelmi kamat, továbbá 130.500 forint gondozási költség és 2014. augusztus 11-től késedelmi kamat, valamint 2019. január 1-jétől havi 20.000 forint háztartási kisegítő járadék és a lejárt járadék után a középátlagos időponttól számított késedelmi kamat megfizetésére.

[3] A felperes az alperes felelősségét arra alapította, hogy az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 63. § (1) bekezdésébe ütköző módon a padlásfeljárót nem rögzítette, és nem is tájékoztatta őt a padlásfeljáró nem megfelelő rögzítéséről.

[4] Az alperes a kereset elutasítását kérte. Vitatta a felperes OTÉK alkalmazhatóságára vonatkozó állítását, magatartása jogellenességét és felróhatóságát. Állította, hogy a kár előreláthatóságának hiánya folytán az okozati összefüggés is hiányzik. Kifejtette, hogy nem állt fenn közöttük olyan jogviszony, ami alapján a felperes irányában tájékoztatási kötelezettség terhelte.

[5] Az elsőfokú bíróság az ítéletével a felperes kereseti kérelmét elutasította, és az alperes javára 250.000 forint perköltség, az Államnak a NAV felhívására pedig 202.230 forint eljárási illeték megfizetésére kötelezte a felperest.

[6] Ítéletének indokolásában tényként állapította meg, hogy a városnév², cím² hrsz¹. hrsz. alatti ingatlan tulajdonjogát az alperes 2012-ben öröklés útján szerezte meg; az ingatlanon egy 1978-ben épült hétvégi ház állt. A ház beépítetlen padlásterébe a padlástér nyílásához rögzítés nélkül támaszkodó létrán lehetett feljutni. Az alperes egy cégnév cégcsoport keretében működő városnév ingatlanközvetítő irodát bízott meg ingatlanának értékesítésével, melynek 2014. április 10-én a ház kulcsait átadta. A felperes a cég¹ beltagjaként végzett a cégnév franchise hálózatban ingatlanközvetítői tevékenységet. A padlás bemutatása közben 2014. június 27-én a létra alóla kicsúszott, a felperes a padlásfeljáróra zuhant, és egy csigolyáját eltörte. Gerincét 2014. július 3-án műtéti úton stabilizálták. A felperesnek azóta is gerinckímélő életmódot kell folytatnia.

[7] Az elsőfokú bíróság az ítéletében kifejtette: az alperes sem vitatta, hogy a padlásfeljáró nem volt rögzítve. Az alperes ingatlana azonban az OTÉK hatálybalépését megelőzően kapott építési engedélyt, az 1. § (1) bekezdése értelmében pedig a rendelet előírásai, így a 63. § (1) bekezdése sem voltak a perbeli épületre irányadók. A rögzítetlen létra elhelyezését ezért nem tartotta az alperes részéről jogellenes magatartásként értékelhetőnek.

[8] A bíróság megállapította, hogy a peres felek között nem állt fenn szerződéses jogviszony, tájékoztatási kötelezettség pedig az alperest kizárólag az ingatlanközvetítői jogviszony keretein belül terhelte. A felperes azt sem bizonyította, hogy az ingatlan

bemutatását megelőzően telefonon kért tájékoztatást az alperestől. Álláspontja szerint az alperes felelőssége a Ptk. 6:560. §-a alapján sem állt fenn. A padlásfeljáró létra ugyanis alkalmas volt a padlástér időszakos megközelítésére, kézi erővel való megfelelő rögzítése mellett. A felperes a Ptk. 6:526. § (1) bekezdése szerint fennálló kármegelőzési kötelezettségét is megszegte azzal, hogy az ismeretlen ingatlan bemutatása során a padlásfeljáró létra rögzítését nem ellenőrizte. A felperes sérüléseinek, illetve kárainak bekövetkezésével okozati összefüggésben álló jogellenes alperesi magatartás hiányában nem találta megalapozottnak a felperes jogsértés megállapítása, valamint sérelemdíj és kártérítés megfizetése iránti keresetét.

[9] Az elsőfokú ítélettel szemben elsődlegesen annak megváltoztatása, és az alperesnek a keresete szerinti marasztalása, másodlagosan az ítélet hatályon kívül helyezése és az elsőfokú bíróságnak új eljárásra és új határozat hozatalára való utasítása iránt a felperes terjesztett elő fellebbezést.

[10] A felperes szerint az elsőfokú bíróság a megállapított tényekből téves jogi következtetésekre jutott, és döntését a Pp. bizonyításra vonatkozó – különösen a 266. § (2) bekezdésében, 279. § (1) bekezdésében és 300. § (1) bekezdésében foglalt – szabályainak megsértésével hozta meg. Álláspontja szerint a bíróságnak köztudomású tényként kellett volna elfogadnia a rögzítetlen padlásfeljáró balesetveszélyességét. A padlásfeljáróban álló kétágú létráról készült fényképfelvétel alapján az egyágú létra behelyezésének időpontjára figyelemmel fenntartotta az OTÉK 63. § (1) bekezdésének alkalmazására vonatkozó állítását. Vitatta az ítélet közrehatásával kapcsolatos megállapítását. Arra is hivatkozott, hogy az észszerűség szintjén alappal bízhatott a padlásfeljáró rögzítésében, ráadásul önmagában a súlya miatt sem volt a feljáró rögzítése ellenőrizhető.

[11] Álláspontja szerint, ha az elsőfokú bíróság nem fogadta el köztudomású tényként, hogy a rögzítetlen padlásfeljáró létra balesetveszélyes, akkor az alperes magatartása jogellenességének megítélése érdekében a felperes indítványa alapján építésügyi-műszaki szakértői bizonyítást kellett volna lefolytatnia. A bizonyítási eljárás nagy terjedelmű kiegészítésének szükségessége pedig a Pp. 381. §-a alapján indokolttá teszi az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését.

[12] Az alperes szerint a lefolytatott bizonyítás eredménye alapján a bíróság helytállóan jutott arra a következtetésre, hogy a kereset alaptalan, ezért fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.

[13] Az alperes fenntartotta, hogy a hatályba lépésének idején túl az építmények létesítésének előírásai között történt elhelyezése is azt igazolja, hogy az OTÉK 63. § (1) bekezdésének szabálya nem alkalmazható. Rámutatott, hogy a cégnév tájékoztatása szerint minden franchise partner saját felelősségére és üzleti kockázatára, önállóan végzi tevékenységét. Az elsőfokú bíróság erre is figyelemmel helyesen állapította meg, hogy a

felperes irányában nem állt fenn tájékoztatási kötelezettsége. A kihallgatott tanú2, tanú3 és tanú4 tanúk vallomása cáfolta a felperesnek a rögzítetlen padlásfeljáró köztudomású balesetveszélyességére, valamint a kétágú létra elhelyezésére vonatkozó állítását. Mindezek miatt az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy nem tanúsított a felperest ért balesettel oksági kapcsolatba hozható jogellenes magatartást.

[14] Hangsúlyozta, hogy a jogellenesség megítélése nem szakértői kérdés, a tanúk hiányos emlékezetéből eredő nehézségeket pedig a bizonyításra elsősorban köteles, de igényének érvényesítésével felróhatóan késlekedő felperesnek kell viselnie. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság helyesen utalt a felperes kármegelőzési kötelezettségének megsértésére is, figyelemmel arra, hogy az ingatlanban a felperes korábban nem járt, és az épület befejezetlen állapotú volt. A jogellenesség mellett az ok-okozati összefüggés, és magatartásának felróhatósága is hiányzott. Az igazolt több évtizedes balesetmentes használatra vonatkozó tapasztalat alapján ugyanis nem láthatta előre a kár bekövetkezését. tanú4 ingatlanközvetítőnek pedig a ház minden részét megmutatta, a ház bemutatása kiterjedt a padlásfeljáró létra használatára is. Ehhez képest az már nem tartozik a felelőssége körébe, hogy a cégnév milyen információval látta el a felperest a ház bemutatását megelőzően.

[15] A fellebbezés nem megalapozott.

[16] A felperes a fellebbezésében nem támadta az elsőfokú bíróság ítéletének az épület tulajdonosának felelősségével kapcsolatos [Ptk. 6:560. §], valamint az alperes tájékoztatási kötelezettségének hiányára vonatkozó megállapításait. A felülbírálat Pp. 370. § (1) bekezdése és 371. § (1) bekezdés d) pontja szerinti korlátai között ezért a Fővárosi Ítéltáblának érdemben kizárólag abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy az alperest az építésügyi szabályok, vagy a Ptk. polgári jogi viszonyokra felállított általános magatartási zsinórmértéke (1:3. §, 1:4. §) alapján terhelte-e a padlásfeljáró rögzítésének kötelezettsége, továbbá, hogy az ítélet károsulti közrehatásra vonatkozó megállapításai megalapozottak-e.

[17] A felülvizsgált körben az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás helyes volt, és a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság döntésével és - az alábbi pontosításokkal - döntésének indokaival is egyetértett. Az elsőfokú bíróság a lefolytatott bizonyítás eredménye alapján helytállóan jutott arra a következtetésre, hogy az alperes az OTÉK hatályba lépését követően nem végzett olyan építési, vagy átalakítási tevékenységet az ingatlanában, ami az 1. § (1) bekezdése és 110. § (1) bekezdése alapján az OTÉK rendelkezéseinek alkalmazását tette volna szükségessé. Ennek hiányában az OTÉK 63. § (1) bekezdésének betartása az alperesen nem volt számonkérhető, és egy ilyen speciális követelmény általánosan kötelező érvennyel a jóhiszeműség és tisztesség, és az elvárhatóság elvéből sem következett.

[18] Az alperes a felperest ért baleset előtt már hónapokkal korábban átadta a ház kulcsait az ingatlanközvetítő cégnek. Figyelemmel arra, hogy az alperes a balesetet megelőzően nem működött közre a padlásfeljáró létra elhelyezésében, nem ő okozta a

felperes balesetét, ezért a felperes által hivatkozott Ptk. 6:519. §-a alapján, károkozóként a kártérítési felelőssége nem merülhetett fel, és a felperes keresetben megjelölt személyiségi jogainak sérelme sem értékelhető a terhére. Emiatt a felperes nem követelhette eredményesen az alperessel szemben a személyiségi jogainak megsértéséből eredő szankciók alkalmazását.

Mivel az alperes nem felelős a felperest ért károkért, a felperesnek nem lehet vele szemben kármegelőzési kötelezettség megszegéseként értékelhető magatartása. A károsulti közrehatás ugyanis kizárólag a kárért felelős személy és a károsult viszonyában értelmezhető, és annak Ptk. 6:525. §-ában meghatározott jogkövetkezménye is kizárólag a kárért felelős személy és a károsult viszonyában vonható le.

[19] A fentiek szerint az OTÉK szabályai a perben nem voltak irányadók, ezért arra nézve sem kellett szakértői bizonyítást lefolytatni, hogy a padlásfeljáró az megfelelt-e az OTÉK előírásainak. Önmagában a rögzítetlen padlásfeljáró balesetveszélyessége esetén sem lett volna teljesíthető a kereset, ezért a jogvita eldöntése szempontjából nem volt jelentősége annak, hogy ez köztudomású tényként értékelhető-e. Az elsőfokú bíróság sem a bizonyítási eljárás lefolytatására, sem a bizonyítékok értékelésére vonatkozó szabályokat nem sértette meg oly módon, hogy az a Pp. 381. §-a alapján az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését tette volna szükségessé.

[20] A kifejtettek alapján a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság érdemben helyes ítéletét a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

[21] Az Ítéltábla az eredménytelenül fellebbező felperest a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján az alperes által felszámított, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 2. § (1) bekezdés a) pontja szerinti ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltség, a Pp. 102. § (1) bekezdése alapján pedig a feljegyzett fellebbezési illeték megfizetésére kötelezte.

Budapest, 2022. február 8.

dr. Lente Sándor s.k.
s.k.

dr. Csóka István s.k.

dr. Istenes Attila

a tanács elnöke

előadó bíró

bíró