

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Kövér Mietta Ügyvédi Iroda által képviselt I.rendű felperes neve (I.r. felperes címe) I. rendű és II.rendű felperes neve (II.rendű felperes címe) II. rendű felperesnek a Dr. Radács Ügyvédi Iroda által képviselt I.rendű alperes neve (I.r. alperes címe) I. rendű, II.rendű alperes neve (II.rendű alperes címe) II. rendű, a Gyarmati és Társai Ügyvédi Iroda által képviselt III.rendű alperes neve (III.r. alperes címe) III. rendű, IV.rendű alperes neve (IV.r. alperes címe) IV. rendű, V.rendű alperes neve (V.r. alperes címe) V. rendű, valamint a Nagy József Ügyvéd Iroda által képviselt VI.rendű alperes neve (VI.r. alperes címe) VI. rendű alperes ellen kártérítés megfizetése iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2015. november 30. napján kelt 70.P.22.153/2013/90. számú ítéletével szemben a felperesek 93. szám alatt benyújtott fellebbezése folytán - nyilvános tárgyaláson - meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, megfellebbezett részét részben megváltoztatja, az I. és II. rendű felperes részére az I. rendű alperessel szemben megítélt tökekövetelés összegét 2.286.418.- (kettőmillió-kettőszáznyolcvanhatezer-négyszáztizennyolc) Ft-ra felemeli.

Az I. és II. rendű felpereseket perköltségben marasztaló rendelkezéseket mellőzi.

A másodfokú bíróság a II-VI. rendű alpereseket egyetemlegesen kötelezi, hogy az I. rendű alperessel egyetemlegesen fizessék meg 15 napon belül a jogerős ítéletben foglalt tőkét, kamatokat és perköltséget, valamint állam javára járó költséget.

Egyebekben az elsőfokú ítéletet helybenhagyja.

A másodfokú bíróság kötelezi a II-VI. rendű alpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg az I. és II. rendű felperesek javára külön-külön 65.000.- (hatvanötezer) Ft + ÁFA ügyvédi munkadíjból, valamint a II. rendű felperes javára 186.400.- (egyszáznyolcvanhatezer-négyszáz) Ft fellebbezési illetékből álló fellebbezési eljárási költséget.

A másodfokú bíróság kötelezi a II. rendű felperest, hogy 8 napon belül - leletezés terhe mellett - rójon le 155.600.- (egyszázötvenötezer-hatszáz) Ft fellebbezési illetéket.

A másodfokú bíróság kötelezi az II-VI. rendű alpereseket, hogy külön felhívásra fizessenek meg az államnak 186.400.- (egyszáznyolcvanhatezer-négyszáz) Ft fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperesek jogelődai, néhai **R. E.** mint I. rendű felperes, néhai **R. E.-né** mint II. rendű felperes keresetet terjesztett elő a Fővárosi Bíróságon 2010. augusztus 3. napján, amelyben egyetemlegesen kérték alpereseket kötelezni a felperesek mint egyetemleges jogosultak javára a Polgári

Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 339. § (1) bekezdése alapján 4.564.130 Ft kár megfizetésére, valamint a régi Ptk. 355. § (4) bekezdése alapján nemvagyoni kártérítés címén 1.000.000 Ft, továbbá ezen összegek után 2008. december 18. napjától a kifizetés napjáig járó, a régi Ptk. 301. § (1) bekezdése szerinti késedelmi kamat megfizetésére. I. rendű felperesi jogelőd kérte továbbá az alperesek egyetemleges kötelezését a régi Ptk. 355. § (4) bekezdése alapján további 1.000.000 Ft összegű nemvagyoni kár és ennek 2008. december 18. napjától a tényleges kifizetés napjáig járó a régi Ptk. 301. § (1) bekezdése szerinti késedelmi kamat megfizetésére.

Az eljárás során **R. E.** I. rendű és **R. E.-né** II. rendű felperes elhalálozott, a jogutódként perbelépő I. rendű I. rendű felperes neve és II. rendű II. rendű felperes neve (a jogelődök gyermekei) a kereseti kérelmet az alábbiak szerint tartották fenn. Kérték, hogy a bíróság kötelezze I-VI. rendű alpereseket, hogy fizessenek meg egyetemlegesen 4.487.788 Ft vagyoni és 2.000.000 Ft nemvagyoni kártérítést és ezen összegek után 2008. december 18. napjától a kifizetésig a Ptk. 301. § (1) bekezdése szerinti késedelmi kamatot. A kártérítést a felperesi jogutódok egymás közt fele-fele arányban kérték megítélni.

Előadták, hogy a felperesek a **B. ...** szám alatti társasház tulajdonosai voltak, annak IV/ 2 szám alatt található lakásában laktak. A társasház a 2006. szeptember 7-én tartott közgyűlésen hozott 3. számú határozatával úgy határozott, hogy a **G. Kft.** a tetőteret beépítheti. I. rendű alperes 2009. február 26. napján kelt nyilatkozatában mint egyéni vállalkozó új vállalkozási szerződést kötött az építési engedély tulajdonosaival miután a kivitelezést eredetileg vállaló **G. Kft.** felszámolási eljárás alá került. Az építkezés kapcsán a felpereseket ért kár jogalapját elismerte I. rendű alperes a 2010. 03.09.-én tartott személyes egyeztetésen, csupán a kártérítés összegében nem tudtak megállapodni. II-VI. rendű alperesek mint az építtető jogutódai felelnek az építési engedély alapján végzett munkával okozott károkért a Ptk. 339. § (1) bekezdése alapján. Ezen felül az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXXIII. törvény (Épt.) 43. § (1) bekezdés b) pontja, valamint a (2) bekezdése folytán a kivitelezővel egyetemleges felelnek a környezetben okozott károkért.

A felperesek vagyoni kártérítésként a perrel érintett lakás beázása miatti felújítás költségeinek megtérítésére kérték az alpereseket egyetemleges kötelezni. Az I. rendű alperes, mint építési tevékenységet végző vállalkozó, a II-VI. rendű alperesek pedig, mint építtetők felelősek az ingatlanban az építési tevékenység eredményeképpen felmerülő károkért.

Az őket ért károkat az alábbiak szerint részletezték:

A 2009 nyaráig felmerült lakásfelújítási költségeik:

- mennyezetjavítás	1.023.763 Ft,
- festés-mázolás	1.312.465 Ft,
- meleg burkolás költségei, összesen	252.982 Ft volt.

A felújítás után nagytakarítást kellett végezni, összesen 143.063 Ft-ot fizettek ki a vállalkozónak.

A **T. Kft.** felújítást végző vállalkozó munkájához kötődő egyéb tételek:

- a parketta levédése	38.905 Ft,
- szállítás, rakodás lakásból raktárba	168.750 Ft,
- szállítás, rakodás raktárból lakásba	206.250 Ft,
- ragasztószalag	800 Ft,
- ragasztó kellékek	2.355 Ft,
- takarófólia, hullámpapír	11.040 Ft,
- takarófólia, ragasztó	4.285 Ft,
- takarófólia, ragasztó	2.290 Ft,
- ragasztó	12.090 Ft,
- raktár	100.000 Ft,

Mindösszesen:	535.965 Ft.
A ki- és beköltözéssel, illetőleg a beázással kapcsolatos költségek:	
- ingóságok ki- és becsomagolása	40.000 Ft,
- tulajdonosok költöztetése taxival	20.000 Ft,
- szőnyegtisztítás	15.500 Ft,
- szőnyegtisztítás	17.570 Ft,
- a felmerült közös költség két hónapra	31.080 Ft,
- a tulajdonos elhelyezése két hónapra	150.000 Ft,
Mindösszesen:	274.150 Ft
A felújítás utáni beázás költségeit az alábbiak szerint jelölték meg:	
- festési munkák	87.805 Ft,
- festés miatti bútormozgatás	10.000 Ft,
- festés miatti padlókartonozás	10.000 Ft,
- újbóli beázás asztalos munkája	10.000 Ft,
- újbóli mázolás költsége	8.000 Ft,
- később javítható mázolás	40.000 Ft,
- padlókar 1 m ²	5.000 Ft,
- átvizesedett fal kiszárításának díja	91.843 Ft,
- külső vakolat munkái	15.000 Ft,
- festés utáni takarítás	5.000 Ft,
- közös költség a kárenyhítés egy hónapjára	15.540 Ft,
- tulajdonosok elhelyezési költsége egy hónapra	7.500 Ft,
Mindösszesen:	373. 188 Ft.
Egyéb járulékos költségeik:	
a vállalkozónak fizetett 273.227 Ft bonyolítási díj	
a kárenyhítés tulajdonosi szervezése	231. 000 Ft.

A felperesek előadták, hogy 1.000.000 Ft nemvagyoni kártérítés iránti igényt azért terjesztettek elő, mert lakhatatlan lakásban kényszerültek lakni az idős, 80 év feletti felperesek, életkörülményeiket ez negatívan befolyásolta. **R. E.** régebben fennálló súlyos légúti asztmatikus problémái és szívbetegsége a károkozás folytán jelentősen romlott, egészségromlása miatt eredetileg **R. E.**, majd halála után felperesi jogutódok $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban további 1.000.000 Ft összegű nemvagyoni kártérítést is érvényesítenek. Mindezen túl a 21. sorszámú jegyzőkönyvbe foglalt nyilatkozatukkal perköltségként kérték felszámítani a per előtti igényérvényesítés során eljáró ügyvéd munkadíját 65.000 Ft-ban és a felmerült postaköltséget 2.985 Ft-ban.

Az alperesek érdemi ellenkérelmükben úgy nyilatkoztak, hogy 2.549.997 Ft összegben elismerik a követelést, majd 11. és 21. sorszámú jegyzőkönyvbe foglalt nyilatkozataikban ellenkérelmüket megváltoztatták és a kereset teljes elutasítását kérték. II- VI. rendű alperes a kártérítési felelőssége jogalapját is vitatta az Épt. 43. § (2) bekezdése alapján. Hivatkoztak arra is, hogy a perrel érintett lakás már a kivitelezés előtt is rossz állapotban volt. I. rendű alperes 2009 februárjától vette át a kivitelezői feladatokat, II-VI. rendű alperesek pedig csak ekkor lettek építetők, innentől további beázás már nem történt. Előadták, hogy miután az építkezést engedélyező közgyűlési határozatot a jogelődök is megszavazták, így nyilvánvaló volt, hogy valamilyen károsodás be fog következni az építkezés során. Vitatták, hogy a 2009 nyarán-őszén elvégzett felújítást követően a lakás ismételen beázott volna, illetőleg arra hivatkoztak, hogy I. rendű alperes a felperesek részére takarítás címén már egyszer 40.000 Ft-ot megfizetett és ezt be kell számítani a felperesek követelésébe. Álláspontjuk szerint a felperesek gazdagodtak a lakás felújításával, mivel annak értéke a javítások után emelkedett.

Az elsőfokú bíróság 2015. november 30. napján kelt ítéletében kötelezte I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg I. és II. rendű felperes részére fejenként 2.243.918-2.243.918 Ft-ot és ebből 1.413.918-1.413.918 Ft után 2009. szeptember 15. napjától, 80.000-80.000 Ft után 2009. december 15. napjától, és 750.000-750.000 Ft után 2008. december 18. napjától a kifizetésig a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatot, valamint fejenként 383.526-383.526 Ft perköltséget. Az elsőfokú bíróság a felperesek keresetét ezt meghaladóan elutasította. Az elsőfokú bíróság kötelezte az I. és II. rendű felperest, hogy fizessenek meg II. rendű alperes részére külön-külön 102.994-102.994 Ft perköltséget, III., IV. és V. rendű alperesek, mint egyetemleges jogosultak részére külön-külön 162.195-162.195 Ft perköltséget, VI. rendű alperes részére külön-külön 51.497-51.497 Ft perköltséget. Kötelezte I. rendű alperest, hogy külön felhívásra fizessen meg az állam javára 313.979 Ft állam által előlegezett költséget. A fennmaradó 182.854 Ft állam által előlegezett költség az állam terhén marad az elsőfokú bíróság határozata értelmében.

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint az I. és II. rendű felperes, a per során elhunyt **R. E.** és **R. E-né** voltak a tulajdonosai a perrel érintett **B. ...** szám alatti Társasház IV. emelet 2. szám alatt található lakásának. Az **...** szám alatti Társasház teteje és bádogg ereszcsonnaja rossz állapotban volt, emiatt a felső szinten található lakások több alkalommal beáztak. A társasház ezért 2003. november 30-án vállalkozási szerződést kötött a **G. Kft.**-vel az épület homlokzatának felújítása tárgyában. Ezt követően a társasház és a **G. Kft.** között 2005. július 20-án előszerződés jött létre a társasház osztatlan közös tulajdonában álló 413 m²-es alapterületű 400 m²-en hasznosan beépíthető tetőtér beépítési jogáról.

2005. október 6-án a társasház közgyűlést tartott, ahol I. rendű alperes a **G. Kft.** képviselőjében tájékoztatást adott a felújítás állásáról, egyben közölte a lakókkal, hogy új technológiával dolgozik a cég, amely segítségével nem lesz beázás a munkavégzés idején. I. rendű alperes a **G. Kft.** alapításától a cég ügyvezetője volt.

A társasház közgyűlése 2006. szeptember 7-én hozott 3. számú határozatával úgy döntött, hogy a **G. Kft.** a társasház tetőterét beépítheti.

2006. november 17-én vállalkozási szerződés jött létre a társasház és **G. Kft.** között a társasház felújítási munkálatainak lebonyolítására és kivitelezésére, a személyfelvonó elbontására és helyette új személyfelvonó létesítésére. A szerződésben a vállalkozó vállalta a tetőtér beépítését, a tetőszerkezetet elbontását, majd a szerkezeti munkák után új tetőszerkezet és új tetőfedés készítését. Az új tetőrész a társasház tulajdonosainak közös tulajdonában marad, azonban e munkák az emelet ráépítéshez és a tetőtér beépítéshez kapcsolódnak, ezért költségeit kizárólag a vállalkozó viseli. A szerződés 21. pontja szerint a vállalkozó vállalta, hogy bármelyik külön tulajdoni illetőségben, illetve közös tulajdoni részben általa okozott kárt saját költségén haladéktalanul helyreállítja. A szerződés 25. pontja pedig előírta, hogy a vállalkozó az általa végzett építési munkákról köteles építési naplót vezetni.

Az építtető **G. Kft.** kérelmére a **B. Önkormányzat Polgármesteri Hivatala** 2008. február 28-án XI/604/2008. számon építési engedélyt adott ki, amelyben engedélyezte, hogy a társasház közös tulajdonú 413,33 m² területű padlástér rendeltetésű helyiségéből tetőtér beépítésével négy darab új tetőtéri lakás kerüljön kialakításra. Az engedély kiterjedt az átépítés során meglévő tetőszerkezet bontására, új polisztirol vendégfödém, valamint az elbontott tetőszerkezet helyére acélszerkezettel vegyes faszerkezet, bádoggfedés építésére, a meglévő lifttorony továbbépítésére, a kéményekkel

kapcsolatos munkálatokra, homlokzat és légudvarok felújítására, a tűzfal egyes részeinek felújítására. Az építési engedély feltételei között szerepelt, hogy az építető az építkezés teljes időtartama alatt köteles a meglévő lakások zavartalan használatát, illetve csapadékvíz elleni védelmét biztosítani.

2008. április 21-én a kivitelezés megkezdése előtt állapot felmérési jegyzőkönyv készült az ... IV. em. 2. szám alatti lakásról **R. E.** és **R. E-né** tulajdonosok jelenlétében. E szerint a lakás nagyon rossz állapotban volt, több helyütt beázás, hajszálrepedés volt észlelhető.

A padlástéri munkák 2008 júniusában kezdődtek, azzal, hogy a vállalkozó eltávolította a homokfeltöltést, ennek eredményeképpen a homok a felperesi jogelődök lakásában az utcai szobába szóródott. Ezt követően a **G. Kft.** 2008 szeptember-októberében vendégfödémeket készített. Ennek betonozása során a IV. emeleti lakások mennyezetének teljes felülete beázott. Emiatt a felperesi jogelődök ingatlanának utca felőli jobb oldali utcai szobájában elázott a szőnyeg és alatta károsodott a parketta egyharmada.

2008 őszén a vállalkozó elbontotta a tetőhéjalást, a fennmaradt bádoggal erősen korrodált, hibás volt, emiatt az esővíz ennek résein bejutott a födémbe és a homlokzati falakba, ennek eredményeképpen 2008 ősztől csapadék esetén több alkalommal beázott a felperesi ingatlan három utcafronti szobája.

2008. december 18-án a felperesek ingatlanában kárfelmérés és helyszíni szemle történt, e szerint a lakás középső szobájának mennyezete december 17-én este, majd egész éjszakán át másnap délelőttig ázott.

A felperesek és alperes között számos egyeztetés történt a helyreállítási költségek viselése kapcsán, melynek során 2009. január 27-én I. rendű alperes az I. rendű felperes által végzett költségkalkulációt elfogadta, illetőleg vállalta az ingóságok ki- és becsomagolását oda-visszaszállítását, zárt védett helyen történő raktározását, a lakás teljes festését, nyílászárók zománcfestését, padlócsiszolást, nagytakarítást és csempe szaniter házhoz szállítást.

2009. február 13-án a **B.** Önkormányzatának Polgármesteri Hivatala XII/91/3/2009. számú végzésében tudomásul vette, hogy a tetőtér beépítés építetője a **G. Kft.** kilép az eljárásból és az építető jogutódjai II., III., IV., V. és VI. rendű alperesek. Az építetők meg kívánták szerezni a kialakítandó négy darab új tetőtéri lakás tulajdonjogát. 2009. február 26-án I. rendű alperes, mint egyéni vállalkozó írásban úgy nyilatkozott, hogy a társasház és **G. Kft.** között 2006. november 17-én kötött vállalkozási szerződésben a Kft. minden kötelezettségét átvállalja és külön megerősítette, hogy az építkezés során okozott károkat rendezi.

2009. május 27-én a társasház közgyűlést tartott, amikor is I. rendű alperes beszámolt a felújítás akkori állásáról. 2009. első felében több ízben ismételt beázások történtek a perbeli ingatlanon, melyek eredményeképpen a lakásból a tulajdonosok 2009. június 19-én kiköltöztek, elhelyezésükről I. és II. rendű felperesi jogutód gondoskodott oly módon, hogy az egyik szülő egyiküknél, a másik a másikuknál lakott. **R. E.** 2010. január 2-án, míg **R. E-né** 2009. december 27-én költözött vissza a lakásba. 2009 júliusában ismételt beázott a perrel érintett ingatlan az esőzések során. 2009. július 29-én helyszíni szemlét tartottak az ingatlanban és felmérték, hogy az esőzések hatására milyen beázási nyomok találhatók.

A Fővárosi Törvényszék 2009. június 2-án elrendelte a **G. Kft.** felszámolását, majd 2011. április 27-én törölték a céget a cégjegyzékből.

I. rendű alperes az új tetőhéjalást 2009 őszén kezdte el építeni, amely 2009 decemberére készült el. Felperesi jogelődök 2009. augusztus 14-november 7. között újjátarták fel a lakást. Ez alatt a lakásból az ingóságaikat elszállították. A lakás felújítását célzó munkálatokat 2009. augusztus 14-én rendelték meg a **T. Kft.**-től 6.655.362 Ft + áfa átalánydíjért. A munkák 2009. augusztus 14-én kezdődtek, a műszaki átadás-átvételt 2009. november 15-ére vállalta a vállalkozó.

2009 november-decemberében a felújítást követően ismét jelentős mennyiségű csapadék hullott, amelynek eredményeképpen a perbeli ingatlan három utcai szobája ismételten kisebb mértékben beázott. Ezáltal a lakás egyes falai, a redőnytokok átnedvesedtek, az ablak egy része megvetemedett és bedagadt, erős penészes dohos szag áradt az álmennyezetből. Ezen beázások kijavítását a jogelődök a **T. Kft.** egyik alvállalkozójától rendelték meg, aki az érintett falakat négyszer festette, a mázolást kijavította.

2010. március 29-én emlékeztető készült arról, hogy a felperesi jogelődök jelenlétében I. rendű alperes a kárenyhítésként készpénzben 2.549.997 Ft-ot vállalt megfizetni a felperesi jogelődöknek. 2011. május 18-án jogerőre emelkedett XI/20129/2011. számú végzésével a **B. Önkormányzatának** Polgármesteri Hivatala tudomásul vette, hogy V. rendű alperes építtetőként kilép az eljárásból, jogutódja **L. K. T.** és **L. Cs. Z.**, majd VI. rendű alperes is kilépett az eljárásból, jogutódja építtetőként **B. J.**

Az elsőfokú bíróság fenti tényállás alapján a felperesek keresetét részben találta megalapozottnak a régi Ptk. 339. § (1) és 355. § (4) bekezdése alapján.

Az elsőfokú bíróság a II-VI. rendű alperesekkel szembeni keresetet teljes mértékben elutasította, arra tekintettel, hogy az Épt. 43. § (1) bekezdés b) és (2) bekezdése az építtető kárfelelősségére nem terjed ki, az csak az építési hatósági eljárásban irányadó kötelezettségeit rögzíti.

Az elsőfokú bíróság a perben kirendelt műszaki szakértő szakvéleményére utalva megállapította, hogy a beázások részben rekonstruálhatóak voltak fényképfelvételek, a 2012. január 12-én meghallgatott tanúk vallomása, illetőleg a 2008. december 18-án és 2009. július 30-án kelt állapotfelmérési jegyzőkönyvek tanúsága szerint. A beázások pontos időpontjára és mértékére az építési naplónak kellett volna adatot tartalmazni. Építési naplót azonban a per során I. rendű alperes felhívás ellenére sem nyújtotta be és az a felszámolási iratok között sem volt felkelhető.

I. rendű alperes kárfelelőssége kapcsán megállapította, hogy a felperesi ingatlanban történő jelentős mértékű beázások oka a tetőtérnél végzett kivitelezési tevékenység. A kivitelező ugyan 2009 februárjáig a **G. Kft.** volt, ezt követően azonban I. rendű alperes végezte a munkákat és mint az építkezés felelős kivitelezője 2009. február 26-án nyilatkozatot tett, melyben átvállalta a **G. Kft.**-t terhelő valamennyi kötelezettséget és megerősítette, hogy az építkezés során okozott károkat rendezi. A nyilatkozata a régi Ptk. 332. §-a szerinti tartozásátvállalásnak minősül, így I. rendű alperes kivitelezőként az építkezés teljes tartalma alatti károkért felelősséggel tartozik.

Az elsőfokú bíróság utalt arra, hogy alperesek ellenkérelmükben arra hivatkoztak, hogy a felperesi jogelődök ingatlanának beázás elleni védelme érdekében megfelelően jártak el. Ezt a tényt a Pp. 164. § (1) bekezdése alapján I. rendű alperesnek kellett bizonyítani, amelyről őt az elsőfokú bíróság a 10. és a 21. sorszámú jegyzőkönyvben tájékoztatta. Az építési napló hiányát az I. rendű alperes terhére értékelte. A műszaki szakvélemény és **B. J. M.** tanúvallomása alapján nem fogadta el azt az I. rendű alperesi tényelőadást, hogy a vendégfödém elkészültét követően nem lehettek beázások és az alkalmazott beton megfelelően vízzáró volt. A szakvélemény alapján az elsőfokú bíróság azt

állapította meg, hogy a felperesek ingatlanát ért beázás azért következett be, mert a kivitelezőként eljáró G. Kft, majd I. rendű alperes nem megfelelően gondoskodott a IV. emeleti lakások beázás elleni védelméről. Nem adott helyt III-V. rendű alperesek által 2015. szeptember 9-én tartott tárgyaláson előterjesztett azon szakértői bizonyítási indítványának, mely szerint azt is vizsgálja meg a szakértő, hogy a szélsőséges időjárás, az átlagostól nagyobb mennyiségű csapadék mennyiben hatott közre a beázások kapcsán. Az elsőfokú bíróság kiemelte, hogy a csapadék által okozott beázás nem extrém időjárás estén is bekövetkezett volna, egyébként pedig a tanúk vallomásából nem volt megállapítható, hogy az átlagos mértéket meghaladó extrém mennyiségű csapadék esett volna ebben az időszakban.

A felpereseket ért kár mibenléte ésösszagszerúsége tekintetében az elsőfokú bíróság az alábbiakat vette figyelembe a felperesek 27. P. 27. 426/2010/4/F/17 és F/18. számú tételes kimutatása alapján. Az 1. pontban foglalt mennyezetjavítás tekintetében a lefolytatott szakértői bizonyítás alapján a javítási költséget a T. Kft. árajánlata alapján 1.023.763 Ft-ban megalapozottnak találta.

A 2. pont szerinti festés mázolás költségét a szakértői vélemény alapján 766.032 Ft és 96.478 Ft-ban találta megalapozottnak.

A 3. pont szerinti meleg burkolás költségeit a keresettől eltérően bruttó 216.931 Ft-ban határozta meg, figyelemmel arra, hogy a felperes által beterjesztett árajánlatban a hideg burkolási költségek is benne foglaltattak.

Ezen három összeg felel meg a lakás 2009 nyaráig bekövetkezett károsodása helyreállítási költségének.

A 4. pont szerinti felújítás utáni nagytakarítás tekintetében az elsőfokú bíróság úgy értékelte, hogy az I. rendű alperes által korábban átadott 40.000 Ft, amely átadásának tényét a felperesek elismerték, a takarítás céljára kerültek átadásra, így a takarítási költségeket ezen összeggel csökkentve 103.063 Ft-ban határozta meg.

Az 5. pontban szereplő T. Kft. munkájához kötődő tételek tekintetében a raktározási költségeket, a raktárba és a raktárból történő kiszállítás költségeit számlával igazolva megalapozottnak találta. Az egyéb anyagköltségek tekintetében azonban úgy foglalt állást, hogy azoknak a felmerülése az okozott kárral összefüggésben nem határozható meg.

A kárelemek 6. pontja tekintetében a ki és becsomagolás költségeit bizonyíték hiányában nem találta megalapozottnak, ezért azt elutasította. A tulajdonosok költöztetése kapcsán úgy foglalt állást, hogy az szükséges és felmerülése elfogadható volt, számlával a felperesek nem rendelkeztek, így általános kártérítésként a Ptk. 359. (1) bekezdése értelmében 16.000 Ft-ban találta ezen igényt megalapozottnak. A szőnyegtisztítást a felperesek mindkét esetben számlával igazoltak, így azok összegét elfogadta azon az alapon, hogy a beázások nyilvánvalóan károsíthatták a lakásban található szőnyeget is. A rezsiköltségek és a hozzátartozói elhelyezéssel összefüggő igények kapcsán az elsőfokú bíróság kifejtette, hogy nem fogadható el, hogy ezen költségek a perbeli káreseménnyel okozati összefüggésben merültek fel, rezsiköltség akkor is felmerült volna, ha a tulajdonosok nem változtatják meg lakóhelyüket.

A felújítás utáni beázás kapcsán érvényesített igények (7. pont alatt felsorolt kárelemek) tekintetében a közös költség és a tulajdonosok elhelyezése költségeit az elsőfokú bíróság együttesen bírálta el a 6. pont alatti tételekkel, így ugyanazon indokok alapján nem találta megalapozottnak ezeket a költségeket sem, mint amit a 6. pont alatt figyelembe vett. Az átvizesedett fal és álmennyezet kiszárításának gázdíja tekintetében az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította. I. rendű alperes nem vitatta és a szakértő 70. sorszámú szakvéleményében elfogadta, hogy a lakás kiszárításához intenzív fűtésre volt szükség és ezért a felperesek igényt tarthatnak a megállapított többletköltség megtérítésére, ugyanakkor a felperesek által csatolt földgáz elszámoló számlákból a 91.843 Ft többlet fűtési költség nem állapítható meg. A perben pontosan a többletfogyasztással érintett 2009. novembert-decembert magában foglaló időszakra vonatkozó elszámoló számla nem

került csatolásra, ennek hiányában a többletfogyasztás tényét és mértékét az elsőfokú bíróság nem tudta megállapítani.

A felújítás utáni beázással felmerült többi költség tekintetében megállapította az elsőfokú bíróság, hogy a felperesek azzal, hogy az ingatlant még akkor újították fel teljes körűen, amikor a tető nem volt a házon, a Ptk. 340. §-a alapján a károsodásban közrehatottak. A közrehatás mértékét pedig mérlegeléssel 20%-os mértékben határozta meg. A lefolytatott műszaki szakértői bizonyítás alapján a bíróság a szakértő értékebecslésére támaszkodva a 70. szám alatti szakvéleményben megállapított 200.000 Ft járulékos költséget állapított meg, amely összegbe a 2009. november-decemberi hibajavítások minden költsége beleértendő. Ezt a kármegosztás mértékével korrigálta és úgy foglalt állást, hogy 160.000 Ft kár érte a felpereseket a felújítás utáni beázások kapcsán.

A 8. pontban összefoglalt egyéb költségek tekintetében a bonyolítási díjat a T. Kft-vel megkötött vállalkozási szerződés arányosításával határozta meg. A perbeli beázások javításaként megrendelt munkák a vállalkozói díj 30 %-át tették ki, így bruttó 97.500 Ft-ot állapított meg erre eső bonyolítási díjként. A kárenyhítés szervezésére felszámított 231.000 Ft-ot nem találta megalapozottnak, hiszen ezen munkák tételesen igazolt készkiadásai nem álltak rendelkezésre, jövedelemkiesést e körben a felperesek nem igazoltak.

A régi Ptk. 355. § (4) bekezdése, valamint a 82. §-a alapján a felperesek javára 1/2-1/2 arányban 1.000.000 Ft nemvagyoni kártérítést is megállapított az elsőfokú bíróság. E körben kifejtette, hogy a felperesek jogelődei otthonául szolgáló lakás rendeltetésszerű használatát szükségtelenül zavarták az I. rendű alperes által végzett kivitelezési munkák, ez a magánlakáshoz fűződő jog megsértését jelenti, így a hátrány kompenzálására 500.000-500.000 Ft kártérítés megítélése nem tekinthető eltúlzottnak. Néhai **R. E.** egészségromlásával kapcsolatosan a kirendelt orvosszakértő véleménye alapján megállapította az elsőfokú bíróság, hogy romló egészségi állapotát a rendszeres, nagymértékű beázások pontosan meg nem határozható mértékben, de rontották, ezért a nemvagyoni kártérítés összegét mérlegeléssel 500.000 Ft-ban határozta meg.

Az elsőfokú bíróság a felperesek javára megítélt kártérítési összeg után a régi Ptk. 360. § (1) bekezdése alapján határozta meg az esedékességi időpontot.

A felperesek kb. 70 %-os mértékű pernyertességére tekintettel a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) Pp. 81. § (1) bekezdése alapján rendelkezett a perköltségek viseléséről. E körben a felperesek 21. sorszámú jegyzőkönyvben tett nyilatkozata alapján a pert megelőző igényérvényesítés ügyvédi munkadíjait perköltségként megalapozottnak találta 65.000 Ft összegben. A postaköltség címén előterjesztett perköltségigényt viszont elutasította, mivel nem állapítható meg, hogy az milyen okból is merült fel, és az iratok között alpereseknek címzett felszólító levél sem található. A felmerült ügyvédi munkadíjakat szintén a pernyertesség arányában állapította meg perköltségként.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperesek jelentettek be fellebbezést. Ebben az elsőfokú ítélet megváltoztatását kérték oly módon, hogy a bíróság kötelezze I. rendű alperest további 171.843 Ft kártérítés megfizetésére. Kérték továbbá, hogy I. rendű alperessel egyetemlegesen kötelezze a bíróság II., III., IV., V., VI. rendű alperest, az I. rendű alperes terhére az ítéletben megállapított 4.487.836 Ft kártérítési összeg, valamint a fellebbezésben kért további 171.843 Ft, mindösszesen 4.659.679 Ft megfizetésére. Kérték továbbá a pervesztesség-pernyertesség arányának ennek megfelelő módosítását és ehhez kapcsolódó perköltség viselésnek a korrigálását. Felperesi jogutódok változatlanul egymás között 1/2-1/2 arányban kérték a kártérítési összeg javukra történő megítélését. Az alpereseket egyetemlegesen kérték marasztalni a másodfokú perköltség megfizetésére a kérelmükhöz F/1. alatt csatolt ügyvédi megbízási szerződés alapján. Úgy nyilatkoztak, amennyiben az ítélet megváltoztatására a másodfokú bíróság nem lát lehetőséget, úgy

indítványozzák az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra kötelezését. A pertárgy értékre tekintettel II. rendű felperes a 30.800 Ft összegű fellebbezési illetéket rótt le, I. rendű felperes pedig kérte, hogy az ítélet tábla engedélyezzen részére elsődlegesen teljes vagy részleges költségmentességet, másodlagosan illetékfeljegyzési jogot.

A felperesek három költség, mint felmerült kár elutasítását sérelmezték: a takarítási költségként elutasított 40.000 Ft-ot, a többlet gázfogyasztás kapcsán elutasított 91.843 Ft-ot, valamint a felújítás utáni ismételt beázási költségek kapcsán elutasított 40.000 Ft-ot.

A nagytakarítás költségei kapcsán előadták, hogy számlával igazolták, hogy 143.063 Ft káruk merült fel, azonban ebből az elsőfokú bíróság levont 40.000 Ft összeget arra alapítva, hogy a felek egyező tényelődása alapján I. rendű alperes takarítás címén átadott a felperesek jogelődjeinek 35.000 Ft + 5.000 Ft összeget. Az elsőfokú bíróság ugyanakkor a kiköltözéshez szükséges ki- és becsomagolás költségének felmerültét és indokoltságát bizonyítékok hiányában nem fogadta el, holott ennek megállapítását is kérték. A ki- és beköltözés, a raktározás nyilvánvaló, hogy csomagolási feladatok elvégzése nélkül nem történhetett volna. A kiköltözés indokoltságát pedig a szakvélemény megállapította. Az a tény, hogy ilyenkor az ingóság ki- és becsomagolása komoly többnapos munka, köztudomású ténynek minősül. Az elsőfokú bíróság iratellenesen állapította meg, hogy elfogadták volna a felperesek, hogy 5.000 Ft-ot a felújítás utáni takarításhoz adta volna az I. rendű alperes. Épp ellenkezőleg, 2011. június 27-én kelt beadványukban azt adták elő, hogy az 5.000 Ft-ot a 2008. decemberi beázás utáni takarításhoz kapták, a 35.000 Ft összegre pedig eleve elő se terjesztették keresetüket. Ennek beszámítása a 27.P. 27.423/2010/4/F/17. szám alatti tételes kimutatás 6. pontjában szerepel, 6/A. szám alatt le is vezettek. Ezt a 35.000 Ft-ot egyértelműen a kiköltözéshez, a csomagolási munka segítésére adta hozzájárulásként I. rendű alperes. Mindezek alapján a felújítás utáni takarítás számlával igazolt és elismert költségét 103.063 Ft helyett 40.000 Ft összeggel növelten 143.063 Ft -ban kérték megállapítani.

A többlet gázfogyasztás tekintetében arra hivatkoztak, hogy a szakvéleménnyel összhangban az elsőfokú bíróság is megállapította, hogy intenzív fűtést kellett igénybe venni, ugyanakkor a számla hiánya miatt utasította el ezen igényüket. A lakás kiszárítása konvektorok működtetése mellett 2009. november 10. és 2009. december 15. között történt meg. A felperesek 2011. augusztus 9-én kelt előkészítő iratukhoz becsatoltak elszámoló számlákat, e körben utaltak az 27.P. 27.423/2010/4/F/39, F/42, F/41. szám alatt csatolt bizonylatokra. A számlák csatolása mellett rendszeresen feljegyezte az I. rendű felperes a gázóra állását, az erről szóló fényképet F/40. alatt csatolták. Hivatkoztak arra, hogy az érintett időszak előtti év, valamint az azt követő év és az időszak éves díja alapján megállapítható, hogy az időszakkal érintet évben kirívóan magas volt a gázfogyasztás, ami éves szinten 2.477 m³-t eredményezett. Az előző évek fogyasztása pedig 1.966 m³ körül volt, így a bíróságnak meg kellett volna állapítania, hogy a 816 m³ fogyasztás a lakás kiszárítására fordított többlet gázfogyasztás volt. Ennek összegével 91.843 Ft-tal kérték a kártérítés összegét megemelni.

A felújítás utáni ismételt beázással kapcsolatosan felmerült költségek körében nem tették vitássá a szakvélemény szerint megállapított 200.000 Ft-ot, de a kármegosztást megalapozatlannak találták. Álláspontjuk szerint a régi Ptk. 340. §-a alapján nem hatottak közre a kár bekövetkeztében. E körben arra hivatkoztak, hogy I. rendű alperes személyes meghallgatásakor azt adta elő, hogy akkor kezdték meg a felperesi jogelődök a lakásfelújítást, mikor a tető már fenn volt, és csak az attika nem volt kész. A beázások erőteljes volta, a penészedés továbbterjedésének a megelőzése érdekében szükséges volt elkezdni a munkákat, a kiköltözéssel járó többletköltségek is csak azzal voltak leszoríthatóak, ha a felújítást megkezdik. Az I. rendű alperes volt az, aki az általa vállalt tetőfelújítási, kivitelezési munkák befejezését elhúzta. A fentiek alapján a teljes körű lakásfelújítás időpontjának megválasztása nem értékelhető közrehatásként, egyébként is a festési, mázolósi

munkák a felújítás végén kerültek kivitelezésre, és ezzel is további lehetőséget biztosítottak a kivitelezőnek a határidőcsúszás korrigálására. Mindezek alapján a károsodásban közrehatásuk megállapításának mellőzését és a kártérítés összegének 40.000 Ft-tal történő felemelését kérték.

A felperesek sérelmezték az elsőfokú bíróság ítéletének azon részét is, amelyben keresetüket II-VI. rendű alperesekkel szemben elutasította. E körben hivatkoztak a jogerős építési engedélyekre és arra, hogy azokban építtetőként II-VI. rendű alperesek kerültek feltüntetésre, ezért álláspontjuk szerint az Épt. 43. § (1) bekezdés b) pontja és (2) bekezdése alapján egyetemlegesen felelősek a kivitelezővel a környezetben okozott károkért. Hivatkoztak továbbá a felperesek az építési engedély 2. oldalán szereplő azon feltételre, mely szerint a bontási munkák során az anyagot úgy kell eltávolítani, hogy az se porhatást, se egyéb olyan hatást ne okozzon, amely a környezetre káros és a meglévő lakások zavartalan használatát, a csapadékvíz elleni védelmet folyamatosan biztosítani kell. Mindezek alapján az építési engedély folytán végzett építési munkával összefüggésben keletkezett kárért az első fokon megítélt és a fellebbezésben sérelmezett összeggel együttesen felel I. rendű alperessel egyetemlegesen a II.- VI. rendű alperes is.

Az I. és II. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérték. Előadták, hogy I. rendű alperes kártérítési felelősségét elismerte, így az egyetemleges marasztalásnak nincs helye. II. rendű alperes lakása pedig a felperesi lakás fölött van, így az ő kárfelelőssége fel sem merülhet. Kérték a felperesek másodfokú perköltségben marasztalását.

A III-V. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérték a Pp. 253.§ (2) bekezdés első fordulata alapján. A többlet gázfogyasztás kapcsán arra hivatkoztak, hogy a felperesek a kérdéses időszakra vonatkozó számlát nem csatoltak. Kérték a felperesek másodfokú perköltségben marasztalását.

A VI. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását indítványozta. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy az Épt. 43. § (1) bekezdés b) és 2. pontja jelen kártérítési jogviszonyra nem alkalmazható. A felperesek külön megállapodás keretében önállóan is megállapodtak az I. rendű alperessel az épület helyreállításáról.

A felperesek fellebbezése nagyrészt alapos.

Az elsőfokú bíróság a per elbírálása szempontjából irányadó tényállást túlnyomó részében helyesen állapította meg, azonban a II-VI. rendű alperesekkel szembeni keresetet elutasító döntésével és annak jogi indokaival a másodfokú bíróság nem értett egyet, az I. rendű alperessel szembeni keresetet részben elutasító és fellebbezett döntésével és annak jogi indokaival pedig csak részben értett egyet.

Az I. rendű alperessel szembeni kereset részbeni elutasítása kapcsán a felperesek három kérelem tekintetében terjesztettek elő fellebbezést.

A másodfokú bíróság a 2009 novemberében befejeződött lakásfelújítást követő beázások miatt a felpereseket ért károk (mely alatt a felperesi jogelődöket ért károk értendők a perbeli jogutódlásra tekintettel) körében mindenben egyetértett az elsőfokú bíróság által alkalmazott, a régi Ptk. 340. §-án alapuló kármegosztással. Helytállóan hivatkozott arra az elsőfokú bíróság, hogy a felperesek az ingatlant még akkor újították fel teljes körűen, amikor a tető még nem volt teljesen kész, így ők maguk is kockázatot vállaltak azzal, hogy kedvezőtlen időjárási körülmények esetén a lakás ismételten beázhat. A felperesek fellebbezésükben arra hivatkoztak, hogy I. rendű alperes a 2014.

szeptember 24-i tárgyaláson úgy nyilatkozott, hogy a felperesek akkor kezdték meg a lakásfelújítást, amikor a tető már fenn volt, és csak az attika nem volt kész. A másodfokú bíróság azonban kiemeli, hogy az I. rendű alperes ezen a tárgyaláson azt is elmondta, hogy figyelmeztette felpereseket arra, hogy nem érdemes még a felújítást elvégezni. Az ügyben készített szakvélemény 5. pontja alapján megállapítható, hogy a befejezetlen tető és a befejezetlen bádogozás tovább vizesítette a falakat a felújítást követően is. A felperesek ezért alaptalanul hivatkoztak arra, hogy a felújítást akkor kezdték meg, amikor már a tető teljesen készen volt. A felújítás miatti kiköltözés költségei pedig (raktározási költség) nyilván csak a felújítási munkák idejére járnak, ebből a szempontból pedig lényegtelen, hogy a felújítás júniustól novemberig, vagy novembertől következő év februárjáig tartott volna. Amennyiben pedig hosszabb időre merült volna fel raktározási költség, a másodfokú bíróság álláspontja szerint az akkor sem haladta volna meg a felújítási utáni javításokra megítélt 160.000 Ft-ot, figyelembe véve a havi raktározási költségek összegét is.

A többlet gázfogyasztás költségei tekintetében a másodfokú bíróság nem értett egyet az elsőfokú bíróság azon okfejtésével, mely szerint a fűtési költség mértékét a felperesek nem bizonyították adott időszakra vonatkozó részszámla vagy elszámoló számla csatolásával, ezért igényük nem megalapozott.

A Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (Pp.) 206. § (1) bekezdése alapján a bíróság a tényállást a bizonyítási eljárás során felmerült bizonyítékoknak egybevetése alapján állapítja meg, a bizonyítékokat a maguk összességében értékelheti és meggyőződése szerint bírálhatja el. A felperesek a per során csatolták a felújítást megelőző, majd azt követő évek elszámoló számláit. Ezekből megállapítható, hogy 2009. szeptember 10-én a gázóra állása 13.729 m³ fogyasztásnál állt. A soron következő éves leolvasás 2010. szeptember 16-án volt, amely szerint a szeptember 13-ai gázóra állás 16.206 m³-t mutatott, ez éves szinten 2.477 m³ fogyasztást eredményezett. Az előző évek elszámoló számláiból megállapítható, hogy az ezt megelőző évben az éves fogyasztás 1.966 m³ volt. 2010. szeptember 13-tól 2011. szeptember 13-ig pedig a gázfogyasztás 16.206 m³-ről 18.122 m³-re emelkedett. Ezeket a részszámlákat és elszámoló számlákat a felperesek a Fővárosi Bíróság előtt folyamatban volt perben 27. P. 27.423/2010/4/F/39., F/40., F/41., F/42., F/43., valamint 27.P.27.423/2015/15. szám alatt csatolták. A felperesek rendszeresen figyelemmel kísérték a gázmennyiség fogyasztást és feljegyzéseik szerint 816 m³ többletfogyasztási igényük keletkezett. Az ügyben született műszaki igazságügyi építésügyi szakértői vélemény megállapította, hogy a mennyezet és a nedves falak mielőbbi kiszáradása érdekében intenzíven fűteni kellett az időközönkénti szellőztetés mellett. Alkalmazható lett volna a drága gázfűtés igénybevétele helyett egy olcsóbb, például tájfunos hőlégbefűvös technológia is, amely a fűtési költségeket csökkentette volna. Mindezek alapján a bíróság a 2008 és 2011 közötti fűtési elszámoló számlák és részszámlák, valamint a szakvélemény alapján mérlegeléssel a felperes által megjelölt többletköltségekből 45.000 Ft-ot talált megalapozottnak.

A felújítás utáni nagytakarítás költségeit a felperesek számlával igazolták, a számla összegéből azonban 40.000 Ft tekintetében az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította arra hivatkozással, hogy a feleknek egyező volt az előadása arra nézve, hogy az I. rendű alperes a takarítás költségeire már megfizetett egyszer 5.000 és egyszer 35.000 Ft-ot. E körben a pénz átadásának tényét nem vitatták a felperesek sem, de arra hivatkoztak, hogy ez a 40.000 Ft nem a felújítás utáni nagytakarításra került átadásra. Ebből 5.000 Ft-ot még a felújítás előtti munkálatok miatti homokszóródás utáni takarítási költségekre, a 35.000 Ft-ot pedig a ki- és beköltözéshez kapcsolódó csomagolási költségekre kapták. Bár fellebbezésük a csomagolási költségek elutasítására nem terjedt ki, ugyanakkor álláspontjuk szerint a perben érvényesített csomagolási költségeknél már figyelembe vették az I. rendű alperes által megfizetett 35.000 Ft-ot és ezen összeggel csökkentették a csomagolási költség címén előterjesztett kártérítési igényüket.

A másodfokú bíróság utal arra, hogy a 40.000 Ft rendeltetését illetően értékelni kellett azt a tényt is, hogy a nagytakarítás mellett a ki- és becsomagolás költségei felmerültek-e. A másodfokú bíróság - eltérően az elsőfokú bíróság határozatában foglaltaktól - a Pp. 206. § (1) bekezdése alapján mérlegelve megállapíthatónak találta, hogy a felpereseknek a felújításra tekintettel ingóságaikat be és ki kellett csomagolni, és ezzel kapcsolatosan költségeik merülhettek fel. Így e körben elfogadta, hogy a 35.000 Ft, azaz hét napra vonatkozó csomagolási költség felmerült 35.000 Ft értékben. A károk körében a felek között számtalan egyeztetés zajlott (70.P.22.153/2013/22/F/1-4. számú iratok) és mindenhol felmerült a ki- és becsomagolási költség is.

A másodfokú bíróság megjegyzi, hogy a peres felek az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában foglaltakkal ellentétben soha nem tettek egyező tényeloadást arra nézve, hogy a 40.000 Ft-ot I. rendű alperes a felújítás utáni takarítási költségre adta volna át a felpereseknek. Az alperesek a 27.P.27.423/2015/10. számú jegyzőkönyvbe foglalt bizonyítási kötelezettségről szóló tájékoztatás ellenére nem bizonyították azt a tényt, hogy kifejezetten a felújítás utáni nagytakarítás költségeire adta volna át I. rendű alperes ezen összeget a károk elhárítása, csökkentése érdekében. Mindezen indokok alapján az alperesek bizonyítási kötelezettségüknek nem tettek eleget a Pp. 164. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségeik ellenére a Pp. 141. § (6) bekezdése szerinti felhívásra sem, így a másodfokú bíróság a felperes által csatolt számla alapján a takarítási költség felmerültét és annak összegét teljes mértékben bizonyítottanak találta.

A másodfokú bíróság értékelte továbbá azt a tényt is, hogyha az alperesi álláspont az, hogy a számla szerinti felújítás utáni nagytakarításra adta I. rendű alperes a 40.000 Ft-ot, akkor nyilvánvaló, hogy a felújítás előtti munkálatokhoz kötődő homokszóródás kapcsán merült volna fel külön takarítási költség. Az erre átadott 5.000 Ft-tal a felperesek a keresetüket le is szállították (27.P.27.423/2015/10. számú jegyzőkönyv).

Mindezek alapján a felújítás utáni nagytakarítás számlával igazolt teljes költségének megfizetésére kötelezte a másodfokú bíróság az alpereseket.

A II-VI. rendű alperesek tekintetében a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta, és őket egyetemlegesen kötelezte I. rendű alperessel együtt a jogerős ítéletben meghatározott tőkeösszeg, annak kamatai és a perköltség viselésére.

Annyiban helytálló volt az elsőfokú bíróság érvelése, hogy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Épt.) rendelkezései közjogi tárgyúak. A felperesek azonban II-VI. rendű alperessel szemben is a felek jogviszonyában még irányadó, a régi Ptk. 339. § (1) bekezdése szerinti anyagi jogi igényt érvényesítettek. A lefolytatott szakértői bizonyítás alapján helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a felpereseket kár érte a kivitelezési munkák kapcsán. A kivitelezési munkák tekintetében az építési engedélyt módosították, és 2009. február 13-tól az építető jogutódjaivá II.-VI. rendű alperesek váltak. Azt a tényt II-VI. rendű alperes sem vitatta az eljárás során, hogy szóbeli vállalkozási szerződést kötött I. rendű alperessel arra nézve, hogy a tetőteret beépítse és ott részükre lakást alakítson ki. Mint építetők - akik a tetőtér beépítésével és ezen belül részükre a lakás kialakításával megbízták a vállalkozót - azonban nem bizonyították, hogy bármit is tettek volna azért, hogy a felperesek lakása ne ázzon be, ne következzen be az egészségükben, a vagyonbiztonságukban hátrány. A másodfokú bíróság kiemeli, hogy az építési engedélyben mindezekre fel is hívták az építetők figyelmét. Az a tény, hogy az egyes lakások nem közvetlenül a felperesi lakás fölött helyezkedtek el, az építetők felelősségét nem érinti, mivel a régi tető lebontása valamennyiük érdekében és megbízásából történt a lakások kialakítása miatt. Közel másfél évig folyt a kivitelezés, amelynek során a tető nem volt megfelelő védelemmel ellátva és az alperesek nem bizonyították, hogy ennek megakadályozása érdekében bármit is tettek volna. Az elsőfokú bíróság a megelőző eljárásban a 10. sorszámú jegyzőkönyvbe

foglalt I. sorszámú végzésében e körben is felhívta alpereseket a bizonyításra, ezen kötelezettségüknek azonban az eljárás során nem tettek eleget.

A másodfokú bíróság ezért II-VI. rendű alpereseket a Ptk. 344. § (1) bekezdése szerint egyetemlegesen marasztalta a felperesek által elszenvedett károk tekintetében a Ptk. 339. § (1) bekezdése alapján. Egyetemlegességük a károsultakkal szemben áll fenn, egymással szembeni felelősségük a magatartásuk felróhatóságának arányában oszlik meg. Ennek tisztázása azonban már nem jelen eljárásra tartozó kérdés. A másodfokú bíróság utal arra, hogy bár volt elenyésző mértékű károsulti közrehatás (40.000 Ft összegben), ez azonban olyan csekély volt a felpereseket ért egyéb kárhoz viszonyítva, hogy a másodfokú bíróság nem mellőzte az egyetemleges felelősség megállapítását a Ptk. 344. § (3) bekezdése alapján.

A Fővárosi Ítéltábla egyebekben kiemeli, hogy azon kár összegek tekintetében, amelyben megalapozottnak találta az elsőfokú bíróság a felperesi keresetet, az elsőfokú bíróság jogi okfejtése mindenben helytálló, így erre a másodfokú bíróság csak utalni kíván.

A II-VI. rendű alperes arra hivatkozott az elsőfokú eljárás során, hogy a felújítás következtében a felperesek ingatlanának értéke növekedett. E körben a másodfokú bíróság csak utal az igazságügyi építésügyi szakértői véleményben foglaltakra, mely szerint a 2009 telén bekövetkezett beázások eredményeképpen elvégzett munkák nem jelentettek értéknövekedést. A tető, a földem és a homlokzat felújításával a felperesek ingatlanának értéke akkor is növekedett volna, ha a beázás miatti lakás felújítási munkák nem váltak volna szükségessé. A felújítási költségek tekintetében az elsőfokú bíróság részletesen kitért arra, hogy mely munkák voltak azok, amelyek kifejezetten a beázások utáni javításokhoz kapcsolódtak, és ezért nyilván az ingatlan értékében növekedést sem okoztak.

A másodfokú bíróság a II-VI. rendű alpereseknek az elsőfokú eljárásban előterjesztett védekezése körében kiemeli, hogy a felperesek nem egyeztek bele a károkozásba, ilyen kijelentést nem tettek és azon nyilatkozatukat, amelyben a felújítási munkákhoz hozzájárultak, sem lehet kiterjesztően értelmezni. A felperesi jogelődök a 2005. október 6-ai társasházi közgyűlésen meghozott 2.3.2005.10.06. számú határozat értelmében csak a társasház egyik üres lakásában történő elhelyezésük biztosítására vonatkozó igényükről mondtak le. Az I. rendű alperes, mint a G. Kft. ügyvezetője a társasház 2005. október 6-ai közgyűlésén úgy nyilatkozott, hogy egy új technológiával dolgoznak, amellyel kapcsolatban a cégük Nívó díjat is kapott, amely segítségével nem lesz beázás a munkavégzés idején (27.P.25.343/2010/4/F/46. szám alatt csatolt jegyzőkönyv). Mindezek alapján megállapítható volt, hogy a felperesek a károkozásba nem egyeztek bele, kártérítési igényükről pedig nem mondtak le.

A másodfokú bíróság a fent kifejtett indokok alapján az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintve fellebbezett részét részben megváltoztatta a Pp. 253. § (2) és (3) bekezdése alapján, a II-VI. rendű alpereseket is egyetemlegesen marasztalta I. rendű alperessel együtt a felperesek javára fejenként megítélt kártérítés tőkeösszegében és kamataiban, valamint az elsőfokú perköltségeikben, a felperesek javára megállapított kártérítési összeget pedig fejenként 2. 286.418,- forintra felemelte. Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatása érintette a perköltségről történő rendelkezéseket is. A II-VI. rendű alperesek marasztalására tekintettel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének az I. és II. rendű felpereseket a II-VI. rendű alperes részére perköltségben marasztaló

rendelkezéseit mellőzte. Az elsőfokú bíróság a 6.487.788 Ft pertárgyérték alapulvételével a pernyertesség-pervesztesség arányát 30-70 %-ban határozta meg. A Fővárosi Ítéltábla az alperesek marasztalását 85.000 Ft-tal emelte fel, ez azonban a 30-70 %-os pernyertesség-pervesztességi arányon nem változtatott, mivel a pertárgy értékét nem a leszállított kereset szerinti 6.487.788 Ft, hanem a keresetlevélben meghatározott 6.564.130 Ft marasztalási összeg alapulvételével kellett meghatározni.

A felperesek fellebbezése nagyrészt eredményre vezetett, ezért a másodfokú bíróság a Pp. 81. § (2) bekezdése alapján az alperesek javára másodfokú perköltséget nem állapított meg. A fellebbezés során az I. rendű felperes illetékfeljegyzési jogban részesült, a II. rendű felperes pedig 30.800 Ft illetéket rótt le. A másodfokú bíróság azonban megállapította, hogy a fellebbezés egyrészt a kártérítés mértékének a felemelésére irányult, e körben a fellebbezési illeték alapja 171.843 Ft volt. A fellebbezés ezen túlmenően azonban II-VI. rendű alperesek marasztalására is irányult, e körben a fellebbezési illeték alapja az első fokon megítélt 4.487.836 Ft tőkeösszeg. A felperesi jogutódok kártérítési igénye egymás közt egyenlő arányú volt, így a lerovandó illeték is fele-fele arányban terhelte őket. Erre tekintettel kötelezte a másodfokú bíróság a II. rendű felperest, hogy leletezés terhe mellett rójon le 8 napon belül további 155.600 Ft fellebbezési illetéket.

A per kártérítésre irányult és a felperesek fellebbezése túlnyomó részt alapos volt, ezért a Pp. 81. § (2) bekezdése alapján kötelezte az alpereseket a felperesek teljes perköltségének megfizetésére. A felperesek másodfokú eljárásban felmerült perköltsége az őket képviselő ügyvéd munkadíja a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 2. § (1) bekezdés a) pontja és a 3. § (5) bekezdése alapján. Az ügyvédi munkadíj a fellebbezéshez csatolt megbízási szerződés alapján 130.000 Ft + ÁFA összeg volt, amely a felperesek javára egyenlő arányban, azaz fejenként 65.000 Ft + ÁFA összegben jár. A II. rendű felperesnek felmerült továbbá 186.400 Ft másodfokú perköltsége, amely az általa lerótt és leletezés terhe mellett lerovandó illetékből áll. A felperesek javára megítélt másodfokú perköltséget az alpereseknek - a Ptk. 344. § (1) bekezdése szerinti egyetemleges marasztalásukra tekintettel - egyetemlegesen kell megfizetniük. Az I. rendű felperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési illetéket az alperesek a Pp. 81. § (2) bekezdése, valamint a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján egyetemlegesen kötelesek megfizetni a Magyar Államnak az állami adóhatóság külön felhívására.

Budapest, 2016. szeptember 21.

. Pestovics Ilona s.k.
a tanács elnöke

Dr. Darákné dr. Nagy Szilvia s.k.
előadó bíró

Dr. Bicskei Ildikó s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:
tisztviselő