

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf. II. 20.647/2009/5. szám

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Debreceni Ítéltábla a Dr. Holp András ügyvéd (Nyíregyháza, Luther tér 7.) által képviselt I.rendű felperes neve I. rendű, II.rendű felperes neve II. rendű és III.rendű felperes neve III. rendű, mindhárman című lakos felpereseknek, a Bogdányiné dr. Mészáros Ágnes ügyvéd (Nyíregyháza, Selyem u. 21/A II/6.) által képviselt alperes neve (székhelye) alperes ellen kártérítés iránt indított perében a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróság 9. P. 21.333/2006/79. számú ítélete ellen a felperesek által 80. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi egyetemlegesen a felpereseket, hogy 15 nap alatt fizessenek meg az alperesnek 150.000 (Egyszázötvenezer) forint fellebbezési eljárási költséget, és térítsenek meg az államnak külön felhívásra 307.368 (Háromszázhétezer-háromszázhatvannyolc) forint fellebbezési illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

Az I. és III. rendű felperesek házastársak, a II. rendű felperes a gyermekük.

A **n-i** szövetkezeti ház különlapon .../17. helyrajzi szám alatt nyilvántartott N., ... u. 2. alatti lakás a II. és III. rendű felperes egymás között egyenlő arányú tulajdonában áll, a II. rendű felperes 1/2 tulajdoni illetősége az I. rendű felperes holtig tartó haszonélvezeti jogával és tartás biztosítására elidegenítési tilalommal terhelt.

A LAKSZÖV N-i Lakásszövetkezet kezelésében közel 6000 lakás és garázs van, körülbelül 220-230 épülettömbben. A lakások a tagok, míg a többi helyiség a lakásszövetkezet tulajdonában áll. A lakásszövetkezeti épületek többsége házigyári panel, zömmel lapos

tetővel. A lakásoknál - különösen azoknál az épületeknél, ahol 15-20 éve nem volt felújítás, - tapasztalt beázást, penészesedést, hőhíd kialakulását kívánta megoldani a szövetkezet az épület külső hőszigetelt vakolásával, illetve a tetőtér beépítés útján a lapos tető megszüntetésével.

A LAKSZÖV tulajdonában álló - a felperesi lakást is magába foglaló - N., ... u. 2. alatti liftes, 4 emeletes, 20 lakásos gázfűtéses szövetkezeti lakóház tagértekezlete 2001. május 7-én hozott határozatában döntött az épület jelentős értékmegőrző és értéknövelő felújítását eredményező építőipari szolgáltatások ellenében a lakóépület lapos tető felületének beépítés útján történő bővítése mellett, amelyre vonatkozó alperesi ajánlatot elfogadta azzal, hogy az alperes elvégzi az épület teljes külső homlokzati hőszigetelését, ideértve a loggiák beforduló falfelületeit is, a homlokzati nyílászárók külső felületét lemácsolja, alagsori földemét hőszigeteli, a lépcsőház falfelületeit, valamint az ablakok és korlátok fémszerkezeteit lefesti, a kaputelefon-rendszert felújítja és korszerűsíti oly módon, hogy a távnyitás lehetősége valamennyi lakásból biztosított legyen, illetve felülvizsgálja, szükség esetén felújítja a szennyvízgyűjtő lefolyó rendszert, valamint saját költségére kialakít az új lakásokhoz a közös helyiségek terhére egy-egy pincerekeszt.

Az épület lakóközösségének elhatározása volt a tetőtér beépítés, s egyidejűleg az energiatakarékos nyílászárócseré programra a pályázat benyújtása. Így egyidőben önerő nélkül megvalósulhatott a lapos tető szigetelése és a nyílászárók cseréje a homlokzati szigeteléssel együtt. A lakóközösség valamennyi tagja támogatta az épületük felújítását, tetőtér beépítését, ez feltétele volt az önerő nélküli önkormányzati és állami támogatásból történő finanszírozásnak. A III. rendű felperes, mint tulajdonos hozzájáruló nyilatkozatot adott ahhoz, hogy a lakógyűlés döntése szerint a tetőteret beépítsék.

N. Város Polgármesteri Hivatal Műszaki Irodája, mint elsőfokú építésügyi hatóság 2002. szeptember 30-án kelt határozatával építési engedélyt adott a földszint + 4 lakószintű perbeli épület tetőtér beépítésére, annak keretében 6 lakás kialakítására.

A beruházó az alperes volt, a kivitelező az alperessel kötött szerződés alapján a **N.** Kft.

Az alperes beruházóként 2003. június 10-én kötött szerződést a LAKSZÖV-vel, mint tulajdonossal, amelyben a szövetkezet a tagok határozatán alapuló felhatalmazással hozzájárult a tulajdonában álló N., ... u. 2. alatti ingatlanon emelet ráépítéssel a beruházó által szabadon értékesíthető 6 db új lakás létesítéséhez. A tetősík beépítése lehetőségének ellenértékét a felek 7.020.000 Ft-ban határozták meg, amely a szövetkezeti önerőt képezte a felek közös pályázatában állami támogatással, a beruházó alperes által megvalósítandó hőszigetelt homlokzat felújításnak és nyílászáró cserének.

Az alperes 2004. március 29-én kötött vállalkozási szerződést megrendelőként a **N.** Kft. vállalkozóval a tetőtér beépítésére 2004. március 29-i kezdő, és 2004. szeptember 30-i befejező határidő mellett.

A **N.** Kft. -, amely több épületen végzett kivitelezőként tetőtér beépítést - gyakorlatának megfelelően a perbeli épületben is szemlét tartott a kivitelezés megkezdése előtt,

megtekintette a felső szinti lakásokat, azokban - így a felperesek lakásában sem - tetőbeázás nyomat nem észlelte.

A kivitelező 2004. április 5-én felvonult a területre, majd 9-én megkezdte a munkálatokat.

A kivitelezés során vezetett építési napló 0478232 oldalán szereplő felperesi kérésre történt bejegyzés szerint „a tetőszigetelés ideiglenes megvédését nem látom biztosítva, a beázási lehetőség így megnőtt”. A 0478247 oldalon 2004. június 4-i dátumozással szereplő műszaki ellenőri bejegyzés szerint „a csapadékcatorna dugulása miatt a tetőfelületen áll a víz. A LAKSZÖV szerelői a rendelkezésükre álló eszközökkel a dugulás-elhárítást nem tudják elvégezni, kérem a kivitelezőt a dugulás megszüntetésének elvégzésére”. A 0299352 lapon 2004. június 21-i keltezéssel szereplő bejegyzés szerint a 2004. június 4-i csapadékcatorna dugulás-elhárítását utólagosan a LAKSZÖV el tudta végezni.

A felperesek lakásának beázására vonatkozó bejegyzést az építési napló nem tartalmaz, a lakás beázásáról az alperesnek a kivitelezési munkák során tudomása nem volt.

A felperesek bejelentése nyomán a Megyei Közigazgatási Hivatal szakemberei 2004. július 29-én rendkívüli építés-felügyeleti helyszíni ellenőrzést tartottak, melynek során megállapították, hogy az ellenőrzés időpontjáig elvégzett építési munkát a kivitelező szabályszerűen és szakmai szempontból szakszerűen végezte.

Az I. rendű felperes értesítette a kivitelezőt, hogy a kivitelezés során a lakásuk beázott. **RZ.** a kivitelező, és **KI** műszaki ellenőr a LAKSZÖV képviselőjeként megtekintették a felperesek lakását, amelyben a három szobából egy szobában volt vakolatomlás a plafonon és a falon kb. 10 m² területen, a többi szobában 1-2 m²-en volt vakolatomlás, illetve ezt meghaladó területen beázás.

2004. október 20-án **GZ.** szobafestő vállalkozó 418.400 Ft bruttó áron ajánlatot tett a lakás teljes tapétázására.

2004. október 29-én az I. rendű felperes a kivitelező kft-vel az alábbi tartalmú megállapodást kötötte:

„A létesítmény tetőtéri ráépítésének kivitelezési munkái során a lakás több helyen beázott, illetőleg kisebb mennyezeti vakolatsérülések keletkeztek a födém fölötti munkavégzésből is, melynek tényét, s annak festési, javítási szükségességét a **N.** Kft. képviselője a lakásban tett szemle alapján elismeri. A lakástulajdonos kinyilatkozza, hogy a lakás során következő festés felújítását a tetőtéri kivitelezési munkák befejezése után tervezték elvégezni, ezért megállapodás esetén költségtérítés fejében a felújítási munkák során elvégeztetik a beázás és egyéb károsodások javítását is. A **N.** Kft. ezért ennek fedezetül közös megállapodás alapján 100.000 Ft-ot fizet ki a lakástulajdonosnak, aki vállalja, hogy az előzőekben rögzített meghibásodásokat a lakás soros festés felújításával egyidejűleg megszünteti. A megállapodás aláírásával a tulajdonos (I.rendű felperes neve) elismeri, hogy a megállapodott összeget egyidejűleg a kivitelezőtől átvette. A lakástulajdonos azt is kinyilatkozza, hogy a tetőtéri munkák kivitelezésével összefüggő egyéb követelése nincs”

VD igazságügyi szakértő 2009. január 16-án tartott helyszíni szemléje alkalmával megvizsgálta a felperesek által megjelölt hibákat, megmérte a lépcsőházból és a tetőtéri 6. lakásból beszűrődő zajokat, méréseket végzett a tetőeresz kialakításáról, elkészítette a teljes épület tömegvázlatát, melyen megvizsgálta az eredeti és jelen állapot benapozását, a benapozás változását különböző évszakokban és időpontokban.

Szakértői véleményében rögzítette, hogy az épület bővítése során a 4. emeleti négy lakás fölé 6 új lakás kialakítását tervezték, így biztosan olyan helyzet állt elő, hogy a szobák fölött is alakítottak ki konyhát, fürdőszobát, WC-t. Az eredeti terv szerint a felperesi lakás nappali szobája fölé a 6. lakás konyha, kamra, WC helyiségei lettek tervezve, a módosított engedélyes terv szerint azonban a felperesi lakás nappali szobája fölé a 3. (korábban 6.) lakás főzőfülke, kamra helyiségei lettek tervezve, amely tervezési hiba.

A földemben elvezetett vezetékek különböző mértékű zajhatást okoznak a felső szintű lakók lakásaiban. A lépcsőházi hangok áthallása mérési adatai szerint az 5. emeletre való közlekedéskor (az épületben a 4. emeletig van lift) a lakásban (a lépcsőházzal közvetlenül határos) lévő nappaliban hallható zaj értékei (39,9 + 53,4 decibel) zavaró mértékűek, a nap bármelyik szakában előfordulhatnak, s meghaladják a nappali maximum 40 decibel, éjjeli maximum 30 decibel terhelési határértéket. A lépcsőházban történő közlekedés mindkét határértéknél magasabb értéket okoz, a felperesek lakását a lépcsőháztól utólagos hangszigeteléssel lehet védeni a lépcső műkö burkolatára habosított PVC ragasztásával, vagy a felperesi lakás nappalijának belső oldalára akusztikus által méretezett hangtároló fal építésével.

A 4. emeleti lakás mennyezete felőli víz- és szennyvízvezetékek áthallása tekintetében megállapította, hogy az 5. emelet 6. (3.) lakása főzőfülkéje a felperesi nappali felett van. A mosogatóhoz vezető vízvezeték, valamint az onnan elvezetett szennyvízvezeték a padlószerkezetben vízszintesen van vezetve. A szennyvízvezetéken sem védőcső, sem hangszigetelés nem készült. A vízvezetékek gégecsőbe lettek vezetve. Használatkor a hang a felperesi lakás nappali szobájában is hallható, de mértéke a szemle alkalmával nem volt rögzíthető.

A vélemény szerint az eresz kilógása a homlokzati falsíktól 114 cm, ez a bármelyik terven lévő meghaladja. A felperesi ingatlan ablakain, valamint a loggia szélénél és belül az ablakoknál, erkélyajtónál műanyagredőny-tok van felszerelve, ennek lelógása 19-20 cm, a redőnytok csökkent a benapozás mértékét. Átlagosan 35 %-kal kevesebbet süt be a nap a nyugati homlokzat helyiségeibe.

A lakás nappaliját határoló téglafalba beépített tetőtéri lépcső forgalmának zajhatása, az áthallás miatti forgalmi értékcsökkenés 1 %, azzal, hogy javítás esetén értékcsökkenés nem állapítható meg. A tetőtéri 6. lakás földemáthallása miatti zajhatás, az áthallás mértéke nem haladja meg az előírt értéket, forgalmi értékcsökkenést nem okoz. A tervezettől eltérő, kedvezőtlenebb homlokzati falsíkból 1,14 m-re kiálló manzárdtető eresz árnyékoló hatása csökkent időtartamú napsütés miatt 3,5 %-os forgalmi értékcsökkenés állapítható meg. Egyéb tényezők a lakás forgalmi értékére csökkentő hatást nem okoznak.

Az emelet ráépítés felperesi lakás forgalmi értékére gyakorolt hatása így összességében 4,5 %-os értékcsökkenést, egyidejűleg 10 % forgalmi érték növekedést okoz, melyeket egybevetve, a felperesi lakás forgalmi értéke az emelet ráépítés következtében 5,5 %-kal növekedett, s a tetőtér beépítéssel egyidejűleg megvalósított épület felújításra (rendezett, tiszta lépcsőház, hőszigetelt épület, új nyílászárók, nem zárószinti lakás) is tekintettel a felperesek lakásának forgalmi értéknövekedése 9,5 %.

A felperesek módosított keresetükben 5.122.757 Ft tőke, ennek 2004. április 9-től a kifizetésig járó évi 11 %-os kamata és a perköltség megfizetésére kérték kötelezni az alperest, mint a perbeli ingatlanon végzett tetőtér beruházóját. Álláspontjuk szerint lakásuk forgalmi értéke 14.500.000 Ft, amelyből annak 18 %-át, 2.610.000 Ft-ot, forgalmi értékcsökkenés, 10 %-át, 1.450.000 Ft-ot, „használati értékcsökkenés” címén az áthallás és az árnyékolás miatt kártérítésként kérték megítélni. Álláspontjuk szerint az alperesi építkezés miatt kárúkként jelentkezik a lakásuk 2000. évi felújításával kapcsolatban kifizetett 624.357 Ft, illetve a kivitelezés befejezését követően felmerülő 318.400 Ft, mely utóbbi a helyreállítás 418.400 Ft-os vállalkozói díjának az átvett 100.000 Ft-tal való csökkentése után alakult ki. Állították, hogy a beázás és egyéb veszélymentesítő elhárítás miatt több alkalommal kellett a lakásuk fölötti födémletet letakarniuk, e címen 120.000 Ft megfizetésére tartottak igényt.

Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását és a felperes költségben való marasztalását kérte. Azzal védekezett, hogy a kivitelezési problémák miatt a felelősség a kivitelezőt terheli, a felperesek igényüket vele szemben érvényesíthetik. A lépcsőházból és a födémről eredő zajok kapcsán azzal védekezett, hogy a csővezetékek megfelelő szigeteléssel készültek, az előírt határértéket meghaladó zajhatás pedig kiviteli hiba, amelyért őt felelősség nem terhelheti. A beázásra való hivatkozás kapcsán utalt arra, hogy az építési napló nem tartalmaz arra vonatkozó bejegyzést, hogy a felperesek lakása beázna. Erről neki a kivitelezés során tudomása nem is volt. A jogalapot meghaladóan a kereset összecszerűségét is vitatta.

Az elsőfokú bíróság ítéletében a keresetet elutasította, kötelezte egyetemlegesen a felpereseket, hogy az alperesnek 599.400 Ft perköltséget, míg az államnak 488.100 Ft kereseti illetéket térítsenek meg.

A határozata indokolásában kifejtette, hogy a bírói gyakorlat értelmében az építkezéssel másnak okozott kár esetén az építtető és a károsult között polgári jogviszony keletkezik, amelyre a szerződésen kívül okozott kárért való felelősség szabályait kell alkalmazni, amit a Ptk. 339. §-ának (1) bekezdése tartalmaz. A polgári jogi kártérítési felelősségnek négy alapvető feltétele: a jogellenesség, a felróhatóság, a kár, valamint az okozati összefüggés a kár és a felróható tevékenység (mulasztás) között. A feltételek közül a jogellenesség, a kár, valamint az okozati összefüggés a kártérítési felelősség szükségképpen elemei, ezek bizonyítása a károsult feladata, míg a felróhatóság hiányát, azaz a vétlenséget a károkozónak kell bizonyítani. Erre azonban csak akkor kerülhet sor, ha a károsult az őt terhelő bizonyítási kötelezettségnek maradéktalanul eleget tett.

A perbeli eseten a tetőtér beépítése során az alperes volt az építtető beruházó, az általa alkalmazott vállalkozó magatartásáért, a kivitelezési károkért a szomszédos ingatlan tulajdonosaival szemben e minőségben tartozik helytállni. Az esetleges kártérítési felelősség azonban nem azonos az eredménykötelem teljesítésére vállalkozó kivitelező felelősségével. Az alperes terhére a kivitelező által okozott valamennyi kár nem értékelhető, csupán azért a kárért tartozik felelősséggel, amely saját magatartásával vagy mulasztásával áll ok-okozati kapcsolatban.

A Ptk. 355. § (1) és (4) bekezdésére hivatkozással rámutatott, hogy kártérítési felelősséget a károsult vagyonában beállott értékcsökkenés von maga után. Ingatlanvagyon esetén az érték a forgalmi érték, az abban beállott csökkenés jelent kárfelelősséget megalapozó, a károsult vagyonában beállott értékcsökkenést. A forgalmi érték tulajdon átruházása esetére megállapítható érték, amely értelemszerűen magába foglalja a tulajdonjog részjogosítványát, a használati jogot is, melyből következően a felperesek „használati értékcsökkenésre” hivatkozással külön, ilyen címen igényt nem érvényesíthetnek.

Megállapította, hogy az I. rendű felperes az ingatlanban nem tulajdonos, csupán haszonélvező. A haszonélvező haszonélvezeti jogának nincs olyan pénzben kifejezhető értéke, melyet a dolog forgalmi értéke befolyásolna. Az ingatlan forgalmi értéke, vagy annak változása a haszonélvező fennálló jogait és annak gyakorlását semmiféle módon nem érinti, a haszonélvező használati jogosultságára a dolog forgalmi értéke kihatással nincs. Ezekre figyelemmel az I. rendű felperes vagyonában a Ptk. 355. §-a szerinti vagyoncsökkenés - az ingatlan forgalmi érték esetleges csökkenése miatt - nem következett be, kártérítésre e címen ezért nem tarthat igényt.

Mindezek után a II. és III. rendű felperes, mint tulajdonosok forgalmi értékcsökkenésre alapított kártérítési keresetét bírálta el, melynek során a bíróság által a perben első alkalommal kirendelt **RA.** szakértő véleményét a bizonyítékok köréből kirekesztette, mert aggályosnak, a tényállás megállapítására alkalmatlannak ítélte, mivel megalapozottságához komoly kétség fűződött. Bár a szakértő jelezte, hogy szükségesnek tartja akusztikai társszakértő kirendelését - akinek költségeit a felperesek a bíróság felhívása és tájékoztatása ellenére nem előlegezték -, ennek ellenére mégis véleményt adott mérések nélkül a szakmai kompetenciájába nem tartozó áthallás kérdésében is, úgy, hogy hanghatás vizsgálatot a felperesek lakásában nem tartott. Véleményét nem a bíróság kirendelő végzésének megfelelően, a bíróság által megjelölt tények, adatok alapján és a feltett kérdések megválaszolásával készítette el. Az értéknövelő tényezőket a felperesek által a helyszíni szemlén elmondottak, s nem a bíróság által közölt tényállás alapján határozta meg. Számításai ellenőrizhetetlennek bizonyultak. A felperesi lakás tekintetében a teljes építési munka megvalósulásának forgalmi értéknövelő hatását nem értékelte az általa megállapított forgalmi értékcsökkentő hatásra tekintettel, azzal, hogy a többi lakás forgalmi értékét a beruházás növelte. A második szakértői helyszíni szemlét a felek előzetes értesítése nélkül, távollétükben tartotta meg. A manzárdtető árnyékolását kizárólag a felperesek által készített fényképekre alapozta.

A bizonyítékok sorából ezen indokok miatt kirekesztett szakértői vélemény helyett ítélezése alapjául a **VD** szakértő szakvéleményét fogadta el, melyet szakmailag alátámasztottnak, kellően megindokoltnak ítélte.

Hangsúlyozta, hogy a felpereseket ért kár összege nem azonos az ingatlanok forgalmi értékének csökkenésével. Egy adott ingatlan közelében létesített új építmény ugyanis az adott ingatlan forgalmi értékét az egyéb tényezők mellett pozitív, negatív, esetleg mindkét irányban befolyásolja. Az addigi lapos tetős épület beépítése és az azzal összefüggésben megvalósult épület felújítás előnyeit a felperesek is élvezik. A javukra jelentkező előny is az alperest esetleg terhelő kártérítés mértéke szempontjából figyelembe veendő, ellenkező esetben indokolatlanul jutnának vagyoni előnyhöz (káron szerzés). A kártérítés mértékének megállapításánál a károkozó tény folytán bekövetkezett vagyonmódosulást egységesen kell vizsgálni. A károsultat a kár nettó értéke illeti meg. A kártérítés mértékének megállapítása során a károsultat ért vagyoni hátrányból le kell vonni a nála jelentkező vagyoni előnyt. Ennek oka a káron szerzés tilalma, vagyis az az elv, hogy a károsult - akár a károkozó rovására, akár más forrásból - kártérítés folytán nem tehet szert a károsodás mértékét meghaladó vagyoni előnyre.

A szakértői vélemény alapján megállapította, hogy az objektív tényként megvalósuló értékcsökkenés valóban károsodást jelent a felpereseknek, azonban az azzal együtt jelentkező forgalmi értéknövekedés egyben vagyoni előnynek tekintendő. A tetőtér beépítésével egyidejűleg megvalósított épület felújítására is tekintettel a felperesi lakás forgalmi értéke 9,5 %-kal növekedett, ezért a II. és III. rendű ingatlantulajdonos felperes vagyonában értékcsökkenés nem állott be, így e címen kártérítési kerestük megalapozatlan.

A 120.000 Ft-ban meghatározott kárigénnyel kapcsolatban rámutatott, hogy felhívta a felpereseket a veszélymentesítéssel összefüggésben kifejtett munkavégzés, annak szükségessége, s az alperesi magatartással való okozati összefüggés bizonyítására. Ennek ellenére a felperesek nem tettek eleget a Pp. 164. § (1) bekezdésében is írt kötelezettségüknek. Kizárólag a felperesi előadásra és számításokra tényállást megállapítani nem lehetett. Ugyan a **N.** Kft. területi főmérnöke, **RZ.** tanúvallomásában előadta, hogy tudott arról, hogy az I. rendű felperes, kevésnek tartva az óvintézkedéseiket a beázások megelőzésére, alkalmanként a rendelkezésére álló eszközökből az általa szükségesnek vélt helyeken többlettakarást végzett, azonban konkrét adat hiányában az elvégzett munka és azok indokoltsága tekintetében állást foglalni nem tudott.

A 2000. évi 624.357 Ft-ban meghatározott felújítási költség, mint kár az alperesi építési tevékenységet megelőző időben merült fel, ezért az nyilvánvalóan nem állhatott az alperesi magatartással okozati összefüggésben, így az e címen előterjesztett igényt emiatt utasította el.

A 2004. évben felmerült, 318.400 Ft-ban megjelölt felújítási költségként előterjesztett igényről kifejtette, hogy ezt a felperesek a kivitelezés során a tető felől történő beázás javításának költsége címen terjesztették elő. Hivatkoztak **GZ.** árajánlatára, ám sem a vele kötött szerződést, sem az összeg kifizetését tanúsító számlát nem csatolták. Értékelte,

hogy az építési napló a felperesi lakás beázására vonatkozó konkrét adatot nem tartalmazott, nem merült fel adat arra nézve sem, hogy ilyen károsodásról az alperest a károsultak értesítették volna. A kivitelezés befejezését követően pedig e kárt a 2004. október 29-i megállapodás tanúsága szerint a kivitelező rendezte. Kiemelte a megyei bíróság, hogy e megállapodást az I. rendű felperes már a **GZ**-féle árajánlat ismeretében kötötte, és kinyilatkoztatta azt is, hogy a tetőtéri munkák kivitelezésével összefüggő egyéb követelése nincs.

Indokolatlannak találta a felperesek által indítványozott új szakértő kirendelését, tekintettel arra, hogy a **VD** által adott vélemény nem volt hiányos, nem volt homályos, önmagával és a peradatokkal nem volt ellentétes, ezért a Pp. 182. § (3) bekezdése alapján nem volt helye más szakértő kirendelésének. Mivel a felperesek az ingatlanuk forgalmi értékcsökkenése címén érvényesítettek kártérítési igényt, ezért az e körben figyelembe vett, s értékcsökkentő tényezőként értékelt hibák kijavításának módjára, költségére vonatkozó szakértő kirendelése iránti indítványuk meghaladta a per kereteit, a jogvita elbírálása szempontjából azt a megyei bíróság szükségtelennek tartotta, ezért mellőzte.

Pervesztességük miatt kötelezte a felpereseket az alperes javára az alperes képviselőjének munkadíjából és az alperes által előlegezett szakértői költségből álló perköltség alperesek részére történő megfizetésére, illetve az illeték-feljegyzési joguk folytán le nem rótt kereseti illeték állam javára történő megtérítésére, melynek során figyelembe vette, hogy kereseti követelésük összegét az eljárás korábbi szakában 8.135.281 Ft-ban határozták meg, s ez tekintendő a pertárgyértéknek.

Az ítélettel szemben a felperesek terjesztettek elő fellebbezést, amelyben elsődlegesen annak megváltoztatását és az alperes módosított keresetük szerinti marasztalását, másodlagosan az ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására, új határozat hozatalára utasítását indítványozták.

Arra hivatkoztak, hogy már 2001. január 18-án kifogásolták, hogy a lakásszövetkezet szerződést kíván kötni az alperessel a homlokzatvakolás elvégzésére, jelezték az ezzel kapcsolatos aggályaikat, ennek ellenére a május 7-i társasházi ülés a kivitelezés elvégzését megszavazta. Az ítélet szerint a III. rendű felperes hozzájárult a tetőtér beépítéshez, azonban az ezzel kapcsolatos nyilatkozat eredeti példányát az alperes nem mutatta be, s e nyilatkozat egyébként is a hőszigetelési pályázathoz volt szükséges.

Az építkezés során fennállt a károsodásuk veszélye, ottlakásuk is veszélybe került, ennek elkerülése érdekében saját erőből letakarták a megsérült födém-szigetelést, ami rendszeresen eltűnt, ezért következett be a beázás. Ezzel kapcsolatban hiányolták, hogy a megyei bíróság nem vette figyelembe **RZ** ezt igazoló tanúvallomását.

Megismételték az elsőfokú eljárásban hangoztatott érveiket azzal kapcsolatban, hogy nappali és hálósobájuk fölé vizesblokk került, ahonnan zajhatások érik őket, a szigetelés nem megfelelően lett kivitelezve; a manzárdtető az engedélyezetttnél jobban kinyúlik a falsíkból, ez árnyékoló hatással jár. Kiemelték, hogy az egyéb, az elsőfokú eljárás során is előadott, a fellebbezésben megismételt, a kártérítési követelésüket megalapozó állításaikat,

előadásait a megyei bíróság nem kellő súllyal vette figyelembe, ezért határozata megalapozatlan.

A bíróság a beszerzett két szakértői vélemény közül számukra érthetetlen módon rekesztette ki **RA.** véleményét, s fogadta el **VD** megállapításait. Sérelmezték, hogy indítványuk ellenére új szakértő kirendelésére nem került sor.

Rámutattak, hogy a tetőtérbe vezető betonlépcső burkolása, amiről köztük és az alperes között egyeztetés folyt, nem készült el, e tény a bíróság nem vette figyelembe.

A kivitelezőtől megkapott 100.000 Ft csak egy szoba helyreállítási költsége volt, nem a teljes lakás rendbetételének költsége, ezzel kapcsolatban az elsőfokú bíróság hibás álláspontot foglalt el.

Kifogásolták, hogy a bíróság csak 3 és fél év pereskedés után jutott arra a megállapításra, hogy az I. rendű felperes, mint haszonélvező, nem érvényesíthet igényt az alperessel szemben.

Végül megemlítették, hogy a beruházó feltehetően kötött vállalkozói szerződést a generálkivitelezővel, így van jogi lehetőség az esetleges perbevonására.

Az alperes ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását és a felperesek költségben való marasztalását kérte. Arra hivatkozott, hogy a felperesek összekeverik a lakásszövetkezet és a társasház fogalmát. Az adott esetben 2003. június 10-én a lakásszövetkezettel kötött szerződést a beruházó, s annak tanúsága szerint az épület a lakásszövetkezet tulajdonában volt. A szövetkezetekről szóló törvény értelmében a szövetkezet jogosult volt ilyen szerződés kötésére a tagértekezlet döntése alapján, s amennyiben e döntést a felperesek sérelmesnek találták annak idején, a határozat felülvizsgálatát kérhették volna a szövetkezettel szemben indított perben.

Kiemelte, hogy az elsőfokú bíróság a szakértői véleményekkel kapcsolatban helyes álláspontot foglalt el.

Rámutatott, hogy a bíróság nem utasította az alperest a lépcső utólagos hangszigetelésére, ezt a kilátásba helyezett egyezség részeként vállalta volna, egyezség azonban a felperesekkel nem jött létre. A lépcső használata okozta zajhatás nem az alperes tevékenységének következménye, ezért e körben felelősség nem terhelheti.

Hangsúlyozta, hogy a felperesek lakásának beázása nem az esőzések, hanem kivitelezési probléma miatt történt, s e tárgyban a károsultak és a kivitelező a kár elhárításáról megállapodást kötött.

A fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a tényállást a bizonyítékok okszerű mérlegelésével helyesen állapította meg, abból helytálló jogi következtetéseket levonva megalapozott döntést hozott.

Csupán a fellebbezésben írtakra tekintettel emeli ki az ítéltábla, hogy az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy az adott esetben az I. rendű felperes, mint haszonélvező kártérítési igényt nem érvényesíthet. Az e körben kifejtett indoklásával az ítéltábla maradéktalanul egyetért, azt meghaladóan hangsúlyozza, hogy a haszonélvezettel terhelt dolog harmadik személy által előidézett károsodása esetén a kártérítést a dolog tulajdonosa érvényesítheti. Az I. rendű felperesnek ezen a jogcímen nincs keresetőségi joga. A keresetőségi jog - azaz a felperes igény érvényesíthetőségi jogosultsága - nem eljárásjogi, hanem anyagi jogi intézmény, melynek hiánya miatt a bíróságnak a keresetet érdemben kell elutasítani (BH. 2005. évi 358. jogeset, 1995. évi 657. jogeset, 1992. évi 470. jogeset, 1989. évi 13. jogeset), azaz az I. rendű felperes alaptalan követelését csak az ítélettel lehetett elbírálni. Rámutat az ítéltábla arra, hogy a bíróság tájékoztatási kötelezettsége e kérdésre - annak anyagi jogi jellege miatt - az eljárás korábbi szakában nem terjed ki.

A N., ... u. 2. alatti ingatlan, az azon található 20 lakás - köztük a II-III. rendű felperes tulajdonában lévő /17. helyrajzi számú - és 4 garázs kivételével a LAKSZÖV tulajdona volt az alperessel 2003. június 10-én megkötött szerződéskor. A tulajdonos a lakásszövetkezeti tagok határozata alapján kötötte meg a szerződést a beruházóval. A szövetkezeti taggyűlés határozata ellen az azt sérelmező tag a szövetkezetekről szóló 1992. évi I. törvény 13. §-a értelmében a határozathozataltól számított 30 nap alatt fordulhatott bírósághoz. A felperesek e lehetőséggel nem éltek, egyéb módon, más címzetthez előterjesztett kifogásuk irreleváns. Ugyanígy nincs jelentősége emiatt annak, hogy a III. rendű felperes tetőtér beépítéshez való hozzájáruló nyilatkozata (8/A/1 alatti irat) valóban e célból, vagy a GKM-hez benyújtandó hőszigetelési pályázathoz volt szükséges.

A megyei bíróság kimerítően, okszerűen megindokolta, hogy **RA.** szakvéleményét miért rekesztette ki a bizonyítékok sorából, érveit az ítéltábla teljes mértékben osztja. Helytállóan járt el akkor is, amikor a Pp. 182. § (3) bekezdése alapján az alperes indítványára más szakértőt rendelt ki a felmerült, az előző szakértő által aggálytalanul meg nem válaszolt kérdések véleményezésére. **VD** véleménye nem homályos, nem hiányos, sem önmagával, sem más, figyelembe veendő szakértő véleményével, illetve a bizonyított tényekkel nem áll ellentétben, helyességéhez semmiféle kétség nem fér, így azt az elsőfokú bíróság indokoltan fogadta el ítélezése alapjául, annak kiegészítése szükségtelen, más szakértő kirendelése felesleges.

A szakértő teljes körűen feltárta a felperesek ingatlana forgalmi értékét csökkentő és növelő tényezőket -, így a manzárdtető ereszt árnyékoló hatását, a zajhatás, szigetelés kérdését, az emelet ráépítést és egyéb felújítási munkákat, azok helyes egybevetésével a megyei bíróság helytállóan vont le azt a következtetést, hogy a felpereseket e tekintetben kár nem érte.

Az elsőfokú bíróság ítéletében valamennyi, a módosított keresetben kárként megjelölt körülményre kitért, azokkal kapcsolatos döntését a jogszabályhelyekre való pontos utalással megindokolta, azt az ítéltábla nem kívánja megismételni.

A fellebbezésben kifejtettek miatt azonban kiemeli, hogy **RZ** tanúvallomásában azt igazolta, hogy a felperes végzett a beázás elkerülése érdekében az általa szükségesnek vélt helyeken többlettakarást, - amint ez az ítélet 10. oldal 4. bekezdésében rögzítve is van - ám az e címen előterjesztett követelést az elsőfokú bíróság azért utasította el, mert a munka indokoltságát, az alperesi magatartással való okozati összefüggését, továbbá költségét a felperések erre való kioktatás ellenére nem bizonyították.

A tetőtérbe vezető lépcső burkolásával a használata keltette zajhatással kapcsolatban **VD** kiegészítő szakvéleményében (67. sorszám) kifejtette, hogy e kérdést az ingatlan forgalmi értéke változása körében figyelembe vette. A burkolás elvégzésére a bíróság nem kötelezte az alperest, erre vonatkozóan a felek között egyezség sem született. A lépcsőházban, mint a szövetkezet tulajdonában lévő részben végzett, vagy el nem végzett munkával összefüggő igény érvényesítésére - az előbbieken írt, a felperések tulajdonában lévő lakásba hatoló zajok okozta hatástól eltekintve - a lakásszövetkezet jogosult.

A beázás okozta hibák kijavítási költségéről az I. rendű felperes a **N.** Kft-vel 2004. október 29-én szerződést kötött, amelyben nemcsak egy szoba helyreállítási költsége címén egyeztek meg 100.000 Ft kivitelező általi kifizetéséről, hanem valamennyi meghibásodásra tekintettel fogadta el ezt az összeget a károsult, s egyszersmind kinyilatkoztatta, hogy egyéb követelése nincs a tetőtéri munkák kivitelezésével összefüggésben.

A Pp. 247. §-ára tekintettel a fellebbezési eljárás során a kivitelező perbevonására nincs lehetőség.

Mindezekre figyelemmel az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét annak helyes indokaira tekintettel a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése és 254. §-ának (3) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az eredménytelen fellebbezés következtében kötelezte a felperéseket az alperes részére fellebbezési eljárási költség megtérítésére, e címen az alperes képviselőjének munkadíját számolta el, melynek összegét a 32/2003. (VIII. 22.) IM. sz. rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja és (5) bekezdése alapján határozta meg.

A felperések illeték-feljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési illetéket az alaptalan fellebbezés következtében a felperéseknek kell az állam javára megtéríteni a 6/1986. (VI. 26.) IM. sz. rendelet 13. § (2) bekezdése alapján.

Az ítéletábra a fellebbezést a Pp. 256/A § (1) bekezdés f) pontja alapján bírálta el tárgyaláson kívül.

D e b r e c e n, 2010. március hó 2.

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

A kiadmány hitelül:

tisztviselő