



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.III.20.279/2021/7. szám

A tanács tagjai: Salamonné dr. Piltz Judit a tanács elnöke

Dr. Zumbók Péter előadó bíró

Dr. Döme Attila bíró

A felperesek: Felperes1

(Cím2) I. rendű

Felperes2

(Cím2) II. rendű

A felperesek képviselője:

Dr. Horváth Ügyvédi Iroda

(Cím6,

ügyintéző: dr. Horváth Gábor ügyvéd)

Az alperes: Alperes1

(Cím1)

Az alperes képviselője:

kamarai jogtanácsos

(Cím7)

Az alperes beavatkozója:

Alperesi beavatkozó1

(Cím4)

Az alperes beavatkozájának képviselője:

Dr. Hergert Ibolya ügyvéd

(Cím5)

A per tárgya: kártérítés megfizetése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó felek:

felperesek

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Pécsi Ítéltábla Pf.VI.20.061/2020/7.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Pécsi Törvényszék 4.P.20.611/2012/276.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg az alperes beavatkozájának 300.000 (háromszázezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Megállapítja, hogy a 3.500.000 (hárommillió-ötszázezer) forint le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A felperesek tulajdonában álló lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlanon 2011. július 21. és 22. között az éjszakai órákban tűz ütött ki.

[2] A tüzeset előtt az ingatlanon lévő lakóépület pinceszint, közbenső szint és tetőtér szintekből épült fel, ahhoz a keleti oldalán egy földszintes toldaléképület csatlakozott, amelyben korábban élelmiszerbolt üzemelt, míg a lakóépület alsó szintjén korábban egy bár kapott helyet. A lakóépülettől függetlenül az előkert nyugati oldalán hangár, a korábbi élelmiszerbolt előtt faoszlopokon cserépfedéssel ellátott építmény állt. A felépítmények károsodáskori műszaki avultságának becsült mértéke 40-44%-os mértékű volt.

[3] A tüzeset következtében a lakóház közbenső szintjének, tetőterének komplett bontása vált szükségessé, a tetőszerkezet érdemben megsemmisült. A lakóépület többi részét – a nyugati fogyasztótérben lévő bejáratú acélajtók megrongálódásától és a vakolatok elszíneződésétől eltekintve – a tűz nem károsította, ezeknek az épületrészeknek a bontására nem volt szükség. Az épület nyugati oldalán lévő hangár teljes mértékben megsemmisült, és az épület hátsó felén lévő beépített rész is kiégett. A korábbi élelmiszerbolt nem károsodott, azt bontani nem kellett. Az épület melletti medencét és a keleti határon elhelyezett tárolóépítményt a tűz szintén nem károsította.

[4] A jegyző a 2011. augusztus 2-án kelt határozatával a felpereseket a lakóépület veszélyhelyzet-elhárítási munkálatainak azonnali elvégzésére, valamint az épület állékonysági felülvizsgálatáról készített szakértői vélemény 30 napon belüli benyújtására kötelezte. A felperesek által megbízott igazságügyi szakértő a 2011. október 18-án kiállított szakvéleményében megállapította, hogy a lakóépület tetőtéri orom- és válaszfalainak állapota élet- és balesetveszélyes, a keleti tetőfelületen megmaradt tetőfedés is károsodott a tetőszerkezettel együtt. Emiatt rögzítette, hogy haladéktalanul gondoskodni kell a tetőfedés, a tetőszerkezet, az orom- és válaszfalak elbontásáról. A tetőtér alatti vasbeton födém közvetlen elbontását is szükségsszerűnek tartotta, és mivel a födém elbontását követően a falak szélmerevsége nem lett volna biztosított, ezért az emeleti falak elbontását is javasolta.

[5] A jegyző a 2011. november 10-én meghozott határozatában a felpereseket bontási engedély iránti kérelem előterjesztésére hívta fel. A felperesek megbízása alapján 2011. december 6-án elkészült bontási engedélyezési terv tartalmazta, hogy a tűz hatására a meglévő épületben olyan károk keletkeztek, amelyek miatt annak helyreállítása gazdaságosan nem biztosítható, az épület lebontása mindenképpen indokolt.

[6] Vagyonbiztosítási szerződés alapján a felperesek részére 26.628.420 forintot, és azon belül épületkárokra 18.228.420 forint került megfizetésre, amelyből a meglévő, a tüzesetben nem károsodott épületrészeket a felperesek meg tudták volna védeni. A tető leszedéséhez és visszaépítéséhez szükséges állagmegóvási munkák költsége ugyanis – az általános forgalmi adó (a továbbiakban: áfa) nélkül – 17.400.000 forint lett volna. A két szint megtartása és a tetőtér visszaépítése esetén az alatta lévő szerkezet is megfelelő lehetett volna azzal, hogy részletes számításra lett volna szükség, és ki kellett volna kötni, hogy a terhek nem nőhetnek az eredeti állapothoz képest.

[7] A jegyző a 2012. március 7-én kelt határozatával engedélyt adott a bontási munkálatok hat hónapon belüli elvégzésére.

[8] A lakással rendelkező, panziót üzemeltető felperesek a fenti biztosítási összeget nem fordították a megmaradt épületrészek állagának megóvására, ehelyett az ingatlanon lévő épületek teljes bontása mellett döntöttek, a főfalakat bedöntötték. Jelenleg nincs olyan épületrész, amely újrahasznosítható lenne.

[9] A teljes bontás és újjáépítés jelenleg 213.098.012 forintba kerülne, ugyanez a költség 2011-ben 120.706.574 forint lett volna. A tüzeset által indokolt bontási költség összege 2019-ben áfával 12.300.834 forintot tett ki, míg a csak a tüzeset miatt szükséges újjáépítési munkálatok költsége ugyanebben az évben áfával 64.710.592 forint lett volna.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

[10] A felperesek keresetükben a vagyonbiztosítási szerződésük alapján meg nem térült károk megtérítésére kérték kötelezni az alperest, arra hivatkozással, hogy a tűz kiindulási helye olyan, számukra nem hozzáférhető helyen volt, amelynek karbantartásáért és üzemeltetéséért az alperes felel.

[11] Az alperes és beavatkozója érdemi ellenkérelmeikben a kereset elutasítását kérték.

[12] Az elsőfokú bíróság a – megismételt eljárásban meghozott – 4.P.20.611/2012/168. számú közbenső ítéletével megállapította, hogy az alperes kártérítési felelőssége a 2011. július 21-én a felperesek ingatlanán keletkezett tűz által a felpereseknek okozott károkért fennáll. A másodfokú bíróság a Pf.VI.20.078/2018/19. számú közbenső ítéletével az elsőfokú bíróság közbenső ítéletét helybenhagyta. Az alperes beavatkozájának felülvizsgálati kérelme folytán eljárta Kúria a Pfv.VIII.20.617/2019/12. számú közbenső ítéletével a jogerős közbenső ítéletet hatályában fenntartotta.

[13] A felperesek az ezt követően módosított keresetükben az alperest 194.870.192 forint és annak 2011. július 22-től számított törvényes mértékű késedelmi kamata megfizetésére kérték kötelezni. A követelésük összegét a teljes bontás és újjáépítés költségének alapulvételével határozták meg, és abból levonták a vagyonbiztosítási szerződés alapján az épületkárokra kifizetett biztosítási összeget.

[14] Az alperesnek és beavatkozájának érdemi ellenkérelmei továbbra is a kereset elutasítására irányultak.

Az első- és másodfokú ítélet

[15] Az elsőfokú bíróság ítéletével 51.127.190 forintnak a felperesek mint egyetemleges jogosultak javára történő megfizetésére kötelezte az alperest, ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

[16] Felhívta a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 355. § (1), (2) és (4) bekezdését, és – az ellenkérelemre tekintettel – elsősorban azt vizsgálta, hogy a tüzeset során az összes építmény megrongálódott-e a teljes bontást indokoló mértékben, továbbá a felperesek igényt tarthatnak-e az újjáépítés teljes költségére.

[17] Rámutatott arra, hogy a bontást elrendelő jegyzői határozat alapja a felperesek által a korábbi előírásnak megfelelően beszerzett tartószerkezeti szakértői vélemény volt, amelynek azonban az épület állékonyságára vonatkozó megállapításai nem támasztották alá a felpereseknek azt az állítását, hogy a teljes épület bontására és újjáépítésére volt szükség. E szakértői megállapítások igazolására a perben beszerzett, még a bontást megelőzően készült fényképfelvételeket és a Google Earth internetes felület adatait is alkalmasnak tartotta.

[18] Kifejtette, hogy az alperes nyilvánvalóan nem kötelezhető olyan kár viselésére, amely a nem károsodott, újjáépítésre alkalmas épületszerkezetek bontásával, újjáépítésével áll összefüggésben. Ebben a körben figyelemmel volt arra, hogy mivel az épületek a felperesek elhatározása következtében bedöntésre kerültek, már nem lehet megállapítani, hogy az időjárásnak kitettség miatt a megmaradt épületrészekben milyen visszafordíthatatlan, bontást indokoló folyamatok indulhattak meg. Ezzel a kérdéssel ugyanakkor érdemben azért sem foglalkozott, mert a felperesek olyan biztosítási összeghez (surrogatum) jutottak, amiből – a perben kirendelt szakértő kiegészítő szakvéleménye szerint – a megmaradt épületrészek (residuum) állagvédelméről gondoskodni tudtak volna. Hivatkozott ezért a régi Ptk. 340. § (1) bekezdésére, és felhívta a PK 36. számú állásfoglalást, amely szerint amennyiben a kár súlyosbodásában az elvárható magatartást elmulasztó károsult is közrehatott, magatartásának következményeit a károsult maga viseli.

[19] A bontás indokoltságát illetően arra is utalt, hogy ezzel kapcsolatban a felperesek által megjelölt szubjektív elemek nem vehetőek figyelembe. Lényegesnek tartotta, hogy a hatóság a felpereseket az életveszélyessé vált épületelemek, és nem a teljes épület lebontására kötelezte. A bontási műszaki leírásnak pedig azért nem tulajdonított jelentőséget, mert az a felperesek által megrendelt munkálatokat tartalmazta, a teljes bontást a felperesek maguk döntötték el. Ugyancsak irrelevánsnak tekintette a szomszédos ingatlanok tulajdonosainak a felperesek által hivatkozott magatartását. Értékelte, hogy több részből álló, toldalékolt épületegyüttesről volt szó, az épületrészek egymás nélkül is önállóan funkcionáltak, szerkezetileg elkülönültek, és ez a tény közvetve igazolta az egész épületegyüttes lebontása szükségességének tarthatatlanságát.

[20] A felperesek felvetésével szemben a perbeli szakvélemény alapján nem tartotta megállapíthatónak, hogy szerkezeti szempontból a megmaradt válaszfalak, tartószerkezeti falak alkalmatlanok lettek volna a ráépítésre; a szakvélemény szerint ugyanis az újjáépítés megfelelő statikai számítások alapján elvégezhető lett volna, és ez a kérdés kizárólag a bontásra szoruló szinteket, nem pedig a teljes épületet érintette.

[21] Nem fogadta el a felpereseknek azt a hivatkozását, hogy a biztosítási összeget azért nem költötték állagmegóvásra, mert abból a lakhatásukat kellett megoldaniuk. Ezt az állítást bizonyítatlannak találta, és figyelembe vette, hogy az I. rendű felperes előadása szerint volt lakásuk, panziót üzemeltettek, míg az adott ingatlant többször is bérlet útján hasznosították.

[22] Kiemelte, hogy az építőiparban a káresemény óta bekövetkezett drasztikus áremelkedés terhét kizárólag az alperes tartozik viselni, az általa fizetendő összegből a vagyonbiztosítási szerződés alapján épületkárokra kifizetett biztosítási összeg sem vonható le,

mivel azt a felpereseknek állagmegóvásra kellett volna fordítaniuk, ami ugyanakkor a káronszerzésüket kizárta volna. Hivatkozása szerint csak állagmegóvás esetén kompenzálná a felpereseket a kizárólag a tüzesettel kapcsolatban felmerült, a szakértő által megállapított újjáépítési költség, így az elszámolás során – amely szükségképpen fiktív, hiszen a felperesek a teljes épületet lebontották – azt a felperesek javára kellett figyelembe venni, még akkor is, ha egyébként az állagvédelemről ténylegesen nem gondoskodtak. Ehhez képest megállapította, hogy a fennmaradó károkért az alperest felelősség nem terheli, hiszen a további károkat a felperesek előzőekben részletezett hibája okozta.

[23] Az alperes beavatkozójának érvelésével szemben az áfát olyan tehernek tekintette, amelyet a teljes reparációra figyelemmel a károkozónak kell viselnie. Ezt azzal indokolta, hogy az e szolgáltatásokra szakosodott vállalkozók az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény hatálya alá tartoznak, így áfa fizetésére kötelesek, amelynek összegét a díjukban érvényesítenék.

[24] A káronszerzés tilalmára figyelemmel a felperesek terhére értékelte az avultságot, hivatkozván arra, hogy újjáépítés esetén a károsult nem gazdagodhat azzal az értékkel, amely az új – felújított – épület létesítésével áll elő. E körben, az épület kivitelezésével, korszerűségével és minőségével összefüggésben a felperesek baráti köréből származó tanúk vallomásaival szemben a fényképfelvételeken látható maradványok ismeretében tett szakértői megállapításokat fogadta el. Ennek megfelelően a szakvélemény alapján az újjáépítési költségénél 40%-os mértékű avulást vett figyelembe.

[25] Mindezekre tekintettel a kárösszeg számítását annak figyelembevételével végezte el, hogy a 2020. évi bontási költség áfával növelt összege 12.300.834 forint, a tűzkárokkal érintett épületek ugyanezen évi újjáépítési költsége áfával 64.710.592 forint volt. Az így meghatározott összes költséget, vagyis 77.011.426 forintot az avultság miatt csökkentette az újjáépítési költség 40%-ával, 25.884.236 forinttal. Az alperest ezért 51.127.190 forint felperesek javára történő megfizetésére kötelezte, és mivel a kártérítés összegét az aktuális ár- és értékviszonyok alapján állapította meg, mellőzte az alperesnek a károkozás időpontjától járó késedelmi kamatban való marasztalását.

[26] A felpereseknek és az alperes beavatkozójának fellebbezései folytán eljárás másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét fellebbezett részében részben megváltoztatta, az alperest terhelő marasztalás összegét 32.898.770 forintra és annak 2020. június 11-től a kifizetés napjáig járó, a mindenkori késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatára leszállította, egyebekben – a per főtárgyát illetően – az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

[27] Rámutatott: abban a kérdésben, hogy a lakóépület mennyiben szorult bontásra, a felperesek által a káreseményt követően megbízott szakértő statikai vizsgálatából lehetett kiindulni. Az ennek alapján készített szakvélemény szerint a lakóépület tetőtéri orom- és válaszfalainak, a keleti tetőfelületen megmaradt tetőfedésnek és károsodott tetőszerkezetnek, a tetőtér alatti vasbeton födémnek és az emeleti falaknak az elbontása volt indokolt. E szakértői megállapításokkal lényegében összhangban állónak találta a perben kirendelt szakértő módosított szakvéleményét. Utalt arra, hogy a kirendelt szakértő a korábbi, teljes körű bontásra vonatkozó kategorikus véleményét már nem tartotta fenn, azt a rendelkezésre álló teljes fotódokumentáció ismeretében, megfelelő indokolás mellett pontosította, behatárolva azokat az épületrészeket, amelyekre nézve az eredeti, a bontás indokoltságával kapcsolatos megállapításai érvényben maradtak.

[28] Álláspontja szerint a felperesek az elsőfokú bíróságnak az épület minőségi jellemzőire vonatkozó, körültekintő mérlegelésen alapuló megállapításait is megalapozatlanul vitatták.

Kifejtette továbbá, hogy a perben nem merült fel olyan adat, amely szerint a felperesek az általuk kapott biztosítási összeget a lakhatásukra kényszerültek költeni, az ingatlantulajdonukkal kapcsolatos elsőfokú ítéleti megállapítás pedig a saját előadásukon alapult.

[29] Nem értett egyet a felpereseknek azzal a fellebbezési érvelésével, hogy a jogerős közbenső ítélet a kárenyhítési kötelezettség megsértésének vizsgálatát kizárta. Ennek indokaként azt jelölte meg, hogy minden olyan, a károsult részéről tanúsított magatartás, amely időben a kárbehatásnál, a káresemény lezárulásánál későbbi, és a károk mértékére kihathatott, az összecszerzési kérdés vizsgálatához tartozik, és a kárenyhítési kötelezettséggel kapcsolatos kérdést vehet fel.

[30] A bontás objektív (műszaki) szükségességét ténykérdésnek minősítette, a felperesek által nyomatékosan hivatkozott szubjektív bontási indokokat ugyanakkor a kárenyhítés elvárhatósági mércéjéhez képest tartotta megítélhetőnek. Ezzel összefüggésben az elsőfokú bírósággal egyezően állapította meg, hogy a hatósági határozat csak a károsodott megmaradt tetőszerkezeti elemek, valamint a palahéjalás lebontására és állékonysági felülvizsgálatra kötelezte a felpereseket, és az ennek alapján készült szakvélemény sem volt kétértelmű. Ehhez képest a felperesek által beszerzett bontási engedélyezési terv kapcsán értékelte, hogy az alapvetően a felpereseknek azt az elhatározását tükrözte, hogy az épület helyreállítását nem kívánják.

[31] Megítélése szerint, ha a tartószerkezeti szakértői vélemény kiállítását követően a felperesekben felmerült, hogy a megjelölt épületelemeken túl állékonyságukban további épületszerkezeti részek is károsodtak, akkor – különösen mivel biztosítási, illetve kártérítési igényeket is érvényesíteni kívántak – a kellő időben, a teljes bontás előtt ezeket az épületrészeket is meg kellett volna vizsgáltatniuk, és a károkat ebből a megközelítésből is dokumentálniuk kellett volna. Az abból származó bizonytalanságot, bizonyítatlanságot, hogy mindez az épület ledöntését követően már nem pótolható, a felperesek terhére tartotta értékelendőnek, a kár összegének bizonyítása ugyanis őket terhelte.

[32] Megalapozatlannak tartotta ezért a felpereseknek azt a hivatkozását, hogy a károsodott ingatlan helyreállításával elzárták volna magukat a bizonyítás lehetőségétől, miután a szükséges munkálatok az eredeti állapot dokumentálását követően elvégezhetőek lettek volna, kizárólag a bizonyítás érdekében nem volt indokolt elhalasztani a helyreállítási munkákat.

[33] Mindezek miatt osztotta az elsőfokú bíróságnak azt a következtetését, hogy a felperesek a teljes épületegyüttes lebontásával a kárenyhítési kötelezettségüket megsértették, s így a régi Ptk. 340. § (1) bekezdése alapján az alperesek nem kell megtérítenie a kárnak azt a részét, amely a szükségtelen bontásból származott.

[34] Nem értett egyet a felpereseknek azzal a fellebbezési érvelésével sem, hogy az avultság csak biztosítási jogviszonyban vehető figyelembe. Ezzel ellentétesen rögzítette: az avultság figyelembevételének mellőzése kizárólag biztosítási jogviszonyban lehetséges, mégpedig abban az esetben, ha a biztosító a túlbiztosítás tilalma alól megengedett kivételként az ún. újérték-biztosítás alapján az új állapotban való beszerzés, helyreállítás költségeit vállalja. Hangsúlyozta, hogy a kárkötelmi jogviszonyban mindenkor irányadó káronszerzés tilalma miatt az avultság levonása nem mellőzhető, és annak mértékének meghatározása szakkérdés. A szakvéleményt pedig ebben a körben is aggálymentesnek találta.

[35] Az alperes beavatkozájának fellebbezésére tekintettel kifejtette, hogy a költségeket áfával növelt összegben kellett figyelembe venni, és az elsőfokú bírósággal egyezően az áfát a helyreállítási költség részének minősítette.

[36] Megalapozottnak tartotta azonban az alperes beavatkozájának fellebbezését az épületkárokra térített biztosítási összeg levonásának indokoltságával kapcsolatban. Abból indult ki, hogy a felperesek kárának megállapítása és elszámolása arra figyelemmel történt, hogy a biztosítási szolgáltatást a károk csökkentésére kellett volna fordítaniuk. Kifejtette, hogy a szakvélemény szerint az épület szerkezetét kellett volna helyreállítani, mely munkák a helyreállítás rendes, a kárszámítás alapjául szolgáló menetétől nem tértek el, emiatt pedig az elvárt kárenyhítés a felperesek számára többletköltséggel nem járt volna. Erre figyelemmel megállapította, hogy a felperesek kára részben térült a biztosító teljesítésével, és az alperestől a meg nem térült károk megtérítését követelhetik. Ugyanitt hivatkozott arra, hogy a régi Ptk. 558. § (1) bekezdése alapján a felpereseket illető jogokat e kárrészlet vonatkozásában már a biztosító mint törvényi engedményes jogosult gyakorolni.

[37] A marasztalási összeget ezért úgy számította, hogy az 51.127.190 forint épületkárból levonta a már térült 18.228.420 forintot.

[38] Az aktuális árszínvonalon történt kárszámításra tekintettel a késedelmi kamatban való marasztalást a káresemény időpontjától nem tartotta indokoltnak. A régi Ptk. 360. § (1) bekezdésére figyelemmel fennálló késedelme miatt azonban az alperest az elsőfokú ítélet meghozatalának időpontjától kezdődően a régi Ptk. 301. §-a szerinti késedelmi kamat megfizetésére kötelezte.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelmek

[39] A jogerős ítélet ellen a felperesek terjesztettek elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben elsődlegesen annak részbeni hatályon kívül helyezését, az elsőfokú bíróság ítéletének részbeni megváltoztatását és az alperesnek a keresettel egyező marasztalását, másodlagosan a jogerős ítélet részbeni hatályon kívül helyezése és az elsőfokú bíróság ítéletének részbeni megváltoztatása mellett az alperest terhelő marasztalás összegének 77.011.426 forintra és annak 2011. július 22-től a kifizetésig járó késedelmi kamatára való felemelését, harmadlagosan a jogerős ítélet részbeni hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérték.

[40] Megsértett jogszabályhelyként a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 182. § (3) bekezdését és 206. § (1) bekezdését, valamint a régi Ptk. 340. § (1) bekezdését és 355. § (1) bekezdését jelölték meg.

[41] Iratellenesnek tartották azt az ítéleti ténymegállapítást, amely szerint a káresemény idején más ingatlanokkal is rendelkeztek.

[42] Az elsődleges kérelmüket azzal indokolták, hogy a jogerős ítéletben foglaltakkal szemben a kárenyhítési kötelezettségüket nem szegték meg, az eljárásuk sem jogellenes, sem hanyag nem volt, és a peradatok az önhibát kizárták. A bontás szükségességét maguk is objektív ténykérdésnek tekintették, és ennek igazolásaként továbbra is hivatkoztak a hatósági határozatok, az épületrészek állékonyságáról készített szakvélemény és a bontási engedélyezési terv tartalmára. A perbeli szakvélemény ezzel összefüggő hiányosságaként jelölték meg, hogy bár a szakértő a tetőszerkezet alatti szerkezeti egységek terhelhetőségét illetően számítások elvégzését tartotta szükségesnek, ez azonban nem történt meg. Álláspontjuk szerint mivel a jelentősen károsodott tartószerkezet megerősítésével kapcsolatos költségek összege nem ismert, és szakértői módszerekkel sem lehetett megállapítani, hogy a teherhordó szerkezet elbírt volna-e az új tető által közvetített építési terheket, ezért a biztosítási összegnek a tető helyreállítására fordításának elmaradását nem lehet a terhükre róni.

[43] A perben kirendelt szakértő eredeti szakvéleményét tartották irányadónak, amely szerint a teherhordó falak teherbíró képessége – a teljes bontást megelőzően – a tűzesetet közvetlenül megelőző állapothoz képest 10-20% körüli mértékre volt becsülhető, vagyis az

eredeti terhek viselésére alkalmatlanok voltak. Ugyancsak az eredeti szakvéleményből hivatkoztak arra, hogy a tüzeset előtti állapotra történő megerősítés, helyreállítás költségei az újra-előállítási költségnél magasabbak, továbbá a megerősítés, helyreállítás a tüzeset előtti állapot piaci értékénél alacsonyabb értéket eredményezne. Hivatkozásuk szerint e szakértői megállapításokon a perben később csatolt – a biztosító helytállási kötelezettségének megállapításához felhasznált – fényképfelvételek sem változtathattak volna, és a szakvéleménynek az azok figyelembevételével történt kiegészítése aggályos, mert hiányos és ellentétes a per többi iratával.

[44] Sérelmezték, hogy bár az igényérvényesítésükkel nem késlekedtek, a felelősségét vitató, mindennemű közreműködéstől elzárkózó alperes mégis az állagmegóvási kötelezettségük nem teljesítését róta a terhükre. Egyetértettek ugyan a bíróságoknak azzal a megállapításával, hogy a szomszédos ingatlanok tulajdonosainak magatartása a bontás szükségességét még nem alapozta meg, de mivel a mielőbbi bontás érdekében hatósági eljárást indítottak ellenük, ezért az újabb eljárások megindítását szerették volna elkerülni, ami nem értékelhető a terhükre.

[45] A másodlagos kérelmük indokaként az avultság téves figyelembevételére és a biztosítási összeg ugyancsak téves levonására hivatkoztak. Abból indultak ki, hogy a kiegészítő szakvélemény szerint egy, a korábbival azonos állapotú ingatlan megvalósításával felmerülő összes költség 77.011.426 forint, azaz a munkákat ekkora összeg ellenében tudták volna elvégeztetni, az avultság értékével csökkentett összegből viszont az épületet helyreállítani nem lehetett. Ez pedig nézetük szerint ellenkezik a teljes reparáció elvével. Emellett továbbra is állították, hogy az avultság biztosítási szerződés esetén értelmezhető.

[46] A harmadlagos kérelmükben kizárólag a biztosítási összeg levonását sérelmezték. E körben egyetértettek az elsőfokú bíróságnak a másodfokú bírósággal ellentétes jogi álláspontjával. Érvelésük szerint a biztosítási összeg levonása azért sem megalapozott, mert a kiegészítő szakvéleményben 77.011.426 forint helyreállítási költség azt feltételezve került meghatározásra, hogy a részükre megfizetett biztosítási összeget a 17.400.000 forint értékű állagmegóvási munkákra költik. Éppen ezért állították, hogy a biztosítási összegnek a marasztalás összegénél történő figyelembevétele annak kétszeres értékelését jelenti, és abból a teljes reparáció nem valósulhat meg.

[47] Az alperes és beavatkozója felülvizsgálati ellenkérelmeikben a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérték.

A Kúria döntése és jogi indokai

[48] A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

[49] A Kúria a régi Pp. 275. § (2) bekezdése szerint a felülvizsgálati kérelem keretei között eljárva, a felülvizsgálati eljárás eredményeként azt állapította meg, hogy a jogerős ítélet a felperesek által megjelölt okokból nem jogszabálysértő.

[50] A felperesek eljárási szabálysértésként egyrészt a szakvélemény aggályosságára [rég Pp. 182. § (3) bekezdés], másrészt a bizonyítékmérlegelés hibájára [rég Pp. 206. § (1) bekezdés] hivatkoztak. Erre tekintettel pedig a jogerős ítéletnek a bontás szükségességére, s ehhez képest a bontási és újjáépítési költségek összegére, valamint az ingatlantulajdonukra vonatkozó ténymegállapításait vitatták.

[51] Az alperes felelősségét megalapozó tűzkár kiterjedésének, a helyreállíthatatlan módon károsodott épületrészeknek, továbbá a bontás teljes, avagy részleges indokoltságának a meghatározása érdekében a szakértői bizonyítás lefolytatása nem volt mellőzhető. Az elsőfokú bíróság ugyanakkor az általa kirendelt szakértő feladataként eredetileg a felpereseket a bontással kapcsolatosan ért kár mértékének, az e körben megjelölt költségek reális voltának, valamint a helyreállítási költségek összegének a káresemény bekövetkeztekori és a jelenlegi ár- és értékviszonyok alapján történő megállapítását írta elő. Ennek megfelelően a szakértő a szakvéleményében az említett költségek összegét tartalmazó költségvetés összeállítására szorítkozott. Ezt pedig anélkül tette, hogy – miként a jogerős ítélet indokolása is rögzíti – megelőzőleg a kárbehatás mértékéről körültekintően meggyőződhetett volna. A szakvélemény fényképmellékletei között ugyanis egyetlen olyan volt, amely az ingatlan károsodáskori állapotát mutatta, és amellet a szakértő – a személyes meghallgatása során tett nyilatkozata szerint – a tűzoltók által készített fényképfelvételeket tudta figyelembe venni. Ezzel szemben a tűzkárokat teljeskörűen dokumentáló – részben a felperesektől, részben a velük vagyonszociális szerződést kötött biztosítótól származó – fényképfelvételeket csak a szakvéleményének kiállítását után ismerte meg, és már azok megtekintésekor, a tárgyaláson történt meghallgatásakor jelezte, hogy „[...] ez teljesen más költségvetést igényel [...]” (235. sorszámu tárgyalási jegyzőkönyv 3. oldal). A szakvélemény ezt követő írásbeli kiegészítései valóban a korábbiaktól eltérő, azoknál jelentősen kisebb összegű költségek feltüntetését tartalmazták, aminek indokaként a szakértő egyértelműen azt jelölte meg, hogy az utólag csatolt fényképfelvételek ismeretében volt megállapítható a bontás szükségességének mértéke, és annak meghatározása korábban nem is volt feladata.

[52] Ez a kiegészített szakvélemény – a felperesek felülvizsgálati hivatkozásával szemben – nem volt hiányos, és sem önmagával, sem a perbeli adatokkal nem volt ellentétes. A felperesek a szakvélemény hiányosságaként jelölték meg a szakértő által lehetségesnek tartott helyreállításhoz szükséges részletes számítás elmaradását. Az ezzel kapcsolatos, a jogerős ítélet indokolásában is helyesen értelmezett szakértői megállapításnak a lényege azonban az volt, hogy a régi alapozás csak – az egyébként indokolatlannak minősített – teljes bontás és új épület építése esetén nem lett volna megfelelő, továbbá a két szint megtartásával és a tetőtér visszaépítésével a helyreállításhoz nem lett volna akadálya, az az említett részletes számítás és a terhek növelésének kizárása mellett elvégezhető lett volna. Mindez összhangban állt azzal, hogy a szakértő a teherbírás csökkenését a lakóháznak közvetlenül a tűz által érintett emeleti és tetőtéri falazatai, valamint a közöttük lévő földem tekintetében állapította meg, éppen ezért a szakvélemény második írásbeli kiegészítésekor is csak e szerkezeti elemek bontásának és újjáépítésének költségeit számította fel.

[53] A bontás objektív (műszaki) szükségességét illetően a másodfokú bíróság helyesen tulajdonított kiemelt jelentőséget a felperesek megbízása alapján, az építésügyi hatóság előírására készített statikai szakvéleménynek, amelynek a megmaradt épületrészek állékonyságára vonatkozó megállapításaira a perben kirendelt szakértő is figyelemmel volt, azokkal a kiegészített szakvéleménye nem volt ellentétes. Emellett – a fentebb írtak szerint – a szakértő kellő indokát adta a szakvélemény lényeges módosításának, emiatt az önellentmondásosnak sem volt tekinthető. Ez utóbbi aggályossági ok fennállásának vizsgálatakor is abból kellett kiindulni, hogy a szakvélemény és annak kiegészítései nem függetleníthetők egymástól, azokat együttesen, összefüggéseikben kell értékelni. Ebből következően a felperesek a felülvizsgálati kérelmükben alappal nem hivatkozhattak arra, hogy a kiegészítő szakvélemények aggályosságára tekintettel az eredeti szakvéleményt tartják irányadónak. Minthogy a szakértő a korábbi megállapításaitól az újabb peradatokra tekintettel

eltért, és az ekként módosított szakvélemény aggálymentesnek minősült, a régi Pp. 182. § (3) bekezdésének sérelmén nyugvó felülvizsgálati támadás nem volt megalapozott.

[54] A felperesek a régi Pp. 206. § (1) bekezdésének megsértését is állították, de ennek megfeleltethető bizonyítékmérlegelési hibára kizárólag az ingatlan tulajdonukkal kapcsolatos ténymegállapítás esetében hivatkoztak. A fellebbezésükben foglaltakkal egyezően iratellenesnek tartották a tényállásnak azt a részét, amely szerint a káresemény idején más ingatlanokkal is rendelkeztek. Ezt a biztosítási összeg felhasználása szempontjából lényeges tényről ugyanakkor az elsőfokú bíróság az I. rendű felperesnek a perbeli adatok által nem cáfolt előadása alapján állapította meg, iratellenesnek ezért az semmiképpen sem tekinthető.

[55] Az elsődleges kérelem megalapozottságának további, a feltüntetett anyagi jogi jogszabályhelyeknek megfelelés szempontjából történő vizsgálatok tehát abból kellett kiindulni, hogy bár a tűz hatására az épület csak részben károsodott, a felperesek azt teljesen elbontották. Erre tekintettel az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy az alperes nem volt kötelezhető olyan kár viselésére, amely a nem károsodott épületszerkezetek bontásával, újjáépítésével összefüggésben merült fel. A felperesek által megtéríteni kért kár az épület bontásának és újjáépítésének költsége volt, amely a régi Ptk. 355. § (4) bekezdésében meghatározott kárfajták közül a károsultat ért vagyoni hátrány csökkentéséhez, kiküszöböléséhez szükséges költségnek minősült. Az e jogszabályhely által támasztott szükségesség követelménye a kiadás indokoltságának, arányosságának, célszerűségének és észszerűségének vizsgálatát is megköveteli. Minthogy ebbe a körbe a károsult, vagy reá tekintettel harmadik személy részéről felmerült költségek tartoznak, az említett szempontoknak való megfelelés az, ami a károkozó magatartással az oksági kapcsolatot megeremti (Kúria Pfv.III.20.774/2019/4.). A szóban forgó kárfajtának abból a lényegadó jellegzetességéből, hogy a felmerülése a károsult vagy más személy elhatározásán alapul, a régi Ptk. 340. § (1) bekezdésében szabályozott kárcsökkentési (kárenyhítési) kötelezettséggel való összefüggése is következik. Vagyis: a szükségesség követelménye teljesülésének az előzőekben megjelölt objektív szempontok alapján történő vizsgálata egyúttal a károsultat terhelő kárcsökkentési (kárenyhítési) kötelezettség teljesítésének vizsgálatát is jelenti.

[56] Mindezekre figyelemmel helytállónak tekinthető a másodfokú bíróságnak az a jogi következtetése, hogy az alperesnek nem kell megtérítenie a kárnak azt a részét, amely a szükségtelen bontásból származott. Ennek végső indoka azonban nem az, hogy a felperesek a teljes épület együttes lebontásával a régi Ptk. 340. § (1) bekezdése szerinti kárenyhítési kötelezettségüket megsértették, hanem az, hogy az alperes ezeknek a szükségtelen költségeknek kárként való megtérítésére a régi Ptk. 355. § (4) bekezdése alapján nem volt köteles. A perben eljáró bíróságok a felülvizsgálati kérelemben előadottakkal szemben helyesen állapították meg, hogy a felpereseknek a teljes bontás indokoltságára sem az építésügyi hatóság első határozatából, sem az annak alapján kiállított statikai szakvélemény megállapításaiból nem kellett következtetniük, mégis emellett döntöttek, és az általuk megrendelt bontási engedélyezési terv már ennek figyelembevételével készült. Ugyanígy a szomszédos ingatlanok tulajdonosainak magatartása sem volt értékelhető a teljes bontás szükségessége mellett szóló körülményként. A másodfokú bíróság arra is helyesen mutatott rá, hogy ha a felperesek a statikai szakvéleményben meghatározottakon túl további épületrészek károsodását feltételezték, akkor a teljes bontást megelőzően azok állapotát is dokumentálniuk kellett volna; ennek elmulasztásával megfosztották önmagukat a kár mértéke tekintetében őket terhelő perbeli bizonyítás lehetőségétől. Ami pedig az alperes együttműködésének a felülvizsgálati kérelemben is hivatkozott hiányát illeti, azt az elsőfokú

bíróság az értékviszonyok változásának figyelembevételénél értékelte, azonban annak – ahogyan a jogerős ítélet indokolása is tartalmazza – a bontás indokoltságának vizsgálatakor jelentőséget tulajdonítani már csak azért sem lehetett, mert a felperesek az épületkárokra kifizetett biztosítási összegből – a későbbiekben részletezettek szerint – a további károsodás megelőzésére alkalmas helyreállítási munkákat végezhettek volna. A jogerős ezért sem a régi Ptk. 340. § (1) bekezdését, sem a kártérítés módját meghatározó régi Ptk. 355. § (1) bekezdése nem sérti.

[57] A felperesek a másodlagos kérelmükben az avultság figyelembevételét és a vagyonszerzési szerződés alapján részükre kifizetett biztosítási összeg levonását, míg a harmadlagos kérelmükben kizárólag az utóbbit sérelmezték. Az alperes által megtérítendő kár mértékének meghatározásakor mindkét fokú bíróság figyelemmel volt az épület avultságára, és ezt a káronszerzés tilalma miatt tartották indokoltnak. Ez a bírói gyakorlat által követett, a régi Ptk. 355. § (4) bekezdéséből is következő jogelv a károkozásból származó előnyök levonásának kötelezettségét jelenti, amelyet a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:522. § (3) bekezdése kivételt engedő szabályként tartalmaz. Alkalmazásának feltétele a károkozó magatartás és a vagyoni előny közötti okozati összefüggés fennállása (Kúria Pfv.III.20.751/2019/9.). A káronszerzés tilalma – a régi Ptk. 355. § (4) bekezdéséből szintén levezethető – teljes kártérítés elvének negatív következményeként is felfogható: a károsult a károkozás folytán nem gazdagodhat, nem kerülhet jobb helyzetbe annál, mint amilyenben a kár bekövetkezése előtt volt. Ezzel szemben a felperesek a fellebbezésükben és – azzal egyezően – a felülvizsgálati kérelmükben is tévesen hivatkoztak arra, hogy az avultság csak biztosítási szerződés esetén értelmezhető. A másodfokú bíróság e körben helytállóan fejtette ki: míg a kárkötelmi jogviszonyokban a káronszerzés tilalma érvényesül, addig az alóli kivételként éppen a biztosítási jogviszonyokban, az újérték-biztosításnál mellőzhető az avultság figyelembevétele. Mindez az adott esetben azt jelentette, hogy az alperes kártérítésként az épület károsodáskori állapotára figyelemmel meghatározott, a szakértő által kimutatott avultság mértékével csökkentett újjáépítési költség megfizetésére volt köteles. Az ennek megfelelő rendelkezést tartalmazó jogerős ítélet ezért a régi Ptk. 355. § (1) bekezdését nem sérti. [A felperesek a felülvizsgálati kérelmükben az avultság kérdésével összefüggő szakértői megállapításokat nem vitatták, a szakvélemény aggályosságára ebben a körben nem hivatkoztak, ehhez kapcsolódó, a régi Pp. 182. § (3) bekezdésén alapuló felülvizsgálati támadásuk nem volt.]

[58] A biztosítási összeg levonásának indokoltsága tekintetében a bíróságok eltérő álláspontra helyezkedtek, és a másodfokú bíróság a felperesek részére az épületkárokra térített biztosítási összeggel csökkentette az alperest terhelő marasztalási összeget. Ez a jogerős ítéleti rendelkezés szintén az előzőekben már hivatkozott káronszerzés tilalmának, s így a régi Ptk. 355. § (4) bekezdésének helyes alkalmazásán alapult. Itt abból kellett kiindulni, hogy a biztosító kompenzáló jellegű kárbiztosítás (vagyonszerzés) alapján teljesítette a biztosítási szolgáltatását, és – ahogyan arra a másodfokú bíróság is helytállóan utalt – a régi Ptk. 558. § (1) bekezdése szerint törvényi engedményesként megtérítési igényt érvényesíthetett a kárért felelős személlyel szemben. Ennélfogva ez az épületkárokra megfizetett biztosítási összeg a káronszerzés tilalmából következően levonandó vagyoni előnynek minősült. Ettől eltérő következtetésre – az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában kifejtettekkel szemben – arra tekintettel sem lehetett jutni, hogy a felpereseknek ezt a térített összeget a szakvéleményben meghatározott állagmegóvásra kellett volna fordítaniuk. A szóban forgó munkák ugyanis a szerkezetépítés körébe tartoztak, és emiatt a helyreállítást is szolgálták volna, ezért a felperesek számára többletkiadással nem jártak volna. A költségeket a szakértő ennek

megfelelően a bontás és újjáépítés költségén belül, annak 40%-ában határozta meg. E számítás mellett a kérdéses munkákra fordítandó biztosítási összeg levonása a felülvizsgálati kérelemben foglaltakkal ellentétben nem jelenti annak a felperesek terhére történő kétszeres értékelését, a megtérítendő kár mértékének e levonás nélküli meghatározása viszont a káronszerzés tilalmába ütközne.

[59] A Kúria a kifejtettekre figyelemmel, a régi Pp. 275. § (3) bekezdése alapján a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta.

Záró rész

[60] A Kúria a régi Pp. 270. § (1) bekezdése folytán alkalmazott régi Pp. 78. § (1) bekezdése és 83. § (1) bekezdés első mondata szerint, a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) és b) pontjára, (5) és (6) bekezdésére tekintettel kötelezte a felülvizsgálati eljárásban pervesztes felpereseket az alperes beavatkozója részéről felmerült – a kifejtett jogi képviselési tevékenység arányában megállapított ügyvédi munkadíjból álló – felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére. (Az alperes ugyanezen költségének megfizetésére nem tartott igényt.)

[61] A felperesek teljes személyes költségmentessége miatt le nem rótt, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 39. § (1) bekezdése és 50. § (1) bekezdése alapján meghatározott mértékű felülvizsgálati eljárási illetéket a költségmentesség bírósági eljárásban való alkalmazásáról szóló 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a értelmében az állam viseli.

[62] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a régi Pp. 274. § (1) bekezdése szerint – a felperesek kérelmére – tárgyaláson bírálta el.

[63] Az ítélet elleni felülvizsgálatot a régi Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja zárja ki.
Budapest, 2021. október 13.

Salamonné dr. Piltz Judit s.k. a tanács elnöke, Dr. Zumbók Péter s.k. előadó bíró, Dr. Döme Attila s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

bírósági ügyintéző
HM