

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a hozzátartozó által képviselt I.r. és a közös képviselő által képviselt Társasház II.r. felperesnek a dr.Csontos Réka ügyvéd által képviselt alperes ellen kártérítés megfizetése iránt a Budai Központi Kerületi Bíróság előtt 5.P.XII.20.424/2006. szám alatt megindított és másodfokon a Fővárosi Bíróság 53.Pf.630.720/2009/6. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen az alperes által 62. sorszám alatt előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán a 2010. március 24. napján megtartott tárgyaláson meghozta a következő

i t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

I n d o k o l á s

Az alperes jogelődje az I. Kft. a II.r. felperes társasházzal - amelynek egyik tulajdonosa az I.r. felperes - szomszédos, perbeli ingatlanon hétlakásos lakóépületet építtetett. P.F. okleveles építészmérnök 2003. április 7-én a szomszédos lakóépületről állapotfelmérést készített. A használatbavételi engedélyt 2004-ben adták ki. 2006. december 30. napjától az I. Kft. jogutóda az alperes lett és a jogelődje perbeli nyilatkozatait sajátjának ismerte el.

Keresetükben az I.r. felperes a lakásában, a II.r. felperes a társasház közös tulajdonában lévő részeiben keletkezett, az építkezéssel összefüggő káraik megtérítését igényelték az alperestől.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Hivatkozott P.F. újabb, 2004. augusztus 19-én elkészített állapotfelmérésére, amely a felperesek által felsorolt hibákat nem tartalmazza. Vitatta a felperesek állított kárai és az építkezés közötti okozati összefüggés fennállását.

Az elsőfokú bíróság a felperesek leszállított keresetének helyt adó ítéletében kötelezte az alperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az I.r. felperesnek 1.294.192 forintot, a II.r. felperesnek pedig 1.405.782 forintot, valamint a mindkét összeg után 2005. június 7. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű késedelmi kamatokat. Az elsőfokú ítélet indokolása szerint Cs.P. ingatlanforgalmi és építész igazságügyi szakértő, többször

kiegészített aggálytalan szakvéleménye alapján megállapítható, hogy az I.r. felperes keresete tekintetében a falazaton keletkezett repedések, a II.r. felperes tekintetében pedig a garázs előtti térburkolat tönkremenetele hozható egyértelműen összefüggésbe az építkezéssel és ezeknek a hibáknak a javítási költségei 2005. évi árszinten a megítélt összegek, amelyek megfizetésére az alperes a Ptk. 339. §-ának (1) bekezdése és 355. §-ának (1) és (4) bekezdése alapján köteles. Miután az építkezés 2005. június 7-én fejeződött be, az elsőfokú bíróság ettől a naptól ítélte meg a késedelmi kamatot.

Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az ítéletében az elsőfokú ítélet fellebbezett részét részben, a le nem rótt eljárási illeték és az előlegezett szakértői díj viseléséről szóló rendelkezést illetően megváltoztatta, egyebekben pedig az elsőfokú ítéletet helybenhagyta. A másodfokú ítélet indokolása szerint az elsőfokú bíróság a bizonyítékokat okszerűen mérlegelte és nem vethető fel olyan aggályok a szakértői véleménnyel szemben, amelyek további bizonyítás lefolytatását, új szakvélemény beszerzését tették volna indokolttá. Erre a bíróság által meghallgatott két tanú (K.M., P.A.) vallomása és P.F. 2003. április 7-ei felmérése sem adott alapot. A térburkolat hibájának okáról a szakértő ugyan nem tett „kategorikus” megállapítást, azonban kizárt minden olyan lehetséges okot, amely az alperes magatartásán kívüli károkozást legalább valószínűsíthette volna. Az pedig köztudomású, hogy az építkezéssel felmerülő szállítás, anyagmozgatás a térburkolat nagymértékű és fokozott igénybevételével jár és ez okozta a keresetben megjelölt károsodást.

Az alperes felülvizsgálati kérelme elsődlegesen a keresetet elutasító, másodlagosan a jogerős ítélet hatályon kívül helyezése mellett az elsőfokú bíróságot új eljárásra utasító döntés meghozatalára irányult. Jogi álláspontja szerint a bíróság a jogerős ítéletben a tényállást iratellenesen és hiányosan állapította meg, a döntés a Ptk. 339. §-ában foglaltakat sérti. A kártérítés egyes elemei: a jogellenesség, a kár, az okozati összefüggés fennállása nem bizonyított. Az alperes nem járt el jogellenesen, jogerős építési engedély alapján és annak megfelelően építkezett. A felperesek ugyan az építésügyi eljárásban fellebbeztek, azonban a fellebbezéseik nem vezettek eredményre. Az alperes soha nem vette igénybe teher vagy más gépjárműforgalom lebonyolítására a II.r. felperes társasház előtti térbeton területét. Nem bizonyíték, hogy a kárt más nem „okozhatta”, e körben a jogerős ítélet összemosza a jogellenesség és az okozati összefüggés fogalmát; elsődlegesen azt kellett volna bizonyítani a perben, hogy az építkezés során használták a gépjárművek a térbetont. Az alperes gondatlanságból sem vezetett vizet a szomszédos ingatlanra, függetlenül attól, hogy az építési napló a megfelelő vízelvezetés tényét nem tartalmazza, így a vízátfolyás

sem állhat összefüggésben a károk bekövetkezésével. A felülvizsgálati kérelem szerint a bíróság a kárt is jogellenesen állapította meg. Az ingatlan forgalmi értékcsökkenését a szakértő nem értékelte, a hibák kijavítása pedig még nem történt meg. Az alperes által felajánlott javítást egyébként a felperesek el is utasították. Nem bizonyított az okozati összefüggés sem. A repedéseket az I.r. felperes ingatlanában végzett építési munkák is okozhatták, miként a térbeton sérülésének is lehetnek más okai. A bizonyítatlanság pedig a felpereseket terhelte. A felülvizsgálati kérelem utalt még arra is, hogy az alperes úgy járt el, ahogyan az az adott helyzetben általában elvárható. Az építési engedélyt betartotta, a kárbejelentések után pedig haladéktalanul próbált a felperesekkel együttműködni annak ellenére, hogy a felelősségét elismerte volna.

A felperesek a felülvizsgálati ellenkérelmükben a jogerős ítélet hatályban tartását kérték.

A Pp. 270. §-ának (2) bekezdése alapján a Legfelsőbb Bíróság azt vizsgálta, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okokból jogszabálysértő-e.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

Az alperes a felülvizsgálati kérelmében tévesen állítja a jogerős ítélet megalapozatlanságát és a kártérítés anyagi jogi szabályának megsértését. A Ptk. 339. §-ának (1) bekezdése és a Pp. 164. §-ának (1) bekezdése alapján a felpereseket terhelte annak bizonyítása, hogy az alperes jogellenes magatartásával okozati összefüggésben káruk keletkezett. E körben a bíróság a szükséges bizonyítást lefolytatta és a bizonyítékokat a Pp. 206. §-ának (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően értékelve a tényállást jól állapította meg, az nem hiányos és nem tartalmaz olyan kirívóan okszerűtlen vagy logikailag ellentmondó megállapítást sem, amely a jogerős ítélet megalapozatlanságának megállapítására alapot adna. Megalapozatlanság hiányában pedig a felülvizsgálati eljárásban a bizonyítékok felülmérlegelésére, azok újabb egybevetésére nincs jogi lehetőség. A felülvizsgálati kérelem alaptalanul állítja, hogy a felperesek az őket terhelő bizonyítási kötelezettségüknek nem tettek eleget.

A jogellenesség körében a bíróságnak azt kellett vizsgálnia, hogy volt-e az alperesnek olyan magatartása, amely a felpereseknek kárt okozott és ezért jogellenes. A közigazgatási jogviszony keretében van jelentősége annak, hogy az építkező az építési engedély alapján és annak megfelelően építkezik-e, ez a tény azonban nem zárja ki, hogy a másnak az építkezéssel okozott kárt a szerződésen kívüli kártérítés szabályai szerint meg kell téríteni (polgári jogi jogviszony). A kártérítési jogviszony elbírálása során két

körülmény volt lényeges, egyrészt a két állapotfelmérés, másrészt az építkezés előtti talajmechanikai szakvélemény és annak be nem tartása a vízelvezetéssel kapcsolatban. A két eltérő időpontban készült állapotfelmérés azt bizonyítja, hogy az építkezés előtt az I.r. felperes lakása károsodásmentes állapotban volt, a károsodások az építkezés után már kimutathatóak voltak. Nem okszerűtlen ezért az a következtetés, hogy ha a károsodás az építkezés után következett be és annak más oka nem jött szóba, illetőleg kizárható, akkor az építkezés az a jogellenes magatartás, amely a kárt okozta. A térbeton építkezés előtti és utáni állapota a perben ugyancsak ismert volt. Az igazságügyi szakértő műszaki következtetése szerint a károsodást az építkezés miatt anyagszállítást végző, nagysúlyú járművek, illetőleg miattuk a térbeton nagymértékű fokozott igénybevétele okozhatta. Az igazságügyi szakértő kellő indokát adta annak, hogy más körülmények (személygépkocsi forgalom, közműfejlesztés, buszforgalom) ilyen elváltozásokat nem okozhattak. A bíróság ezért a jogerős ítéletben a konkludens tényekből való okszerű következtetéssel állapította meg az okozati összefüggés fennállását az építkezés és a térbeton károsodása között. K.M. és P.A. tanúk vallomása szerint nem vették igénybe a térbetonfelületet, de ők az építkezés során mindig nem tartózkodhattak a helyszínen, vallomásuk a szakértő műszaki következtetését nem teszi kétségesé.

A felülvizsgálati kérelem szerint a jogerős ítélet a kárt is jogellenesen állapította meg, azaz valójában az alperes a Ptk. 355. §-a (4) bekezdésében foglaltak sérelmét állítja amiatt, hogy a bíróság a javítási költség - mint kár - megtérítésére kötelezte, annak ellenére, hogy a kijavítás nem történt meg. Tény, hogy az elvégzett javítás költsége kiadásként értékelhető, amely a Ptk. 355. §-ának (4) bekezdése alapján kártérítésként megítélhető. A bírói gyakorlat azonban kárként fogadja el a még el nem végzett javítás költségét is, mert ez esetben az a kár, amit kiadásként arra kell fordítania a károsultnak a reparáció érdekében, hogy olyan állapot legyen, mint a károkozás előtt volt. A károsult kockázata, hogy akkor is ennyi a kár, ha utóbb a helyreállítás többbe kerül.

Mindezek alapján a jogellenesség, a kár és az okozati összefüggés bizonyított volt a perben. Ezzel szemben az alperesnek kellett volna magát a felelősség alól kimentenie annak bizonyításával, hogy úgy járt el, ahogyan az az adott helyzetben általában elvárható. Az alperes által felhozottak azonban általánosságok voltak és nem az adott esetre vonatkozóan bizonyították azt, hogy a kár az elvárható magatartás tanúsítása (megfelelő vízelvezetés, az anyagszállítás megfelelő megszervezése) ellenére következett be.

A kifejtettekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság azt állapította meg, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okok miatt nem jogszabálysértő, ezért azt a Pp. 275. §-ának (3)

bekezdése alapján hatályában fenntartotta. A felpereseknek a felülvizsgálati eljárásban megítélhető költségük nem merült fel, ezért erről rendelkezni nem kellett.

Budapest, 2010. március 24.

Dr. Havasi Péter s.k. a tanács elnöke, Dr. Udvary Katalin s.k.
előadó bíró, Dr. Almásy Mária s.k. bíró

A kiadmány hitelével:

bírósági tisztviselő
HM