

**A Kúria**  
**mint felülvizsgálati bíróság**  
**ítélete**

**Az ügy száma:** Pfv.VI.21.025/2022/5.

**A tanács tagjai:** Dr. Döme Attila a tanács elnöke

Dr. Madarász Anna előadó bíró

Dr. Simonné dr. Gombos Katalin bíró

Dr. Farkas Antónia bíró

Dr. Tibold Ágnes bíró

**A felperes:** felperes neve

**A felperes képviselője:** Dr. Lovász Éva Ildikó ügyvéd

**Az alperesek:** I. rendű

II. rendű

**Az alperesek képviselője:** Dr. Faludi Csaba ügyvéd I. rendű

Munz és Társai Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Budai Zoltán ügyvéd) II. rendű

**A per tárgya:** kártérítés

**A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:** felperes

**A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:** Szegedi Törvényszék  
5.Pf.20.080/2022/7.

**Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:** Szegedi Járásbíróság  
22.P.20.762/2019/113.

### **Rendelkező rész**

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 380.700 (háromszáznolcvanezer-hétszáz) forint, a II. rendű alperesnek 588.700 (ötszáznolcvannyolcezer-hétszáz) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

### **Indokolás**

#### **A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás**

[1] A Szeged helyrajzi számú, Szeged, szám alatti lakóház, udvar megjelölésű ingatlan (a továbbiakban: ingatlan) az I. rendű alperes tulajdonát képezte. Az I. rendű alperes az ingatlanon társasházat alapított, amelyet az ingatlan-nyilvántartásba 2008. február 14-én jegyeztek be. A társasház 5494/10000 tulajdoni hányadát kitevő tulajdonrészek – az I. és II. emeleten elhelyezkedő lakások – két magánszemély tulajdonában állnak, míg a fennmaradó 4506/10000 tulajdoni hányad – a földszinten elhelyezkedő öt helyiség – az I. rendű alperes tulajdonában, és a Zrt. kezelésében áll. Az I. rendű alperes a tulajdonában lévő ingatlanrészeket, üzlethelyiségeket bérleti szerződések útján hasznosítja.

[2] Az I. rendű alperes mint bérbeadó és a II. rendű alperes mint bérlő között 2002. március 6-án határozatlan időtartamú helyiségbérleti szerződés jött létre az ingatlan 288 m<sup>2</sup> alapterületű, üzlet rendeltetésű helyiségcsoportjára. Az alperesek között 2003. február 6-án határozatlan időre szóló helyiségbérleti szerződés jött létre az ingatlan 236 m<sup>2</sup> alapterületű, egyéb épület (pince) rendeltetésű helyiségeire. A bérleményekben a II. rendű alperes az és az ahhoz kapcsolódó üzemet működteti.

[3] Az ingatlant 2000-ben felújították, kiépítették a belső udvar csapadék- és szennyvízelvezetését, a belső udvar vízelvezető rétegrendjét és szivárgórendszerét, a szárazkapu-bejárót, valamint az udvar térburkolatát. A szivárgó drénrendszert és az ehhez szükséges átemelő aknát azon a pincszakaszon alakították ki, ahol a későbbiekben az üzem létesült.

[4] Szeged Megyei Jogú Város jegyzője a 2002. március 1-én meghozott határozatával engedélyt adott a II. rendű alperesnek mint építtetőnek az ingatlanon a határozathoz tartozó és jóváhagyási záradékkal ellátott, 2001 decemberében készített építészeti, műszaki tervdokumentációnak megfelelően az épület pincszintjének részleges átalakításával, a földszintjén meglévő kereskedelmi egység átalakításával, a közbenső galériaszint bővítésével és az épület udvar irányú bővítésével vendéglátóegység kialakítására. A jegyző 2003. március 11-én meghozott határozatával a II. rendű alperesnek mint építtetőnek engedélyt adott az ingatlannal kapcsolatos jogerős építési engedélytől és az ahhoz tartozó műszaki tervektől történő eltérésre, engedélyezte a 2002 júniusában készített és többször javított, módosított terveknek megfelelően a vendéglátóegység alaprajzi és udvari homlokzati eltérésekkel történő kialakítását és a vendéglátóegységen belül 1 db kisteherfelvonó építését a 2002 májusában készített terveknek megfelelően.

[5] Szeged Megyei Jogú Város polgármestere 2002. február 6-án a II. rendű alperes kérelmére az önkormányzati tulajdonú épület földszintjén és pincéjében lévő helyiség-bérleménycsoport rendeltetés-módosítással járó átalakításának, bővítésének 2001. decemberi tervek alapján történő megvalósításához a tulajdonosi hozzájárulást megadta.

[6] A c és az üzem 2003-ban jött létre, az átépítési munkálatok során az eredeti szivárgórendszert nem állították helyre, azt jelentősen átépítették, a kisteherfelvonót a belső udvar felől alakították ki. Az alapanyagok és a termékek mozgatása a közös bejárat kapun, szárazkapubejáron keresztül, kézikocsival történik.

[7] Az ingatlan szárazkapu-bejárájának és belső udvarának burkolata 2012 és 2016 között megsüllyedt, több helyen beszakadt, 2016 novemberére oly mértékben vált balesetveszélyessé, hogy lehetetlenné tette a személyi közlekedést és az áruszállítást.

[8] A társasház egyik tulajdonosa 2013-ban feljelentést tett ismeretlen tettes ellen arra hivatkozással, hogy a társasházban végzett felújítási, átépítési munkálatok során több rongálást okoztak, balesetveszélyes helyzetet teremtettek. A foglalkozás körében elkövetett gondatlan veszélyeztetés vétsége miatt indult nyomozás során szakértői bizonyítást rendeltek el, ennek lefolytatására az Igazságügyi Szakértői és Kutató Intézetek Szegedi Intézetét rendelték ki. MP igazságügyi építész- és ingatlanforgalmi szakértő 2013. november 27-én tartott helyszíni szemlét, és a 2014. március 11-én kelt szakértői véleményében megállapította, az eredeti, felújításkori állapothoz képest történtek olyan beavatkozások, amelyek érintették a szennyvíz-, csapadékvíz-elvezető rendszert, a szivárgórendszer működését, kialakítását, a burkolat csapadékvíz-elvezetési rendszerét és magát a burkolat állapotát, állagát is, a kivitelezési, építési munkák során a burkolatokat megbontották, majd ezeket a csatornázási és pinceépítési munkák után helyre kellett volna állítani. A burkolat süllyedése több helyen lokálisan következett be, a károsodások a csapadékvíz-elvezető, szennyvíz-elvezető, vagy szivárgórendszer hibájával függnek össze.

[9] A felperes megbízásából HJ 2017. április 28-ánán talajvizsgálati jelentést készített, amelyben megállapította, a burkolatbeomlásokat, -süllyedéseket a laza altalaj okozta. Az altalaj roskadásának az oka az időnkénti elvizesedés és az alsó, nagyon szerves talajréteg.

[10] A társasház a kapualj alatti teljes körű feltérési és javítási munkálatokra árajánlatokat szerzett be. A tulajdonostársak a 2017. július 26-ánán megtartott közgyűlésen a 4/2017.07.26. számú határozattal megállapodtak abban, hogy a kivitelezővel történő további egyeztetést követően elfogadják a K Kft. árajánlatát.

[11] A felperes és a K Kft. 2017. július 25. napján vállalkozási szerződést kötött a kapualj teljes körű feltérési és javítási munkálataira bruttó 3.798.570 forint vállalkozói díj kikötése mellett. A felperes az udvartér teljes körű feltérési és javítási munkáira 2017. augusztus 17-én kötötte meg a vállalkozási szerződést, amelyben a díjat bruttó 8.069.886 forintban határozták meg. A vállalkozó feltérás után, megrendelői utasítás alapján pótmunkákat végzett, a tisztítóaknát bruttó 1.541.979 forint, a csatornát bruttó 288.980 forint díjért átépítette és az udvartéri zöldsávban lévő falazott csatornát feltérta bruttó 299.949 forint díjért. A vállalkozási szerződések alapján a feltérás két ütemben megtörtént, megszüntették a belső udvar, a kapubejáró süllyedéseit, beszakadásait, helyreállították a belső udvart és a kapubejárót.

[12] A felperes a kivitelezés során megbízta a K-P Bt.-t az ingatlan károsodásának felmérésére és a javítás műszaki megoldásához statikai-tartószerkezeti szakvélemény készítésére, ebben a károsodás okainak feltérására, a helyszínen tapasztalt szerkezeti károsodások, az udvaron tapasztalt károsodások megállapítására és mindezek építészeti műszaki megoldására. A belső udvar károsodásának vizsgálata alapján a szakértő a 2017. szeptember 29-én kelt véleményében kifejtette, a vízelvezető- és drénrendszer helyett az 1998-as engedélytől eltérő, rendkívül alulméretezett csapadékvíz-elvezető rendszer épült ki, ami funkcióját betölteni nem tudta, víznyelője egy nem működő rendszerbe volt bekötve, a csapadék nagy része lényegében helyben szikkadt el. A drén átemelőaknának a tervek szerint a cukrászda pincéjében kellett volna megépülni, mégis az udvarban van elhelyezve, gravitációs, nem pedig átemelőaknaként. Az altalajba bejutó víz károsította a pincerész lábazatát, a visszatörlődött csapadékvíz jelentős károkat okozott az épület homlokzati részén is. A boltíves téglafalazatú csatorna az udvarban keletkezett nagy mennyiségű csapadékvíz hatására feliszapolódott. A burkolat károsodásához a csapadékvíz-elvezető lefolyó szűk keresztmetszete, a csapadékvíz csatornába futó leszűkítése is hozzájárult. A károsodásokat az altalaj felvizesedése, a szivárgórég kimosódása, a patkányjáratok okozták. A 2000-ben kialakított drénrendszert a hozzá csatlakozó aknával együtt a c és az üzem elkészítése során megszüntették, a teljes vízelvezető rendszer az eredeti tervektől eltérően, engedély nélkül, szakszerűtlenül épült.

[13] A társasház közgyűlése 2/2017.11.08. számú határozattal – tartózkodás és ellenvetés nélkül – elfogadta az elkészült szakvéleményt, az abban foglalt műszaki, szakmai megállapításokkal egyetértett. A 3/2017.11.08. számú közgyűlési határozat szerint a társasház a belső udvar megsüllyedése és beszakadása miatt feltér hibák kijavításával felmerült költségeket mint a társasháznál felmerült kárt áthárítja az I. rendű alperesre mint tulajdonostársra, illetve az udvarban szakszerűtlenül és tervtől eltérően, valamint engedély nélkül beavatkozásokat végző, az I. rendű alperes tulajdonában álló üzlethelyiségeket bérlő bérlőkre. A 4/2017.11.08. számú közgyűlési határozat szerint elfogadták a statikai és épületszerkezeti hibák kijavítására tett javaslatot. A közgyűlés az 5/2017.11.08. számú határozatában a munka elvégzésére bruttó 7.500.000 forint keretösszeget határozott meg a teljes körű – a szárazkapu-bejáratot, a zárt udvart, a c alatt elhelyezkedő pincét és a felépítményt érintő – műszaki tartalomnak megfelelő kivitelezés tekintetében.

[14] A felperes 2019. január 7-én vállalkozási szerződést kötött a P Kft.-vel a társasház statikai és épületszerkezeti hibáinak kijavítási munkálataira, a társasház 4/2018.12.19. számú közgyűlési határozatában elfogadottak alapján bruttó 7.442.419 forint összegű vállalkozói díj kikötésével. A vállalkozó a munkát elvégezte, a díjat a felperes kifizette.

[15] A társasház közös tulajdonában és használatában álló eredeti fa bejárat kapu szerkezete 2012-ben megsérült, 2016-ra megrogyott, szétesett, a felperesnek ideiglenes kaput kellett felszereltetnie. A közgyűlés 6/2012.05.23. számú határozatával úgy döntött, a M Kft.-t bízta meg 5.738.463 forint + áfa vállalkozói díjért a társasház kapumozgató beléptető rendszerének, biztonsági, vagyonvédelmi rendszerének kiépítésével, a bejárat kapu javításával. A felperes 2017. június 20. napján kötött vállalkozási szerződést a M Kft.-vel a társasház bejárat kapu javítása, kapumozgató rendszer, vagyonvédelmi rendszer kiépítési munkálataira, a közgyűlési határozattal elfogadott vállalkozói ajánlat szerinti bruttó 7.287.848 forint vállalkozói díjért. A vállalkozó a munkát elvégezte, a bejárat kapu javítása 2017 nyarán megtörtént, az ezzel kapcsolatos javítási költség bruttó 1.091.485 forint volt.

[16] A felperes 2018. július 20-án előzetes bizonyítási eljárás elrendelése iránti kérelmet nyújtott be dr. KK közjegyzőhöz. A közjegyző 53015/Ü/936/2018/2. számú végzésével a szakértői bizonyítást elrendelte, igazságügyi szakértőként az O Kft. szakértői gazdasági társaságot rendelte ki. A szakértő feladatát képezte a bejárat kapu rohamos amortizációja okának feltárása, a kapu leszerelésével, ideiglenes kapu létesítésével és a kapu javításával összefüggő költségek kimunkálása. A szakértőnek elemeznie kellett továbbá, milyen okokra vezethető vissza a kapubejáró és az udvar burkolatának süllyedése és beszakadása, nevesíthető-e, hogy az egyes hibaokok kinek a szakszerűtlen, jogszerűtlen magatartásának az eredménye, illetve ennek hiányában kinek az érdekkörében merültek fel, milyen összeget tesz ki a feltárás, javítás költsége. A szakértőnek állást kellett foglalnia abban a kérdésben is, hogy a szárazkapubejáró jobb oldali pincerésében található szerkezeti károk mennyiben függenek össze a csapadékvíz- és szennyvízelvezető rendszer hibáival, és mekkora összegű a hibák javításának költsége. A szakértő az igazságügyi szakértői véleményt 2018. október 16. napján készítette el.

### **A kereseti kérelem és az alperes védekezése**

[17] A felperes 2019. április 5. napján előterjesztett keresetében 24.236.560 forint és ennek 2019. április 4-től járó késedelmi kamata megfizetésére kérte kötelezni egyetemlegesen az alpereseket.

[18] A kereseti kérelmét a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:519. §-ára, 6:524. § (1), 6:522. § (1) bekezdésére, (2) bekezdés *a)*, *c)* pontjára, 6:532. §-ára, 6:48. § (1) bekezdésére, 6:520. és 5:74. §-ára, a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Thtv.) 16. §-ára, 23. § (1) bekezdésére, az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységekkel kapcsolatos építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokról szóló 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 16-25. §-ára, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 32. és 34. §-ára

alapította. Utóbb hivatkozott a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 99. §-ára, 140. § (1), 339. § (1), 344. § (1), (2), 355. § (1), (2), (4), 301. § (1), (2) bekezdésére.

[19] Álláspontja szerint az I. rendű alperes – mint tulajdonostárs – a közös tulajdon tárgyainak birtoklására, használatára vonatkozó jogait a bérleti szerződés keretében részben a II. rendű alperesnek átengedte. A II. rendű alperes – mint bérlő – a közös tulajdonú épületberendezésre történő rácsatlakozással és a közös tulajdonú épületrész átalakításával járó munkálatokat jogellenes módon végezte, a hibásan kialakított szennyvíz- és csapadékvíz-elvezető rendszert üzemeltette, azaz folyamatos károkozó magatartást valósított meg. Az I. rendű alperes az átalakítási munkálatokhoz ugyan hozzájárult, de kellő gondossággal sem azt, sem pedig az üzemeltetést nem ellenőrizte.

[20] Az alperesek elévülési kifogásával összefüggésben vitatta, hogy a károkozó magatartások 2003. és 2012. évekre korlátozódnának, 2016-ban következett be az udvari burkolat használhatatlanná válása és a bejárati kapu teljes szétesése, a kár a javítási költségek megfizetésével keletkezett, ezért megállapítható, az igényérvényesítés a régi Ptk. 324. § (1) bekezdése és a Ptk. 6:22. § (1) bekezdése alapján elévülési határidőn belül történt.

[21] Mindkét alperes a kereset elutasítását kérte, vitatva annak a jogalapját és összecszerúságát is. Hivatkoztak arra, hogy a keresettel érvényesített követelésre a régi Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni. Védekezésüket a régi Ptk. 324. § (1), 325. § (1), 326. § (1), 360. § (1) bekezdésére, 342. §-ára alapították, míg az I. rendű alperes hivatkozott még a 339. § (1) bekezdésére, 340. §-ára is.

[22] Az I. rendű alperes a követelés elévülését állította, miután a felperesi tényelőadás szerint a károkozás 2003-ban történt, az öt éves elévülési idő 2008-ban eltelt.

[23] A felperes által megjelölt károkozó magatartás időpontjában az ingatlan az I. rendű alperes kizárólagos tulajdonában állt, további tulajdonosokat csak az ingatlan társasházzá alakításával egyidőben, 2008. szeptember 18-án jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba. Amennyiben az I. rendű alperes bármilyen károkozó magatartást tanúsított volna, úgy azt csak a saját terhére tette. A felperes 2008. február 14-ét megelőzően nem létezett, így a vélt károkozás időpontjában sem, a felperesnek kára sem keletkezhetett. Nem vitatta, a II. rendű alperesnek a c és üzem létrehozásához szükséges munkálatokhoz a tulajdonosi hozzájárulást megadta. Nem volt elvárható, hogy előre lássa, a II. rendű alperes tevékenységével összefüggésben kár keletkezik, különös tekintettel arra, hogy a munkálatok szakhatósági engedélyek alapján, szakhatósági felügyelet mellett valósultak meg. A tulajdonosi hozzájárulás kiter arra, hogy a bérlő kötelezettsége a pince átalakítási munkálatai alatt a víz távoltartása, a szivárgórendszer esetleges helyreállítása. A felázott talajról, az esetleges hibás kivitelezésről 2017-ben, a feltárási munkálatok során szerzett tudomást, ekkor derült ki a hibajelenség oka, ekkor következett be a kára. Mindemellett a felperes kárenyhítési kötelezettségének nem tett eleget. Utalt arra is, a kapu elhasználódásával összefüggésben semmiféle károkozó tevékenységet nem folytatott.

[24] A felperes az általa érvényesített kártérítési igényt a közös költségből, illetőleg célbefizetésekből fedezte, így az I. rendű alperes a tulajdoni hányadának megfelelő 10.920.994 forintot már teljesítette. Hivatkozott arra is, hogy a kereseti kérelem alapját képező munkálatok jelentős része nem kapcsolódik szorosan a társasház udvarán szükségessé vált szennyvízhálózattal összefüggő felújítási munkálatokhoz.

[25] A II. rendű alperes előadta, hogy a felperes által állított tények – a talajvizet összegyűjtő és elvezető drénrendszer a 2003. évben történő megszüntetése, a kapu szerkezetének 2012-ben bekövetkezett sérülése – alapján a felperes kártérítési igénye elévült, az öt éves elévülési idő 2008-ban és 2017-ben eltelt. Álláspontja szerint az elévülés nyugvása kizárt, miután a felperest az igényérvényesítésben semmi sem akadályozta, ami menthető okot jelenthetne. A drénrendszer kijavításához a felperes 2017. április 28-án hozzákezdett, míg a kapu kijavításának szükségességét már 2012. május 23-án felismerte, és a javítást 2017. június 20-án meg is rendelte, tehát a felperes 2017. április 28. és június 20. napjától kezdődően az igény érvényesítésében nem volt akadályozva. A kereset 2019. évben történő benyújtásáig mindkét igény vonatkozásában több mint egy év eltelt, a követelések elévültek, bírósági úton nem érvényesíthetőek.

[26] A felelőssége nem áll fenn, miután az I. rendű alperes építésügyi hatáskörében eljárva szakszerűen és maradéktalanul eleget tett a jogszabályban előírt ellenőrzési és engedélyezési kötelezettségének, az építési tevékenységet annak befejezésekor korlátozás nélkül jóváhagyta. Amennyiben az építési tevékenysége károkozó volt, a károkért akkor sem állna fenn a felelőssége, mert az épület tulajdonosa azt jóváhagyta [rég. Ptk. 342. § (2) bekezdés]. Mindemellett vitatta a drénrendszer vonatkozásában a károkozó magatartását, mert azt kifogástalan működéssel, minden jogszabályi követelménynek megfelelően alakította ki, kötötte be, működtette. A beruházást kizárólag a saját bérleményében hajtotta végre. Nem értett egyet azzal a hivatkozással, hogy bérelői magatartása alkalmas volt a patkányok elszaporodásának előidézésére, a felperes e körben sem a patkányok elszaporodását, sem a magatartása közötti okozati összefüggést nem bizonyította. Az I. rendű alperessel kötött bérleti szerződés alapján jogosult az ingatlan kapujának használatára, a saját és az alkalmazottai használata mindig rendeltetésszerű volt. A kapu semmilyen meghibásodása nem vezethető vissza a jogellenes magatartására, miután ilyet nem folytatott.

[27] Sérelmezte, a perben kirendelt szakértő vízjogi, vízügyi kompetenciával nem rendelkezik, szakvélemény adására a jelen ügyben nem jogosult. A szakvélemény az igazságügyi szakértőkről szóló 2016. évi XXIX. törvény (a továbbiakban: Szaktv.) 2. §, 47. § (4) bekezdés e) pontjának megsértésével készült, bizonyítékként nem használható fel a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 316. § (1) bekezdés a), d) pontja alapján. Kiemelte, hogy a szakértői vélemény alapját képező „szakvélemények” készítői nem szerepelnek a szakértői névjegyzékben, az általuk elkészített okiratok mint előzetes vizsgálati eredmények sem lettek volna felhasználhatóak a szakértői vélemény elkészítése során.

#### **Az első- és másodfokú ítélet**

[28] Az elsőfokú bíróság kötelezte a II. rendű alperest, hogy fizessen meg tizenöt napon belül a felperesnek 24.236.560 forintot, ezen összeg után 2019. április 4. napjától a kifizetés napjáig járó időre, a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatot azzal, hogy ezen összegből 13.315.566 forint és ennek 2019. április 4. napjától számított késedelmi kamata megfizetésére az I. rendű alperes a II. rendű alperessel egyetemlegesen köteles. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

[29] A felperes aktív perbeli legitimációját érintő alperesi kifogást alaptalannak minősítette. A közös tulajdonban bekövetkezett károk és az ebből fakadó reparációs igény olyan a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogosultság, ami a közös tulajdonra vonatkozó ügyek intézése során merül fel, így e körben a társasház perbeli jogképessége fennáll.

[30] Az alperesi védekezésre tekintettel vizsgálta az elévülés kérdését, és helyesnek tartotta a felperesnek a kártérítési igény elévülése kapcsán kifejtett álláspontját. A felperes a 2017. július 26-án megtartott társasházi közgyűlésen meghozott 4/2017.07.26. számú határozattal határozta el a belső udvar és a kapubejáró két ütemben történő teljes feltárását, így csak az azt követően megvalósított teljes feltáráskor került abba a helyzetbe, hogy a hibajelenség okát megismerje (rég. Ptk. 326. §), így módon a károkozó magatartás és a kár bekövetkezése eltérő időpontra esik. Így a rég. Ptk. 324. § (1) bekezdése szerinti öt éves elévülési idő nem telt el.

[31] A felperes a keresetét a rég. Ptk. 339. § (1) bekezdésére alapította.

[32] Az I. rendű alperessel szemben a 2015. évi közgyűlési határozatban előírt pénzbefizetési kötelezettség elmulasztása körében felhívott felelősségén túl a felperest terhelte az általa nevesített II. rendű alperesi tevőleges, I. rendű alperesi mulasztásban megnyilvánuló károkozó magatartás és az azokkal okozati összefüggésben álló kereset szerinti kára bizonyítása.

[33] Nem fogadta el azt az alperesi kifogást, hogy PS igazságügyi szakértő megfelelő kompetenciával ne rendelkezne. A szakértő a bíróság által feltett kérdésekre egyértelmű választ adott, a felek indítványára a szakvéleményét több ízben pontosította, a becsatolt okiratokkal szinkronban álló válaszokat adott, személyes meghallgatása során koherens egészé tette a szakvéleményét. Az elsőfokú bíróság a Pp. 315. § (1) bekezdése szerinti hibától mentes szakvéleményt az ítélezése alapjául elfogadta. Az aggálytalan szakértői véleménnyel szemben az alperesek bizonyítási érdeke volt a szakértői bizonyítás indítványozása, amit a II. rendű alperes bírói tájékoztatás ellenére kifejezetten elutasított.

[34] A II. rendű alperesnek a rég. Ptk. 339. § (1) bekezdésére alapított, a 2003. évben a c kialakítása során a szivárgó drénrendszernek és átemelő aknának, ezzel összefüggésben a csapadékvízvezető rendszernek az átépítése körében fennálló kárfelelősségét megállapította, mert a kivitelezés az engedélyezési tervektől eltérően, szakszerűtlenül valósult meg, ami miatt a II. rendű alperes károkozó magatartása és a társasházban beállott kár közötti okozati összefüggés szakértői vélemény alapján megállapítható.



[35] Az elsőfokú bíróság a szárazkapu tönkremenetelével kapcsolatos felperesi igény körében a II. rendű alperes felelősségét a régi Ptk. 339. § (1) bekezdése alapján megállapította annak a személyközlekedésen felüli az anyagmozgató tevékenység során történt alkalmazása, a talaj felvizesedése és a II. rendű alperes üzleti tevékenysége kapcsán elszaporodott patkányok által kialakított rágszálójáratok miatt. A szennyvízvezeték 2013-ban történt igazolt szakszerűtlen kivitelezése miatt is a régi Ptk. 339. § (1) bekezdése szerint köteles a II. rendű alperes helyt állni.

[36] A szakvélemény alapján az elsőfokú bíróság a keresetet a II. rendű alperessel szemben a régi Ptk. 355. § (1)-(2) és (4), 360. § (1) és 301. § (1) bekezdése szerint alaposnak ítélte.

[37] Az I. rendű alperes kárfelelősségét a c kialakítás, a szárazkapu tönkremenetele, a talaj felvizesedés miatt a rágszálójáratok kialakulása és a szennyvízvezeték szakszerűtlen kialakítása körében a régi Ptk. 339. § (1) bekezdése alapján állapította meg, minthogy az I. rendű alperes mint tulajdonostárs az általa bérbe adott tulajdoni hányad vonatkozásában a bérlő által tanúsított károkozó magatartásért a helyiségbérleti szerződés 10. pontja alapján helyt állni tartozik.

[38] A kárfelelősség csak a fennálló 4.506/10.000 tulajdoni hányadát meghaladó részben terhelheti, ezért az elsőfokú bíróság az I. rendű alperest a II. rendű alperessel együtt a további 5.494/10.000 tulajdoni hányadra eső 13.315.566 forint és járulékai erejéig marasztalta a régi Ptk. 344. § (1) bekezdése alapján.

[39] A közgyűlési határozatnak a Thtv. 42. §-a alapján történt bíróság előtti megtámadása mint törvényes jogérvényesítés vonatkozásában az I. rendű alperest a Ptk. 6:519. §-a alapján kárfelelősség nem terheli, e körben az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította.

[40] A felajánlott tanúbizonyítást, minthogy az ügy eldöntése szempontjából szükségtelennek találta, az elsőfokú bíróság mellőzte.

[41] Az ítélet ellen az alperesek fellebbeztek.

[42] A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintve, a megfellebbezett rendelkezéseit megváltoztatta, és a keresetet elutasította.

[43] Rögzítette, hogy a felperes kereseti kérelmét a régi Ptk. 339. § (1) bekezdésére alapította, ezért az ő bizonyítási érdeke volt a kár bekövetkezte, összepszerűsége, az alperesek jogellenes magatartása és az okozati összefüggés bizonyítása alperesenként és káreseményenként, míg a felelősség alóli kimentés tekintetében a bizonyítás az alpereseket terhelte.

[44] Az alperesek az elsőfokú bíróság által aggálytalanként elfogadott O Kft. által adott szakértői véleményt fellebbezésükben aggályosnak tartották részben a szükséges kompetencia hiánya, részben a szakértői vélemény tartalmi hiányosságai és helytelen következtetései miatt. A másodfokú bíróság a szakvélemény aggályosságát illetően azért nem foglalt állást, mert az elévülés kérdésében az elsőfokú bíróságtól eltérő álláspontra jutott.

[45] Az elévülés tisztázásánál abból a feltételezésből indult ki, mintha a felperes kereseti követelésének jogalapja, az alperesek kártérítési felelőssége, az alperesi jogellenes magatartás, a kár bekövetkezte és az okozati összefüggés, valamint ezek felperes által állított tényállási elemei valósak lennének.

[46] A régi Ptk. 326. § (1) és 360. § (1) bekezdéséből kiindulva a másodfokú bíróság rámutatott, hogy a felperes tényállítása szerint a károsító folyamatot a II. rendű alperes bérleményében 2003-ban megvalósult átalakítási munkák és ennek során az eredeti szivárgórendszer megbontása, másrésztől az ingatlan bejárat kapujának 2003 óta tartó folyamatos használata indította el. A kár (a szárazkapu-bejáró, a belső udvar burkolatának, a szárazkapu jobb oldali pincerésének, illetve a kapu károsodása) a folyamatos vizesedés, illetve a kapu használata miatt a 2003-ban elkezdődött jogellenes magatartáshoz képest későbbi időpontban következett be. A kár időpontja, a szárazkapu-bejáró, a belső udvar burkolata, a pince esetében 2012. évben határozható meg, ugyanis a felperes egyik tulajdonosa már 2013-ban ismeretlen tettes ellen feljelentést tett ugyanezen károk mint rongálás miatt. A kaput érintő kár 2012-re szintén bekövetkezett, miután a felperes közgyűlése már 2012. május 23-ánán meghozott 6. számú határozatával a kapu kijavításáról döntött. Az öt éves elévülési idő a kár bekövetkeztétől, azaz legkésőbb 2012. december 31. napjától, míg a kapu esetében 2012. május 23. napjától kezdődik.

[47] A régi Ptk. 326. § (2) bekezdésében szabályozott elévülés nyugvását illetően a jogerős ítélet rámutatott, hogy annak megszűnte szempontjából annak van jelentősége, mikor került a károsult minden tekintetben a követelése érvényesíthetőségének a helyzetébe, mikor jutott teljeskörűen az igényérvényesítéshez szükséges információk birtokába (EBH 2004.1120.).

[48] A szárazkapu-bejáró, az udvar burkolatának süllyedése, a pince károsodása tekintetében 2017. április 28-án készült talajvizsgálati jelentést a burkolat-beomlások, süllyedések okaként a laza altalajt, az elvizesedést jelölte meg. A felperes közgyűlése a 4/2017.07.26. számú határozattal döntött, hogy a teljes körű feltérési és javítási munkákra vállalkozási szerződést köt. A kivitelezés során a felperes megbízási szerződést kötött a statikai, tartószerkezeti szakvélemény elkészítésére a károsodás okainak feltérásával, a javítás műszaki megoldásának kidolgozásával. A K-P Bt. a 2017. szeptember 29-én kelt szakvéleményében a kár eredőjeként lényegében a 2003-as szakszerűtlenül elvégzett átalakítási munkákat határozta meg. A felperes 2017. november 8-án közgyűlést tartott, ezen határozataival elfogadta a statikai építészeti szakvéleményt, a hibák kijavítására tett javaslatot, és határozattal döntött arról, hogy a belső udvar süllyedése, beszakadása miatt feltárt hiba kijavításával felmerült költségeket, kárt áthárítja az I. rendű alperesre mint tulajdonostársra, illetve a II. rendű alperesre mint az udvarban szakszerűtlenül és tervtől eltérően, valamint engedély nélkül beavatkozásokat végző bérlőre. A közgyűlés 7.500.000 forint keretösszeget határozott meg a szárazkapu-bejáratot, a zárt udvart, a c alatt elhelyezkedő pincét és a felépítményt érintő műszaki tartalomnak megfelelő kivitelezés teljes körű elvégzésére. A felperes számára tehát legkésőbb 2017. november 8-án a kártérítési igény

értévesítéséhez szükséges összes elem, azaz a jogellenes magatartás, a kár bekövetkezte és összege, a károkozó személye, illetve az okozati összefüggés ismert volt.

[49] Az ingatlan kapuja vonatkozásában a felperes annak javítását már 2012. május 23-án eldöntötte, 2017. június 20-án kötött vállalkozási szerződést, és ennek eredményeként 2017 nyarán a vállalkozó a kaput kijavította. A felperes a kapu károsodását illetően 2017 nyarán minden olyan információ birtokában volt, ami alapján az alperesekkel szemben a kártérítési igényét bíróság előtt értévesíthette volna.

[50] Az előzetes bizonyítás során, 2018. október 16-án kelt szakértői vélemény nem tartalmaz a felperes igényértévesítéséhez szükséges olyan megállapításokat, amelyekről a felperes korábban ne szerzett volna tudomást, így e szakértői vélemény az elévülés nyugvásaként nem vehető figyelembe.

[51] A felperes 2017. november 8-ától, illetve 2017 nyarától kezdődő egy évig kártérítési igényét az alperesek ellen értévesíthette volna, a 2019. április 5-i perindítás elkészt, a felperes követelése mindkét alperessel szemben, mindkét kárigény tekintetében elévült, ezért az elsőfokú ítéletet megváltoztatva a másodfokú bíróság kereset elutasította.

[52] A követelés elévülésére figyelemmel az alperesek fellebbezésében felhozott további kifogásokat, amelyek a felelősségük hiányára, a szakvélemény aggályosságára vonatkoztak, a másodfokú bíróság érdemben nem vizsgálta.

### **A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem**

[53] A felperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását, másodlagosan másodfokú bíróság utasítását kérte új eljárásra és új határozat hozatalára.

[54] Megsértett jogszabályi rendelkezésként régi Ptk. 326. § (1), (2), 360. § (1) és 339. § (1) bekezdését jelölte meg, továbbá hivatkozott a Legfelsőbb Bíróság Mfv. 10.767/2010/4. - EBH 2011.2336., Pfv.III.22.097/2002. - BH 2005.104., a Kúria Pfv.21.459/2011/4. - EBH2012.P.8. számú döntésétől jogkérdésben való eltérésre [Pp. 413. § (1) bekezdés c) pont].

[55] Előadta, hogy igényét három műszakilag jól körülhatárolható, és hatásmechanizmusában, műszaki jellemzőiben egymástól jelentősen eltérő hibajelenségre alapozta: a szárazkapu-bejáró és a belső udvar térburkolatának beszakadására, megsüllyedésére, a szárazkapu-bejárattól jobb oldalra eső pincerész fém áthidalásainak statikai meggyengülésére, a bejárati nagykapu szétesésére, megsemmisülésére. Azzal egyetértett, hogy a károkozó magatartás és a kár bekövetkezése egymástól időben elvált. A jogerős ítélet azonban jogszabálysértően alkalmazta a régi Ptk. 360. § (1) bekezdését, a kár bekövetkezte és az elévülés kezdő időpontját iratellenesen és önkényesen határozta meg.

[56] A kár bekövetkezte mindhárom hibajelenség esetében hosszú folyamat eredménye.

[57] A térburkolat esetében a csapadékvíz-elvezető és szivárgó drénrendszer a szakszerűtlen kialakítás miatt egyre kevésbé töltötte be funkcióját, a térburkolat süllyedése, beszakadása ennek következményi kára. A szórványosan jelentkező hibajelenség – néhány térburkolati elem megsüllyedése – önmagában nem utal kárra. Bekövetkezett kárrá akkor vált, amikor a süllyedés, beszakadás nagy területen előállt, felületi javítással nem volt javítható, mert ismételten, ugyanazon a helyeken kiújult, a hibajelenség véglegesen kialakult. Ez az állapot a térburkolat esetében 2016. évben állt elő. A szakszerűtlenül átalakított csapadékvíz-elvezető rendszer elégtelen működése fokozatosan okozta a kimosódást, felázást, felvizesedést, ami a teljes összeroskadással vált véglegessé.

[58] Az Mfv.10.767/2010/4. számú döntésre azzal összefüggésben hivatkozott, hogy a következetes ítélkezési gyakorlat szerint a követelés a kár bekövetkezésekor esedékessé válik, és e döntés analógiájára a perbeli esetben a kis kiterjedésű süllyedés, vagy néhány térburkolati elem kimozdulása még nem tekinthető a károsodás bekövetkeztének. A véglegesen kialakult kár a térburkolat rendeltetésszerű használatának teljes ellehetetlenülésével következett be. A jogerős ítélet ezzel ellentétes. A perbeli esetben a kár csak nagy költségű, bontással járó feltárás után volt azonosítható. Szembemegy a gazdasági ésszerűséggel, ezért életszerűtlen, hogy a károsult néhány téglányi területet érintő süllyedés esetén a csapadékvíz-elvezető rendszer egészére kiterjedő, nagy költségű feltárást végeztesen. A jogerős ítélet szerint azonban a károsult elveszti az igényérvényesítéshez való jogát, amennyiben a bagatell hibák jelentkezését követően nem kezdi meg a vélelmezett kár nagy költséggel járó azonosítását.

[59] A jogerős ítélet szerint a térburkolatban jelentkező kár időpontja azért határozható meg 2012. évben, mert a felperes egyik tulajdonosa 2013-ban ugyanezen károk miatt tett feljelentést ismeretlen tettes ellen rongálás miatt. A feljelentés azonban nem található meg a peres iratok között. A perben azonosított tények a térburkolati kár bekövetkeztének 2012. évi időpontját nem támasztják alá.

[60] Ugyancsak nem támasztja alá peradat, hogy a jobb oldali pinceszakasz vizesedés miatti szerkezeti, statikai meghibásodásai 2012. évben már fennálltak. A jogerős ítélet nem adja okát, milyen peradatokból jutott erre a következtetésre. A felperes a károk 2016. évi bekövetkeztét állította, amit a K-P Bt. 2017. szeptember 29-én kelt véleményével igazolt. Az alperesek sem hivatkoztak arra, hogy ezek a károk már korábban, 2012-ben fennálltak.

[61] A szárazkapu esetében a kapu teljes megsemmisülésére alapította az igényét. A kapu szétesése mint véglegesen és javíthatatlanul bekövetkezett kár 2016-ban állt elő. A véglegessé váló kár a kapu teljes szétesése, rendeltetésszerű használatra alkalmatlanná válása volt. A kereset a kapu szerkezeti javítása, megsemmisült elemeinek pótlása, cseréje során felmerült költségekre irányult, ezek 2016-ra álltak elő.

[62] A károkozó magatartás fokozatosan, rejtetten a földfelszín alatt fejtette ki hatását, és a kár bekövetkezte ezen folyamat alapján kialakuló végleges állapot beállta volt. A jogerős ítélet a régi Ptk. 360. § (1) és 326. § (1) bekezdésének jogszabálysértő és önkényes alkalmazásával jutott arra a következtetésre, hogy az elévülés kezdő időpontja 2012. december 31., illetve 2012. május 23. napja, szemben a felperesi állítással, amely szerint a

károk 2016. év folyamán következtek be, így az elévülés kezdő időpontjaként 2016. december 31. napját lehet figyelembe venni.

[63] Megsértette a jogerős ítélet a régi Ptk. 326. § (2) bekezdését is. A felperes a különböző eljáró szakemberek sokszor ellentmondásos műszaki véleménye között igyekezett a kárt és annak körülményeit felderíteni. A szennyvíz- és csapadékvíz-elvezető rendszer feltárása során a K-P Bt. által készített statikai és tartószerkezeti szakvélemény fő célja az volt, hogy rögzítse a feltárt állapotot, és a kijavítás során nyújtson segítséget a felperesnek, adjon műszaki megoldást a kijavításhoz, készítse el a statikai- és tartószerkezeti szakvéleményt, térjen ki a károsodások okainak feltárására, a helyszínen tapasztaltak alapján állapítsa meg a szerkezeti károsodásokat, tegyen javaslatot a szerkezeti (és építészeti) megoldásra, a szükséges megerősítésekre, javítási munkákra.

[64] A Legfelsőbb Bíróság Pfv.III.22.097/2002. számú döntése rámutatott, hogy régi Ptk. 326. § (2) bekezdésének jogszabálysértő alkalmazását jelenti, ha az elévülés nyugvásának megszűnése szempontjából a károsult nincs az igényérvényesítéshez szükséges valamennyi információ birtokában. A 2017. november 8-án és 2018. május 7-én megtartott társasházi közgyűlési jegyzőkönyvekből kitűnően a felperes az I. rendű alperessel kiértékelte a műszaki feltárás során beszerzett adatokat, a K-P Bt. által készített statikai és tartószerkezeti szakvéleményt. A felperes a tulajdonostársakkal, így az I. rendű alperessel a költségek viseléséről egyezségi tárgyalásokat folytatott.

[65] Az elsőfokú bíróság helyesen alkalmazta a Kúria Pfv.21.459/2011/4. számú döntését. E szerint az igényérvényesítéshez szükséges, bonyolult megítélésű tény azonosítása esetén szükség lehet arra, hogy a jogosult szakértő bevonásával tisztázza e tényeket. A másodfokú bíróság részleteiben nem értékelte ki a műszaki vizsgálatok eredményeit, és tévesen jutott arra a következtetésre, hogy a felperes 2018. november 8-án az igényérvényesítéshez szükséges minden elem birtokában volt. Nem rendeltetésének megfelelően alkalmazta a régi Ptk. 339. § (1) bekezdését, azon belül az okozati összefüggés megítélhetőségét. A felperes nem volt tisztában a károkozó személyével, hiszen több bérlői átalakítás is történt. A tervek hiánya, a hosszú idő alatt bekövetkező avulás, az ingatlanban meglévő objektív adottságok (elhagyott falazott csatorna, talajvíz szintje) és a károkozó magatartás különböző mértékben közrehatottak a kár kialakulásában.

[66] Ezen felül a 2017. november 8-i közgyűlési jegyzőkönyvbe foglalt egyezségi tárgyalás alkalmas az elévülés nyugvásának megállapítására.

[67] Mindkét alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte.

[68] Az I. rendű alperes rögzítette, hogy a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által felvett tényállást kiegészítette, és a peres felek nyilatkozatai, a tanúvallomások, valamint a rendelkezésre álló okirati bizonyítékok adatai, a szakvélemény, a műszaki adatok egymással való egybevetése alapján állapította meg a jogvita érdemi elbírálásához szükséges tényállást.

[69] A Pp. 406. § (1), 424. § (1) és (2) bekezdése alapján álláspontja szerint a jogerős ítélet nem megalapozatlan (a tényállás nem feltáratlan, nem iratellenes, nem okszerűtlen, nem tartalmaz logikai ellentmondást). Nem állapítható meg jogszabálysértés akkor, ha a felülvizsgálati kérelem a bizonyítékok okszerű mérlegelését támadja, a felülvizsgálati eljárásban nincs helye felülmérlegelésnek.

[70] A másodfokú bíróság a helyes tényállás megállapítása érdekében azt részben kiegészítette, a rendelkezésre álló okirati és műszaki bizonyítékok alapján újra egybevetette, és azokat a maguk összességében értékelte, továbbá az elsőfokú bírósággal ellentétben, helyesen alkalmazta meg az elévülés szabályait. Nem merülhet fel, hogy a jogerős ítélet esetlegesen a bizonyítás anyagától eltérő tényállást állapított meg, vagy iratellenes lenne, vagy a bizonyítékok egybevetése és értékelése kirívóan okszerűtlen, logikailag ellenétes lenne. Hivatkozott arra, hogy a Pp. által biztosított lehető legszélesebb körben megtörtént a bizonyítási eljárás.

[71] A felperes az elévülés egyes szabályai és a kártérítési felelősség szabálya megsértését állította, továbbá az elsőfokú ítéletnek három korábbi felülvizsgálati határozattal való ellentétes voltát. Az I. rendű alperes szerint azonban e három döntésben írt elveket a jogerős ítélet nem sértette meg.

[72] A felülvizsgálati kérelem szerint is a károkozó magatartás a II. rendű alperesnek a c kialakítása során végzett tevékenysége volt. A felperes a károsodás bekövetkeztét, a károkozás idejét valamennyi korábbi előadásában is 2003. évben jelölte meg, az I. rendű alperes vonatkozásában, a konkrét károkozó magatartás módja azonban mindvégig hiányzik. A felperes már a keresetlevelében kiemelte, hogy az ingatlan a 2000. évben jelentős felújításon esett át. Jelentős körülménynek minősítette, hogy ebben az időben az ingatlan az I. rendű alperes kizárólagos tulajdonát képezte. A felperes az I. rendű alperest illetően aktív károkozó tevékenységet nem jelölt meg, károkozó magatartását mulasztásnak tekintette, mert 2003-ban a II. rendű alperesnek az ingatlanban végzett átalakítási tevékenységét tudomásul vette, abban az időben, amikor a teljes ingatlannak egyszemélyi tulajdonosa volt, és a felperes még nem létezett. A jelen ügyet generáló két magánszemély tulajdonos az épület lakásingatlanait már a megtekintett állapotban vásárolták meg, így ismeretük volt a közös tulajdonú ingatlanrészek állapotáról is.

[73] Az alperesek már az elsőfokú eljárásban hangsúlyozták az elévülés problematikáját, amit a másodfokú bíróság helyesen értelmezett.

[74] A II. rendű alperes ellenkérelmében utalt arra, hogy a kötelmek, amelyekre a felperes az igényét támasztja, 2003-ban, illetve 2012-ben jöttek létre, amelyek elévültek. A drénrendszer (szárazkapu-bejáró, belső udvar burkolatainak, illetve a pincerész vizesedése) vonatkozásában a felperes által állított károkozás 2003. évben történt, a kapu vonatkozásában 2012. évben. Az első tekintetében 2008-ban, a második tekintetében 2017-ben letelt az öt éves elévülési idő.

[75] A II. rendű alperes szerint jelen ügyben az elévülés nyugvása kizárt, hiszen a II. rendű alperes állítólagos károkozó magatartását az I. rendű alperes mint kizárólagos tulajdonos a

felperes által is állítottnan folyamatosan ellenőrizte, figyelemmel kísérte. Az igény érvényesítésének semmilyen akadálya nem állt fenn, ami menthető okot jelenthetne.

[76] Ha a követelés mégis, bármilyen okból nyugodott volna, a keresetlevél benyújtásának időpontjáig az elévülés esetleges nyugvása alapján biztosított további egy éves határidő is eltelt, hiszen 1.) a drénrendszerrel kapcsolatos kijavítási tevékenységhez a keresetlevélhez csatolt 11. számú melléklet szerint 2017. április 28-án hozzáfűzött, vagyis ekkor már semmi sem akadályozta az igény érvényesítésében, 2.) a kapu kijavításának szükségességét a keresetlevélhez csatolt 23. számú melléklet szerint 2012. május 23-án felismerte, és a 24. számú melléklet szerint 2017. június 20-án a kijavítást meg is megrendelte. A kereset benyújtásáig mindkét igény vonatkozásában több mint egy év telt el, vagyis a követelések elévültek, bírósági úton nem érvényesíthetők.

[77] A felperes csatolta MP szakértő 2014. március 11-én kelt szakértői véleményét, amelynek alapjául a 2013. november 27-én megtartott helyszíni szemle szolgált. A felperes – és annak többségi tulajdonosa – a hibáról 2013. évben már tudott, de 2017. évig semmit sem tett annak érdekében, hogy azokat feltárja. A M-féle szakértői vélemény elkészültétől a keresetlevél benyújtásáig is eltelt öt év.

[78] A II. rendű alperes hivatkozott a régi Ptk. alkalmazása során még irányadó PK 51. számú állásfoglalásra. A kártérítési követelés elévülése a károsodás bekövetkezésével kezdődik. Ha a károsodás nem követi nyomban a károsító magatartást, hanem később áll be, az elévülést a károsodás bekövetkeztétől kell számítani, mert a kártérítés ekkor válik esedékessé. A régi Ptk. 326. §-ában és 360. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezésekkel nem fér össze olyan jogértelmezés, hogy ha a károsodás ténye csak később derül ki, az elévülést attól az időponttól kell számítani, amikor a károsult a károsodásról tudomást szerzett, illetőleg tudomást szerezhetett.

[79] Az elévülés a jogérvényesítés elhanyagolásának, a jogok érvényesítése tekintetében fennálló közömbösségnek a hátrányos következménye, a károsodásról való későbbi tudomásszerzésnek az elévülés szempontjából jelentősége van. Ha a károsult kárának bekövetkeztéről nem tud, és a körülményekre tekintettel azokról nem is kell tudnia, ez – legalábbis a tudomásszerzésig – kétséggkívül menthető okból akadályozza a követelésének érvényesítésében, a régi Ptk. 326. § (2) bekezdése alkalmazható.

[80] A jelen ügyben azonban tény, hogy a felperes legkésőbb 2013. évben tudott az érvényesített kárról. Az elévülés nem a hibajelenség okának a feltárásáig nyugszik, hanem a hiba felismeréséig, azaz a hibáról való tudomásszerzésig. A felperesnek 2013. évtől számított egy éven belül kellett volna a kárigényét érvényesíteni. Annak elfogadása mellett, hogy 2017. július 26-án értesült a kárról, az egy éves igényérvényesítési határidőt úgyszintén elmulasztotta, hiszen a keresetlevelet 2019. április 5-én nyújtotta be a bíróságra.

[81] A másodfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a kár időpontja a szárazkapu-bejáró, belső udvar burkolatainak, illetve a pincerész esetében 2012. évben határozható meg, míg az utcai kapu esetében 2012. május 23. napjában. A vizesedések kapcsán 2017. november 8. napjától, míg az utcai kapu esetében 2017 nyaratól kezdődően az elévülés nyugvásának

figyelembevétele mellett egy év állt rendelkezésre az igény érvényesítésére, amit a felperes elmulasztott.

[82] A felülvizsgálati kérelem tartalma szerint a bizonyítékok okszerű mérlegelését támadta, amire a felülvizsgálati eljárásban az egységes bírói gyakorlat szerint nincs lehetőség.

### **A Kúria döntése és jogi indokai**

[83] A felülvizsgálati kérelem a következők miatt nem alapos.

[84] A Pp. 406. § (1) bekezdése értelmében a jogerős ítélet felülvizsgálatát az ügy érdemére kiható jogszabálysértésre, illetve a Kúria közzétett határozatától jogkérdésben való eltérésre hivatkozással lehet kérni. Az e tárgyban irányadó 1/2016. (II. 15.) PK vélemény értelmében a felülvizsgálat rendkívüli perorvoslati jellegéből következik, hogy a Kúria kizárólag a felülvizsgálati kérelmet előterjesztő fél által megjelölt, tartalmában is kifejtett anyagi és eljárásjogi jogszabálysértéseket vizsgálhatja. A felülbírálat tartalmi és perjogi kereteit a felülvizsgálati kérelem határozza meg [Pp. 413. § (1) bekezdés *b), c)* pont, 1/2016. (II. 15.) PK vélemény 3., 4.].

[85] A Kúriának abban a kérdésben kellett döntenie, hogy a jogerős ítélet helyesen foglalt-e állást a felperes kártérítési követelése(i) elévüléséről.

[86] E körben hangsúlyos körülmény, hogy a felperes a másodfokú bíróság által megvalósított eljárási szabálysértésre nem hivatkozott, így a jogerős ítélet tényállása nem érinthető, az abban foglaltak nem mérlegelhetők felül. Tehát az sem érinthető, mikor vált a felperes számára észlelhetővé, felismerhetővé a károsodás.

[87] A szárazkapu-bejáró és a belső udvar burkolata tekintetében a felperes a 2003-ban végzett tevékenységből származtatta a károsodást, ami 2012-2013. évben már olyan szintet ért el, hogy a társasház egyik tulajdonosa ismeretlen tettes ellen rongálás miatt büntetőfeljelentést tett. Tehát a károkozás már megtörtént, amikor a feljelentést megtette, azt a felperesi közösség legkevesebb egyik tagja már észlelte. Az elrendelt nyomozás során beszerzett szakértői vélemény {ítélet [8] bekezdése} átfogó megállapításokat tett a szennyvíz-, csapadékvíz-elvezető, szivárgórendszer, a burkolatok tekintetében, és arra a következtetésre jutott, hogy a károsodások a szennyvíz-, csapadékvíz-elvezető, szivárgórendszer hibájával függnek össze. A szakértői vélemény 2014. március 11-én kelt, de az nem arról adott számot, hogy a kár bekövetkezett, hanem annak okáról. A feltárt meghibásodás javítására a felperes 2017. július 25. és augusztus 17. napján kötött vállalkozási szerződést. Itt rögzíti a Kúria, hogy a felperes arra jogot nem alapíthat, hogy maga a büntetőügyben tett feljelentés nem része a periratoknak, mivel ennek csatolása az ő érdekkörébe tartozott volna, miként ő csatolta a büntetőügyben beszerzett szakértői véleményt is.

[88] A bejárat kapu szerkezete 2012-ben megsérült, e tárgyban a felperes 2012. május 23-án már közgyűlési határozatot hozott konkrét vállalkozói díj melletti javíttatásról. Ehhez



képest a felperes a vállalkozóval csak több mint öt év után 2017. június 20-án kötött szerződést.

[89] A régi Ptk. 360. § (1) bekezdése szerint a kártérítés a károsodás bekövetkeztekor nyomban esedékes. A régi Ptk. 326. § (1) bekezdése értelmében az elévülés akkor kezdődik, amikor a követelés esedékessé vált. Ez annyit jelent, hogy a kártérítés esedékessé válása időben elválhat attól, mikor szerez a károsult a kárról tudomást. A perbeli esetben azonban valamennyi károsodás már 2012-ben nemcsak bekövetkezett, de a felperes számára észlelhető is volt. A jogerős ítélet helyesen jutott arra a következtetésre, hogy valamennyi perben érvényesített kár vonatkozásában az elévülési idő 2012-től számítandó.

[90] Ugyancsak helyesen foglalt állást a másodfokú bíróság az elévülés nyugvását illetően. A régi Ptk. 326. § (2) bekezdése kimondja, hogy ha a követelést a jogosult menthető okból nem tudja érvényesíteni, az akadály megszűnésétől számított egy éven belül – egyéves vagy ennél rövidebb elévülési idő esetében pedig három hónapon belül – a követelés akkor is érvényesíthető, ha az elévülési idő már eltelt, vagy abból egy évnél, illetőleg három hónapnál kevesebb van hátra. Abból a feltételezésből kiindulva, hogy a felperes nem tudta, igénye kivel szemben érvényesíthető – bár egyértelmű volt, hogy a II. rendű alperesnek tudta be azokat a cselekvéseket, amelyek a károsodáshoz vezettek –, legkésőbb 2017 novemberére minden hibajelenség tekintetében abba a helyzetbe került, hogy követelését érvényesíthesse. Téves az a megközelítés, hogy a 2017. novemberi közgyűlési jegyzőkönyvbe foglalt egyezségi tárgyalás alkalmas lenne az elévülés nyugvásának megállapításra, ez ugyanis nem jelent menthető okot az igényérvényesítés elmaradására. 2019. április 5. napjáig az elévülés nyugvására megszabott egy éves határidő letelt. A jogerős ítéletben a másodfokú bíróság tehát helyesen jutott arra a következtetésre, hogy a felperes követelése elévült.

[91] Az előző bekezdésben foglaltak ellenére rá kell mutatni, hogy a bejárat kapu szerkezeti sérülése már 2012-ben észlelhető volt, 2012. május 23-án közgyűlési határozatot is hozott a felperes a javíttatásról. A javítás elvégzésére a felperes több mint öt évvel később kötött szerződést, így maga is közrehatott abban, hogy a károsodás súlyosbodott.

[92] A felperes által megjelölt precedens ügyek közül az Mfv.10.767/2010/4. és a Pfv.III.22.097/2002. számú döntések – a meghozataluk idejére tekintettel – a Pp. 413. § (1) bekezdés c) pontja keretében nem hivatkozhatók, míg a Pfv.21.459/2011/4. (helyesen Pfv.IV.21.459/2011/3. számú ítélet jelen pert tárgyával semmilyen összefüggésbe nem hozható.

[93] Mivel a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben előadott okból nem volt jogszabálysértő, a Kúria a Pp. 424. § (1) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

[94] A Kúria a felülvizsgálati eljárásban az alperesek képviselőjével felmerült költségről a Pp. 364. §-a és 405. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 82. § (3), 83. § (1) bekezdése alapján határozott figyelemmel a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdésre, 4/A. §-ára.

[95] Az ítélet ellen a Pp. 407. § (1) bekezdés d) pontja szerint nincs helye felülvizsgálatnak.

### **Alkalmazott jogszabályok**

régi Ptk. 326.§ (1), (2), 360. § (1) bekezdés

### **A döntés elvi tartalma**

A felperes a másodfokú bíróság által megvalósított eljárási szabálysértésre nem hivatkozott, így a jogerős ítélet tényállása nem érinthető, az abban foglaltak nem mérlegelhetők felül. Így az sem érinthető, mikor vált a felperes számára észlelhetővé, felismerhetővé a károsodás. A kártérítés esedékessé válása időben elválhat attól, mikor szerez a károsult a kárról tudomást. A perbeli esetben valamennyi károsodás már 2012-ben nemcsak bekövetkezett, de a felperes számára észlelhető is volt. A jogerős ítélet helyesen jutott arra a következtetésre, hogy valamennyi perben érvényesített kár vonatkozásában az elévülési idő 2012-től számítandó, és így a kereset előterjesztéséig az elévülési idő letelt.

Budapest, 2022. március 29.

Dr. Döme Attila s.k. a tanács elnöke Dr. Madarász Anna s.k. előadó bíró Dr. Simonné dr. Gombos Katalin s.k. bíró Dr. Farkas Antónia s.k. bíró Dr. Tibold Ágnes s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő

.