

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága  
mint felülvizsgálati bíróság  
Pfv.III.20.560/2010/4.szám

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr.Csóka Dávid ügyvéd által képviselt felperesnek a dr.Nagy Zoltán ügyvéd (által képviselt Társasház alperes ellen kártérítés megfizetése iránt a Pesti Központi Kerületi Bíróságnál 14.P.50.654/2008. szám alatt folyamatban volt és másodfokon a Fővárosi Bíróság 53.Pf.630.111/2009/10. számú részítéletével elbírált perében a jogerős részítélet ellen a felperes részéről 5. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán a 2010. évi december hó 1. napján megtartott tárgyalás alapján meghozta a következő

r é s z í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős részítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 150.000 (Egyszázötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

I n d o k o l á s

A felperes 1998 decemberében megvásárolta a **B., Sz. M.** utca 12. szám alatti társasház földszint 2. szám alatti öröklakását a közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányaddal, majd három évvel később, 2001 májusában megvásárolta az önkormányzattól a földszint 3. számmal jelölt, a földszinten levő előtérből és a pincszinten levő két műhelyből álló műhely megjelölésű ingatlant a közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányaddal, amely a felperes által korábban megvásárolt lakás alatt helyezkedik el.

A felperes a 2005. február 1-jén indított keresetében kártérítés megfizetésére kérte az alperes társasház kötelezését arra hivatkozással, hogy az általa megvásárolt ingatlanok a karbantartás elmulasztása miatt leromlott műszaki állapotúak és használhatatlanok, emiatt az ingatlanok használati jogát, mint vagyoni értékű jogot nem tudja kiaknázni. Az ingatlanokat nem tudja bérbe adni és ebből kára keletkezett. Ennek az összegét az összesen

116 négyzetméter nagyságra vetítetten 800 forint/négyzetméter áron havi 92.800 forintban határozta meg. Kérte továbbá a statikai és talajmechanikai vizsgálatokkal, valamint a szakvélemények elkészítésével felmerült összesen 135.000 forint megtérítésére az alperes kötelezését, és kérte a társasház arra való kötelezését is, hogy a fenntartási kötelezettségének körébe eső felújítási munkákat végeztesse el.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Arra hivatkozott, hogy a felperes üzleti célból vásárolta az ingatlanokat, mert a lakás és a műhely helyiségeket össze akarta kapcsolni és üzletként hasznosítani. A társasház azonban az átminősítéshez nem adta a hozzájárulását.

Az elsőfokú bíróság a 2008. május 30-án hozott, és 2008. június 17-én jogerőre emelkedett 14.P.50.654/2008/4. számú részítéletével kötelezte az alperest a felperes földszint 2-es és 3-as számú ingatlanai közötti födémszerkezetnek **B. L.** szakértő véleményében leírtaknak megfelelő kicserélésére hat hónapon belül. Kötelezte továbbá a szakértői véleményekkel felmerült 135.000 forint és ebből eltérő összegek után, eltérő időpontoktól járó késedelmi kamat megfizetésére. Az elsőfokú bíróság tényként megállapította, hogy a felperes, miután 2001 májusában megvásárolta a műhely ingatlant is és birtokba lépett, 2001 júniusában bontási munkákba kezdett és észlelte, hogy a földszinten és a pinceszinten levő ingatlanjai között a födém rendkívül rossz állapotú, több födémgerenda tönkrement, korrodált, a födémen lyuk is keletkezett. A födémszerkezet alatt elhanyagolt állapotú szennyvízvezeték húzódik. A hiba kijavítására a közös képviselő nem intézkedett, ezért a födémszerkezet állapotának felmérésére a felperes szakértői vélemények beszerzésére kényszerült, hogy az ingatlanok használhatóságát megállapítsa. A szakvéleményekkel felmerült kiadása kár, amelynek megtérítésére az alperes köteles. A szakértői véleményekből megállapította az elsőfokú bíróság, hogy az alperes nem tett eleget a társasházakról szóló 2003. évi CXXX. törvény (Th.) 24. §-ának (1) bekezdése szerinti fenntartási, állagmegóvási kötelezettségének. A korrodált födémszerkezetek megerősítése már nem elegendő, azt fel kell újítani, a cseréjét el kell végezni.

A használat, illetőleg a hasznosítás elmaradása miatti kár tekintetében a bíróság a tárgyalást folytatta és ítéletével kötelezte az alperest 7.971.000 forint kártérítés megfizetésére, amely a 2002. január 1-jétől 2008. szeptember 30-áig terjedő időre **B. L.** szakértő véleménye szerinti használati díjból, mint a lakás, a pince és a műhely elmaradt hasznosításából eredt. A felperes ezt meghaladó keresetét elutasította.

Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság részítéletével az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett rendelkezései közül a lakással kapcsolatos 6.105.000 forint és járulékai tekintetében az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és a felperes keresetét ebben a részében teljes egészében

elutasította. Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét a perköltségre és az illetékre is kiterjedő hatállyal hatályon kívül helyezte és ugyanezt a bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította. Indokolásának lényege szerint a felperesnek a földszint 2. szám alatti lakásra vonatkozóan az elmaradt vagyoni előny megtérítése iránti keresete alaptalan, mert a földem megerősítési munkák után a lakását használhatta volna, ha nem kezdte volna meg az átalakítását és nem tette volna saját maga lakhatásra alkalmatlanná a félbehagyott felújítással. Az alperes a funkcióváltás megakadályozásával nem tanúsított jogellenes magatartást, a felperes maga idézte elő azt a helyzetet, amelynek következtében 2002. január 1-jétől a lakását az eredeti rendeltetése szerinti nem hasznosíthatta. Jogellenesség hiányában a kártérítés többi elemének a vizsgálatát szükségtelennek tartotta. A műhely hasznosítására vonatkozó kárigény körében a tényállást hiányosnak tartotta, és a további bizonyítás lefolytatása érdekében ebben a körben az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte.

A jogerős részítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, amelyben a lakás hasznosításának elmaradásából eredő kárigény körében kérte az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyását. Álláspontja szerint a jogerős részítélet logikátlan és ésszerűtlen megállapításokat tartalmaz, iratellenes, ezért sérti a Pp. 206. §-ának (1) és 221. §-ának (1) bekezdésében foglaltakat. Helytelenül alkalmazta a társasházakról szóló törvény rendelkezéseit és a Ptk. 339. §-ában foglaltakat is.

Tévesnek tartotta - egyebek mellett - azt a megállapítását, hogy engedély nélkül végzett bontási és átalakítási munkákat, mert állítása szerint csak olyan munkákat végzett, amelyekhez engedély, vagy a tulajdonosok közösségének hozzájárulására nem volt szükség. Előadta, hogy az alperes a közös tulajdonú szerkezetek karbantartását elmulasztotta, a földemmel kapcsolatos javítási munkákat a jogerős részítélet ellenére nem végeztette el, az általa végzett dűcolási munka pedig szakszerűtlen volt. A hibák miatt a lakást nem tudta rendeltetésszerűen használni, a földemszerkezet hibájáról pedig 2001 nyaráig senki sem tudott. Az alperesnek felróható, hogy a lakást az eredeti funkció szerint sem tudta használni, ami kárként jelentkezik. Rámutatott arra, hogy a bíróság - tévesen - felcserélte az események sorrendjét, mert a földem hibáját csak alulról, akkor lehetett felismerni, amikor a feltérítési munkákat megkezdte. Az ő hasznosítási szándékának pedig nincs jelentősége, mert a helyiségek semmilyen funkció szerint sem használhatók. Tévesnek tartotta, hogy a másodfokú bíróság nem oldotta fel az alperes nyilatkozatainak ellentmondásait, és a bizonyítékokból a jogerős részítélettől eltérő következtetéseket vont le. Figyelmen kívül hagyta, hogy a társasház a karbantartási kötelezettségének nem tett eleget, emiatt a lakás használhatatlan volt és ez önmagában okozta a kárt.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős részítélet felülvizsgálattal támadható - és támadott - részének a hatályában való fenntartását kérte. Rámutatott arra, hogy a felperes a válaszfalak elbontásával megszüntette a lakás ekkénti funkcióját. A bontásra nem a födém szerkezet tehermentesítése érdekében, hanem a felperes saját funkcióváltási elképzelései miatt került sor. A lakás rendeltetésszerű használhatóságának megszüntetése és a födém hibája között nincs okozati összefüggés. Hivatkozott **S. I.-né** statikus szakértő véleményére, amely szerint a felperes lakása az aládúcolást követően használható volt. A lakás nem az aládúcolás miatt, hanem a felperes lakásfunkciót megszüntető tevékenysége miatt nem volt használható, és a felperes a lakását ekként nem is akarta használni. Előadta, hogy a felperes lakása a megvásárlás előtt lakott volt, azt a felperes is használhatta volna, de nem akarta, a használat elmaradásából eredő kárigényét ezért nem érvényesítheti.

A Pp. 270. §-ának (1) bekezdése alapján a Legfelsőbb Bíróság azt vizsgálta, hogy a jogerős részítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okokból jogszabálysértő-e.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A felülvizsgálati eljárásban már nem volt vitás, hogy az alperes társasház teljes perbeli jogképességgel rendelkezik, mert a felperes lakásingatlana és az alatta levő műhelyingatlanok közötti födém olyan közös tulajdonban levő épületrész - amellyel kapcsolatban a felperes a társasház karbantartási, felújítási kötelezettségének elmulasztása miatti kárát érvényesíti -, amellyel összefüggésben az alperes perelhető, e tekintetben tehát a jogképessége teljes (1997. évi XLVII. törvény 18. §-a, 2003. évi CXXXIII. 24. §-a).

A felperes a kárigényét arra alapította, hogy az ingatlanjai a közöttük levő födém állapota miatt használhatatlanok, azok hasznosításának lehetőségétől elesett, és az elmaradt haszna az a kár, amelynek megtérítésére az alperes köteles. A jogerős részítélet a lakással kapcsolatos kárigény körében döntött, a műhellyel kapcsolatos kárigény körében az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte, így a felperes felülvizsgálati kérelme is csak a lakással kapcsolatos kárigényre vonatkozhatott, és ténylegesen arra is vonatkozott. A Legfelsőbb Bíróság is csak ebben a körben vizsgálhatta a jogerős részítéletet.

A felperes kártérítési igényt érvényesített, ezért helyesen mutatott rá a másodfokú bíróság arra, hogy a kártérítésnek a Ptk. 339. §-a (1) bekezdése szerinti feltételeit a felperesnek kellett bizonyítania.

Tény, hogy a felperes a földszint 2. szám alatti lakását 1998-ban vásárolta meg, és azt tervezte, hogy az alatta levő műhely

megvásárlásával az ingatlanok helyiségeit összekapcsolja, ott üzlethelyiséget alakít ki, és azt eladja, vagy bérbe adja. Ezt a szándékát már az 1999. május 5-én kelt levelével közölte a tulajdonostársakkal, majd amikor 2001 májusában sikerült megvásárolnia az önkormányzattól a műhely helyiségeket, az ingatlanok megvásárlásával kapcsolatos szándékát - a földszinten levő lakását a pincei területekkel összekapcsolva eladható vagy bérbe adható egységet alakít ki - a 2001. június 4-én kelt levelében megismételte. A felperes a földszint 2. szám alatti lakását soha nem használta, nem is állt szándékában a használata, de az önálló hasznosítása sem. A tulajdonostársakkal többször közölt szándékából egyértelműen megállapítható volt, hogy az ingatlan összekapcsolását, egybenyitását tervezte, ahhoz azonban a társasház közgyűlése nem járult hozzá.

A felperes ettől függetlenül 2001. év nyarán az elképzeléseinek megvalósítása érdekében bontási munkákat végzett és akkor észlelte az ingatlanok közötti földem életveszélyes voltát, amelyet az általa megbízott szakértők megállapítottak. Ezt követte a földem aládúcolása a felperes részéről, majd megerősítése az alperes részéről, miközben a felperes eredeti elképzelése változatlanul fennmaradt. Ezt bizonyítják a korabeli közgyűlési jegyzőkönyvek, de a 2003. május 15-én kelt építési és tervezési szerződés-tervezetek tartalma is.

Mindezekből a tényekből az állapítható meg, hogy a felperes a lakás 1998-ban történt megvásárlásától a földemhiba 2001 nyarán észleléséig terjedő időben hasznosíthatta volna a lakásingatlanát, 2002. évtől kezdődően pedig a veszélyhelyzet elhárítása folytán erre ugyancsak lehetősége volt. A felperes azonban a lakását nem használta, és azt sem bizonyította, hogy a megjelölt időszakban volt olyan jelentkező, akivel a szerződés a lakás használatára akár csak a földem aládúcolt helyzete miatt nem jött létre.

A felperes az elmaradt haszonból eredő kárát érvényesítette, vagyis azt állította, hogy a lakás hasznosításának elmaradásából bevétele nem keletkezett, ezért a Ptk. 339. §-ának (1) bekezdése szerinti anyagi jogi szabályból és a bizonyítási kötelezettség eljárási szabályából következően neki kellett bizonyítania, hogy a lakás bérbeadása esetén bizonyosan bevételhez jutott volna. Miután a bizonyítékok Pp. 206. §-ának (1) bekezdése szerinti mérlegelése alapján egyértelműen megállapítható, hogy a felperesnek nem volt hasznosítási szándéka, az általa állított bevétel elmaradását sem bizonyíthatta.

Az alperes a funkcióváltáshoz való hozzájárulás megtagadásával jogellenes magatartást nem tanúsított, de jogellenesség hiánya nem is emiatt, hanem azért állapítható meg, mert a kártérítés szempontjából nincs jogellenes károkozás. A felperes a kárát sem bizonyította, így nem a félbehagyott felújításnak, hanem annak van döntő jelentősége, hogy a felperes soha nem akarta a lakását önállóan hasznosítani, de azt sem bizonyította, hogy ilyen

hasznosítási szándéka lett volna, amely az alperesnek felróható okból elmaradt.

Tévesen hivatkozott a felperes a felülvizsgálati kérelmében arra, hogy a lakás használhatatlansága önmagában kár. A lakás az aládúcolás miatt nem volt használhatatlan, ez esetben a felperes a bontással idézte elő a lakásra való használhatatlanságot, amelynek a következményei a terhére esnek. A keresete azonban az elmaradt vagyoni előny, mint kár megtérítésére irányult, az pedig egyértelmű, hogy a lakást önállóan sem használni, sem hasznosítani nem akarta.

A 2008. június 17-én elsőfokon jogerőre emelkedett részítélet végrehajtásához kapcsolódóan a kártérítés feltételeinek bizonyítása esetén érvényesíthető esetleges kárigény ennek a pernek nem volt a tárgya.

A kifejtettekre figyelemmel a bíróság jogerős részítéletében jogszabálysértés nélkül állapította meg, hogy a felperes a kártérítés feltételeit nem bizonyította. A Legfelsőbb Bíróság ezért a jogerős részítéletet 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 alperes felülvizsgálati eljárási költségének a megfizetésére.

Budapest, 2010. december 1.

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

A kiadmány hitelül:

bírószági tisztviselő