

## A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A ... Megyei Bíróság ... /... ügyvéd által képviselt ... /.. I. rendű, ... /... rendű felpereseknek - ... /.../ ügyvéd által képviselt ... Vízmű Kft. /.../ alperes ellen kártérítés és járulékai iránt indított perében a bíróság meghozta a következő

### *í t é l e t e t :*

A bíróság kötelezi alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg felpereseknek 7.202.500.- (Hétmillió-kettőszázkettőezer-ötszáz) forintot, valamint ennek 2009. október 28. napjától a kifizetés napjáig járó késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényben volt jegybanki alapkamat szerinti kamatát, valamint 360.125.- (Háromszázhatvanezer-egyszázhuszonöt) forint perköltséget.

Az alperes a perköltséget köteles a ... ügyvédi iroda Erste Banknál vezetett ...letési számra utalni.

A bíróság kötelezi továbbá alperest, hogy külön felhívásra fizessen meg az államnak 432.150.- (Négyszázharminckettőezer-egyszázötven) forint illetéket, valamint 15 napon belül a ...Megyei bíróság Gazdasági Hivatalának 571.500.- (Ötszázhetvenegyezer-ötszáz) forint szakértői díjat.

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül van helye fellebbezésnek, melyet a Fővárosi Ítéltáblához címzetten a ...Megyei Bíróságnál lehet 3 példányban írásban benyújtani, vagy jegyzőkönyvbe mondani.

### *I n d o k o l á s :*

Felperesek 2000-ben vásárolták meg a jelenleg közös tulajdonukat képező ..., ... szám alatti ingatlant. Az ingatlant 1992-ben tervezték és az építési engedélyt a tervlapon lévő jogerősítő záradék szerint 1992. szeptember 27-én jogerősítették. Az építés időszaka 1992-1993. évekre tehető.

Az ingatlan korábbi tulajdonosa ... előadása szerint az épület alapozása már 1990-ben elkészült. Az 1992-es évi tervek módosított tervek, feltételezhetően a tetőtér beépítésének szándéka miatt, ami azonban a mai napig nem készült el. Az ingatlan ... település szélén, korábban mezőgazdasági területként használt, enyhén lejtős területen fekszik.

A területet a 80-as évek első felében alapcsövezték, majd a 80-as évek végén kiparcellázták, és azóta nagy részükön családi házak épültek. A felperesek ingatlanának közvetlen szomszédságában lévő két ingatlan beépítetlen, ugyanakkor az utca másik oldala gyakorlatilag teljes egészében beépített.

2006. december 11-én a II. rendű felperes észlelte, hogy a tulajdonukat képező családi ház előtt lévő vízelvezető árokban és az ingatlanuk alatti pincében víz található. Haladéktalanul értesítette az alperes szakembereit, akik még aznap kiszálltak a helyszínre. Megállapították, hogy úgynevezett

szívárgó csőtörés történt a gerincvezetéknel, melyet nyomban és díjmentesen megjavítottak. A száradás, illetve a víz alámosó tevékenységének következtében a felperesek házának utcafront felőli falai megrepedtek, majd azóta folyamatosan repednek.

Felperesek kárigényüket 2007. november 16-án bejelentették a ... Providencia Biztosító Zrt-nél, ahol ... Családi Otthonbiztosítással rendelkeztek. A biztosító helytállási kötelezettségét azzal utasította el, hogy a csőtörés a vízóra előtt történt, így a szerződési feltételeik értelmében kártérítést nem áll módjukban nyújtani.

A felperesek kárigényüket ezt követően bejelentették az alperessel szemben, alperes azonban a helytállás elől elzárkózott arra hivatkozással, hogy a bejelentés, a javítási munkalap, az ingatlan fekvése, a vízszívárgás helye alapján teljességgel kizártnak tartja, hogy a kárt ő okozta volna felperesek ingatlanában.

Felperesek 2009. március 4. napján megvizsgáltatták ingatlanukat ... épületszerkezet, tartószerkezet, statikus szakértővel. A szakértő a repedések irányából, a repedésképből arra a következtetésre jutott, hogy az ingatlanban a károsodás a csőtörés következtében keletkezett. A teljes helyreállítás költségét és az ingatlan értékcsökkenését mindösszesen 8.280.000.- Ft-ban határozta meg.

Felperesek kereseti kérelmükben kérték kötelezni alperest 8.280.000.- Ft kártérítés és értékcsökkenés megfizetésére. Előadták, hogy az alperes nem tett eleget az ellenőrző, karbantartó feladatainak, mivel a szóban forgó meghibásodás nem külső, mechanikai behatásból keletkezett, hanem valószínűleg a szerkezeti anyagok elöregedéséből, a hibás beépítésből.

Alperes a kereset elutasítását kérte. Arra hivatkozott, hogy a felperesek ingatlanának károsodása nem a csőtöréssel ok okozati összefüggésben következett be. A felperesek által épített ingatlan ingoványos, laza szerkezetű, úgynevezett „nemkötött” talajra épült. Vitatta, hogy a felperesek ingatlan szakszerűen került volna kivitelezésre. Álláspontja szerint felmerülhetett alapozás kérdése, mert ha az alap nem teherhordó szerkezetű, kötött talajtól felfelé lett építve, az alaplábazatfal megsüllyedhet. Előadta, hogy sor került 2005-ben a felperesek ingatlanának régiójában a teljes becsatornázása, ezzel megszűntek a házi ülepítők és szükségesnek tartotta a teljes térség talajvíz mozgásának vizsgálatát is.

A Ptk. 339. § (1) bekezdése értelmében, aki másnak jogellenesen kárt okoz, köteles azt megtéríteni. mentesül a felelősség alól, ha a bizonyítja, hogy úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható.

A 355. § (1) bekezdése szerint a kárért felelős személy köteles az eredeti állapotot helyreállítani, ha pedig ez nem lehetséges, vagy a károsult azt alapos okból nem kívánja, köteles a károsult vagyoni és nemvagyoni kárát megtéríteni.

A 360. § (1) bekezdése értelmében a kártérítés a károsodás bekövetkeztekor nyomban esedékes.

A (2) bekezdés értelmében a kárért felelős személy helyzetére a szerződés teljesítésében késedelmes kötelezettre irányadó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

A bíróság a perben meghallgatta peres feleket, tanúbizonyítást, valamint igazságügyi szakértői bizonyítást folytatott le.

A lefolytatott tanúbizonyítási eljárás alapján minden kétséget kizáróan megállapítható volt, hogy a felperesek ingatlanában a perbeli csőtörést megelőzően semmiféle látható károsodás nem volt. Azt követően azonban az ingatlan utcafronttal szembeni jobb oldalán repedések keletkeztek. Ezek a repedések az idő haladtával egyre nagyobbak lettek. Beigazolódott az is, hogy a szivárgó csőtörés következtében olyan mennyiségű víz került a földbe, hogy nemcsak a felperesek ingatlanának pincéjében állt a víz, de azt követően hosszú ideig a vízelvezető árok nedvessége is észlelhető volt.

Felperesekkel szomszédos ingatlanok tulajdonosai írásban és szóban megerősítették, hogy a saját ingatlanaikban semmiféle rendellenességet, repedést nem észleltek, ingatlanaik stabilak, nem süllyednek. A felperesek részére szakvéleményt adó ... tanú, okleveles építőmérnök, aki a szakértők jegyzékében is szerepel előadta, hogy 2009. tavaszán megállapította a helyszínen, hogy a felperesek ingatlanának utcai homlokzatalapja megsüllyedt. Az utcafront felől a homlokzatra merőleges falon 45 fokos repedések keletkeztek. Az utcafront felőli bal oldalon észlelt repedést, valamint a középrészi falon is. Arra az álláspontra helyezkedett, hogy az ingatlant mindenképpen valamilyen fizikai hatás érte. A repedéseken látszott, hogy azok aránylag frissek, mindössze néhány évesek. Mivel az ingatlanon korábban ilyen károsodások nem jelentkeztek, ezért mindenképpen valamilyen behatásnak kellett történnie. A helyszínen feltáró munkát azonban nem végzett.

Álláspontja szerint olyan nem fordulhat elő, hogy egy ingatlan hosszú éveken keresztül hibátlanul funkcionál, majd azt követően mindenféle külső ráhatás nélkül ilyen jellegű károsodások keletkeznek. Az ingatlanoknál van úgynevezett tömörödés, amely az építkezéstől számított 1-2 éven belül kell, hogy bekövetkezzen. Tehát 20 év múlva ilyenre sor nem kerülhet.

A perben kirendelt ... okleveles építő mérnök, építőipari gazdasági mérnök, minőség menedzsmenet szakmérnök, igazságügyi szakértő, ... társszakértő bevonásával két alkalommal végzett helyszíni feltáró vizsgálatot felperesek ingatlanában. ... egyébként okleveles talaj- és szerkezetmechanikai szakmérnök, geotechnológiai és tartószerkezeti vezető, tervező, tartószerkezeti, műszaki szakértő.

A helyszíni szemléken a szemrevételezéses diagnosztika és fotódokumentáció készítése mellett a szakértők elvégezték a szükséges talajfeltárást és fúrásokat. Ennek keretében 3 darab kis átmérőjű 2 méteres és 3 méteres fúrást végeztek, továbbá az utcafront felőli főfal mentén, valamint a terasz alatt alapfeltárást készítettek. Sor került továbbá a korábbi csőtörés helyének feltárására is, melyhez segédertő alperes biztosított.

A szükséges feltárások és laborvizsgálatok ismeretében elvégezték a homlokzati függőleges repedések feltárását, melynek során a vakolat leverése és a falazat kötéseinek ellenőrzésére is sor került. Leszögezték, hogy az elkészült épület szerkezete nem mindenben felel meg a mai kor elvárásainak, de tartószerkezeti szempontból olyan építési, kivitelezési hibát nem találtak, mely a jelenleg tapasztalt károsodást előidézhette volna. Megerősítette véleményükben őket az a tény, hogy az épület 1990-92-es építését követően több, mint 15 évig nem jelentkeztek hasonló károsodások az épületen.

A geotechnikai szakvélemény megállapítja, hogy a tényleges alapozási sík a tervezettnél inkább mélyebben van az alá nem pincézett részeken, tehát ahol a károsodások keletkeztek, a beton sávalap szilárdsága megfelelő, a kötőanyag hiánya, illetve építés közbeni kispórolása nem feltételezhető.

Megállapították, hogy az elsődleges károsodások, mint a tartószerkezet, tartófalak süllyedése, elmozdulása, alaptörés mellett járulékos károsodások is keletkeztek a felperesek ingatlanában, melyet az elsődleges tartószerkezeti kár, mint okra vezethetők vissza:

- az utcai két szoba padlóburkolata megsüllyedt, beleértve az aljzatbeton törését is,
- a nyílászárók szorulnak, használatuk csak korlátozottan lehetséges,
- a falfelületek felületi sérülése, repedések megjelenése a belső és homlokzati területeken észlelhető,
- az egyik szoba laminált parketta burkolatának cseréje szükséges a szegélyléccel együtt,
- a lakás többi részében megjelent hajszálrepedések, melyek tartószerkezeti veszélyt nem jelentenek, de javításuk szükséges,
- víz- és szennyvíz-hálózat felülvizsgálata, szükség szerinti újjáépítése szükséges,
- erősáramú hálózat felülvizsgálata, szükség szerinti cseréje,
- továbbá járda és utca felőli terasz sérülései, javítása, burkolása, szükség esetén újjáépítése szükséges.

Az összes körülményt figyelembe véve és mérlegelve a környező, közel azonos időben épült, azonos talajviszonyokra épült épületek tartószerkezeteinek állapotát, azaz, hogy hasonló méretű és mértékű károsodás ezeken az épületeken nem következett be, továbbá, figyelembe véve, hogy minden erre irányuló törekvésük ellenére az elmúlt 4 év folyamán olyan eseményt nem tudtak azonosítani a területen, amely akár részben indokolhatná az adott épület ilyen mértékű károsodását, arra a szakmailag megalapozott következtetésre jutottak, hogy az utcai gerincevezeték alperes által is elismerten bekövetkezett vízszivárgásra és az épület károsodása között ok-okozati összefüggés áll fenn.

Szakértők megállapították, hogy a felperesek ingatlana jelenlegi állapotában életveszélyesnek tekintendő. Azonnali beavatkozásként a megsüllyedt külső falak külső oldali megtámasztását kell biztosítani annak érdekében, hogy a további károsodást elkerülhessék, illetve annak mértékét csökkentsék.

A biztosító dúcolás elkészültéig a lakóépület életveszélyes, emberi tartózkodásra nem alkalmas. A lakhatóvá tétel és helyreállítás költségét ... igazságügyi szakértő 4.562.500.- Ft-ban állapította meg, míg az ingatlan értékcsökkenését 2.640.000.- Ft-ban.

Felperesek a szakvéleményt teljes egészében elfogadták, alperes azonban azt teljes egészében vitatta.

Szakértők írásban válaszolták az alperes által felhozottakra. A korábban lefolytatott bizonyítási eljárásra is tekintettel a bíróság önmagában a szakvéleményeket is aggálytalannak értékelte. Az alperesi észrevételekre tett szakértői nyilatkozatok alátámasztották a korábbi szakvéleményeket és a bizonyítási eljárás eredményét. Ezért a bíróság az alperes további bizonyítási indítványát vízügyi hidrogeológiai és hidraulikai szakértő kirendelése iránt elutasította.

Kétségtelen tény, hogy a felperesek ingatlana úgynevezett duzzadó agyagra épült, melynek sajátossága, hogy megszívja magát vízzel, majd azt követően kiszárad és a talaj süllyedésére kerül sor. Azzal azonban, hogy a terület becsatornázása folytán megszűntek itt a házi ülepítők és azokban jelenleg víz sincs, nem jelenti azt a körülményt, hogy ez okozta volna felperesek ingatlanának károsodását. Az alperes által bemutatott vízbázisrajzból megállapítható, hogy a talajvíz nem a felperesek ingatlana felé, hanem a ... felé mozog, amely ellentétesen helyezkedik el a felperesek ingatlanával. Ugyanakkor, ha a talajvíz okozna károsodást, a házi ülepítők kiszáradása miatt nem a felperesek ingatlanának utcafront felőli részén jelentkeznének volna a károsodások, hanem a szikkasztó felőli hátsó részen.

Kétségtelen tény, hogy arra került sor, hogy a felperesek ingatlanának altalaja víz hatására megszívta magát, majd száradás következtében összezsugorodott. Erre azonban kifejezetten az alperesi szivárgásos csőtörés miatt került sor.

Oszlja a bíróság a szakértők azon álláspontját, hogy semmilyen olyan tény, körülmény nem tárható fel, amely ezen károsodáshoz vezetett volna.

A polgári perrendtartás értelmében amennyiben a szakvélemény homályos, hiányos, önmagával vagy más szakértő véleményével, illetve a bizonyított tényekkel ellentétben állónak látszik, vagy helyességéhez egyébként nyomatékos kétség fér, a szakértő köteles a bíróság felhívására a szükséges felvilágosítást megadni. A fél erre irányuló indítványa alapján a bíróság más szakértőt rendelhet ki. Jelen esetben ezek a feltételek nem állnak fenn. A szakvélemények egyértelműek, teljes körűek, nem mondanak ellent sem önmagukkal, sem más szakértő véleményével, sem pedig a perben bizonyított tényekkel.

Mindezek alapján a bíróság megállapította, hogy a felperesek ingatlanának károsodása, valamint a csőtörés között ok okozati összefüggés áll fenn. Vizsgálta a bíróság ezt meghaladóan az alperesi jogellenességet. E körben rámutat arra a bíróság, hogy az alperes feladata a vízvezeték rendszerének és tartozékainak rendszeres karbantartása, ellenőrzése. Az alperes által nem vitatottan a vízszivárgásra a főnyomócső mellett a bekötésnél egy golyós csap hibája miatt került sor, amely valószínűleg elérett.

Az alperes hivatkozott ugyan arra, hogy a vízvesztés elkerülése érdekében számítógépes rendszerrel figyeli az esetlegesen csőtöréseket, ugyanakkor jelen esetben csak akkor értesültek a csőtörésről, amikor azt felperesek jelezték, és már víz állt a vízelvezető árokban, felperesek pincéjében, valamint egész a talajszintig felvizesedett. Ez azt feltételezi, hogy a vízszivárgásra huzamos ideig került sor és nagy mennyiségű víz jutott a környezetbe. Erre tekintettel a bíróság álláspontja szerint megállapítható az alperesi jogellenesség is, ezért az alperes a felperesekkel szemben kártérítésre köteles. Ez magában foglalja a felperesek ingatlanának helyreállítását, de az ingatlanukban bekövetkezett értékcsökkenést is. Erre nézve a szakértő egyértelmű adatot közölt, melynek ismeretében a felperes módosította kereseti kérelmét és a szakvéleménynek megfelelően kérte kötelezni alperest.

Bár a felperesek kamatigénnyel a károkozás időpontjától élhettek volna, a bíróság a felperes kereseti kérelmén túl nem terjeszkedhetett, ezért az általuk megjelölt időponttól határozta meg alperes kamatfizetési kötelezettségét.

A perköltség viselése felől a bíróság a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján határozott.

A fellebbezési lehetőség a Pp. 233. § (1) bekezdésén alapul.

... 2010. év december hó 8. napján

... Teréz sk.  
bíró

