

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Nemes Árpád ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt I.rendű felperes (I.rendű felperes címe), II.rendű felperes (uo. lakos), III.rendű felperes (uo. lakos) és IV.rendű felperesnek (uo. lakos) a dr. Hergert Ibolya ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt alperes (alperes címe) ellen kártérítés megfizetése iránt a Tolna Megyei Bíróság előtt 16.P.20.082/2009. számon megindított, és a Pécsi Ítéltábla 2010. április 15-én Pf.III.20.414/2009/4. számon hozott jogerős ítéletével befejezett perében a felperesek 23. sorszámú felülvizsgálati kérelme folytán tárgyaláson kívüli eljárásban meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az I. r. felperest, továbbá a II-III-IV. r. felpereseket egymás között egyetemlegesen, hogy az alperesnek 15 napon belül fizessenek meg 50.000 - 50.000,- (Ötvenezer - Ötvenezer) forint + ÁFA felülvizsgálati perköltséget. A felperesek személyes költségmentessége folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket az állam, saját felülvizsgálati perköltségüket a felperesek maguk viselik.

I n d o k o l á s :

A részben a felperesek tulajdonában és a felperesek használatában álló **cím** alatti könnyűszerkezetes felépítményes ingatlanban a felperesek bútorüzletet, illetve kárpitos üzemet működtettek. 2004. március 4-én az alperes felelősségbiztosításában álló, a **H. Kft.** tulajdonát képező darus gépkocsi az épületnek ütközött és abban jelentős károkat okozott. Az alperes épületkárok címén 2.060.515,- forintot, az ingóságokban keletkezett károkra és költségekre 1.602.228,- forintot térített a felpereseknek. ... jegyzője 2005. február 7-én kelt levelében tájékoztatta a felpereseket, hogy az épület eredeti formájában nem állítható helyre. Ismertette azokat a jogszabályi rendelkezéseket, melyekre az újjáépítés során, illetve a benyújtandó engedélykérelem elbírálásánál a hatóságoknak figyelemmel kell lenniük.

A felperesek a megrongálódott épület helyreállítását nem kezdték meg, az állagmegóváshoz szükséges munkákat sem végezték el.

... Város jegyzője 2009. augusztus 19-én kelt határozatával a felpereseket az épületmaradvány részeinek elbontására kötelezte. Megállapította, hogy a több mint öt éve részben összedőlt maradvány falai és födém szerkezete elhanyagolt állapotú, az élet-és vagyonbiztonságot veszélyezteti.

Az I. r. felperes többször módosított keresetében az épületben bekövetkezett károk megtérítése címén 3.735.000,- forint, elmarad haszon címén 3.319.550,- forint, az épület elbontásának költségeként 976.000,- forint kártérítés és kamatai, a II. - IV. r. felperes az épületben bekövetkezett károk címén további 3.735.000,- forint, elmaradt haszon címén 4.920.000,- forint, bontási költségként 976.000,- forint kártérítés és járuléki megfizetésére kérte az alperest kötelezni.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest, hogy az I. r. felperesnek 4.754.100,- forintot a II-IV. r. felperesnek együttesen 4.788.641,- forintot és kamatait fizessen meg. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

Az ítélet indokai szerint a könnyűszerkezetes építmény eredeti állapotába nem volt helyreállítható, az eredetitől eltérő műszaki tartalommal történő helyreállítása pedig gazdaságtalan volt. A bíróság az igazságügyi szakértő által meghatározott javítási költséggel szemben az épület káridőponti forgalmi értékét vette figyelembe a kártérítés összegének megállapítása során. Kifejtette, hogy a felperesek az általuk peren kívül beszerzett szakvélemények birtokában vélelmezhatték, hogy az épület nem állítható helyre. Így az állagmegóvási munkák elmulasztásával nem szegték meg a kárenyhítési kötelezettségüket. A felperesek igényt tarthattak az időközben életveszélyessé vált épület hatóságilag elrendelt bontásának a költségeire is. Az elmaradt haszon megtérítése iránti keresetet teljes egészében alaptalannak találta, mert a káreseményt megelőzően az ingatlant a felperesek használták, azt bérbeadás útján nem hasznosították.

A peres felek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet fellebbezett részében részben megváltoztatta és az alperes által az I. r. felperesnek fizetendő marasztalás összegét 1.278.102,- forintra, a II-III-IV. r. felpereseknek együttesen fizetendő marasztalás összegét 1.312.644,- forintra és kamataira leszállította.

A másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet megváltoztató döntését azzal indokolta, hogy **W.L.** igazságügyi szakértő véleménye szerint a megrongálódott épületet még a káresemény után három évvel is 2004. évi árakon számítva 6.066.971,- forint költségen a károsodás előtti állapotába lehetett volna visszaállítani. Az épület 30 % avulását figyelembevéve ez az összeg 4.246.880,- forint. A szakértő által

kimunkált összegű javítással az ingatlan forgalmi értéke elérte volna a korábbi értékét, ezzel a költséggel tehát a helyreállítás gazdaságos lett volna. A jegyző tájékoztatásából nem tűnt ki, hogy a helyreállításnak hatósági akadálya lett volna. A felperesek az építésügyi hatóság eljárását nem kezdeményezték annak ellenére, hogy az alperes ezt már a kárrendezés során is szükségesnek tartotta.

A másodfokú bíróság hangsúlyozta, hogy az alperes a javítási költségek megtérítésére látott lehetőséget, az ehhez szükséges összeget részben megtérítette, részben felajánlotta. A felperesek a szükséges állagmegóvási munkák elmulasztásával megszegték a kárenyhítési kötelezettségüket. Az alperes nem felelhet azért a kárért, ami az állagmegóvás hiányában bekövetkezett és az ingatlan lebontásához vezetett 2009. évben. Ezért az alperes csak az épületkárok javítása címén megállapított, és még meg nem térített kár megtérítésére kötelezhető.

A jogerős ítélet ellen előterjesztett felülvizsgálati kérelmükben a felperesek annak hatályon kívül helyezését és az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérték. Előadták, hogy a Ptk. 340. § (1) bekezdésében meghatározott kárenyhítési kötelezettségüket nem szegték meg. Nem volt elvárható tőlük, hogy a jelentős költséggel járó állagmegóvási munkákat elvégeztessék, illetőleg helyreállítási tervet készíttessenek, valamint építésügyi hatósági eljárást kezdeményezzenek. A rendelkezésükre álló szakvélemények alapján megalapozottan feltételezték, hogy az épületkár nem javítható, illetőleg a helyreállítás gazdaságtalan. Jogellenes magatartás hiányában a másodfokú bíróság tévesen alkalmazta a Ptk. 340. § (1) bekezdésének rendelkezését. A bizonyítékokat helytelenül mérlegelte és a Pp. 3. § (5) bekezdésének sérelmével állapította meg, hogy csak a helyreállítás tárgyában benyújtott építési engedély igazolta volna a perben kifejtett felperesi álláspontot.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában fenntartására irányult. A felülvizsgálati kérelem indokaival szemben arra utalt, hogy a szakértői vélemény szerint a helyreállítás 4.000.000,- forint körüli összegből megoldható lett volna. Ugyanakkor a felperesek az általuk hivatkozott magánszakvélemény alapján 26.000.000,- forint körüli összegből megvalósítható új ingatlan építésre tartottak volna igényt. Az alperes arra is utalt, hogy az állagmegóvási munkák költségét a kártalanítás összegétől függetlenül a felperesek a biztosítóra, illetve a károkozóra háríthatták volna.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Legfelsőbb Bíróság osztotta a másodfokú bíróság jogi álláspontját a felperesek kárenyhítési kötelezettsége és ezzel összefüggésben a Ptk. 340. § (1) bekezdése alkalmazásával kapcsolatban. Az épületkár

gazdaságos javíthatósága a Pp. 177. § (1) bekezdésében meghatározott szakkérdés volt, amit a perben kirendelt igazságügyi szakértő aggálytalan szakvéleményével megállapított. Helytállóan érvelt a másodfokú bíróság azzal, hogy ennek ellenkezőjét a felpereseknek kellett volna bizonyítania, pl. a helyreállítás akadályát képező hatósági határozattal. Minden alapot nélkülöz az a felperesi felvetés, hogy az építésügyi hatósági eljárást helyettük az alperes is kezdeményezhette volna. A másodfokú bíróság okszerű mérlegelését és az arra alapított ténybeli-és jogkövetkeztetését támadó felülvizsgálati kérelem nem vezethetett eredményre.

Az ismertetett indokoknak megfelelően a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A felülvizsgálati kérelem eredménytelensége folytán kötelezte a felpereseket az alperes jogi képviselési díjának megfelelő felülvizsgálati perköltség megfizetésére és saját perköltségük viselésére. A felperesek személyes költségmentessége folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 14. §-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2011. január 13.

Dr. Bőssinger Zsuzsanna s.k. a tanács elnöke, Dr. Kiss Mária s.k. előadó bíró, Dr. Puskás Péter s.k. bíró

Szné

A kiadmány hitelül:
tisztviselő