

A Győri Ítéltábla a dr. Fabók Tünde ügyvéd által képviselt **felperesnek** a jogtanácsos által képviselt **alperes** ellen **12.800.522 Ft és járulékai megfizetése** iránti perében a Győri Törvényszék 2012. szeptember 24. napján kelt 31.P.20.993/2008/53. sorszám alatti részítele ellen az alperes részéről 54. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

részítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság részíteleének megfellebbezett rendelkezéseit helybenhagyja.

Köteles az alperes 15 napon belül megfizetni a felperes részére 100.000 (Egyszázezer) forint másodfokú perköltséget.

A részítele ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s :

A felperes keresetében 12.800.522 forint kár és annak 2008. január 5. napjától számított törvényes mértékű késedelmi kamata, valamint a perköltség megtérítésére kérte kötelezni az alperest a Ptk.536.§ (1) bekezdésére és az 553. § (1) bekezdésére alapítottnan.

Keresetében a **Település 1...**sorszám alatti ingatlanban esett kárt 4.884.912 forintban határozta meg, azzal, hogy álláspontja szerint a bontási és helyreállítási költségek összege összesen 9.412.207 forint. Ebből az alperes 4.527.295 forintot megtérített.

Az alperes ellenkérelmében a felperes keresetének az elutasítását kérte. Előadta, hogy épületkárként a felperes által jelzett 4.527.295 forinton túlmenően értékcsökkenés címén további 498.000 forint is kifizetésre került. Vitatta a felperes azon állítását, hogy a káresemény időpontjában a lakásból közvetlenül le lehetett volna jutni a konditerembe és a gardróbba. Emellett a pince alaprajza nem jelöl olyan nyílást, mely a lakótérből való közvetlen megközelítést lehetővé tenné.

Hangsúlyozta, a szerződésben a biztosított lakóépület területe 145 m²-ben volt megjelölve, és az épület földszinti illetve tetőtéri része ezt az alapterületet meghaladja. Egyik alagsori helység sem volt biztosítva, hiszen a 20 m² melléképület az udvaron álló külön melléképületre vonatkozik.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott részíteleében kötelezte az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 3.134.434 forint tőkét, ennek 2008. február 29. napjától a kifizetés napjáig számított törvényes mértékű késedelmi kamatát, valamint

374.669 forint perköltséget. Ezt meghaladóan a felperes ingatlankárra eső biztosítási összeg címén előterjesztett keresetét elutasította.

Részítéletének tényállása szerint a **Település 1....** szám alatt található ingatlan vonatkozásában a peres felek 2002. március 20. napján „Házőrző családi otthon biztosítást” kötöttek.

2005. március 25. napján tett felperesi ajánlat folytán módosításra került a felek között létrejött biztosítási szerződés. Az épület vagyoncsoportok kategóriájában lakóépület-lakás megjelölés mellett L típusként feltüntetve 145 m² alapterület került biztosításra 150.000 forint négyzetméterenkénti egységáron és 21.750.000 forint biztosítási összeg mellett.

„A” épület vagyoncsoport megjelölés alatt melléképületként „G” jellel egy 20 m² alapterületű épület, négyzetméterenként 100.000 forintos egységárral 2.000.000 forint biztosítási összeggel került megjelöléssel, míg a 2/B. megjelölésű, nem lakáscélú helyiség rovatba biztosított ingatlanrész nem került megjelölésre.

A biztosítási díjtétel a lakóépület és melléképület együttesen a 23.750.000 forint biztosítási összege 1,4 %-a, évi 33.250 forint volt. A szerződés részét képezte a HB64-es számú záradék is, a javasolt épület biztosítási összeg alkalmazására vonatkozóan.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a biztosítási összege számítása szempontjából releváns alapterület 131,1 m² volt (88,4 m² földszinti alapterületű + 42,7 m² tetőtéri alapterület). Ugyanez a mosókonyha felszámításával (becsült 18 nm) 149,1 m².

A fenti ingatlan 2008. január 5. napján az alagsori (pincerészi) épületrészből kiinduló tűzkárban károsodott. A pincerész teljesen kiégett, a földem, a nyílászárók, a vakolatok, padozatok, gépészeti és villamosvezetékek, szerelvények tönkrementek.

Az alperes részéről eljáró **"A"** kárszakértő 2008. január 8. napján rögzítette az épületkárok tekintetében, hogy a garázs teljesen kiégett, vakolata lehullt. Statikus véleménye alapján a mennyezetet fagerendával alátámasztották, a robbanás a földemet megemelte, ennek jele a ház külső falán a földem síkjában található vízszintes repedés, illetve a lakószinten az ablakok körüli repedések.

Alperes felkérésre a **"B"** igazságügyi építési és ingatlanszakértő, valamint **"C"** szerkezetépítő mérnök, statikus szakértői véleményt készítettek a bekövetkezett a károkról, azok helyreállítási költségeiről.

A szakértők a helyszíni szemlét 2008. január 17-én tartották meg és szakvéleményben rögzítették, hogy a helyszíni szemle idejére a tető megsérült részei már kijavításra kerültek.

Az alperes ezen szakértői vélemény és a biztosítási szerződés alapján határozta meg a felperes részére fizetendő biztosítási összeg nagyságát. Az alperes a bontási, építési munkák és a járulékos költségek összegét Áfá-val növelten 4.527.295 forintban fogadta el, melyből épületkár címén 4.227.295 forintot kifizetett. A riasztórendszerben keletkezett kár címén 200.000 forintot és a helyreállítás ellenére fennmaradó értékcsökkenésre figyelemmel 498.000 forintot térített.

A tűzkárral összefüggésben az ingatlant érintő bontási munkálatok nettó 627.812 forint értékben, az építési munkálatok nettó 5.618.984 forint értékben, összesen áfával növelten 7.496.155 forint értékben merültek fel.

A „Házőrző családi otthon biztosítás ügyfél-tájékoztató és feltételek” elnevezésű általános szerződési feltétel szerint melléképület/nem lakás céljára szolgáló helyiségként a lakótérből közvetlenül meg nem közelíthető lakástól külön bejárattal rendelkező épületek/épületrészt tüntette fel, illetve a családi háznál külön álló, vagy a lakóházzal egybeépítettek külön bejáratú garázst, szerszámoskamrát, ólat, terménytárolót.

Az általános szerződési feltétel rögzítette, hogy alulbiztosítás akkor fordul elő, ha a biztosítási összeg alacsonyabb annál az értéknél, amelyből a károsodott vagyontárgyat újra fel lehet építeni, illetve pótolni lehet. Alulbiztosítottsághoz vezethet, ha a lakásnak nem az egész területét biztosítja az ügyfél. Nem vizsgál a biztosító alulbiztosítottságot, amennyiben a lakás biztosítási összegének meghatározásakor a biztosító által javasolt, vagy magasabb egységárat veszik alapul (HB64. záradék), illetve nem érvényesíti a biztosító az alulbiztosítás következményeit akkor sem, ha annak mértéke a 10 %-ot nem haladja meg.

Az elsőfokú bíróság a megismételt eljárásban a kereseti kérelem önállóan elbírálnak, a felperes keresetében ingatlankárként (keresetlevél 1. pont) megjelölt részére eső biztosítási összeg címén érvényesített követelés tekintetében a Pp.213.§ (2) bekezdése alapján részítélettel határozott, és megállapította, hogy a felperes keresetének e része a rendelkező részben írt mértékben alapos, azt meghaladóan alaptalan.

Álláspontja szerint a felek között nem volt vitatott a felperes biztosított minősége és az, hogy a biztosítás tárgyát képező ingatlan, illetve az abban tárolt ingóságok biztosítási esemény (tűz) folytán károsodtak. A vita a felek között a biztosított vagyontárgyak köre, illetve ehhez kapcsolódó ténybeli alapon az alulbiztosítás kérdése, valamint a helyreállítási költség mértéke tekintetében állt fenn.

Eldöntendő az volt, hogy a 145 m² lakóépület/lakás épület vagyongcsoportba az alagsori épületrészek beletartoznak-e, ha igen, milyen terjedelemben, és mi tekintendő a 2/A. vagyongcsoportként jelölt melléképületnek, az alagsori garázs ingatlanrész, vagy az udvaron külön álló melléképület.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a Ptk.207.§ (1) és (2) bekezdése szerinti értelmezési szabályok alkalmazása mellett, miután kockázat-elemzés is kapcsolódott a felperes ajánlattételéhez és a megajánlott négyzetméter alapú egységár került elfogadásra a felperes részéről, valamint a „Házőrző családi biztosítás” idézett rendelkezései, az ajánlatott alkalmazott betűjelzések magyarázatát megadó „Házőrző tarifakönyv” (39/A/3.) egybevetéséből a teljes biztosítottság megvalósulása állapítható meg.

Az általános szerződési feltétel melléképületnek a lakótérből közvetlenül meg nem közelíthető, a lakástól külön bejárattal rendelkező épületet, épületrészeket minősíti. Családi háznál ilyennek minősíti a különálló garázst, szerszámoskamrát, ólat, terménytárolót, vagy a lakóházzal egybeépített, de külön bejáratú garázst, szerszámoskamrát, ólat és terménytárolót.

Melléképületként - a fentiekkel összhangban - a főépülettel építési kapcsolatban lévő, de a lakótérből közvetlenül meg nem közelíthető külön bejárattal rendelkező épületrész, vagy a külön álló épületrész definiálja a tarifakönyv.

Az alagsori három helységből a garázs helyiség nem vitásan külön bejárattal rendelkező melléképületnek minősül.

A gardrób és a kondi szoba melléképületi jellegének kimondásához három feltétel is hiányzik, így nem tekinthetők a fenti fogalmak szerint melléképületnek: (bejárattal nem rendelkeznek, megközelíthetőek voltak ezen alagsori helyiségek a lakótérből is, funkció szerint sem felelnek meg az általános szerződési feltétel definíciójának (garázs, szerszámoskamra, ól, terménytároló) funkciójuk a lakáshoz kapcsolódó volt.

A melléképület jelleg hiánya részben abból fakad, hogy a lakótérből megközelíthető volt a kondi helyiség, és az abból nyíló gardrób, ezek külön önálló bejárattal nem rendelkeztek.

Ezt támasztotta alá az alperes érvelésével szemben a perben meghallgatott tanúk között "D", "E", "F", "G", "H", "I" és "J" vallomása. Maga az alperes megbízása alapján eljár "C" szakértő is akként nyilatkozott, hogy nem zárja ki, az alagsori helyiségek közvetlenül is megközelíthetőek voltak a lakásból.

Az átjárhatóság fennálltát támasztotta alá a perben beszerzett szakértői vélemény is, mely szerint az építés során a tervektől eltértek, az udvari kijárat beépítésre került, az egy L alakot jelentő szárnnyal, melyben a feljárat, bár erőltetett méretben, de kiépítésre került.

Emellett a kialakított helyiségek funkciói is a lakással való közvetlen kapcsolódást igénylik.

Az átjárhatóság tényét igazolta a felperes által csatolt fényképfelvétel is, melyen a konditeremből a lépcsőre nyíló ajtó is észlelhető.

Annak nincs jelentősége, hogy az alperes megbízásával eljár "B" tanú miért nem észlelt az erősen tűzkár által sújtott helyiségekben, hogy egy külön ajtó vezet a lakás felé a konditeremből. A vele egyszerre eljár "C" szakértő nem zárta ki a feljáró létét.

A későbbiekben kifejtettek szerint az ajánlatban rögzített négyzetméter adatok is az összejárhatóság tényét támasztják alá, gyakorlatilag megfelelt a releváns (biztosítandó) területnek az ajánlatban szereplő adat.

A 6/4/4. számú kockázatelbíráló adatlap valóban a fenti értelmezésnek ellentmondó adatot tartalmaz az összejárhatóság tekintetében. Ennek az eltérésnek a fenti számos, az összejárhatóság tényét kellően valószínűsítő adat fényében jelentősége nincsen, rögzítésre kerülhetett csupán figyelmetlenségből is tévesen.

Az összejárhatóság kérdésének - a másik két feltétele teljesülésének hiányán túl - amiatt sincs érdemi jelentősége, mert amennyiben mindhárom alagsori helyiség melléképületnek lenne tekinthető, abban az esetben éppúgy, mint a tarifakönyvben felhozott megépített, de be nem épített tetőtér figyelmen kívül maradna a területe a hasznos alapterület, ezen keresztül a biztosítási összeg és díj meghatározásánál.

Az alagsori garázs önálló bejárattal kell, hogy rendelkezzen, családi ház esetében mégsem kell külön biztosítani. Így a 20 m² melléképület biztosítása nem vonatkozhat az alagsori garázsra, de nem feleltethető meg sem alapterület, sem darabszám szerint a másik két alagsori helységnek sem. Így kizárásos alapon csak a különálló udvari melléképületre vonatkozhat. Egyedül ez a melléképület felel meg a szabályzat és a tarifakönyv fogalmi rendszere szerinti külön és biztosítandó melléképület kritériumainak.

A Házőrző tarifakönyv 4. oldala sorolja fel a családi ház biztosításánál azon épületrészeket, melyeket figyelembe kell venni a hasznos alapterület számításánál, ezáltal a teljes biztosítási lefedettség eléréséhez, illetve azokat, amelyeket figyelmen kívül kell hagyni. Perbeli esetben a földszint alapterülete a 48. sorszám alatti szakértői vélemény szerint 88,4 m², a tetőtérből azonban nem a teljes 70,1 m² nettó alapterület, csupán - az OTTÉK. szabályaival összhangban - a beépített tetőtér 1,9 méter belmagasság feletti területét kell figyelembe venni, amely 42 m². Ennek megfelelően a lakóterület 131,1 m².

A lakás biztosításához kapcsolt hasznos alapterületnek minősülő és figyelembe veendő területként csak a burkolt és fűtött alagsori helyiségek kerültek felsorolásra.

A per tárgyát képező ingatlan alagsori helyiségei ugyan burkoltak voltak, de nem fűtöttek, így alaksorban lévő helyiségként a hasznos alapterület számításakor nem kellett figyelembe venni e területrészt. Úgyszintén figyelmen kívül maradt a tarifakönyv szerint az alaksorban lévő garázs, mivel csak a földszinti garázst kell a családi ház biztosításánál értékelni.

Miután az alagsori helyiségek egyike sem számított a hasznos alapterület és ez alapján a biztosítási összeg a díjszámítás tekintetében, nem is kellett feltüntetni alapterület és darabszám szerint az ajánlaton sem az alagsori helységeket, végképp nem a családi házra vonatkozik 2/B. rovatban. Emiatt nincs is jelentősége a közvetlen összejárhatóságnak, illetve annak sem, hogy a felperes előadása szerint 15 m² alapterületű, míg a 48. sorszám alatti szakvélemény szerint vélhetően 18 m² alapterületű tervtől eltérően létesült mosókonyhai szárny hozzászámítandó-e a biztosítandó alapterülethez. Ebben az esetben a teljes biztosítottság eléréséhez biztosítandó 131,1 m² terület 146,1-149,1 m² közötti területnagyságra változik.

Ennek azonban az alperes helyreállítási kötelezettsége és mértéke szempontjából jelentősége nincs, mivel a felek szerződésének részét képező HB.64-es számú záradék szerint ugyanis nem érvényesíti a biztosító az alulbiztosítás követelményeit, ha annak mértéke nem haladja meg a 10 %-ot (9/A/1. alatt csatolt ÁSZF. 23. oldal).

Az elsőfokú bíróság nem értékelte a felperes terhére azt a tény, hogy az épületet a helyreállítás helyett lebontotta. Álláspontja szerint a felperes többszöri szemle lehetőséget biztosított, magatartása megfelel a Ptk.544.§ (1) bekezdésében foglaltaknak. A Ptk.557.§-a által szabályozott állapotváltoztatási tilalom pedig csak a kárbejelentés kézhezvételétől számított 5 munkanapig állt fenn.

A peradatok által igazoltan az első biztosítói szemlére 2008. január 8. napján, szakértő részéről a szemle 2008. január 17. napján került sor. Bontási engedély 2008. február 15. napján emelkedett jogerőre, annak elkészültét 2008. február 21. napján jelezték a hatóság felé. Így már a második szemle időpontjában sem állt fenn állapotváltoztatási tilalom.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a tűzkár esetekben a szakvállalkozó alperesnek akként kell elvégezni a kár felmérését, a helyszíni rögzítést, hogy utóbb a helyreállítást, vagy bontást követően is rekonstruálhatóak legyenek a biztosítási esemény időpontjában fennálló állapot releváns elemei. Amennyiben ezt a biztosító társaság elmulasztja, a hiányos kárfelmérésből következő bizonyítási nehézség nem hárítható át a felperesre.

Az elsőfokú bíróság az alulbiztosítás körében meghivatkozta a Ptk.533.§ (2) bekezdését. Álláspontja szerint a felperes az ingatlan egészét az alperes által javasolt és az alperes gyakorlata szerint értékelendő négyzetméter alapú újjáépítési költséghez rendelt biztosítási összeggel biztosította.

A HB.64-es számú záradék alkalmazására tekintettel - miután a becsülhető terület eltérés mindenképpen 10 % alá esik - nem érvényesítheti az alperes az alulbiztosítás követelményeit (Általános szerződési feltételek 23. oldal).

Az elsőfokú bíróság a helyreállítás körében elfogadta a szakértő 48. sorszám, 52/F/1. alatti és a szakértő személyes meghallgatása során kiegészített szakértői véleményt, amelyet aggálymentesnek ítélt.

Ez alapján a bontási munkálatok nettó összegét 628.012 forintban, míg az építési munkák nettó összegét mindösszesen 5.619.012 forintban határozta meg. Így a bontási és építési munkák együttes költsége a 20 % Áfá-val együtt 7.496.429 forint.

A fenti összegből az alperes megfizetett a felperes részére 4.527.295 forintot, így a különbözet 2.969.134 forint. A helyreállítás ellenére fennmaradó értékcsökkenést az alperes peren kívül 498.000 forint összegben megtérítette, ugyanakkor a szakértő által megállapított helyes összege - alperes által sem vitatottan - 663.300 forint, így a felperes javára 165.300 forint mutatkozik.

Ennek megfelelően a meg nem térített helyreállítási költség és értékcsökkenés együttes összegét 3.134.434 forintban határozta meg.

A részítélet vonatkozásában - a másodfokú eljárás perköltsége kivételével - a perköltség elkülöníthető volt, így arról a törvényszék a Pp.81.§ (1) bekezdése alapján rendelkezett.

A részítélet ellen az alperes fellebbezést nyújtott be, melyben elsődlegesen kérte a részítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására történő utasítását. Másodlagosan kérte a részítélet megváltoztatását és az ingatlan kárra eső biztosítási összeg címén előterjesztett felperes kereset elutasítását. Mindkét esetben igényt tartott a felmerült perköltsége megfizetésére.

Fellebbezésének indokolása szerint a perbeli ingatlan jelentős mértékben alulbiztosított, a szerződés szerinti biztosítási szolgáltatásnak tehát ennek megfelelően kell alakulnia.

A felperes által érvényesített igény a felek között vagyonbiztosítási szerződésen alapul, ezért elsősorban a szerződés tartalmából kell kiindulni. A szerződésben a biztosított vagyontárgy 145 m² alapterületű épület és 20 m² alapterületű melléképület került feltüntetésre. Tehát a biztosított ingatlan, mint biztosított vagyontárgy az előbbi paraméterekkel rendelkezik.

A szerződésben foglalt HB.64. záradék szerinti javasolt épületbiztosítási összeg a felperes által a szerződéskötéskor közölt adatok alapján került meghatározásra. Az alperes javaslata az épület és a melléképület alapterületi egységárára vonatkozik. Ez a javasolt összeg azonban nem vonatkozik az épület alapterületére. A záradékban foglalt kitétel, miszerint nem vizsgál a biztosító alulbiztosítottságot, arra vonatkozik, hogy a szerződésben foglalt alapterületű egységár és a tényleges újjáépítési érték közötti eltérés esetén nem érvényesül az alulbiztosítottságból eredő jogszabályi szankció. Ez azonban nem jelenti azt, amennyiben a biztosított, a közlései és változás-bejelentési kötelezettségét, illetve általánosságban a jóhiszemű joggyakorlás követelményét megszegve a valóságtól lényeges mértékben eltérő alapterületet jelöl meg, akkorsem vizsgálná az alulbiztosítottságot a biztosító.

Az elsőfokú eljárásban tényként került megállapításra, hogy a felperes ingatlana valóságban lényegesen eltér a biztosítási szerződésben foglaltaktól. Az épület alapterülete $68,3 \text{ m}^2$ (pinceszint) + $88,4 \text{ m}^2$ (földszint) + $42,7 \text{ m}^2$ (bruttó tetőtér) összesen $199,4 \text{ m}^2$. Ha a szerződés szerinti és a tényleges alapterületet vesszük figyelembe, akkor $34,4 \text{ m}^2$ alapterület különbség van, ami kb. 21 %-os különbségnek felel meg.

A perbeli esetben az ingatlanban $18,4 \text{ m}^2$ alapterületű garázs álláspontja szerint melléképületnek minősülhetne, hiszen az ajánlaton mindösszesen 20 m^2 alapterületnyi melléképület került feltüntetésre. A továbbiakban annak vizsgálata, hogy lakó vagy melléképületnek minősül az adott helyiség, csupán másodlagos, mert a biztosított és a tényleges alapterület összevetésével az alulbiztosítottság mértéke megállapítható.

Hivatkozott arra is, hogy az elsőfokú bíróság alapterület számítása életszerűtlen, illetve elfogadhatatlan, hiszen az ingatlan hasznos alapterületéhez számítandó a gardrób illetve a kondi helyiség. Életszerűtlen, hogy e két helyiséget fűtés nélkül rendeltetésszerűen használni lehessen.

Elfogadhatatlan, hogy az elsőfokú bíróság úgy értelmezi a szerződést, a családi ház esetén a nem földszinti garázst nem kell figyelembe venni.

A megtartott fellebbezési tárgyaláson (4. sorszámú jegyzőkönyv 2. oldal) kiemelten hivatkozott arra, hogy az elsőfokú bíróság ítéletében nem adta kellő indokát annak, hogy a "B" tanúvallomást miért nem fogadta el. Ugyancsak hangsúlyozta, hogy a szerződés szerinti alapterület és a tényleges alapterület lényegesen eltér egymástól, a felek közötti szerződésben 145 m^2 alapterületű lakóépület + 20 m^2 alapterületű melléképület került feltüntetésre. Ugyanakkor az elsőfokú ítélet alapján a bíróság az alperest $199,4 \text{ m}^2$ alapterületű épület utáni újjáépítési érték megfizetésében marasztalta. Ekörben hivatkozott a bíróság által beszerzett igazságügyi műszaki szakértői szakvéleményben foglaltakra. Megállapítható, hogy az elsőfokú bíróság az alapterületnél figyelembe kívül hagyott építményrészek után is meghatározta az újjáépítési értéket, ez a bíróság által megítélt összegben is jelentkezik.

A felperes fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztett elő.

Az ítélet tábla az alperes fellebbezését a Pp.253.§ (3) bekezdése alapján a fellebbezési kérelem illetve az ellenkérelem korlátai között bírálta el, és azt az alábbiak szerint alaptalannak ítélte.

Az ítélet tábla elsődlegesen azt vizsgálta, hogy az újabb eljárásban az elsőfokú bíróság a Győri ítélet tábla Pf.V.20.385/2010/5. sorszámú hatályon kívül helyező végzésében foglaltaknak eleget tett-e. Úgy ítélte meg, hogy az elsőfokú bíróság a meghivatkozott végzésben foglaltaknak a részítélet vonatkozásában maradéktalanul eleget tett és az előírt bizonyítási eljárást lefolytatta, e körben megalapozott tényállást állapított meg.

Ezt követően az alperesnek a tárgyaláson előterjesztett fellebbezési érvelésére figyelemmel azt vizsgálta, megállapítható-e, hogy az elsőfokú bíróság "B" tanúvallomása vonatkozásában megsértette a Pp.221.§ (1) bekezdésében előírt indokolási kötelezettségét.

Az ítélet tábla nem osztotta az alperes azon fellebbezési érvelését, hogy az elsőfokú bíróság nem adta indokát annak, hogy "B" tanúvallomását miért nem fogadta el.

Az elsőfokú bíróság ítélete indokolásának 9. oldal 4.-7. bekezdéseiből tényként állapítható meg, hogy az elsőfokú bíróság igen körültekintően megindokolta, hogy a gardrób és a kondi szoba helyiségek melléképületi jelleg hiánya részben abból fakad, hogy a lakótérből megközelíthető volt a kondi helység és az abból nyíló gardrób és ezek külön önálló bejáratral nem rendelkeztek. Az elsőfokú bíróság ezen ténymegállapítását hitelt érdemlően alátámasztotta az elsőfokú bíróság által is meghivatkozott "D", "E", "F" (13. sorszámú jegyzőkönyv) "G" (15. számú jegyzőkönyv), "H" (29. számú jegyzőkönyv), "I" (30. számú jegyzőkönyv) és "J" tanúk vallomása. Ugyanakkor az alperes megbízása alapján eljáró "C" szakértő a 15. jegyzőkönyv 8. oldal 3. bekezdésében akként nyilatkozott, hogy „Nem zárom ki, hogy a felperes elmondása szerint a konditeremből indulhatott felfelé lépcső”.

Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság a beszerzett igazságügyi műszaki szakértői szakvélemény alapján, hogy az építés során a tervektől eltérés történt. Az udvari kijárat beépítésre került a L alakot jelentő szárnnyal, amelyben a feljárat bár erőltetett méretben, de kiépítésre került, emellett a kialakított helyiségek funkciói (konditerem, gardrób) is a lakással való közvetlen kapcsolódást igénylik.

Ugyancsak az átjárhatóság tényét támasztotta alá a felperes által csatolt fényképfelvétel, melyen a konditeremből a lépcsőre nyíló ajtó is észlelhető (7. számú jegyzőkönyvhöz F/3. sorszám alatt csatolva).

A fenti részletesen meghivatkozott bizonyítékok tükrében az elsőfokú bíróság helyesen és megalapozottan jutott arra az álláspontra, hogy nincs relevanciája annak, hogy az alperes megbízásából eljáró "B" tanú miért nem észlelte az erősen tűzkár által sújtott helyiségben a külön ajtó meglétét.

Arra is megalapozottan hivatkozott az elsőfokú bíróság, hogy ekörben a részletesen megjelölt bizonyítékok és szakértői vélemény alapján szintén nem releváns, hogy a 6/4/4. számú kockázatelbíráló adatlap a fenti értelmezésnek ellentmondó adatokat tartalmaz az összejárhatóság tekintetében.

Így az ítélet tábla megítélése szerint az elsőfokú bíróság a Pp.221.§ (1) bekezdésében előírt indokolási kötelezettségének ebben a kérdésben maradéktalanul eleget tett.

Ezt követően az ítéltábla a fellebbezésben felhozott érvekre figyelemmel azt vizsgálta, hogy a peres felek biztosítása mire terjed ki, fennáll-e alulbiztosítás vagy sem.

A 48. sorszámú igazságügyi műszaki szakértői szakvélemény adataiból megállapíthatóan a szakértő feladatát - többek között - az képezte, hogy állapítsa meg a tűzkárban károsodott ingatlan káridőponti helyreállítási költséget és kalkulálja a törmelék eltakarítási költséget is. Ezen túlmenően nem vitásan a szakértő feladatát képezte többek között az is, határozza meg a tervek és a fényképfelvételek alapján, hogy milyen alapterületű helységekből állt a per tárgyát képező ingatlan, a tetőtéri helységeknél nettó és bruttó négyzetméter értéket is jelölje.

Tehát a szakértőnek nem képezte feladatát annak megállapítása, hogy a perbeli ingatlannál mekkora volt a biztosított alapterület nagysága, hiszen ez jogi kérdés, ennek eldöntése a bíróság feladata.

Ugyanakkor a szakértő nem vitásan az épület teljes nettó értékét $226,8 \text{ m}^2 + 18 \text{ m}^2$ -ben illetve az épület hasznos területét $199,4 \text{ m}^2 + 18 \text{ m}^2$ -ben határozta meg.

Ekörben azonban az ítéltábla megítélése szerint az elsőfokú bíróság helyesen hivatkozott a „Házőrző családi otthonbiztosítás általános szerződési feltételei (9/A/1.) illetve „Házőrző tarifakönyv (39/A/3.) foglaltakra.

A „Házőrző tarifakönyv” 4. pontja tartalmazza, hogy az ingatlan hasznos alapterületénél mit kell figyelembe venni illetve mely helységek maradnak figyelmen kívül. A 4. pont szerint egyértelműen nem kell figyelembe venni: „alagsorban lévő garázs, erkély, terasz, nem lakáscélú alagsorban lévő helységek (pl: tároló, kazánhelység). A fentiek alapján az elsőfokú bíróság tehát helyesen jutott arra az álláspontra, hogy a perbeli ingatlan vonatkozásában az alulbiztosítottság nem áll fenn, hiszen az alagsorban lévő gardrób és kondi szobát - mivel az ítéletben részletesen meghivatkozott indokok alapján melléképületnek nem minősülnek - a tarifakönyv előbb meghivatkozott 4. pontja értelmében a hasznos alapterület számításánál nem kell figyelembe venni, valamint az alagsorban lévő garázst sem.

Így az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a teljes biztosítottság eléréséhez biztosítandó volt $131,1 \text{ m}^2$ illetve $146,1\text{-}149,1 \text{ m}^2$ területnagyság, amennyiben a 48. sorszám alatti szakértői vélemény szerint 18 m^2 alapterületű mosókonyhát is figyelembe vesszük.

Ekörben pedig helyesen hivatkozott arra, hogy az ÁSZF. 23. oldala G. pontja értelmében „Nem vizsgál a biztosító alulbiztosítottságot, ha :

Ön a lakóépület (lakás) biztosítási összegének meghatározásához az általunk javasolt vagy magasabb egységárat vette figyelembe (HB.64. számú záradék). Nem érvényesítheti a biztosító az alulbiztosítási következményeit, ha annak mértéke nem haladja meg a 10 %-ot”.

A fentiekből pedig egyértelműen megállapítható, hogy a 145 m^2 alapterülettel szemben a $149,1 \text{ m}^2$ a 10 %-ot nem haladja meg, ezen túlmenően pedig a felperes a lakóépület biztosítási összegének meghatározásakor a biztosító által javasolt magasabb egységárat elfogadta és ez került figyelembe vételre.

Mindezen indokok alapján az ítéltábla az elsőfokú bíróság részítéletét a Pp.253.§ (3) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az alperes a másodfokú eljárásban pervesztes lett, ezért az ítéltábla a Pp.78.§ (1) bekezdése értelmében kötelezte a pervesztes alperest a felperes felmerült másodfokú perköltségének a megfizetésére.

Győr, 2013.évi december hó 5. napján

Dr.Ábrahám Éva sk.
a tanács elnöke

Dr.Vass Mária sk.
előadó bíró

Dr.Maurer Ádám sk.
bíró