

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Győri Ítéltábla Dr. Kaiser István ügyvéd által képviselt "A" I. r., "B" II. r., és "C" III.r. felperesnek - Dr. Bély László ügyvéd által képviselt "D" Kft. alperes ellen 10.000.000,- Ft és járulékai megfizetése iránti perében a Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság 2006. október 19. napján kelt P.21.333/2003/70.számú ítélete ellen az alperes részéről 71. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta az alábbi

ÍTÉLETET:

Az ítéltábla az elsőfokú ítéletet a per főtárgya tekintetében helybenhagyja, a kamatfizetés tekintetében részben és akként változtatja meg, hogy annak kezdő időpontját 2003. január 1. napjában állapítja meg.

Kötelezi az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen az I. r. felperesnek 48.000,- /Negyvennyolcezer/ Ft, a II. r., III. r. felpereseknek személyenként 24.000 - 24.000,- /Huszonnégyezer-huszonnégyezer/ Ft másodfokú perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

INDOKOLÁS:

A "e"-i ... hrsz. alatt felvett, ténylegesen "E", ... u. ... szám alatti ingatlan 2/4 arányban az I. r. felperes, 1/4-1/4 arányban a II. - III. r. felperesek tulajdonában áll. A "E" Város Polgármesteri Hivatal Városépítési Iroda Hatósági Csoportja 54190-18/2001. számú, majd 54190-24/2001. számú módosító határozatával 43 lakásból, 2 üzletből és 30 állásos mélygarázból álló épület felépítésére az alperesnek engedélyt adott. Az építési engedély kiadását megelőzően az alperes tájékoztatta az I. r. felperest és házastársát - II. és III. r. felperes jogelődjét - hogy a szomszédos ingatlanon 8 lakásos társasházat kíván létesíteni, majd az utóbb készült tervmódosításokról is információkat adott. A felperesek az alperesi építkezéssel kapcsolatos hatósági engedélyeket, határozatokat megkapták, a határozatokkal szemben jogorvoslattal nem éltek.

Az alperes az építkezést 2001. október 16-án kezdte meg. A felperesi ingatlan védelme érdekében szádpadló technológiát alkalmazott, ennek ellenére a kivitelezés során a felperesi épület falain, több helyen repedések keletkeztek. Az első emeleti lakószinten a felperesi épület fala és vakolata megrepedt, és az utcai és homlokzati felületeken is repedések

keletkeztek. A felperesi épület a délnyugati udvari saroknál megsüllyedt, a lakóház megdőlt. Az alperes a hibák kijavítását felajánlotta, de a felperesek a javításokat mással kívánták elvégeztetni. A repedések és a megsüllyedés miatt a javítás költsége 810.000,- Ft, a szükségessé vált felső falfestés költsége 600.000,- Ft.

Az alperesi épület elkészülte után a felperesi családi ház megvilágítása kedvezőtlené vált, családi lakóházas jellegét elvesztette, intimitása csökkent, és a nagytömegű alperesi építmény a felperesi ingatlanra nyomasztólag hat, amelyet súlyosbít az, hogy az alperesi ingatlan talajszintje 60 centiméterrel magasabban van. E káros hatások következtében a felperesi ingatlanban 1.860.000,- Ft forgalmi értékcsökkenés következett be.

A felperesek végleges kereseti kérelmében a Ptk.339. § (1) bekezdése valamint a Ptk.100. § - a alapján az alperesi beruházás következtében az épületükben keletkezett kár, továbbá értékcsökkenésük folytán 5.000.000,- Ft kártérítés és ezen összeg után 2003. január 1-től a kifizetés napjáig járó késedelmi kamatai megfizetésére kérték kötelezni az alperest.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Vitatta, hogy az alperesi építkezés következtében a felperesi lakóház értéke csökkent. Azzal érvelt, hogy a családi házban keletkezett műszaki kár nem a beruházásra, hanem a felperesi lakóház délnyugati sarkánál kialakított eredeti pilléralap nem szabványos kivitelezésére vezethető vissza. Az építkezéskor jogerős hatósági engedélyek birtokában a hatályos építészeti szabályoknak, normáknak megfelelően járt el, így jogellenes magatartást nem tanúsított. A keletkezett repedések kijavítását felajánlotta, ezt azonban a felperesek nem fogadták el.

Az elsőfokú bíróság a 2006. október 19. napján P.21.333/2003/70. számú ítéletében a felperesek keresetének részben helyt adva, kötelezte az alperest, hogy fizessen meg az I. r. felperesnek 15 napon belül 1.635.000,- Ft-ot, a II. - III. r. felperesnek személyenként 817.500,- Ft-ot, s ennek 2002. január 1. napjától a kifizetés napjáig járó késedelmi kamatait, továbbá a felpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak 248.331,- Ft perköltséget. A felpereseket 403.800,- Ft, míg az alperest 196.200,- Ft feljegyzett illeték megfizetésére kötelezte.

Határozata indokolásában kifejtette, hogy a perben beszerzett bizonyítékok, így "F" igazságügyi műszaki szakértő véleménye alapján megállapítható volt, hogy a felperesi épület megsüllyedése, a fal és vakolatrepedések az alperesi beruházással összefüggésben keletkeztek, és nem pedig a családi ház délnyugati pillér alapjának nem megfelelő kialakításával állnak okozati összefüggésben. Olyan adat a perben nem állt rendelkezésre, hogy a családi ház süllyedése már az alperesi beruházás előtt megkezdődött volna. Sem a felperesek tájékoztatása a tervezett építkezésről, sem a jogerős építési engedély az alperest nem jogosította fel arra, hogy beruházásával összefüggésben a felperesi ingatlanban kárt okozzon, ezért a Ptk.339. § (1) bekezdése alapján kötelezte az alperest a műszaki károk kijavítási költségének a megfizetésére. Annak összegét az alapos és aggálytalan műszaki szakértői vélemény alapján állapította meg.

Az elsőfokú bíróság az értékcsökkenés körében előterjesztett kereseti kérelem kapcsán megállapította, hogy az alperesnek lehetősége lett volna más jellegű épületet létesítésére saját ingatlanán, amellyel szomszédait szükségtelenül nem zavarta volna. A megvalósult beruházás folytán kétséget kizáróan megállapítható, hogy az alperesi épület a felperesi ingatlanra nyomasztólag hat, azt beárnyékolja, intimitását csökkenti, ezért a forgalmi értékcsökkenés mértékét "G" igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő véleménye alapján 860.000,- Ft-ban állapította meg, és a Ptk.100. §-a alapján ennek megfizetésére kötelezte az alperest.

Ez ellen az ítélet ellen az alperes élt fellebbezéssel, amelyben az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a kereset elutasítását kérte.

Továbbra is fenntartotta azt az álláspontját, hogy a felperesi épületbe keletkezett károk nem az általa kivitelezett beruházás következtében keletkeztek, hanem a felperesi lakóház délnyugati sarkánál korábban kialakított pilléralap nem megfelelő kivitelezésére vezethető vissza. Jogellenes felróható magatartást az építkezés során nem tanúsított, mert jogerős építési engedély birtokában a szakmai szabályok betartásával valósította meg a beruházást. Ha a felperesek az eljárás kezdeti szakaszában nem járultak volna hozzá az építkezéséhez, akkor a tervezett beruházását nem valósította volna meg. Véleménye szerint kifogásolható az a felperesi magatartás, hogy a megvalósult beruházást követően érvényesítenek egy teljesen szabályos építkezéssel kapcsolatban kártérítési igényt. Megítélése szerint forgalmi értékcsökkenés a felperesi ingatlanban nem állapítható meg. Kifejtette, hogy "E" Város részletes rendezési terve erre a felületre 12,00 - 13,00 méter magas párkánymagasságú épületek építését engedélyezi, így nem helytálló az, az álláspont, hogy a felperesi ingatlan családi házas övezetben állna. Sérelmesnek tartja az elsőfokú bíróság által megállapított késedelmi kamatfizetésének kezdő időpontját is. Előadta, hogy a beruházás használatbavételi engedélye 2002. december 18. napján vált jogerőssé, a felperesi kereseti kérelem pedig 2003. október 28. napján kelt, ezért a késedelmi kamat kezdő időpontja is ettől az időponttól érvényesíthető, vagy legfeljebb a beruházást lezáró jogerős használatbavételi engedély időpontjától.

A felperesek fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult.

A fellebbezés a per főtárgya tekintetében alaptalan, csupán a késedelmi kamatfizetés kezdő időpontját illetően alapos.

Az alperes fellebbezésében nem hivatkozott olyan újabb tényre vagy körülményre, amely az érdemben helyes elsőfokú ítélet megváltoztatására alapot adna.

Az elsőfokú bíróság a szükséges mértékben lefolytatott bizonyítási eljárás adatai alapján a tényállást helyesen állapította meg, az abból levont jogi következtetése és indokolása is helytálló. Az elsőfokú ítélet jogi indokolását az ítélet tábla annyiban pontosítja, hogy mind a műszaki károsodás, mind pedig az értékcsökkenés tekintetében a marasztalás jogszabályi alapja Ptk.100. §-a. (Legfelsőbb Bíróság Pfv.I.21.067/1995. számú eseti döntés, BH 1996.196)

A fellebbezés kapcsán az ítélet tábla a következők kiemelését tartja szükségesnek.

Az elsőfokú bíróság a perbe beszerzett "F" igazságügyi szakértői véleménye alapján helyesen állapította meg, hogy a felperesi ingatlant ért műszaki károk (vakolatrepedések, épületsüllyedés stb.) az alperesi beruházással okozati összefüggésben keletkeztek. Ezzel szemben az alperes nem bizonyította, hogy a felperesi épület károsodása az alperesi építkezés megkezdése előtt is jelentkezett volna és azt sem, hogy ennek oka a családi ház délnyugati pilléralapjának nem megfelelő kialakítása lenne. Okszerűen következtetett az elsőfokú bíróság arra is, hogy az alperesi beruházással megvalósult épület szükségtelenül zavarja a felpereseket, mert lehetőség lett volna az alperesnek más jellegű, a szomszédait nem szükségtelenül zavaró épület létesítésére is. Az igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő aggálytalan szakvéleménye alapján helyesen állapította meg a forgalmi értékcsökkenés mértékét is. Nem bír jelentőséggel a perben az, hogy az alperes jogerős építési engedélynek megfelelően a szakmai szabályok betartásával járt el az építkezés során. Önmagában az a körülmény, hogy az épület elhelyezése, magassága az építési szabályoknak megfelel, nem zárja ki az építető kártérítési felelősségét. (Legfelsőbb Bíróság Pfv.I.21.880/2001/5. számú eseti döntése) A felperesek az alperesi építkezést engedélyező határozatokkal szemben jogorvoslattal valóban nem éltek, és az alperesi beruházás ellen sem tiltakoztak. Ebből azonban nem következik, hogy az utóbb megvalósult építkezéssel őket ért károk érvényesítésének jogáról lemondtak volna.

Az sem kifogásolható, hogy kárigényüket lényegében csak az építkezés befejezését követően érvényesítették, mert a károk (így a forgalmi értékcsökkenés megalapozó hatások) csak ekkor jelentkeztek. A kifejtettekre figyelemmel a Győri Ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletét - a per főtárgya tekintetében - a Pp.253. § (2) bekezdése alapján helyben hagyta.

A felperesek a 2006. június 1. napján tartott tárgyaláson végleges kereseti kérelmükben 2003. január 1. napjától kérték az alperes kötelezését kamatfizetésére. Az elsőfokú bíróság a keresetei kérelmen túlterjeszkedett (Pp.215. §) amikor ítéletében az alperest 2002. január 1. napjától kötelezte kamatfizetésére. A felperesek a másodfokú eljárás során kereseti kérelmüket a kamatfizetés körében nem módosították, ezért az ítélet tábla az elsőfokú ítéletet ebben a részében részben megváltoztatta és az alperest a kereseti kérelem szerint 2003. január 1. napjától kötelezte a megítélt kártérítési összeg után kamat fizetésére.

A sikertelenül fellebbező alperes a Pp.239. §-a folytán megfelelően alkalmazandó Pp.78.§ (1) bekezdése alapján köteles megfizetni a jogi képviselővel eljáró felperesek másodfokú képviseleti költségének összegét. A Győr Ítélet tábla az ügyvédi munkadíj összegét a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2), (5), és (6) bekezdései alapján a kifejtett ügyvédi munka mérlegelésével, áfával együtt az I. r. felperes javára 48.000,- Ft-ban, míg II. és III. r. felperes javára egyenként 24.000-24.000,- Ft-ban állapította meg.

Győr, 2007. november 14.

Dr. Szalai György sk.
tanács elnöke

a

Dr. Hammer Sándor sk.
előadó bíró

Dr. Farkas Attila sk.
bíró

A kiadmány hitelül
kiadó: