

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Tomcsányi László ügyvéd által képviselt felperesnek a személyesen eljárta III.r., a dr. Jávora Béla ügyvéd által képviselt VI.r., a dr. Papp L. Tamás ügyvéd által képviselt VII.r., és VIII.r., a személyesen eljárta IX.r., a személyesen eljárta XIV.r., a dr. Abelovszky László ügyvéd által képviselt XV.r., valamint a személyesen eljárta XVI.r., XVII.r., XVIII.r., XIX.r., XX.r., XXI.r., és XXII.r. alperesek ellen kártérítés iránt a Budai Központi Kerületi Bíróságon 3.P.23.828/2006. szám alatt újraindult, és a Fővárosi Bíróság 43.Pf.644.027/2008/3. számú ítéletével befejezett perében a felperes által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Megállapítja, hogy a le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

I n d o k o l á s :

A felperes a ... 115. szám alatti hatlakásos társasház fsz. 3. szám alatti lakásának tulajdonosa. 1991-től kezdődően a felperes a lakás kisebbik szobájának falán nedvesedést, penészesedést észlelt, a parketta pedig felpúposodott, gombásodott. A nedvesedés, vizesedés 2001. végéig változatlanul fennállt, azt követően nem jelentkezett.

2003. október - november hónapokban a kisszoba mennyezete beázott, a felperes lakása felett elhelyezkedő .. szám alatti lakás fürdőszobájában ebben az időszakban elvégzett felújítás során ugyanis a mennyezetet áttörték. 2005. januárjában pedig csőtörés folytán a felperesi lakás nappalijában és gardrób helyiségében következett be beázás. A hibák kijavítása, a károk megszüntetése mindegyik esetben megfelelően megtörtént.

A felperes módosított keresetében a Ptk. 341. § (1) bekezdésére hivatkozással a szomszédos ... szám alatti lakás tulajdonosát, a XVIII.r. alperest a lakása fürdőszobájának szigetelésére, és a

tulajdonában lévő víznyomóvezeték és csatornavezeték 60 napon belüli cseréjére, a XIV.r., XV.r., XVI.r., XVII.r., XVIII.r., XIX.r., XX.r., XXI.r., és XXII.r. alpereseket pedig a ... szám alatti lakás területén húzódó, a társasház-tulajdonosok közös tulajdonában lévő víznyomóvezeték és csatornavezeték kicserélésére kérte kötelezni. Szintén a Ptk. 341. § (1) bekezdésére hivatkozással kérte azt is, hogy kötelezzék a XV.r. alperest a tulajdonában álló ... számú lakás fürdőszobájának szigetelésére. Végül annak megállapítását kérte, hogy a III.r., VI.r., VII.r., VIII.r., IX.r. és XIV.r. alperesek egyetemleges felelősséggel tartoznak azon épületszerkezeti károkért, amelyek a társasház épületszerkezetében és az ő tulajdonát képező lakásban az 1991. és 2001. között fennállt vizesedés folytán bekövetkeztek. Kifejtette, hogy lakása kisebbik szobájának vizesedése a szomszédos ... szám alatti lakásban, illetve e lakás alatt elhelyezkedő vezetékek valamelyikének meghibásodása folytán következett be, így e vezetékeket a további károsodás megelőzése érdekében ki kell cserélni. A beázás veszélyének elkerülése érdekében szükségesnek minősítette az ... számú lakás - előadása szerint jogellenesen kialakított - fürdőszobájának megfelelő szigetelését is. Végül előadta, hogy az 1991. és 2001. között fennállt vizesedés álláspontja szerint az épület szerkezeti elemeit is károsította, e károkért pedig a véleménye szerint az általa megjelölt alperesek tartoznak felelősséggel.

A VI.r., VII.r., VIII.r., XV.r., XVI.r., és XVIII.r. alperesek érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult, a további alperesek a módosított keresetre nem nyilatkoztak.

Az elsőfokú bíróság ítéletében a keresetet elutasította, a másodfokú bíróság pedig az elsőfokú ítéletet helybenhagyta. A jogerős ítélet indokolása szerint a beszerzett szakértői vélemények alapján kétséget kizáróan nem lehetett megállapítani, hogy a felperesi lakás kisebbik szobájának az 1991. és 2001. közötti időszakban nem vitásan fennállt vizesedését mi idézte elő, további bizonyítást pedig e vonatkozásban a felperes felhívás ellenére sem indítványozott. Így az sem állapítható meg, hogy a ... számú lakás fürdőszoba-szigetelés, vagy a lakás területén, illetve a lakás alatt húzódó közös vagy külön tulajdonú vezetékek állapota miatt a felperest olyan veszély fenyegetné, amelyek elhárításához a Ptk. 341. § (1) bekezdése alapján a kért szigetelési munka elvégzése, illetve a vezetékek cseréje volna szükséges, figyelemmel arra is, hogy 2001. óta a vizesedés nem is jelentkezett. H. I. igazságügyi szakértő szakvéleménye és a per egyéb adatai alapján megállapítható volt az is, hogy a felperes lakását a károsodás veszélye az ... szám alatti lakás fürdőszobája felől sem fenyegeti. Ezért a több évtizede kialakított fürdőszoba felújítása során elkészített szigetelés kicserélésére a XV.r. alperes nem kötelezhető. Az 1991. és 2001. közötti időszakban fennállt vizesedés pedig V. A.

igazságügyi szakértő szakvéleményéből kitűnően az épületszerkezeti elemekben nem okozott károsodást, ezért a felperes megállapítási keresetének teljesítésére sem kerülhetett sor.

A jogerős ítélet ellen - annak hatályon kívül helyezése, és elsődlegesen az elsőfokú ítélet megváltoztatása és keresete teljesítése, másodlagosan pedig az eljárás bíróságok új eljárásra és új határozat hozatalára utasítása iránt - a felperes élt felülvizsgálati kérelemmel.

Kifejtette, hogy a bíróság az 1977. évi 11. Tvr. 4. § (2) bekezdés a) pontját és 10. §-át, a Ptk. 318. §-át, a társasház alapító okiratának F és J pontjait, az 1997. évi CLVII. törvény 13. §-át, a Ptk. 341. § (1) bekezdését, 344. § (1) és (2) bekezdését, 4. § (1) és (4) bekezdését, valamint a Pp. 164. § (1) bekezdését megsértve utasította el a ... számú lakás fürdőszobájának szigetelésére és a lakásban, illetve a lakás alatt található közös vagy külön tulajdonban lévő csővezetékek cseréjére irányuló kereseti kérelmét. Előadása szerint ugyanis lakása vizesedésének tényét már az eljárás korábbi szakaszában bizonyította. Emellett szerinte megállapítást nyert az is, hogy a vizesedés vagy a ... szám alatti lakás vezetékhibáira, vagy a közös tulajdonban lévő víznyomóvezeték és csatornavezeték hibáira vezethető vissza. A ... számú lakás akkori tulajdonosa, valamint a társasház további tagjai azonban - érvelése szerint - nem járultak hozzá a hiba helyének feltárásához. Így a bizonyítatlanság terhét e körben szerinte nem neki, hanem az érintett alpereseknek kell viselniük. Tévedett ezért megítélése szerint a bíróság, amikor a vizesedés okát illetően őt hívta fel a további bizonyítási indítványok előterjesztésére. Ettől függetlenül a ... számú lakás tulajdonosa és a további társasház-tulajdonosok az álláspontja szerint egyébként is közösen felelnek a kárért, a közös és a külön tulajdonban álló vezetékek ugyanis kapcsolódnak egymáshoz.

Előadta továbbá, hogy a XV.r. alperes az ... szám alatti lakás fürdőszobáját kiviteli tervek nélkül építette át. Ennek során a véleménye szerint a 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 75. § (3) bekezdésébe és 77. § (4) bekezdésébe ütköző módon helyezte el a csatornavezetékét. Az építkezésről ugyanakkor a társasház alapító okirata G pontjával ellentétesen elmulasztotta értesíteni a további társasházi tagokat, és a munkát a Ptk. 137. § (4) bekezdését megsértve akkor is folytatta, amikor a szabálytalan kivitelezés ellen ő maga írásban tiltakozott. Az így, megfelelő szigetelés nélkül kialakított fürdőszoba pedig a megítélése szerint állandó beázási veszélyt jelent a számára, amelyet a Ptk. 341. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel nem köteles eltűrni. A beázás - előadása szerint - 2003. októberében - novemberében és 2005. januárjában ténylegesen be is következett. A XV.r. alperessel szembeni keresetét ezért a bíróság szerinte tévesen utasította el.

Végül kifejtette, hogy az 1991. és 2001. közötti időszakban fennállt vizesedés következtében az épületszerkezetben bekövetkezett károkért felelős személyi kör megállapítása iránti kereseti kérelme tartalmát a bíróság tévesen értelmezte, e kérelem lényege ugyanis nem a statikai károk feltárása, hanem a személyi felelősség megállapítása volt. Dr. J. L. egyetemi magántanár magánszakértői véleménye alapján szerint valószínűsíthető, hogy a vizesedés az épület szerkezeti elemeiben károsodási folyamatokat indított el, amelyek kimenetele nem látható előre. Ezért tartotta szükségesnek azon jelenlegi és korábbi társasházi tulajdonosok körének megállapítását, akik a vizesedés kiküszöbölését, és a ... szám alatti lakás alatt húzódó vezeték javítását akadályozták. Tévedett erre figyelemmel szerint a bíróság, amikor a statikai károk - V. A. szakértő szakvéleményének ellentmondásosságából eredő - bizonyítatlanságának következményeit reá hárította. A kereset elutasítása e körben a véleménye szerint a Ptk. 344. § (1) és (2) bekezdéseibe, valamint a Pp. 123. §-ába és 215. §-ába ütközik.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati eljárás eredményeként megállapította, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okból nem jogsabálysértő.

A Ptk. 341. § (1) bekezdése akként rendelkezik, hogy károsodás veszélye esetén a veszélyeztetett kérheti a bíróságtól, hogy azt, akinek részéről a veszély fenyeget, tiltsa el a veszélyeztető magatartástól, illetőleg kötelezze a kár megelőzéséhez szükséges intézkedések megtételére és - szükség szerint - a biztosíték adására.

Annak bizonyítása, hogy a XVIII.r. alperes és a további társasház-tulajdonosok részéről károsodás veszélye fenyegeti, a perben a felperes kötelezettsége volt. Bizonyítási kötelezettségének azonban e vonatkozásban a felperes - a bíróság helyes megállapításának megfelelően - sikerrel nem tett eleget. A beszerzett szakértői vélemények alapján ugyanis azt sem lehet egyértelműen megállapítani, hogy a korábbi vizesedést mi idézte elő. Arra nézve pedig, hogy az általa megjelölt okból a felperest további vizesedés veszélye fenyegetné, semmiféle bizonyíték nem keletkezett.

Alaptalanul hivatkozott e körben a felperes arra, hogy a ... szám alatti lakás korábbi tulajdonosa akadályozta meg az 1991-2001. közötti vizesedés konkrét okának meghatározását. Az érintett tulajdonostárs ugyanis a perben 2001. január 10-én megtartott tárgyaláson úgy nyilatkozott, hogy abban az esetben, ha a vizesedés tőle hárítható el, hozzájárul a lakásában végzendő feltáráshoz, illetve javításhoz. Az, hogy ugyanakkor szükségesnek tartotta azt,

hogy a hiba pontos okának megállapítását a felperes lakásából történő feltárással kezdjék meg, a hibaok tisztázását nem gátolta. A perben eljáró Sz. I. igazságügyi szakértő a 2002. február 12-én adott nyilatkozatában maga is úgy ítélte meg, hogy a hiba okának a feltárását a felperesi lakásból kell megkezdeni. A teljes körű feltárási munka elvégzése pedig a per iratanyagából kitűnően végül nem az egyes tulajdonostársak miatt, hanem a felperesnek a szakértővel egyeztetett elhatározása alapján azért maradt el, mert a lakás vizesedése időközben megszűnt.

Mindezekre figyelemmel annak következményei, hogy a vizesedés pontos okát nem határozták meg, sem a ... szám alatti lakás tulajdonosára, sem a további társasház-tulajdonosokra nem háríthatók. A konkrét kiváltó ok ismeretének hiányában, önmagában a közös, illetve külön tulajdonban lévő csővezetékek összekapcsolódása miatt az érintettek közös felelőssége sem állapítható meg.

A felperes pedig a bíróság megfelelő tájékoztatása és felhívása ellenére sem terjesztette elő a vizesedés okának és a károsodás őt fenyegető veszélyének megállapításához szükséges további bizonyítási indítványait. Ezért a bíróság a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabályok megsértése nélkül rendelkezett e vonatkozásban a kereset elutasításáról.

Nem bizonyította a felperes azt sem, hogy az ... szám alatti lakás fürdőszobája felől károsodás veszélye fenyegeti. A fürdőszobát ugyanis a per iratanyagából kitűnően az 1950-es években alakították ki, és több évtizeden keresztül használták anélkül, hogy ezzel a felperesnek bármiféle hátrányt okoztak volna. A becsatolt okiratok és H. I. igazságügyi szakértő szakvéleménye szerint a fürdőszoba időközbeni felújítása során kialakított szigetelés is megfelelőnek tekinthető. A 2003. októberében-novemberében és 2005. januárjában bekövetkezett beázások pedig a peradatok szerint nem a fürdőszoba szokásos használata miatt, hanem speciális, egymással sem összefüggő okokból következtek be. Mindezekre figyelemmel nem állapítható meg az, hogy a felperest a XV.r. alperes részéről károsodás veszélye fenyegetné.

Az, hogy a fürdőszoba kialakítása és felújítása során esetlegesen építésügyi szabálytalanságokat követtek el, a Ptk. 341. § (1) bekezdésének alkalmazását szintén nem alapozza meg. A felülvizsgálati kérelemben hivatkozott Ptk. 137. § (4) bekezdése pedig a ráépítésre vonatkozó szabály, így a jelen ügyben nem irányadó.

A bíróság tehát a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabályok megsértése nélkül rendelkezett a XV.r. alperessel szembeni kereset elutasításáról is.

Nem tévedett a bíróság a felperes további, a III.r., VI.r., VII.r., VIII.r., IX.r. és XIV.r. alperesekkel szembeni kereseti kérelme tartalmának meghatározása során sem. E kereseti kérelmében ugyanis a felperes - saját megfogalmazása szerint is - annak megállapítását kérte, hogy az érintett alperesek egyetemleges felelősséggel tartoznak azon épületszerkezeti károkért, amelyek a társasház épületszerkezetében és az ő tulajdonát képező lakásban az 1991-2001. között fennállt vizesedés folytán bekövetkeztek.

V. A. igazságügyi szakértő szakvéleményéből kitűnően azonban a vizesedés az épületszerkezeti elemekben nem okozott károsodást.

A szakértő a véleményét kellően megindokolta, és a részére feltett kérdéseket is megfelelően megválaszolta. Megállapításainak cáfolatára J. L. évekkel korábban készített, feltételezéseket megfogalmazó magánszakértői véleménye nem lehet alkalmas. Nem tévedett ezért a bíróság, amikor döntése meghozatala során V. A. szakértői véleményét vette alapul, és a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabályok megsértése nélkül állapította meg azt is, hogy a felperes által állított épületszerkezeti károk nem következtek be. A be sem következett károkért pedig a felperes által megjelölt alperesek felelőssége nyilvánvalóan nem állapítható meg. Mindezekre figyelemmel a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta. Az alpereseknek a felülvizsgálati eljárásban megtérítést igénylő költségük nem merült fel, így erről a Legfelsőbb Bíróságnak nem kellett rendelkeznie. A felperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 14. §-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2010. április 29.

Dr. Fehér Ferenc s.k. a tanács elnöke, Dr. Farkas Attila sk. előadó bíró, Dr. Bartal Géza s.k bíró