

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Pf.II.21.405/2016/4. szám

A Szegedi Ítéltábla a Dr. Farkas Ügyvédi Iroda (ügyintéző ügyvéd: dr. Farkas István) által képviselt felperesnek - a dr. Tóth Benedek ügyvéd által képviselt**Társasházközösség** alperes ellen személyiségvédelmi igény érvényesítése iránt indított perében a **(település neve)**i Törvényszék 2016. szeptember 1. napján kelt 8.P.20.291/2015/22. számú ítélete ellen a felperes 25. és az alperes 27. sorszám alatt benyújtott fellebbezése alapján lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

r é s z í t é l e t e t:

Az elsőfokú bíróság ítéletét részítéletnek tekinti, és azt részben, az alábbiak szerint megváltoztatja:

Az alperes által a felperesnek fizetendő marasztalás összegét 1 000 000 (egymillió) Ft-ra és annak az elsőfokú ítélet szerinti mértékű és tartamú kamatára felemeli.

Az alperes által fizetendő elsőfokú eljárási illetéket 60 000 (hatvanezer) Ft-ra felemeli. Megállapítja, hogy az állam terhén maradó elsőfokú eljárási illeték összege 120 000 (százhuszezer) Ft.

A felperes által fizetendő elsőfokú perköltség összegét 63 500 (hatvanháromezer-ötszáz) Ft-ra leszállítja.

Egyebekben az elsőfokú részítéletet helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 20 000 (húszezer) Ft fellebbezési eljárási költséget.

A feljegyzett 192 000 (százkilencvenkettőezer) Ft fellebbezési eljárási illetékből az alperes 52 000 (ötvenkettőezer) Ft-ot köteles megfizetni az állami adóhatóság felhívására a Magyar Államnak, míg az ezt meghaladó 140 000 (száznegyvenezer) Ft fellebbezési eljárási illeték az állam terhén marad.

A részítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

A felperes tulajdonosa a **(település neve), (ingatlan címe)**. szám alatti, az alperesi társasházközösséghez tartozó lakásnak. Az ötszintes épület 1969-ben épült, a felperes 1990. óta tulajdonos. A lakás alatt húzódó társasházi közös tulajdonban álló közüzemi szennyvízvezetékben 2008. áprilisban, októberben, 2009. év tavaszán, 2010. június, augusztus és október hónapokban, 2011. szeptember 8-án és 11-én dugulás keletkezett. A 2008. áprilisában jelentkező dugulás következtében a szennyvíz visszaáramlott a felperes lakásába, és kifolyt a wc, a fürdőszoba, az előszoba, a konyha és a kamra helyiségekbe. A továbbiakban pontosan meg nem határozható alkalommal a szennyvíz visszafolyása a wc helyiségben volt észlelhető. A dugulásokat tanú 1 magasnyomású mosással szüntette meg 2011. évet megelőzően, míg 2011. évben tanú 3 csőtisztító spirált alkalmazott. A dugulás elhárítása érdekében a szakembereknek a wc csészét a helyéről ki kellett emelniük, e tevékenységük során a szennyvíz a helyiségben szétfolyt.

A felperes 2008. december 8-án az alperes közös képviselőjéhez fordult az ismétlődően jelentkező dugulás okának kivizsgálása és a feltárt hiba elhárítása végett. Jelezte, hogy tanú 1 véleménye szerint a hiba felderítése érdekében szükséges a csőrendszer átkamerázása. Erre a 2010. október 29-i dugulás elhárítása során került sor, amikor tanú 1 az alperes megrendelésére csőkamerás felvételt készített. Ennek során megállapítást nyert, hogy a felperesi lakás wc-jétől indulóan kb. 4 méterre a társasház közös tulajdonú szemétdobó helyisége alatti részen gyökérbenövés miatt a cső keresztmetszete 50-60 %-ban szűkült. A vizsgálat elvégzésekor jelen volt az alperesi közös képviselő megbízásából tanú 2 és tanú 5 tulajdonostárs is. Az alperes részéről intézkedés nem történt.

A felek 2012. július 12. napján egyeztető megbeszélést tartottak, az erről készült feljegyzésben rögzítették, hogy a felperes szennyvíz-elvezetési problémái 2008. évtől fennállnak. Megállapodtak abban, hogy az alperes elvégezteti a **(B.)** Zrt-vel a gerincvezeték kamerázását, tisztítását, és a szükséges további intézkedéseket is megteszi. A **(B.)** Zrt. Csatornahálózati Üzeme által 2012. augusztus 28. napján végzett vizsgálat eredményeként megállapítást nyert, hogy a csővezetékben gyökérbenövés miatt két helyen 30 % illetve 70 % átmérőcsökkenés alakult ki. Az alperes megrendelésére 2012. október 13-án a csatorna cseréje megtörtént, annak, valamint az ezzel felmerülő bontási, helyreállítási munkák költségét az alperes viselte.

A felperes módosított keresetében nevesített személyhez fűződő jogai megsértésének megállapítását, az alperes 1 700 000 Ft nem vagyoni és 1 050 000 Ft vagyoni kártérítés megfizetésére kötelezését kérte. Keresetét azzal indokolta, hogy az alperes elmulasztott intézkedni a dugulás okainak feltárása és elhárítása iránt, így a többszöri szennyvíz-visszaáramlás illetve annak reális veszélye miatt lakásának használatában korlátozva volt. Előadta, annak a tudata, hogy lakása baktériumszennyezésnek van kitéve, továbbá az alperes magatartása (együttműködés, empátia hiánya) nála pszichés károsodást eredményezett. Állította, hogy a szennyvíz visszaáramlása miatt a lakásának forgalmi értéke 500 000 Ft-tal csökkent, ugyanis a padlóburkolat, a falazat és a bútorzat szennyezett felületén megtapadó kórokozók miatt fertőzésveszély áll fenn, amelyről az ingatlan esetleges értékesítése esetén a vevőt tájékoztatnia kell. Kiemelte, ugyanezen okból elmaradt családi rendezvények tartása a lakásban, és unokája sem tartózkodhatott az otthonában. A korlátozott lakáshasználatra hivatkozással elmaradt vagyoni előny címén 300 000 Ft megtérítését kérte. Állította, a konyhabútor tönkrement, annak cseréje, valamint a lakás festése 250 000 Ft kárt eredményez.

Keresetének alátámasztására a 2013. március 4. napján kelt tanú 8, és a 2011. szeptember 25-én készült tanú 7 igazságügyi szakértők által készített szakértői véleményeket, valamint a (L.) Kft-től származó talajvizsgálati jelentéseket csatolta.

Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Állította, hogy felróhatóság nem terheli, mivel a felperes valamennyi jelzésére intézkedett a dugulás elhárításáról és viselte annak költségeit. Előadta, a hiba okának feltárása bonyolult feladat volt, vizsgálandó volt továbbá az is, hogy az elhárítás kinek az érdekkörébe tartozik. A felperes által állított dugulás tényét nem vitatta, azt azonban igen, hogy a visszaáramló szennyvíz a felperes lakását előntötte. Vitatta a kár bekövetkeztét és összecszerűségét is. Hivatkozott arra, hogy a konyhaszekrény cseréje nem történt meg, a festés nem igazolt. Állította, hogy a szennyvízcső cseréje és a bontási munkák helyreállítása következtében a lakás forgalmi értéke nem változott. Elévülési kifogást is előterjesztett, arra alapítottnak, hogy a felperes kárigényét az első dugulás 2008. április 4-i bekövetkeztét követő 5 év elteltével, csak 2013. június 28. napján terjesztette elő. Vitatta a szakértői vélemények megállapításait, valamint hivatkozott arra, hogy a laboratóriumi jelentést készítő gazdasági társaság az adott vizsgálatra akkreditációval nem rendelkezik, és a jelentés tartalmából a felperes által hivatkozott következtetés sem vonható le.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 350 000 Ft-ot, valamint annak 2010. december 1. napjától a kifizetés napjáig járó késedelmi kamatát. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Megállapította, hogy 159 000 Ft eljárási illeték az állam terhén marad, az alperest pedig 21 000 Ft eljárási illeték megfizetésére kötelezte. Marasztalta a felperest az alperes 130 000 Ft perkölségében.

Elsőként az alperes elévülési kifogását vizsgálva azt alaptalannak találta. Rámutatott, az alperes magatartásának jogellenessége folyamatos mulasztásban nyilvánult meg, amely a 2012. szeptemberi javítással szűnt meg, ezért ezen időpontot kell az elévülési határidő kezdő időpontjának tekinteni.

Megállapította, a társasházi közös tulajdonban lévő szennyvízvezeték karbantartása illetve javítása az alperes feladata. A felperes 2008. decemberétől valamennyi előforduló dugulás alkalmával jelezte a meghibásodás okának feltárásával kapcsolatos igényét, illetve kérte az ezzel kapcsolatos probléma közgyűlési napirendre tűzését. A 2010. október 29. napján végzett vizsgálat alapján pedig egyértelművé vált az is, hogy a közös tulajdonú csőszakasz meghibásodása okozta a dugulásokat, ezért megítélése szerint az alperes nem az adott

helyzetben általában elvárható módon járt el, amikor a hibát csak 2012. szeptemberében hárította el, így mulasztását kimenteni nem tudta. Álláspontja szerint a dugulás többszöri előfordulása és az újabb dugulás előfordulásának a lehetősége a tulajdonhoz, az egészséges lakókörnyezethez való jog sérelmét eredményezi. Rámutatott, a peradatok alapján megállapítható, hogy a dugulás velejárója a szennyvíz visszaáramlása, amelynek tényét a meghallgatott tanúk vallomása (tanú 7, tanú 4, tanú 1, tanú 8) alátámasztja. Tényként fogadta el, hogy a kialakult helyzet miatt a felperes folyamatos készenléti állapotban volt, ami együtt járt bizonytalanság, nyugtalanság érzetével, és ez olyan lelki megterhelést jelentett, ami nem vagyoni kártérítéssel kompenzálható. Az elszenvedett sérelmekhez igazodóan 300 000 Ft nem vagyoni kártérítést ítélt arányban állónak.

Az érvényesíteni kívánt vagyoni kár összegét 50 000 Ft erejéig találta megalapozottnak. Utalt arra, a felperesnek valamennyi dugulás elhárítása során jelen kellett lennie, a szennyeződés mértékétől függően takarítást, fertőtlenítést kellett végeznie, miután pedig az alperes hosszabb ideig nem tett intézkedést, jogai megóvása érdekében hivatalokhoz fordult, leveleket szerkesztett, a lakótársaktól aláírást gyűjtött. Mindezzel kapcsolatban nyilvánvalóan merült fel költsége, ennek összecszerűsége azonban nem határozható meg, így a vagyoni kár összegét az 1959-es Ptk. 359. § (1) bekezdése

alapján általános kártérítésként ítélte meg. Alaptalannak találta a konyhaszekrény cseréjével és a festés költségével kapcsolatosan érvényesíteni kívánt igényt, mert a felperes nem bizonyította a csőcserét megelőzően végzett festési munkálatok tényét és költségét, továbbá a konyhabútor cseréjét sem. Elfogadta azt a felperesi állítást, hogy a dugulások alkalmával a lakáshasználat időlegesen korlátozott volt, megállapította ugyanakkor, hogy az alperes részéről a közvetlen dugulás elhárítása érdekében minden esetben történt intézkedés rövid időn belül, így megítélése szerint a korlátozott használattal összefüggésben az alperest mulasztás illetve felróhatóság nem terheli. Nem találta bizonyítottnak a forgalmi értékcsökkenés bekövetkeztét sem, utalva arra, hogy 2012. évben az alperes a hibát elhárította, a helyreállítás megtörtént. Kifejtette, a felperesnek a lakást nem áll szándékában értékesíteni, így csupán feltételezés az, hogy a potenciális vevő tájékoztatása negatívan befolyásolja az ingatlan vételárát.

Az újabb szakértői vélemény beszerzésére vonatkozó alperesi indítványt mellőzte, mert álláspontja szerint attól érdemi információ nem várható az idő múlása illetve az elvégzett javítás miatt. Nem találta a bizonyítékok köréből kizárhatónak tanú 1 tanúvallomását önmagában a felpereshez fűződő ismeretségi viszonya miatt, vallomása ugyanis az egyéb peradatokkal összhangban áll.

Az ítélet ellen a felperes és az alperes egyaránt fellebbezett.

A felperes fellebbezésében az elsőfokú ítélet módosított keresete szerinti megváltoztatását kérte. Hangsúlyozta, a 2013. március 4. napján kelt, tanú 8 igazságügyi szakértő által készített vélemény igazolja a károkozó magatartás miatti forgalmi értékcsökkenést. Érvéle szerint az értékcsökkenés ténye nem az értékesítési szándéktól függ, az ezzel kapcsolatos vagyoni kárigényét önmagában a károkozás ténye megalapozza.

Tévesnek minősítette az elsőfokú ítélet azon megállapítását, miszerint a korlátozott lakáshasználattal összefüggésben az alperes kártérítési felelőssége nem állapítható meg. Megítélése szerint a korlátozott lakáshasználat nemcsak a szennyvízbetörések időpontjában valósult meg, hanem mindaddig, amíg a javítás nem történt meg.

Kiemelte, a szakértői vélemények alapján bizonyított az is, hogy a konyhabútor a szennyvízzel oly mértékben megszívta magát, hogy tönkrement, ezzel a kár bekövetkezett. Előadta, a bútor cseréjére a károsodás bizonyíthatósága érdekében nem került sor. Ugyanezt az álláspontot foglalta el a festés költségeit illetően is.

A nem vagyoni kárigénye kapcsán hangsúlyozta, az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta, hogy az alperes magatartása súlyosan jogellenes volt, hiszen éveken át elmulasztotta megtenni a hiba végleges elhárításához szükséges lépéseket. Előadta, testi, lelki egészsége, mentális állapota oly mértékben romlott, károsodott abban a tudatban, hogy az élete munkájának eredménye, a lakása baktériumok tanyája, hogy pszichiáter segítségét kellett igénybe vennie. Nem hagyható figyelmen kívül véleménye szerint az sem, hogy négy éven át folyamatosan próbálta elérni a probléma megszüntetését, azonban az alperes nem vette komolyan az igényét, a tulajdonostársak gyakorlatilag beszámíthatatlannak tartották, kinevették, és ez az állapot jelenleg is tart. Kifogásolta, hogy a pszichikai igénybevétele túl figyelmen kívül hagyta az elsőfokú bíróság azt a tény is, hogy lánya a terhessége idején már nem tudott a lakásban tartózkodni, és hogy az ottani családi rendezvények is elmaradtak. Álláspontja szerint mindezen sérelmekkel nem áll arányban az elsőfokú bíróság által megítélt kárpótlás összege.

Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság az alperest a pervesztességéhez igazodóan nem kötelezte a jogi képviselővel felmerült költsége megfizetésére. Utalt arra is, hogy a pertárgy értéke a kereset leszállítása folytán nem 3 000 000 Ft, hanem 2 750 000 Ft volt.

Az alperes fellebbezésében az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatásával a felperes keresetének teljes egészében történő elutasítását kérte. Változatlan álláspontja szerint a felperes követelése elévült. Kiemelte, a felperes kárigényét a szennyvízkiömlésre alapította, ilyen azonban bizonyítást nem nyert. Álláspontja szerint ennek az elvi lehetősége kizárólag az első, a 2008. áprilisi dugulásnál állt fenn, ebben az esetben viszont az elévülés e szennyvízelöntéssel megkezdődött, következésképp a felperes kárigénye annak érvényesítését megelőzően elévült. Hivatkozott arra is, hogy az elsőfokú bíróság „túlterjeszkedett” a kereseten: a felperes kárigényét a szennyvíz-elárasztásból származtatta, ehhez képest az elsőfokú bíróság a dugulások miatt ítelt meg kártérítést a felperesnek. Véleménye szerint az elsőfokú bíróság a tényállást - részben annak hiányos megállapítása miatt - tévesen értékelte. Így figyelmen kívül hagyta, hogy a felperes által tett intézkedések egy része (pl. békéltető testülethez, polgármesteri hivatalhoz fordulás, rendkívüli közgyűlés kezdeményezése, közgyűlésre napirendi pont felvétele) a probléma megoldására alkalmatlanok voltak, másrészt azok egy részéről nem is volt tudomása. Megítélése szerint iratellenes az az ítéleti megállapítás, hogy hosszabb ideig nem mutatott együttműködést, a peradatok ugyanis alátámasztják, hogy lehetőségeihez képest folyamatosan törekedett a probléma megoldására. Kiemelte, figyelmen kívül hagyta az elsőfokú bíróság, hogy a hiba feltárása érdekében készült csőkamerázási felvételt - amelyet az alperes fizetett - a felperes többszöri kérése ellenére sem adta ki. Állította, hogy ennek hiányában nem tudta meghatározni azt a helyet, ahol a hiba oka megszüntethető volt. Megítélése szerint ezt meghaladóan is megállapítható, hogy a felperes megszegte a kármegelőzési, kárenyhítési kötelezettségét, hiszen a lánya élettársa víz- és gázvezeték szerelő, ennek ellenére semmilyen intézkedést nem tett a probléma megoldására, illetve tanú 1 javaslatára az 50-100 000 Ft költséggel járó visszacsapó szelepet nem építette be. Sétélmezte, hogy az elsőfokú bíróság a felperesi közrehatásra való hivatkozást teljes egészében figyelmen kívül hagyta.

Fenntartotta azt a védekezését, hogy felróhatóság nem terheli. Kifogásolta, hogy figyelmen kívül hagyta az elsőfokú bíróság azt is, hogy az 1969-ben átadott társasházi lakás 26 éve nem volt felújítva, állapota a lakás korának és a felperes életmódjának megfelelő.

Megítélése szerint a megállapított jogsértés csekély súlyához mérten az elsőfokú bíróság által alkalmazott szankció eltúlzott.

A felperes fellebbezése részben alapos, az alperes fellebbezése alaptalan.

Az ítélet tábla a jogorvoslati kérelmek érdemi elbírálását megelőzően előrebocsátja, hogy a felperes több kereseti kérelmet terjesztett elő, amelyek valódi tárgyi keresethalmazatot alkotnak. A vagyoni és nem vagyoni kártérítési követelésén túl a Ptk. 84. § (1) bekezdés a) pontjára alapítottan kérte az általa megjelölt személyiségi jogai megsértésének a megállapítását is, az elsőfokú ítélet azonban e keresetre vonatkozó rendelkezést nem tartalmaz. A felperes jogorvoslati kérelmének petituma szerint az elsőfokú ítélet keresete szerinti megváltoztatását kérte, amely magában foglalja a jogsértés megállapítására vonatkozó kereseti kérelmet is. Erre tekintettel az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 213. § (2) bekezdése alapján részítéletnek tekintette, és a határozattal elbírált kereseti kérelmek tekintetében bírálta azt felül. Az el nem bíralt kereseti kérelemről az elsőfokú bíróságnak kell döntést hoznia.

Az elévülésnek az 1959-es Ptk. 325. § (1) bekezdése szerinti jogkövetkezménye, hogy az elévült követelést többé bírósági úton érvényesíteni nem lehet. Ebből következően a bíróságnak az alperes erre vonatkozó kifogása alapján mindenekelőtt abban a kérdésben kell állást foglalnia, hogy a felperes követelése elévült-e, és csak abban az esetben vizsgálhatja a kereseti kérelmet érdemben, ha arra a következtetésre jut, hogy az elévülés nem következett be (BDT2008. 1837, BH2006. 220). Mindezek figyelembevételével az elsőfokú bíróság helyesen járt el, amikor elsődlegesen az alperes elévülési kifogásának a megalapozottságát vizsgálta. Az ítélet tábla az e körben elfoglalt

álláspontjával és annak kifejtett indokaival is egyetért, azt megismételni nem kívánja, csupán visszautal arra.

Az eljárás jelen szakaszában már nem vitatott, hogy a jogvita alapját képező meghibásodás a társasház közös tulajdonában álló szennyvízelvezető csatornában következett be. A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. tv. 3. § (1) bekezdése értelmében a társasház tulajdonostársainak a közössége - jelen esetben az alperes - gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat és viseli a közös tulajdon terheit.

A tulajdonost terhelő kötelezettségek körébe tartozik - egyebek mellett - a karbantartás, vagyis az ingatlan állagának és rendeltetésszerű használhatóságának biztosítása érdekében szükséges munkák elvégzése.

Az épület okozta károk tekintetében a perben alkalmazandó Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. tv. (a továbbiakban: 1959-es Ptk.) önálló felelősségi alakzatot állapít meg. A 352. § (1) bekezdése szerint az épület egyes részeinek lehullásából, vagy az épület hiányosságaiból másra háramló kárért az épület tulajdonosa felelős.

A bírói gyakorlat szerint az épület hiányosságaiból eredő kárnak minősül a csőrepedésből, beázásból eredő, valamint az elektromos vezetékek hibája miatti tűzből keletkező kár, továbbá a jelen szakasz alá tartozó esetek közé sorolja a tetőtől lezúduló hó esetét is. Az ítéletábra megítélése szerint az eldugult szennyvíz-elvezető csatorna az épület olyan hiányossága, amelyből származó kárigény elbírálására ugyancsak az 1959-es Ptk. fenti rendelkezése alkalmazandó.

A perbeli jogvita elbírálása során alkalmazandó jogszabályi rendelkezés alapján a kárfelelősség megállapítása szempontjából a károsultat terhelő bizonyítási kötelezettség megegyező a kártérítési felelősség általános szabályaival, azaz a felperest mint károsultat terhelte a jogellenes magatartás (mulasztás), a kár bekövetkezte, a károkozó magatartás és a kár közötti okozati összefüggés bizonyítása.

A kárfelelősség alóli mentesülés körében azonban e felelősségi alakzat tekintetében szigorú feltételek érvényesülnek. Az 1959-es Ptk. 352. § (1) bekezdése értelmében az épület tulajdonosa az épület egyes részeinek lehullásából vagy az épület hiányosságaiból másra háramló kárért való felelősség alól csak akkor mentesülhet, ha bizonyítja, hogy az építkezésre és karbantartásra vonatkozó szabályokat nem sértették meg, és az építkezés vagy karbantartás során a károk megelőzése érdekében úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható. A felelősség alóli kimentés fenti két feltétele konjunktív, bármelyik bizonyítottságának a hiányában az épülettulajdonos felelősségét meg kell állapítani. Mindez egyben azt is jelenti, a tulajdonos felelőssége objektív alapú annyiban, hogy ha nem tudja bizonyítani, hogy az építkezés illetve karbantartás során az építkezésre és a karbantartásra vonatkozó szabályokat megtartották, az épület egyes részeinek lehullásából vagy az épület hiányosságaiból másra háramló kárért akkor is felel, ha az építési és karbantartási szabályok betartása érdekében úgy járt el, ahogyan az az adott helyzetben általában elvárható. Ha viszont bizonyítani tudja, hogy az építési és karbantartási szabályokat nem sértették meg, a felelősség alóli mentesüléséhez azt is bizonyítania kell, hogy a kár annak ellenére következett be, hogy az építkezés vagy karbantartás során nem tanúsított felróható magatartást, illetve nem terheli felróható mulasztás. Az első kimentési feltételt, azaz az építési, karbantartási szabályok betartását illetően lényeges, hogy építési és karbantartási szabályok alatt nem kizárólag a jogszabályi formában megjelenő előírások értendők, hanem a nem jogszabályi formában közzétett különböző műszaki segédletek, szakmai útmutatók, protokoll-előírások, továbbá az általánosan elfogadott szakmai gyakorlat, szakmai szokások is. Ez utóbbiaknak különös jelentősége van a jogszabályi előírásokkal kevésbé rendezett karbantartási munkálatok köre, időszerűsége és műszaki tartalma tekintetében, tartalmuk pedig magában foglalja azt a „szabályt”, és egyben azt az

épülettulajdonost terhelő kötelezettséget, hogy az épület (épületrész, épület alkotórésze) javíttatásáról, karbantartásáról olyan időben, módon és műszaki tartalommal gondoskodjon, hogy a meghibásodott vagy elhasználódott épület illetve épületrész hibájából, hiányosságából eredően mást ne érjen károsodás. A tulajdonosnak a karbantartási kötelezettség elmulasztásából eredő kárért való felelőssége - a kárfelelősség e tekintetben objektív jellegéből adódóan - független attól, hogy a kárt okozó hiba, hiányosság az épület (épületrész, vagy az épület valamely alkotórésze) természetes elhasználódásának vagy egyéb oknak a következménye, mint ahogy attól is, hogy a tulajdonos a hibáról, hiányosságról tudott vagy nem.

Jelen ügyben a peradatok alapján az megállapítható, hogy a szennyvízelvezető csatorna kialakításához az építkezés időszakában eternícsövet alkalmaztak. Az, hogy ennek a típusú csővezetéknek az alkalmazása megfelelt-e a korabeli építési szabályoknak, a rendelkezésre álló adatok alapján nem ismert, a jogvita elbírálása szempontjából azonban ennek nincs is jelentősége. Tény ugyanis, hogy az építkezés óta eltelt több mint 40 év alatt a csővezeték elöregedett, beroppant, fagyókerek nőttek be, ami a szennyvíz elfolyásának akadályát képezte. Azt az alperes sem állította, hogy a csővezeték felújítására, karbantartására, a perbelihez hasonló helyzetek megakadályozása érdekében bármiféle intézkedést tett. Ez a mulasztás pedig önmagában megállapíthatóvá teszi, hogy az alperes a csővezeték karbantartására vonatkozó szabályokat nem tartotta be. Az, hogy a felperesnél első ízben jelentkező dugulást megelőzően maga sem volt tisztában a szennyvízelvezető cső állapotával, a fent kifejtettek szerint nem mentesíti a dugulásokból eredő károk megtérítésének kötelezettsége alól. Mindezekre tekintettel az alperes kártérítési felelőssége az 1959-es Ptk. 352. § (1) bekezdése alapján fennáll a szennyvízelvezető cső meghibásodásával okozati összefüggésbe hozható károkért.

Alaptalan az alperesnek az a hivatkozása, hogy az elsőfokú bíróság „túlterjeszkedett” a kereseten. A felperes kárát alapvetően a csatorna meghibásodására, a dugulására alapítja. Ennek következményeként hivatkozik a szennyvíz visszaáramlására, mint az őt ért vagyoni és nem vagyoni hátrányok közvetlen kiváltó okára. Nem vitás tény, hogy a meghibásodás eredményezhetett és eredményezett is szennyvíz visszafolyást, annak gyakorisága és mértéke a felperes által megjelölt kártételek és a károkozó magatartás közötti okozati összefüggés és a kár mértékének bizonyítása szempontjából bír jelentőséggel.

A kárért felelős személy köteles az eredeti állapotot helyreállítani, ha pedig az nem lehetséges, vagy a károsult azt alapos okból nem kívánja, köteles a károsult vagyoni és nem vagyoni kárát megtéríteni (1959-es Ptk. 355. § (1) bekezdés). A kártérítés címén a károkozó körülmény folytán a károsult vagyonában beállott értékcsökkenést és elmaradt vagyoni előnyt, továbbá azt a kárpótlást vagy költséget kell megtéríteni, amely a károsultat ért vagyoni és nem vagyoni hátrány csökkentéséhez vagy kiküszöböléséhez szükséges (355. § (4) bekezdés).

A tényleges kár (damnum emergens) azáltal merül fel, hogy a károsult valamely dolga megsérül, elpusztul, megrongálódik vagy elvész, ilyenkor a kár összege a dologban illetve a károsult vagyonában bekövetkezett értékcsökkenés. Az elsőfokú bíróság álláspontjától eltérően tehát a konyhaszekrény károsodása illetve a lakásban bekövetkezett értékcsökkenésre alapított kárigény - ha a kártérítési felelősség egyéb jogszabályi feltételei fennállnak - nem utasítható el azért, mert a felperes a konyhaszekrényt nem cserélte ki, illetve nem állt szándékában a lakás eladása.

Az ítéletábra azonban nem találta megállapíthatónak a konyhaszekrény károsodása és a károkozó magatartás közötti okozati összefüggést. Az, hogy a visszaáramlott szennyvíz a konyhát is elöntötte, a lefolytatott bizonyítási eljárás alapján egy alkalommal tekinthető bizonyítottnak. A meghallgatott tanúk közül tanú 4 és tanú 1 egy olyan esetről számolt be, amikor a szennyvíz a lakás wc

helyiségen kívüli egyéb részeit is előntötte. A felperes lányának, **(személy neve)-nak** a vallomása alapján is csupán az állapítható meg kétséget kizáróan, hogy egy alkalommal, a 2008. évi első dugulás alkalmával történt meg az előszoba és a konyha helyiségek előntése. Beszámolója szerint összesen négyszer történt előntés, amelyek közül az említett volt a legnagyobb mértékű, arról azonban nem tett előadást, hogy a többi esetben is befolyt a szennyvíz a konyhába. Az pedig, hogy a tanú 4 és tanú 1 tanúk által említett eset ettől eltérő időpontban lett volna, semmilyen bizonyíték nem támasztja alá. Lényeges továbbá, hogy a felperes megbízásából eljáró tanú 8 szakértő a lakásban 2013. február 26. napján tartott helyszíni szemlét, az ott tapasztaltakat rögzítette szakvéleményében, és nyilatkozott azokról tanúkénti meghallgatása során. Ekkor tehát az utolsó dugulás (2011. szeptember 11.) bekövetkeztét követő mintegy másfél év elteltével tapasztalta, hogy a mosogatóelemet magában foglaló konyhaszekrény - tanú 6 vallomásából megállapíthatóan betonból készült - lábazata szét volt rothadva, a faszerkezet pedig vizes volt. Nem hagyható figyelmen kívül az sem, hogy szakvéleménye a felperes elmondásán alapul. Ugyancsak lényeges körülmény, hogy a konyhában lévő egyéb bútorok (asztal, székek) megrongálódására sem a felperes, sem pedig a lánya nem tett még csak utalást sem tett. Mindezen körülmények figyelembevételével nem bizonyítható, hogy a konyhaszekrény megrongálódása a szennyvízelvezető cső dugulásával lenne okozati összefüggésbe hozható.

A felperesnek a lakáshasználat korlátozottságából eredően vagyoni kára nem keletkezett. Az elmaradt vagyoni előny (*lucrum cessans*) körébe a kereset illetve a jövedelemveszteség, továbbá az elmaradt megtakarítás sorolható. A perbeli esetben az alperes e címen kártérítés megfizetésére akkor lenne kötelezhető, ha a károkozó magatartással összefüggésben a felperes például az ingatlan hasznosításából származó jövedelemtől esett volna el. Ilyen tényelőadást azonban nem tett. Az e kártétel alátámasztásául hivatkozott körülmények a nem vagyoni kárigény elbírálásakor kerülhetnek értékelésre.

Az ítéletábra az előbbieken utalt arra, hogy a forgalmi értékcsökkenésben megnyilvánuló kár bekövetkezte független attól, hogy az ingatlan ténylegesen értékesítésre kerül-e, illetve hogy a tulajdonosnak van-e eladási szándéka. A kár bekövetkeztének és megszüntetésének megállapításához nincs szükség arra, hogy a felperes ingatlanát ténylegesen értékesítse, illetve a forgalmi értéket tényleges eladási szándékkal támassza alá (BDT2012. 2817). A károsult vagyonában beállott értékcsökkenés azzal az értékkel egyező, amelytől a károsult valamely dolog megsérülése, elpusztulása vagy megrongálódása folytán elesik. Az értékcsökkenés adott esetben a megrongált dolog kijavítása ellenére is fennmaradhat. Tény, hogy a szennyvízelvezető cső cseréje és ezen munkálatokkal összefüggésben a felperes lakásának a helyreállítása megtörtént. Köztudomású tény azonban, hogy a szennyvíz visszaáramlása a benne lévő mikroorganizmusok és baktériumok miatt fertőzések hordozója, annak a lakásban történő megjelenése fertőzésveszélyt jelenthet. Olyan bizonyíték, amely alátámasztaná a megfelelő fertőtlenítés elvégzését követően is ezen baktériumok, mikroorganizmusok létét, nem áll rendelkezésre, erre - ahogyan az alperes védekezésében helytállóan hivatkozott - a felperes által csatolt vizsgálati jelentések nem alkalmasak. Ugyanakkor az alperes sem vonta kétségbe tanú 8 szakértő azon megállapítását, hogy a szennyvízzel való előntés ismerete az emberekben a bakteriális fertőzés lehetőségének esetleges fennmaradása miatt olyan félelemérzetet vált ki, amely keresletcsökkentő, és ezáltal forgalmi értékcsökkentő hatású.

A bírói gyakorlat szerint az értékcsökkenés mérlegelése során szubjektív tényezőknek is szerepe lehet. A létesítmény károsító hatásától való félelemmel együtt járó ellenérzés olyan tény, amely a kereslet csökkenése folytán befolyásolja az ingatlanok forgalmi értékét az ingatlanpiacon (BDT2012. 2817.IV., EBH2009. 1955).

Az alperes a magánszakértői vélemények mellőzését amiatt kérte, mert nem vehetett részt a szakértői szemlén, és azokat a megállapításait vitatta, amelyek a felperesi előadáson alapuló szennyvízelöntés következményeire vonatkoztak. tanú 8 szakértőnek azonban azt a megállapítását, miszerint a hiba elhárítása során végzett helyreállítási munkák is értékcsökkentő tényezőként jelentkeznek, nem tette vitássá. A szakértő az 500 000 Ft-ban meghatározott értékcsökkenést több tényezőre vezette vissza, amelyek közül az előzőekben írtak szerint valamennyi nem hozható okozati összefüggésbe a károkozó magatartással (konyhaszekrény, gardrób dohos lábazata). Az, hogy az egyes tényezők milyen mértékben eredményezték a szakértő által meghatározott értékcsökkenést, csak mérlegeléssel állapítható meg.

Egyetért az ítéletábra az elsőfokú bíróság azon megállapításával, miszerint a szennyvízelvezető cső meghibásodásának több mint 4 éves időtartama alatt egyrészt a takarítással, fertőtlenítéssel, másrészt a hiba elhárítása érdekében tett intézkedésekkel a felperesnek költsége merült fel, amelynek pontos összege nem bizonyítható. Az ítéletábra álláspontja szerint a felperes az ingatlan forgalmi értékében bekövetkezett csökkenés és ezen költségek megtérítésére az 1959-es Ptk. 359. § (1) bekezdése alapján általános kártérítésként tarthat igényt, ennek összegét az ítéletábra 500 000 Ft-ban határozta meg.

A nem vagyoni kártérítés alapja valamely személyhez fűződő jog megsértése. Az 1959-es Ptk. 75. § (1) bekezdése általánosságban védi a személyhez fűződő jogokat, kimondva, hogy azokat mindenki köteles tiszteletben tartani. E kötelezettség megsértése esetén a jogosult az 1959-es Ptk. 84. §-ában foglalt jogkövetkezmények alkalmazását követelheti a jogsértőtől, így egyebek mellett vagyoni és nem vagyoni kárigényt érvényesíthet a polgári jogi felelősség szabályai szerint (1959-es Ptk. 84. § (1) bekezdés e) pont).

A felperes nem vagyoni kártérítés iránti igényét a testi és lelki egészséghez, az emberi méltósághoz, és a magánlakás sértetlenségéhez való jog megsértésére alapította. A fentiekben kifejtettek szerint az alperes kártérítési felelőssége az 1959-es Ptk. 352. §-a alapján fennáll. A nem vagyoni kártérítés iránti igény elbírálásánál azonban a bíróságnak vizsgálnia kellett, hogy az alperes károkozó magatartása személyiségi jogsértést valósított-e meg.

Az 1949. évi XX. tv. (Alkotmány) 59. § (1) bekezdése a magánlakás sérthetlenségéhez való jogot deklarálja, Magyarország Alaptörvénye VI. cikk (1) bekezdése pedig megfogalmazza, miszerint mindenkinek joga van ahhoz, hogy otthonát tiszteletben tartsák. A magánlakás sérthetlenségéhez (otthon tiszteletben tartásához) való jog mint alapjog, s úgyszintén mint az 1959-es Ptk. 82. §-ában védelemben részesített személyhez fűződő jog oltalmat biztosít minden olyan eljárással, magatartással szemben, amely a magánszemélyt a kialakított életvitelében, az azt biztosító tartózkodási helyének a használatában zavarja, akadályozza (BDT2016. 3543). A magánélet sérelme, a magánlakásnak, mint a természetes személy magánszférája egyik jelentős elemének a sérthetlenségéhez fűződő jog megsértése állapítható meg abban az esetben, ha a jogosult terhére bárki más az ingatlan használatát valamilyen formában megakadályozza vagy korlátozza, jogellenesen megzavarja a jogosult magánszféráját (Legfelsőbb Bíróság LB-HPJ-211-383., Pfv.IV.20.309/2011/3.; LB-HPJ-211.478., Pfv.IV.21.288/2011/4.).

A peradatok alapján tényként állapítható meg, hogy a szennyvízelvezető cső meghibásodása miatt 2008. április hónaptól 2012. szeptember 12. októbere közötti időszakban 8 alkalommal különböző időközökben keletkezett dugulás, az több alkalommal különböző mértékű szennyvíz visszaáramlással járt, amely miatt a felperes minden korlátozástól mentesen, zavartalanul nem használhatta a lakását. Egyetért az ítéletábra az elsőfokú bíróság azon megállapításával, miszerint az a tény, hogy a dugulás többszöri jelentkezése ellenére a hiba végleges elhárítása érdekében az alperes részéről intézkedés hosszú időn át nem történt, a felperesnél - a már meglévőtől függetlenül

- további pszichés megterhelést jelentett. Ez olyan köztudomású tényként (Pp. 163. § (3) bekezdés) elfogadható hátrány, amely nem vagyoni kárpótlással kompenzálható. Az ítélet az így elszenvedett sérelmek ellentételezésére 500 000 Ft nem vagyoni kártérítést ítélt megállapíthatónak.

Az ítélet az ítélet nem látott lehetőséget kármegosztás alkalmazására. Az 1959-es Ptk. 340. §-a a károsult kárelhárítási és kárenyhítési kötelezettségét fogalmazza meg, illetve rendelkezik arról, hogy e kötelezettség elmulasztása, azaz a károsult közrehatása esetén a károkozó a közrehatás mértékéig mentesül a kártérítési felelősség alól. E rendelkezés szerint a károsult a kár elhárítása illetőleg csökkentése érdekében úgy köteles eljárni, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható. Nem kell megtéríteni a kárnak azt a részét, amely abból származott, hogy a károsult e kötelezettségének nem tett eleget. Lényeges, hogy a kárelhárítás, a kárenyhítés és a kármegelőzés vonatkozásában is figyelembe kell venni, hogy ezek elmulasztása csak akkor jelent hátrányos jogkövetkezményt a károsult számára, ha a mulasztás neki felróható. Az alperes által a felperes terhére rótt magatartások elmulasztása azonban nem tekintendő ilyennek. A rendszeres dugulást okozó szennyvízelvezető rendszer hibájának kiküszöbölése, azaz az elhasználódott, a funkciója betöltésére alkalmatlanná vált csővezeték kicseréltetése az alperes mint tulajdonos kötelezettségét képezte. Az egyedülálló, alacsony jövedelmű, nyugdíjas felperestől nem volt elvárható, hogy a számottevő utánajárást és szervező munkát igénylő, jelentős költségkihatású karbantartási munkát az alperes helyett elvégeztesse. Részben ugyanezen okok miatt nem róható a felperes terhére, hogy nem szereltetett be a szennyvíz visszaáramlását gátló szelepet a rendszerbe, részben azért sem, mert ez az eszköz nyilvánvalóan nem szüntette volna meg a dugulásokat kiváltó okot. Minderre figyelemmel az ítélet az ítélet nem látott lehetőséget a kármegosztásra.

A kifejtettekre tekintettel az ítélet az elsőfokú bíróság által megítélt vagyoni és nem vagyoni kártérítés összegét egyaránt 500 000 - 500 000 Ft-ra, összesen 1 000 000 Ft-ra, valamint annak az elsőfokú ítélet szerinti mértékű és tartamú kamatára felemelte.

Alapítván a perkieltség-számítás módszerét támadó fellebbezés. Az ítélet az ítélet mindenekelőtt rámutat arra, hogy a Pp. 24. § (1) bekezdése alapján a pertárgy értékének megállapításánál a keresettel érvényesített követelés az irányadó, amely a jelen esetben 3 000 000 Ft, mivel a felperes eredeti keresetében ezen összeg megfizetésére kérte kötelezni az alperest. A pervesztesség-pernyertesség arányát a bíróságnak ezen összeg alapulvételével kell meghatároznia, a kereset leszállítása esetén ugyanis a leszállítással érintett rész tekintetében főszabály szerint a felperest pervesztésnek kell tekinteni, kivéve ha a per leszállítását az alperes per folyamán történt részteljesítése indokolta. A jelen esetben azonban a kereset leszállítására (250 000 Ft) nem emiatt került sor, következésképp a bíróság a pervesztesség-pernyertesség arányát az eredeti és a megítélt követelés aránya alapján határozza meg. Erre figyelemmel a marasztalási összeg felemelése ellenére is a felperes bizonyult nagyobb arányban (2/3) pervesztésnek. Erre tekintettel a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján a felperesnek kell - pervesztességével arányos mértékben - az alperes részére a jogi képviselőjével felmerült perkieltséget megfizetnie, amelynek összegét az ítélet az ítélet a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja és 4/A. §-a alapján 63 500 Ft-ban határozta meg. A pervesztesség-pernyertesség arányának módosulására tekintettel az ítélet az ítélet a fentiekben írtak szerint szállította le a felperes által fizetendő elsőfokú perkieltség összegét, ugyanakkor felemelte az alperes által viselendő eljárási illetéket.

Mindezek alapján az ítélet az elsőfokú bíróság részítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben, a rendelkező részben foglaltak szerint megváltoztatta, egyebekben helybenhagyta.

Az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatása ellenére - a magasabb fellebbezési értékre figyelemmel - a másodfokú eljárásban is a felperes bizonyult nagyobb mértékben pervesztesnek, ezért az ítélet tábla a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján kötelezte az alperes jogi képviselőtével felmerült - a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja, (5) és (6) bekezdése, valamint 4/A. §-a alapján megállapított, a kifejtett ügyvédi tevékenység munka- és időigényességéhez igazodóan mérsékelt összegű ügyvédi munkadíjból álló - másodfokú perköltségének a megfizetésére.

A felperes személyes költségmentessége folytán a 2 750 000 Ft fellebbezési perértékhez igazodó 192 000 Ft másodfokú eljárási illetékből az alperes 52 000 Ft-ot köteles megfizetni a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése és a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján, míg az

ezt meghaladóan feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket a 13. § (1) bekezdése és a 14. § alapján az állam viseli. Az alperes fellebbezésére a másodfokú eljárási illetéket leróta, azt fellebbezése sikertelensége folytán viselnie kell.

S z e g e d , 2017. január 25.

Dr. Szeghő Katalin sk.
a tanács elnöke

Zanócné dr. Ocskó Erzsébet sk.
előadó bíró

Dr. Lengyel Nóra sk.
táblabíró