

Fővárosi Ítéltábla

Az ügy száma: 1.Pf.20.525/2022/3/II.

A felperes: felperes, felperes címe.

A felperes képviselője: dr. Kelemen Tamás ügyvéd, ügyvéd címe.

Az alperes: alperes, alperes címe

Az alperes képviselője: Dobrocsi Ügyvédi Iroda, ügyvéd címe

A per tárgya: közhatalom gyakorlásával okozott kár megtérítése

Az elsőfokú bíróság: Fővárosi Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat száma: 31.P.20.242/2021/42/II.

v é g z é s

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezi és az elsőfokú bíróságot a perfelvételi szaktól kezdődő új eljárásra és új határozat hozatalára utasítja.

A felek másodfokú eljárásban felmerült költségét a felperes tekintetében 50.000 (ötvenezer) forintban, az alperes vonatkozásában 1.410.646 (egymillió-négyszáztízezer-hatszáznegyvenhat) forintban, a fellebbezési eljárási illeték összegét 2.500.000 (kétmillió-ötszázezer) forintban állapítja meg.

A végzés ellen nincs helye fellebbezésnek.

I n d o k o l á s

[1] Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a felperes a település, helyrajzi szám 1 hrsz.-ú, az ingatlan címe. szám alatt található osztatlan közös tulajdonú ingatlan 1/2-ének a tulajdonosa, a természetben megosztott használatú iker ingatlan utcafront felől nézve jobb oldali részének tulajdonosa.

[2] A kétlakásos, három szintes épület 1991. március 27-én kapott jogerős építési engedélyt, a telek az utca felé meredek lejtésű, a felperes épületének jobb oldalhatári homlokzata teljes hosszában a bejárattal azonos terepszinten csatlakozik a kerthez, a hegyoldal felőli hátsó besüllyesztése minimális, az eredeti terv szerint a bal oldali épületrész a hegyoldalhoz csatlakozik. A felperes ingatlanának hátsó részén a földbe pincefalat nem építettek, itt a sávalapok, illetve a sarokoszlop alatt nagyobb mélységbe levezetett kútalapozás létesült, ezen a részen a talajvíz elleni védekezés érdekében szivárgó, ún. dréncsövezés történt a sávalapok külső oldalánál. A cső a sávalapot is megkerülte, védte.

[3] Az engedélyezési és fennmaradási tervekből kitűnően mindkét épületrész esetében az eredeti tervet megváltoztatták, a bal oldali épületrésznél jelentős földmunkák mellett a teljes hátsó terepcsatlakozást az alapsíkig bontották, az eredetileg pincének épült hátsó falat homlokzattá alakították padlószinti kijárással. Efölött téli kertes zárt bővítmény, a bevágott hegyoldal megtámasztására támfalrendszer létesült, a felperes jobb oldali épületrészen a hátsó terepcsatlakozásban a terepszinten is változtatás történt. A terasz alatti részt üvegezett télikertté alakították, a télikert bővítés és a mosókonyha is fennmaradási engedélyt kapott.

[4] Az ingatlanon a csatornarendszer nem volt kiépítve, a felperes ingatlanrészén az előkertben vasbeton szerkezetű zárt szennyvíztároló épült, a bal oldali ikerfél kertrészén pedig a lakóházzal egyidőben medencét is építettek.

[5] 2006. júliusban a bal oldali ikerfél tulajdonosa panaszbejelentést tett az alpereshez az épületrészének vizesedése miatt. Beadványában leírta, hogy a talajvizet eddig szivattyúzással távolította el, az épülete vizesedésének okaként a felperes ingatlanrészének határában az ivóvíz nyomócső meghibásodását jelölte meg.

[6] 2006 októberében a felperes bejelentette az alperesnek, hogy a bal oldali ikerfélnél az épületrész hegy felőli vízvezetésének drénezése nem készült el, a bal ikerfél átalakításakor nagy mennyiségű földet emeltek ki a hegy felőli oldalon, és szerinte e környezetátalakítás miatt kezdődött az épület vizesedése.

[7] Az alperes ekkor saját irataiban feljegyezte, hogy a felperes épületrésze mögé drén elhelyezés nem volt szükséges, de az megépült, ami a későbbi feltárásnál, az új drén létesítésénél is látható volt, és a bal oldali rész önálló drénezésére is lehetőség lett volna, ami a baloldali épületrész teljes talajvíz elleni védettségét biztosíthatta volna. A hegyben jelentős mennyiségű rétegvíz áramlás van, ez összefügg a felszíni csapadék mennyiségével, ami csak a hegyoldal felső részeinek szivárgóiból kaphat betáplálást.

[8] 2007 szeptemberében az alperes mindkét ingatlanrész tulajdonosait kötelezte a csapadékvíz- elvezetés megoldására, az épület vizesedésének 90 napon belül történő megszüntetésére. 2008-ban ezt a hatósági eljárást – áttétel folytán – a Budapest Főváros település1 Önkormányzata szüntette meg.

[9] A bal oldali ikerfél tulajdonosa később bejelentette, hogy a felperes vízórájának elzárása után a vizesedés megszűnt, az épületben csőtörés, lokális vízfolyás volt.

[10] 2004 előtt az ingatlanban a felperes élt a családjával. A belsőépítész foglalkozású felperes 2004-ben elvált, ekkor elköltözött a cége tulajdonában lévő iroda-bemutatóteremként használt ingatlanába. 2004-től 2008 elejéig a felperes a 230 nm-es ingatlant bérbeadás útján hasznosította, 2008-at követően szerette volna az ingatlant értékesíteni, ekkortól az ingatlan lakatlanul állt.

[11] 2009. július és 2010. június között az alperes a hegyoldalban – a felperes ingatlana feletti területen – a „városrész csapadékvíz elvezetés a utca neve és utca neve3 utcákban” megnevezésű projektjét valósította meg, azonban ennek kivitelezése nem az engedélyezett terveknek megfelelően, hanem szabálytalanul történt, amelynek következtében a felperes ingatlanában kár keletkezett.

[12] 2009 októberében az ingatlan földszinti részén rövid idő alatt vizesedés kezdődött; a falakon, a fa padlóburkolaton, és a bútorokon is gombák jelentek meg.

[13] 2009-ben a felperes bejelentette az alperesnek az ingatlan vizesedését, károsodását, novemberben fényképeket is küldött az ingatlan állapotromlásának bemutatására, a vizesedés okozta károk igazolására.

[14] 2010 májusában az alperes szakértője az ingatlanon helyszíni szemlét tartott.

[15] 2010. június elejére már az egész épületben súlyos károk keletkeztek, az iker lakóház mindkét fele megsüllyedt, a falakon repedések jelentek meg.

[16] Az alperes szakértője, szakértő1 statikus mérnök az épület mozgása és megsüllyedése okaként a teherhordó talaj megcsúszását/kimosódását jelölte, rögzítette, hogy a felperes ingatlana feletti utca neve utcában is épületkár jelentkezett.

[17] 2010. júniusban szakértő2 igazságügyi szakértő a talajt az egész károsodott épület környezetében vizsgálta, megállapította, hogy a utca neve utcában építési munkák folytak, melynek vízvezetése nem megfelelő, a csapadékvizek az út nagy területéről összefogva bevezetődnek a talajba, ezáltal jelentősen megnőtt a rétegvíz, ami a felperes ingatlana alatt a talajt részlegesen eláztatta, és az épület mozgását a felszíni és felszín alatti vizek időszakos megnövekedése (rétegvíznövekedés) váltja ki.

[18] 2010. június 7-én Budapest Főváros Önkormányzata Vészhelyzeti Információs Központja az ingatlan károsodása, a megsüllyedése és falainak megrepedése miatt az egész épületet életveszélyesnek minősítette.

[19] 2010. június 10-én a felperes ismét az alpereshez fordult az életveszélyessé nyilvánított épület miatt, kérve a helyzete megoldását.

[20] 2010. júniusban az alperes megtiltotta az épület használatát mindkét épületrészre vonatkozóan, megtiltotta mindkét ingatlanfélre a lakhatást és tartózkodást, valamint szemlét és szakértői vizsgálatot rendelt el.

[21] 2010. júliusban az alperes megbízásából készült statikus szakvélemény az épületben keletkezett kárt a júniusi jelentős esőzésekkel hozta okozati összefüggésbe, a bal oldali épületrészen korábban már tapasztalt rétegvíz mennyisége a hegyoldal fölöttes régiójában a felszíni vizek nagymértékű beszivárgása miatt növekedhetett meg, a nagy mennyiségű felszíni csapadékvíz az ingatlan feletti utca neve utcánál zajló építési munkák területén hatolt be a talaj rétegeibe. Az alperes a saját irataiban rögzítette, hogy a sok éve szilárdan álló épület mostani megmozdulása a talaj vizesedésének következménye, ami feltételezi és igazolja a felszíni csapadékvizek hegyoldali felsőbb régióból való bejutását.

[22] 2010 augusztusában az alperes határozatával kötelezte az ikerház tulajdonosait a veszélyes állapot megszüntetésére, az épület további süllyedését megakadályozandó alapmegerősítés és a felszíni vízelvezetés saját részen való kiépítésére szakértő3 igazságügyi szakértő véleményének alapján, a szakértő irányítása mellett és a munka szakszerűségének igazolásával.

[23] 2010. augusztusban az alperes 150.000 forint bírságot szabott ki a felperesre a határozatában előírt csapadékvíz-elvezetés elmulasztása miatt.

[24] 2010. novemberben a felperes fellebbezése folytán eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala Építési Főosztálya megsemmisítette az alperes határozatát és az elsőfokú hatóságot új eljárásra kötelezte.

[25] 2010 novemberében az alperes visszavonta a felperest bírságoló határozatát, mert a kiszabott határidő még nem járt le.

[26] 2011. február 15-én az alperes rögzítette az irataiban, hogy az erősebben károsodott bal oldali ingatlanrész megerősítése megtörtént, az ikerház bal oldali részének megerősítését az alperes elvégezte, itt az alapokat szakértő2 építőmérnök tervei alapján cölöpökkel támasztották alá, és ezt az épületrészt helyreállították. Ekkor a felperes ingatlanrészének helyreállítása nem történt meg, ezt a felperes többször is eredménytelenül kérelmezte. Az alperes az ingatlana helyreállítása, a károsodásának megszüntetése iránt nem intézkedett.

[27] 2011. áprilisban az alperes megszüntette az ingatlant érintő csapadékvíz elvezetési kötelezettséggel kapcsolatos eljárását.

[28] 2011. szeptember 20-án a felperes megbízásából szakértő4 építészmérnök, épületszerkezeti és tartószerkezeti szakértő, statikus szakmérnök, vezető tervező szakértő szakvéleményt készített a felperes ingatlanáról. Megállapította, hogy az ingatlan károsodását az okozta, hogy az alperes „városrész csapadékvíz elvezetés a utca neve és utca neve3 utcákban” megnevezésű 2009. július és 2010. június között kivitelezett vízelvezetése nem a kiviteli terveknek megfelelően épült meg, a tervek szerint a felszíni vizeket helyesen felszíni árokrendszerrel kellett volna levezetni a „völgy” megnevezésű befogadóba, ezzel szemben komoly kapacitású szivárgókat építettek, ami által a hegyoldal talajába kifejezetten nagy mennyiségű felszíni víz került bevezetésre; a utca neve3 utcáról lezúduló csapadékvíz kezelésére a utca neve3-utca neve utcai saroknál nem felszíni elvezető árok épült, hanem a vizet nagy térfogatú szivárgóaknába vezették, ami kifejezetten a talajba szivároztatja a csapadékot. A utca neve utcai lejtő felől is kavicsfenekű nagyterfogatú szivárgóárók épült, a szivárgó víz kifejezetten káros a hegyoldal szivárgók alatti épített részén található építmények aláépítményeire, a nem megfelelő csapadékvíz elvezetés miatt az épületmozgások

folytatódnak, és a nem megfelelő csapadékvíz elvezetés akár a hegyoldal súvadását is okozhatja. A szakértő 2016. január 7-én is rögzítette a felperes épülete állapotának folyamatos romlását, majd 2017. április 19-én is a vízelvezetés elégtelenségét a utca neve³ és utca neve utcákban, valamint a felperes ingatlanának károsodását.

[29] 2012. október 9-én a Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség helyszíni szemlén megállapította, hogy az érintett területen a tervekkel ellentétben a utca neve utcában nem épült meg a csapadékvíz elvezetést szolgáló trapéz szelvényű földárok. A hordalékfogók, a csapadékvíz elvezető csatorna helyett kavicsszivárgó épült, a megvalósulási terv nem a valós helyzetet mutatja, az érintett területen olyan megvalósult vízi létesítmények vannak, amelyek sem vízjogi létesítési, sem vízjogi üzemeltetési engedéllyel nem rendelkeznek.

[30] 2013. szeptember 2-án a Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség határozatával kötelezte alperest a utca neve – utca neve³ utcák csapadék-vízelvezetőinek felülvizsgálatára, a meglevő vízi létesítmények átépítésére. Ennek határidejét a jogerőre emelkedéstől számított 10 hónapban írta elő. A másodfokú hatóság az elsőfokú határozatot helybenhagyta. A határozat megállapította, hogy az alperes vízjogi létesítési engedély kérelemhez benyújtott terve alapján a csapadékvíz elvezetést a utca neve utca - utca neve³ utca határánál trapéz szelvényű földárokkal kellett volna kialakítani hordalékfogó műtárgyakkal, az árok befogadója a utca neve utca végén létesülő szikkasztó akna lett volna, a vízelvezető árkok és a hordalékfogó nem valósult meg, ehelyett a utca neve utca végén vasbeton szikkasztó akna, és 1,5 méter széles kavics szivárgó létesült. A csapadékvíz szikkasztással történő elhelyezése a rétegvíz terhelés növekedését okozta, ami a területen a megvalósítást követően a határozatban részletezett problémához vezetett.

[31] Az alperes a határozatban előírt 10 hónap alatt a szabálytalanul kialakított csapadékvíz elvezetésére szolgáló rendszert nem építette át, a felperes ingatlana károsodásának okát nem szüntette meg. Az alperes 2017. december és 2018. május között építette át a szabálytalanul kialakított vízelvezetést, oly módon, hogy a kavicsszivárgót és a szikkasztókat megszüntette és a csapadékvizet távolabb vezette. Az alperes a károkozó magatartást csak 2018 májusában szüntette meg.

[32] 2018. december 15-én a felperes kérelmére közjegyző közjegyző az előzetes bizonyítási eljárásban szakértőként szakértő⁵ és szakértő⁶ igazságügyi szakértőket rendelte ki, akik szakértő⁷ víz- és földtani közegvédelem, geotechnikai, települési vízközmű tervezés és vízgazdálkodási építmények tervezésére jogosult társszakértő bevonásával készítették el szakvéleményüket. A szakértők felhasználták szakértő² igazságügyi szakértő 2010 júliusában készült talajvizsgálati szakvéleményét, szakértő⁸ építészsakértő 2011. januári véleményét (ami megállapította, hogy a ingatlan címe² számú telken a víztócsa nem fagy be, mert folyamatos vízutánpótlást kap az itt levő ásott kútból, a kút vízszintje a terepszinttel azonos, a kútból a folyamatosan beszivárgó talajvíz kifolyik), szakértő⁴ szakvéleményét, a Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség határozatát is.

[33] Az előzetes bizonyítási eljárásban készült szakvélemény megállapítása szerint a felperes ingatlana az építési és fennmaradási engedélynek megfelelően épült, az ingatlan építésénél ismert volt a terület rétegvizes jellege, ezért készült az előírtnál mélyebb kútalapozás. A dréncsövezéssel megvalósított csapadékvíz elvezetés megfelelő. Az ingatlan károsodási folyamata egybeesett az alperes utca neve és utca neve³ utcákban végzett vízelvezetési munkálataival, a közműépítéssel megbolygatott talajfelszín lokálisan megváltoztatta a csapadékvíz beszivárgási viszonyokat, emiatt 2009 nyaratól a talaj rétegvíz zónába olyan vízmennyiség kerülhetett, ami a rétegvizek mennyiségét megnövelte, és ezzel oksági összefüggésben keletkezett az épület károsodása.

[34] A beszivárgási viszonyokat az is befolyásolta, hogy az alperes gyeprácskövel burkolt csapadékvíz elvezető, de szikkasztóként is működő árkokat épített a völgy felé, ezek az árkok a megépítésük előtt, korábban a felszínen elfolyó vizet is a talajba vezették, a talajba kerülő beszivárgó vizek megnövelték a rétegvizek mennyiségét, ami okozója lehetett a felperes épülete károsodásának. Ennek felismerése vezetett oda, hogy a Vízügyi Felügyelőség határozata előírta a szikkasztási rendszer megszüntetését és a rendszer átépítését. A utca neve és utca neve³ utcákban végzett vízelvezetési munkálatok és a káresemény időbeni egybeesése is alátámasztja, hogy a jelentős földmunkával járó szabálytalan vízelvezetési beruházás és a felperes ingatlanának károsodása között okozati összefüggés áll fenn. A szakvélemény kitért arra is, hogy az alperes megbízásából a cég¹ Kft. által készített vélemény ugyan a rétegvizekre is tett megállapításokat, azonban a környezeti viszonyait bemutató értékelési pontjai a felperes ingatlanától távolabb esnek, a távolságokban változik a domborzat is, ezért a Kft. megalapozatlanul és tévesen terhelte a káreseményért való felelősséget az építettőre.

[35] A szakvélemény perbeli kiegészítése megállapította, hogy a felperes ingatlanának alapozása, rétegvíz elleni védelme és szigetelése is megfelelő volt a káresemény bekövetkeztéig, amit a 20 éves használati tapasztalat is igazol. A felperes ingatlanán az épület létesítésével egyidejűleg a saját telekrészen önálló szivárgó rendszer, drén-rendszer épült, a két épületrész drén rendszere sosem volt összekötve, 20 éven keresztül a kiépített drén csövezés – a rétegvizek megnövekedéséig – betöltötte a szerepét, és a rétegvizeket biztonsággal elvezette. Az ikerház mindkét felén készültek alapfeltárások, a felperes ingatlanrészén az utcai oldalon kútalapozással kombinálták a főfalak alatt futó sávalapot, a kútalapok alapozási mélysége a tervben szereplő mélységnél jóval mélyebb, a térszint alatt 2,6 méterre található, emiatt, a jóval mélyebbre nyúló kútalapok kedvezőbb hatása miatt keletkezett bal oldali épületrésznél kisebb kár az épület tartószerkezetében. A tartószerkezeti meghibásodások a 2010. júniusi épületmozgással hozhatók összefüggésbe, ami mindkét épületrészt megrongálta. Az ingatlan 2006-ban történt vizesedését csőtörés okozhatta, amit megszüntettek, kizárható, hogy azt talajvíz okozta volna. Azt nem okozhatta a 2009 októberében tapasztalt vizesedés, az időbeli eltérés kizárja az oksági összefüggést; a 2006. évi csőtörés miatti vizesedésnek nem volt hatása a 2009. októbertől észlelt károsodásra, annak mértékére.

[36] szakértő⁹ igazságügyi ingatlanforgalmi és műszaki szakértő 25. sorszám alatti szakvéleménye és annak 36. sorszám alatti kiegészítése szerint a felperes ingatlana a károkozó folyamat megszűnésekor, 2018 májusában – károsodás nélkül – 82.500.000 forint forgalmi értékű lett volna. Az alperes szabálytalanul kivitelezett csapadékvíz elvezetése miatt megnövekedett rétegvizek következtében az ingatlanban kár keletkezett, az 2018 májusában – károsodott állapotban – 41.250.000 forint forgalmi értékű volt, azaz a károsodási folyamat végén, 2018. májusban az ingatlan értéke 41.250.000 forinttal csökkent.

[37] 2018. május végét követően a felperes többszöri kérése ellenére sem kapott segítséget alperestől az ingatlana helyreállítására, az ingatlan statikai megerősítéséhez és annak helyreállításához nem rendelkezett elegendő forrással, az ingatlanát – az egy éves kizáradási időszakot követően – 2020. június 7-ig tudta helyreállítani.

[38] A felperes és családja az ingatlant, mivel az károsodott és abban a lakhatást is megtiltották, nem tudta használni és hasznosítani sem.

[39] A felperes az ingatlan 2010. június 7-től 2020. június 7-ig bérbeadás útján történő hasznosítása esetében 28.260.000 forint bérleti díjra tett volna szert.

[40] A felperes ingatlanban tárolt bútorai – szecessziós ülőpad, asztalka, ónémet fotel, barokk komód, art-deko komód, neobarokk asztal, copf stílusú íróasztal, szekreter, 2 karosszék, 2 fotel, szecessziós szekrény, komplett szalongoarnitúra, nain szőnyeg, gypjú szőnyeg, szizál szőnyeg, 10 kép, 2 kis méretű lerakó asztal – a vizesedés-gombásodás miatt

tönkrementek, illetve értékcsökkenést szenvedtek, egyes ingók meg is semmisültek, illetve javíthatatlanná váltak. A felperes ingóiban a szakvélemény megállapítása szerint összesen 2.883.000 forint kár keletkezett.

[41] A felperes éveken át eredménytelenül kérte az alperestől az ingatlana helyzetének megoldását. Az alperes a bal oldali ikerfél épületrészét helyreállította, azonban a felperes ingatlana helyreállításától elzárkózott, a kárigényét elutasította.

[42] A felperes minden hivatalos ügyintézésben egyedül járt el, mások segítségét kellett igénybe vennie, eredménytelenül írt és telefonált az alperesnek, ügyvédhez is fordult, jogi képviselővel eljárva is kérte az ingatlanrésze helyreállítását, amire az alperes vagy nem válaszolt vagy elutasított, ezért a felperes szakértői véleményeket szerzett be.

[43] A felperest a 10 éven át tartó, megoldhatatlannak, kilátástalannak látszó helyzet, a hosszú ideig fennálló stresszhelyzet idegileg nagyon megviselte; amikor az ingatlana felé közelített, volt, hogy rosszul lett, remegés fogta el, előfordult, hogy elájult. Emiatt a felperes általában nem egyedül ment az ingatlanához, hanem kíséretet vett igénybe, amikor pedig egyedül kellett mennie, a szomszédai segítségét kérte. A sikertelen ügyintézési próbálkozásai, a helyzete megoldásának elutasítása miatt aludni sem tudott, ugyanakkor pszichológushoz, vagy pszichiáter szakorvoshoz nem fordult, a háziorvosa Xanax nyugtatót írt fel számára, amit azóta is napi szinten szed. A felperest megviselte az is, hogy nem tudta az ingatlanában a gyermekei és az időközben született három unokája lakhatását sem biztosítani, az ingatlant használni vagy hasznosítani.

[44] A felperes a megváltoztatott kereseti kérelmében az alperest kártérítés jogcímen

[45] az ingatlanában okozott – az alperes által 2009. július és 2010. július között szabálytalanul kivitelezett csapadékvíz elvezetéssel oksági összefüggésben 2009. október és 2018. május között keletkezett – épületkárra megtérítése címén 41.250.000 forint, és ennek 2010. június 1-től számított kamata,

[46] az ingatlana életveszélyessé nyilvánított, használhatatlan állapota miatt elmaradt jövedelem címén 2010. június 7-től 2020. június 7-ig terjedő időre 30.000.000 forint,

[47] a lakásban tárolt ingóságokban keletkezett kár címén 3.000.000 forint és ennek 2010. június 1-től számított kamata, és

[48] nem vagyoni kártérítés címén 30.000.000 forint megfizetésére kérte kötelezni.

[49] Az alperes a csapadékvíz-elvezetés szabályos kialakítását csak 2018. május végén végezte el, ezt követően legalább egy év kellett az épülete kiszáradásához, 2019 tavasza után kezdte a helyreállítási munkát, ami időigényes volt és anyagi forráshiánya miatt is elhúzódott. Az ingatlana helyreállítása 2020. június 7-én történt meg. Az alperes az ingatlant 2010 júniusában lakhatatlanná nyilvánította, a felperes 2020. június 7-ig azt nem tudta használni, hasznosítani, az ingatlanban levő bútorait nem tudta máshol elhelyezni, azokban a vizesedés és gombásodás folytán jelentős kár keletkezett. A nem vagyoni kára indokaként előadta, hogy évekig stresszhelyzet alatt állt az alperes károkozása és ügyintézési módja, a kérelmeinek elutasítása, a segítőkészség hiánya miatt, a hatósággal vívott évekig tartó harca idegileg nagyon megviselte, kiborította, emiatt nyugtatót kellett és kell szednie.

[50] Az alperes perköltségben marasztalását kérte és indítványozta az előzetes eljárásban szerzett szakvélemény kiegészítését, ingatlanforgalmi és műszaki szakértő kirendelését, tanú tanú kihallgatását, tárgyszakértő kirendelését.

[51] A perben szerzett igazságügyi szakvéleményeket elfogadta.

[52] Az alperes a kereset elutasítását indítványozta, annak jogalapját és összecszerűségét is vitatta.

[53] Hivatkozott arra, hogy a közös tulajdoni helyzetre tekintettel szükséges az ikerház bal oldali része tulajdonosának perben állása.

[54] Álláspontja szerint jogellenes károkozó magatartást nem tanúsított, nyilatkozata szerint a felperes 2016. január 25-én nyújtott be először kártérítési igényt, ezért az elévült.

[55] Vitatta, hogy a felperes épületkára neki felróható és a terület csapadékvíz-elvezetési munkáival, annak szabálytalan kivitelezésével oksági összefüggésben keletkezett; előadása szerint a felperes rétegvíz veszélyes területen építkezett, az ingatlanak nem volt megfelelő az alapozása, a szigetelése, a szivárgó víz elvezetése, a rétegvíz elleni védelme.

[56] Vitatta, hogy 2010. június és 2018. május között az ingatlan folyamatosan kárt szenvedett, vitatta az előzetes eljárásban beszerzett igazságügyi szakértői véleményt is, azzal érvelt, hogy az ingatlanban már korábban is fennállt vizesedési probléma.

[57] Csatolta a saját építésügyi osztálya, mint építésügyi hatóság rendelkezésére álló iratait, és további előzmény iratok beszerzését indítványozta (a megváltozott szabályozás miatt) az új építésügyi hatóságtól.

[58] Vitatta az ingatlanban keletkezett kár, a használati díj, az ingó kár, és a nem vagyoni kár összegét, ez utóbbit jelentősen eltúlzottnak tartotta.

[59] Indítványozta a felperes ikerház-szomszédja, tanú2, valamint saját dolgozói, tanú3, tanú4 tanúkenti meghallgatását arra, hogy az ingatlanban 2009 előtt is volt vizesedési probléma. Kérte szakértő4 szakértő tanúkenti meghallgatását.

[60] Vitatta az előzetes bizonyítási eljárás szakvéleményét, új igazságügyi szakértő kirendelését indítványozta.

[61] Az elsőfokú bíróság kötelezte az alperest, hogy fizessen meg felperesnek 15 nap alatt 82.383.000 forintot és ebből 44.133.000 forintnak 2010. június 1-től 2013. június 30-ig a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes, 2013. július 1-től a kifizetésig a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatát, továbbá 3.613.150 forint perköltséget.

[62] Megállapította, hogy a feljegyzett 1.500.000 forint eljárási illeték az állam terhén marad.

[63] Ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

[64] Ítéletének indokolásában abból indult ki, hogy mivel az alperes károkozó magatartása 2009. júliusban kezdődött (vízelvezetési munkák kezdete) és 2018. május végén fejeződött be (a vízelvezetés szabályos kivitelezésének befejezése), a károkozó magatartás kezdetének időpontjára tekintettel a perben a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) szabályai alkalmazandók.

[65] Idézte a Ptk. 339. § (1) bekezdésében, a 360. § (1) bekezdésében, a 355. § (4) bekezdésében és a 301. § (1) bekezdésében foglaltakat.

[66] Megállapítása szerint az alperes tévesen hivatkozott arra, hogy a tulajdonostárs perben állása indokolt lett volna, a felperes kártérítési igényének érvényesítése ugyanis a tulajdonostársat semmilyen módon nem érinti. Tévesen hivatkozott az alperes arra is, hogy a felperes igénye elévült (Ptk. 324. §), mivel a károkozó magatartás befejeződéséig az igény elévülése meg sem kezdődhetett.

[67] A felperes az előzetes bizonyításban beszerzett szakvéleménnyel és annak perbeni kiegészítésével kétséget kizáróan igazolta, hogy az ingatlanában az alperes jogellenes károkozó magatartása miatt, azzal oksági összefüggésben keletkezett kár.

[68] Az alperes jogellenes károkozó magatartását támasztja alá a Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség első- és másodfokú határozata

is, ami az alperest a utca neve és utca neve³ utcák csapadékvíz elvezetésére, a meglévő vízáteremtőművek átépítésére kötelezte.

[69] Az alperes jogellenes károkozó magatartása a felperes ingatlana feletti utca neve és utca neve³ utcákban a csapadékvíz-elvezetés tervekkel ellentétes, szabálytalan kialakítása volt, aminek következtében a talaj rétegvíz megnövekedett az érintett területen és ezzel összefüggésben keletkezett a felperes épületében kár.

[70] Az alperes a vízügyi felügyelőség kötelezésének saját hibájából az előírt határidő alatt nem tett eleget, csak 2018. május végére készítette el a megfelelő csapadékvíz elvezetést a szikkasztó megszüntetésével és a csapadékvíz távolabbi elvezetésével. Ezért ez az időpont tekinthető a károkozási folyamat végének.

[71] Ezt követően a felperes ingatlanának legalább egy év kellett a megfelelő kiszáradásához, majd az ezt követő egy éven belül, 2020. június elejéig tudta az ingatlanát statikailag megerősíteni és helyreállítani.

[72] A felperes ingatlana az alperes károkozó magatartása következtében jelentős kárt szenvedett, a kárfolyamat végén, 2018-ban az ingatlan értéke a felére csökkent, 82.500.000 forint helyett csupán 41.250.000 forint forgalmi értékű volt, abban tehát nem vitatottan 41.250.000 forint kár keletkezett. A kár mértéke független attól, hogy a felperes később az ingatlant milyen módon és milyen költség mellett tudta helyreállítani.

[73] Mindezekre tekintettel az alperest épületkár címén 41.250.000 forint és kamatai megfizetésére kötelezte.

[74] Az elsőfokú bíróság megállapította továbbá, hogy a felperes az ingatlant 2010. június 7-től (a lakhatatlanná nyilvánítástól) annak helyreállításáig, 2020. június 7-ig nem tudta használni, hasznosítani, a hasznait szedni, a tulajdonosi jogai gyakorlásában az alperes jogellenes magatartása miatt akadályoztatva volt, ezért az alperest elmaradt haszon, elmaradt jövedelem címén – az általa aggálytalannak és nem vitatottnak tekintett – szakvéleményben foglaltakra figyelemmel 28.260.000 forint megfizetésére kötelezte.

[75] Kötelezte továbbá az alperest a felperes ingóságaiban keletkezett kár címén – a nem vitatottnak tekintett tárgyszakértői véleményben foglaltak alapján – 2.833.000 forint megfizetésére, az ezt meghaladó ingókra vonatkozó kárigényt alaptalannak tartotta és elutasította.

[76] Megállapítása szerint az alperes nem vagyoni kártérítés megfizetésére is köteles. A felperes 2009 októberében észlelte ingatlana jelentős vizesedését, a gombok megjelenését, majd 2010 júniusára az ingatlan falazata is megrepedt, az épület megsüllyedt, ekkor azt lakhatatlanná nyilvánították. Az ingatlan helyreállításától az alperes elzárkózott, az csak tíz évvel később történt meg. A felperesnek 2009. októbertől 2018. májusig (a csapadékvíz elvezető rendszer megfelelő átalakításáig) esélye sem volt arra, hogy az ingatlanán javítási munkákat végezzen, azt helyreállítsa, mert mindaddig, amíg a vizesedés, a rétegvizek megnövekedésének oka meg nem szűnt, ennek nem lett volna értelme. A felperest a több mint tíz évig tartó ügyintézési vita, az alperes öt bírságoló, majd visszavont határozata, a többször szóban és írásban, személyesen és ügyvéddel történt eredménytelen „ügyintézési” kísérlete pszichésen nagyon megterhelte.

[77] Az elsőfokú bíróság a nem vagyoni kár összegének megállapításánál értékelte a jogsértő magatartás súlyát, annak időtartamát, eredményét, a felróhatóság mértékét is (alperes 2010-2011. években már tudomással bírt a kár okáról), a felperest ért lelki-pszichés sérelem nagyságát (nyugtatót kellett szednie, a folyamatos aggodás és a kilátástalannak tűnő helyzete miatt az éjszakai nyugalma sem volt biztosított), melyek megfelelő kompenzálására az ügy összes körülményeinek értékelésével 10.000.000 forint nem vagyoni kár megfizetését tartotta szükségesnek. Az ezt meghaladó nem vagyoni kártérítési igényt elutasította.

[78] A szakvéleményre tekintettel, mint szükségtelent, mellőzte az érintett időszakban az alperes építésügyi osztályán dolgozó alkalmazottak, valamint szakértő4 szakértő tanúként meghallgatását.

[79] Megállapítása szerint a felperes 88,8%-ban lett pernyertes. A polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 83. § (3) bekezdés alapján – mivel a per kártérítés iránt folyt, és a követelt összegnél ugyan kevesebbet ítélt meg, de a követelt összeg nem volt nyilvánvalóan eltúlzottnak tekinthető – az alperest a felperes teljes perköltségének megfizetésére kötelezte, annak összegét a felperes által előlegezett 631.400 forint szakértői díj és a felperes jogi képviselője 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdése szerint sávosan számított összesen 2.981.750 forint ügyvédi munkadíj együttes mértékében, 3.613.150 forintban állapította meg.

[80] Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az alperes terjesztett elő fellebbezést, melyben elsődlegesen annak megváltoztatását és a felperes keresetének elutasítását, másodlagosan az első fokon hozott határozat hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróságnak új eljárás lefolytatására és új határozat meghozatalára utasítását, továbbá az alperes perköltségben marasztalását kérte.

[81] Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság ítélete eljárási és anyagi jogi szempontból is jogszabálysértő, az elsőfokú bíróság a tényállást nem tárta fel teljeskörűen, a megállapított tényállásból pedig téves ténybeli és jogi következtetést vont le. Az elsőfokú bíróság ítélete sérti a Ptk. 339. § (1) bekezdését, a 360. § (1) bekezdését, a 355. §-át, 4. §-át, valamint a Pp. 279. § (1) bekezdését és 220. §-át.

[82] Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a felperes ingatlanában keletkezett kár megítélése során nem vette figyelembe, hogy az épület területe kezdettől fogva építés hidrológiai szempontból kedvezőtlen tulajdonságokkal rendelkezik, ahogy arra a felperes által csatolt igazságügyi szakértői vélemény is utal (12. oldal). Az elsőfokú bíróság ugyan tényként állapította meg, a döntése meghozatalakor mégis figyelmen kívül hagyta, hogy az ingatlan csatornarendszerrel nem rendelkezett, területe a talajrétegződési adottságok tekintetében rétegvíz-veszélyes, az állékonyság biztosítása, a megfelelő alapozás, a rétegvíz elleni védelem ennek ellenére nem készült el, azaz az ingatlan szakszerűtlenül épült meg.

[83] Az elsőfokú bíróság nem vette figyelembe továbbá, hogy az ingatlanban az építést követően sorozatosan jelentkeztek vizesedési problémák, amit a Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Építésügyi Hatósági Felügyeleti Osztályától megkapott előzményi iratanyag bizonyít. Ezek az iratok alátámasztják, hogy a felperes már 2010 előtt tett bejelentést az építésügyi hatósághoz az ingatlana vizesedése miatt, azaz ez a probléma már a felperes által kifogásolt csapadékvíz elvezető rendszer megépítését megelőzően megjelent (a VI/2710/2006 ügyiratszámú települési Polgármesteri Hivatal Építési és Műszaki Iroda ügyirata; az I/1196/2/2007 ügyiratszámú Budapest település1 Óbuda-Békásmegyer Polgármesteri Hivatal Építési Hatósági Osztályának kötelező határozata; a VI/3231/2/2006.10.26. ügyiratszámú felperes által tett nyilatkozat, amelyben a VI/2710/2006 ügyiratszámra bejegyzett tanú2 által írt bejelentésre reagál).

[84] Hivatkozott arra is, hogy az elsőfokú ítélet összekeveri alperessel a tőle elkülönült jogalany települési Polgármesteri Hivaltal. Az építés hatósági jogkört a jelen hatásköri rendszer kialakítását megelőzően sem az önkormányzat, hanem a települési Polgármesteri Hivatal, a jegyző gyakorolta. Erre figyelemmel a települési Polgármesteri Hivatal intézkedései, eljárása, aktusai nem tudhatóak be neki, ez az elsőfokú ítélet alapvető fogalmi tévedése.

[85] Az elsőfokú bíróság szintén figyelmen kívül hagyta azt a tényt, hogy 2010-ben a cég2 tervei alapján Európai Unió támogatás igénybevételével építette meg a utca neve utcai

13-0-2 jelű-, utca neve3 utcai 13-0-1 jelű-, I. számú út 13-1-2 jelű csapadékvíz-elvezető rendszereket. Így amennyiben a felperest a csapadékvíz-elvezető rendszer által bármiféle kár érte volna, úgy a károkozó a cég2 A felperes az elsőfokú eljárás során nem tudta bizonyítani, hogy az alperes jogellenes magatartást tanúsított.

[86] Az alperes úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben elvárható. A munkát professzionális szaktervezővel megterveztetette, engedélyeztetette, megrendelte, a rendszert a kivitelező megépítette és átadta, amelyre vízjogi létesítési és üzemeltetési engedélyeket kapott, amelyek hatályát a Közép-Dunavölgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség későbbi határozatai nem érintették.

[87] Iratellenes az elsőfokú bíróság azon megállapítása, hogy 2009. július és 2010. június között a hegyoldalban – a felperes ingatlana feletti területen – a „városrész csapadékvíz elvezetés a utca neve és utca neve3 utcákban” megnevezésű projektjének megvalósítása során a kivitelezés nem az engedélyezett terveknek megfelelően, hanem szabálytalanul történt, melynek következtében a felperes ingatlanában kár keletkezett.

[88] Az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta, hogy a tervező iroda által 2022. január 25-én készített szakértői vélemény egy része a cég1 Kft. geotechnikai szakértői véleményén alapszik (például 5. oldalon a 2/4. és 2/6. kérdésekre adott válaszok), abból a szakértő lényegében kiválogatta a felperesre nézve kedvező megállapításokat.

[89] Ha a szakértő felhasználhatja és a szakértői véleményében hivatkozhat a cég1 Kft. szakértői véleménye általa lényegesnek vélt adataira, akkor ő a félegyenlőség elve alapján jogosult arra, hogy hivatkozzon a cég1 Kft. szakértői véleményére, az abban foglalt megállapításokra.

[90] A szakértő a szakvéleményében számos ponton nem részletezte, hogy pontosan milyen vizsgálatokat végzett, nem fejtette ki a vizsgálat módszerét, az igazságügyi szakértő szakvéleménye így aggályos, homályos, hiányos és önmagának ellentmondó.

[91] Az elsőfokú bíróság jogszabályt sértve hagyta figyelmen kívül továbbá azt a tényt, hogy a felperes kötelezettsége a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény (a továbbiakban: Vgt.), valamint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) értelmében az ingatlana csapadékvíz-elvezetésének megfelelő megoldása.

[92] A felperes az OTÉK [47. § (8) bekezdés, 57. § (1)-(2) bekezdés], és a Vgt. jogszabályi rendelkezéseit [22. § (1) bekezdés a) pont] megsértette, saját ingatlanát kellő mértékben nem védte meg a víz, nedvesség hatásaival szemben és e saját felróható és jogellenes magatartásának következményeként szenvedett kárt. A Ptk. 4. § (4) bekezdése szerint saját felróható magatartására előnyök szerzése végett senki sem hivatkozhat.

[93] Álláspontja szerint ahhoz, hogy az elsőfokú bíróság a tényállást teljeskörűen feltárja, bizonyítási indítványai alapján meg kellett volna hallgatnia tanúként tanú2et (az ikerház másik tulajdonosa), aki nyilatkozni tud a perbeli ingatlan vizesedésének okairól; tanú3 infrastruktúra fejlesztési igazgatót és tanú4 műszaki osztályvezetőt, akik igazolni tudják, hogy korábban is volt beázás a perbeli ingatlanban, szakértő4 szakértőt, aki korábban a felperes megbízásából készített szakvéleményt, és szintén igazolni tudja a korábbi beázást.

[94] tanú2 (aki az elsőfokú ítéletben tett megállapítás ellenére nem az alperes munkavállalója, hanem az ikerház másik tulajdonosa) 2006. július 11-én kelt levelében fordult az alpereshez, jelezve, hogy az ikerház vizesedik. A vizesedés okaként a tulajdonos a talajvizet jelölte meg, továbbá azt, hogy az ikerhárs, azaz a felperes a télikert építésekor elfalazta a drén-csővet.

[95] Érvelése szerint az általa előadottak alapján az elsőfokú bíróságnak az eljárás során új igazságügyi szakértőt kellett volna kirendelnie, továbbá a cég²-t perbe kellett volna vonatnia. Az elsőfokú ítélet nem vette figyelembe azt a hivatkozását, miszerint a kárt még akkor sem az ő eljárása okozta, ha az valóban a vízelvezetési rendszer miatt következett volna be. A vízelvezetési rendszer tervezését, kivitelezését ugyanis nem maga, hanem a megbízottai végezték, így legfeljebb a megbízottért való felelősség szabályai szerint felelhetne.

[96] A felróhatóság körében az elsőfokú bíróság a terhére értékelte azt a körülményt is, hogy a utca neve-utca neve³ utcák csapadékvíz-elvezetőinek felülvizsgálatát a hatóság 2013-ban 10 hónapos határidővel írta elő, de nem vette figyelembe, hogy a 10 hónap a jogerőre emelkedéstől számítandó (amely jelentősen később volt), sem pedig azt, hogy a határozatban előírt kötelezettség teljesítése számos időigényes feladat (tervezés, közbeszerzés, stb.) elvégzését igényelte, amit az elvárható és időszerű módon folytatott le.

[97] Hivatkozott arra is, hogy – miután a perbeli ingatlan osztatlan közös tulajdonban van – e kereseti kérelem tekintetében a másik tulajdonos (tanú²) perbenállása kötelező lett volna, hiszen a közös tulajdonú ingatlanban bekövetkezett károsodás mindkét tulajdonost károsítja, a perbeli ítélet jogereje mindkét tulajdonosra kiterjed. Az elsőfokú bíróság ezzel eljárási hibát vétett.

[98] Az elsőfokú ítélet továbbá iratellenesen, és egyébként érthetetlen módon hivatkozik éveken át tartó „károkozó folyamatra” és egyúttal mellőzi annak egyértelmű megállapítását, hogy a kár mikor következett be. Az ítélet rendelkező részében az alperest 2010-től kötelezi kamatfizetésre, mintha az ingatlanban (és egyébként az ingóságokban) a kár 2010-ben következett volna be, de a „károkozó folyamatot” – ezzel nyilvánvaló logikai ellentmondásban – az indokolásban már 2018-ban tekinti lezártnak.

[99] A szakvélemények az épületben bekövetkezett kár mértékét (és az épület értékét) nem a kár bekövetkeztekori értékviszonyok, hanem a szakvélemény készítésekor fennálló értékviszonyok szerint határozták meg, évekkal a kár bekövetkeztét követően, így azok a kárösszeg megállapítására alkalmatlanok.

[100] Téves az a bírósági megállapítás, hogy a felperes neki felróható okból nem tudta bérbeadni az ingatlanát, és emiatt jövedelemben megmutatkozó kára keletkezett.

[101] Amennyiben mégis ez lenne megállapítható, a kártérítés összegszerűsége e körben akkor is aggályos, mivel a statisztikák szerint az átlagingatlan évente, másfél évente egy-két hónapot üresen áll, illetve, évi 10 hónap bevétellel szoktak számolni, ellentétben a szakértő által meghatározott 12 hónappal. Teljesen életszerűtlen, hogy a felperes ingatlana közel tíz évig folyamatosan minden hónapban ki lett volna adva.

[102] Hivatkozott arra is, hogy az elmaradt jövedelemért való kárfelelősségnek értelemszerűen az is a feltétele, hogy az ingatlan beázásáért kárfelelősség terhelje.

[103] Előadása szerint a felperes az elsőfokú eljárás során nem bizonyította, hogy az ingóságokban a károsodás pontosan mikor következett be, ahogyan azt sem, hogy az érintett ingóságok (festmények, képek, bútorok) a tulajdonában voltak. Számla vagy nyugta csatolására nem került sor. A felperes nem igazolta továbbá, hogy a fényképfelvételek mikor készültek az ingóságokról, az ingóságok a károsodás előtt milyen állapotban voltak, valamint nem csatolta azok javítási költségét igazoló számlákat sem.

[104] Az elsőfokú bíróság azt sem vette figyelembe, hogy a felperest a Ptk. 340. §-a értelmében kárelhárítási és kárenyhítési kötelezettség terhelte. Az iratokból megállapítható, hogy a felperes az ingóságait nem megfelelően tárolta, hiszen azokat tíz éven keresztül az ingatlanban tartotta, míg elszállításuk esetén a további károsodás megelőzhető lett volna. A felperes tehát tíz éven keresztül nem tett eleget az állagmegóvási kötelezettségnek, annak ellenére, hogy rendelkezett másik ingatlannal is, ahol az ingóságokat el tudta volna helyezni.

A 2022. november 22-én tartott tárgyaláson (31.P.20.242/2021/19. számú jegyzőkönyv) a felperes előadta, hogy 2004-ben a cége tulajdonában álló, felperes címe alatti iroda, bemutatóterem ingatlan 90 nm alapterületű részébe költözött.

[105] A 2022. január 10-én tartott érdemi tárgyaláson (31.P.20.242/2021/23. számú jegyzőkönyv) az elsőfokú bíróság engedélyezte a felperes számára, hogy adminisztrációs hibára hivatkozva előterjesszen okirati bizonyítékokat (fényképfelvételeket), amelyek korábban is – azaz már a keresetlevél előterjesztésekor – a rendelkezésére álltak, azok ugyanis az egyik szakvélemény mellékletét képezték, azonban a felperes a szakvéleményt a fényképmellékletek nélkül nyújtotta be. A felperes tehát ezeket a bizonyítékokat a Pp. 220. §-át megsértve terjesztette elő.

[106] Az alperes hivatkozott arra is, hogy a kártérítés a károsodás bekövetkeztekor esedékes, azonban sem az ítélet, sem az e körben beszerzett szakvélemény nem tisztázta, hogy a károsodás pontosan mikor következett be, és ezen időpontban mennyi volt a felperes ingó kárának összege. A szakvélemény később készült, és a szakvélemény által megállapított kárösszeg szükségszerűen nem a károsodás bekövetkeztekor, hanem a készítésekor fennálló értékviszonyokat tükrözte, ezáltal a szakvélemény a tényleges kárösszeg megállapítására alkalmatlan. Az ingókban bekövetkezett kárért való felelősségnek értelemszerűen az is a feltétele, hogy az ingatlan beázásáért kárfelelősség terhelje alperest, így e kereseti kérelem az első kereseti kérelemnél (ingatlanban keletkezett kár) kifejtett okokból is alaptalan.

[107] Álláspontja szerint a felperes az elsőfokú eljárás során nem bizonyította, hogy nem vagyoni kártérítésre alapot adó sérelem érte, nem igazolta a sérelem súlyát és mértékét és azt sem, hogy az általa előadott lelki károsodás okozója a perbeli magatartás, és nem más, az életében előforduló esemény okozza/okozta a pszichés, lelki panaszokat.

[108] Az elsőfokú ítéletben meghatározott tényállás a felperes lelki szenvedését elsődlegesen nem a vagyoni kár, hanem „a kilátástalannak látszó ügyintézési próbálkozás” okozataként határozta meg. Nem vagyoni kártérítésre kizárólag olyan jogellenes magatartás vezethet, amely a felperes személyiségének, emberi méltóságának, személyiségi jogainak megsértését jelenti, ilyen megállapítás azonban az elsőfokú ítéletben nem szerepel. A felperes saját ügyintézési próbálkozása nem az önkormányzat által tanúsított magatartás, nem is jogellenes, így alkalmatlan a nem vagyoni kártérítés alapjául szolgáló jogsértés megállapítására.

[109] Hivatkozása szerint a felperes nem bizonyította, hogy pszichológushoz vagy pszichiáterhez fordult, és hogy a háziorvosa Xanax nyugtatót írt fel számára, valamint azt sem, hogy erre az önkormányzat magatartása miatt került sor. Kiemelte, hogy a felperesnek a férjétől különválása, a felperes saját előadása szerint is a per tárgyával érintett időszakban történt.

[110] A nem vagyoni kártérítés mértékének meghatározásához a felperes által előadott hátrányos következmény értékelését az elsőfokú bíróság nem jól végezte el, a megállapított nem vagyoni kártérítés összege nem felel meg a Pp. 279. § (1) bekezdése szerinti okszerű mérlegelés követelményének és sérti a Ptk. 355. § (4) bekezdésének jogszabályi feltételeit is. Az elsőfokú bíróság a felperes által előadott, de nem bizonyított nem vagyoni hátrányokat nem megfelelően értékelte és a nem vagyoni kártérítés mértékét a hasonló jellegű ügyekben folytatott bírói gyakorlathoz képest alaptalanul magas összegben határozta meg. Ekkora összeget a bírói gyakorlat jellemzően maradandó egészségkárosodás esetén szokott megállapítani.

[111] Álláspontja szerint jelen esetben a mérlegelés eredménye kirívóan okszerűtlen arra figyelemmel, hogy a felperes az elsőfokú eljárás során egyáltalán nem bizonyította, hogy felperes esetleges lelki károsodásának ő az okozója.

[112] Érvelése szerint az elsőfokú bíróság által a felperes részére megítélt perköltség összege eltúlzott, aránytalan, azt a pernyertesség arányának, az eljárások időtartamának és felperes által benyújtott beadványok számának, terjedelmének figyelembevételével mérsékelni szükséges.

[113] A felperes hatályos fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztett elő.

[114] A Fővárosi Ítéltábla a fellebbezést a Pp. 376. § (1) bekezdés *a*) pontja alapján tárgyaláson bírálta el. Mivel az alperes másodlagos kérelmében az ügy érdemét érintő, lényeges eljárási szabálysértést állított, a másodfokú bíróság – a fellebbezési kérelmek vizsgálatának sorrendjét megváltoztatva – elsőként ezt vizsgálta.

[115] A Fővárosi Ítéltábla megállapítása szerint az elsőfokú ítélet érdemben nem bírálható felül.

[116] Az alperes kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság a tényállást hiányosan állapította meg, a jogvita elbírálása szempontjából jelentős, általa hivatkozott tényeket nem vette figyelembe, illetve ítéletében nem állapította meg, azok vonatkozásában a releváns bizonyítást nem folytatta le.

[117] A Fővárosi Ítéltábla ezzel kapcsolatban hangsúlyozza, hogy a bírósági ítéletnek bizonyított tényeken kell alapulnia, és meg kell felelnie a Pp. 346. §-ában foglalt, az ítélet tartalmára vonatkozó követelményeknek.

[118] A Pp. 346. § (4) és (5) bekezdése szerint az ítélet indokolása a bíróság által megállapított tényeket, a feleknek a per tárgyára vonatkozó kérelmét, illetve nyilatkozatát és azok alapjának rövid ismertetését, az érdemi rendelkezés tartalmára történő utalást, továbbá a jogi indokolást tartalmazza. Utóbbi rögzíti az ítélet alapjául szolgáló jogszabályokat és szükség esetén azok értelmezését, a megállapított tényekre vonatkozó bizonyítékokat azokkal a körülményekkel együtt, amelyeket a bíróság a bizonyítékok mérlegelésénél irányadónak vett, a tények megállapításának egyéb körülményeit, továbbá azokat az okokat, amelyek miatt a bíróság valamely tényállítást nem talált bizonyítottnak, vagy amelyek miatt a felajánlott bizonyítást mellőzte. A másodfokú bíróság a fellebbezési kérelemben megjelölt jogszabálysértés érdemi felülvizsgálatát abban az esetben tudja elvégezni, ha a jogerős ítélet tartalmazza azokat a bizonyítékokon alapuló tényeket, amelyek az alkalmazandó jog helyes értelmezéséhez megállapítandók, azaz a jogvita elbírálásához elengedhetetlenek (relevánsak).

[119] A bizonyítékok hiányos, kirívóan okszerűtlen vagy logikátlan mérlegelése jogszabálysértést valósít meg, ezért a Fővárosi Ítéltábla a jogorvoslati kérelem alapján azt vizsgálta, hogy az elsőfokú bíróság azokat hiánytalanul, egymással való összefüggéseiben és ellentmondások nélküli logikai rendben értékelte-e.

[120] A Fővárosi Ítéltábla azt állapította meg, hogy az elsőfokú bíróság ítélete tényállási részében a jogvita elbírálása szempontjából jelentős tényeket hiányosan jelenítette meg, a felperes által előadott – a peres eljárás során bizonyítékokkal nem igazolt – tényeket állapított meg, az alperes által előadott, releváns tényeket figyelmen kívül hagyta, a kereset elbírálásához szükséges részletességgel és pontossággal nem állapított meg tényállást, a felek által hivatkozott és a perben rendelkezésre álló tényeket nem ütköztette, az ellentmondásokat nem tárta fel, a lefolytatott bizonyítás ezért nem igazolt tényeken alapult. Mindezekkel az elsőfokú bíróság megsértette a Pp. 214. § (1) bekezdésébe foglalt lényeges eljárási szabályt, és ez az eljárási szabálysértés kihatott az érdemi döntésre is.

[121] Az elsőfokú bíróság a perfelvétel során nem megfelelően határozta meg a jogvita kereteit, az anyagi pervezetés körében rendelkezésre álló eszközeit nem megfelelően alkalmazta. Erre tekintettel a másodfokú bíróság az első fokon hozott határozatot a Pp. 381. § alapján hatályon kívül helyezte, tekintettel arra, hogy az elsőfokú eljárás lényeges

szabályainak megsértése az ügy érdemi eldöntésére kihatott, és annak orvoslása a másodfokú eljárásban nem lehetséges, ezért szükséges az elsőfokú eljárás megismétlése.

[122] A Pp. 183. § (1) bekezdése szerint a perfelvétel körében a felek keresetlevélben és perfelvételi iratban feltüntetett illetve perfelvételi tárgyaláson előadott tényre és jogra vonatkozó állítással, tagadással, be- vagy elismeréssel, ezekből következő kérelemmel, a tények megállapításához szükséges bizonyítási indítvánnyal, a bizonyítékok és a bizonyítási indítványok értékelésére vonatkozó nyilatkozattal, valamint bizonyítási eszköz rendelkezésre bocsátásával (a továbbiakban együtt: perfelvételi nyilatkozat) – a bíróság közrehatása mellett – meghatározzák a jogvita kereteit.

[123] A perfelvételi szaknak az a szerepe, hogy az eljárás e részében a bíróság irányításával és szükség szerinti közrehatása mellett – mind a felperes keresete, mind az alperes esetleges ellenkövetelése vonatkozásában – meghatározható legyen a felek közötti jogvita tartalma és keretei. Ennek során kell a feleknek a bíróság elé tárni, hogy van-e, illetve miben áll jogvitájuk és erről mely peranyag alapján kívánják a bíróság döntését. Az ezt követő érdemi tárgyalási szak szerepe, hogy a perfelvételi szakban azonosított jogvita és felek által előadott peranyag keretein belül a bíróság a szükséges és célirányos bizonyítást lefolytassa és az érdemi döntést meghozza.

[124] A Pp. 237. §-a alapján a bíróság az anyagi pervezetés terén alapvetően háromféle tevékenységet fejt ki: tisztázza a homályos nyilatkozatokat vagy kiegészíteti a hiányos nyilatkozatokat, segédkezik a felek jogállításainak egyértelművé tételében, majd mindezek alapján tájékoztatja a feleket a bizonyítandó tényekről, a bizonyítási kötelezettségről és a bizonyítási teherről, valamint a hivatalból figyelembe veendő tényekről és a kérelemtől eltérés törvény alapján fennálló lehetőségéről. A bíróságnak törekednie kell arra, hogy a felek a tényállás hiányos elemeit pótolják, lehetőséget nyújtva nekik arra, hogy azokat a tényeket és körülményeket, amelyekre hivatkozni kívánnak, helyes tartalommal és teljeskörűen előadhassák. A bíróság akkor jár el célszerűen, ha ezzel kapcsolatos kérdéseket tesz fel, vagy a feleket írásban hívja fel a nyilatkozatok egyértelművé tételére a megjelölt releváns kérdésben.

[125] A Fővárosi Ítéltábla hangsúlyozza, hogy a fellebbezési keretek között történt felülvizsgálat során kizárólag eljárásjogi feltételek meglétét vizsgálta, de nem végzett a Pp. 369. § (3) bekezdés *a)-e)* pontjainak bármelyikébe sorolható, anyagi jogi felülbírálatot jelentő tevékenységet. Ennek hiányában pedig a Pp. 369. § (4) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság anyagi pervezetéssel összefüggő eljárását nem vizsgálhatta, amiből adódóan fel sem merült, hogy saját anyagi jogi álláspontja szerinti anyagi pervezetést adjon.

[126] Az alperes azzal az indokkal fellebbezett az elsőfokú ítélettel szemben, hogy az ítélet eljárási és anyagi jogi szempontból is jogszabálysértő, mert az elsőfokú bíróság a tényállást nem tárta fel teljeskörűen, a megállapított tényállásból pedig téves ténybeli és jogi következtetést vont le. Az érdemi felülbírálat akadályja, hogy az ügy ténybeli alapjait az elsőfokú bíróság nem tisztázta. A jogvita kereteit nem a felperes keresetében és az alperes védekezésében előadott tények egybevetésével határozta meg, az utóbbira nem fordított kellő figyelmet. Az alperes alappal sérelmezte, hogy a tények megállapítása alapvetően a felperes előadásán alapult, a szakkérdések tekintetében pedig részben az aggályos perbeli szakértői szakvéleményen.

[127] A felperes keresetében az ingatlanában keletkezett kár, elmaradt jövedelemben mutatkozó kár, ingóságokban keletkezett kár, illetve lelki sérülések okán fennálló nem vagyoni kár megtérítése iránti igényt érvényesített.

[128] Az ingatlanban bekövetkezett kár vonatkozásában a peranyagban egymásnak ellentmondó előadások állnak rendelkezésre, a felperes előadása szerint a károkozás 2009

októberében kezdődött és az az alperes által a utca neve és utca neve³ utcákban a jogszabályoknak és terveknek nem megfelelően megvalósított – csapadékvíz-elvezetéssel kapcsolatos – beruházással okozati összefüggésben következett be, az épület pedig 2010 júniusában süllyedt meg.

[129] Az alperes ezzel szemben arra hivatkozott, hogy a felperes ingatlanának vizesedése már 2010 júniusát, illetve 2009 októberét, a kifogásolt csapadékvíz-elvezető rendszer megépítését megelőzően megjelent. A perbeli beruházás mintegy negyven utcát érintett kerületben, az 2009 júniusa és 2010 júniusa között folyt, az a teljes időszakban ugyanakkor a utca neve és utca neve³ utcákat nem érintette. A perben rendelkezésre áll a cég¹ Kft. 2017 februárjában készített szakvéleménye, amely tényként rögzíti, hogy a utca neve és utca neve³ utcákban a munkálatok 2010 januárjától folytak, 2010. január 26-án történt meg a földutak helyszíni kitűzése, áprilisban a utca neve, júniusban a utca neve³ utca keleti szegélyének és folyókájának építése, a kivitelezés július 16-án fejeződött be. E nem vitatott peradatokhoz képest áll rendelkezésre az a peradat is, miszerint a felperes 2009. október 12-én tett bejelentést a polgármesternél arról, hogy a vizesedéssel kára keletkezett és a falakon és bútorokon gombásodást tapasztalt.

[130] E tényadatok összevetése alapján ugyanakkor az állapítható meg, hogy 2009 októberében az alperes által végeztetett munkáktól bizonyosan nem kezdődhetett a károsodása. Az elsőfokú bíróság azonban nem hívta fel a felperest a logikai ellentmondás feloldására. Az alperesnek az ingatlan korábbi károsodásával kapcsolatos tényelőadását az elsőfokú bíróság nem értékelte a védekezés körében bizonyítandó tényként, így a tanúk (tanú², tanú³, tanú⁴ és szakértő⁴) meghallgatására irányuló indítványait is figyelmen kívül hagyta. A jogvita, a felek tényelőadásainak keretei között, az anyagi pervezetés keretében elsőként lett volna szükséges annak tisztázása, hogy már az elvezető rendszer kiépítése előtt is károsodott-e az ingatlan, ténylegesen mikortól, milyen okból és hogyan keletkeztek az ingatlanban károk. Ennek feltárását követően kerülhetett volna az elsőfokú bíróság abba a helyzetbe, hogy az előzetes bizonyítás során keletkezett szakértői vélemény azon megállapításának, miszerint a jelentős földmunkával járó szabálytalan vízelvezetési beruházás és a felperes ingatlanának károsodása között okozati összefüggés áll fenn.

[131] A felperes azt is állította, hogy a károkozás 2018-ig tartott, azt azonban nem adta elő, hogy 2010 és 2018 között milyen károkozás történt, konkrétan milyen további károsodások következtek be azt meghaladóan, hogy 2010-ben lakhatatlanná vált a háza.

[132] Az ingóságokban bekövetkezett károk körében is feltáratlanok maradtak a tények. Nem tisztázott, hogy a károsodás mikor következett be, az egyes ingóságokban konkrétan milyen károk keletkeztek. A felperes tényelőadása szerint a károkozás 2009 októberében kezdődött az ingóságaiban, amikor gombásodást észlelt a földszinten. Nem tárt fel azonban a bíróság, hogy a felperes által megjelölt ingóságok a károkozás felperes által állított időpontjában ténylegesen az épületben voltak-e, a károsodás előtt milyen állapotban voltak, azok 2009 októberétől kezdődően 2018. május végéig folyamatosan károsodtak-e, ha igen, ez a károsodás miben jelentkezett, a felperesnek e körben volt-e kárenyhítési kötelezettsége.

[133] A felperes tényelőadása szerint egyes ingóságokat megjavítottak, a felperes a javítást végző személy nevét is közölte. E körben azonban az elsőfokú bíróság – annak ellenére, hogy a károsodás bekövetkeztét és a kár mértékét a felperesnek kellett bizonyítania – nem hívta fel bizonyításra a felet, számlák csatolására, tanú meghallgatására nem került sor, a kirendelt ingóforgalmi szakértő a felperes által szolgáltatott, de nem bizonyított tények alapulvételével járt el.

[134] A nem vagyoni kár ténybeli alapjául szolgáló előadás is ellentmondásos. A keresetlevélben a felperes azt állította, hogy az ingatlan vizesedése miatt elveszítette a lakhatását, hajléktalanná vált. Később a per folyamán (3. sorszámu irat) merült fel, hogy már

2003-ban elköltözött az ingatlanból a felperes címe ingatlanba, míg a perbeli lakóházat 2004 és 2008 között bérbeadta havi 300.000 forintért. A felperes a nem vagyoni kárigény alapjaként ezt meghaladóan olyan körülményeket adott elő, amelyek köztudomású tényként nem értékelhetőek, azok fennálltát – így pl., hogy orvosi segítségre szorult, gyógyszerrel kellett szednie, az ügyintézésben mások segítségére szorult – a felperesnek bizonyítania kellett. E körben azonban az elsőfokú bíróság hozzá az anyagi pervezetés körében felhívást, kérdést nem intézett.

[135] Az ingatlan hasznosítása körében a releváns tények feltárása szintén nem történt meg, nem tisztázott, hogy a felperes korábban hogyan hasznosította az ingatlant, valóban 300.000 forintért adta-e bérbe, vagy későbbi előadásának megfelelően az apja körüli teendők ellátására és irodahelyiségek takarítására tekintettel ténylegesen ingyenesen bocsátotta az általa megjelölt személy rendelkezésére. Nem tárta fel az elsőfokú bíróság azt sem, hogy az ingatlan milyen állapotban volt a károkozást megelőzően, ebben az állapotban bérbeadása esetén a felperes mekkora bevételhez juthatott volna.

[136] A Fővárosi Ítéltábla hangsúlyozza, hogy az alperes az ellenkérelmében az ingóságokban keletkezett kár, valamint a nem vagyoni kártérítés vonatkozásában kifejezetten a követelések elévülését állította, az elsőfokú bíróság ugyanakkor a felek előadásainak keretei között a tényeket ebben a körben sem tárta fel, az alperes védekezésében foglaltak ellenére nem vizsgálta, hogy a felperes intézett-e az elévülési határidőn belül felhívást az alpereshez kárai megtérítése érdekében, nem tárta fel azt sem, hogy az ingóságokban a károkozás folyamatos volt-e 2009 októberétől kezdődően, ha igen, az felróható-e az alperesnek.

[137] A másodfokú bíróság a Pp. 386. § (2) bekezdés d) pontja szerint utasította az elsőfokú bíróságot az új eljárás lefolytatására azzal, hogy azt a perfelvételi tárgyalási szaktól kell lefolytatni. Az elsőfokú bíróságnak új perfelvételi tárgyalást kell kitűznie, majd annak megtartása körében – a felek nyilatkozatainak korlátai között – kell arról döntenie, hogy a jogvita eldöntésénél mely tények lesznek relevánsak, ehhez képest milyen bizonyításra van szükség. Elsődlegesen tehát a felperes keresetének, az alperes ellenkérelmének korlátai között a ténybeli alapokat szükséges tisztázni, majd a bizonyított tények alapján kerülhet sor a szakvélemények értékelésére, kiegészítésére, szükség esetén – a Pp. által megengedett keretekben – szakértő kirendelésére. A megismételt eljárás eredményétől függően kell a tárgyalást berekesztenie, majd érdemi döntését megindokolnia.

[138] A jogvita, a felek tényelőadásainak keretei között, az anyagi pervezetés keretében tisztázni kell, hogy a felperes ingatlana már a csapadék-elvezető rendszer kiépítése előtt is károsodott, vizesedett-e, ténylegesen mikortól, milyen okból és hogyan keletkeztek az ingatlanban károk.

[139] Fel kell tártani azt is, hogy 2010 és 2018 között az ingatlanban milyen károkozás történt, konkrétan milyen további károsodások következtek be azt meghaladóan, hogy 2010-ben lakhatatlanná vált a ház.

[140] Az ingókban bekövetkezett kár és a nem vagyoni kár körében elsődlegesen az elévülésre vonatkozó kifogást kell vizsgálni, e körben kell a tényeket feltárni.

[141] Ezt követően tisztázni kell, hogy a felperes mely ingóságai károsodtak, ezzel összefüggésben szükséges felhívni a felperest annak igazolására, hogy az ingóságok a károkozás időpontjában az ingatlanban voltak-e, milyen károsodást szenvedtek el, a károkozás folyamatos volt-e. Tisztázásra szorul az ingóságok későbbi állapota, igazolni kell, hogy a javítást ki végezte, az milyen költséggel járt, illetve milyen ingók semmisültek meg. A felperest szükség esetén bizonyíték, bizonyítási indítvány előterjesztésére kell felhívni. Csak az alapul fekvő tények tisztázását követően kerülhet sor a felek kérelmeinek keretei között ingóforgalmi szakértő kirendelésére.

[142] A nem vagyoni kárigény ténybeli alapjait is fel kell deríteni, a felperest – a köztudomású tények körét meghaladóan – bizonyításra kell felhívni.

[143] Az ingatlan hasznosítása körében a releváns tények feltárása szintén szükséges, tisztázni kell, hogy a felperes korábban miként hasznosította az ingatlant, valóban 300.000 forintért adta-e bérbe, vagy későbbi előadásának megfelelően az apja körüli teendők ellátására és irodahelyiségek takarítására tekintettel ingyenesen bocsátotta az általa megjelölt személy rendelkezésére. Fel kell tárni, hogy az ingatlan milyen állapotban volt a károkozást megelőzően, ebben az állapotban bérbeadása esetén a felperes mekkora bevételhez jutott volna.

[144] Ehhez hasonlóan kell vizsgálni, hogy miből áll össze az elmaradt haszonra vonatkozó követelés, a felperes az ingatlant hogyan hasznosította korábban, pontosan milyen bevételtől esett el. Az alperes fellebbezésében foglalt, vitatott tények alapján a kiesett időszakot és a haszon összegét is bizonyítani kell, az nem alapulhat a felperes kellően nem alátámasztott előadásán.

[145] Az elsőfokú bíróságnak legkésőbb az ítéletében meg kell indokolnia, hogy az alperesnek a cég2 helytállási kötelezettségére vonatkozó érvelését miért nem fogadta el.

[146] A másodfokú bíróság a hatályon kívül helyező végzésében a Pp. 386. § (3) bekezdése szerint csak a felmerült perköltség (Pp. 81. §) és a meg nem fizetett illeték összegét határozta meg [az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 39. § (3) bekezdés c) pont, 42. § (1) bekezdés a) pont], azok viselése, illetve megfizetése kérdésében egyebekben az elsőfokú bíróság dönt. A felek kölcsönösen az ügyvédi munkadíj áfával emelt összegére vonatkozó igényüket vonták a perköltség körébe, annak megállapítására mindkét fél esetében a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (3) bekezdése és a 4/A. § (1) bekezdése alapján került sor.

Budapest, 2022. szeptember 29.

dr. Kovács Helga s.k.
a tanács elnöke
helyett

dr. Kovács Éva s.k.
előadó bíró

Az aláírásban akadályozott
dr. Stecbauer Anita bíró
dr. Kovács Helga s.k.
a tanács elnöke