

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla, a dr. Békefi László (1143 Budapest, Stefánia út 18.) ügyvéd által képviselt **felperes neve** felperesnek a dr. Goricsán Tamás kiemelt jogi főelőadó által képviselt **Budapesti Rendőr-főkapitányság** (1139 Budapest, Teve u. 4-6.) alperes ellen **kártérítés** iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2006. október 11. napján kelt 21. P. 29.170/2004/27. számú ítélete ellen az alperes 2006. december 11. napján 28. sorszám alatt előterjesztett fellebbezése folytán - tárgyaláson - meghozta a következő

Ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezését részben megváltoztatja, és az alperes marasztalását 3.480.121 (hárommillió-négyszáznolcvanezer-egyszázhuszonegy) forint tőkére és ezen összeg után 2005. január 19. napjától a kifizetésig a késedelmes időszakot megelőző naptári félév utolsó napján érvényben volt jegybanki alapkamattal megegyező kamatra leszállítja.

Az alperest az elsőfokú perköltség viselése alól mentesíti, és megállapítja, hogy a felek az első- és másodfokú költségeiket maguk viselik.

Az illetékre vonatkozó rendelkezést akként változtatja meg, hogy kötelezi a felperest az állam javára, az adóhatóság felhívására az ott írt számlára 642.700 (hatszáz-negyvenkettőezer-hétszáz) forint együttes első- és másodfokú eljárási illeték megfizetésére.

Az egyéb illeték az államot terheli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás:

A felperes 2003. április 8. napján előterjesztett keresetlevelében 10.011.257 Ft, ennek 2002. december 19. napjától számított törvényes mértékű késedelmi kamata,

valamint a perköltség megfizetésére kérte kötelezni az alperest. Az utóbbi keretében 100.000 Ft + áfa, továbbá a marasztalási összeg 10 %-a + áfa ügyvédi munkadíj, 12.000 Ft + áfa OMSZ számla és 80.000 Ft + áfa magánszakértői díj megtérítésére tartott igényt. Az alperes kártérítési felelősségét arra a mulasztásra alapozta, hogy a tulajdonát képező ingatlanon lévő épület téliesítésére az általa 2002. november 2-án, tehát kellő időben közölt kérelem, de az ingatlan bérelője által is közölt kérelem ellenére nem adott lehetőséget csak 2002. december 9-én, ekkorra azonban az épület vízvezeték-hálózata és fűtési rendszere fagykárt szenvedett. Tagadta, hogy intézkedési kötelezettsége lett volna abban a helyzetben, amikor az alperes lefoglalás nélkül lezárta az ingatlant. Utóbb előadta, hogy az ingatlanra 2003. december 11. napján megkötött adásvételi szerződést fel kellett bontani, és az e szerződés szerinti vevőnek az általa elvégzett javítási munkák fejében 3.000.000 Ft-ot teljesített. Ez a vagyonában csökkenést idézett elő. A 2005. január 19-i adásvételi szerződés vevőjének pedig az el nem végzett munkálatok miatt 7.000.000 Ft engedményt adott, ami számára elmaradt hasznót jelent. Kára tehát 10.000.000 Ft. Késedelmi kamat iránti igényét 2003. január 1. napjában határozta meg (21. P. 29.170/2004/12. számú jegyzőkönyv 2. oldal 1. bekezdés).

Az alperes ellenkérelmében mind a kereset jogalapját, mind pedig annak összegszerűségét vitatta. A felperes által beszerzett meteorológiai jelentésből az állapítható meg, hogy december 20-ig jelentősebb hideg (mínusz) nem volt, és 19-én megtörtént a lakás átadása. A felperes nem élt a Be. 148. §-a szerinti panasz jogorvoslattal, melyre lehetősége lett volna, ha az alperesi intézkedéssel nem ért egyet. Ez a Ptk. 349. §-a szerinti felelősséget kizárja. A kártérítési felelősség általános feltételei közül a felróhatóság hiányára is hivatkozott. Az egyes események, konzultációk olyan szorosan - pár napos átfedéssel - követték egymást, ami kizárja a felelősségét. Az épület műszaki hiányosságairól (szigetelési hibák) nem lehetett tudomása. A felperesi közrehatásra is utalt, mert a csövek nem voltak megfelelően karban tartva. Vitatta a kamatfizetés felperes által meghatározott kezdő időpontját.

A Fővárosi Bíróság 2006. október 11. napján meghozott 21. P. 29.170/2004/27. számú ítéletével kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 6.480.121 Ft-ot és ezen összegből 3.000.000 Ft után 2004. június 24. napjától december 31. napjáig a mindenkorai költségvetési törvényben meghatározott, míg 2005. január 1. napjától a kifizetésig a késedelmes időszakot megelőző naptári félév utolsó napján érvényben volt jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatot, továbbá 3.480.121 Ft után 2005. január 19. napjától a kifizetésig a késedelmes időszakot megelőző naptári félév utolsó napján érvényben volt jegybanki alapkamattal megegyező késedelmi kamatot. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. A felperest kötelezte külön felhívásra a Magyar Állam javára 211.870 Ft le nem rótt eljárási illeték megfizetésére, míg 388.830 Ft eljárási illetékről megállapította, hogy azt a Magyar Állam viseli. Kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 280.000 Ft perköltséget.

Az elsőfokú bíróság a Ptk. 339. § (1), 340. § (1), 349. § (1) bekezdése keretében vizsgálta az alperes kártérítési felelősségét, míg az érvényesített kár körében a Ptk. 355. § (4) bekezdését tekintette irányadónak. Megállapította - utalva a 4/2006. számú polgári jogegységi határozatra is -, hogy a perrel érintett ingatlan lezárását az alperes közhatalmi tevékenység gyakorlása során rendelte el, erre köteles volt, de köteles volt arra is, hogy az ott tárolt bűnjelként lefoglalt dolgokat őrizze, és gondos gazda módjára kezelje. Ebbe a körbe tartozott volna az ingatlan víztelenítése, mivel köztudomású tény, hogy november - december hónapokban már jelentősebb fagyokra kell számítani. A konkrét esetben az Országos Meteorológiai Szolgálat kimutatásával a felperes igazolta, hogy az érintett időszakban nappal 8, éjjel 16 alkalommal fagyott az ingatlan térségében. Az igazságügyi műszaki szakértő szakvéleményében valószínűsítette, hogy az ingatlanban feltárt meghibásodások egy időben keletkeztek. A bérlők tanúvallomásából kiderült, hogy az alperes intézkedése előtt a víz- és fűtési rendszer tökéletesen működött. Ezért az elsőfokú bíróság megállapította, hogy az alperes mulasztásával jogellenesen okozott kárt a felperesnek, mert a vízvezeték elfagyása az alperesi intézkedéssel érintett időszakban történt, miáltal az okozati összefüggés is fennáll. A szakértő az alperesi védekezés szerint felperesi közreható magatartás - a tetőtérben futó vízvezeték hiányos szigetelése - tekintetében úgy nyilatkozott, hogy a megfelelő csőszigetelés ugyan késlelteti egy elfagyás bekövetkezését, de a hőszigetelés esetleges hiányossága nem róható fel a tulajdonosnak, mert normál üzemeltetés vagy a rendszer leürítése mellett az elfagyás műszaki feltétele hiányzik. Ha tehát az alperes kellő gondossággal jár el, a kár bekövetkezése elkerülhető lett volna. Ebből következően az alperes felróható magatartását is megállapította.

A jogorvoslat igénybevételével kapcsolatos alperesi védekezésről az elsőfokú bíróság kifejtette, hogy az alperesnek egyrészt minden felszólítás nélkül kötelessége lett volna az állagmegóvás érdekében a víztelenítés, másrészt az ingatlan lezárásáról rendelkező határozatot az alperes a felperesnek nem kézbesítette, a felperes az intézkedésről nem e határozatból szerzett tudomást. A rendes jogorvoslat egyébként a kár elhárítására nem volt alkalmas, mert jogorvoslattal csak a lezárást elrendelő határozatot támadhatta volna meg, de a víztelenítés elvégzésére az alperest nem szoríthatta rá. Mindezek alapján nem fogadta el azt az alperesi védekezést sem, hogy úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható. Hiszen a víztelenítés elvégzésére a felperes már 2002. november közepén írásban, a bérló és leánya pedig több alkalommal írásban és szóban kérte. Az alperes a bérló leányával csak november 21. napján állapodott meg a munka elvégzéséről, de csak december 9., majd 11. napján történt meg a külső csap elzárása, illetve történt kísérlet a lakás fűtésének beindítására és a víztelenítésre. A felperes mindent elkövetett, ami az adott helyzetben lehetséges volt, hogy a kár bekövetkeztét megelőzze.

A kár mértékének megállapításánál az első vevővel kötött megállapodást és a szakértői véleményt tekintette mérvadónak az elsőfokú bíróság. A felperes az első

vevővel korábban megkötött adásvételi szerződéstől való elállással összefüggésben 3.000.000 Ft fizetési kötelezettséget ismert el és teljesített, mert nevezett a földszinti padlófűtés javításával összefüggő munkákon kívül gyakorlatilag minden szükséges és lényeges javítási munkát elvégzett. Ezt az összeget az elsőfokú bíróság, mint kárt elfogadta. Ugyancsak elfogadta a szakértői vélemény alapján a földszinti padlófűtés elfagyásából keletkezett kárt, a munkák bekerülési költségét 2.900.101 Ft + áfa azaz 3.480.121 Ft-ban állapította meg.

A késedelmi kamatfizetési kötelezettségről a Ptk. 360. § (1) és (2) bekezdésére hivatkozással rendelkezett, a felperes 2004. június 24. napján fizette ki a javítások ellenértékét az első vevőnek, a kár ezen része ekkor vált esedékessé és ekkor kezdődik a kamatfizetés ideje. A felperes 2005. január 19-én adta el az ingatlant a második vevőnek, a 3.480.121 Ft kár, mint elmaradt vagyoni előny ekkor állt be.

A perköltség viseléséről szóló rendelkezést a Pp. 81. § (1) bekezdésével indokolta az elsőfokú bíróság figyelembe véve az eljárási illetéket, az okirati bizonyítékok beszerzési költségét és a felperesi képviselő munkadíját azzal, hogy csak a felperesi pernyertességre jutó többlet megfizetéséről rendelkezett.

Az alperes fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását, a felperes keresetének elutasítását és a felperesnek a másodfokú eljárással felmerült költségek megtérítésére kötelezését kérte. A perrel érintett ingatlan kapcsán tett intézkedései, a bejelentések, egyeztetések kronológiai rendben történt ismertetését követően, rögzítette, hogy az ingatlan bérlője volt köteles a bérleti jogviszony alapján az állag megóvására, de vele illetve leányával az a megállapodás jött létre, hogy az enyhe időjárás miatt akkor történjen meg a téliesítés, amikor azt a meteorológiai előrejelzés szükségessé teszi. Megbeszélés alapján 2002. december 8-án a bérlő leánya kíséretében egy vízvezeték-szerelő megjelent az ingatlanon és a külső csapokat víztelenítette. A bérlő leánya december 9-én kérte, hogy az időjárásra tekintettel szükséges a fűtés beindítása, ezért az alperes december 11-én a felperes tulajdonában lévő, intézkedésével érintett két ingatlant felnyitotta. A perrel érintett ingatlanban a vízvezeték-szerelő megállapítása szerint a szigetelés hiányossága miatt a padlástérben futó vezeték elfagyott, ezért a fűtési rendszert nem lehetett kellő nyomás alá helyezni. A vízvezeték-szerelő nem jelezte a padlófűtés elfagyását, hanem ezt megelőzendő üzembe helyezte a rendszer szivattyúját. Nem értett egyet azzal az ítéleti megállapítással, hogy a víztelenítés elvégzése felszólítás nélkül a kötelezettsége lett volna. Hivatkozott az Országos Meteorológia Szolgálat jelentésére, mely szerint jelentősebb éjszakai lehűlés csak december 9. napja után következett be, addig az időjárás szokatlanul enyhe volt. Az alperes a fagykárok elhárítása érdekében az adott helyzetben elvárható módon járt el. Amikor a bérlő leánya a téliesítés szükségességét jelezte, ennek elvégzésére a lehető legrövidebb időn belül lehetőséget biztosított. Az ingatlan szigetelési hiányosságairól, és így a nagyobb fokú károsodás bekövetkezésének lehetőségéről az alperesnek nem lehetett tudomása. Utalt arra, hogy a bérlő előadása szerint a nem megfelelő szigetelés miatt már történt elfagyás, amit ő maga javított. Fenntartotta, hogy a felperes nem tett meg mindent a kármegelőzés, kárenyhítés

kötelezettsége körében. A felperes a 2002. november 12-i téliesítésre felhívó levele után nem élt a Be. 148. §-a szerinti panasz jogorvoslatával. A felperes egyértelműen tudott az ingatlan lefoglalásáról, hiszen ez alapján keletkezett az ismertetett beadványa. Mivel pedig az intézkedés elmulasztására alapozta az igényét, a jogorvoslat lehetőségéről való tájékoztatás elmaradására eredményesen nem hivatkozhat, emellett a felperes nevében jogi képviselő járt el. Fenntartotta a padlástéri vízvezeték nem kellő szigetelésével kapcsolatos előadását. Az ingatlant 2002. december 19-én visszaadta, ezt követően a felperes eleget tehetett volna a kárenyhítési, a további károsodását megelőzendően fennálló kötelezettségének, erre vonatkozó peradatok azonban nincsenek.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte és az alperes kötelezését másodfokú perköltségként az ügyérték 5 %-a + áfa ügyvédi munkadíj megfizetésére. Előadta, hogy a felperes teljes passzivitása mellett is fennállna az alperes kártérítési felelőssége, hiszen nem tett eleget az alapvető állagmegóvási kötelezettségének. Mindazonáltal a felperes felszólító levelet intézett 2002. november 12-én az alpereshez, amire azonban ésszerű határidőn belül (15 nap) az alperes nem reagált. Ehhez képest 8 nap alatt nyújthatott volna be panaszt az ügyészséghez. Rámutatott, hogy nem az ingatlan visszaadását kérte, csak annyit, hogy az alperes gondoskodjon az állag megóvásáról, vagy tegye lehetővé ezt a felperesnek a téliesítés elvégzésével. A felperesnek nem lehetett tudomása arról, hogy ezt az alperes esetleg az ő közreműködése nélkül elvégezte-e. Ezért a rendes jogorvoslat igénybevételének elmaradását, mint a kártérítési felelősséget kizáró okot megalapozatlannak tartotta. Állította, hogy a vízvezeték szigetelésének esetleges hiányosságai sem jogi, sem műszaki értelemben nem mentesítik az alperest a kártérítési felelősség alól.

Az elsőfokú bíróság ítéletének a keresetet részben elutasító rendelkezése fellebbezés folytán jogerőre emelkedett (Pp. 228. § (4) bekezdés). Az alperes fellebbezése folytán a másodfokú bíróság az elsőfokú ítélet marasztaló rendelkezéseit bírálta felül.

Az alperes fellebbezése a következők szerint részben alapos.

Az elsőfokú bíróság a releváns tényállást feltárta, abból a másodfokú bíróság azt tartja kiemelendőnek, hogy a szakértő szakvéleményében az ingatlanban bekövetkezett valamennyi károsodás javítási költségét határozta meg.

Az elsőfokú bíróság a megállapított tényállás alapján helyes következtetést vont le arra, hogy az alperest a felperessel szemben a Ptk. 349. § (1) bekezdésén alapuló kártérítési felelősség terheli. Az e tárgyban az elsőfokú bíróság által kifejtett jogi érvekkel a másodfokú bíróság egyetért, azokat kiegészíteni nem kívánja.

Nem vitásan a felperes tulajdonát képező ingatlanban károsodás következett be amiatt, hogy az épület téliesítésére időben nem került sor, miáltal a vízvezeték elfagyott, a padlófűtés rendszere meghibásodott. A téliesítés elvégzésére felkért víz-

gáz-fűtésszerelő tanúvallomásában elmondta (21. P. 23.573/2003/6. számú jegyzőkönyv), hogy amikor első ízben az ingatlanba bejutottak, a vízvezeték-hálózat már szét volt fagyva. Ebből következően a károsodás erre az időre már bekövetkezett.

A Ptk. 355. § (1) bekezdése értelmében 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. Az elsőfokú bíróság által helyesen felhívott Ptk. 355. § (4) bekezdése kimondja, hogy kártérítés címén a károkozó körülmény folytán a károsult vagyonában beállott értékcsökkenést és az elmaradt vagyoni előnyt, továbbá azt a kárpótlást vagy költséget kell megtéríteni, amely a károsultat ért vagyoni és nem vagyoni hátrány csökkentéséhez vagy kiküszöböléséhez szükséges.

A felperes vagyonában beállt értékcsökkenés megállapításához azt kellett volna bizonyítani, hogy milyen forgalmi értéket képviselt a perrel érintett ingatlan a káresemény bekövetkezése előtt, és ebben milyen változást idézett elő a károsodás. A kettő különbsége lehetett volna a felperes vagyonában beállott értékcsökkenés. Erre nézve bizonyítási indítványa a felperesnek nem volt, jóllehet a bizonyítás e körben a Pp. 164. § (1) bekezdése alapján őt terhelte. A másodfokú bíróság szerint a felperes vagyonában beállott értékcsökkenés meghatározásához nem elegendő annak előadása és dokumentálása, hogy a felperes a második adásvételi szerződés megkötésekor 7.000.000 Ft árengedményt adott, mert a szerződéses szabadság körülményei között a felperes olyan engedményt adott, ami mellett a vevő még hajlandó volt szerződni, de ezen megállapodásuk nem feltétlenül tükrözi, hogy ténylegesen mi volt az a forgalmi érték, amit a felperes reálisan elérhetett volna.

Kárként érvényesíthető az a költség, ami a károsodás kiküszöböléséhez szükséges és ebben a körben érvényesítette a felperes tulajdonképpen azt a 3.000.000 Ft-ot, amit az első vevő állítólagosan az ingatlan javítására fordított. Az első vevő által elvégzett munkák teljes körűen és tételesen nem voltak tisztázhatók, és nevezett sem anyag, sem munkadíj számlával nem rendelkezett, amivel ráfordításait igazolni tudta volna. Ezért kellett a perben igazságügyi szakértőt kirendelni. Jelentősége van annak, hogy a szakértő a felperes által a perindításkor benyújtott a ... Kft-től származó költségvetés valamennyi tételét értékelte, márpedig ez a költségvetés az első vevő által végzett javítások előtti állapotra vonatkozott. A szakértő mellőzte az indokolatlan tételeket (pl. költségvetés 1-5. pontja), csak a káresemény helyreállítása előtti állapothoz szükséges javítási költségeket kalkulálta, és figyelmen kívül hagyta az olyan javításokkal járó többletköltségeket, amelyek a káresemény előtti állapothoz képest magasabb minőségi színvonalat biztosítottak volna (pl. költségvetés 62. tétele). És végül mellőzte azokat a tételeket is, amelyek amiatt eredményeztek károsodást, hogy eleve hibás volt a kivitelezés (pl. költségvetés 27-28. tétele). A szakértők tehát ezen szempontok alapján a bekövetkezett teljes károsodás javítási költségét határozták meg, és a felperes bár maga semminemű javítást nem végzett, ennek megtérítésére azért tarthat igényt, mert a Ptk. 355. § (4) bekezdése szerint ezek ellenértékét kárként érvényesítheti.

Nincs alap azonban az első vevő által kötött megállapodásban elismert javítási költségnek is a felperes javára történő megállapítására, mert ez annyit jelentene, hogy bizonyos javítási költségeket a felperes kétszeresen kapna meg.

Mindezek alapján a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta, és 3.480.121 Ft tőkeösszegre vonatkozó marasztalást helybenhagyta, míg az ezt meghaladó marasztalással összefüggésben az elsőfokú ítéletet megváltoztatva a felperes keresetét elutasította. Felperesi fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett az e részösszeghez kapcsolódó kamatrendelkezés (Pp. 228. § (4) bekezdés), melyet a másodfokú bíróság nem érinthetett.

A módosuló marasztalásra tekintettel és arra figyelemmel, hogy a felperes a kereseti pertárgyérték 65 %-ában pervesztes lett, ugyanakkor viszont az alperes a fellebbezési perérték mintegy 50 %-ában lett csak pernyertes, értékelve továbbá a felek által előlegezett költségeket (szakértői díj, OMSZ számla, ügyvédi munkadíj), a másodfokú bíróság a Pp. 239. §-a alapján alkalmazandó Pp. 81. § (1) bekezdés második mondata alapján akként rendelkezett, hogy a felek a költségeiket maguk viselik.

A tárgyi illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt illeték viseléséről a másodfokú bíróság az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 64. §-ára tekintettel irányadó 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése alapján határozott azzal, hogy a felperes a 10.011.257 Ft kereseti pertárgyérték alapján számított illetékből 390.000 Ft-ot, míg a 6.480.121 Ft fellebbezési pertárgyérték alapján számított illetékből 252.700 Ft-ot tartozik megtéríteni. Az alperes személyes illetékmentessége folytán (Itv. 5. § (1) bekezdés c) pontja) az ezt meghaladó illeték a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján az állam terhén marad.

Budapest, 2007. február 22.

Dr. Tölg-Molnár László sk.
a tanács elnöke

Dr. Madarász Anna sk.
előadó bíró

Dr. Hóbl Katalin sk.
bíró

A kiadmány hitelül: