

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf. II. 20.733/2008/8. szám

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Debreceni Ítéltábla a Dr. Móráné dr. Jankovics Erzsébet ügyvéd (Nyíregyháza, Iskola u. 3.) által képviselt I.rendű felperes neve I. rendű és II.rendű felperes neve II. rendű, címük felpereseknek, az előbb Dr. Magyar János ügyvéd, majd a Boros Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Boros Dániel ügyvéd, Nagykőrös, Szabadság tér 9.) által képviselt I.rendű alperes neve (címe.) alperes ellen - amelynek pernyertessége érdekében beavatkozott a Dr. Kandi Erzsébet ügyvéd (Debrecen, Piac u. 58.) által képviselt beavatkozó neve, címe - kártérítés iránt indított perében a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróság 6. P. 20 692/2008/22. számú ítélete ellen az alperes által 24. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

Ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét azzal hagyja helyben, hogy az alperes által az államnak megtérítendő illeték összegét 837 000 (Nyolcszázharminchétezer) forintra leszállítja, és kötelezi a felpereseket egyetemlegesen, hogy térítsenek meg az államnak külön felhívásra 63 000 (Hatvanháromezer) forint illetéket.

Kötelezi az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felpereseknek 200 000 (Kettőszázezer) forint fellebbezési eljárási költséget.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

A felperesek egyenként $\frac{1}{4}$ hányadban tulajdonosai a ... alatti ingatlanoknak.

Az alperes üzemelteti a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ivóvízellátó-hálózatot és szolgáltatja a vizet ... városában.

A beavatkozó az alperes felelősségbiztosítója.

2005. május 23-án a felperesek lakóingatlana előtt, a ... és ... kereszteződésében csőtörés volt, mely a lakóépületben különböző károkat okozott. 2005. december 5-én újabb csőtörés következett be ugyanezen a szakaszon, amely a felperesi ingatlanban további károsodást eredményezett. A kár abban áll, hogy a víz alámosta a felperesek ingatlanát, melynek következtében a lakóépületben függőleges irányú repedések keletkeztek, ezek tágasságát az újabb csőtörés rohamosan növelte, a talaj megsüllyedése következtében bekövetkezett a falsík mintegy 13 mm-es úgynevezett kivetődése is. Az épület déli homlokzati hosszfőfalán az épület korát és a közúti közlekedés káros dinamikus hatását is tükröző repedezettség észlelhető, de ugyanilyen repedezettség található az északi homlokzaton is. A földszinti helyiségek és terek padlója a talaj kimosódása miatt aláüregesedett, az üzlethelyiségben a padlószerkezet mozgása a burkolólapok repedezettségét okozta, és a süllyedés a parkettafugák megnyílását is előidézte. A fürdőszoba falainak csempézete megrepedt, a tetőtéri gipszburkolat deformálódott, elvált. A tetőtéri nyílászárók ugyancsak eldeformálódtak, bár nem helyreállíthatatlanul, de az északi homlokzati műanyagablakok kicserélése vált szükségessé. A dilatáció nélküli kerítésen a talajmozgás okozta repedezettség keletkezett, a repedések tágassága 2-3 mm-től 10-12 mm-ig terjed. Az épület és a kerítés állékonyosságát veszélyeztető repedezettség és a lakóépület felsorolt károsodása a csőtörésekkel hozható ok-okozati összefüggésbe. Az épület károsodásában a csőtörés hatása 95 %-os, míg a kerítés károsodásában 80 %-os.

Az ingatlan 2005. májusi forgalmi értéke a károsodás bekövetkezte előtt 13 860 000 Ft. A káreseményt követően a forgalmi érték 7 280 000 Ft-ra csökkent, az ingatlan jelenlegi állapotában 7 420 000 Ft értékű. Abban az esetben, ha az ingatlant a fent részletezett károsodás nem érte volna, jelenlegi forgalmi értéke 14 200 000 Ft. A felülepítmény bontása, majd újjáépítése után az ingatlan forgalmi értéke 19 800 000 Ft lenne.

A perbelihez hasonló adottságokkal rendelkező lakást és üzletet magában foglaló ingatlan éves bérleti díja 1 743 530 Ft.

Mivel a csőtörésekből a kikerülő vízmennyiség az alaptestek alatti talaj fizikai jellemzőit megváltoztatva teherbírását csökkentette, ezen teherbírás helyreállítása az altalajok injektálásával lehetséges. Az injektálások elvégzése után kezdődhet a falszerkezet helyreállítása. A helyreállítás költsége 2008. évi árszinten 15 829 278 Ft. Az épület bruttó újraépítési költsége 2008. évi árszinten 39 609 810 Ft. Helyreállítandó a kerítés is, ennek költsége 581 782 Ft. A helyreállítási munkák időtartama 3-4 hónap, ez alatt az ingatlan lakhatatlanná válik. Az előzőekben költségelt helyreállítási technológiával az épület a károsodást megelőző állapotába kerül.

A felperesek többször módosított keresetükben 18 255 439 Ft és ennek 2005. június 10-től járó kamata kártérítés címén való megfizetésére kérték kötelezni az alperest. Az elsőfokú bíróság P. 21 641/2005/80. számú ítéletében e kereset szerint marasztalta a **alperes**-t. Az ítéletet a Debreceni Ítéltábla Pf. II. 20 020/2008/5. számú végzésével a fellebbezési kérelem és ellenkérelem korlátaira tekintet nélkül hatályon kívül helyezte, s az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította.

A folytatódó eljárásban a felperesek a szakértői vélemények alapján módosított keresetükben összesen 16 991 060 Ft megfizetésére kérték kötelezni az alperest. Ezen összegből 16 411 060 Ft-ra a károsodott ingatlan helyreállítási költsége, míg 580 000 Ft-ra a helyreállítás négy hónapos idejére számítható használati díja címén tartottak igényt. A perben nem álló tulajdonostárs és az ingatlan ¼ részére haszonélvezeti joggal rendelkező haszonélvező engedményező nyilatkozatai alapján a teljes kár megtérítését követelték.

Az alperes a követelés jogalapját nem vitatta, elismerte, hogy ok-okozati összefüggés áll fenn az általa üzemeltetett vízvezetékrendszer meghibásodása és a felpereseket ért kár között. A kár összegét 7 000 000 Ft erejéig tartotta alaposnak, vitatva mind az építészsakértő, mind az ingatlanforgalmi szakértő véleményét.

A beavatkozó az alperes ellenkérelmében kifejtetteket osztotta, s hivatkozott arra, hogy a vele kötött felelősségbiztosítási szerződés alapján 5 000 000 Ft erejéig áll helyt a biztosított helyett.

Az elsőfokú bíróság ítéletében kötelezte az alperest, hogy az egyetemlegesen jogosult felpereseknek 16 411 060 Ft-ot, külön 580 000 Ft-ot és 1 600 000 Ft perköltséget fizessen meg, továbbá térítsen meg az államnak külön felhívásra 900 000 Ft kereseti illetéket.

A módosított és pontosított keresetet mind jogalapjában, mind összecszerúságában megalapozottnak találta. Az alperesi nyilatkozatra tekintettel megállapította, hogy a felek közötti vita tárgyát a felpereseket ért kár nagysága és a reparáció módja képezte. Ítélezése alapjául elfogadta az aggálytalannak tartott építészsakértői és ingatlanforgalmi szakértői véleményt is. Kifejtette, hogy „az ingatlan több mint 40 000 000 Ft-os újjáépítési költsége aránytalanul magas, ennek eredményeként a felperesek értékesebb ingatlan tulajdonosaivá is válnának”, melyre tekintettel a kártérítésnek ezt a módját elvetette. A 15 829 278 Ft-os helyreállítási költséggel és a kerítés 581 782 Ft-os újjáépítési költségével viszont a felperesek ingatlana a károsodást megelőző állapotba kerül, „melyekkel az épület életkorára, az ingatlan csökkent termértékére, a település ingatlanforgalmi adottságaira és hasznosíthatóságára is figyelemmel az ingatlan e javítások elvégzése után sem ér 14 200 000 Ft-nál többet.” Mivel a javítási munkák 3-4 hónapos időtartama alatt a felülepítmény nem használható, „a felperesek jogosultak egy hasonló lakhatási adottságokkal és hasznosíthatósági feltételekkel bíró ingatlan használati díjára (bérleti díjára), amely a szakértői vélemény alapján 4 hónapra vetítve 580 000 Ft-ot tesz ki”. Miután a kár összegét a 2008. évi árszinten állapította meg, az alperest nem kötelezte kamat fizetésére.

Mivel a felperesek által eredetileg követelt kártérítés nem volt nyilvánvalóan eltúlzott, ezért a felperest pernyertesnek minősítette és a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján marasztalta az alperest perköltségben és kötelezte a felperesek illeték-feljegyzési joga folytán feljegyzett kereseti illeték állam javára történő megtérítésére.

Az ítélettel szemben az alperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben elsődlegesen kérte az ítélet megváltoztatását és a kereset elutasítását, másodlagosan a határozat hatályon kívül

helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra, új határozat hozatalára utasítását. Álláspontja szerint a felperesek a kártérítéssel kapcsolatos bizonyítási kötelezettségüknek nem tettek eleget. Rámutatott, hogy az ingatlanforgalmi szakértő nem adott véleményt arról, hogy az építésszakértő által megállapított helyreállítási munkák elvégzése, a helyreállítási költség megfizetése esetén mennyi lenne a felperesek ingatlanának forgalmi értéke, s ennek meghatározása nélkül nem dönthető el, hogy nem történik-e részükről „káron szerzés”. Ennek vizsgálatát pedig az ítéletábra is előírta a korábbi ítélet hatályon kívül helyező határozatában. Miután a felperesek erre vonatkozó bizonyítási kötelezettségüknek nem tettek eleget, a bizonyítatlanság következményeit akként kell levonni, hogy keresetüket el kell utasítani.

Arra az esetre, ha ezen álláspontját a másodfokú bíróság nem osztaná, a megyei bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését indítványozta az elsőfokú bíróság által álláspontja szerint elkövetett eljárási szabálysértésekre tekintettel. Kifogásolta, hogy a perbeli utolsó tárgyalás elhalasztását kérte, igazolva, hogy objektív okok miatt marad távol arról, ám a megyei bíróság a tárgyalást megtartotta, azt berekesztette, de ezt megelőzően nem hívta fel az alperest, hogy kíván-e további nyilatkozatot tenni. E tárgyaláson a felperesek módosították keresetüket, ám e módosított keresetet vele a bíróság nem közölte, nem adott lehetőséget érdemi ellenkérelmének előterjesztésére. Kérelme ellenére nem tájékoztatta őt a bíróság, hogy a beszerzett földhivatali iratokról milyen összegű illeték megfizetése után kérhet másolatot, földhivatali iratokat részére nem kézbesített. Mind az építész, mind az ingatlanforgalmi szakértő véleményére észrevételeket tett, kifogásolva azokat, ám a megyei bíróság a szakvéleményekkel kapcsolatos indítványait mellőzve hozta meg határozatát, holott a szakértői vélemények létszerűtlen érték meghatározásokat tartalmaznak.

A felperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását és az alperes költségen való marasztalását kérték.

A fellebbezést az ítéletábra nem találta megalapozottnak.

Az alperes helytállóan utalt arra, hogy az elsőfokú bíróság erre vonatkozó kérdésének hiányában **N** nem állapította meg, hogy mennyi lenne a perbeli ingatlan forgalmi értéke a **...L** által indítványozott helyreállítást követően. E fellebbezésben írt kifogást osztva - ám azt az alperes másodfokú eljárásban szóban kifejtett nyilatkozatára figyelemmel félreértelmezve - az ítéletábra felhívta az ingatlanforgalmi szakértőt a véleménye kiegészítésére, s ő erre vonatkozóan nyilatkozatot is tett. Az alperes azonban ezt az eljárást sérelmezte, maga a szakvélemény ez irányú kiegészítését nem kérte, továbbá, mert a bíróság hivatalból bizonyítást valóban nem foganatosíthat, a másodfokú bíróság az így beszerzett bizonyítékot nem értékelhette, azt mellőzte. A káron szerzés bizonyítatlanságának következményeit az alperesnek kell viselnie.

A fellebbezés további érvelése alaptalan, az elsőfokú bíróság az ítélete hatályon kívül helyezését megalapozó eljárási hibát nem vétett.

Alaptalanul hivatkozik a fellebbezés a szakértői vélemények megalapozatlanságára. Káresemény bekövetkezésekor a károsult érdekei az elsődlegesek, ehhez képest a károkozó reparációs kötelezettségének költségei másodlagosak. Az adott esetben a felperesek nem kötelezhetők arra, hogy a város más helyén, különösen nem, hogy más helységben lakjanak, kárenyhítési kötelezettségük nem terjed ki arra, hogy elköltözzenek. Joguk van ahhoz, hogy olyan minőségű házban lakjanak, amelyben a kár bekövetkezte előtt laktak. (Ptk. 355. § (1) bekezdés.) Nem róható a terhükre, hogy ... olyan település, amelyen az ingatlanforgalom elenyésző, melyből következően kétségtelenül aránytalanság mutatkozik az építészszakértő által megállapított helyreállítási költség és az ingatlan forgalmi értéke között. (Ptk. 340. § (1) bekezdés.) Nyilvánvalóan olyan városban, ahol az ingatlanforgalom nagyobb, ez az eltérés nem lenne ilyen szembetűnő. Az alperes azon kifogása, hogy a szakvélemények életszerűtlenek, nem elégséges érv azok megalapozatlanságának megállapítására, ehhez azoknak homályos, hiányos voltát, ellentmondásos, tényekkel szembenálló, logikailag hibás megállapításait kellett volna bizonyítani, például a több szakértő (... , ...) által is mindenképpen elvégzendőnek tartott talajfeltöltésre vonatkozóan egy másik eljárási mód és költségvetés előterjesztésével, vagy egy helybeli építési vállalkozó helyreállítási költségre irányuló árajánlatával. Ilyenek hiányában azonban a szakvélemények az ítékezés alapjául elfogadhatók.

Egyetért az ítéltábla azzal az alperesi érveléssel, hogy a bérleti díj és a használati díj nem azonos fogalom. A „használati díjat” a bírói gyakorlat alakította ki: az a jogcím nélküli használat ellenértéke, mely a bérleti díjjal ellentétben üzleti hasznot nem tartalmaz. A perbeli esetben azonban az elnevezésnek nincs különösebb jelentősége, mert a felpereseknek az ingatlan felújítás idejére egy, a tulajdonukban lévőhöz hasonlóan üzlethelyiséget és lakást magában foglaló ingatlant kell bérelniük, melynek díját - amit az ingatlanforgalmi szakértő meghatározott - a károkozótól alappal igényelhetik.

A földhivatali iratok beszerzését a bíróság annak érdekében tartotta szükségesnek, hogy tisztázódjék az az eljárás korábbi szakában fel nem derített körülmény, hogy a helyi önkormányzat tulajdonjog bejegyzési kérelme - ami az ingatlan korábbi tulajdoni lapján széljegyként volt feltüntetve, - mit takar. Azzal, hogy ezekről az iratokról másolatot nem kapott az alperes, semmilyen hátrány őt nem érte, egyébként iratbetekintés során azok tartalmát megismerhette volna.

Az alperes a P. 21 641/2005/80. számú ítélet elleni fellebbezésére már lerótta a fellebbezési illetéket, ezért annak ismételt lerovásától mentesült az illetékről szóló 1990. évi XCIII. törvény 51. § (1) bekezdése értelmében. Az ekként feleslegesen lerótt illetéket az elsőfokú bíróság útján visszaigényelheti.

A Pp. 81. § (1) bekezdése szerint a perköltség viseléséről a bíróságnak a pernyertesség arányában kell határoznia. Ez alól a Pp. 81. § (2) bekezdése értelmében kivételt képez az az eset, ha a per kártérítésre irányul vagy egyéb olyan követelés iránt folyik, amelynek összecszerű megállapítása bírói mérlegeléstől függ. Az adott esetben azonban a felperesek javára megállapított kártérítés összege nem bírói mérlegeléstől függött, ezért a 81. § (2) bekezdés rendelkezése nem alkalmazható, ennek következtében az ítéltábla a feljegyzett kereseti illeték viseléséről a 81. § (1) bekezdése szerint döntött a Pp. 253. § (3) bekezdés utolsó mondata alapján.

Az alaptalan fellebbezés következtében az alperes köteles a felperesek javára fellebbezési eljárási költség megtérítésére a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján. Fellebbezési eljárási költség címén az ítéltábla a felperesek képviselőjének ügyvédi munkadíját állapította meg a 32/2003. (VIII. 22.) IM. sz. rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja és (5) bekezdése alapján.

D e b r e c e n, 2009. január hó 29.

Dr. Csiki Péter sk. a tanács elnöke, Dr. Veszprémy Zoltán sk. előadó bíró, Süliné dr. Tózsér Erzsébet sk. bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő

