



...

A Fővárosi Ítéltábla a felperesek jogi képviselőjének neve, címe) által képviselt I. rendű felperes neve, címe I. rendű, II. rendű felperes neve, címe II. rendű felperesnek, alperesek jogi képviselőjének neve, címe által képviselt I. rendű alperes neve, címe I. rendű és II. rendű alperes neve, címe II. rendű alperesek ellen kártérítés megfizetése iránt indult perében a Budapest Környéki Törvényszék által 2021. május 18. napján meghozott 4.P.21.061/2016/183. számú ítélettel szemben az alperesek részéről 184. sorszám alatt benyújtott fellebbezés, illetve a felperesek Pf.3. sorszám alatt benyújtott csatlakozó fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja és az alperesek egyetemleges marasztalásának tőkeösszegét 8.282.326 (nyolcmillió-kétszáznyolcvankétezer-háromszázhuszonhat) forintba leszállítja azzal, hogy ezen összegből az alperesek 1.417.500 (egymillió-négyszázötvenhétezer-ötven) forint után 2012. augusztus 1. napjától 2013. június 30. napjáig a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű, míg 2013. július 1. napjától a kifizetés napjáig a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamat, míg 6.864.826 (hatmillió-nyolcszázhatvannégyezer-nyolcszázhuszonhat) forint után 2021. április 1. napjától a kifizetés napjáig a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamat fizetésére kötelesek egyetemlegesen. A bírói teljesítési letétben bevételezett összeg beszámítását a 8.282.326 (nyolcmillió-kétszáznyolcvankétezer-háromszázhuszonhat) forint tőkeösszegre rendeli el.

Az elsőfokú bíróság ítéletének az alperesek felperesek javára perköltségben történő marasztalására vonatkozó rendelkezését mellőzi, és egyetemlegesen kötelezi a felpereseket, hogy fizessenek meg az alpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak 15 napon belül 273.551 (kétszázhetvenháromezer-ötvenötvenegy) forint perköltséget.

Az alperesek állam javára kereseti és fellebbezési illetékfizetésre kötelezését mellőzi, a felperesek állam javára kereseti és fellebbezési illetékfizetésre kötelezését 3.000.000 (hárommillió) forintba felemeli azzal, hogy azt egyetemlegesen kötelesek megfizetni. Megállapítja, hogy 1.000.000 (egymillió) forint feljegyzett kereseti és fellebbezési illetéket az alperesek részleges költségmentessége folytán az állam visel.

Ezt meghaladóan az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Egyetemlegesen kötelezi az alpereseket, hogy fizessenek meg a felpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 15 napon belül 125.500 (százhuszonötezer-ötszáz) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

[1] A felperesek 2012. augusztus 21. napján terjesztették elő kereseti kérelmüket, amelyet a Budapest Környéki Törvényszék a 2015. szeptember 23. napján kelt 11.P.24.834/2013/42. számú ítéletével elutasított. A felperesek fellebbezése folytán eljáró Fővárosi Ítéltábla a 3.Pf. 20.145/2016/4- IV. számú végzésével az elsőfokú bíróság ítéletét a fellebbezési kérelem és az ellenkérelem korlátaira tekintet nélkül hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította. Az ítéltábla a felperesek fellebbezési eljárási költségét 587.900 forint + áfa, az alperesekét 587.900 forint ügyvédi munkadíjban, míg a felperesek által le nem rótt fellebbezési illeték összegét 2.500.000 forintban állapította meg.

[2] A megismételt eljárásban a felperesek többször módosított kereseti kérelmükben elsődlegesen kijáratási költség és kártérítés címén a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rPtk.) 305. §, 306. § és 310. § alapján kérték az alperesek egyetemleges marasztalását 13.867.377 forint és az után 2012. augusztus 21. napjától a rPtk. 301. §-a szerinti késedelmi kamat tekintetében. Másodlagosan árleszállítás és kártérítés címén a rPtk. 305. és 306. § alapján, míg harmadlagosan a rPtk. 310. § alapján kártérítés jogcímén kérték az alperesek marasztalását az elsődleges kereseti kérelmük szerinti összegben.

[3] Az alperesek kérték a felperesek keresetének elutasítását és perköltségben való marasztalásukat.

[4] Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint az alperesek 2003-ban vásárolták meg helységi helyrajzi számú kivett lakóház és udvar megjelölésű, 504 négyzetméter területű ingatlant. Az épület két ütemben készült, a rakott, vegyes falazatú első rész megközelítőleg 100 éves volt, míg a hozzáépített rész az 1960-as években készülhetett. Az alperesek az ingatlan megvásárlását követően annak átépítését tervezték név építészmérnök tervei alapján. Az alperesek 602-3/2004-es számon 2004. június 8. napján kapták meg az építési engedélyt, majd 2004. november 29. napján a végleges használatbavételi engedélyt. Az építési tervdokumentáció szerint az építkezés célja a meglévő vegyes falazatú épülethez való hozzáépítés és a belső rész részbeni átalakítása volt. Az ingatlan eredetileg szoba, étkező, konyha, fürdő, tároló és kamra, valamint még egy tároló

helyiségekből állt, a hozzáépítést követően a nappali, étkező, konyha, fürdő és a kamra megmaradt, a fürdőszobából az egyik kisebbik tároló egybe lett nyitva a fürdőszobával, és egy szoba hozzáépítése történt a földszinten, valamint beépítésre került a teljes ingatlan fölötti tetőtér, amelyben három hálószoa és egy közlekedő került kialakításra. név1 statikus-tervező 2004. május 16. napján készített tartószerkezeti műszaki leírása egyebek mellett az alábbi megállapításokat tartalmazta: „Az alapozás, a falszerkezetek állapota továbbépítésre alkalmas, a fafödém szerkezet gerendáit át kell vizsgálni és csökkentett teherbírására kell kicserélni, a tetőszerkezet elbontandó és helyette a tervezett, új szerkezet készül. A tervezett alapok csömöszölt beton sávalapok 80 cm mélységben és 50 cm szélességben készítve a teherhordó falak alatt. Az altalajra talajmechanikai szakvélemény még nem készült, az alapok helyének földkiemelése után a tervezőket a helyszínre kell hívni. A meglévő teherhordó falak részben 50 cm vastag vályogtégglából, részben alul terméskő, felette 30 cm vastag téglából készültek. A szomszéd felé külső szigetelés készítenő. A tervezett külső falak 30 cm vastag porotherm+N téglából készülnek, az ablakok felett porotherm előregyártott áthidalók helyezhetők el, a tervezett étkező, konyha helyén a meglévő fa födémet ki kell váltani, vályogfal helyett téglapillérekkel aláfalazni. A tetőtéri oromfalak és válaszfalak könnyűszerkezetű, hőszigetelt kialakításúak, a földszint feletti meglévő födém 4 és fél méter fesztávolságú fafödém, szélei túlnyúlnak a külső falsíkon, a tervezett fafödém fesztávolsága nem nagyobb, mint 4 és fél méter, szintén 50-50 cm-t túlnyúlik a külső falsíkokon.”

Az építkezés során talajmechanikai szakvélemény ténylegesen nem készült, az alapok helyének földkiemelése után pedig az alperesek a tervezőket nem hívták a helyszínre. Az alperesek részben eltértek az építési tervtől, az épület betonkoszorút kapott, amellyel a régi épületrészeket az új, hozzáépített épületrésszel összefogták.

Az alperesek 2008. februárjában az ingatlant 27.500.000 forintos vételáron, teljeskörűen, igényesen felújított családi házként hirdették meg. A felperesek 2008. október 30. napján vásárolták meg a perbeli ingatlant az alperesektől 26.000.000 forintos vételáron. Az adásvételi szerződés 1. pontja szerint az ingatlan valóságos telekmérete a tulajdoni laptól eltérő nagyságú. A 3. pont szerint alperesi eladók kijelentették, hogy az ingatlan telekhatárainak megállapítása és a bejegyzett állapot helyreállítása iránt a Szentendrei Bíróság előtt per van folyamatban tekintettel arra, hogy az ingatlannyilvántartás szerint az ingatlan 504 m² alapterületű, azonban a ténylegesen fennálló használat csak 462 m², és vállalták, hogy eljárnak annak érdekében, hogy a felperesek a tényleges 504 m² területet tudják birtokba venni. A vételárból a felperesek 1.000.000.- forintot letétbe helyeztek azért, hogy az alperesek, mint eladók a szerződés 3. pontjában vállalt kötelezettségüket teljesítsék és a felperesek a területkülönbözet használatára a tulajdonjoguk alapján jogerős bírói ítélettel jogosulttá váljanak. A szerződés 9. pontja szerint az eladók szavatolnak azért, hogy a felépítmény kifogástalan minőségben, elsőosztályú alapanyagokból, az elvárható szakértelemmel és gondoskodással került kivitelezésre, és a 2004. évben történt korszerűsítésével, korával arányos fizikai és technikai jellemzőkkel rendelkezik. Az eladók teljeskörűen szavatoltak azért, hogy az ingatlannak semmilyen rejtett hibája nincsen. Az adásvételkor az alperesek a felperesek részére átadták az építési terveket és engedélyeket is, így a felperesek tudták, hogy a régi épülethez az egyik oldalon egy hozzáépített új épületszárny csatlakozik, illetőleg a tetőtér került beépítésre. A felperesek 2008. szeptember 1. napján léptek az ingatlan birtokába. A Pest Megyei Kormányhivatal Szentendrei Körzeti Földhivatal 2011. március 1. napján kelt .../2010-es számú határozatában a perbeli ingatlant is érintően a feltárt térképezési és területszámítási hibát kijavítva a perbeli ingatlan határvonalát is kiigazította. A felek ezt követően mindketten kérték a letétet kezelő ügyvédtől a letét

részükre történő kiadását, azonban ezt a letétkezelő ügyvéd nem teljesítette, utóbb a Budapest Környéki Törvényszéknél a nála lévő 1 millió forintot bírói letétbe helyezte Bl...../20...-es tétel alatt.

Az alperesek házvásárlásakor a régi ház észak-nyugati homlokzati falán a sarok süllyedése miatt tág repedés volt, ennek oka a régi ház nem megfelelő alapozása a talajszinthez képest. Már az alperesek építkezése előtt is látható volt ez a repedés a falon, amely süllyedésből eredt; ezen a részen az alap megerősítése az alperesek hozzáépítését megelőzően nem történt meg. A másik függőleges irányú, a falon végigfutó repedés a homlokzat jobb oldali harmadánál látható, ennek keletkezési oka az lehetett, hogy itt építőanyag váltás történt. Az épület hátsó falának jobb oldali harmada a legrégebbi rész, amely vályogból készült. A hozzáépült alapozást és ráépített vegyes falazatot nem kötötték hozzá a korábbi tulajdonosok a meglévő falhoz szerkezeti szempontból. Az alperesek a hozzáépítést megelőzően a régi falazatokon lévő repedések okát nem tárták fel és nem szüntették meg. Az alperesek az építkezés megvalósulása során déli irányba bővítették ki az épületet egy 4,9x5,10 méter méretű oldalszárnnyal, amelyhez új alapozást készítettek, a csatlakozásnál kibontották az eredeti épület homlokzati falát 3,6 méter hosszú szakaszon, így alakult ki az étkezőhöz egyterűen csatlakozó konyha és a kis előszoba. Az építkezés során a meglévő épületről lebontották a tetőszerkezetet és a fagerendás födémét és a falakra vasbeton koszorút készítettek. A kibontott nyílást monolit vasbetongerendával váltották ki, a koszorúra új fagerendás födémét és tetőszerkezetet készítettek, a tetőtérben pedig szobákat alakítottak ki. Az épület homlokzatát hőszigeteléssel és vékony vakolattal látták el. Ez a műszaki megoldás eltakarta a homlokzati falakon meglévő repedéseket. A falak belső oldalára pedig a kamra falától az étkező falára ragasztottan, a nappali falára pedig lécezésre gipszkarton burkolatot helyeztek el. Amíg az alperesek az ingatlanban laktak, repedésre utaló jeleket nem tapasztaltak.

Az alperesek az átépítés, ráépítés előtt nem tárták fel és nem szüntették meg a meglévő épület repedéseinek kiváltó okait, nem készítettek talajmechanikai vizsgálatot a hozzáépítés előtt és nem hívták ki a tervezőket az új épületrész alapozásának megkezdésekor annak ellenére, hogy ez az építési tervdokumentációban szereplő tartószerkezeti vélemény szerint is szükségszerű lett volna. Az építési engedélyezési terv előírta, hogy az új teherhordó falak alatt is csömöszölt betonsáv alapozás készül a teherhordó talajszint magasságától, de minimum 80 cm mélységben. Azonban ez nem teljesült tekintettel arra, hogy az alperesek nem határozták meg a teherhordó talajszint magasságát, mert ehhez talajmechanikai vizsgálatra lett volna szükség. Az alapárok kiásásakor sem hívták a helyszínre a tervezőket, akik ez esetben észlelhették volna a gyenge talajminőséget és mélyebb alapsíkot írtak volna elő. A régi épületrész alapfeltárását elmulasztották annak ellenére, hogy a ferde repedés és a lejtős talaj erre jelzést mutatott. Bár nem betonkoszorú szerepelt az engedélyezési tervekben, hanem fafödémmel tervezték be a tervezők az átalakítást, azonban a betonkoszorú jobban összefogja az épületet. A hátsó fali repedések miatt meg kellett volna vizsgálni legalább két helyen, de főleg az épület utcai frontjának az alapozását. Ugyanakkor az új épületrész alapozásához az alperesek nem hívták ki a tervezőket. Az építési terv a hátsófali vízszigetelést előírta, ezt azonban az alperesek nem megfelelően végezték el. Az épületen jelentős mennyiségű repedés látható, az egyik repedés az épület1 utcai sarkától kb. az eresznél indul és ferdén 60 fokos szögben jobbra haladva fut le a talajig. A másik függőleges irányú, a falon végigfutó repedés a homlokzat jobb oldali harmadánál látható. A lakóházban jelenleg valamennyi helyiségben repedések láthatóak. A nappali szoba és az alperesek által utólag hozzáépített szoba padozata az előtér és a szoba padozatához képes is megsüllyedt. Az alperesek által hozzáépített

épületrész önmagában egy stabil egység, az új szoba homlokzati falain nincsenek repedések, de a csatlakozás vonalában az összes homlokzati és válaszfal meg van repedve. A betonkoszorú alatt is repedések keletkeztek, tehát megmozdult a szerkezet. Az alperesek által készített koszorú az egész épület falait összefogja, erre megfelelő szerkezet, azonban az alapozás hiányosságai miatti süllyedést nem orvosolja.

Az adásvételt megelőzően a felperesek több alkalommal tekintették meg az ingatlant, azon szerkezeti hibákat nem láttak, azok azonban nem is voltak láthatóak. A felperesek a vásárlást követően átépíteni tervezték az épületet az cégnév Kft. tervei alapján, erre vonatkozó építési tervdokumentáció 2009. szeptember hónapban kelt, azonban ezt az átalakítást nem végezték el ténylegesen. A tervezők szerkezeti átalakításokat terveztek az épületen, maguk szerkezeti hibákat nem észleltek. A felperesek 2009. nyarán, őszén szakszerűtlen beavatkozást végeztek, mivel körbeásták az új épületrész alapjait az alapsíknál mélyebben. Ennek oka az volt, hogy teraszt építettek az alperesek által létesített bővítés melletti területre az épület dél-keleti homlokzata elé. A teraszépítéséhez el kellett bontaniuk a járdát és alapozni kellett. A lakóépület alapjai melletti alapárok körülbelül 5 napig nyitott állapotban volt. Ezután betonacél erősítéssel a lakóépület alapja mellé betonozásos alapozást végeztek zsalukő határolásos feltöltéssel, betonozással kialakították a terasztestet. A lakóépület északnyugati homlokzata mellett a csatlakozó terepszintet kiásták, a homlokzati fal mellett a terepszintet több deciméterrel lesüllyesztették. A felperesek által végzett terepszint több deciméterrel történő lesüllyesztése lehetővé teszi a szomszédos telekről átfolyó csapadékvíz épület alá folyását. A felperesek a1 utca felé eső rész süllyedését oly módon próbálták megállítani, hogy a cégnév2 Kft.-től 2.125.000.- forintért megrendelték a ház stabilizálását injektált mikrocölöpök alkalmazásával. A felperesek által létesített terasz az épület süllyedését nem állította meg. A 2011. évi, város környékén mért 4,7 erősségű földrengés az épület állagában értékelhető változást nem eredményezett. A önkormányzati Hivatal Építésügyi Iroda a felperesek kérelmére 2013. március 11. napján tartott helyszíni szemlét az ingatlanban és a március 28. napján kelt-20... számú határozattal élet- és balesetveszélyesnek minősítette a lakóépületet és annak használatát azonnali hatállyal megtiltotta a felpereseknek, akik ezt követően átmenetileg kiköltöztek az ingatlanból, azonban jelenleg is abban laknak. Az épület jelenlegi állapotának kialakulásában mind a felperesi, mind az alperesi közrehatás megállapítható. A felperesek teraszépítése, terepszint süllyesztése, az esővíz elvezetésének hiánya, valamint a második ütembeli épületrész utcai oldalának kivitelezői tevékenysége a felperesek vonatkozásában 40 %-os közrehatást jelent. Az ingatlan szerkezeti javítási munkáinak összege, mint a padlóburkolat bontása, a járda bontása, a síkalapozás szakaszos aláinjektálása, a föld visszatöltés, az épület körüli járda építése és a falak szerkezeti javítása bruttó 9.805.425.- forintot tesz ki 2021. évi árszinten; míg az esztétikai javítási munkák összege, mint a vakolat javítása, a festés, a csempézés javítása, a padozat javítása és a cserépkályha javítása bruttó 1.635.952.- forint. A felperesek különböző szakembereket azért kértek föl, hogy meg tudják állapítani, hogy 2009. februárjától kezdődően miért kezdtek repedezni a falak, illetőleg jelentkeztek az ingatlanban hibák. A cégnév3 Kft. 62.500.- forintért végezte el a geodéziai munkákat, a kitűzést és méréseket. Az cégnév4 Bt. által készített geodéziai szakvélemény 175.000.- forintba került; a cégnév2 Kft. által végzett munka, a megsüllyedt alap injektált mikrocölöpös stabilizálása 2.125.000.- forintot tett ki; cégnév5a Bt. ingatlanértékbecslése 63.500.- forint volt, így mindösszesen 2.426.000.- forintot fizettek ki a felperesek a pert megelőzően. A felperesek 2011. június 2. napján bíztak meg ügyvédet, hogy szólítsa fel az alpereseket az adásvételi szerződés felbontására, és a vételár visszatérítésére, egyben felhívták az alperesek figyelmét, hogy az építkezést teljesen szakszerűtlenül végezték el, ezért a ház elkezdett „szétesni”. Az ügyvédi felszólítás szerint a hibák jellege és minősége ekkor jutott a felperesek tudomására és azt az adásvételi szerződés

megtámadásaként is kérték kezelni. A felek közti egyeztetés nem vezetett eredményre, a felperesek a pert a Szentendrei Városi Bíróság előtt 2012. augusztus hó 21. napján indították meg.

[5] Az elsőfokú bíróság egyetemlegesen kötelezte az alpereseket, hogy fizessenek meg a felpereseknek egyetemlegesen 9.272.826 forintot és ezen összegből 2.426.000 forint után 2012. augusztus 1. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű kamatát azzal, hogy a bíróság az alpereseket terhelő összegbe beszámítani rendelte a Budapest Környéki Törvényszék letéti számláján bevételezett 1.000.000 forint teljesítési letétet. Ezt meghaladóan a felperesek keresetét elutasította. Egyetemlegesen kötelezte az alpereseket, hogy fizessenek meg 2.400.000 forint, míg a felpereseket, hogy fizessenek meg 1.600.000 forint együttes első- és másodfokú eljárási illetéket a Magyar Államnak. Egyetemlegesen kötelezte az alpereseket, hogy fizessenek meg a felpereseknek 652.740 forint + áfa összegű ügyvédi munkadíjból, valamint 553.718 forint szakértői díjból álló rész-perköltséget, míg ezt meghaladóan megállapította, hogy a felek a költségeiket maguk viselik.

[6] Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában elsőként az alperesek által a felperesek elsődleges és másodlagos kereseti kérelmei kapcsán előterjesztett elévülési kifogás alaposságát vizsgálta, és a Ptk. 308. § (1) bekezdésére, 308/A. § (1) bekezdésére, 326. § (2) bekezdésére, továbbá az 1/2012. (VI. 21.) PK vélemény 11. és 12. pontjára utalással megállapította, hogy az alperesek elévülési kifogása alapos. A felperesek saját előadásuk szerint már 2009. februárjában észleltek repedéseket a falakon, majd 2011-ben geotechnikai, statikus és ingatlanforgalmi szakvéleményeket készíttettek, továbbá mikrocölöpös injektálási módszerrel stabilizálták a ház megsüllyedt alapját. A 2012. januárjában készült ingatlanforgalmi szakvélemény alapján a felpereseknek legkésőbb ebben az időpontban rendelkezésre állt minden olyan adat, amely alapján tudomást szereztek a hibáiról, és amelyek alapján szavatossági igényüket érvényesítették volna az ezt követő három hónapon belül, azonban ezt a határidőt elmulasztották, így szavatossági igényük elévült. A felperesek a Ptk. által meghatározott jogvesztő határidőket is elmulasztották, így elsődleges és másodlagos kereseti kérelmük nem lehetett alapos.

Az elsőfokú bíróság a felperesek harmadlagosan, a Ptk. 310. §-a alapján kártérítés címén előterjesztett kereseti kérelmével összefüggésben kifejtette, hogy a kártérítés a hibás teljesítés további ún. szubjektív jogkövetkezménye, amelynek feltételeit illetően a szerződésen kívül okozott károkért való felelősségi szabályokat kell megfelelően alkalmazni. A peres felek között vitás volt, hogy az ingatlanban jelentkező hibák, azaz repedések melyik fél tevékenységének eredményeként jelentkeztek. Az alperesi tanúk vallomása azt igazolta, hogy az alperesi építkezés után az ingatlanban semmilyen hibát nem észleltek. Az elsőfokú bíróság ugyanakkor rámutatott arra, hogy a tanúk a repedéseket nem is láthatták, hiszen az ingatlan külsőleg új vakolatot kapott, a belső falakat pedig gipszkarton borítással látták el. A gipszkarton lebontása után azonban látható volt, hogy a falakon korábban is voltak nagyobb repedések. Az alperesek az átépítés, illetve ráépítés előtt nem tárták fel és nem szüntették meg a meglévő épület repedéseinek kiváltó okait, nem készíttettek talajmechanikai vizsgálatot és nem hívták ki a tervezőket az új épületrész alapozásának megkezdésekor annak ellenére, hogy ez az építési tervdokumentációban szereplő tartószerkezeti vélemény szerint szükséges lett volna. Az alperesek tehát nem tartották be a tervdokumentációban előírtakat, ezen túlmenően a külső szigetelést sem a terveknek megfelelően készítették el, mivel külső oldali szigetelés

helyett a fal belső oldalán bitumenes kenést alkalmaztak, amely a fal nedvesedését nem akadályozta meg. Az alperesek ugyanakkor az ingatlant egy teljeskörűen, igényesen felújított családiházként hirdették meg eladásra. Egy családi házas ingatlannal szemben követelmény, hogy az a korának megfelelő műszaki állapotú és rendeltetésszerű használatra alkalmas legyen. A bírói gyakorlat szerint az épület korából és hasznátságából eredő hibákért az eladót szavatosság nem terheli, hibás teljesítés jogi értelemben csak akkor állapítható meg, ha a hiba független a hasznátságtól, illetve az elhasználódás számítható mértékét túllépi. A perbeli ingatlant a szakhatóság életveszélyesnek minősítette és megtiltotta annak használatát, tehát az ingatlan jelenlegi hibái az elhasználódás számítható mértékét túllépték, különös tekintettel arra, hogy az ingatlant az alperesek teljeskörűen és igényesen felújított családi házként értékesítették, amely azt feltételezi, hogy az elhasználódásból eredő szokásos hibákon túlmenő hibái az épületnek nincsenek. Az alperesek azzal, hogy a tervektől eltértek, vagyis hogy az előírásokat figyelmen kívül hagyták, illetve nem hívták ki a tervezőket az alap kiadásakor, nem úgy jártak el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható, így kártérítési felelősségük fennáll. Az alperesek ugyanakkor bizonyították, hogy a hibák nem kizárólag csak az ő magatartásuk eredményeként alakultak ki. A felperesek ugyanis maguk sem úgy jártak el a terasz megépítése, a járda elbontása, a terepszint lesüllyesztése és a csapadékvíz elvezetése körében, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható. A felperesek magatartása is részben közrehatott abban, hogy az ingatlan jelenleg rendeltetésszerű használatra nem alkalmas. Az elsőfokú bíróság a felek közrehatásának mértékét a perben kirendelt név3 igazságügyi szakértő szakvéleménye, illetve annak kiegészítései alapján állapította meg, amelyeket ítélezése alapjául elfogadott. Az ellentmondásoktól mentes szakvélemény megállapította, hogy a felperesi közrehatás 40%-os, míg az alperesi közrehatás 60%-os mértékű. A perben korábban kirendelt igazságügyi építész műszaki szakértő, szakértő² is azt állapította meg, hogy a felperesi teraszépítés, járdabontás, terepszint süllyesztés az ingatlan állapotára negatív hatást gyakorolt, ugyanakkor nem vette figyelembe az alperesi magatartás jelentőségét. Ettől függetlenül a megjelölt javítási költségek vonatkozásában a szakvéleményt a peres felek nem vitatták, így azt a bíróság is elfogadta ítélezése alapjául. A szakértő az ingatlan rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételét biztosító szakszerű munkálatok költségét 2021-es árszinten 11.441.377 forintban jelölte meg áfával együtt. Az elsőfokú bíróság e költségeket a felek között közrehatásuk arányában osztotta meg, így abból a felpereseket 4.567.551 forint, míg az alpereseket 6.846.826 forint terheli. Az elsőfokú bíróság megállapította továbbá, hogy a felperesek a perbeli ingatlan megsüllyedt alapját injektált mikrocölöpökkel stabilizálták 2.125.000 forintért, valamint különböző szakértői véleményeket készítettek a hibák feltárásának érdekében összesen 301.000 forintért. E költségek az állagmegóvás és a további károk megelőzése okán merültek fel, illetve részben az igény érvényesítéséhez kapcsolódnak, így ezeket az elsőfokú bíróság a teljes kártérítés elve alapján, mint a hibás teljesítéshez kapcsolódó következménykárokat a felperesek javára megítélte az összeg után járó késedelmi kamattal együtt. Az elsőfokú bíróság ugyanakkor nem találta megalapozottnak a felpereseknek a 2021-es árszintre aktualizált javítási költségek után előterjesztett késedelmi kamat iránti igényét, mivel az kettős marasztaláshoz vezetne. Az elsőfokú bíróság nem osztotta az alperesek azon jogi álláspontját, hogy esetleges marasztalásuk csak a 2015-ben készült szakértői vélemény szerinti javítási költségek és az azok után járó törvényes mértékű kamat összegére terjedhetne ki, mivel a felperesek nem tettek eleget kárenyhítési kötelezettségüknek és nem végezték el a szakértő által előírt javítási munkálatokat, és ennek eredményeként a javítási költségek a többszörösére nőttek. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a felperesek a kárenyhítési kötelezettségüknek eleget tettek, hiszen már a pert megelőzően elvégezték az alap megerősítését, miközben a per alatt az alperesek következetesen vitatták a hibás teljesítés tényét. Az alperesek hivatkoztak arra is, hogy az alap feltárása nélkül megalapozott döntés a

hibás teljesítés körében nem hozható, ezzel összefüggésben azonban az elsőfokú bíróság rámutatott, hogy a név³ szakértő által készített szakvélemény szerint az ingatlan jelenlegi állapotában az alapok teljes feltárása további állagromlást idézne elő, másrészt az alap feltárása egyébként is szükségtelen, mivel az alperesek az építési tervdokumentációban foglaltakat nem tartották be, így nincs relevanciája, hogy az alap eléri-e a 80 cm mélységet, mert az az adott talajszerkezet mellett egyébként sem elégséges. szakértő² szakértő 2017-ben a korábbi szakértői véleményhez képest drágább javítási megoldást javasolt, ezt azonban a falak állapotának további romlásával indokolta, illetve azzal, hogy az új technológia korszerűbb és biztonságosabb.

[7] Az elsőfokú bíróság ítéletével szemben az alperesek terjesztettek elő fellebbezést, amelyben elsődlegesen a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (rPp.) 253. § (2) bekezdése alapján kérték az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását és a felperesek keresetének elutasítását, illetve a felperesek első- és másodfokú perköltségben való marasztalását. Másodlagosan kérték a rPp. 253. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletének részbeni megváltoztatását és az alperesek marasztalásának összegét a szakértő² szakértő 2015-ben készült véleménye szerinti 2.225.040 forint javítási költség 25%-ára és járulékaira leszállítani. Az alperesek kérték továbbá, hogy marasztalásuk esetén a perköltség megállapításakor a másodfokú bíróság a felperesi keresetleszállítással előállt felperesi pervesztességet vegye figyelembe. Az alperesek álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a perbeli tényállást nem rögzítette teljeskörűen, a hiányos tényállásból pedig érdemben nem helyes jogi következtetéseket vont le, a rPtk. 310. § második fordulataát figyelmen kívül hagyta, így pedig az elsőfokú ítélet érdemben nem helyes, annak a perköltségre vonatkozó rendelkezése pedig a rPp. 81. § (1) bekezdését sérti. Az alperesek kérték az elsőfokú bíróság által rögzített tényállás kiegészítését egyebek mellett arra nézve, hogy az alperesi építkezés kapcsán név¹ tartószerkezeti műszaki leírást készített, így iratellenes az elsőfokú bíróság azon megállapítása, hogy statikai műszaki leírás nem készült volna. A felpereseknek a perben azt kellett volna bizonyítani, hogy a szerződés teljesítésekor, azaz 2008. októberében az ingatlan hibában szenvedett, ezt azonban a felperesek a per során nem bizonyították. A felperesek azt sem bizonyították, hogy az ingatlan olyan hibában szenvedett volna, amely hiba a felperesi közreható magatartás nélkül is a megjelölt kárt okozta volna. Mindennek azért van jelentősége, mert amennyiben a felperesek beavatkozása a teljesítéskor fennálló műszaki állapotba volt az a körülmény, amely a nem megfelelő alapozás következményeit aktiválta, akkor a felpereseknek kizárólag maguknak kell az ebből eredő kárt viselniük. Az elsőfokú bíróság az alperesek marasztalásáról nagy részben az általuk végzett bővítés nem megfelelő alapozására hivatkozva döntött. E körülmény feltárása azonban a perben nem történt meg, azaz nincs megállapítva a szakértői bizonyítás útján sem, hogy az alap pontosan milyen mély. A geotechnikai szakvéleményen alapuló szakértő¹-féle szakértői vélemény szerint a talaj teherbíró képessége 1,6 méternél van. Az elsőfokú bíróság azonban figyelmen kívül hagyta a geotechnikai vélemény megállapítását, amely szerint a bővített épületrészhez tartozó fűrási pontnál a teherbíró agyagtalaj 40 cm-nél van, így tehát amennyiben a bővített ingatlanrész alapja 80 cm mélységű, úgy az már a teherbíró réteget eléri és az alapozás megfelelőnek minősül. Amennyiben a geotechnikai vélemény szerint 80 cm mélységű alap elegendő, úgy az alperesek eleget tettek az előírásoknak, azaz a tőlük elvárható magatartást tanúsították, amelyből következően a kárfelelősség alól is mentesülnek a rPtk. 310. § alapján. Miután a felperesek nem bizonyították, hogy az alapozás nem volt megfelelő, ezért a bizonyítatlanság következményeit viselniük kell. Az elsőfokú bíróság egyébként következtetlenül járt el, amikor a szakértői vélemény szerint megállapított közrehatás arányát kizárólag a jövőben elvégzendő javítási munkálatok tekintetében vette irányadónak, ugyanakkor a felperesek által

érvényesített korábbi javítási költségek és szakértői díjak tekintetében nem alkalmazta azt. Tény ugyanakkor és szakértői megállapítás is alátámasztja, hogy a felperesi kárenyhítés nem vezetett eredményre, azaz a szakértő a javítási költség megállapítása során a felperesek által rosszul elvégzett munkálatok kijavítását is figyelembe vette, így az alperesek marasztalása mindkét összeg tekintetében kétszeres marasztalást eredményez. Ebből következően az eredménytelen alapstabilizálás díját a felpereseknek kell viselniük, míg a szakértői költségek tekintetében azok megosztása indokolt. A szakértő1-féle szakértői vélemény kétféle százalékos megosztást is tartalmaz, amelyre tekintettel az alperesi közrehatás mértéke a nem megfelelő alapozás bizonyítottsága esetén is csak legfeljebb 25%-os mértékű lehetne. Az elsőfokú bíróság ítéletének 115. pontja sérti a PK 36. számú állásfoglalást, mivel a felperesektől elvárható lett volna, hogy a szakértő által előírt alábetonozásos alapmegerősítést a per során elvégezzék, ezt azonban elmulasztották, így a javítási költséget a tízszeresére növelték. Az alperesek a felperesek e mulasztásáért nem állhatnak helyt. Az elsőfokú bíróság megsértette továbbá a rPp. 81. §-át a perköltség megállapítása során, mivel a pertárgy értéke 30.000.000 forint volt, amelyhez képest a felperesi keresetleszállítást a felperesek terhére kellett volna értékelni.

[8] Az elsőfokú bíróság ítéletével szemben a felperesek csatlakozó fellebbezést terjesztettek elő, amelyben kérték az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását és a felperesek módosított keresetének helyt adó döntés meghozatalát, illetve az alperesek első- és másodfokú perköltségben való egyetemleges marasztalását. A felperesek álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a perbeli tényállást teljeskörűen és részletesen feltárta, abból azonban némileg helytelen jogi következtetéseket vont le. Az elsőfokú bíróság a kár bekövetkeztével kapcsolatban a perben kirendelt igazságügyi szakértő véleménye szerinti közrehatási arányt alkalmazta, amellyel összefüggésben a felperesek változatlanul vitatták a kár bekövetkeztében való közrehatásukat, mivel az általuk épített terasz feladata az épület süllyedésének megakadályozása volt, és ennek a funkciónak a terasz meg is felel, ahogyan azt a felperesek által felkért magánszakértő is megállapította a szakvéleményében. Ehhez képest az elsőfokú bíróság ítélete helyesen rögzítette az alpereseknek a kár bekövetkeztében megnyilvánuló közrehatását, amelyből egyértelműen megállapítható, hogy az alperesek az ingatlan értékesítése során nem úgy jártak el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható. Ezzel szemben az elsőfokú bíróság által a felperesek terhére rótt építési munkálatok célja az volt, hogy a felperesek mérsékeljék azokat a károkat, amelyek a megvásárolt épületben az alperesi mulasztások, illetve el nem végzett feltárások és munkálatok miatt keletkeztek. E felperesi magatartást azonban az elsőfokú bíróság nem, illetve nem kellő súllyal értékelte. A kármegosztás alapjául szolgáló rPtk. 340. § (1) bekezdéséhez fűzött kommentár szerint a kárelhárítás, a kárenyhítés és a kármegelőzés vonatkozásában is figyelembe kell venni, hogy ezek elmulasztása csak akkor jelent hátrányos következményt a károsult számára, ha a mulasztás jogellenes magatartásnak minősül. Az elsőfokú bíróság a károsulti közrehatás megállapítása során azonban nem vizsgálta e körülményeket, azaz, hogy a felperesi magatartás mennyiben volt jogellenes és felróható. A felperesek vitatták továbbá az elsőfokú ítélet [115] bekezdésében a késedelmi kamatfizetéssel kapcsolatos elutasító rendelkezést arra hivatkozással, hogy a rPtk. 360. § (1) bekezdése értelmében a kártérítés a károsodás bekövetkezésekor esedékes, így a kamatfizetési kötelezettség attól függetlenül fennáll, hogy a javítási munkálatok költségét a szakértő 2021. évi árszinten határozta meg. Az elsőfokú bíróság ítéletében emellett elírás szerepel a javítási költség alpereseket terhelő összege vonatkozásában, az ugyanis helyesen: 6.864.826 forint.

[9] A felperesek fellebbezési ellenkérelmükben vitatták, hogy az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás kiegészítésre szorulna. Az elsőfokú bíróság részletesen foglalkozott az ingatlanon lévő repedések keletkezési idejével, és következtetéseit a bizonyítékok okszerű mérlegelésével vonta le. Az elsőfokú bíróság indokolta, hogy miért fogadta el név3 szakértői véleményét ebben a körben, amelynek a repedések keletkezési idejére vonatkozó megállapításait szakértő2 szakértő véleménye is alátámasztotta. Az ingatlan vételárának, a hitelfelvétel során készült értébecslésnek és a bővítéssel kapcsolatos alperesi motivációnak a per eldöntése szempontjából nincs jelentősége. Az alperesi előadással szemben a felperesek a perben a szakértői véleményekkel bizonyították azt a tényt, hogy az ingatlan a 2008. októberi teljesítés időpontjában hibás volt, az elsőfokú bíróság az ítéletében a hibás teljesítés összetevőit részletesen taglalta. A név3 által készített szakértői vélemény alapján egyértelműen levonható az a következtetés, hogy az alperesek nem tettek eleget az előírásoknak és nem tanúsították a tőlük elvárható magatartást a perbeli ingatlan értékesítése során. Az elsőfokú bíróság ítélete arra is magyarázatot ad, hogy miért nem alkalmazta a kármegosztást az egyes kártételek vonatkozásában. Az alapstabilizálási költségek és az előzetes szakértői díjak részben az állagmegóvás és a további károk megelőzése okán merültek fel, részben pedig az igényérvényesítéshez kapcsolódtak, ezért azokat, mint következménykárokat az alperesek kötelesek megtéríteni, a kármegosztás csak a tapadókárok tekintetében értelmezhető. Az alperesek azon okfejtése, hogy a felperesek által végeztetett alapstabilizálás nem vezetett eredményre, ezért annak költségeit a felpereseknek kell viselni, teljességgel megalapozatlan, mert a javítási költségek vonatkozásában a felek elfogadták szakértő2 szakértő véleményét, másrészt a felperesek által végeztetett munkálatok nem voltak rosszak, csak nem voltak elégségesek a hibák orvoslására. Az alperesek által hivatkozott, a szakértő1-féle szakvéleményben szereplő százalékos táblázatokkal összefüggésben a felperesek kiemelték, hogy az első táblázat a hibák kialakulásához vezető tényezőkről, míg a második a felek tevékenységéről és mulasztásáról szólt. Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a felperesek eleget tettek a kárenyhítési kötelezettségüknek az alapmegerősítés elvégzésével, illetve hogy az alapok feltárása további állagromlást idézne elő. A perköltséget illetően a felperesek előadták, hogy a keresetük leszállítására a perben született szakértői véleményekre tekintettel került sor, vagyis önhibájukon kívül nem tudták korábban meghatározni a követelésük összecszerűségét.

[10] Az alperesek a csatlakozó fellebbezéssel szembeni ellenkérelmükben kiemelték, hogy a hátsó fal repedést illetően név1 statikus úgy nyilatkozott, hogy a ház továbbépítésre alkalmas, így az alperesek felelőssége az ebből eredő károkért nem állapítható meg. A perköltség körében kérték figyelembe venni, hogy a felperesek keresetleszállítása tekintetében a felperesek pervesztesnek minősülnek.

[11] Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét teljes terjedelemben bírálta felül, mert annak fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt [rPp. 228. § (4) bekezdés]. Az ítéltábla ugyanakkor a fellebbezési és csatlakozó fellebbezési kérelem korlátaira tekintettel [rPp. 253. § (3) bekezdés] nem érintette az elsőfokú ítéletnek a felperesek elsődleges és másodlagos jogcímen előterjesztett kereseti kérelme elévülés miatti alaptalansága körében kifejtett indokait.

[12] Az alperesek fellebbezése kisebb részben alapos, a felperesek csatlakozó fellebbezése csak a kamatfizetés tekintetében alapos, érdemben alaptalan.

[13] Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, azt az ítéltábla csak annyiban pontosítja, hogy az elsőfokú ítéletnek a statikai műszaki leírás hiányát megállapító [11] pontját mellőzi. Az ítéltábla megjegyzi, hogy az elsőfokú bíróság az ítélete [5] pontjában helyesen utalt arra, hogy a műszaki leírás elkészült. Az alperesek a fellebbezésükben további okokból is kérték a tényállás kiegészítését, e kiegészítések azonban a per eldöntése szempontjából relevanciával nem bírtak. A perbeli ingatlanon lévő repedések pontos keletkezési időpontjának, illetve a gipszkartonos takarás terjedelmének a felperesek kártérítés címén érvényesített harmadlagos kereseti kérelme körében nincs jelentősége, mert a hiba felismerésének időpontját csak a kijavításra és árszállításra irányuló szavatossági igények elévülése kapcsán kellett vizsgálni. Annak sem kellett jelentőséget tulajdonítani, hogy név1 szakvéleményének elkészítését megelőzően az épület alapját négy ponton is feltárták, mert az alperesek kártérítési felelősségét az elsőfokú bíróság arra tekintettel állapította meg, hogy nem tartották be a statikai szakvélemény előírásait. A név1-féle szakvélemény valóban továbbépítésre alkalmasnak minősítette az ingatlant, de feltételeket szabott az építési munkák elvégzéséhez. A felperesek kártérítési igénye kapcsán a banki értékbecslés tényét, az alperesi bővítés célját és az ingatlan vételárát sem kellett vizsgálni, így a tényállást ebben a körben sem kellett kiegészíteni.

[14] Az ítéltábla az elsőfokú bíróság döntésével és annak jogi indokaival nagyobb részben egyetértett, azokat a fellebbezésben és a csatlakozó fellebbezésben foglaltakra is tekintettel az alábbiak szerint pontosítja, illetve egészíti ki.

[15] Az elsőfokú bíróság a lefolytatott széleskörű szakértői bizonyítási eljárás adatai alapján helyesen állapította meg a perbeli ingatlanban tapasztalható hibák okát, az alperesek részéről történt hibás teljesítés tényét, továbbá a felperesek közrehatását és annak arányát a hibák következményeire illetően. A szakértői vélemény alapján az épületben bekövetkezett károk részben az alperesek, részben a felperesek magatartásával állnak okozati összefüggésben, ezért az alperesek a rPtk. 340. § (1) bekezdésének megfelelő értelmezése alapján mentesülnek a kártérítési kötelezettségük alól olyan arányban, amilyen arányban a kár bekövetkezésében a felperesek közrehatottak. Ezt támasztja alá a PK 36 számú állásfoglalás, amely szerint nem terheli kártérítési felelősség a károkozót a kárnak azért a részéért, amely abból származott, hogy a károsult nem úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben elvárható. A károsult tehát maga viseli a kárnak azt a részét, amely abból származott, hogy nem az adott helyzetben általában elvárható magatartást tanúsította. A felek között ezért kármegosztást kellett alkalmazni, amelynek arányát a szakértői bizonyítás eredményére figyelemmel kellett megállapítani.

[16] Az alperesek kárfelelősségét név3 szakértői véleménye (87. és 142. sorszám alatt) alapján alapvetően arra tekintettel kellett megállapítani, hogy az alperesek elmulasztották az

alap feltárását és azt követően statikus igénybevételét, illetve nem gondoskodtak az alap megerősítéséről. Az alperesek a fellebbezésükben arra hivatkoztak, hogy a bővített épületrészt 80 cm mélységű alapozás mellett építették meg, amely a geotechnikai szakvélemény alapján az adott helyen elegendő, mert az a teherhordó talajréteget eléri. Az előzményi iratok között, a Szentendrei Városi Bíróság P.20.929/2012/1/F/19. szám alatt elfekvő, tanú2 (cégnév4 Bt.) által készített geotechnikai szakvélemény ehhez képest azt állapítja meg, hogy a feltárt helyeken az alapozás síkjai a megfelelő teherbírással nem rendelkező és alapozásra alkalmatlan talajrétegben kerültek elhelyezésre, azokat csak és kizárólag a közepes teherbírással rendelkező agyagrétegben kellett volna elhelyezni, min. 1,5 méter mélységben (11. oldal). A geotechnikai szakvélemény tehát nem tartalmaz olyan megállapítást, hogy 40 cm mélységű alapozási sík az épület bármely részén elégséges lett volna, ez a szakvélemény mellékletét képező rétegszelvény-ábrából sem következik. Az alperesi észrevételt a per során név3 szakértő is többször vizsgálta, és szakvéleményének kiegészítéseiben (87. sorszámú szakvélemény ad. 10. pont, 98. sorszámú szakvélemény 7. pont, 129. sorszámú szakvélemény 4. oldal és 142. sorszámú szakvélemény ad. 6. pont) rendre megerősítette, hogy az alperesek által állított 80 cm mélységű alapozás sem elegendő, a teherhordó réteg 1,6 m mélyen található, további feltárás ezért szükségtelen. Az alperesek hivatkoztak arra is, hogy név3 szakértő a felek közrehatását illetően kétféle megosztást számított, azonban a 2018. novemberi szakvélemény 45. oldalán szereplő táblázat nem a felek közrehatásának arányát, hanem az ingatlan műszaki állapotára kiható tényezők arányát mutatja be, függetlenül attól, hogy az egyes hibák bekövetkezése melyik fél magatartásának következménye. A felek közrehatását azonban a 142. sorszámú szakvélemény tartalmazza. Az alperesi magatartások részletes értékelése szintén megtörtént az alperesek által külön is vitatott „fatuskó meghagyása” és a „hátsó fal tervben előírt külső oldali falszigetelés elmulasztása” miatt is. (66. sorszámú szakvélemény 42/11. válasz, 142. szakvélemény 9. oldal) A felek közrehatását illetően tehát a 142. sorszámú szakvélemény 9. oldalán lévő táblázatban írt arányok irányadók.

[17] A felperesek részéről a kár bekövetkezéséhez vezető közreható magatartást a szakértői vélemény az új épületrész tervezetlen, szakszerűtlen körbeásásában, az alapmegerősítés elmulasztásában és a hátsó homlokzat melletti föld elhordásában jelölte meg. A felperesi csatlakozó fellebbezésben írtakkal szemben a perben kirendelt szakértő véleménye nem igazolta, hogy a felperesek által épített terasz megakadályozta volna az épület további süllyedését. Az alapszakvélemény 40. oldalán név3 kifejti, hogy a teraszépítés kapcsán a föld eltávolítása éppen az alapok süllyedésének fokozódását okozta.

[18] A perben kirendelt név3 szakértői véleménye annak kiegészítéseivel együtt aggálytalan és ellentmondásokról mentes, a felek valamennyi észrevételére választ ad, ezért a felekre vonatkozóan megállapított közrehatási arány megváltoztatása nem volt indokolt.

[19] Az ítéltábla annyiban nem osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját, hogy az elsőfokú bíróság a közrehatás arányát a következménykárok tekintetében nem alkalmazta. Az alperesek alappal hivatkoztak a fellebbezésükben arra, hogy a szakértői vélemény alapján megállapított közrehatás arányát valamennyi kártétel vonatkozásában egységesen figyelembe kell venni. Amennyiben a bíróság azt állapítja meg, hogy az épületkárokért való felelősség alól az alperesek bizonyos hányadban mentesülnek, akkor ezt az arányt valamennyi

költségtétel esetében alkalmazni kell. A felperesek által már elvégzetett mikrocölöpös stabilizálási munkálatok költsége egyébként sem minősül következménykárnak.

[20] Az elsőfokú bíróság helytállóan fogadta el a javítási költségek összegét a szakértő² által készített szakértői vélemény alapján annak a 2021. évi árszintre aktualizált értékén. A rPtk. 360. § (1) bekezdése szerint a kártérítés a károsodás bekövetkeztekor nyomban esedékes, ez azonban nem zárja ki annak lehetőségét, hogy a bíróság a kár összegét – a teljes reparáció elvének szem előtt tartásával – az értékviszonyok megváltozására tekintettel az elbírálás időpontjában irányadó javítási költség összege alapján határozza meg. A megnövekedett javítási költség felmerülése az alperesek hibás teljesítéséből ered, ezért annak megtérítése a rPtk. 310. §-a alapján a szerződésszegő felet terheli [BH1995.724]. Ilyen esetben azonban késedelmi kamat a károsultat csak az elbírálás időpontját követő időszakra illeti, hiszen az aktualizált magasabb érték a károkozó késedelméből eredő hátrányt is magában foglalja. Az elbírálás időpontjában irányadó értékviszonyok alapulvételét a rPtk. 340. § (1) bekezdése, illetve a PK 36. számú állásfoglalásban írtak csak annyiban zárják ki, amennyiben a kijavítási munkák elvégzésének késedelme, illetve elhúzódása a károsultnak felróható okból következett be, azaz amennyiben a károsult nem úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben elvárható, és ennek következtében a kár súlyosbodott. A felpereseket azonban ilyen felróható mulasztás az adott körülmények között nem terheli. Amint azt az elsőfokú bíróság is helyesen fejtette ki, az alperesek a per során teljes egészében vitatták kárfelelősségüket, a kár oka és a felek közrehatása a perben csak kiterjedt szakértői bizonyítás eredményeképpen vált tisztázottá, ezért nem volt elvárható, hogy a felperesek a jogvita jogerős lezárása előtt a teljes felújítást elvégezzék. Az sem a felpereseknek felróható körülmény, hogy a szakértő a per alatt a javítás új, korszerűbb módszerét javasolta, illetve hogy az építőipari munkák ára időközben jelentősen megnövekedett.

[21] Az ítéltábla a felperesek által érvényesített költségek közül nem találta megalapozottnak az ingatlanforgalmi szakértői vélemény 63.500 forintos költségét, mivel annak a kártérítési igény tárgyában nem volt jelentősége, és ezért nem minősül a kár elhárítása körében felmerült indokolt költségnek. A felperesek tehát a geodéziai munkák (62.500 forint), geodéziai szakvélemény (175.000 forint), az elvégzett stabilizálási munkálatok (2.125.000 forint) elkészítése, valamint a javítási költség (11.441.377 forint) tekintetében tarthattak alappal igényt kártérítésre, de csak a felek közrehatásának arányában. A felperesek keresete ezért az összes kár (13.803.877 forint) 60%-a, azaz 8.282.326 forint tekintetében alapos. Az ítéltábla a felperesek csatlakozó fellebbezésére tekintettel megjegyzi, hogy az elsőfokú bíróság ítéletének [113] pontja a költségek megosztása kapcsán valóban számszaki elírást tartalmazott, de ennek a számítás alapját képező eltérő jogi álláspont alkalmazása miatt nincs jelentősége.

[22] A felperesek csatlakozó fellebbezése a kártérítés tőkeösszege után járó késedelmi kamat tekintetében annyiban alapos, hogy a korábban kifejtettek szerint késedelmi kamat az elbírálás időpontjára aktualizált javítási költség után is jár, de csak az aktuális érték meghatározásának időpontjától.

[23] Az ítéltábla a kifejtettek szerint az elsőfokú bíróság ítéletét a rPp. 253. § (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta és az alperesek marasztalásának tőkeösszegét a rendelkező részben írtak szerint leszállította, a kamat mértékét és kezdő időpontját a már felmerült költségek tekintetében a rPtk. 301. § (1) bekezdésének megfelelően, míg a kártérítési igényként érvényesített javítási költség tekintetében az aktualizált értéket megállapító szakértői vélemény keltére figyelemmel határozta meg. Az ítéltábla a marasztalás összegének leszállítására tekintettel a bírói teljesítési letét beszámítására vonatkozó rendelkezést is pontosította.

[24] Az alperesek fellebbezése részben eredményre vezetett, amely kihatott az elsőfokú perköltség összegére is. Az alperesek alappal hivatkoztak arra, hogy a pertárgy értéket a felperesek által a per során érvényesített legmagasabb összeg alapulvételével kell megállapítani. A felperesek a keresetleszállítást megelőzően 32.527.750 forint tőke iránt terjesztették elő kereseti kérelmüket, amelyből 8.282.326 forint bizonyult alaposnak, ezért az elsőfokú eljárásban a felperesek 25%-ban, az alperesek 75%-ban tekintendők pernyertesnek. Az ítéltábla a felek perköltségének viseléséről a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján a pernyertesség arányában határozott. A felperesek az eljárás során 922.864 forint szakértő díjat előlegeztek, amelyből a felperesek 692.148 forintot, az alperesek 230.716 forintot kötelesek viselni. A Fővárosi Ítéltábla .P...../...../4/II. számú végzésében a felperesek javára megállapított bruttó 746.633 forintból a felpereseket 186.658 forint, míg az alperesek javára megállapított 587.900 forintból az alpereseket 440.925 forint illeti. Az elsőfokú eljárásban nagyobb részben pernyertes alperesek jogi képvisellel felmerült perköltségét az ítéltábla a rPp. 81. § (1) bekezdésére figyelemmel a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (1) bekezdés b) pontja és (4) bekezdése alapján 250.000 forintban állapította meg. Mindezen összegek figyelembevételével és beszámításával a felperesek 273.551 forint elsőfokú perköltséget kötelesek egyetemlegesen megfizetni az alpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak.

[25] A másodfokú eljárásban a pertárgy értéke a fellebbezett értékkel, azaz az alperesi fellebbezés esetében 9.272.826 forint és a felperesi csatlakozó fellebbezés esetében 4.594.551 forint összegével, vagyis 13.867.377 forinttal azonos. A másodfokú eljárásban a felperesek 60%, míg az alperesek 40%-ban lettek pernyertesek, ezért az ítéltábla a rPp. 81. § (1) bekezdése alapján egyetemlegesen kötelezte az alpereseket a felperesek jogi képviselével felmerült másodfokú perköltség arányos viselésére. Az ítéltábla a felperesi képviselő munkadíját a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (1) bekezdés a) pontja és (5) bekezdése alapján határozta meg.

[26] A perben 1.500.000 forint kereseti, valamint a Fővárosi Ítéltábla .P...../...../4/II. számú végzése szerint 2.500.000 forint fellebbezési illeték merült fel, amelyből a rPp. 81. § (1) bekezdése alapján a felek pernyertességének arányára figyelemmel a felperesek 3.000.000 forintot kötelesek a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján az államnak megfizetni, míg a fennmaradó 1.000.000 forintot az alperesek részleges költségmentessége folytán a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 14. §-a alapján az állam viseli. A felperesek csak az őket terhelő illetékfizetési kötelezettség felmerülését követő időszakra részesültek személyes költségmentességben, azt megelőzően illetékfeljegyzési joguk volt. A megismételt eljárás az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. (Itv.) 51. § (1) bekezdése alapján illetékmentes.

Budapest, 2021. november 5.

Dr. Darákné dr. Nagy Szilvia sk.

a tanács elnöke

Dr. Benedek Szabolcs sk.

előadó bíró

Dr. Sági Zsuzsanna sk.

bíró