

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Pf.III.20.569/2007/9. szám

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Szegedi Ítéltábla a dr. Ádám Sándor ügyvéd által képviselt **I.rendű felperes neve (címe)** alatti lakos I. rendű és **II.rendű felperes neve (címe)** alatti lakos II. rendű felpereseknek, - a ... jogtanácsos által képviselt **alperes neve (címe)** alatti székhelyű alperes ellen kártérítés iránt indított perében, melybe az alperes pernyertességének előmozdítása érdekében

b e a v a t k o z o t t a dr. Sarkadi Julianna ügyvéd által képviselt **beavatkozó neve (címe)** a Csongrád Megyei Bíróság 2007. október hó 2. napján kelt 2.P.21.625/2005/72. számú ítélete ellen az alperes által 77. és a beavatkozó által 79. sorszám alatt előterjesztett fellebbezések folytán lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletét **részben megváltoztatja**, az alperest elsőfokú perköltség fizetésére kötelező rendelkezést **mellőzi**, egyben megállapítja, hogy a peres felek és a beavatkozó elsőfokú eljárási költségeiket maguk viselik.

Az alperes által az államnak fizetendő előlegezett költség összegét 112.780,- (Egyszáztizenkettőezer-hétszáznyolcvan) Ft-ra **leszállítja** és megállapítja, hogy a fennmaradó 100.000,-(Egyszázezer) Ft az állam terhén marad.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét **helybenhagyja** azzal, hogy az elsőfokú ítéletben írt marasztalási összeg megfizetésére az alperes az I. és II. rendű felpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak köteles.

Kötelezi az alperest és a beavatkozót, hogy 15 nap alatt személyenként fizessenek meg az I. és II. rendű felpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 100.000,-100.000,- (Egyszázezer-Egyszázezer) Ft másodfokú perköltséget.

Kötelezi továbbá a beavatkozót, hogy 8 napon belül mulasztási bírság kiszabásának terhe mellett rójon le pótlólag 100,-(Egyszáz) Ft fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

INDOKOLÁS:

Az I. és II. rendű felperesek $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányú közös tulajdonát képező **település, utca, házszám** alatti ingatlanon található lakó-, mellék-, és garázsépület 1971-ben épült. A főépület szilárd alapon szigeteléssel, téglafalazattal, cserépfedéssel, esővízelvezető csatornával létesült, közepesnél jobb műszaki állapotú. A másik két épület műszaki állapota közepes.

Az alperes **településen** 2004. nyarán közműépítési-csatornázási munkákat végzett, melynek során vákuumozási technikával távolították el a talajvizet. Vákuum-kutak a perbeli ingatlantól mintegy 120 méterre voltak.

A felperesek ingatlana 2004. július-augusztus hónapjaiban a vákuumtechnológia miatti altalaj-szerkezet megváltozásával okozati összefüggésben károsodott, mely zömében a két utcafronti szobát érintette. A baloldali telekhatár melletti nagyobb szobában a falak és a földem is erőteljesen megrepedezett, míg a másik szobában kisebb mértékben. Átmenő repedés a fürdőszobában is észlelhető. Ilyen jellegű károsodások korábban az ingatlanban nem voltak tapasztalhatók. A további károsodás megakadályozása érdekében a felperesek vonóvassal kötötték össze a baloldali telekhatáron lévő főfalakat a kiskapu melletti határoló fallal, valamint az utcai határoló falat a telekbelsőnél elhelyezkedővel.

A beavatkozó 2005. május 11-én a felperesi kár mértékét 206.135,-Ft-ban vélelmezte, melyből 156.135,-Ft-ot vállalt megfizetni azzal, hogy a fennmaradó 50.000,-Ft-ot az alperes térítene. Az ajánlatot a felperesek nem fogadták el.

A felperesek módosított keresetükben arra kérték az alperes kötelezését, hogy mint egyetemleges jogosultaknak fizessen meg 4.635.109,-Ft-ot és ennek 2004. szeptember hó 1. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes kamatát kártérítés jogcímén. Indokolásként előadták, hogy az alperes által végzett közműépítés során alkalmazott vákuumtechnológia miatt a felperesi ingatlanban a falak megrepedésével kár következett be, aminek megjelölt összege áll egyrészt a javítási költségekből, másrészt az ingatlanban a kijavítást követően felmaradó értékcsökkenésből. Hivatkoztak arra, hogy ha az alperes kellő gondossággal járt volna el és más technológiát alkalmaz, a felperesi ingatlan nem károsodik.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. A felperes kárának bekövetkeztét és időpontját nem vitatta, álláspontja szerint azonban ennek oka a magas talajvízszint süllyedése és a terep helyi adottságai. Állította, hogy az alkalmazott vákuumtechnológia szükséges volt, a kivitelezés engedélyezett tervek alapján történt, így még ha emiatt károsodott is a felperesi ingatlan, az alperesi magatartásban jogellenesség, felróhatóság nem állapítható meg. Az összecszerülés körében vitatta, hogy kijavítás után értékcsökkenés maradna.

A beavatkozó úgyszintén a kereset elutasítását kérte, ennek indokaiban csatlakozott az alperesi állásponthoz.

Az elsőfokú bíróság a módosított kereseti kérelem szerint marasztalta az alperest, ezen felül 550.000,-Ft perköltség, 278.100,-Ft összegű eljárási illeték, valamint 205.400,-Ft állam által előlegezett költség (szakértői díj) megfizetésére kötelezte. Indokolásában megállapította a felperes kárával okozati összefüggésben az alperes deliktális kárfelelősségét. Utalt arra, hogy mind az eljárás során, mind pedig az azt megelőzően készült szakértői vélemények egyértelmű oksági kapcsolatot találtak a csatornázási munkálatok és az épületben bekövetkezett károsodások közt. A javítási költségek tekintetében az Igazságügyi Műszaki Szakértői Bizottság testületi véleményét vette alapul, melyet a perben eljáró másik két - építész illetőleg műszaki - szakértő véleménye közt mutatkozó ellentmondások feloldására rendelt ki. Ugyanakkor elfogadta a felpereseknek azt az álláspontját, hogy a kijavítás után az épületben 15 %-os értékcsökkenés visszamarad, amit az igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő által meghatározott középarányos értékben állapított meg. A késedelmi kamat fizetésére vonatkozó rendelkezését a Ptk. 360. § (1) bekezdésére alapította.

Az ítélet ellen az alperes és a beavatkozó jelentett be fellebbezést. Mindketten az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a kereset teljes elutasítását kérték. Elsődlegesen hivatkoztak a kártérítési jogalap hiányára, mivel álláspontjuk szerint az alperes magatartása jogellenesnek nem minősíthető. Állították továbbá, hogy még ha jogellenesség megállapítható is, az alperes bizonyította, hogy úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben elvárható: szakmailag elfogadott technológia a vákuumos víztelenítési eljárás, és nem látható előre, hogy a vákuumkút helyétől 100-150 méteres távolságban kár következzen be. Vitatták az elsőfokú ítéletben meghatározott összegszerű kármértéket is, álláspontjuk szerint az eltúlzott. Ennek alátámasztására az alperes hivatkozott a testületi szakvéleményre, mely az értékcsökkenést a kijavítás után az ingatlan forgalmi értékének mindössze 5 %-ában határozta meg, szemben az elsőfokú bíróság által figyelembe vett, több mint 15 %-os értékcsökkenéssel.

A felperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú ítéletet helyes indokai alapján kérték helyben hagyni. Kiemelték, hogy minden károkozás jogellenesnek minősül, kivéve, ha jogszabály e jogellenességet kizárja. Utaltak továbbá a károsodott lakóépület szakszerű kivitelezésére és arra, hogy az ingatlan kijavítása a mai napig nem történt meg, a vonóvasas megerősítést csupán a további károsodások megelőzése érdekében alkalmazták.

A fellebbezés a per fő tárgya tekintetében **alaptalan**.

Az alperes az általa végzett csatornázási munkálatokkal okozott kár megtérítéséért az általános szabályok alapján felel, az elsőfokú bíróság tehát helyesen hivatkozott a Ptk. 339. § (1) bekezdésében írtakra. A szerződésen kívül okozott károkért fennálló felelősség megállapításához a felperesi károsult részéről annak bizonyítása szükséges, hogy az alperes, mint károkozó magatartásával okozati összefüggésben keletkezett a kára. A felperest terheli tehát a Pp. 164. § (1) bekezdése alapján a bizonyítás a jogellenes károkozó magatartás, a káreredmény és az okozati összefüggés tekintetében, míg az alperesnek a felróhatóság hiányát kell bizonyítania.

Deliktuális felelősség esetén a törvény vélelmezi a károkozó magatartás jogellenességét, tehát minden aktív károkozó magatartás jogellenes, hacsak más jogszabály ezt jogszerűnek nem minősíti. Mivel jelen esetben olyan rendelkezés, amelyből az alperesi károkozás jogszerűsége következne nincs, a jogellenességet az eljárás során a felperesnek nem kellett külön bizonyítania, elegendő volt a kártérítés további szükségképpen elemeinek fennálltát igazolni. Ennek a felperes maradéktalanul eleget tett: a perben rendelkezésre álló összes szakvélemény egységesen megállapítja, hogy az alperes által alkalmazott vákuumtechnológiás víztelenítési eljárás következménye a felperesi ingatlan károsodása.

Az eljárás során ezt követően az alperesnek lehetősége volt arra, hogy magát a kártérítési felelősség alól kimentse. Erre csak úgy kerülhet sor, ha a felróhatóság hiányát bizonyítja, azt, hogy úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható.

A perben kirendelt **szakértő 1** igazságügyi építész szakértő tárgyalási nyilatkozatából (26. számú jegyzőkönyv) látható, hogy a talajvíz süllyesztésére több technológia létezik, amiket a talaj összetételétől függően alkalmaznak. Önmagában tehát a kimentéshez nem elegendő, hogy a választott módszer szakmailag elfogadott legyen. Az alperesnek bizonyítania azt kell, hogy a lehetséges technológiák közül a körülményekhez, a helyi talajszerkezethez legmegfelelőbbet alkalmazta. Ez a talajmechanikai és egyéb tervek alapján vizsgálható szakkérdés, mely terveket azonban az alperes a szakértő kifejezett kérésére sem bocsátott rendelkezésre, a felróhatóság alóli kimentés körében tehát bizonyítási kötelezettségének nem tett eleget, kártérítési felelőssége a károsult felperes felé fennáll.

Az ítéletábra álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a Ptk. 355. § (1) bekezdésében foglaltakat alkalmazva a kártérítés összegéről a javítás és az értékcsökkenés körében egyaránt helyesen döntött.

Helytállóan vette figyelembe az Igazságügyi Műszaki Szakértői Bizottság testületi véleményét a 2.385.109,-Ft-ban megállapított javítási költségek tekintetében. A szakvélemény pontosan indokolt, logikus magyarázatokkal értékeli a perben korábban beszerzett műszaki, illetőleg építész szakértői véleményeket is, s az ebben foglaltakat már a fellebbezések sem vitatták.

Osztja a másodfokú bíróság a megyei bíróság álláspontját abban is, hogy a kijavítás utáni, ingatlanban fennmaradó értékcsökkenést a perben kirendelt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő véleményének alapulvételével határozta meg. **Szakértő 2** szakértő aggálytalan véleménye - amely nem mond ellent az alperes által még a peres eljárás előtt beszerzett, **szakértő 3** igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő által készített véleménynek sem - az ingatlan károsodáskori értékét meghatározza, és ennek 15 %-ában állapítja meg (2.000.000,- 2.500.000,-Ft-ban) a javítás utáni értékcsökkenést. Az értékcsökkenés ingatlanforgalmi szakkérdés, melynek megválaszolására a műszaki szakértőkből álló testület kompetenciával nem rendelkezik, ezért etekintetben véleményük sem szolgálhat az ítékezés alapjául. A perben nem merült fel olyan adat, többlet tényállási elem sem, ami az ingatlanforgalmi szakvéleményben szereplő középátlagos értéktől való eltérést indokolná, ezért az elsőfokú bíróság által figyelembe vett 2.250.000,-Ft-os összeg megfelelő.

Alappal kötelezte az elsőfokú bíróság a károkozó alperest a Ptk. 360. § (1) bekezdésének alkalmazásával kamat fizetésére is.

Az elsőfokú bíróság a pertárgyérték megállapításánál (Pp. 24. § (1) bekezdés) nem vette figyelembe a felperes 10.050.000,-Ft tőkeösszegre történt keresetfelemelését (22. számú jegyzőkönyv), ezért a perköltségek tekintetében az ítéltábla az elsőfokú ítéletet megváltoztatta. Ehhez a pertárgyértékhez mérten kell a peresztesség-pernyertesség arányát megállapítani, s mivel abban számottevő különbség nincs, a másodfokú bíróság 50-50 %-ban határozta azt meg a Pp. 81. § (1) bekezdése szerint. Emiatt mellőzte a perköltség fizetésére kötelező elsőfokú ítéleti rendelkezést és megállapította, hogy a felek és a beavatkozó elsőfokú eljárási költségeiket maguk viselik. Figyelemmel volt az elsőfokú eljárásban közel azonos arányban előlegezett szakértői díjakra is. Az ellátmány terhére kiutalni rendelt szakértői díj összegének megállapításakor a megyei bíróság számítási hibát vétett, az helyesen 212.780,-Ft. Emiatt az ítéltábla az alperes által államnak fizetendő előlegezett költség összegét a pernyertességi arányt figyelembe véve 112.780,-Ft-ra leszállította, ugyanakkor a felperesek személyes költségmentessége folytán a fennmaradó 100.000,-Ft állam terhén való maradását állapította meg (Pp. 84. § (1) bekezdés b) pontja).

Az előbbiekben kifejtettek tekintettel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének az eljárás során felmerült költségekre vonatkozó rendelkezéseit részben megváltoztatta, míg a per fő tárgya tekintetében az érdemben helyes ítéletet helybenhagyta (Pp. 253. § (2) bekezdés).

Az eredménytelen fellebbezések kapcsán a felperesi oldalon felmerült másodfokú perköltségek viselésére a fellebbező alperes és beavatkozó köteles (Pp. 83. § (1) bekezdés), melynek mértékét a 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet 3. § (6) bekezdése

alapján állapította meg, figyelemmel a felperesi képviselő alanyi ÁFA-mentességére is.

S z e g e d, 2008. április hó 14. napján

Dr. Kissné dr. Koch Ágnes sk.	Dr. Kiss Gabriella sk.	Dr. Simonné dr. Gombos Katalin sk.
a tanács elnöke	előadó bíró	táblabíró