

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla dr. Kovácsiné dr. Szlovák Judit ügyvéd által képviselt III. rendű felpereseknek dr. Kovács Tamás ügyvéd által képviselt alperesek ellen kártérítés megfizetése iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2008. október 14-én kelt 6.G.41.439/2002/120. számú ítélete ellen a II. rendű alperes 125. sorszámon benyújtott fellebbezése folytán meghozta az alábbi

Ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett részét helybenhagyja;

kötelezi a II. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a III. rendű felperesnek 200.000 (kettőszázezer) forint másodfokú perköltséget.

A le nem rótt jogorvoslati illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A ..., ... szám alatti társasház ingatlan 68,93 %-os arányban a II. rendű alperesi önkormányzat, 6,89 %-os arányban ..., míg 7,39 %-os arányban az I. rendű felperes tulajdonát képezte. A II. rendű alperes tulajdonát képező részt a ... 1995-ig óvodaként üzemeltette, majd a képviselő testület döntése alapján a II. rendű alperes óvoda-iskola kialakítását határozta el. A beruházás különféle építészeti, gépészeti, átalakítási és felújítási munkák elvégzését igényelte, ennek megvalósítása érdekében a II. rendű alperes megbízásából az I. rendű alperes járt el. Az 1997 februárjában elkészült módosított engedélyezési tervek benyújtásához az I. rendű felperes és a perben nem álló ... a tulajdonosi hozzájárulást - tervezési hibákra hivatkozással - nem adták meg, ezért az első fokon eljáró építési hatóság az építési engedélyezés iránti kérelmet elutasította, melyet - fellebbezés hiányában - a

másodfokú hatóság helybenhagyott. Mindezek ellenére az I. rendű alperes az építési munkákat elvégeztette, az óvoda-iskolát beüzemeltette.

Az I. rendű felperes által beszerzett szakértői véleményekkel is alátámasztott szakszerűtlen munkavégzés hatására az I. rendű felperes tulajdonát képező második emelet 1. számú lakásban jelentős károk keletkeztek; válaszfal-repedések, az utcai két nagyszobában a parketta süllyedése, a mérőkamra ajtaját süllyedés miatt nem lehetett becsukni, fürdőszoba udvari, jobboldali sarkán a burkolat megsüllyedt, mely hibákat az 1999 januári helyszíni szemlén felvett jegyzőkönyvben az érdekelt felek rögzítettek.

Az I. rendű felperes az ... Kft.-vel kidolgoztatta a második emelet 1. számú lakásban bekövetkezett károk miatt a helyreállítás költségeinek összegszerűségét, amely a 2002 márciusában készített számítás szerint összesen 21.018.668 forintot tett ki, ennek megfizetésétől az I. rendű alperes elzárkózott, ezért 21.018.668 forint és kamatai megfizetése iránt a I. rendű felperes pert indított az I. rendű alperessel szemben kártérítés jogcímén a Ptk. 339. §-ának (1) bekezdésére alapítottnan, utóbb a Ptk. 100. §-ára hivatkozással kiterjesztette keresetét a II. rendű alperesre, és az alperesek egyetemleges kötelezését kérte.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték.

Az I. rendű alperes előadta, hogy 30.000.000 forint összegű kiadása merült fel a társasház közös tulajdonában álló részeit tekintve, ezért az I. rendű felperes követelésével szemben 9.600.000 forint erejéig beszámítási kifogást terjesztett elő. Vitatta kártérítési felelőssége fennállását, állította, hogy a födémek állékonyságát vasgerendák behelyezésével biztosította, és nem merült fel a fafödém megerősítésének szükségessége, az mindvégig rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban volt. Állította továbbá; a válaszfalak megsüllyedése nem áll okozati összefüggésben az építkezéssel, s az 1890-ben épített faszerkezet gombásodását nem az építkezés, hanem a felső lakás korábbi szakszerűtlen kivitelezése okozta. Hivatkozott arra is, hogy a perben kirendelt szakértők a helyreállítási költséget becsléssel állapították meg, és az I. rendű alperes úgy értékesítette az ingatlant, hogy a hibákat nem állította helyre.

A II. rendű alperes a kereset elutasítását kártérítési felelőssége fennállásának hiányára hivatkozással kérte.

Az első fokú eljárás tartama alatt a felperesi oldalon is változás állt be a felek személyében; a perbe belépett II. rendű felperesként, az I. rendű alperes perbeli jogutódjaként a II. rendű felperes, s az Alapítvány jogutódjaként a III. rendű felperes. Az elsőfokú bíróság az I. és II. rendű felpereseket - alperesi hozzájárulással - a perből elbocsátotta, így a per egyetlen felperese a III. rendű felperes maradt, aki az I. rendű alperes beszámítási kifogásának az elutasítása mellett 21.100.000 forint és ennek 2001. március 27. napjától járó kamatai megfizetésére kérte az alperesek egyetemleges kötelezését.

Az elsőfokú bíróság a bizonyítási eljárás lefolytatását követően meghozott ítéletében kötelezte az I. és a II. rendű alperest, hogy egyetemlegesen 15 napon belül fizessen meg a III. rendű felperesnek 17.093.718 forintot, és ennek 2008. január 1-jétől a

kifizetés napjáig járó késedelmi kamatait, valamint 721.681 forint perköltséget, egyebekben a III. rendű felperes keresetét elutasította. Az elsőfokú bíróság a III. rendű felperes kereseti kérelmét nagyobb részben megalapozottnak, az I. rendű alperes beszámítási kifogását megalapozatlannak találta, ítélezése alapjául elfogadva a perben beszerzett szakértői véleményeket. Jogi álláspontja szerint az alperesek kártérítési felelőssége a Ptk. 339. §-ának (1) bekezdése alapján fennáll; az I. rendű alperes hatósági engedélyek és egyéb szükséges nyilatkozatok nélkül végeztette el az ingatlanon a perbeli átalakítási munkákat, a II. rendű alperes ezt nyilvánvalóan tudomásul vette, a munkavégzést nem akadályozta meg, holott a felperes által beszerzett szakvélemény ismeretében tudnia kellett; a felperesi lakás károsodásának a veszélye fennáll az átalakítási munkákra visszavezethetően. Az I. rendű és a II. rendű alperesek eljárása tehát jogellenes volt, mely a keletkezett kár kialakulásában közrehatott, s a Ptk. 344. §-ának (1) bekezdése értelmében a jogellenes eljárással okozott kárért az alperesek egyetemlegesen felelősek. A kár mértékét az elsőfokú bíróság akként határozta meg, hogy a ... 2008 februárjában kelt szakvéleményében megállapított 15.148.535 forint összegű helyreállítási költségéből levonta az ítélet indokolásában részletezett összegeket, amelyek - megítélése szerint - nem hozhatók összefüggésbe az alperesek jogellenes magatartásával, s az így 2002. márciusi árszinten a helyreállítási költséget 12.064.177 forintban állapította meg azzal, hogy ez az összeg a 118. sorszámú III. sz. kiegészített szakvéleményben alkalmazott, inflációt követő számítások alapulvételével 2008. évi értéken 17.093.718 forinttal azonos. Ennek megfelelően az elsőfokú bíróság a III. rendű felperes javára 17.093.718 forint és késedelmi kamatai egyetemleges megfizetésére kötelezte az I. és II. rendű alpereseket, ezt meghaladóan a keresetet és az I. rendű alperes beszámítási kifogását elutasította, a felmerült perköltségről a Pp. 81. §-ának (1) bekezdése alapján rendelkezett.

Az ítélet ellen a II. rendű alperes terjesztett elő fellebbezést annak megváltoztatása, a kártérítési felelősség alóli mentesítése iránt. Kifogásolta; az elsőfokú bíróság a kártérítési felelősség jogszabályi alapját, az okozati összefüggést kellően nem munkálta ki - az ítélet indokolása a szakvélemények megállapításait tartalmazza - és tévesen jutott arra a jogi következtetésre, hogy a II. rendű alperes egyetemleges kártérítési felelőssége fennáll. Hivatkozott arra, hogy az alperes vállalta a felperesi ingatlanban keletkezett károk megtérítését, ez az összeg azonban csak töredéke a marasztaló ítéletben megállapított kártérítési összegnek. „A felperes” a lakást a saját érdekkörében építette át, újította fel, amely álláspontja szerint nincs okozati összefüggésben az alperesi építkezéssel. A szakvélemény pedig több ponton feltételezésekbe bocsátkozott, s azon tényből, hogy a korábbi tulajdonos az ingatlant olyan forgalmi áron értékesítette, amely meghaladta a szakvéleményben meghatározott értéket, megállapítható, hogy a tulajdonosnak kára nem keletkezett.

A III. rendű felperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyását kérte. Hivatkozása szerint a felek közötti személyes egyeztetések, a számtalan helyszíni szemle során és a perben sem volt vitatott az elvégzett építési munka és a felperesi ingatlanban keletkezett károk közötti okozati összefüggés, az I. rendű alperes által felkért ... Bt. által készített, és az iratok között elfekvő

szakvélemény is tartalmaz erre vonatkozó megállapítást. Előadta továbbá; az elsőfokú bíróság által kirendelt ... igazságügyi szakértő több ízben kiegészített aggálytalan szakvéleménye hasonló összegben tartotta megállapíthatónak a felperest ért kárt, mint a kereset megindítását megelőzően felkért ... Kft., így iratellenes a fellebbezés azon kitétele, amely szerint a megállapított kár összege a lakás felújítását, újraépítését tartalmazta.

A fellebbezés nem megalapozott.

A Fővárosi Ítéltábla - nem érintve az elsőfokú bíróság ítéletének az I. rendű alperest marasztaló és a III. rendű felperes keresetét részben elutasító rendelkezéseit - megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a feltárt tényállás alapján helytállóan jutott arra a következtetésre, hogy a III. rendű felperes kártérítési követelése a II. rendű alperessel szemben is megalapozott.

A Ptk. 339. §-ának (1) bekezdése szerint, aki másnak jogellenesen kárt okoz, köteles azt megtéríteni. Mentesül a felelősség alól, ha bizonyítja, hogy úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható.

A III. rendű felperes kártérítési követelésének - az első fokú eljárásban a II. rendű alperes által sem vitatott - ténybeli alapja a ..., ... szám alatti, nagyobb részt az önkormányzat tulajdonában álló társasházi ingatlannak az átalakítása. A társasház alapító okiratának IV.4. pontjában írt rendelkezések értelmében az átalakításhoz be kellett szerezni a III. rendű felperes jogelődjének a hozzájárulását. Az elkészített tervek hibái miatt a felperesi jogelőd a módosított engedélyezési tervek benyújtásához a tulajdonosi hozzájárulását nem adta meg, ezért az építési hatóság az építési engedélyezés iránti kérelmet jogerősen elutasította. Tény az is; az I. rendű alperesnek a felperesi jogelőd és a perben nem álló ... ellen a perbeli ingatlan építési engedélyezésével összefüggésben indított - jognyilatkozat pótlása iránti - keresetét az eljáró bíróságok jogerősen elutasították (Fővárosi Bíróság 2000. június 20-án kelt, s a per anyagává tett 4.Gf.75.883/1999/3. számú jogerős ítélete).

A II. rendű alperes a fentiek szerint építési engedély nélkül megvalósította (megvalósíttatta) a perbeli ingatlan átalakítását, a jogellenes magatartása tehát bizonyított, a kimentését meg sem kísérelte; a perben maga sem hivatkozott arra, hogy úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható.

Az előzőekben idézett törvényhelyből következik, hogy a kártérítési felelősség megállapításához minden törvényi elem együttes fennállása szükséges, ezért a III. rendű felperesnek a II. rendű alperes magatartásának jogellenes voltán túlmenően bizonyítania kellett a kár bekövetkeztését, valamint a jogellenes magatartás és a károsodás közötti okozati összefüggést.

A II. rendű alperes nem vitatta a perben, hogy az építési munkák befejezését az óvoda-iskola beüzemelését követően, az 1999. január 14-én megtartott helyszíni

szemlén felvett jegyzőkönyvben megállapítást nyert, hogy a per tárgyát képező második emelet 1. számú lakásban az építkezéssel összefüggésben károk keletkeztek (válaszfal repedése, utcai két nagyszobában a parketta süllyedése, a mérő kamra ajtaját süllyedés miatt nem lehet becsukni, a fürdőszoba udvari, jobboldali sarkán a burkolat megsüllyedt). A helyszíni szemlén észlelt károsodások tekintetében az I. rendű alperes megbízásából készült, ... okleveles szerkezetépítő mérnök által összeállított és az iratoknál elfekvő szakvélemény (... Bt. 2000. december 15.) és annak kiegészítése (2001. február 6.) alátámasztja, hogy a második emelet 1. számú lakásban az épületben végzett átalakításokkal okozati összefüggésben jelentős károk keletkeztek. ... által készített statikai szakvélemény egyértelműen rögzíti, a válaszfalrepedések és padlósüllyedések közvetlen összefüggésbe hozhatók a perbeli építési munkákkal.

A perben beszerzett szakvélemények a következők szerint szintén alátámasztják a II. rendű alperes jogellenes magatartása és a jogvita tárgyát képező második emelet 1. számú lakásban bekövetkezett károsodás közötti okozati összefüggést.

Az első fokú eljárásban kirendelt ... igazságügyi szakértő 2007 februárjában kelt alapszakvéleménye 4. számmal jelzett érdemi részében megállapította; (4.14. pont); a II. rendű alperes tulajdonában álló földszinti és első emeleti ingatlanrészekben fő- és válaszfalakat távolítottak el, egyidejűleg gondoskodtak azok kiváltásáról, de nem számoltak az azok hatására bekövetkező teherhordó épületszerkezetek alakváltozásával, ez azonban a második emeleti felperesi lakásban további fal- és födémrepedéseket idézhetett elő. Ezen megállapításánál utalt a társszakértőként bevont ... Kht. 2007. január 11-én kelt szakértői véleményének az ad. 1. kérdésre adott válaszára. Az ... egyértelmű összefüggést állapított meg az alperesi építkezés és a felperesi lakás falain kialakult (azóta eltüntetett) repedések között, válaszában rögzítve azt, hogy az eredetileg is szerkezeti hibákkal megépített salakrubic válaszfalak repedéseinek egyik oka egyes földszinti és első emeleti válaszfalak elbontása volt. Az ... megállapította továbbá; a válaszfalak károsodását, repedését okozta a homokfeltöltésre épített alacsony szilárdságú válaszfalak megsüllyedése is.

Helytállóan vette bizonyítékként figyelembe az elsőfokú bíróság az általa elsőként kirendelt ... által előterjesztett szakvéleményt, mivel lényeges körülmény, hogy a szakértő részéről 2004. január 20-án megtartott helyszíni szemlére és a szakvélemény előterjesztésére a perbeli lakás helyreállítási munkái elvégzését megelőzően került sor.

A fentiekből következően helyesen vont le következtetést az elsőfokú bíróság arra, hogy a II. rendű alperes elhatározásából elvégeztetett átalakítási munkák és a III. rendű felperes tulajdonát képező második emeleti 1. számú lakás károsodása közötti okozati összefüggés fennáll.

Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg a károsodás bekövetkezését, és ... szakértői véleményéből kiindulva annak összegét is (Ptk. 355. § (4) bekezdés). A szakértő megállapítása szerint a perbeli lakás helyreállítási költsége 2002. márciusi

árakon (lényegében ... igazságügyi szakértő becslésével egyezően) 15.148.535 forint. E helyreállítási költségéből az elsőfokú bíróság levonásba helyezte azokat a költségeket, amelyek nem hozhatók okozati összefüggésbe az ingatlan átalakításával, így a gombamentesítési költséget, a cserépkályha, a villanszerelés, az épületgépészeti, a gázszerelési és a víz- csatornaszerelési munkákkal kapcsolatos költségeket. Az ... kiegészítő szakértői vélemény megállapításai alapján arra a következtetésre jutott továbbá az elsőfokú bíróság, hogy a perbeli lakás alatti földémszerkezet felújítása az építkezéstől függetlenül indokolt volt, és ezek a költségek nem terhelhetők az ellenérdekű félre, ugyanígy az ácsmunka és vakolásnál elszámolt horonyjavítás költségei sem.

Az elsőfokú bíróság fenti megállapításaihoz képest a II. rendű alperes a fellebbezésében konkrétan nem jelölte meg, hogy az őt terhelő és szakértő közreműködésével megállapított, illetve 2008. évi értéken meghatározott kártérítési összeget mennyiben kifogásolja, ugyanakkor a fellebbezésben tett nyilatkozata szerint is a károk megtérítését vállalta. A fellebbezése ezért e vonatkozásban sem alkalmas az első fokú határozat támadott részének megváltoztatására.

Nem tévedett az elsőfokú bíróság, amikor a Ptk. 344. § (1) bekezdésének első fordulata alapján a II. rendű alperest az I. rendű alperessel egyetemlegesen marasztalta. A perbeli esetben a II. rendű alperesi önkormányzat, mint résztulajdonos határozta el a ..., szám alatti ingatlan átalakítását, melynek során az I. rendű alperes a II. rendű alperes megbízásából járt el, így megállapítható, hogy akarategységben történt az építkezés és ennek következményeként a károsodás, ezért az elsőfokú bíróság helyesen alkalmazta a Ptk. felhívott rendelkezéseit.

Mindezekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintette, a fellebbezett részét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A II. rendű alperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése szerint köteles a III. rendű felperesnek megtéríteni a másodfokú eljárásban felmerült perköltségét, amely a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (3) és (5) bekezdésének alkalmazásával megállapított, általános forgalmi adót is tartalmazó ügyvédi munkadíjat foglalja magában.

A II. rendű alperes teljes személyes illetékmentessége folytán az általa le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 14. §-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2009. május 7.

. Bánki Horváth Mária s. k.,

a tanács elnöke

. Rédei Anna s. k.,
előadó bíró

Levek Istvánné dr. s. k.,
bíró

