

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Katona Klára ügyvéd által képviselt felperes neve(felperes címe) felperesnek az Abermann Ügyvédi Iroda által képviselt alperes neve (alperes címe) alperes ellen kártérítés megfizetése iránt indított perében – amely perbe az alperes pernyertessége érdekében beavatkozott a dr. Major János jogtanácsos által képviselt beavatkozó neve (beavatkozó címe) – a Fővárosi Törvényszék 2017. február 9-én kelt 25.P.23.180/2015/59. számú ítélete ellen a felperes által 62. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja. Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperes részére 386.000.- (háromszáznolcvanhatezer) Ft, a beavatkozó részére 286.000.- (kétszáznolcvanhatezer) Ft fellebbezési eljárási költséget.

A felperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt 1.806.800.- (egymilliónyolcszázhatvanhatezer-nyolcszáz) Ft fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította és kötelezte a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 772.000 Ft + áfa, a beavatkozónak 572.000 Ft perköltséget.

A le nem rótt 2.499.600 Ft illetékről és az állam által előlegezett 1.323.891 Ft költségről akként rendelkezett, hogy azt az állam viseli.

Az ítélet indoklása szerint a **B. szám1** szám alatti földrészleten zárt udvaros, egy emeletes épület állt, amely pincével is rendelkezett. A régi épületet néhány évtizede elbontották és pincéjét építési törmelékkel töltötték fel.

A 2001. június 11-én kelt építési engedély alapján a **B. szám1** szám alatti ingatlanon egy 17 albetétes társasház kivitelezésére került sor, 17 db gépjármű tárolására alkalmas mélygarázs kiépítésével együtt. Az építkezés beruházója a **D. Kft.** volt, a kivitelező pedig a **D. Zrt.** beavatkozó. A kivitelezés befejezése után 2003. december 8-án adta ki az építésügyi hatóság a lakóépületre a használatbavételi engedélyt.

2004. március 17-én a felperes mint állagvevő és **L. J.** haszonélvezeti vevő, valamint **V. F. É.** eladó között adásvételi szerződés jött létre a **B. szám2** szám alatti lakásra, ami az alperesi lakóépülettel szomszédos épületben helyezkedik el. A szerződés szerint a lakás vételára 10.850.000 Ft volt azzal, hogy ez az összeg bizonyos konyhai és fürdőszobai berendezési tárgyak ellenértékét is magában foglalta.

2006. április 25-én kelt az alperesi társasház alapító okirata és 2006. május 4-én a társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére is sor került.

A felperes lakása a falak és a födémek vizesedése miatt nedves, a lakás hátsó oldalfala a szomszédos alperesi mélygarázs falával határos. A két lakóépület között a pincei szinten nincs szellőzés, az

épületeket csupán a munkahézag választja el egymástól. Az alperesi lakóépület mélygarázsa vízzáró betonfalának a megépítését követően a felperesi lakás falazatának a kifelé történő szellőzési lehetősége megszűnt. Ennek eredményeként a felperes tulajdonát képező lakás a nedvesedés és a penészedés miatt lakhatásra alkalmatlan, ezért a felperes kártérítés iránt pert indított az alperes ellen.

Az elsőfokú bíróság a 25.P.28.160/2010/40. számú végzésével a pert megszüntette, mert álláspontja szerint az alperesi társasház nem rendelkezik perbeli jogképességgel.

A másodfokú bíróság a 3.Pf.22.400/2013/1. szám alatti végzésével az elsőfokú bíróság végzését hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot a per további tárgyalására utasította. A másodfokú bíróság indokolásában utalt arra, hogy a per tárgya a 2003.évi CXXXIII.tv. (Tht.) 1. § (2) bekezdése szerinti közös tulajdonnal kapcsolatos károkozás, így pedig az alperes perképessége a Tht. 3. § (1) bekezdésére is figyelemmel fennáll.

A per további tárgyalását követően az elsőfokú bíróság 25.P.22.676/2014/6. szám alatti ítéletével a keresetet elutasította és rendelkezett a perköltség viseléséről is.

Jogi álláspontja az volt, hogy a felperes – miután a lakás a szakértői megállapítás szerint már az adásvétel időpontjában is nedvesedett – a kártérítéssel kapcsolatos igényét az eladóval szemben érvényesítheti. Mindezek mellett kifejtette azt is, hogy a Ptk. 100. § -ára alapított kártérítési igényt a szerződésen kívül okozott károkért való felelősségre vonatkozó általános szabályok szerint a Ptk.339. § (1) bekezdése alapján kell elbírálni. A Ptk. 100. §-ában foglalt tilalom megsértése esetén tehát kötelmi jogviszony keletkezik, amelynek alanya nem a tulajdonos, hanem kötelmi kötelezettként a károkozó. Önmagában a tulajdonosi minőség a szükségtelen zavarás megvalósulása nélkül nem alapozhat meg kártérítési felelősséget, mivel a Ptk. 100. §-a önmagában nem, hanem csak a Ptk. 339. § (1) bekezdésén keresztül alapít kártérítést. Mindebből álláspontja szerint az következik, hogy a szomszédjogi sérelem miatti kártérítési igény a szükségtelen zavarásban megnyilvánuló jogellenes magatartás tényleges tanúsítójával szemben érvényesíthető, aki viszont a károkozó. Ha ezt a szükségtelen zavarást nem a tulajdonos, hanem harmadik személy valósította meg, a kárigényt is a harmadik személlyel szemben kell érvényesíteni.

Alapvetően találta az elsőfokú bíróság a felperesnek a Ptk. 341. § (1) bekezdésére alapított igényét is, mivel ez a szabály a potenciális, még be nem következett, de reális veszélyként fennálló esetekre alkalmazható, a perben azonban ilyen esetre maga a felperes sem hivatkozott.

A fellebbezés folytán eljáró másodfokú bíróság a 3.Pf.21.644/2014/3/II. szám alatti végzésével az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította. A peres felek és a beavatkozó a fellebbezési eljárásban felmerült költségét megállapította azzal, hogy arról majd az elsőfokú bíróságnak kell rendelkeznie. Nem osztotta a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróságnak azt a jogi álláspontját, hogy a felperes csupán az eladóval szemben érvényesíthetne igényt, ugyanis az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta a Ptk. 344. § (1) bekezdésének és a 337. § (1) bekezdésének a rendelkezését, nevezetesen azt, hogy ha többen közösen okoznak kárt, akkor a károkozóknak a felelőssége a károsulttal szemben egyetemleges. Egyetemleges felelősség esetén pedig a jogosult bármelyik kötelezettel szemben érvényesítheti igényét.

Nem osztotta a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróságnak a Ptk. 100.§-ával kapcsolatos álláspontját sem. A másodfokú végzésben írtak szerint a Ptk. 100. és 339. § (1) bekezdése ugyanis más-más felelősségi szabályt tartalmaz. A szomszédjogi kártérítési felelősség a mindenkorai tulajdonost terheli, szemben a Ptk. 339. §-a szerinti kártérítési felelősséggel. A kárért felelős személy tehát nem feltétlenül azonos a károkozóval, a kimentés feltétele is eltér a Ptk. 100. §-a és 339. § (1) bekezdésének az alkalmazása körében. Az építetűt kártérítési felelősség csak akkor terheli, ha jogellenes és felróható magatartással okozott kárt a felperesnek. A Ptk. 100.§-ának szabályozásából az következik, hogy a károkozó magatartás a szomszéd szükségtelen mértékű zavarásában nyilvánul meg, ami nem szükségképpen valamely jogellenes magatartás következménye. Mindebből az

következik, hogy a felperes az egyéb törvényi feltételek fennállta esetén a Ptk. 100.§-ára alapítottan eredményesen érvényesíthet igényt az alperessel szemben.

Osztotta a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróságnak a felperes által megjelölt egyéb jogcímekkel kapcsolatos jogi álláspontját.

Miután az elsőfokú bíróság a Ptk. 100. §-ával kapcsolatos eltérő jogi álláspontja folytán nem vizsgálta a perbeli lakásnak az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában fennállt műszaki állapotát, a nedvesedés pontos eredetét, a helyreállítás tényleges költségét, a forgalmi értékcsökkenés mértékét, az ingatlan maradványértékét, ezért nem volt mellőzhető az elsőfokú bíróság ítéletének a hatályon kívül helyezése, azzal, hogy a hatályon kívül helyező végzésben foglaltak vizsgálatától az e körben szükséges további bizonyítás lefolytatásától az elsőfokú bíróság nem tekinthet el.

A megismételt eljárásban a felperes elsődleges keresetében a lakás rendeltetésszerű használatának alkalmassá tételére tartott igényt, ennek érdekében kérte, a bíróság kötelezze az alperest, hogy a 25.P.28.160/2010/12. szám alatti – **M. G.** által készített – szakvélemény 25. oldalán meghatározott technológia alkalmazásával 30 napon belül kezdje meg a peres iratok között 25. sorszám alatt lévő **S. I.** által készített szakvélemény 18. oldalán felsorolt munkák elvégzését.

Másodlagosan kérte, kötelezze a bíróság az alperest, hogy fizessen meg a felperes részére értékcsökkenés címén 10.850.000 Ft-ot, elmaradt haszon címén 10.543.392 Ft-ot, valamint 2007. január 1-től havi 98.683 Ft elmaradt havi bérleti díjat és ezek után 2011. június 1-től járó késedelmi kamatot.

Keresete jogcímeiként a Ptk. 339. § (1) bekezdésére, 100. §-ára, a 188. § (1) és (2) bekezdésére hivatkozott. Állította, hogy a lakás nedvesedését az alperesi építkezés okozta, még akkor is, ha a lakását magában foglaló épület szigetetlen. Ebben a körben **G. Ö.** állapotfelmérésére hivatkozott. Utalt arra is, hogy a lakás nedvesedése annak megvételekor nem volt számára felismerhető.

Az alperes a kereset elutasítását kérte.

Érdemi ellenkérelme indoklásául előadta, hogy nem az alperesi társasház érdekében történt az építkezés, hiszen az épület elkészültét követően volt egyáltalán lehetőség a társasház létrehozására. A társasház létrejöttét megelőzően keletkezett kár miatti igény tekintetében a kár okozásáért az építtető tehető felelőssé. Állította, hogy a mélygarázsok létesítése nem minősülhet a szomszédjogi szabályok szerinti szükséges mértéket meghaladó zavarásnak.

Arra az esetre, ha a bíróság megállapítaná a kárért való felelősségét, úgy a felelősség alól magát kimentette azzal, hogy úgy járt el, ahogyan az az adott helyzetben általában elvárható. Utalt arra, hogy az építkezés, a társasház kivitelezése a hatályos jogszabályoknak megfelelően történt, jogerős építési engedély alapján, amelyre tekintettel jogellenesség nem állapítható meg a terhére. Ha a bíróság mégis megállapítaná, úgy a közrehatásának a mértékét maximum 5%-ban tartotta indokoltnak a Ptk. 340. §-ára is figyelemmel.

A rendelkezésre álló peradatok, így **M. G.**, **B. L.**, **S. I.** szakértők egybehangzó véleménye alapján megállapítható, hogy a felperesi lakás nedvesedése a teljes épület talajvízből származó sok évtizeden át tartó nedvesedésének az eredménye. Kiemelte, hogy a felperesi lakást magában foglaló épületnek nincs talajvíz elleni szigetelése.

A másodlagos keresetként érvényesített értékcsökkenésösszegezését vitatta, tekintettel arra, hogy a lakás megvásárlása időpontjában sem volt kifogástalan műszaki állapotban. Állította, hogy a szellőzés meghagyása mellett is vizes lenne a felperesi lakás fala, a felperes a szigetelés hiányával, a lakás rejtett hibájával vásárolta az ingatlant. Továbbra is fenntartotta, hogy az alperesi társasház nem perelhető. Mindezek mellett – nézete szerint – a felperesi követelés a káron szerzés tilalmába is ütközik.

Az alperesi beavatkozó szintén a kereset elutasítását kérte. Jogi álláspontja az volt, hogy a társasházi ingatlan építtetője a kártérítésért felelős személy.

Az elsőfokú bíróság a keresetet alaptalannak találta.

Az elsődleges kereset körében kiemelte, hogy a felperes ezzel kapcsolatos kereseti kérelme érdemi elbírálásra alkalmatlan. A felperes ugyanis nem csatolt a helyreállítási munkálatokra vonatkozó teljes körű kiviteli tervet. Ennek hiányában – még ha megalapozott is lenne a kereset – az az alapján meghozott ítélet végrehajthatatlan lenne.

A társasház perelhetőségével kapcsolatos alperesi kifogást illetően visszautalt az elsőfokú bíróság a másodfokú bíróság 3.Pf.22.400/2013/1. szám alatti végzésében foglaltakra.

A perben rendelkezésre álló bizonyítékok, így különösen **B. L., M. G., S. I.** szakvéleménye, a szakértők együttes meghallgatása, **G. Ö.** perbeli vallomása alapján tényként tartotta megállapíthatónak, hogy a felperes lakása a talajban lévő nedvesség miatt vizesedik. Az alperesi mélygarázs építését megelőzően a talajból a felperesi lakást magában foglaló épület szerkezetébe jutó nedvesség mind a két oldalra ki tudott szellőzni, a mélygarázs vízzáró betonfalának megépítését követően ez a lehetőség azonban megszűnt. A szakértői megállapítások alapján arra a következtetésre jutott, hogy a vizesedés és ennek folytán a felperesi lakás nedvesedése már 2004. március 17-ét a szerződéskötés napját megelőzően is fennállt, így a felperes a lakást nedves állapotban vásárolta. A lakásba jutó nedvesség kiszellőzése lehetőségének az elvesztése is a perbeli ingatlan megvásárlását megelőzően történt, miután maga a szomszédos lakóépület egy évvel korábban elkészült, mint ahogy az adásvételre sor került volna. A felperesi tulajdonszerzést megelőzően történt építkezés következtében tehát csupán a felperesi lakás korlátozott fokú kiszellőzési lehetősége szűnt meg.

Fenntartotta az elsőfokú bíróság a Ptk. 100. §-ával kapcsolatos jogi álláspontját, változatlanul kifejtette, hogy a szomszédjogi sérelemre alapított károk megtérítése iránti követeléseket a szerződésen kívül okozott károkért való felelősségre irányadó általános szabályok szerint a Ptk. 339. § (1) bekezdése alapján kell elbírálni. A 100. § önmagában felelősségi alakzatot nem szabályoz, ugyanis ez egy dologi jogi jellegű szabály és egy magatartást tilalmaz, amittől a tulajdonos köteles tartózkodni. Maga a tilalmazott magatartás pedig a szükségtelen zavarás, ami nyilvánvalóan szintén jogellenes. Ennek megsértése esetén létrejön egy kötelmi jogviszony, amelynek alanya nem feltétlenül a tulajdonos, hanem kötelmi kötelezettként a károkozó, tehát a Ptk. 100. §-a önmagában nem kárfelelősségi szabály, az a szomszédos ingatlan tulajdonosai, használói számára ír elő magatartási szabályokat, amelyek megsértése esetén a Ptk. 339. § (1) bekezdésének a megfelelő alkalmazásával kell dönten. Ha a szükségtelen zavarással kárt okozó magatartást nem a tulajdonos, hanem a tényleges használó vagy adott esetben az építtető, vagy a kivitelező valósította meg, a kárigényt is vele szemben kell érvényesíteni.

A megállapított tényállásból az elsőfokú bíróság arra a következtetésre jutott, hogy az alperes részéről az adásvétel időpontjától függetlenül nem állapítható meg jogellenes magatartás.

Mindezek mellett a zavarás szükségtelen voltának a megítélése nem szakkérdés, jogkérdésben kell tehát állást foglalni. A mérlegelés körébe tartozik annak megállapítása, hogy az adott magatartás vagy mulasztás szükségtelenül zavaró-e, avagy sem. A perbeli esetben a felperesi lakás vizesedésének tényleges kiváltó oka a szakértői vélemények alapján a szigetetlen fal találkozása a talajvízzel. Mindehhez képest maga az alperesi társasház megépítése oly kis mértékű és előre nem látható zavarásként értékelhető, amely a jogellenes magatartás tanúsításának lehetőségét fel sem vetette. **M. G.** és **S. I.** szakértők ellentmondás mentesen állapították meg, hogy e szerény mértékű zavarás nem jelenthetett jogellenességet az alperes részéről, így károkozás sem volt megállapítható a terhére.

Mindezek alapján az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította. A perköltségről a Pp. 78. § (1)

bekezdése alapján rendelkezett.

Az ítélet ellen a felperes terjesztett fellebbezést, amelyben kérte, hogy a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét változtassa meg és a keresetnek adjon helyt.

Mindenek előtt utalt az alperes perelhetőségét illetően a már korábban is kifejtettekre. Kiemelte, hogy téves az elsőfokú bíróság azzal kapcsolatos érvelése, miszerint a felperes az építetővel, vagy a kivitelezővel szemben érvényesíthet sikerrel kártérítési igényt. Utalt arra is, hogy az alperes nemcsak tulajdonosa, hanem tényleges használója is a **szám1** szám alatti ingatlan. A perben lefolytatott bizonyítás, így a szakértők együttes meghallgatása is azzal az eredménnyel zárult, hogy a szakértők is elismerték az alperes közrehatását a felperesi kár bekövetkeztében. Egyebekben pedig maga a károsodás mind a mai napig fennáll, a szükségtelen zavarás nem fejeződött be, az folyamatos, ezért az alperes kártérítési felelőssége alappal nem is vitatható. A perben beszerzett szakvélemények, így **B. L.** szakértő véleménye, **M. G.** és **S. I.** szakértők véleménye kétséget kizáróan bizonyítják, hogy az alperesi lakóépület felépültét követően a felperesi lakás vizesedésének a mértéke növekedett. Egyértelműen bizonyított az is, hogy a mélygarázs vízzáró falazatának az építése akadályozza meg a felperesi lakás természetes úton történő kiszellőztetését. Az alperesi építkezés következtében megváltoztak ugyanis a talaj szerkezeti viszonyai, a vízáramlási irányok és elzárta a felperesi lakás természetes szellőzésének a lehetőségét is az alperesi építkezés. Továbbra is állította a felperes, hogy az építkezés során a 253/1997. (XII.20.) Korm. rendeletben foglalt szabályok is sérültek. Valamennyi a perben beszerzett szakvélemény egyértelműen bizonyítja az alperes terhére megállapítható szükségtelen zavarást. Az a perben sosem volt vitatott, hogy a felperesi lakást is magában foglaló lakóépület vízszigetelése hiányzik, az építkezés előtt azonban ez nem járt a lakás vizesedésével.

Maga az elsőfokú bíróság is megállapítja, hogy egy kis mértékű zavarás – még az elsőfokú bíróság által elfoglalt jogi álláspont mellett is – az alperes terhére írható, ennek ellenére úgy foglal állást, hogy az alperes terhére nem állapítható meg jogellenesség.

Kiemelte fellebbezésében, hogy **M. G.** tárgyaláson tett nyilatkozatában akként foglalt állást, miszerint a nedvesség mértékének a változása 5%-ra tehető, ami az alperesi mélygarázs miatt következett be. Az 5%-os mérték valóban alacsony, annak hatása viszont 100%-os károkozást eredményezett a terhére. Utalt **G. Ö.** szakvéleményére, aki ugyan a felperesi ingatlant nem látta, viszont látta a felperesi ingatlant magában foglaló lakóépület pincéjét az építkezés megkezdése előtt, ami teljesen száraz volt. Vitatta az elsőfokú ítélet azon megállapítását, hogy a szerény mértékű zavarás ne jelentene jogellenességet. Az építkezés során úgy kellett volna eljárni, hogy a szomszédos épület állagában ne keletkezzen kár az építkezéssel okozati összefüggésben, az építkezés a szomszédos ingatlan rendeltetésszerű használatát hátrányosan nem befolyásolhatta volna, a birtoklását szükségtelenül nem zavarhatta volna. Az esetben, hogyha a mélygarázst nem építik meg, a felperesi ingatlan mind a mai napig lakható lenne. Az, hogy a lakása használhatatlanná vált, az alperesi építkezésre vezethető vissza. E körben **M. G.** szakvéleményére utalt, amelyben a szakértő kifejtette, hogy megváltozott a talaj vízháztartása. A lakás nedvesedését két okra vezette vissza. Egyrészt a mélygarázs vízzáró betondobozának az elkészítésére, amely másfelé szorítja a vizet, másrészt a falazat kiszellőztetése lehetőségének a megszűnésére. Ilyen peradatok mellett az elsőfokú bíróságnak szükségképpen vizsgálnia kellett volna a bekövetkezett károsodást illetően az alperesi közrehatás mértékét, ami álláspontja szerint 100%-os.

Mindezek alapján kérte, hogy a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének a megváltoztatásával az alperest a kereset szerint marasztalja.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyását kérte. Másodlagosan – az esetben, ha a másodfokú bíróság szerint kártérítési felelőssége megállapítható – közrehatásának mértékét legfeljebb 5%-ban tartotta megállapíthatónak, harmadlagosan az elmaradt

haszon körében utalt a Ptk. 340. §-ára, amely alapján az alperes terhére a károkozásban való közrehatás szintén 5%-ban állapítható meg.

Továbbra is vitatta perbeli legitimációját. Az alperes esetleges közrehatásának a kérdése körében a 2016. augusztus 25-i tárgyaláson elhangzott szakértői nyilatkozatokra utalt.

Álláspontja tehát az volt, hogy felperes a perbeli lakást rejtett hibával vásárolta meg. **G. Ö.** megállapításai a felperesi lakást magában foglaló épület pincéjének szárazságával kapcsolatban indifferensek, ugyanis ezek nem olyan objektív mérésen alapulnak, mint amelyet **M. G.** szakértő készített a perben. Állította, hogy nem tanúsított jogellenes magatartást, így kártérítés megfizetésére nem kötelezhető.

A beavatkozó a fellebbezéssel szemben szintén az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyását kérte.

A fellebbezés nem alapos.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság érdemi döntésével egyetértett, annak jogi indokait azonban nem osztotta.

A Ptk. 100. §-a és a 339. § (1) bekezdés rendelkezésével kapcsolatos elsőfokú ítéleti indokokkal szemben visszautal a 3.Pf.21.644/2014/3/II. számú végzés 5. oldalán kifejtettekre – amit a másodfokú bíróság ítéletének 3. oldalán ismertetett – az ott írtak szükségtelen ismételése nélkül.

Téves az elsőfokú bíróságnak az az álláspontja, hogy ha a szükségtelen zavarással kárt okozó magatartást nem a tulajdonos, hanem a tényleges használó, adott esetben az építtető, vagy a kivitelező valósította meg, a kárigény vele szemben keletkezett.

A Ptk. 100. §-a szerint a tulajdonos a dolgok használata során köteles tartózkodni minden olyan magatartástól, amellyel másokat, különösen szomszédait szükségtelenül zavarná, vagy amellyel jogaik gyakorlását veszélyeztetné.

Az idézett rendelkezés tehát a tulajdonjog gyakorlására irányadó olyan általános magatartási szabályt fogalmaz meg, ami a mindenkori tulajdonost terheli. A Ptk. 100. §-ára alapított kártérítési felelősség alapja ugyanis a tulajdon ténye, a kártérítési igény a kárt okozó tulajdon tényéhez tapad, ezért kizárólag az ingatlan mindenkori tulajdonosával szemben érvényesíthető. Ettől nyilvánvalóan különböző kérdés az, ha a tulajdonos felhatalmazása alapján a szükségtelen zavarást az ingatlant használó harmadik személy valósítja meg, úgy ezen harmadik személy tartozik – az általa gyakorolt tevékenység szükségtelenül zavaró volta miatt – kártérítési felelősséggel.

Az esetben tehát, hogyha az alperesi ingatlanon végzett építkezés vonatkozásában megállapítható lenne a mélygarázs létesítésével összefüggésben a szükségtelen zavarás, az mindaddig fennállna, amíg az épület fennáll, így a mindenkori tulajdonos, jelen esetben az alperesi társasház kártérítési felelőssége is megállapítható lenne.

A perben rendelkezésre álló bizonyítékok alapján azonban a jogszabály szerinti szükségtelen zavarás megállapítására nincs mód. A perben eljáró szakértők álláspontja ugyanis egyező volt abban, hogy a felperesi lakás nedvesedésének az oka 100%-ban a felperesi lakást magában foglaló épület szigetelésének a hiánya (25. sorszám alatti szakvélemény 16. oldal 2.5. pont, 25. oldal 3. pont, 38. sorszám alatti tárgyalási jegyzőkönyv **M. G.**, **S. I.** és **B. L.** szakértők vallomása). Nem volt vita a szakértők között abban sem, hogy B-en az elmúlt 20 évben a 3-as metró építése és a Gödöllői dombság felől áramló csapadékvíz járatainak a számtalan mélygarázs építése miatti változása eredményeként emelkedett a talajvíz, ami a 100 éve vízszigetelés nélkül épített lakóházak földszinti lakásai nedvesedését okozza (38. számú tárgyalási jegyzőkönyv 7. oldal). Tényként volt rögzíthető az is, hogy a felperesi lakást magában foglaló épület szerkezetein egyértelműen látható a szigetelés hiánya, tehát nem csak a felperesi lakás mélygarázssal határos fala nedvesedik (25. sorszám alatti szakvélemény 16. oldal). A nedvesedés megbízható megszüntetése a szakértők szerint a felperesi

lakást magában foglaló lakóépület közös tulajdonú szerkezeteinek a víz elleni szigetelésével oldható meg (25. sorszámú szakvélemény 17. oldal 3. pont, 38. sorszámú jegyzőkönyv **B. L.** szakértő vallomása).

A rendelkezésre álló bizonyítékokból az is megállapítható, hogy az alperesi lakóépület zárt soros építési övezetben létesült, ahol az épületek a telekhatárra, a szomszédos ingatlanon álló épületek falához kapcsolódnak. Az alperesi lakóház kivitelezésekor az eltérő anyaghasználat, vagy a technológia alkalmazása sem változtatott volna kedvezően a felperesi lakás nedvesedésén (38. sorszám alatti tárgyalási jegyzőkönyv **B. L.** szakértő vallomása). Utalás van a bizonyítékok között arra is, hogy a felperesi lakás rendeltetésszerű használatának a hiánya, a 2004. évet megelőző felújítás során alkalmazott diszperziós festés is közre hathatott a jelenlegi állapot kialakulásában (25. sorszám alatti szakvélemény, 27. oldal 13. pont).

Ilyen peradatok mellett az alperes terhére a szükségtelen zavarás megállapítására nincs mód. Ezzel pedig a Ptk. 100. §-ában írt feltételek hiányában a keresetet, mint alaptalant el kellett utasítani.

Nem változtat ezen az a fellebbezésbeli hivatkozás sem, hogy **M. G.** szakértő véleménye szerint az alperesi mélygarázs megépítése, mintegy 5%-ban hathatott közre a felperesi lakás nedvesedésében.

A 38. sorszám alatti tárgyalási jegyzőkönyv 7. oldalán rögzítettek szerint a szakértő a felperesi ingatlant ért nedvesedés vonatkozásában az alperesi lakóház megépítésével okozati összefüggésben csupán egy „leheletnyi” vizesedés emelkedést említett, amit szakértői becsléssel 5%-ban vélelmezett azzal, hogy a nedvesedés oka „100%-ig a szigetelés hiánya”. Ilyen szakértői nyilatkozat alapján az alperes kártérítési felelősségének a megállapítására még csak részben sem kerülhet sor, ugyanis ez a szakértői vélemény, illetve szakértői becslés nem alapozhatja meg annak megállapítását, hogy az alperes részéről szükségtelen zavarás megvalósulna a mélygarázs megépítésével. A szakértő által megjelölt közrehatás mértékét kérdésessé teszi **S. I.** azzal kapcsolatos kijelentése, hogy „a vizes vakolat nagyjából 10 évig marad a falon”. Miután a szakértők egyezően azt nyilatkozták, hogy az alperesi lakóház megépítésétől függetlenül is a felperesi lakás falai nedvesek voltak, így a felperesi lakás jelenlegi állapotának a kialakulása és az alperesi lakóépület megépítése közötti okozati összefüggés egyértelmű megállapítására nincs mód, hiszen az alperesi építkezés nélkül is a 2004-ben, vagy azt közvetlenül megelőzően végzett felújítás eredményeként felkerült vakolat is lehullott volna a falazat nedvessége miatt.

Mindezek alapján a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság érdemben helyes ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján az előzőekben írt eltérő indokokkal helybenhagyta.

A felperes a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles viselni az alperes és a beavatkozó fellebbezési eljárásban felmerült és a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdése alapján megállapított fellebbezési eljárási költségét.

A felperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt fellebbezési illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése és 14. §-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2017. szeptember 1.

Dr. Pestovics Ilona s.k.
a tanács elnöke

Takácsné dr. Kükáló Judit s.k.
előadó bíró

Dr. Darákné dr. Nagy Szilvia s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:

bíróági tisztviselő