

A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.V.21.432/2014/4.

A Kúria a dr. Tihanyi Péter ügyvéd által képviselt I. rendű és II. rendű felpereseknek, a dr. Baranyi Sándor ügyvéd által képviselt alperes ellen, kártérítés megfizetése iránt, a Tiszafüredi Járásbíróság előtt, 2.P.20.180/2012. szám alatt indított, majd a Szolnoki Törvényszék 2014. április 2. napján meghozott, 7.Pf.20.143/2014/6. számú jogerős ítéletével befejezett perében, az alperes részéről, 55. sorszám alatt előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg a felpereseknek 15 nap alatt 90.000 (kilencvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Megállapítja, hogy a le nem rótt 344.230 (háromszáznegyvennégyezer-kettőszáz-harminc) forint felülvizsgálati eljárási illeték az államot terheli.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperesek 2003. évben megvásárolták az építési telket, amelyen azonban az alperes építési tilalmat rendelt el. Erre tekintettel felajánlotta a felperesek részére csereingatlanként az építési telket, akik azt elfogadták, majd arra adásvételi szerződést kötöttek az alperessel. Ennek során az alperestől az ingatlant érintő esetleges belvizekről semmilyen tájékoztatást nem kaptak. A felperesek az ingatlanon 2008-2009. években az alperes által kiadott engedélyek alapján épületet emeltek. A 2010. évben tapasztalt csapadékos időjárás alkalmával a felperesek észlelték, hogy az udvaron áll a víz, a felépítmény aljzatbetonja megsüllyedt, és elvált a fő-és válaszfalaktól, a padlófűtés tönkrement, a bútorok pedig deformálódtak. Azóta az épületben a víz jelenléte folyamatosan megfigyelhető. A felperesek a jelen peres eljárást megindító keresetükben az ebből származó káraik megtérítése iránt

támasztottak igényt az alperessel szemben. Követelésüket arra alapították, hogy álláspontjuk szerint az alperes az adásvételi szerződés megkötése során, a belvíz tekintetében elmulasztotta az őt terhelő tájékoztatási kötelezettségét.

Az elsőfokú bíróság ítéletével arra kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felpereseknek 3.442.308 Ft kártérítést, valamint rendelkezett annak késedelmi kamatairól és a perköltség viseléséről is. Döntését a másodfokú bíróság jogerős ítéletével helyben hagyta. Igazságügyi szakértő szakvéleményének felhasználásával mindkét bíróság igazoltnak látta, hogy az adásvételi szerződés megkötése idején az alperes számára már ismert volt az eladott ingatlant is magába foglaló településrész belvíz problémája. Ennek alapján megállapították, hogy az alperes ebben a körben nem tett eleget az eladót terhelő tájékoztatási kötelezettségnek, melyből arra a következtetésre jutottak, hogy mindez kellő alapul szolgál az alperes kártérítési felelősségének megállapításához. A bíróságok elfogadták azonban a szakvélemény azon megállapítását is, amely szerint az eladó említett mulasztása a felperesi kár bekövetkezésének csupán az egyik rész-oki tényezője, mert annak keletkezésében ezen túlmenően tervezési és kivitelezési hiányosságok is közrehatottak. Ezek között különösen jelentős hatása volt az épület alatti talaj szakszerűtlen feltöltésének és tömörítésének. Ezért az elsőfokú bíróság a felperesekre kedvezőbb, 2/3-1/3 arányú kármegosztást alkalmazott, amellyel a másodfokú bíróság is egyetértett. A törvényszék kiemelte, hogy megfelelő tájékoztatás birtokában a felperesek dönthettek volna más ingatlan megvásárlása, vagy más építési anyagok és más kivitelezési technika választása mellett.

A jogerős ítélet ellen az alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet annak hatályon kívül helyezése, az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatása és a kereset teljes terjedelmű elutasítása érdekében. Álláspontja szerint a felperes kára nem a tájékoztatás elmulasztásával, hanem kizárólag a tervezési és építési munkálatok fogyatékoságaival áll okozati összefüggésben. Hangsúlyozta, hogy a felperesek az építkezés során az általános műszaki követelményeket sem elégítették ki. Megfelelően megválasztott feltöltési és tömörítési technológia mellett a károk nem következtek volna be.

A felperesek felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult.

A Kúria megállapította, hogy a felülvizsgálati kérelem nem alapos.

Az alperes a rendkívüli perorvoslatát megalapozó jogsértést a kártérítési felelősséget megalapozó okozati összefüggés téves jogi megítélésében jelölte meg. [Pp. 270. § (2) bekezdése] Ezért a

jogerős ítélet ebben a keretben volt felülbírálnak. [Pp. 275. § (1) bekezdése]

A régi Ptk. 339. § (1) bekezdése úgy rendelkezik, hogy aki másnak jogellenesen kárt okoz, köteles azt megtéríteni. Montesül a felelősség alól, ha bizonyítja, hogy úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható. A 340. § (1) bekezdése pedig kimondja, hogy nem kell megtéríteni a kárnak azt a részét, amely abból származott, hogy a károsult elhárítási kötelezettségének nem tett eleget.

A perben az alperes mind a védekezése során, mind pedig felülvizsgálati kérelmében figyelmen kívül hagyta azt a tényt, miszerint a lefolytatott bizonyítási eljárás feltárta, hogy a felperesek épületének károsodása több okra vezethető vissza, míg a felülvizsgálati kérelemben megjelölt felperesi mulasztás ezeknek csupán egyike. Amennyiben a kár bekövetkezése több okra vezethető vissza, nem lehet azok egyikét kiemelni és a többitől elszigetelten értékelni, hanem azokat együttesen és az okfolyamatok alakulására gyakorolt hatásukkal arányos módon kell mérlegelni.

Az alperes helyesen hivatkozott felülvizsgálati kérelmében arra, hogy a felperes oldalán kimutatható tervezési és építési hiányosságok elmaradása a kár bekövetkezésének az elmaradását eredményezhette volna. Figyelmen kívül hagyta azonban, hogy ugyanezzel a következménnyel járt volna az is, ha az adásvételi szerződés megkötése alkalmával a belvízzel kapcsolatos problémákat a felperesek tudomására hozta volna. Ennek elmulasztásával pedig megfosztotta a felpereseket attól a lehetőségtől, hogy más ingatlant, vagy más építési anyagokat, illetve más kivitelezési technológiát választhasson.

Emellett az alperes terhére kellett értékelni azt a szakvéleménnyel bizonyított tényt is, miszerint a felpereseknek eladott telek építési célra nem volt alkalmas, a rendszeresen előforduló belvíz miatt rendeltetésszerű használatra sem a kert, sem az építmények nem feleltek meg. Emellett az építési engedély kiadásának műszaki feltételei sem álltak fenn. Ez utóbbit az alperesnek, mint építési hatóságnak nyilvánvalóan ismernie kellett, míg a felpereseknek nem kellett számolniuk azzal, hogy az engedéllyel egyezően emelt épületük rendeltetésszerű használatra alkalmatlan lesz. Okkal bízhattak abban, hogy amire a hatóság engedélyét megkapták, azzal ilyen problémák nem merülhetnek fel.

Ezért az első-és másodfokú bíróság egyaránt helyesen értékelte a kár bekövetkezésében való alperesi közrehatás tényét és arányát, valamint helyesen alkalmazta a kármegosztásnak a fent idézett szabályait. Ezért a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdése alkalmazásával hatályában fenntartotta.

Az alperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett sikerre. Ezért a Pp. 270. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján a felülvizsgálati eljárásban felmerült költségeit magának kell viselnie, továbbá köteles megtéríteni a felperesek jogi képviselőjével kapcsolatban, a pernek ebben a szakaszában felmerült költséget.

Az alperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli. [Itv. 5. § (1) bekezdés b) pontja és a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése]

Budapest, 2015. szeptember 28.

Dr. Molnár Ambrus s.k. a tanács elnöke előadó bíró Dr. Szűcs József s.k. bíró Dr. Madarász Anna s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő