

A Fővárosi Ítéltábla a Szecsődi Ügyvédi Iroda (felperesi képviselő címe) által képviselt) által képviselt I.rendű felperes neve (I. rendű felperes címe) I. rendű, II.rendű felperes neve (II. rendű felperes címe) II. rendű, III.rendű felperes neve (III. felperes címe) III. rendű, IV.rendű felperes neve (IV. rendű felperes címe) IV. rendű, V. rendű felperes neve (V. rendű felperes címe) V. rendű, VI.rendű felperes neve (VI. rendű felperes címe) VI. rendű, VII.rendű felperes neve (VII. rendű felperes címe) VII. rendű, VIII.rendű felperes neve (VIII. rendű felperes címe) VIII. rendű felpereseknek - a dr. Vági Julianna ügyvéd (alperesi képviselő címe) által képviselt alperes neve (alperes címe) alperes ellen kártérítés iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2011.február 18. napján meghozott 23.P.20.295/2007/45. számú ítélete ellen az alperes részéről 46. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés, valamint a felperesek Pf.3. sorszám alatti csatlakozó fellebbezése folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezését helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felpereseknek együttesen 43.000 (negyvenháromezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperesek - a perbeli igazságügyi szakértői vélemény megállapításaihoz igazított - leszállított keresetükben összesen 4.627.000 forint és ennek 2006. március 1-jétől a kifizetésig járó törvényes mértékű késedelmi kamata megfizetésére kérték kötelezni az alperest.

Előadták, hogy a ..., ... kerület, K. u. 18. szám alatt lévő, 2001-ben felépült társasház négy lakásának a társtulajdonosai. Az alperes 2005-ben kapott építési engedélyt arra, hogy a közvetlenül szomszédos K. u. 14-16. szám alatti ingatlanra 112 lakásos épületet létesítsen. Az elsőfokú határozat ellen fellebbezéssel éltek, mivel észlelték, hogy az alperes teljesen figyelmen kívül hagyja érdekeiket, ugyanis a tervek szerint lefalazásra került az a 64 nm nagyságú üvegfelület, ami az oldalhatáron lezárta

lakóépületüket a szomszédos ingatlan felé. Fellebbezésük nem volt eredményes, a építési engedély jogerőre emelkedett. Az alperes 2005 novemberében kezdte meg az építkezést, melynek során az üvegfelületet elfedő tűzfal 2006. május 20-ára készült el. Ettől kezdődően lakásaik benapozottsága drasztikusan csökkent, mivel azok amerikai konyhás nappalija arra a bevilágító udvarra néz, amely ezt a funkcióját teljesen elvesztette, hiszen korábban az üvegfal felől érte a napfény. Az udvarnak a szellőztető funkcióját is nagymértékben korlátozza a társasházuk párkánymagasságát jelentősen meghaladó beépítés. Ezen felül esztétikailag kifogásolható módon került elhelyezésre a szomszédos épület szigetelése, melynek üvegfalon keresztüli látványa állandó zavaró hatással jár.

A beépítés hátrányos következményei folytán lakásaik értéke jelentősen csökkent, melynek megtérítésére a Ptk. 100. §-a és 339. § (1) bekezdése alapján támasztottak igényt. A teljes kártérítést a lakások értékvesztése arányában négyfelé osztották, és tulajdoni hányaduk arányában külön-külön érvényesítették a követelést.

Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

A kereset jogalapját és összecszerúságát is vitatta. Előadta, hogy az épületet az építési engedélynek és a zárt sorú beépítést előíró szabályoknak megfelelően helyezte el. A másodfokú építési hatósági határozatból megállapítható, hogy a beépítéssel a felperesi ingatlan benapozottsága nem csökkent le olyan mértékben, amely ellentétes lenne az OTÉK 86. §-ában foglaltakkal. A hátrányok kizárólag arra vezethetők vissza, hogy a felperesi társasház az engedélyezési tervektől eltérően épült fel. Az általuk megjelölt „bevilágító udvar” fogalmilag nem létezik, azt az építésügyi szabályok szerint légudvarnak kell tekinteni, melynek elsődleges funkciója a szellőztetés, ez pedig nyilvánvalóan nem csökkent az üvegfelület elfedése miatt. A társasház beruházója - hozzájuk hasonlóan - zárt sorú beépítésre kapott engedélyt, vagyis számítaniuk kellett arra, hogy az üvegfal csak addig maradhat fenn, amíg a szomszédos ingatlant be nem építik. Amennyiben pedig azt az építési engedélyben megjelölt, nem átlátszó copilit üvegből készítették volna el, úgy a felperesek nem lennének kitéve a szigetelés céljából elhelyezett üvegyapottáblák látványának.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az I. rendű felperesnek 441.823 forint tőkét, a II. rendű felperesnek 446.332 forint tőkét, a III., IV. rendű felperesnek 220.912 - 220.912 forint tőkét, az V., VI. rendű felpereseknek 154.568 - 154.568 forint tőkét, a VII., VIII. felperesnek 66.244 - 66.244 forint tőkét és a fenti tőkeösszegeknek 2008. november 10-től a kifizetés napjáig járó, a késedelemmel érintett naptári félét megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal egyező mértékű kamatát. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította és kötelezte az I. rendű felperest, hogy 52.727 forint, a II. rendű felperest, hogy 25.572 forint, a III., IV. rendű felpereseket, hogy 23.889 - 23.889 forint, az V., VI. rendű felpereseket, hogy 14.749 - 14.749 forint, a VII., VIII. rendű felpereseket, hogy 7.537 - 7.537 forint perköltséget 15 nap alatt fizessenek meg az alperesnek.

Döntése indokolása szerint az építkezőtől elvárható, hogy a már meglévő épületekhez igazodó beépítési módozatot válasszon, és a lehető legnagyobb mértékben vegye figyelembe a felperesek érdekeit. Ebből következően az alperes az elkerülhetetlen hátrányokat meghaladó károkozásért a Ptk. 100. §-a és 339. § (1) bekezdése értelmében kártérítési felelősséggel tartozik. A szomszéd érdekeinek teljes kímélete viszont nem járhat együtt azzal, hogy az építkező saját érdekeit indokolatlanul háttérbe szorítsa. A peres felek érdekeinek összevetése során az aggálytalan szakértői véleményből és annak kiegészítéséből indult ki. Eszerint az adott területre irányadó építési szabályok zárt sorú beépítést írtak elő, amely kötelezővé tette az alperes részéről a tűzfal létesítését még úgy is, ha ezzel a már meglévő üvegfelületet befedte. A felperesek is számíthattak arra, hogy későbbi beépítés esetén az üvegfal átláthatósága és ezzel a légudvar benapozottsága megszűnik, mivel a társasházuk építésekor hatályos keretszabályok és - elfogadott részletes rendezési terv híján - a beépítési ajánlás szintén zárt sorú beépítést írt elő. Erre figyelemmel az üvegfelület elfedése és az emiatti benapozottság-csökkenés okán kialakult értékcsökkenés miatt az alperes kártérítésre nem kötelezhető.

Elkerülhető lett volna viszont az alperesi épület liftakna-kialakításából adódó szükségtelen megmagasítása. Emiatt csökkent a légudvar bevilágítottsága, amely a felperesi lakásoknál 1 %-os értékvesztést okozott. Ezen kívül az épület szellőzési pozícióját is rontotta, ami - kármegosztás alkalmazása mellett - lakásonként további 0,25 %-os értékcsökkenéshez vezetett. Az is elvárható lett volna az alperestől, hogy esztétikailag kifogástalanul helyezze el az üvegfelület mögé a szigetelőanyagot. Ez az esztétikai hiba lakásonként 2 %-os értékcsökkenést okozott. Az ekként megvalósult „csúnya lezárás” miatt fennálló kártérítési felelősség alól nem mentesíti az alperest, hogy a felperesi építkezés során eltértek a tervtől és a tervezettnél átláthatóbb üvegtípust használtak fel. Mindezt összegezve az elsőfokú bíróság a szerződéses vételárból kiindulva lakásonként 3,25 %-os értékcsökkenés megtérítésére kötelezte az alperest. A késedelmi kamat kezdő időpontját a beszerzett szakértői vélemény 2008. évi keltezéséhez igazította.

Az ítélet ellen az alperes jelentett be fellebbezést, melyben annak megváltoztatását és a kereset teljes elutasítását kérte.

Vélekedése szerint tévedett az elsőfokú bíróság, amikor azt állapította meg, hogy három körülményre nézve nem volt szükségszerű a felperesi lakásoknál bekövetkezett hátrányos hatás. A terhére rótt esztétikai oknak nem lenne jelentősége, ha az üvegfelület anyaga megfelelné az építési engedélyben előírtaknak, akkor ugyanis nem lenne látható. A légudvarra néző lakások benapozottsága és szellőzése sem a legfelső szint megépítése miatt csökkent, hanem kizárólag az üvegfelület tűzfalal való lezárása miatt, melyért felelőssé nem tehető. Hangsúlyozta, hogy a szakértői vélemény megerősítette, miszerint a kötelező építési szabályoknak csak tűzfal létesítésével tehetett eleget. A felperesi társasház beruházója viszont eltért az építési engedélytől és az irányadó építési szabályoktól. Az sem hagyható figyelmen kívül, hogy eredetileg csupán a mellékhelyiségek nyíltak volna a légudvarra, de a kedvezőbb tájolás miatt az étkező-nappali szobákat helyezték erre az oldalra.

A felperesek csatlakozó fellebbezést nyújtottak be, melyben az elsőfokú ítélet részben történő megváltoztatását és a kamatfizetés kezdő időpontjának 2006. március 1. napjában való meghatározását kérték.

A Ptk. 360. §-ára hivatkozással előadták, hogy az alperes részéről a szükségtelen zavarás az építkezés kezdetétől, vagyis 2005 novemberétől megvalósult. Ekkor esedékessé vált a kár bekövetkezésének időpontjához igazodó kártérítés, melyre figyelemmel a kamat kezdő időpontját az építkezés befejezéséhez viszonyítva középarányosan jelölték meg.

Fellebbezési ellenkérelmük az elsőfokú bíróság ítéletének helyes indokain alapuló helybenhagyására irányult. Rámutattak, hogy az üvegfelület tekintetében nem történt eltérés az építési engedélytől, mert abban az üvegfal már szerepelt. A ténylegesen alkalmazott anyag valóban nem copilit üveg, hanem azzal azonosan homályos átláthatóságot biztosító drótüveg. Mivel egyikféle üvegtípus sem teljesen átláthatatlan, ezért nincs jelentősége annak, hogy melyik került alkalmazásra, ez nem mentesíti az alperest az esztétikailag nem megfelelő kivitelezés következményeinek a viselése alól. Építkezésük egyébként sem szabálytalan, mivel társasházuk használatbavételi engedélyt kapott. Az építésügyi határozatokban semmi nem utalt az engedélyezett üvegfelület ideiglenes jellegére, ezért nem kellett arra számítaniuk, hogy az akkor meglévő szomszédos épületet a későbbiekben lebontják és a telket rájuk nézve hátrányosan építik be.

Az elsőfokú bíróság ítéletének jogerőre emelkedett a meghaladó keresetet elutasító rendelkezése, mellyel a felperesek javára megítélt összeget meghaladó főkövetelés és az ahhoz járuló kamatkövetelés elutasításra került (Pp. 228. § (4) bekezdés). Az ítéletnek ezt a részét az ítéletábra nem érintette.

Az alperes fellebbezése és a felperesek csatlakozó fellebbezése is alaptalan.

Az elsőfokú bíróság által egyébként helyesen megállapított tényállást az ítéletábra kiegészíti a következőkkel.

A felperesi társasház használatbavételére az elsőfokú építési hatóság 2001. december 19-én adott engedélyt. B. Közigazgatási Hivatala 2002. február 28-án meghozott határozatával az elsőfokú engedélyt helybenhagyta.

A K. u. 14-16. szám alatti épület használatbavételére kiadott 2007. március 20-ai engedély 2007. május 7-én jogerőre emelkedett (B. Polgármesteri Hivatalának határozata).

Az ítéletábra rögzíti, hogy a cégnyilvántartás adatai szerint az alperes elnevezése az elsőfokú eljárás után megváltozott, 2001. december 31-e óta ...ként működik.

Az így kiegészített tényállás alapján az ítéletábra az elsőfokú bíróság érdemi döntésével és a főkövetelés tekintetében annak indokolásával is egyetértett. Az utóbbit csupán a fellebbezésre figyelemmel egészíti ki, míg a kamatkövetelésre vonatkozó indokolást a következők szerint pontosítja.

A felperesek a Ptk. 100. §-ára és 339. § (1) bekezdésére alapítottnan érvényesítették követelésüket, ezért azt kellett bizonyítaniuk, hogy az alperesi építkezés az ő szükségtelen zavarásukkal járt, és e jogellenes magatartás következtében őket kár érte.

Az alperes vitatta a szükségtelen zavarás tényét és azt, hogy a felperesi épületnél bekövetkezett hátrányok az általa megvalósított építkezéssel okozati összefüggésben alakultak ki. Védekezése szerint azokért a felperesi társasház beruházója okolható, mivel az építkezés során eltért az építési engedélytől és az akkor irányadó építésügyi szabályoktól.

Az elsőfokú bíróság részben elfogadta az alperesi védekezést és az üvegfelület tűzfallal való elfedése miatt érvényesített követelést alaptalannak találta. Álláspontja szerint az alperesi épület szükségtelenül zavaró hatása annak elkerülhető megmagasítására és a szigetelés nem megfelelő elhelyezésére vezethető vissza.

Az alperes fellebbezésében fenntartotta védekezését, miszerint a felperesi kár és az építkezése között okozati összefüggés egyáltalán nincs, ezért jogalap sincs a marasztalására. A felperesek csatlakozó fellebbezése egyáltalán nem érintette a főkövetelést, vagyis a másodfokú eljárás során már nem vitatták, hogy az üvegfal elfedése miatt az alperest nem terheli kártérítő felelősség.

Az ismertetett fellebbezési kérelmekre figyelemmel az ítéletábrának az összecszerűség tekintetében nem kellett vizsgálódnia, hanem abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy az elsőfokú bíróság által szükségtelenül zavarónak minősített tényezők vonatkozásában fennáll-e az alperes kártérítési felelősségének a jogalapja.

Az alperes szerint az elsőfokú bíróság által elfogadott kár a felperesi társasház oldallezárását biztosító üvegfal szabálytalan elhelyezésére vezethető vissza.

Az ítéletkezés alapjául elfogadott, aggálytalan szakértői vélemény alapján az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg - amit fellebbezés hiányában az ítéletábra elbírált tényként kezelt -, hogy jogellenesség hiányában az üvegfelület tűzfallal történt elfedése miatt az alperest nem terheli kártérítési felelősség. A további zavaró körülmények azonban a szakértői vélemény szerint egyértelműen az alperesi építkezés következményeként alakultak ki olyan okból, melyek elkerülhetők lettek volna.

A felperesi telek oldalhatárának már meglévő, adott módon való beépítettségére figyelemmel az alperesnek tisztában kellett lennie azzal, hogy az üvegfal mögé utólag becsúsztatott szigetelőlapok láthatóak lesznek a szomszédos ingatlan felől. Ezzel azonban nem törődve esztétikailag elfogadhatatlan kivitelezéssel az eltérő színű szigetelőlapokat hevenyészett módon, hézagosan helyezte el, holott már az üveg lemázolásával is kedvezőbb helyzet lett volna elérhető (12. sorszámú alapszakvélemény 18. oldala). Nyilvánvalóan a szigetelés behelyezése is történhetett volna precízebben, hézagok nélkül, azonos színű és megfelelő minőségű anyaggal.

Az alperes védekezése szerint a szigetelőlapok nem lennének láthatóak, ha az üvegfal az építési engedélyben előírt átlátszatlan copilit üvegből lenne kialakítva. A

I. számú szakvélemény-kiegészítés azonban rögzíti, hogy a copilit helyetti üvegezést a használatbavételi engedéllyel legalizálták, ezért mindenképpen kifogásolható az alperes részéről, hogy a szigetelő lapokat ilyen elfogadhatatlan módon helyezte el különös tekintettel arra, hogy a hőszigetelés ilyen módon történő elhelyezése copilit üveg esetén sem lenne megfelelő (25. sorszámú szakértői vélemény kiegészítés 10. oldala). Az alperes ezt a megállapítást maga sem vitatta, sőt - a 2010. március 4-ei keltezésű 27. sorszám alatt csatolt előkészítő iratában - a I. kiegészítő szakvéleményt kifejezetten elfogadta hangsúlyozva, hogy a hőszigetelés esztétikai hibáját az esetleges kártérítés során figyelembe lehet venni. Ebből következően a II. kiegészítő szakértői vélemény és az azzal kapcsolatos - 2010. november 16-ai keltezésű 41. sorszám alatt beadott - alperesi észrevétel a hőszigetelés kivitelezésének a kérdésével már egyáltalán nem foglalkozott.

Ennek ellenére az alperes a szakértő személyes meghallgatásakor a szigetelésre vonatkozóan is tett fel kérdéseket. Válaszában a szakértő megerősítette az írásbeli véleményét és azt, hogy a felperesi ingatlan tulajdonosainak méltányolható érdekét sérti az alperesi épület „csúnya lezárásának” esztétikailag nem megfelelő látványa. Ennek észlelése a vevőket is befolyásolhatja, ami a felperesi ingatlanon lévő lakások értékcsökkenéséhez vezet. Ez a hátrányos hatás copilit üveg alkalmazása esetén is fennállna, legfeljebb az értékcsökkenés lenne kisebb mértékű (44. sz. jegyzőkönyv).

Az alperes a szakértői válaszokat és a korábbi, 25. sorszámú szakvélemény-kiegészítést a tárgyaláson sem vitatta. Másik szakértő kirendelésére nem tett indítványt, e nélkül viszont a másodfokú eljárás során a szakértői véleményt alappal már nem vitathatja.

A szintmagasítás által előidézett értékcsökkenés tekintetében az alperes a szakértő megállapításait mindvégig vitatta. Észrevételei azonban nem voltak alkalmasak az aggálytalan szakvélemény bizonyító erejének megdöntésére, emellett ezen körülményekre nézve sem javasolta másik szakértő kirendelését (Pp. 182. § (3) bekezdés). A szakvélemény szerint a liftakna VI. szinten történt kialakítása miatt az alperesi épület indokolatlanul a felperesi társasház fölé magasodik, melynek negatív hatásaként egyaránt csökkent az ottlévő légudvar bevilágítottsága és romlott annak szellőztetési funkciója. A bevilágítás tekintetében a szakértő egyértelműen rámutatott, miszerint a fényviszonyok romlását csak annyiban értékelte, amennyiben az összefüggésbe hozható az alperesi épület megmagasításával, de figyelmen kívül hagyta azt a mértéket, amit az üvegfal befedése idézett elő (12. sorszámú alapszakértői vélemény, 32. sorszám alatt csatolt II. kiegészítő szakértői vélemény). Azt is kifejtette, hogy a meglévő beépítettség ismeretében nem volt elfogadható indok a szomszédos épület fölé magasodó VI. szint kialakítására, mivel megfelelő tervezés esetén a liftakna máshol is elhelyezhető lett volna.

Ezzel szemben az alperes a fellebbezésben azzal érvelt, hogy nem várható el tőle saját érdekeinek a háttérbe szorítása a szomszédos ingatlan-tulajdonosok érdekeinek előtérbe helyezése miatt. Éppen ezért nem várható el tőle, hogy az üvegfal szabálytalan elhelyezése, illetve az engedélyezett építési tervtől eltérő tájolású lakások légudvarra nyíló szobaablakai miatt a liftaknát máshol alakítsa ki.

Az alperes azonban alaptalanul hivatkozott a felperesi ingatlan szabálytalanságaira, mivel - a kiegészített tényállásból kitűnően - a felperesi épület használatbavételére az építési hatóság több évvel azelőtt engedélyt adott, mielőtt az alperesi építkezés megkezdődött. Ezzel a felperesi lakóház valamennyi elemére kiterjedően legalizálást nyert, amit a későbbi építkezések során figyelembe kellett volna venni. Ennélfogva az alperestől elvárható volt, hogy a már meglévő beépítettségre figyelemmel készíttesse el az új épület terveit, és azt oly módon csatlakoztassa a szomszédos épülethez, hogy azzal szükségtelen zavarást ne idézzon elő. Ebből kiindulva az alperesnek egyik szempontként azt is értékelnie kellett volna, hogy az új épület kialakítása folytán a szomszédos ingatlanon már meglévő légudvar funkciói ne romoljanak. Ezt a szempontot azonban az alperes - általa sem vitatottan - nem vette figyelembe azt állítva, hogy a liftakna máshol történő elhelyezése saját érdekeit sértette volna. Érdeksérelme mibenlétét azonban nem tárta fel, és arra sem adott magyarázatot, hogy milyen körülmények akadályozták a liftakna máshol való kialakítását.

Az előzőek értelmében a kártérítési felelősség alóli mentesüléséhez az alperesnek azt kellett volna bizonyítania, hogy a liftakna a jelenlegi helyén fejt ki a lehető legkisebb hátrányos hatást, illetve hogy a liftgépház és a szellőzőakna máshol való elhelyezése az ő jogos érdekeit sértette volna. Ennek bizonyítására az alperes kísérletet sem tett, vagyis mentesülésére nincsen ok.

Itt jegyzi meg az ítéletábra, hogy az alperes fellebbezési érvelése nyilvánvalóan alaptalan a tekintetben, hogy a légudvarra néző lakások benapozottsága és kiszellőzése kizárólag az üvegfelület tűzfalal való lezárása miatt csökken. Ezzel szemben mind az alapszakvéleményből, mind a 31. sorszám alatti kiegészítő szakvéleményből megállapítható, hogy a magasított lezárás miatt szellőzik a légudvar nehezebben, illetve emiatt is csökkent a légudvari bevilágosítottság: vagyis a megállapított értékcsökkenés nincs összefüggésben az üvegfal lezárásával.

A kifejtettek szerint az alperes védekezése nem volt eredményes, vagyis a fellebbezéssel érintett mindhárom zavaró hatás tekintetében fennáll a kártérítési követelés jogalapja .

Ezek után az ítéletábra a felperesek csatlakozó fellebbezését vizsgálta, amely kizárólag a kártérítés után járó kamatfizetés kezdő időpontjára vonatkozik.

A Ptk. 360. § (1) bekezdése alapján a kártérítés a károsodás bekövetkeztekor nyomban esedékes, ezért a kamatfizetés kezdő időpontja szempontjából a kár bekövetkezte időpontjának volt jelentősége. A felperesek ezt 2006 márciusára tették, amikor a szükségtelen zavarást megvalósító liftakna elkészült. A kár meghatározott időben való bekövetkezése azonban nem csak a kamatfizetés kezdő időpontját határozza meg, hanem ugyanezen évre (a kár bekövetkeztekor időre) vonatkozóan kell magát a kár összegét is meghatározni. A felpereseket ért kár 2006. évben fennálló mértéke azonban a perben nem került megállapításra. Káruk abból származott, hogy lakásuk értéke csökkent: ezt az értékvesztést a kirendelt szakértő a 2008. évi forgalmi értékhez viszonyítva munkálta ki. Az ítélet alapjául elfogadott szakértői értébecslés tehát a 2008. évi értékviszonyokat tükrözi. Ezt a

viszonyítási időszakot egyik fél sem kifogásolta, sőt a felperesek a szakértői véleményhez igazították keresetüket, ezzel - az összecszerűség tekintetében - lényegében a 2008. évben kimutatható értékcsökkenés megtérítésére formáltak igényt. Az akkor fennállt ár- és értékviszonyok alapján megállapított kártérítési összegben nyilvánvalóan tükröződnek azok a változások, melyek 2006 óta az értékviszonyokban bekövetkeztek. A kamatnak pedig éppen az a rendeltetése, hogy az időmúlás során bekövetkező változások ellenére a pénzkövetelések megőrizték értéküket. Ebből következően a felperesek tényleges káruknál nagyobb kártérítéshez jutnának, ha a 2008. évi értékviszonyok alapján megállapított kártérítéshez 2006-tól kezdődően adódnának hozzá a kamatok. Egyebekben az alperes a 2008. évben bekövetkezett értékcsökkenés megfizetésével nem is lehetett 2006-ban késedelembe (Ptk. 360. § (2) bekezdés).

Az előzőek szerint az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg a késedelmi kamat fizetésének kezdő időpontját összhangban azzal az időponttal, melyre figyelemmel a kártérítés összege meghatározásra került.

Itt jegyzi meg az ítélet, hogy a lakások 2006. évi forgalmi értékcsökkenésének a megállapításához további szakértői bizonyításra lenne szükség, melyre azonban a felek egyike sem tett indítványt. A Pp. 164. § (2) bekezdése értelmében a bíróság hivatalból nem folytathat le bizonyítást, vagyis e szakkérdés tisztázására már nincsen lehetőség. Az ítélet, ezért a felek nyilatkozatai és a rendelkezésre álló adatok alapján tudta csak az elsőfokú bíróság döntését felülbírálni.

Mindezekre figyelemmel a Fővárosi Ítélet, a Pp. 253. § (3) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A Pp. 239. §-a szerint alkalmazott Pp. 81. § (1) bekezdése értelmében az ítélet, a pernyertesség arányában osztotta meg a felek között a másodfokú eljárás során felmerült költségeket. A 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja és (5) bekezdése alapján abból indult ki, hogy az 1.771.603 forint értékű eredménytelen fellebbezés folytán az alperes 56.248 forint ügyvédi költség megtérítésével tartozik a felpereseknek. A meg nem határozható értékű, eredménytelen csatlakozó fellebbezésre tekintettel ezt az összeget csökkentette 12.700 forinttal, és így - ésszerű kerekítés mellett - 43.000 forint másodfokú perköltség megfizetésére kötelezte az alperest, amely magában foglalja a 2012. január 1-jétől 27 %-ra növekedett áfát.

Fellebbezésük eredménytelensége folytán mindkét fél maga viseli az illetékbélyegben már lerótt fellebbezési illetéket.

Budapest, 2012. január 27.

. Szabó Klára s.k.

a tanács elnöke

. Csordás Csilla s.k.. Sándor Ottó s.k.

előadó bíró

bíró

A kiadmány hiteléül: