

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága
mint felülvizsgálati bíróság
Pfv.III.20.426/2010/4.szám

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr.Bihary László pártfogó ügyvéd által képviselt felperesnek a dr.Tóth István ügyvéd által képviselt I.r. és II.r., valamint a személyesen eljáró III.r. és a személyesen eljáró IV.r. alperes ellen kártérítés megfizetése iránt a Váci Városi Bíróságnál 5.P.20.571/2008. szám alatt folyamatban volt és másodfokon a Pest Megyei Bíróság 2.Pf.20.883/2009/8. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen a felperes részéről 20. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán a 2010. évi november hó 24. napján megtartott tárgyalás alapján meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az I.r. és a II.r. alperesnek 15.000 (Tizenötezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A felperest képviselő pártfogó ügyvéd díját, költségeivel együtt 30.000 (Harmincezer) forintban állapítja meg, amelyet a felülvizsgálati illetékkel együtt az állam visel.

I n d o k o l á s

Az I-II.r. alperesek az 1997 áprilisában kiadott engedély alapján vállalkozó igénybevételével megkezdték a V., V. utca 3. szám alatti társasház első emeletén levő lakásuk különféle átalakítási munkálatait. Ennek során 1997. november 5-én a lakásuk alatt elhelyezkedő, és a felperes, valamint a házastársa tulajdonában levő lakás földeme átszakadt. A helyreállítási munkákat az I-II.r. alperes kivitelezője azonnal megkezdte. A felperes és házastársa tulajdonában levő lakásban a festési munkálatok kivételével a

munkák helyreállítása még 1997 novemberében megtörtént, a festési munkák elvégzését a felperes és házastársa nem engedélyezték.

A felperes és házastársa bejelentésére az elsőfokú építési hatóság 1997. november 7-én elrendelte az I-II.r. alperesek munkálatainak azonnali leállítást, majd a november 13-án tartott helyszíni szemle alapján november 14-én visszavonta a munkák leállítást elrendelő határozatát és egyidejűleg az építtetőket bizonyos építési munkák elvégzésre kötelezte. Ezt követően az építési hatósághoz bejelentés nem érkezett.

Az I-II.r. alperesek 2000. február 4-én használatbavételi engedélyt kaptak, de a határozat ellen a felperes és házastársa fellebbezést nyújtottak be. A másodfokú építési hatóság 2000. április 25-én hozott határozatával megsemmisítette az elsőfokú határozatot és elutasította a használatbavételi engedély iránti kérelmet. A megismételt eljárás során az I-II.r. alperesek szakértői véleményt szereztek be, és a szakértő - egyebek mellett - megállapította, hogy az elvégzett javítással a földém szerkezeti állapota az eredetivel azonos állapotú, a lakás a terhelést biztonsággal viseli. Az akusztikai tulajdonságok nem változtak, 2000 júniusában, a szakértői szemle időpontjában az épületszerkezeteken teherbírási problémára utaló jel, repedés, meghibásodás nem észlelhető. Erre figyelemmel az elsőfokú építési hatóság 2000. július 12-én megadta az I-II.r. alperesek részére a használatbavételi engedélyt. A felperes és házastársa által benyújtott fellebbezést a másodfokú hatóság elutasította, és az elsőfokú határozatot helybenhagyta.

A felperes és házastársa a közigazgatási határozat felülvizsgálatát kérte arra hivatkozással, hogy a káresemény után a helyreállítás nem az érvényes műszaki előírásoknak megfelelően történt. A Pest Megyei Bíróságnál folyamatban volt 3.K.26.821/2000. számú perben a helyszíni szemle megtartása előtt a felperes a saját lakásában feltárási munkákat végzett annak bizonyítására, hogy az I-II.r. alperesek által elvégzett helyreállítási munkák nem voltak megfelelőek. A helyszíni szemle során is ragaszkodott ahhoz, hogy azon a helyen történjen további feltárási fúrással, ahol ő is munkákat végzett. A felperes maga - figyelmeztetés ellenére - folytatta a feltárást, amikor a földémen egy nyílás keletkezett. A felperes ezt követően a nyílástól mintegy két méterre kivésott egy másik földémdarabot, több béléselemet eltávolított, amelynek következtében az I-II.r. alperesek lakásában burkolati károsodás keletkezett. Emiatt a felperes ellen rongálás vétsége és büntette miatt büntetőeljárás indult, de a bíróság az ellene emelt vád alól felmentette.

A közigazgatási határozat felülvizsgálata iránti perben a bíróság a felperes és házastársa keresetét elutasította.

Az I-II.r. alperesek a perbeli lakásukat 2007-ben elcserélték a III-IV.r. alperesekkel.

A felperes módosított keresetében az I-II.r. alperesek által okozott károk megtérítéseként 330.412 forint és 1997. november 1-

jétől járó késedelmi kamat megfizetésére kérte az I-II.r. alperesek kötelezését az eljárás kezdetén általa becsatolt költségvetésre hivatkozással. Kérte továbbá 1997. november 1-jétől havi 30.000 forint használati díj fizetésére való kötelezésüket arra hivatkozással, hogy a lakásukat nem tudják rendeltetésszerűen használni. Kérte továbbá a zaj átszűrődésének elviselhetővé tételéhez szükséges munkálatok elvégzését, és annak túrására a III-IV.r. alperesek kötelezését. Másodlagosan a III-IV.r. alperesek kötelezését kérte a szükségtelen zavarástól való tartózkodásra, a hangszigetelésnek szakértő által meghatározott módon való kialakítására.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Az I-II.r. alperesek beszámítási kifogást terjesztettek elő a felperes által a födémszerkezet megfúrása miatt keletkezett káraik megtérítésére. A felperes a beszámítási kifogást alaptalannak tartotta.

Az elsőfokú bíróság a megismételt eljárásban hozott ítéletével elutasította a keresetet. Indokolásának lényege szerint az I-II.r. alperesek lakásának felújítása során egy szerencsétlen baleset történt, amikor az aljzatbeton megbontása közben két darab béléstest a felperes lakásába beesett. A kár helyreállítása azonban azonnal megtörtént, és a megrepedt további két darab béléstestet is kijavították, megtörtént a födém vakolása is. A fal festése elmaradt, mert a felperes a munkák elvégzését nem engedte meg, de ez a számára kárként jelentkezik, ezért az I-II.r. alperesek a Ptk. 339. §-ának (1) bekezdése alapján kötelesek **M. L.** szakértő véleményében meghatározott festési munkák 49.249 forintos összegéből a felperes tulajdoni hányadának megfelelő 24.625 forint és kamatai megfizetésére. A felperes kártérítési követelését ezt meghaladóan alaptalannak tartotta.

A felperes által 1997. november 5-étől előterjesztett lakáshasználati díj iránti igényt, amelyet a lakás hálósobájának, illetőleg nagyszobájának használatra való alkalmatlansága miatt terjesztett elő, a bíróság túlnyomórészt elutasította, mert a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján csak azt állapította meg, hogy a helyreállítási munkák idejére, vagyis egy hónapra **V. A.** igazságügyi szakértő által megállapított 7.583 forint fele részének, azaz 3.800 forintnak a megfizetésére kötelezhetőek az I-II.r. alperesek.

Elutasította a felperesnek a zajhatás korlátozása érdekében elvégzendő munkákra való kötelezés iránti keresetét, mert a bizonyítékok - közöttük a helyszíni szemlén tapasztaltak - alapján azt állapította meg, hogy az áthallás nem éri el a szükségtelen zavarás mértékét. A felperes nem bizonyította, hogy az I-II.r. alperesek munkavégzését megelőzően, a társasház építésekor a födémszerkezetbe szigetelőanyagot beépítettek volna, az I-II.r. alperesek pedig az eredeti műszaki állapotnak megfelelően végezték a helyreállítást.

Az I-II.r. alperesek beszámítási kifogását a felperes által megfúrt és kivésett földem, valamint a hidegburkolat helyreállítása körében az elsőfokú bíróság alaposnak tartotta, és **P. F.** igazságügyi szakértő véleménye alapján azt állapította meg, hogy a felperes megbízása alapján végzett munkák olyan mértékű károkat okoztak az I-II.r. alperesek lakásában, amelynek a helyreállítási költsége magasabb, mint amilyen összeg megfizetésére a festési munkák és lakáshasználati díj folytán az I-II.r. alperesek kötelesek lennének. Miután a beszámítás folytán az I-II.r. alpereseknek fizetési kötelezettségük nincs, a felperes keresetét elutasította.

A másodfokú bíróság a per főtárgya tekintetében lényegében indokai alapján helybenhagyta az elsőfokú bíróság ítéletét. A felperes fellebbezése kapcsán rámutatott arra, hogy a felperes azt követelhetette, hogy a lakása fölötti földem műszakilag állékony legyen és a szükségtelen zavarás ne valósuljon meg. A felek lakóépülete annak idején a közepesnél gyengébb minőségben készült el, de hogy mi volt a lakások közötti földem konkrét, eredeti állapota, az nem állapítható meg. A felperes a lakóház műszaki hiányosságainak a kiküszöbölését az alperesektől nem igényelheti. Az I-II.r. alperesek munkálatainak idején az épületen belüli hangszigetelésre vonatkozó szabvány még nem volt, az utóbbi pedig nem vehető figyelembe. A szükségtelen zavarás vizsgálata nem szakértői kérdés, az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján helyesen jutott arra a következtetésre, hogy az alperesek részéről szükségtelen zavarás nem valósult meg. Helyesnek tartotta a másodfokú bíróság az I-II.r. alperesek által, valamint a felperes által okozott kár megtérítése, és a használati díj megállapítása körében is az elsőfokú bíróság döntését, és csupán a perköltség körében tért el attól.

A jogerős ítélet hatályon kívül helyezése és az első- vagy a másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára való utasítása, másodlagosan a jogszabályoknak megfelelő új határozat meghozatala iránt a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet. Álláspontja szerint a kártérítési igénye teljes mértékben alapos, az általa követelt helyreállítási költség összegét a bíróságnak meg kellett volna ítélnie az I-II.r. alperesek beszámítási kifogásának elutasítása mellett. Az I-II.r. alperesek lakásában kárt okozó feltárást nem ő végezte, a feltárást végző személy pedig önálló felelősséggel rendelkezik. Az ő felelősségét a büntetőeljárásban nem állapították meg, és megítélése szerint ez a polgári perben is irányadó.

A lépéshangszigetelés körében - megítélése szerint - annak van jelentősége, hogy az új típusú burkolat beépítése és a földemcsere következtében kedvezőtlenül változtak meg a padló akusztikai tulajdonságai. Szabvány volt az I-II.r. alperesek építkezése idején is, de ezt a bíróságok nem vizsgálták. Az építkezésük óta olyan

mértékű a lakások közötti áthallás, ami őt és a családját szükségtelenül zavarja.

Sérelmezte, hogy a bíróság nem rendelt ki akusztikai szakértőt, és a szükségtelen zavarás vizsgálatára sem vont be szakértőt, holott ezek alapján megállapíthatta volna, hogy az eredeti födémszerkezet kedvezőbb tulajdonságokkal rendelkezett és ahhoz képest az építkezéssel a helyzet hátrányosan megváltozott. E körben hasonló ügyben hozott eseti döntésre hivatkozott.

Az I-II.r. alperesek felülvizsgálati ellenkérelmükben a jogerős ítélet hatályában való fenntartását 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.

A felperes felülvizsgálati kérelme a jogszabály megjelölése nélkül ugyan, de tartalma szerint a jogerős ítéletben a bizonyítékok értékelése alapján megállapított tényállást vitatja, illetőleg a bizonyítás hiányossága folytán a jogerős ítéletet megalapozatlannak tartja. Ez alapja lehet a felülvizsgálati kérelem előterjesztésének, megalapozatlanságról azonban csak akkor lehet szó, ha a tényállás feltáratlan maradt, vagy a megállapított tényállás a bizonyítékok jogszabálysértő értékelésén alapul, illetőleg iratellenes megállapításokat tartalmaz.

A jogerős ítélet ilyen hibában nem szenved.

Tény, hogy az I-II.r. alperesek az engedéllyel végzett lakás átalakítása során a felperes és házastársa tulajdonában álló lakás födémének az áttörésével kárt okoztak. A Ptk. 339. §-ának (1) bekezdése alapján tehát a kártérítési felelősségük nem lehet vitás. Ennek következtében a Ptk. 355. §-ának (1) bekezdése alapján az eredeti állapot helyreállítására kötelesek, ha pedig az nem lehetséges, vagy a károsult a helyreállítást alapos okból nem kívánja, a kárt pénzben kell megtéríteniük.

Az I-II.r. alperesek a károkozást követően az átszakadt födém kijavításáról és a két megrepedt béléstest kicseréléséről gondoskodtak, és a födém vakolásával az eredeti állapotot helyreállították, ami a szakértői vélemények, a használatbavételi engedély és az ezzel kapcsolatos per anyagának helyes mérlegelése alapján jól megtörtént. Az elvégzett munkánál több, és jobb munka végzése az eredeti állapot helyreállítása körében nem kérhető. Az I-II.r. alpereseknek olyan javítást kellett végezniük, ami igazodott a födém eredetileg meglévő műszaki tulajdonságaihoz, a felperes ellenkező álláspontja téves. Az I-II.r. alperesek által elvégeztetett munkák megfelelősége körében rendelkezésre álló bizonyítékok mérlegelése nem téves, az annak alapján megállapított tényállás nem sérti a Pp. 206. §-ának (1) bekezdésében foglaltakat.

Ahhoz, hogy a károkozás előtti állapot a maga konkrét, fizikai értelmében teljes mértékben megtörténjék, a festési munkák elvégzésére is szükség lett volna, de ehhez a felperes nem járult hozzá. Az I-II.r. alperesek így az ebből eredő kár pénzbeli megtérítésére kötelesek.

A felperes további, a lakás használatának korlátozottságában jelentkező kárigénye körében is megalapozott a jogerős ítélet, mert a felperest csak arra az időre illeti meg a használat elmaradása folytán a használati díjból álló kártérítés, ameddig a lakást csak részlegesen használhatta. A károkozás folytán az eredeti állapot helyreállítása egy hónapon belül megtörtént, ezzel a lakás használhatósága helyreállt. Az a tény, hogy a felperes a festési munkák elvégzését nem engedélyezte, nem eshet az I-II.r. alperesek terhére. Ezt a munkát a károkozók költségére a felperes bármikor elvégeztethette. A jogerős ítélet e körben is megfelel a jogszabályoknak.

A zajhatás korlátozásához szükséges munkák elvégzésére kötelezés, illetőleg a szükségtelen zavarás megszüntetése iránti kereset a lakás eredeti állapotának helyreállításával összefüggő kérdés. Miután a kár helyreállítása az eredeti állapot szerint megtörtént, ez azt is jelenti, hogy a helyreállítás mikéntje egyik alperes részéről sem lehet oka a szükségtelen zavarásnak. A felperes akkor sem kérhette volna a helyreállítás más módját, ha az nem történt volna meg, mert 2007. óta már a III-IV.r. alperesek az I-II.r. alperesek lakásának a tulajdonosai, a lakások pedig a földemnél - padozatnál - kapcsolódnak. A földem károsodott és helyreállított része is olyan lett, mint amilyen a többi része volt, beleértve a rétegrend által biztosított hangszigetelési megoldást. A szükségtelen zavarás oka még részben sem lehet a földemrész helyreállításának a módja. Az I-II.r. alperesek által a korábbi szőnyegpadló helyett lefektetett járólap hanghatása a földem kijavításától független, és bármikor utólag is elvégezhető, a további kérdés csak az, hogy ezzel a szükségtelen zavarás megvalósult-e, most már a III-IV.r. alperesek részéről az ő jogukon ott lakók tényleges használata miatt. A bíróság jogerős ítéletében ezt a kérdést is helyesen döntötte el, amellet, hogy a járólap lefektetésével a lakások közötti áthallás nagyobb mértékű. Ez zavaró lehet, de csak a szükségtelen zavarás tekinthető jogellenesnek, aminek viszont többféle következménye (elhárítás, kártérítés) lehet. Ebben a körben valóban nem a korábbi, vagy az utóbb keletkezett szabványnak van döntő jelentősége, hanem annak a zajnak, amelynek a tényleges észlelése - értékelése - az egymás fölött-alatt elhelyezkedő lakások esetében a használattal együtt jár. Tekintettel arra, hogy a kijavított földem az eredetivel megegyező, a kerámiaburkolat elhelyezése pedig önmagában jogszerű és elfogadható, a szükségtelen zavarás nem állapítható meg.

Az I-II.r. alpereseknek a károkozás folytán kártérítés fizetési kötelezettségük keletkezett, de a marasztalásukra mégsem kerülhetett sor, mert a felperes is kárt okozott az I-II.r.

alpereseknek, amikor feltárás céljából - amely nem vezetett az általa várt eredményre - ő maga megfúrta a földemet és az ezzel okozott kárt, amelyet az I-II.r. alperesek beszámítási kifogás formájában sikerrel érvényesítették. A Ptk. 296. §-ának (2) bekezdéséből következően az I-II.r. alperesek kötelezettsége megszűnt, ezért a keresetet elutasító jogerős ítélet helytálló. Tévesen hivatkozott a felperes a felülvizsgálati kérelmében arra, hogy a feltárást nem ő végezte, és más személy magatartásáért nem felel. A fúrás, és ezzel a károkozás ténye bizonyított, annak pedig nincs jelentősége, hogy azt a felperes megbízásából ki végezte. A felperes a Ptk. 315. §-a alapján felelős a károkozásért. A bíróság a jogvita eldöntéséhez szükséges bizonyítást lefolytatta, akusztikai szakértő kirendelésére nem volt ok. A lakások közötti áthallás, a zajhatás, a helyszíni szemlék tapasztalatai és a szakértői vélemények mérlegelése alapján megállapítható volt, a felperes által hivatkozott eseti döntés pedig eltérő tényálláson alapul és az adott jogvita szempontjából nem irányadó. A szakértői bizonyítás mellőzése folytán a jogerős ítélet megalapozatlansága nem állapítható meg.

A kifejtettekre figyelemmel a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta, és a felperest a Pp. 270. §-ának (1) bekezdése szerint alkalmazott 78. §-ának (1) bekezdése alapján kötelezte az I-II.r. alperesek felülvizsgálati eljárási költségének a megfizetésére. A III-IV.r. alpereseknek a felülvizsgálati eljárásban megítélhető költségük nem volt.

A felperest képviselő pártfogó ügyvéd díját a költségeivel együtt az ügyben még alkalmazandó, módosított 7/2002. (III.30.) IM rendelet 5. §-ának (2) bekezdése alapján a Legfelsőbb Bíróság megállapította, a díjat az állam viseli és kiutalásáról a pártfogó ügyvédet kirendelő elsőfokú bíróságnak kell gondoskodnia.

A felülvizsgálati illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (1) bekezdésére figyelemmel a 14. §-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2010. november 24.

Dr. Havasi Péter s.k. a tanács elnöke, Dr. Besenyeiné dr. Varga Katalin s.k. előadó bíró, Dr. Udvary Katalin s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

bíróági tisztviselő