

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.I.20.159/2007/4. szám

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Debreceni Ítéltábla a korábban Dr. Sal László ügyvéd, majd Dr. Lászlófi Pál ügyvéd, legutóbb Dr. Szabolcsi László ügyvéd (4225 Debrecen, Bajza József u. 17.) által képviselt I.rendű felperes neve I. r. és II.rendű felperes neve II. r. (mindketten I-II.rendű felperes címe) felpereseknek - a Dr. Kocsis Zoltán ügyvéd (4025 Debrecen, Halköz 4. I/5.) által képviselt **alperes neve** (alperes címe) alperes ellen kártérítés megfizetése iránt indított perében a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság 9.P.20.002/2006/37. számú ítélete ellen az alperes részéről 38. sorszám alatt előterjesztett és 39. sorszám alatt indokolt fellebbezés, továbbá a felperes részéről Pf. 3. sorszám alatt előterjesztett csatlakozó fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

r é s z í t é l e t e t:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett részéből a lakásban keletkezett kár kijavítási költségére (500 000 Ft) vonatkozó részt, továbbá a perköltség és az illetékfizetésre vonatkozó részt hatályon kívül helyezi és az elsőfokú bíróságot ebben a keretben a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítja.

Egyéb fellebbezett részében az elsőfokú ítéletet helybenhagyja.

A fellebbezéssel érdemben elbírált részek vonatkozásában a másodfokú perköltségeiket a felek maguk viselik.

Kötelezi a felpereseket, hogy fizessenek meg egyetemlegesen az államnak külön felhívásra 30 000 (Harmincezer) forint fellebbezési illetéket.

A hatályon kívül helyezett rész vonatkozásában a felek fellebbezési eljárási költségét mindkét oldalon 12 000 - 12 000 (Tizenkettőezer-tizenkettőezer) forintban állapítja meg.

Ez ellen a részítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

A **B. tér 20.** szám alatti ingatlanon található kétszintes lakóépület felső tetőtéri lakása az I.-II. r. felperesek osztatlan tulajdonában áll.

A ... **B. tér 20/A.** szám alatti ingatlan tulajdonosa az alperes volt, amikor építési engedély iránti kérelmet terjesztett elő a ... Város Önkormányzatának Jegyzőjénél egy zárt sorú beépítési mód alkalmazásával 10,5 méter homlokzatmagasságú, 24 lakást, egy irodát, két üzletet, 26 garázst és egy parkolót magában foglaló vegyes rendeltetésű társasházra. Az alperes a ... Város Önkormányzat Jegyzője által számú jogerős építési engedély alapján megkezdte a társasházi egységhez tartozó telekhányadok értékesítését és az építkezést 2004. április 19-én. A zárt sorú beépítési módban megvalósuló társasház kivitelezéséhez, a sávalapozási munkálatok megkezdéséhez a felperesek tulajdonában álló ingatlan igénybevételére is szükség volt a kerítés ideiglenes elbontásával egyidejűleg.

Az alperes kivitelezésében megvalósuló építkezés miatt a ... **B. tér 20.** szám alatti felülepítmény földszinti tulajdonosai a ... Városi Bíróság előtt szám alatt folyamatban volt perben viszontkereset formájában kártérítési igényüket érvényesítették.

Az alperes 2003. tavaszán bontási engedély birtokában a ... **B. tér 20/A.** szám alatti ingatlanon lévő felülepítményt az alapra kiterjedően is elbontotta, az alkalmazott technológia révén - légalapáccsal történő bontás - rezonanciális hatás keletkezett, amely áterjedt a felperesek tulajdonában is álló lakóépületre.

A bontás és építkezés kapcsán felmerült az építendő társasház környezetében lévő épületek állagkárosodásának a lehetősége, ezért az alperes B. S. építésügyi igazságügyi szakértőt kérte fel szakvélemény elkészítésére, annak megállapítása végett, hogy a szomszédos ingatlanokon jelentkezett-e állagkárosodás és az összefüggésben áll-e az építkezéssel. B. S. szakértő 2004. február 28-án tartott helyszíni szemle keretében rögzítette a felperesek tulajdonában álló ingatlanban található repedések mértékét.

A felperesek módosított kereseti kérelmükben 2 205 320 Ft, annak 2006. április 12-től járó kamata és perköltség megfizetésére kérték kötelezni az alperest a Ptk. 100. §-ára és a Ptk. 339. § (1) bekezdésében írtakra figyelemmel. Arra hivatkoztak, hogy a melléépítés miatt ingatlanuk értékcsökkenést szenvedett, melyet 700 000 Ft-ban kértek meghatározni, az intimitásvesztés miatti értékcsökkenés mértékét 440 000 Ft-ban, a garázs javítási költségét 50 000 Ft-ban, a lakás javítási költségét 500 000 Ft-ban, az állványozás és a külső felületképzéssel kapcsolatos munkák miatti igényüket 5 320 Ft-ban, garázsberleti díj címén keletkezett kiadásukat 10 000 Ft-ban, általános kártérítés címén megjelölt igényüket 500 000 Ft-ban határozták meg.

Az alperes ellenkérelmében a felperesek keresetét kis részben ismerte el, egyebekben annak elutasítását kérte.

Az elsőfokú bíróság a perben és a ... Városi Bíróság ... számú eljárásában beszerzett szakértői vélemények felhasználásával, ítéletével kötelezte az alperest, hogy fizessen meg 15 napon belül a felpereseknek egymás közt egyenlő arányban 1 662 688 Ft-ot, annak 2006. április 12-től járó kamatát, ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Megállapította,

hogy a perrel felmerült költségeiket a felek maguk viselik. Kötelezte a felpereseket, hogy fizessenek meg egyetemlegesen 233 800 Ft illetéket, míg az alperest 99 800 Ft államnak járó eljárási illeték megfizetésére kötelezte. Határozatának indokolásában elsődlegesen kifejtette, hogy a szomszédos ingatlanban jelentkező kár nem a kártérítési igény előterjesztése időpontjában meglévő tulajdonosok ingatlanhasználatával, hanem az épület adott megvalósításával áll oksági kapcsolatban és már az építkezésor bekövetkezett. Az a körülmény, hogy az építtető a telek tulajdonjogát a későbbi lakástulajdonosoknak értékesítette és velük a lakások terv szerinti kivitelezésére vállalkozási szerződést kötött, nem változtat ama tényen, hogy az építkezés az alperes üzleti vállalkozása volt, a tervezés és kivitelezés során a Ptk. 100. §-ából fakadó kötelezettségek őt terheltek. Ebből következően a felperesek helyesen az alperessel szemben terjesztették elő igényüket és vele szemben nemcsak a jelenlegi tulajdoni hányada arányában követelhetnek kártérítést. Hivatkozott arra is, hogy a ... Ítélet tábla ... számú ítélete indokolásában ugyanilyen tartalommal foglalt állást.

A perben beszerzett szakértői vélemény alapján a felperesek tulajdonában lévő ingatlanban bekövetkezett forgalmi értékcsökkenés okaként az intimitás-vesztést, a bezártságérzet növekedését, a korábbi légáramlatok megváltozását állapította meg, összességében 5 %-os mértékben. A garázsjavítás költségét, az állványozás és külső felületképzéssel kapcsolatos munkák miatti kártalanítást és a garázs-bérleti díj összegét az alperes nem vitatta.

A lakás javítás költsége címén előterjesztett 500 000 Ft-os igényt is alaposnak találta arra hivatkozással, hogy K. Sz. M. szakértői véleménye szerint az ingatlanban keletkezett repedések javítási költségének becsült összege 500 000 Ft, az alperes felkérésére B. S. által készített szakértői vélemény is azt támasztja alá, hogy a repedések az alperesi munkálatokkal összefüggésben keletkeztek a felperesi ingatlanban. Megalapozatlannak találta a felperesek általános kártérítésre alapított kereseti kérelmét, mert az építkezéssel okozott kár összege pontosan meghatározható volt, azokat a felperes kereseti kérelmében tételenként nevesítette is. A kamatfizetés kezdő időpontját a kereseti kérelemmel egyezően a használatbavételi engedély jogerőre emelkedésének napjában állapította meg.

Az ítélet ellen az alperes fellebbezést, a felperesek csatlakozó fellebbezést terjesztettek elő.

Az alperes fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletével terhére megállapított marasztalási összeg 940 000 Ft-tal történő mérséklését kérte arra hivatkozással, hogy a perben beszerzett igazságügyi szakértő vélemény az intimitásvesztés 440 000 Ft-os összege tekintetében nem tekinthető megalapozottnak, az önmagával és más szakértő véleményében írtakkal is ellentmondásban áll.

A szakértői vélemények szerint a felperesi ingatlan benapozottságát a megépített lakóépület nem befolyásolja, ugyanis az alperesi ingatlan a felperesi ingatlant északi oldalról határolja. Álláspontja szerint az alperes által létesített társasház nemhogy értékcsökkentő, hanem inkább értéknövelő hatást fejtett ki a felperesek tulajdonát képező ingatlanra. Értéknövelő tényezőként jelölte meg a zaj- és légszennyezettség csökkenését, elviselhető és esztétikus környezet kialakítását.

A felperesi lakásban okozott károk kijavítási költségeként megítélt 500 000 Ft-os összeget megalapozatlannak találta, hivatkozott B. S. szakértő véleményében írtakra, melynek tartalma szerint a felperesi ingatlanban már 2004. januárja előtt is szükségszerűen kellett károsodásnak lenni, így a meglévő repedések nincsenek okozati összefüggésben az alperesi ingatlanon végzett bontási-, építési munkálatokkal. A kijavítás összecszerűségére K. Sz. M. szakértő anélkül nyilatkozott, hogy a kirendelő végzés ezt feladatként megjelölte volna, pusztán a felperes felkérésére. A kijavítási költségként megállapított összeget túlzottnak találta, összességében álláspontja szerint a felperesek a keletkezett kárunknak sem a jogalapját, sem az összecszerűségét nem bizonyították.

Általánosságban hivatkozott arra, hogy nem fogadható el az a jogi okfejtés, mely szerint egy többlakásos társasház megvalósulása esetén azt a személyt terheli a felelősség az okozott kárért, aki az építési engedély iránti kérelmet előterjesztette.

A felperesek csatlakozó fellebbezésükben az elsőfokú ítélet megváltoztatásával az alperest terhelő marasztalási összeg 500 000 Ft-tal történő felemelését, a kamatfizetés kezdő időpontjának 2004. június 1. napjában történő megállapítását kérte. Arra hivatkoztak, hogy a használatbavételi engedély jogerőre emelkedésének napjában meghatározott kamatfizetési kezdő időpont nem alkalmas a felpereseket ért kár kompenzálására, ugyanis a keletkezett károkat az építkezés megkezdésétől kezdve folyamatosan és tartósan szenvedték el a felperesek. A kamat követelésének kezdő időpontját adminisztrációs hiba miatt jelölte meg az elsőfokú eljárásban ettől eltérő időpontban.

Az elsőfokú eljárásban 500 000 Ft általános kártérítés címén előterjesztett igényének jogcímét a csatlakozó fellebbezésben nem vagyoni kártérítés jogcímeként jelölte meg, mert a vagyoni károkon túl az elszenvedett kellemetlenségek elviseléséért az alperes nem vagyoni kártérítéssel is tartozik.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.

Az ítélet tábla a fellebbezést és a csatlakozó fellebbezést a Pp. 256/A. § (1) bekezdésének f) pontja alapján tárgyaláson kívül bírálta el és a Pp. 253. § (3) bekezdése alapján fellebbezés hiányában nem érintette az alperest 722 688 Ft összegben marasztaló rendelkezést.

A felperesek csatlakozó fellebbezését és az alperesnek 440 000 Ft vonatkozásában előterjesztett fellebbezését az alábbiak szerint alaptalannak találta.

Az intimitásvesztés vonatkozásában beszerzett szakértői vélemény aggálytalan, részletesen indokolt, azt az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában pontosan idézte. A fellebbező alperes által hivatkozott S. B. véleménye nem vehető figyelembe, mert a szakértő mezőgazdasági-építési, építésügyi és igazságügyi műszaki szakértő, ekként a 2005. évi XLVII. tv. 1. és 2. §-ai szerint szakértői névjegyzékben megjelölt szakterületén kívül eső kérdésben foglalt állást.

A felperesek csatlakozó fellebbezésében hivatkozott nem vagyoni kártérítés iránti igény a Pp. 247. § (1) bekezdésében írt keresetváltogatás tilalmába ütközik. A felperes az elsőfokú eljárásban az 500 000 Ft-ot a Ptk. 359. § (1) bekezdésére alapítottan általános kártérítés címén terjesztette elő. A nem vagyoni kártérítés alapjául a felperesek sem az elsőfokú eljárásban, sem a fellebbezésben személyiségi jogsértést nem jelöltek meg. A Pp. 247. §-ának (1) bekezdése értelmében pedig a másodfokú eljárásban a keresetet megváltoztatni - az a) pontban foglalt kivételtől eltekintve - nem lehet.

Ugyancsak alaptalan a kamatfizetés kezdő időpontjának megváltoztatása iránti kérelme a felpereseknek, mert a kártérítés összegét az elsőfokú bíróság - a szakértői vélemények alapján - 2006 évi ár- és értékviszonyok alapján állapította meg, miután a Ptk. 360. §-ának (1) bekezdése nem zárja ki a kártérítés mértékének megállapításáig terjedő időben az értékviszonyokban bekövetkezett változások figyelembevételét. Ebből adódóan az elsőfokú bíróság - helyesen - állapította meg a késedelmi kamatfizetés kezdő időpontját. Ez eredményezi a teljes reparáció követelményének érvényesülését, és egyúttal elkerülhető, hogy a károkozó olyan értékviszonyok alapján meghatározott kártérítés után fizessen késedelmi kamatot, amelyek a károkozás idején még nem léteztek (EBH 1999.17.).

A fellebbezés szükségeltette kiegészítéssel az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét intimitásvesztés, a kamatfizetés kezdő időpontja és az 500 000 Ft-os általános kártérítés vonatkozásában a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az alperesnek a lakás-helyreállítási költség vonatkozásában előterjesztett fellebbezését érdemben az alábbiak miatt nem tudta felülbírálni.

Az elsőfokú bíróság ítéletét B. S. és K. Sz. M. szakértői véleményére alapította ebben a vonatkozásban. Az alperes az eljárás során végig vitatta, hogy a felperesek felülepítményében kizárólag a rezonanciális hatások miatt keletkeztek volna károk. Maguk a felperesek is - 5. sorszám alatt - erre vonatkozóan szakértői bizonyítást kezdeményeztek.

Az alperes által beszerzett B. S. féle szakértői vélemény tartalma szerint a felperesek épületén a 2004. február 28-i szemle alkalmával repedések voltak, ezeket a szakértő tételesen rögzítette, kifejtve kétségtelenül azt is, hogy a repedések a közelmúltban keletkeztek, mert nem elkoszolódott törésképek voltak észlelhetők. Azonban ugyanezen szakértői vélemény a 14. oldalon azt is rögzítette, hogy a B. tér 20. sz. alatti lakóépületen keletkezett repedéses károsodás oka kettős eredetű. Rögzítette, hogy a felülepítményen az alperesi építkezés megkezdése előtt is szükségszerűen kellett, hogy károsodások legyenek, ennek oka az, hogy az épület megépítése után, amikor a teljes önsúly-terheknek és hasznos-, valamint esetleges terheknek az együttese révén az épület alapozása (ami részben a korábbi templom alapjához csatlakozik), az altalaj irányában egy konszolidációs folyamat révén kis mértékben süllyedni kívánt, a lakóépület alapfalai nyíró igénybevételnek lettek kitéve, aminek eredményeként a lábazati falak függőlegesen megrepedtek és az emeleti lakásban a függőleges és vízszintes tartószerkezeti részek között is kismértékű húzófeszültség kellett hogy kialakuljon. A korábbi repedések újból való megjelenései, lehetséges tágasság-növekedései és lehetséges növekedő gyakoriságuk következhetett be az alperesi ingatlan alapkibontási technológiája révén. A szakértő a helyreállítás módját is

meghatározta azzal, hogy a repedések mentén sávokban műanyag hálóval a repedések átfedve, átglettelve átvakolandók és a fal- és mennyezeti felületek átfestendők. Egyidejűleg rögzítette azt is, hogy ezzel a javítási technológiával a felülepítményben részben műszaki értéknövekményt létrehozó helyreállítás valósul meg.

A kijavítás költségeire nézve K. Sz. M. szakértő egy becsült összegű javítási költséget határozott meg, de nem a bíróság kirendelése, hanem a felperesek felkérése alapján.

A lakásban keletkezett károsodások tényére, nagyságára és a javítás összecszerűségére az elsőfokú bíróság által lefolytatott bizonyítási eljárás olyan mértékben hiányos, hogy az felülbírálatra nem alkalmas. Mindezek miatt az ítéletábla az elsőfokú bíróság ítéletét ebben a részben (500 000 Ft) a Pp.

252. §-ának (3) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot ebben a keretben a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította.

Az ebben a tekintetben megismételt eljárásban kiinduló alap lehet a B. S. által készített szakértői vélemény, hiszen a 2004. február 28-i állapotot rögzítette, azonban mindkét fél erre irányuló bizonyítási indítványát teljesítve meg kell állapítani, hogy a felülepítmény falazatában az alperesi bontási technológiának kizárólagos szerepe vagy részoki szerepe van, a javítási költség vonatkozásában pedig részletes kalkulációval ki kell munkáltatni annak tényleges költségét, és nyilatkoztatni kell a szakértőt, hogy a javasolt javítási technológia milyen forgalmi értéknövekményt eredményez.

A fentiekben előírt bizonyítási eljárás lefolytatását követően kerül az elsőfokú bíróság olyan helyzetbe, hogy a jogszabályoknak megfelelő, megalapozott döntést hozzon.

A Pp. 213. § (2) bekezdése alapján részítélettel érdemben elbírált fellebbezés és csatlakozó fellebbezés vonatkozásában, azok sikertelensége miatt figyelemmel a pernyertesség - pervesztesség arányára, az ítéletábla úgy határozott, hogy a másodfokú költségeiket a felek a Pp. 81. §-ának (1) bekezdése alapján maguk viselik.

Az illeték-feljegyzési jog kedvezményében részesült felperesek a csatlakozó fellebbezés sikertelensége miatt kötelesek az államnak külön felhívásra az Itv. 64. §-a szerint alkalmazandó 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) és 15. § (1)-(3) bekezdése szerint fellebbezési eljárási illetéket megfizetni.

A hatályon kívül helyezés folytán folyamatban maradt eljárásban az ítéletábla a felek másodfokú perkölségeit a Pp. 252. § (4) bekezdése alapján csupán megállapította, annak viselése kérdésében az elsőfokú bíróság fog határozni.

D e b r e c e n, 2007. október 10. napján

Dr. Urhegyi Béla sk. a tanács elnöke, Dr. Csikiné dr. Gyuranecz Márta sk. előadó bíró, Dr. Pataki Istvánné sk. bíró

A kiadmány hitelűl:

- kiadó -