



A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Pesti Központi Kerületi Bíróság

a dr. Székelyi Marianna ügyvéd /1124 Budapest, Apor Vilmos tér 11. I/4. szám/ által képviselt

/

szám/

felperesnek

a dr. Izsák Orsoiya ügyvéd /1072 Budapest, Klauzál tér 16. II/4. szám/ által képviselt

szám alatti Társasház alperes ellen

kártérítés iránt indított perében meghozta az alábbi

ÍTÉLETET

A bíróság a felperes keresetét elutasítja.

A bíróság kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 180.000.- Ft - azaz Egyszáznyolcvanezer forint - perköltséget.

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül a Fővárosi Bírósághoz címzett, de ennél a bíróságnál 4 példányban benyújtandó fellebbezésnek van helye.

Pesti Központi Kerületi Bíróság

A peres felek kérhetik a fellebbezés tárgyaláson kívüli elbírálását.

Ha a fellebbezés csak a kamatfizetésre, a perköltség viselésére vagy összegére, illetőleg a teljesítési határidőre vonatkozik vagy az ítélet indokolásával kapcsolatos, a fellebbező fél a fellebbezésében kérheti tárgyalás megtartását.

Ha a fellebbezésben vitatott érték a kettőszázezer forintot, vagy a kereseti kérelemben megjelölt követelés tíz százalékát nem haladja meg fellebbezésnek az első fokú eljárás szabályainak lényeges megsértésére vagy az ügy érdemi elbírálásának alapjául szolgáló jogszabály téves alkalmazására hivatkozással van helye.

A másodfokú eljárásban új tények állításának, illetve új bizonyítékok előterjesztésének helye nincs, kivéve, ha a tények előadására, illetve bizonyítékok előterjesztésére az első fokú eljárásban a bíróság eljárási szabálysértése vagy téves jogalkalmazása miatt nem kerülhetett sor.

Ha a fellebbezés a megjelölt hivatkozást nélkülözi, a másodfokú tanács elnöke a fellebbezést hivatalból elutasítja. A másodfokú bíróság az ügy érdemében tárgyaláson kívül határoz, a felek bármelyikének kérelmére azonban tárgyalást tart. Tárgyalás tartását a fellebbező fél a fellebbezésében kérheti.

INDOKOLÁS

A felperes tulajdonát képező és megbízottja a Kft. által bérbeadás útján hasznosított helyrajzi szám alatt nyilvántartott 141 nm alapterületű, háromszintes, /alagsor, földszint, félemelet és galéria/természetben a Budapest, kerület szám alatti társasházban található üzlethelyiség alagsori része a társasház szennyvízcsatornájának 2002. január 30-án történt dugulása következtében beázott.

Az alperesi társasház megrendelése alapján a Ép. Szerelő Bt. duguláselhárítással kapcsolatos tevékenységet, valamint egyéb vízszereelési munkálatokat végzett a társasház pincehelyiségében, ahol 2004. január 28-án a Bt. kivitelezésében ejtőcsőcsere is történt, kb. 5-6 méteres szakaszon.

A felperes megbízottja, a Kereskedelmi Kft., valamint a Bt. által 2000. október 31-én kötött üzletrész használati megállapodás alapján a fenti ingatlan alagsori helyiségének 19 nm-es részét 2000. november 01-től 2001. október 31. napjáig - a szerződés szerint havi 90.000.- Ft + áfa használati díj megfizetése ellenében a Bt., - míg az alagsori üzlethelyiség 25 nm-es részét 2000. november 15-től 2001. április 30-ig - a szerződés szerint havi 100.000.- Ft + áfa használati díj megfizetése ellenében az Kft. használta.

Pesti Központi Kerületi Bíróság

A felek mindkét szerződés vonatkozásában kikötötték a lejáratot követő meghosszabbítás lehetőségét, - azzal, hogy a meghosszabbítás feltételeiben írásban kell megállapodni.

Az Kft. 2001. május-június hóra havi 60.000.- Ft + áfa összegű használati díjat fizetett meg az üzlethelyiség hasznosításával megbízott Kft.-nek.

A felperes végleges keresetében 4.500.000.- Ft, valamint ezen összeg 2004. január 28. napjától a kifizetés napjáig járó, a Ptk. 301.§. /1/ bekezdésében meghatározott mértékű késedelmi kamata, valamint perköltség megfizetésére kérte kötelezni az alperest a Ptk. 339.§. alapján.

Arra hivatkozott, hogy az alperesi Társasház jogellenesen járt el, mikor a 2001. májusa és 2004. január 28. között hullámokban jelentkező, folyamatos beázások ellenére sem gondoskodott a társasház műszakilag nem megfelelő szennyvízcsatornájának, - a felperes által beszerzett szakértő által előterjesztett szakvélemény előírásainak megfelelő végleges kijavításáról. A beázások következtében a Bt. 2001. májusától 90.000.- Ft helyett havi 50.000.- Ft összegű, az Kft. pedig havi 100.000.- Ft helyett havi 60.000.- Ft használati díjat fizetett. A Bt. 2004. március 23-ával, az Kft. pedig 2001. július 11-ével felmondta az üzletrész használati megállapodást, a felperesnek 4.500.000.- Ft összegű kára keletkezett, - mivel a végleges hibaelhárításig /2004. január 28./ az üzlethelyiséget nem lehetett bérbe adni.

A tárgyalás berekesztése előtt előterjesztett keresetpontosításában előadta, hogy kártérítésként nem a kiesett bérleti díj összegét, hanem a tulajdonát képező üzlethelyiség használati jogának értékcsökkenésére figyelemmel kéri kárának megtérítését, melynek összegszerűségét a korábban kiesett bérleti díj /elmaradt haszon/ címén igényelt kártérítés összegével azonosan 4.500.000.- Ft-ban jelölt meg. A használati jog értékcsökkenése mértékének megállapítására indítványozta iü-i ingatlanforgalmi szakértő kirendelését.

Az alperes kérte a kereset elutasítását. Elismerte, hogy a társasház tulajdonát képező szennyvízvezeték két ízben meghibásodott és a 2002. január 30-ai dugulás következtében az alperes tulajdonát képező üzlethelyiség beázott, - azonban arra hivatkozott, hogy az ügy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható, hiszen a hibát mindkét esetben elhárította.

A fentiek igazolására csatolta a Ép. Szerelő Bt. által 2002. február 21. napján kiállított számlát, illetve hivatkozott a felperes által csatolt 2004. január 28-án kelt építési naplóra is. Utalt arra, hogy a felperes nem bizonyította a folyamatos beázást, a felperes által csatolt 2002. május 16-i közgyűlési jegyzőkönyv 1. számú határozata a tulajdonostársat érintő hibaelhárításról rendelkezett.

Az alperes egyéb iránt vitatta, hogy a felperes tulajdonát képező üzlethelyiség már 2001. májusától folyamatosan /hullámokban/ beázott. Arra hivatkozott, hogy a felperes nem tett eleget kárenyhítési kötelezettségének, amikor nem javíttatta meg a meghibásodott szennyvízvezetékét.

A felperes keresete nem megalapozott.

A bíróság a fenti tényállást a peres felek előadása, a felperes által csatolt építési napló, az alperes által csatolt számlák, valamint dr. tanúk vallomása, valamint a rendelkezésre álló egyéb iratok alapján állapította meg.

Pesti Központi Kerületi Bíróság

Az 1959. évi IV. törvény /Ptk./ 339.§. /1/ bekezdése alapján aki másnak jogellenesen kárt okoz, köteles azt megtéríteni. Mentésül a felelősség alól, ha bizonyítja, hogy úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható.

A Ptk. 340.§. /1/ bekezdése kimondja, hogy a károsult a kár elhárítása illetőleg csökkentése érdekében úgy köteles eljárni, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható. Nem kell megtéríteni a kárnak azt a részét, amely abból származott, hogy a károsult e kötelezettségének nem tett eleget.

Az 1952. évi III. törvény /Pp./ 164.§. szerint a per eldöntéséhez szükséges tényeket általában annak a félnek kell bizonyítania, akinek érdekében áll, hogy azokat a bíróság valónak fogadja el. A /2/ bekezdés értelmében a bíróság bizonyítást hivatalból akkor rendelhet el, ha azt a törvény megengedi.

A fentiekre tekintettel a felperest terhelte annak igazolása, hogy az alperes jogellenesen járt el és e jogellenes magatartással összefüggésben a kereseti kérelmében megjelölt összegű kára keletkezett, míg az alperesnek azt kellett bizonyítani, hogy úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható.

Az alperes nem vitatta, hogy a társasház szennyvízcsatornájának 2002. január 30-án bekövetkezett dugulásával okozati összefüggésben a felperes tulajdonát képező üzlethelyiség beázott.

A Ptk. 355.§. /1/ bekezdése kimondja, hogy a kárért felelős személy köteles az eredeti állapotot helyreállítani, ha pedig az nem lehetséges, vagy a károsult azt alapos okból nem kívánja, köteles a károsult vagyoni és nem vagyoni kárát megtéríteni.

A 355.§. /4/ bekezdése értelmében kártérítés címén a károkozó körülmény folytán a károsult vagyonában beállott értékcsökkenést és az elmaradt vagyoni előnyt, továbbá azt a kárpótlást vagy költséget kell megtéríteni, amely a károsultat ért vagyoni és nem vagyoni hátrány csökkentéséhez vagy kiküszöböléséhez szükséges.

Tekintettel arra, hogy a hibaelhárítás a felperes által sem vitatottan 2002. február 21-én ideiglenesen, majd 2004. január 28-án végleges jelleggel megtörtént, - az alperes által elismert károkozással kapcsolatban a felperes a Ptk. 355.§. /1/ és /4/ bekezdése alapján az eredeti állapot helyreállítása vagy annak költségeit igényelheti. A kár összegszerűségének igazolása azonban ebben az esetben is a felperest terheli, - aki bizonyítási kötelezettségének e körben nem tett eleget.

A felperes által meghallgatni indítványozott tanúk közül sem a Bt. képviselője, dr. , sem pedig az Kft. képviselője, vallomása nem igazolta, hogy az üzletrész használati díj csökkentésére illetve a megállapodások felmondására a 2001. májusától kezdődően jelentkező folyamatos beázások következtében került sor. A felperes által csatolt számlákból csupán az derül ki, hogy az Kft. 2001. májusától - azaz az üzletrész használati megállapodás 2001. április 30-i lejáratától kezdődően fizetett 40.000.- Ft-tal csökkentett összegű /havi 60.000.- Ft/ üzletrész használati díjat. Az Kft. korábbi képviselőjének, tanúnak a vallomása sem bizonyítja kétséget kizáróan, hogy a

Pesti Központi Kerületi Bíróság

bérleti díj csökkentésre a beázások következtében került sor, - a tanú a beázásokkal kapcsolatban nem tudott nyilatkozni, bár megerősítette, hogy a kereskedésben dolgozó .
nek sikerült bérleti díjcsökkentést elérnie.

A tanúk meghallgatását követően a felperes akként pontosította keresetét, hogy kártérítésként immár az üzlethelyiség használati jogának értékcsökkenését kérte, melynek mértékét 4.500.000.- Ft ban jelölte meg.

A Ptk. 355.§. /4/ bekezdése szerint kártérítés címén a károsult vagyonában beállott értékcsökkenést lehet megtéríteni, - a használati jog értékcsökkenésének megtérítése a Ptk. 355.§. /4/ bekezdése szerint nem lehetséges. Jelen esetben mikor a hiba elhárítás 2004. január 28-án a felperes által is elismerten megtörtént és az eredeti állapot helyreállítása lehetséges, nem beszélhetünk a károsult vagyonában beállott értékcsökkenésről.

A fentiekre tekintettel a bíróság a felperes iü-i ingatlanforgalmi szakértő kirendelésére vonatkozó bizonyítási indítványát mellőzte. A kár összegszerűségének bizonyítatlanságára figyelemmel szükségtelen volt szakértő tanúkenti meghallgatása is.

Mindezek alapján a bíróság a felperes keresetét elutasította, és a Pp. 78.§. /1/ bekezdése alapján kötelezte a 32/2003. /VIII. 22./ IM. rendelet alapján megállapított mértékű ügyvédi munkadíj megfizetésére.

Budapest, 2007. október 02.

bíró

A kiadmány hitelesül:

