

A ...-i Törvényszék a személyesen eljáró felperes neve (...) felperesnek - az ... (...) által képviselt II.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) alperes ellen kártérítés iránt indult perében meghozta a következő

í t é l e t e t :

A törvényszék a felperes keresetét elutasítja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 6.000.-(Hatezer) forint perköltséget.

A le nem rótt kereseti illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül van helye fellebbezésnek, melyet a ...-i Ítéltáblához címzetten a ...-i Törvényszéknél lehet írásban, 3 példányban benyújtani, vagy jegyzőkönyvbe mondani.

A törvényszék tájékoztatja a feleket, hogy a ...-i Ítéltábla a fellebbezést tárgyaláson kívül bírálja el, ha az kizárólag a perköltség viselésére, összegére, vagy az ítélet indoklására irányul. A felek kérelmére a bíróság tárgyalást tart.

A törvényszék tájékoztatja a feleket, hogy a fellebbezési határidő lejártá előtt előterjesztett kérelmük alapján kérhetik, hogy a ...-i Ítéltábla fellebbezésüket tárgyaláson kívül bírálja el.

Az ítélet ellen a fellebbezést előterjesztő fél számára a ...-i Ítéltábla előtti eljárásban a jogi képviselőt kötelező.

I n d o k o l á s :

A perben lefolytatott bizonyítás alapján a törvényszék a következő tényállást állapította meg:

1990. június 14-e óta a felperes tulajdonát képezi a ..., ... számú Társasházban levő ... szám alatti 49 m² alapterületű kétszobás lakás ingatlan, amely a lakóépület... oldalán helyezkedik el.

Az épület tetőzetének és esővíz elvezető csatornájának hibái miatt a felperes lakása 1990 és 1996 között többször beázott.

A társasház közgyűlése 1993. augusztus 4-én határozatot fogadott el a lakóépület ... utcai részének tetőcseréjére adott árajánlat elfogadásáról, illetve a kivitelezővel történő szerződés kötéséről, melynek alapján a tető felújítása megkezdődött.

A felperes az 1996. május 20-án kelt levelével a társasház Intéző Bizottságához fordult, kérte a beázás azonnali és végleges megszüntetését, valamint a beázással összefüggésben 160.580.-forint összegű kára megtérítését.

Levelében hivatkozott arra, hogy még 1996. májusában is fennáll lakása beázása. Mindemellett továbbra is igényt tartott lakásában a központi fűtés helyreállítására, melynek megtörténteig mindennemű kára, többletköltsége megtérítését kérte. Az Intéző Bizottság az 1996. június 27-én kelt válaszlevelében közölte, hogy a lakás beázás megszüntetése folyamatban van, tekintve, hogy az ...-i úti szárny tetőbádogos felújítása betervezésre került. Tájékoztatta az Intéző Bizottság a felperest arról is, hogy a beázással összefüggő kárigényét a közgyűlés előtt érvényesítheti. A válaszlevel szerint a fűtés hiánya miatt a felperesnek az ...-i út ... számú Társasház kell megkeresnie, ugyanis ez a társasház szüntette meg a korábban általa az ...-i út ... Társasház részére is szolgáltatott központi fűtést. Az Intéző Bizottság arra is utalt válaszában, hogy 1989-ben a fűtés helyreállításával kapcsolatosan már közgyűlési döntés született.

1997. január 22-én a társasház felszólította a felperest, hogy a lakásába történő bejutást szerelők részére hibaelhárítás céljából biztosítsa, továbbá ismételten tájékoztatta a felperest arról, hogy a lakás beázásával kapcsolatos igényét a közgyűlés elé terjesztik

Az 1997. február 24-én megtartott közgyűlésen a tulajdonostársak a lakóépület tetőzetének hibájából történt lakás beázásokkal kapcsolatosan határozatot fogadtak el. Ennek értelmében a beázott lakások javítási költségeit a károsultak részére oly módon térítik meg, hogy a biztosító által fizetett összeg és a tényleges kár közötti különbözetet számla ellenében kifizetik az érintett tulajdonosoknak, melynek feltétele az, hogy a károsultnak a társasház felé tartozása ne álljon fenn.

A felperes lakásának beázását követően közös költséget nem fizetett, lakása helyreállításának költségeiről számlát nem juttatott el a társasház felé. A felperes nem rendelkezett lakásbiztosítással.

A felperes által az Intéző Bizottság tagjai ellen a lakás beázása miatt indított perben a Bíróság ... az 1998. június 24-én kelt számú ítéletével a felperes keresetét elutasította.

A szám alatti Társasház biztosította eredetileg az ...-i út ... számú Társasház, valamint egy harmadik társasház részére a központi fűtést széntüzelésű kazánok útján. A ... kerületi tanács kötelezte a ..., ... kerület ...-i út ... számú Társasházat, hogy a szilárd tüzelésről gázfűtésre álljon át. Ezt azonban az ...-i út ... szám alatti Társasház nem hajtotta végre, és az ...-i út ... szám alatti Társasházban a központi fűtést a ..., ... kerület, ...-i út ... szám alatti Társasház megszüntette.

Ezt követően az ...-i út ... szám alatti Társasház közgyűlése az 1991. június 24-én meghozott határozatában úgy döntött, hogy minden tulajdonos saját maga oldja meg a lakása fűtését. Ezen közgyűlési határozat után a lakóépület ...-i úti szárnyán a lakók cirkó beszerelésével oldották meg a fűtést, a ... utcai oldalon azonban erre nem volt lehetőség, ott a fűtést gázkonvektorok útján oldották meg. A felperes gázkonvektor elhelyezése helyett olajtüzelésű kályhát állított be a lakásába.

Miután a felperes lakásának beázását követően közös költséget nem fizetett, az ...-i út ... számú Társasház 2000. szeptember 21-én fizetési meghagyásos eljárást indított a felperessel szemben a ... Bíróságon. Az ellentmondás folytán perré alakult eljárásban a 2003. szeptember 3. napján megtartott tárgyaláson az alperes, azaz jelen per felperese viszontkeresetet terjesztett elő a lakásának beázásával kapcsolatban keletkezett kára, 11.594.195.-forint megfizetése iránt. A ... Bíróság. a ... számú végzésével a viszontkeresetet a felperes keresetétől elkülönítette, majd a ... számú végzésével a ...-i Bírósághoz tette át, míg az ugyanezen a napon meghozott 22. számú ítéletével kötelezte a felperest 416.164.-forint közös költség és járuléкаи megfizetésére, ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

Az ítélet ellen a felperes által előterjesztett fellebbezés folytán eljáró ...-i Bíróság a 2004. április 23. napján kelt ... számú ítéletében az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintette, megfellebbezett rendelkezését helybenhagyta.

Az áttételt elrendelő végzést tartalmazó jegyzőkönyvet a ... Bíróság 2003. október 29. napján megküldte a ...-i Bíróságnak, melyet a ...-i Bíróság ...-i Kezelő Irodája 2003. november 5. napján átvett. A viszontkereset tárgyában hosszabb ideig nem történt intézkedés, ezért a felperes keresetet nyújtott be az alperes (korábban ...-i Bíróság) ellen.

Keresetében 19.535.634.-forint, és ezen összeg után 1996. szeptember 1. napjától járó törvényes mértékű kamat megfizetésére kérte kötelezni az alperest a Ptk. 339. §-ának (1) bekezdése, 348., és 349. §-ai alapján. Kárát a társasház közös tulajdonában álló tető beázása miatt a lakásában keletkezett és 2000. évben elvégzett helyreállítási költségben (572.634.-forint), valamint a beázás miatt szükséges további felújítási költségben (5.595.000.- forint) jelölte meg. A bérbe adás elmaradásából eredő kárát 8.400.000.-forintban határozta meg. A társasház központi fűtésének megszüntetése miatt további 4.968.000.-forintot követelt az alperestől.

Keresetét arra alapította, hogy az ellene a ...-i Bíróságon ... számon indult perben a 11.594.195.-forint kára megfizetése iránt előterjesztett viszontkeresetének tárgyában az alperes intézkedést nem tett, holott ezt többször is kifogásolta. Az alperes mulasztása folytán a társasházzal szemben ezen igényét elévülés miatt már érvényesíteni nem tudja, ezért kára megtérítésére az alperest kérte kötelezni.

Az alperes elsődlegesen a per megszüntetését kérte. Érdemi ellenkérelme a felperes keresetének az elutasítására irányult. Nem vitatta, hogy a polgári irodán a viszontkeresetet 2003. november 5-én átvették, mely lajstromozásra nem került. Álláspontja szerint azonban a felperes kára nem az adminisztrációs hibával áll okozati összefüggésben, hanem a tulajdonjoghoz tapad, ezért azt a bíróságra nem háríthatja át.

A perben kijelölés folytán a ...-i Törvényszék, korábban (...-i Bíróság) jár el.

A ...-i Bíróság a ... számú végzésével a pert a Pp. 157. §-ának a) pontja alapján a Pp. 130. § (1) bekezdésének f) pontjára utalással megszüntette.

A felperes fellebbezése folytán eljáró ...-i Ítéletábrla az ... számú végzésével az elsőfokú bíróság végzését hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot a per további tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította.

Végzésének indokolásában kifejtette, hogy nem osztotta az elsőfokú bíróság azon álláspontját, hogy a szerződéses és tulajdoni igények érvényesítésének meg kell előznie a szerződésen kívül okozott kár megtérítése iránti igény érvényesítését, mert csak a meg nem térült igény tekinthető kárnak. Ez az álláspont ugyanis a tételes jogból nem levezethető többletfeltételt támaszt a felperesi igényérvényesítés elé. A jogosult szempontjából ugyanis nincs két kár. A kár akkor következik be, amikor a vagyonban az értéksökkenés beáll, a költség felmerül, vagy alappal várt haszon elmarad. E szempont alapján a felperes által érvényesített igények közül az elvégzett javítási költség esetében a kár bekövetkezése biztosan megállapítható, míg a korábbi kárigények vonatkozásában a kár bekövetkezését kell vizsgálni, mert az nem azonosítható a kár megtérülésével. A megismételt eljárásra vonatkozóan előírta, hogy az elsőfokú bíróságnak azt kell vizsgálnia, hogy a felperes által megjelölt károk bekövetkeztek-e. A bekövetkezett károk vonatkozásában annak van jelentősége, hogy a szerződés szegéssel okozati összefüggésben bekövetkezett károsodáshoz vezető

okfolyamatban a bíróság jogellenes és felróható magatartásával közrehatott-e. A közrehatás vizsgálatakor nem csak a felperes által megjelölt mulasztást, hanem a felperesnek a mulasztás miatti igényérvényesítés kizártságára vonatkozó álláspontját is értékelni kell. Ha a közrehatás megállapítható, akkor közös károkozásról van szó, és a felperes a Ptk. 344. §-ának (1) bekezdése alapján a közös károkozó bármelyikétől a teljes kára megtérítését kérheti. Ha felperes károsodásához vezető ok folyamatban a bíróság nem hatott köre, akkor ennek következményeit ítéletben kell levonni.

Időközben az áttett viszontkereset a ...-i Bíróságon 2010. június 18-án ... számon lajstromozásra került. Az így megindult peres eljárás 2011. április 13. napjától kezdődően a Pp. 137. § (1) bekezdésének a) pontja alapján szünetelt. Az eljárás ... számon újra indult. Erre tekintettel a bíróság ... számú végzésével a per tárgyalását felfüggesztette a ...-i Bíróság előtt ... számon folyó eljárás jogerős befejezéséig.

Ezen perben a felperes a ...-i Bíróság kizárását kérte, melynek alapján a ...-i Ítélet tábla a ... számú végzésével a per elintézéséből a ...-i Bíróságot kizárta és az ügy elbírálására a ...-i Bíróságot (...-i Törvényszék) jelölte ki, ahol az ügy ... számon folytatódott. A felperes keresetét többször módosította, majd véglegesen fenntartott keresetében többek között kérte az ...-i út ... számú Társasház alperes kötelezését 572.634.-forint megfizetésére, amely a 2000-ben a lakása beázása miatt felmerült helyreállítási költség összege. A beázás miatti kárelhárítás és lakásfelújítás címén 5.595.000.-forintot és annak 1996. szeptember 1. napjától járó évi 20 %-os kamata megfizetését is kérte. 12.240.000.-forint és annak 1996. szeptember 1-től járó évi 20 %- kamatára elmaradt haszon jogcímén tartott igényt, mely lakása bérbe adásának elmaradásával összefüggésben keletkezett. A központi fűtés megszüntetésével kapcsolatos kárigényét 4.968.000.-forintban és ennek 1996. szeptember 1-től járó évi 20 %-os kamatában jelölte meg arra hivatkozva, hogy a központi fűtés megszüntetése után többletfűtési költsége merült fel, ugyanis a szénnel, illetve olajjal fűtés ennyivel drágább volt, mint a központi fűtés. Ezen túlmenően 1.165.925.-forint és annak 1990. január 1-től járó kamatai megfizetésére is igényt tartott azzal, hogy ez a lakásában a fűtési rendszer kialakításának a költsége.

A ...-i Törvényszék a ... számú ítéletével a felperes keresetét elutasította.

Az ítélet indokolása szerint az alperes elévülési kifogására tekintettel mindenekelőtt azt kellett vizsgálni, hogy a felperes követelése elévült-e.

A perben rendelkezésre álló adatok alapján a törvényszék megállapította, hogy a tető hibája miatti beázással összefüggő valamennyi felperesi kártérítési igény elévült a viszontkereset előterjesztésének (2003. szeptember 3.) időpontjában, ezért az a Ptk. 325. § (1) bekezdése értelmében bírósági úton nem érvényesíthető.

A fűtés megszüntetésével kapcsolatos kárigény vonatkozásában a törvényszék szintén a követelés elévülését állapította meg, egyben utalt arra, hogy az 1991. június 24-én a társasház közgyűlése úgy határozott, hogy minden tulajdonos saját maga oldja meg lakása fűtését. Ezért a felperes az ezzel kapcsolatban felmerülő költségeket a társasházra nem háríthatja át.

A felperes fellebbezése folytán eljáró ...-i Ítélet tábla ... számú ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

Ítéletének indokolásában az általa idézett peradatok értékelése mellett kifejtette, hogy a beázás megszűnésétől, azaz 1998. augusztus 10-től a felperesnek 5 év állt rendelkezésre az igény érvényesítésére, mely elévülési idő 2003. augusztus 10-én lejárt. A felperes ebben az időszakban az alperesi társasházzal szemben igényt nem érvényesített, így az elévülés nem szakadt meg, ennek

megfelelően a 2003. szeptember 3-i igényérvényesítéssel a felperes elkésett. Helytálló tehát az elsőfokú bíróság azzal kapcsolatos megállapítása, hogy a tető hibája miatti beázással összefüggő felperesi kártérítési igény elévült és ennek kapcsán helytállóan jutott arra a következtetésre, hogy az igény a régi Ptk. 325. §- (1) bekezdésének a rendelkezése folytán bírósági úton nem érvényesíthető. A fűtés megszűnésével kapcsolatos felperesi igényeket illetően kiemelte, hogy a társasházi alapító okirat rendelkezése szerint a központi fűtés egyes részei a tulajdonostársak közös tulajdonában állnak. A széntüzelésű kazán gázüzeműre történő cseréjével kapcsolatos hatósági kötelezés kapcsán nem vitatottan a ... kerület ...-i út ... sz. alatti Társasház a kazáncsere helyett a központi fűtést megszüntette az ...-i út ... számú Társasházban. Miután ez a közös tulajdonba tartozó berendezést érintette, így a központi fűtés helyreállítása is nyilvánvalóan közös teherviselés mellett valósulhatott volna meg. Az 1991. július 11-i közgyűlési jegyzőkönyvből megállapíthatóan a tulajdonostársak többsége úgy kívánta a központi fűtés helyreállításával kapcsolatos anyagi fedezetet előteremteni, hogy a lakóépület tetőterét értékesítik. Ezen értékesítéshez, illetve ennek kapcsán az alapító okirat szükség szerinti módosításához azonban nem járult hozzá minden tulajdonostárs, erre figyelemmel döntött úgy a tulajdonostársak többsége az ezen közgyűlésen hozott határozatban, hogy az egyes lakások fűtését a tulajdonostársak egyénenként oldják meg. Amennyiben a felperes számára ez a többségi döntés érdeksértő volt, az akkor hatályos 1997. évi 11. sz. tvr. 16. §-a alapján 60 nap állt rendelkezésére a közgyűlési határozat megtámadására. Miután ezt a felperes nem vitatottan nem tette, így az ott hozott döntés a felperesre is kötelező, így ezzel okozati összefüggésben alappal kártérítési igényt nem érvényesíthet. Mindezek mellett amennyiben a felperesi érdeksérelem megállapítható is lenne, az alperes elévülési kifogására tekintettel a felperes ezzel kapcsolatos igénye a Ptk. 324. § (1) bekezdésének a rendelkezésére figyelemmel elévült. Mindezekre tekintettel helytálló az elsőfokú bíróságnak ezen keretei kérelmet is elutasító rendelkezése.

Ezt követően a törvényszék ... számú végzésével a per tárgyalásának felfüggesztését megszüntette, így az eljárás ... számon folytatódott tovább.

A felperes keresete módosításra nem került.

Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását arra figyelemmel kérte, hogy a felperes követelésének elévülése miatt már azt megelőzően elesett a bírósági úton való igényérvényesítés lehetőségétől, mielőtt ez irányú kérelmét a bírósághoz benyújtotta volna. Az ebből eredő- egyébként összecszerúségében is bizonyítatlan - kára ekként nem állhat okozati összefüggésben az alperes esetleges mulasztásával.

A felperes keresete az alábbiak szerint alaptalan.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény, régi Ptk. 349. §- (3) bekezdése szerint a bírósági jogkörben okozott kárért való felelősségre az államigazgatási jogkörben okozott kárért való felelősség szabályait kell alkalmazni.

A bírósági jogkörben okozott kár megtérítésére ezért akkor kerülhet sor, ha a kártérítés általános (Ptk. 339. §(1) bekezdés) és különös (Ptk. 349. § (1) bekezdés) feltételei adottak.

Az általános feltételek közül a jogellenes magatartást, a kárt és e kettő közötti okozati összefüggést a károsultnak kell bizonyítani, s ha ez sikeres, a károkozó csak akkor mentesül a felelősség alól, ha kimentí magát, vagyis bizonyítja, hogy úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható.

Ezen túlmenően a bírósági jogkörben okozott kárért a felelősséget a Ptk. 349. § (1) bekezdése értelmében csak akkor lehet megállapítani, ha a kár rendes jogorvoslással nem volt elhárítható, illetőleg a károsult a kár elhárítására alkalmas rendes jogorvoslati lehetőségeket igénybe vette (különös feltétel).

A perben nem vitás tény, hogy a felperes lakása az ...-i út ... számú Társasház közös tulajdonában álló tető hibája miatt beázott, illetve lakásában a központi fűtés megszüntetésre került, így a felperesnek kára keletkezett, ugyanis vagyonában értékcsökkenés állt be. Tényként állapítható meg az is, hogy a felperes ezen károk megtérítése iránti viszontkeresete, melyet a ... Bíróság ... számú végzésével a ...-i Bíróságra áttett, ott csak 2010. június 18-án került lajstromozásra annak ellenére, hogy azt a polgári kezelő iroda 2003. november 5. napján átvette. A peres eljárás azonban a felperes kártérítési követelése alapján megindult, azt a ...-i Törvényszék a ...-i Ítéletábra ... számú ítéletével jogerőre emelkedett ... számú ítéletével elbírálta.

A felperes károsodásához vezető okfolyamatban azonban az alperes azon mulasztása, hogy az áttett viszontkereset tárgyában évekig nem intézkedett, nem hatott közre, tekintettel arra, hogy a jogerős ítélet szerint a felperes kártérítési követelése a viszontkereset előterjesztésének az időpontjában már elévült, így az bírósági úton nem volt érvényesíthető.

A felperes kártérítési igényének elévülése nem az alperes mulasztására vezethető vissza, így közös károkozás hiányában az alperes kártérítési felelőssége a Ptk. 344. § (1) bekezdése alapján nem áll fenn.

Mindezekre tekintettel a törvényszék a felperes keresetét és szakértő kirendelésére irányuló bizonyítási indítványát elutasította.

A törvényszék a peres felperest a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az alperes perköltségének a megfizetésére a rendelkező részben írtak szerint, mely az alperesi képviselő tárgyalásra való utazásával kapcsolatban felmerült 6.000.-forint útiköltséget foglalja magába.

A felperes teljes személyes költségmentességben részesült, így helyette a le nem rótt kereseti illetéket az állam viseli a 6/1986 (VI. 26.) IM. rendelet 13.-14. §-a alapján.

A fellebbezés lehetősége a Pp. 233. § (1) bekezdésén alapul.

..., 2016. június 1. napján

... sk.
bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő