

A FŐVÁROSI BÍRÓSÁG
mint másodfokú bíróság



A PESTI KÖZPONTI KERÜLETI BÍRÓSÁG	
ÜGYIRATSZÁM	KEZDŐDÁTUM
ÉRTÉK	2008 -11- 2 0
PÉLT	
MEGÉRŐS	
ÜGYIRATSZÁM	VITÁTORUM

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Bíróság mint másodfokú bíróság a dr. Székely Marianna ügyvéd (1124 Budapest, Apor Vilmos tér 11.) által képviselt Kft. (felperesnek a dr. Izsák Orsolya ügyvéd (1072 Budapest, Klauzál tér 16.II/4.) által képviselt alatti Társasházközösség alperes ellen kártérítés megfizetése iránt indított perében a Pesti Központi Kerületi Bíróság 2007. október 2-án meghozott 15. számú ítélete ellen a felperes 15. számú fellebbezése folytán az alulírott napon – nyilvános tárgyaláson – meghozta a következő

ítéletet:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 36.000 (harminchatezer) Ft másodfokú perköltséget, továbbá rójon le lelevezés terhe mellett 15 napon belül 10.700 (tízezer-hétszáz) forint hiányzó kereseti illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

INDOKOLÁS

Az elsőfokú bíróság ítéletével a felperes keresetét elutasította, és kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 180.000 Ft perköltséget.

Indokai szerint a perben nem volt vitás, hogy a társasház szennyvízcsatornájának 2002. január 30-án bekövetkezett dugulásával okozati összefüggésben a felperes tulajdonát képező üzlethelyiség beázott. A hibaelhárítás a felperes által sem vitatottan 2002. február 21-én ideiglenes, 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 helyreállítását vagy annak költségeit igényelheti. A felperest terhelte annak bizonyítása, 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. A felperes a bizonyítási kötelezettségének nem tett eleget. Nem bizonyította, hogy a bérlői a beázások miatt kértek bérleti díjcsökkentést, sem azt, hogy ezen okból mondták volna fel a szerződéseket. A felperes pontosított keresetét, amely szerint kártérítésként az üzlethelyiség használati jogának értékcsökkenését kérte, melynek mértékét 4.500.000.- Ft-ban jelölte meg, ugyancsak nem találta megalapozottnak, mivel álláspontja szerint a Ptk. 355.§. /4/ bekezdése szerint kártérítés címén a károsult vagyonában beállott értékcsökkenést lehet megtéríteni, a használati jog értékcsökkenésének megtérítése ezen jogszabály szerint nem lehetséges. Mivel a hiba elhárítása 2004. január 28-án a felperes által is elismerten megtörtént és az eredeti állapot helyreállítása lehetséges, nem beszélhetünk a károsult vagyonában beállott értékcsökkenésről. Erre tekintettel mellőzte a felperes igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő kirendelésére, és szakértő tanúkenti meghallgatása vonatkozó bizonyítási indítványát.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes fellebbezett, amelyben kérte az ítélet megváltoztatását, illetve amennyiben ez nem lehetséges, az első fokon eljáró bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat meghozatalára utasítását.

Fellebbezésében arra hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság helytelenül mérlegelt, illetőleg a rendelkezésre álló tényekből, bizonyítékokból helytelen következtetéseket vont le. Hivatkozott arra is, hogy az üzlethelyiség kialakításakor erre a műszaki problémára, valamint arra, hogy a csővezeték és annak rögzítései előregedettek, a munkáért felelős építésmérnök felhívta a felperes ügyvezetőjének figyelmét. Fenntartotta, hogy az első beázás már 2001-ben megtörtént, és a felperes ügyvezetője felhívta az alperes

A FŐVÁROSI BÍRÓSÁG
mint másodfokú bíróság

- 2 -

figyelmét a problémára és arra, hogy hogyan lehetne azt véglegesen kiküszöbölni. Az alperes által alkalmazott módszer ugyanis minden esetben kizárólag az eseti dugulást szüntette meg, magát a problémát nem hártotta el. Utalt a közgyűlési jegyzőkönyvekre is, amelyekből kiderül, hogy alperes tudott a problémáról, a 2002. május 16-án tartott közgyűlés határozatában kötelezte is alperesi közös képviselőt, hogy az állandó dugulást szüntesse meg. A hiba elhárítása azonban csak 2004-ben történt meg. Nyilvánvaló tehát, hogy az alperes nem járt el kellő, az adott helyzetben általában elvárható gondossággal a probléma elhárítása érdekében, mivel a tényleges javítás csak az első felhívást követő sorozatos beázások után, két teljes év elteltével történt meg. Hivatkozott arra, hogy a tanú vallomásokkal kétséget kizáróan igazolta az okozati összefüggést a beázás és a bérleti díj csökkentése és a szerződések felmondása között, valamint a szerződések csatolásával a kár összegszerűségét is, és azt, hogy a per által érintett időszakra vonatkozóan a kiadott üzlethelyiségek használhatósága, használati értéke a követelt összeggel csökkent, és ebből származóan felperes kár érte.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte, annak helyes indokai alapján. Utalt arra, hogy a felperes nem bizonyította sem a jogellenes magatartást, sem az okozati összefüggést, sem pedig a kár összegét. Nem bizonyította, hogy pl. az Kft. 2001. májusában történt felmondása után keresett másik bérlőt, akinek a beázással összefüggésben nem, vagy csak a hivatkozott csökkentett bérleti díj fejében tudta volna kiadni a helyiséget. Kérte a felperes perköltségben marasztalását.

A fellebbezés nem alapos.

A másodfokú bíróság egyetért az elsőfokú bíróság által megállapított tényállással, amelyet a bizonyítékok okszerű mérlegelésével állapított meg, és az így meghozott döntésével is és jogi indokolásával is, ezért az első fokú bíróság ítéletét a Pp. 253.§ (2) bekezdése és a 254.§ (3) bekezdése alapján helyes indokaira visszautalással hagyta helyben, .

A fellebbezésre tekintettel kiemeli a másodfokú bíróság, hogy a felperes keresetének ténybeli alapjaként az elmaradt bérleti díjakat jelölte meg. Erre folytatta le az elsőfokú bíróság a bizonyítási eljárást. Ahogyan azt az elsőfokú bíróság helyesen értékelte, nem nyert bizonyítást kétséget kizáróan, hogy a beázással összefüggésben keletkezett a felperes kára, sem annak összegszerűsége. Utóbb azonban a felperes akként módosította keresetét, hogy nem kártérítésként kéri a megjelölt összeget, hanem az üzlethelyiség használati értékcsökkenése címén.

A Ptk. 99.§-a rögzíti, hogy a tulajdonos jogosult a dolgot használni, és a dologból folyó hasznokat szedni. A felperes a saját tulajdonában álló üzlethelyiség használatára, hasznainak szedésére jogosult, és amennyiben csökkent értékű használati díjat tud realizálni, úgy azt kártérítés jogcímén igényelheti. Ez esetben is bizonyítani kell a vagyonsökkenés tényét és mértékét.

Értelmezhetetlen viszont a használati jog értékének csökkenése, mint fogalom, a saját tulajdonú ingatlanra vonatkozóan. (Használati jogról a Ptk.165.§-a rendelkezik még, azonban ez olyan személyhez kötött jog, amelynek jogosultja a *más tulajdonában* lévő dolgot korlátozott mértékben használhatja és hasznait szedheti. Ez azonban jelen este nyilvánvalóan nem alkalmazható.)

A felperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 239. §-a folytán irányadó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles megfizetni az alperesnek a másodfokú eljárásban felmerült költségeit.

Észlelte a másodfokú bíróság, hogy az elsőfokú eljárásban a felperes 10.700 forint kereseti illetéket nem rótt le, ezért annak leletezés terhével történő megfizetésére kötelezte.

Budapest, 2008. október 16. napján

tanácselnök

bíró

előadó bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő

