

## AZ ÉPÜLETKÁROKÉRT FENNÁLLÓ FELELŐSSÉG EGYES KÉRDÉSEI\*

### ON CERTAIN ISSUES OF LIABILITY FOR BUILDING DAMAGES

Kiss Magdolna\*\*

kulcsszavak: épületkár, társtulajdonosok, biztosítás, termékfelelősség, függő-ágy eset

#### Bevezető gondolatok

Tanulmányomban az épületkárokért való felelősség körében felmerülő egyes problémákat elemzem, közelebbről, hogy ezen alakzat alapján kit, milyen jellegű felelősség terhel. A felelősségtani alapok ismertetésével kezdem, majd az épületkárokért való felelősség alapvető szabályait vizsgálom, különös tekintettel az épület lehulló részei vagy az épület hiányosságai miatt bekövetkezett károkra. Ezt követően egy holland bírói gyakorlatból vett esetet ismertetek egy angol nyelvű forrás alapján, amely különlegességét az adja, hogy abban több ország joggyakorlatát és szabályozási megoldását vetik össze a szerzők. A jogeset feldolgozása során a következő módszert alkalmazom: felvázolom az eset rövid összefoglalóját, majd az általam kiválasztott német álláspontot részletezem, ezt követően pedig azt elemzem, hogy a magyar jogszabályok és a bírói gyakorlat hogyan minősítené az esetet, illetve megfogalmazom saját álláspontomat. A célom, hogy rávilágítsak az épületkárok körébe tartozó ún. „szürke” területekre, amelyek megítélése nem egyértelmű a gyakorlatban, abból a szempontból, hogy az épületkárokért való felelősség vagy esetleg egyéb felelősségi alakzat - mint például a veszélyes üzemi felelősség, a termékfelelősség, vagy a kontraktuális felelősség - szabályait kell alkalmazni az adott, konkrét ügyek kapcsán. Ennek során kiemelt figyelmet szenteltem a vonatkozó bírói gyakorlat vizsgálatának.

#### 1. Felelősségtani alapvetés

Tágabb értelemben úgy fogalmazhatnánk, hogy a felelősség jogilag szoríthatóságot jelent. Grosschmid szavaival élve: „Kötelezve lenni ez oldalról... annyi, mint: felsőbb hatalom alatt állni, amely nem csak kéri, óhajtja, tanácsolja... hanem parancsolja a megtartást, ellenesetben megcserdíti rajtunk az ostorát. Kötelem, felelősség, parancs, sanctió, kényszeresség ekként válhatatlan egy dolog.”

Szűkebb értelemben a kárért való felelősséget, a kár megtérítéséért való helytállást jelenti. A kárfelelősség kötelemkeletkeztető tényállás.

\* A tanulmány az Igazságügyi Minisztérium által támogatott, a jogászképzés színvonalának emelését célzó, oktatói – hallgatói közös kutatás- és oktatásfejlesztési programnak az „Új kihívások a XXI. század magánjogi felelősségében” c alprojektjének a keretében valósult meg.

\*\* Dr. Kiss Magdolna a Miskolc M. J. V. Polgármesteri Hivatalának Jogi ügyintézője. (postacím: 3525 Miskolc, Városháztér 8., e-mail: kiss.magdolna@miskolcph.hu)

Eörsi a következőképpen ragadta meg a polgári jogi kárfelelősség lényegét. „A jogi felelősség a jogellenessé minősített, felróhatóan tanúsított társadalomellenes magatartás ellen védekezik, államilag alkalmazott vagy biztosított hátrányok alkalmazásával illetve kilátásba helyezésével...” Majd hozzáfűzi, hogy a polgári jogi felelősség represszív-reparatív, célja a vagyoni reparáció.<sup>1</sup> A polgári jogi felelősség önálló, más jogági jogellenességtől független. Eredményfelelősség, tehát a felelősségre vonás feltétele a hátrány, kár bekövetkezése.

Kárt okozni szerződéses viszonyban és szerződés megléte nélkül is lehet. A Polgári Törvénykönyv miniszteri indokolása kiemeli, hogy a kártérítési felelősségnek eltérőek a gyökerei a szerződésen kívüli és a szerződésszegéssel történő jogellenes károkozó magatartás esetében. Megjegyzem, ez nem volt mindig így. Az 1959-es Ptk., annak a 318. szakaszába foglalt utaló normája segítségével, egységesen szabályozta a szerződésszegéssel és a szerződésen kívüli magatartással okozott károkért való felelősséget.<sup>2</sup> A kártérítési felelősség általános feltételei és a kimentési szabályok megegyeztek. Jelenleg a Polgári Törvénykönyv külön fejezetben foglalkozik a két felelősségi alakzattal és e két felelősségi rezsímet egymástól elválasztani kívánja. A kontraktuális felelősségre vonatkozó rendelkezések a szerződésszegés közös szabályainál, míg a deliktuális felelősségre vonatkozó előírások az előzőtől eltérő helyen, a Kötelmi Könyvben találhatóak.

Itt kell hozzáfűznöm, hogy a – sajátos – kárfelelősségi helyzetek szétszórva helyezkednek el a törvénykönyvben, például a gyám kárfelelőssége a családjogban vagy a vezető tisztségviselő felelőssége a társasági jogban. Továbbá, a szintén reparációs célú kötelelem, a jogalap nélküli gazdagodás az utaló magatartás tényállásával együtt, a kártérítési felelősség szabályaitól elkülönített részben, az egyéb kötelelem keletkeztető tényállások között szerepel.

Szerződésen kívüli károkozásért való felelősségnél a károkozás általános tilalma szenved sérelmet, és a magatartást éppen az teszi jogellenessé, hogy káreredmény kapcsolódik hozzá. Szerződéses felelősségnél viszont a károkozó magatartás egy szerződésben önként vállalt kötelezettség megszegését jelenti. A két alakzat célja közös: az okozott kár megtérítése, eltérnek a felelősség alól történő mentesülés szabályai.<sup>3</sup> A Ptk. az ismétlés elkerülése érdekében a kontraktuális kártérítési szabályok között több kérdésre a deliktuális szabályok alkalmazását rendeli, ezáltal a Kötelmi Könyv Hatodik Része, amely a szerződésen kívül okozott károkért való felelősségről szól, több rendelkezést foglal magában. A XXVI. Cím a kártérítés általános tilalmával kezdődik, mely szerint: „A törvény tiltja a jogellenes károkozást.” A következő szakasz egy generálklauzulát fogalmaz meg: „Aki másnak jogellenesen kárt okoz, köteles azt megtéríteni. Mentesül a felelősség alól a károkozó, ha bizonyítja, hogy magatartása nem volt felróható.” Ezt követik a közös szabályok, úgymint a kártérítés módjára, mértékére, továbbá az esedékességre és az elévülésre vonatkozó szabályok. Végül az egyes különös felelősségi alakzatok következnek, mint például a veszélyes üzem, a vétőképtelen károkozása, az állatkárok és az épületkárok.

A munkám szempontjából az épületkárokért való felelősség szabályai bírnak elsődleges relevanciával. A vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket Polgári Törvénykönyvünk 6:560-561§-aiban találjuk.

## 2. Az épületkárok mibenléte

<sup>1</sup> EÖRSI Gyula: *A polgári jogi kártérítési felelősség kézikönyve*, KJK, Budapest, 1966, 28.

<sup>2</sup> A szerződésen kívül okozott károkért való felelősség szabályai. <http://epitesijog.hu/fooldal/1576-a-szerzodesen-kivul-okozott-karert-valo-felelosseg-szabalyai> (2017.02.10.)

<sup>3</sup> A deliktuális felelősségről általában. Felelősség a szerződésen kívül okozott kárért. A polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. Törvény és a kapcsolódó jogszabályok Nagykommentárja IV. kötet, (szerk.): Osztovics András, Opten Informatikai Kft., Budapest, 2014., 13-14.

Az épület fogalmát a Polgári Törvénykönyv nem határozza meg, viszont az épített környezet alakításáról és védelméről szóló az 1997. évi LXXVIII. törvény szerint épület a „jellemzően emberi tartózkodás céljára szolgáló építmény, amely szerkezeteivel részben vagy egészben teret, helyiséget vagy ezek együttesét zárja körül meghatározott rendeltetés vagy rendeltetésével összefüggő tevékenység, avagy rendszeres munkavégzés, illetve tárolás céljából.”

Építmény pedig: az „építési tevékenységgel létrehozott, illetve késztermékként az építési helyszínre szállított, - rendeltetésére, szerkezeti megoldására, anyagára, készütségi fokára és kiterjedésére tekintet nélkül - minden olyan helyhez kötött műszaki alkotás, amely a terepszint, a víz vagy az azok alatti talaj, illetve azok feletti légtér megváltoztatásával, beépítésével jön létre.”<sup>4</sup> Az építmény az épület és a műtárgy gyűjtőfogalma. A törvény értelmező rendelkezései szerint a Ptk. épületekre vonatkozó rendelkezéseit más építményekre is alkalmazni kell. Elmondható, hogy a bírói gyakorlatban szintén az épület fogalmának tág értelmezése az elterjedt.<sup>5</sup> Az épületrész fogalmát szintén kiterjesztően értelmezik a gyakorlatban, nem csupán az alkotórészt, hanem a tartozékot is idesorolják. Lábady szerint minden olyan tárgy idetartozik, amelyet tartósan egyesítettek az épülettel. Így az épület része a cserép, vakolat, erkély, párkány, szobor, árnyékoló. Így az épületrészek lehullásáról beszélünk, ha az épület egyes részei összeomlanak, a mennyezet leszakad, leomlik a lépcsősor, a tűzfal vagy a kémény.<sup>6</sup>

Az épületkárokért való felelősségnek az alábbi esetei különböztethetők meg.

A Ptk. szerint az épület egyes részeinek lehullásából vagy az épület hiányosságaiból származó kárért az épület tulajdonosa felelős. Fontos, hogy e felelősségi alakzatot akkor kell alkalmazni a bírói gyakorlat szerint, ha az épület nyugalmi helyzetben van, tehát éppen nincsenek folyamatban építési munkálatok. Nyugalmi helyzetben lévőknek számít az épület akkor is, ha például vihar következtében hullik le valamely eleme vagy alkotórésze. A fenti helyzettől különbözik, ha az épületen valamilyen munkálatok – például felújítás, bővítés-folynak, ugyanis ez sokszor a fokozott veszéllyel járó tevékenységért való felelősség körébe tartozó eseménynek minősül, amelyért a kivitelező tartozik felelősséggel, így a tulajdonos felelőssége általában nem lesz megállapítható. Megjegyzem, hogy munkámban ezen első tényállás vizsgálatával kívánok foglalkozni. A felelősség alóli kimentéshez ebben az esetben annak bizonyítása szükséges, hogy a kárt olyan elháríthatatlan ok idézte elő, amely a fokozott veszéllyel járó tevékenység körén kívül esik. A mentesülés kérdésére az alábbiakban visszatérek.

A törvény vonatkozó rendelkezései alapján az épületre kifüggesztett, a Ptk. szóhasználata szerint az épületen elhelyezett tárgyak leesésével okozott kárért – a tulajdonossal egyetemlegesen – az is felelős, akinek érdekében a tárgyat kifüggesztették, így az épület tulajdonosától eltérő személy is lehet. E felelősségi forma az előzőekben leírt esettől csak a kárért felelős személy vonatkozásában különbözik, míg a kimentési okok azonosak.

Az épületkárokra vonatkozó Ptk. rendelkezés harmadik fordulata az épületből a tárgyak kidobásával, kiejtésével vagy kiöntésével okozott károk megtérítését rendezi. Ebben az esetben a károsulttal szemben azon lakás vagy más helyiség tulajdonosa, bérlője vagy használója felel ahonnan a kárt okozó tárgyat kidobták, kiejtették vagy kiöntötték. Kimentésnek csupán szűk körben lehet helye: abban az esetben, ha a lakás használója bizonyítja, hogy a károkozó jogosulatlanul tartózkodott a helyiségben, azonban ilyenkor helyállási kötelezettsége kezesi felelősséggé alakul.

<sup>4</sup>1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről

<sup>5</sup>FUGLINSZKY Ádám: *Kártérítési jog* HVG-ORAC, Budapest, 2015. 672.

<sup>6</sup>LÁBADY Tamás, In: Vékás Lajos (szerk.): *A Polgári Törvénykönyv magyarázatokkal*. Complex, Budapest, 2013, 959.

Közös használatú helyiségekből kidobott, kiejtett, kiöntött tárgyak által okozott kár esetében a közös tulajdonú – pl. társasházi – épületeknek vannak valamennyi tulajdonos által közösen használt helyiségei, melyekből kidobott, kiejtett, kiöntött tárgyak által okozott kárért az épület tulajdonosa a felelős. Ebben az esetben is kezesként felel a tulajdonos, ha a károkozót megnevezi.

Valamennyi tényállás esetében a Ptk. kifejezetten rögzíti, hogy e tényállások nem érintik a károsult azon jogát, hogy a kárért egyébként felelős személytől a kára megtérítését követelje.

Az épületkárokért való felelősség alóli mentesülés körében általánosságban elmondható, hogy valójában sokkal szigorúbb helytállási kötelezettségről van szó, mint az általános magatartási mérce, ugyanis a kimentésnek két konjunktív feltétele van.

Egyrészt azt kell bizonyítani, hogy az építkezés vagy a karbantartás során a károk megelőzése érdekében nem járt el felróhatóan, azaz úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható.

Másrészt azt, hogy az építkezésre és karbantartásra vonatkozó szabályokat nem sértették meg. Amit fontos kiemelni, hogy nem elegendő, hogy az illető személy, vagy akinek magatartásáért felelős nem sértették meg e szabályokat, mivel mentesülésről csak abban az esetben lehet szó, ha senki nem tanúsított ezeket a rendelkezéseket sértő magatartást.

Ezért nem helytálló a Fővárosi Ítéltáblának a vörösiszap-katasztrófa kapcsán hozott másodfokú közbenső ítéletének az az állítása, hogy az épületkárokért való felelősség vétkességen alapul, miszerint a károkozó kimentheti magát a felelősség alól, ha bizonyítja, hogy ő maga betartotta az építkezésre vonatkozó szabályokat és a károk megelőzése érdekében nem járt el felróhatóan.<sup>7</sup> Itt kell hozzáfűznöm, hogy az ügy későbbi életében már csak a veszélyes üzemi felelősség szabályainak alkalmazhatóságát vizsgálta a bíróság.<sup>8</sup>

### **3. Az épület hiányosságaiból eredő károkért való felelősség egyes kérdései a függőágy eset tükrében**

#### **3.1. Az eset ismertetése**

A függőágy eset ismertetésekor először az ügy szempontjából releváns tényeket szeretném felvázolni. 2005 júliusában egy kapu tartópillér súlyos gerincsérülést okozott egy hölgynek, aki az arra felerősített függőágyban pihent, amikor a pillér rádőlt. A nő a baleset következtében lebénult, és élete végéig kerekesszékre kényszerült. Fontos körülmény, hogy a szóban forgó pillér már az ingatlan alkotórészét képezte akkor, amikor annak tulajdonjogát a hölgy és annak párja megszerezte. A pillér hosszú éveken keresztül ki volt téve a különböző időjárás viszonyoknak, továbbá egy nehéz fa kapu folyamatos ki-és bezárásának. Kívülről megerősítették ugyan egy 1,2 méteres vaskerettel, a pillér azonban nem volt tömör, hanem belül üreges, és laza törmelékkel volt tele.

A felek felelősségbiztosítással rendelkeztek. Ennek következtében jött létre az a némileg homályos szituáció, amelyben a felperes nő, mint szintén szerződő fél, a barátjával és a biztosítótársasággal szemben érvényesítette kártérítési igényét, oly módon, hogy elsődlegesen a biztosítási szerződés alapján a biztosítót perelte.

<sup>7</sup>FUGLINSZKY i.m. 680-681.

<sup>8</sup>Vö.BDT2013.2914.”A Ptk. 352. § (1) bekezdésének és a 345. § (1) bekezdésének egymáshoz való viszonyában ezért a veszélyes tevékenység folytatására szolgáló épület hiányosságaira visszavezethető belső ok a kártérítési felelősség kimentésének lehetőségét a Ptk. 345. § (1) bekezdése értelmében kizárja, ezáltal a Ptk. 352. § (1) bekezdésében foglalt törvényi tényállási elemek teljes körű bizonyítása a jogvita érdemi eldöntését nem érinti.”

Az ügy az alábbi kérdéseket vetette fel: A „hibás épület” társtulajdonosait egymással szemben terhelheti-e szerződésen kívül okozott károkért való felelősség vagy kártérítési igényt kizárólag nem tulajdonos, harmadik személyek támaszhatnak? Fennáll-e egyáltalán kártérítési felelősség? Milyen társadalmi hatása van a döntésnek?

Mind az ügyben eljáró elsőfokú bíróság, mind a Holland Legfelsőbb Bírósága a károsult nőnek kedvező ítéletet hozott. A férfi felelősségét és ezen keresztül a biztosító helytállási kötelezettségét is megállapították. A döntést kevésbé formális módon indokolták, hanem inkább a szociális, anyagi igazságot támogató érvekkel támasztották alá. Hallgatólagosan egyetértettek abban, hogy a hölgy, aki további életét kerekesszékekben fogja tölteni, a biztosítójától megfelelő kompenzációt kell nyerjen.

A Holland Legfelsőbb Bíróság úgy döntött, hogy egy jogösszehasonlító projekt segítségével állapítaná meg, hogy mi a megfelelő megoldás. Ebben hat Európai ország – Németország, Franciaország, Belgium, Olaszország, Nagy-Britannia és Írország – szabályozási megoldását vették nagyító alá, neves szakértők bevonásával. Olyan lényeges kérdésekre keresték a választ, hogy mennyiben térnek el a common law szabályai a kontinentális jogrendszerek polgári jogi rendelkezéseitől, illetve hasonló jogrendszereken belül mennyire különböző eredményekre vezethet a vizsgált eset. Továbbá, hogy vajon van-e lényeges különbség a főbb szabályok tekintetében a szigorú felelősség, valamint a felróhatóságon alapuló felelősség között. A kutatási tapasztalatokat publikáló szerzők reménye szerint ez az eset és a közös projekt hozzájárul ahhoz, hogy a polgári jognak a szerződésen kívüli károkozás való kártérítési felelősség körébe tartozó ezen területen, amely jelenleg még meglehetősen feltáratlan, szélesebb körben ismert legyen.

Nem titkolt az a tény, hogy a holland döntés a holland polgári jogászok között is éles vitát váltott ki, így a projekt elindító kíváncsiak voltak az ügy kapcsán kibontakozó összehasonlító jogi diskurzusra is.

A kíváncsiság eredményezte tehát ennek a kutatási programnak az életre hívását. Kezdetben holland és ír jogi nézőpontból elemezték az ügyet, ezt követően az előkészített vitaanyagot további országok szakértői elé tárták. Belgiumból, Nagy-Britanniából, Franciaországból, Olaszországból és Németországból érkező nemzeti jelentések, beszámolók alapján készült el az összehasonlító elemzés és a következtetéseket tartalmazó záró tanulmány.<sup>9</sup>

### 3.2. A függőügy eset a német jog szemszögéből

A továbbiakban az általam választott német álláspontot fejtem ki.

A függőügy eset azt a kérdést veti fel, hogy a közös tulajdonban álló épület egyik társtulajdonosa érvényesíthet-e a másik társtulajdonossal szemben kártérítési igényt. A német jog szerint a BGB 836. §-t<sup>10</sup> kell alkalmazni, amely tulajdonképpen egy felróhatóságon alapuló felelősségi szabály, azzal, hogy a kártérítési kötelezettség és az okozati összefüggés tekintetében megfordul a bizonyítási teher. Ez nem jelent objektív felelősséget, így ezt a szakaszt a német bíróságok nem szívesen alkalmazzák oly módon, hogy azzá váljon. Így például azokban az esetekben, melyekben szigorú felelősség áll fenn. Például, ha a tetőről lezúduló hó a szemközti ház előtt parkoló autóban kárt tesz, a ház tulajdonosa mentesül a felelősség alól, ha bizonyítja, hogy kármegelőzési kötelezettségének eleget tett, mert a tetőt

<sup>9</sup> GODT, Christine: Germany. In: Liability for Defective Immovable Property: The Hammock Case in a Comparative Perspective. *European Review of Private Law*, Volume 22. No. 1., 2014. 89-92.

<sup>10</sup> [https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/\\_836.html](https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/_836.html) (2017.02.16.)

hófogó ráccsal szerelte fel. Mindazonáltal a vétkesség nem központi kérdése ennek a tényállásnak – fűzi hozzá a német beszámoló.

A központi kérdés tehát az, hogy a károsult személy milyen felelősségi szabályok alapján érvényesítheti kártérítési igényét. A BGB 836. §-a értelmében a károsult személy a tulajdonossal szemben érvényesítheti kártérítési igény terjedelmű-e arra tekintettel, hogy társtulajdonosa volt már hat éve ennek az ingatlannak. Korábban sem a német bírói gyakorlatban, sem a kommentárirodalomban, sem a tudományos munkákban ez a kérdés nem merült fel. Az alapvető felelősségi szabályok szerint önmagában az a tény, hogy a felperes is részben a ház tulajdonosa nem zárja ki és nem is korlátozza a kártérítés iránti igényt. A BGB 836.§-a ugyan szigorú felelősségi szabályt nem fogalmaz meg a lakás tulajdonosaira nézve, viszont vétkességen alapuló felelősségi alakzatot igen. Bővebben, ez a szabály nem követeli meg, hogy az épület tipikus hiányossága okozza a károsodást, de szövegszerkezetéből következően feltételezi azt, hogy a tulajdonos nem tett eleget karbantartási kötelezettségének. Ezért nem az a tény, hogy társtulajdonos, sem az a körülmény, hogy a barátjával megegyező karbantartási kötelezettség terheli a hölgyet, nem enged automatikus megosztást. Ebből azt a következtetést lehet megállapítani, hogy nem kizárt a felperes, mint társtulajdonos felelősségének megállapítása, ebben az esetben mindketten felelősek az oszlopon lévő repedésért. Az adott ügyben az okozza a csavart, hogy a felek kötelezettsége azonos. Kérdésként merül fel az, ha az alperest és a felperest ugyanolyan mértékű kötelezettség terheli (az oszlop megjavítása, vagy figyelmeztető tábla elhelyezése), akkor a bekövetkezett károkért való felelősségük megoszlik vagy a hölgy társkötelezetti minősége tárgytalanná teszi a felelőssége vizsgálatát?

A beszámoló szerint három megállapítás mentén oldható fel a probléma.

Az első az, hogy BGB 836. §-a a kötelezettségszegés vélelmét állítja fel. Az előfeltétel megdőlhet, ha a tulajdonos bizonyítja, hogy kötelezettségeit betartotta. Felmerül viszont a hölgy vétkes közrehatásának kérdése. Megállapítható viszont az is, hogy társtulajdonosként sem vélelmezhetjük az ő vétkes közrehatását, hanem azt bizonyítani kell, ezáltal a kártérítési igényt a tulajdonostársi minőség önmagában nem zárja ki.

A második kérdés az, hogyan konstruálta meg a BGB a tulajdonostársak kötelezettségét.

Vajon ezek az egyes személyek között megoszlanak, vagy egyetemleges felelősség terheli őket, tehát minden kötelezettség, mint egész oszthatatlanul áll-e fent? A BGB 836. §-a minden tulajdonostársat a teljes kár megtérítésére kötelezi, amely a 840. § értelmében a társtulajdonosok egyetemleges felelősségét jelenti. Viszont e felelősségi szabály harmadik személyek védelmét szolgálja, ebből következően a BGB 836. §-a szerint a jogviszonyban társtulajdonosi pozíciót elfoglaló tulajdonostárs is, mivel károsult, harmadik személyként kezelendő. Azonban, a hanyagságával – figyelmen kívül hagyta az oszlopon lévő repedéseket – hozzájárulhatott a károk bekövetkezéséhez, amely a kár megosztásához, kártérítési igénye csökkentéséhez vezethet.

Harmadrészt, a BGB 836. §-a értelmében itt nem alkalmazhatók az épületkárokért való felelősség alkalmazási körét behatároló azon szabályok, amelyek a vállalkozókra ( aki a ház lebontását vállalja ) és az illetéktelen behatolókra vonatkoznak.<sup>11</sup>

A német beszámoló azonban egy további problémára is rávilágított, amely a német felelősségbiztosítási szerződések általános szerződési feltételeiből ered. A Pénzügyi Szolgáltatások Szövetségi Ügynöksége által jóváhagyott és széles körben alkalmazott feltétel kizárja ugyanis a felelősségbiztosítás alapján a biztosítási fedezetből olyan személyek kártérítési igényének kielégítését, akik maguk is biztosítottak minősülnek. Ha a károsult

<sup>11</sup>Liability for Defective Immovable Property: The Hammock Case in a Comparative Perspective. European Review of Private Law, Volume 22. No. 1., 2014. 115-118.

hölgy nem is lett volna a felelősségbiztosítási szerződésben szerződő fél, társtulajdonosi minősége folytán az épületkárok vonatkozásában szintén biztosítottak minősült.<sup>12</sup>

### 3.3. A függőág eset a magyar jog szerint

A továbbiakban arra kívánok rátérni, vajon a magyar jogszabályok illetve a bírói gyakorlat szerint hogyan lehetne minősíteni a hivatkozott esetet.

A Polgári Törvénykönyv 6:560. § (1) bekezdése alapján az épület egyes részeinek lehullásával vagy az épület hiányosságai révén másnak okozott kárért az épület tulajdonosa felelős. Ahogyan a bevezetőben elhangzott, ezt a szabályt akkor kell alkalmazni a bírói gyakorlat szerint, amikor az épület nyugalmi helyzetben van.

Azonban kérdésként merül fel, hogy e tényállás alapján felel-e az alperes. Ennek megítélése érdekében segítségül hívom a BDT 2002.656. számon közzétett eseti döntés indokolását, mely szerint az épületkárokért való felelősség csak az épülettulajdonos által harmadik személynek okozott kár tényálláskörére vonatkozik. Ennek alapján azt lehet megállapítani, hogy amikor a közös tulajdonban álló épületrész leesése, lehullása következtében valamelyik tulajdonostárs a károsult, a követelést a tulajdonostársak belső jogviszonya alapján, a tulajdonostársak teherviselési szabályai szerint kell rendezni. Itt kell elmondanom, hogy a szakirodalom<sup>13</sup> és az újabb bírói gyakorlat ezt az álláspontot már felülbírálni látszik, maga a BDT szerkesztőbizottsága is megjegyzést fűzött a fent említett döntéshez. Nem kizárt tehát, hogy a társasházi társtulajdonos, amennyiben az épület közös tulajdonban álló részében áll fenn olyan hiányosság, amely számára kárt okoz, az épületkáros felelősségi tényállás alapján kártérítési felelősséget érvényesíthessen a társasházzal illetve a tulajdonostársakkal szemben. A társasház perbeli jogképességének elismerése a kártérítési perekben még nem teljes körben elfogadott, de véleményem szerint helyes.

Jelen eset vonatkozásában a társasház jogalanyiségének kérdése kisebb relevanciával bír, azt kell megvizsgálnom, hogy közös tulajdon esetében a társasház közösséget terhelő felelősséget elfogadó bírói gyakorlat irányadó lehet-e.

Véleményem szerint a hivatkozott jogesetben nem volt megalapozott a felperesnek a közös lakásuk társtulajdonosával szemben érvényesített kártérítési igénye. Úgy gondolom az alperes nem járt el felróhatóan, mivel szakszerűtlen volt a téglapillér kivitelezése, ugyanis belül üreges volt és téglatormelékkal volt feltöltve, melynek következtében nem tudta betölteni rendeltetését. A külső acélvázaz megerősítést a szaktudással nem rendelkező tulajdonostársak elegendőnek tartották, tehát fel nem róható módon nem ismerték fel annak veszélyét, hogy a vasalás ellenére a tartópillér már nem megbízható. Továbbá hozzá kell fűznöm azt, hogy a magyar felelősségbiztosítási szerződési gyakorlatban is elterjedt a némethez hasonló azon kikötés, hogy a biztosító nem téríti meg azokat a károkat, amelyeket a biztosítottak egymásnak okoztak vagy a biztosított(ak) és hozzátartozói(k) egymásnak okoztak.<sup>14</sup>

## 4. Az épületkárokért való felelősség kapcsolata egyéb felelősségtani tényállásokkal

<sup>12</sup>A cikkben idézett, 2012 áprilisában hatályos szerződési feltételekhez képest a jelenleg hatályos szabályok lásd: <https://www.gdv.de/wp-content/uploads/2015/03/AVB-fuer-die-Haftpflichtversicherung-AHB-JAN2015.pdf> (2017.02.15.)

<sup>13</sup>FUGLINSZKY i.m. 680.

<sup>14</sup>Vö. pl. Allianz Otthonbiztosítás III. Kiegészítő Biztosítások: Felelősségbiztosítás 4.3. pont [https://www.erix.hu/dokumentumok/biztositasi\\_feltetelek/allianz/allianz\\_otthonbiztositas\\_aszf.pdf](https://www.erix.hu/dokumentumok/biztositasi_feltetelek/allianz/allianz_otthonbiztositas_aszf.pdf) (:2017.02.16.)

#### 4.1. Termékfelelősség

Az alábbiakban az épületkárokért felelősség fent elemzett tényállását egyéb szigorú felelősségi alakzatoktól kívánom elhatárolni, elsőként a termékfelelősségtől.

Az ingatlanok önmagukban nem minősülnek terméknek. Ebből az következik, hogy a kivitelező sem minősül gyártónak. Az ingatlanba beépített gerendák, nyílászárók, kazánok, felvonók, acélszerkezeti tartók azonban már igen. Az ingatlanba történő beépítéssel annak alkotórészévé válnak. Ez a kérdés abból a szempontból érdekes, hogy ugyan épületkár következik be, viszont az ok nem az, hogy az épület tulajdonosa nem tett eleget az építkezésre és karbantartásra vonatkozó kötelezettségeinek, hanem maga az a termék volt hibás, mely a beépítéssel az épület alkotórészévé vált. Ebből az következik, hogy ezekben az esetekben a bekövetkezett épületkár kapcsán nem állapítható meg a tulajdonos felelőssége. A BH 350/2000. sz. közzétett döntés alapjául szolgáló tényállás szerint termékfelelősségi alapon érvényesíthető kártérítési igény, ha egy gyártási hibás sarokszelep a víz nyomásának hatására a szelepházból kiszivárgott és ennek következtében az épületben vízkár keletkezett.

#### 4.2. Veszélyes üzemi felelősség

Az épület hiányosságai vagy lehulló részei által okozott károk témakörén belül két esetet különböztetünk meg. Egyrészt, amikor az épület nyugalmi állapotában következik be a káresemény, ekkor a Polgári Törvénykönyv 6:560.§ (1) bekezdése alapján az épületkárokért való felelősség szabályai az irányadók. Másrészt, abban az esetben, ha építési munkálatok közben következik be a kár, ekkor a fokozott veszéllyel járó tevékenységért való felelősség megállapítása jön számításba. Azonban szeretném megjegyezni a gyakorlatban az esetek nem ennyire feketék és fehérek. A következőkben ezekre az ún. „szürke” területekre fordítok figyelmet.

A Fővárosi Ítéltábla által elemzett 20.431/2008/5. sz. ügy tényállása szerint egy étterem céljára használt épület előtti közterület fölé emelt favázás tető gerendái és cserepei az ács munkák befejezését követően, de még a bádогоzási munkálatok befejezése előtt a teraszon ebédelő vendégekre zuhantak. Ennek oka az volt, hogy a főépület falánál a tetőre nehezedő súlyból adódó oldalirányú erők a főépület falánál a tetőre nehezedő súlyból adódó oldalirányú erők hatására a szelemeneket összekötő gerenda vége lehasadt, ennek következtében szétcsúsztak a szaruállások, majd a szélső oszlop kidőlt és az összeroskadt tetőszerkezet magával húzta a másik két hajó tetőszerkezetét is. A bíróság a kivitelező mellett a tulajdonos felelősségét is megállapította. Döntését azzal indokolta, hogy a baleset bekövetkezésének időpontjában nem folytak építési munkák és az épületkárokért való felelősséget csak abban az esetben nem lehet alkalmazni, ha a kár a kivitelezési munkák végzése során, valamelyik tevékenységgel szoros összefüggésben következik be.

Egy másik esetben a tornaterem födém szerkezete omlott be és maga alá temette a felperes fiát, aki részt vett a felújítási munkálatokban. Az Ítéltábla a 20.431/2008./5. sz. ügyben megállapította, hogy azért szakadt be a födém, mert az épület – amely az ötvenes években épült – tervezési és kivitelezési hiányosságokban szenved. Ezek azért nem voltak korábban észlelhetők, mert az acélszerkezetes ablakok osztóbordái – az eltérő statisztikai funkciójuk ellenére – megtartották a födémeket is. Azonban amikor kicserélték azokat, a födém megfelelő alátámasztás miatt maradt. Igaz, hogy az épületen éppen felújítási munkálatok zajlottak, de a



kár nem ezekre, hanem az épület tervezési hibáira, illetve szakszerűtlen kivitelezésére vezethető vissza, így alkalmazható az épületkárokért való felelősség.<sup>15</sup>

#### 4.3. Kontraktuális felelősség

Kérdésként merül fel, ha a bérlő szenved kárt az épület lehulló részei vagy hiányosságai miatt, a szerződésszegéssel okozott károkért való felelősség szabályait kell alkalmazni, mert a kár a szerződés teljesítése során következik be. Ilyen az az eset, amikor a bérlő elesik a rosszul karbantartott lépcsőn, netalán lezuhan a lifttel. Tegyük fel, hogy a bérlő a szerződést nem a tulajdonossal, hanem egy üzemeltető céggel kötötte meg, akkor a tulajdonos ellen az épületkárokért való felelősségre alapozottan, míg a céggel szemben pedig szerződésszegésre hivatkozva alapíthatja kárigényét a bérlő. Ugyanakkor harmadik személy vagyoni és személyi jogai is sérülhetnek, dolgai megsemmisülhetnek az épület lehulló részei vagy hiányosságai miatt. E dolgok tulajdonosa az épületkárokért való felelősség szabályai szerint közvetlenül az épület tulajdonosával szemben is érvényesítheti igényét.<sup>16</sup>

### Összegzés

A bevezetésben megfogalmazott célt igyekeztem elemzésemben megvalósítani, amely az volt, hogy olyan, az épületkárokért való felelősség témakörét érintő eseteket hozzak a bírói gyakorlatból, amelyek megítélése nem egyértelmű, vitára ad okot. Több ilyen ügyet is bemutattam, és megállapítható, hogy eléggé színes a paletta, és annak ellenére, hogy viszonylag kevés szakirodalom áll rendelkezésre a témával kapcsolatosan, a gyakorlati életben sokkal gyakrabban előforduló jelenség az épületkárok megléte.

A szigorú felelősségi alakzatok tényállási hasonlóságai, úgymint a hibás, hiányos alkotórész vagy az épület fokozott veszélyt hordozó állapota, az azon végzett építkezés, rámutatnak arra, hogy a károsult gyakran több személlyel szemben elértő felelősségi alapon érvényesíthet kárigényt, amely eltérő módon kedvez a számára, különösen, ha hozzátesszük a biztosítási szerződés alapján felmerülő további kompenzációs lehetőségeket.<sup>17</sup> A fent elemzett esetben a holland bíróság a biztosító térítési kötelezettségének megállapításához használta fel a társtulajdonos kártérítési felelősségét, de mint látjuk ilyen esetekben gyakori az, hogy a felek közötti biztosítási szerződési feltételek a kompenzációt korlátozzák vagy kizárják, függetlenül attól, hogy milyen természetű, súlyú károsodás következik be.

<sup>15</sup>FUGLINSZKY i.m. 679.

<sup>16</sup>Uo.

<sup>17</sup> Hasonlóan összetett felelősségi problémákat hoz magával a jövőben az önjáró autók megjelenése. Vö. JUHÁSZ Ágnes – PUSZTAHELYI Réka: Legal Questions on the Appearance of Self-driving Cars in the Road Traffic with Special Regard on the Civil Law Liability In: *European Integration Studies* 2016. 10-28.