

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Kiss Klára ügyvéd által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek a dr. Soós B. Tibor ügyvéd által képviselt I.rendű alperes neve (I.r. alperes címe) I. rendű, II.rendű alperes neve (II. r. alperes címe) II. rendű, III.rendű alperes neve (III. r. alperes címe) III. rendű alperesek ellen kártérítés megfizetése iránt indított perében - amely perbe a dr. Márton László jogtanácsos által képviselt Alperesi beavatkozó (alperesi beavatkozó címe) az alperesek pernyertességének az előmozdítása végett beavatkozott - a Fővárosi Törvényszék a 2016. március 8-án kelt 2.KP.22.333/2010/152. szám alatt kiegészített, 2016. január 14-én kelt 2. KP.22.333/2010/146. számú ítélete ellen a felperes által 148. és 153. szám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, megfellebbezett rendelkezését részben megváltoztatja, és az I. rendű és III. rendű alperesek terhére megállapított marasztalási összeget 2.137.443.- (kétmillió-százharminchétezer-négyszáznegyvenhárom) Ft-ra, és ebből 969.243.- (kilencszázhatvankilencezer-kétszáznegyvenhárom) Ft után 2010. április 16. napjától 2013. június 30. napjáig a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes, 2013. július 1. napjától a kifizetésig a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatára, míg 1.168.200.- (egymillió-százhatvannyolcezer-kétszáz) Ft után 2010. szeptember 15. napjától 2013. június 30. napjáig a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes, 2013. július 1. napjától a kifizetésig a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatára felemeli, az I. és a III. rendű alperesek ügyvédi munkadíjban marasztalását mellőzi.

Kötelezi az I. rendű és III. rendű alpereseket egyetemlegesen, hogy a peres iratok között 33. sorszámmal Swiderski Igazságügyi Mérnök Szakértői Iroda szakvéleménye 10. számú mellékletében szereplő, az építési engedélyezési terv C-C metszet tervlapjának a rejtett eresze vonatkozó részletén körrel jelölt építményrészen építsenek 80 cm magas téglafalat 30 napon belül.

A másodfokú bíróság a felperesnek az I. rendű, a II. rendű és a III. rendű alperesek mint egyetemleges jogosultak javára szóló ügyvédi munkadíjban marasztalást mellőzi, és kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a II. rendű alperesnek 148.340.- (száznegyvennyolcezer-háromszáznegyven) Ft+ÁFA, az I. rendű és III. rendű alpereseknek - mint egyetemleges jogosultaknak - 55.860.- (ötvenötezer-nyolcszázhatvan) Ft+ÁFA ügyvédi munkadíját.

Kötelezi az I. és III. rendű alpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 15 nap alatt 151.080.- (százötvenegyezer-nyolcvan) Ft elsőfokú rész költséget.

Kötelezi a másodfokú bíróság a felperest, hogy fizessen meg az államnak külön felhívásra 711.000.- (hétszáztizenegezer) Ft, az I. és III. rendű alperesek egyetemlegesen 189.000.-

(száznolcvankilencezer) Ft kereseti illetéket.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a másodfokú bíróság a felperest, hogy fizessen meg az I. és III. rendű alpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak 15 nap alatt 5.600.- (ötezer-hatszáz) Ft+áfa fellebbezési eljárási költséget.

A felperes 358.100.- (háromszázötvennyolcezer-egyszáz) Ft, az I. rendű és III. rendű alperesek egyetemlegesen 210.300.- (kétszáz tízezer-háromszáz) Ft le nem rótt fellebbezési illetéket kötelesek megfizetni az államnak külön felhívásra.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság egyetemlegesen kötelezte az I., és III. rendű alpereseket, hogy fizessenek meg a felperesnek 15 nap 109.241 Ft-ot és ennek 2010. április 16-tól járó kamatát, továbbá 10.000 Ft + áfa ügyvédi munkadíjat. Az I. és a III. rendű alperesek egyetemlegesen kötelesek - az ítélet jogerőre emelkedésétől számított 30 nap alatt - a Z. u. 63. szám alatti ingatlanukon a felépítményük felperessel határos oldalfalán a keresztetű felperes felé eső lejtése végén az attika csatorna horganylemez borítást kicseréli, így egy vízzáró csatornarendszert kialakítani, továbbá az attika csatornát a 61/A/1. alatti terveknek megfelelően hibás teljesítés nélkül megépíteni.

Kötelesek az I. és III. rendű alperesek egyetemlegesen a telekhatáron álló felperesi oromfal tövében épített járdát elbontani és kötelesek tűrni, hogy a felperes által bejelentett időpontban a felperes az oromfalat levakolja és annak tövében 40 cm széles vízelvezető járdát építsen.

Az ezt meghaladó keresetet az elsőfokú bíróság elutasította.

Kötelezte a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az I-II-III. rendű alpereseknek - mint egyetemleges jogosultaknak - 663.550 Ft ügyvédi munkadíjat, a beavatkozónak - a kiegészítő ítéletben írtak szerint- 50.000 Ft perköltséget, míg a beavatkozó ezt meghaladó perköltségigényét elutasította.

Köteles a felperes megfizetni az államnak külön felhívásra 406.600 Ft kereseti illetéket.

Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában rögzítette, hogy a peres felek ingatlanai egymással határosak. A felperesi ingatlan a kerület, Z. u. 61. szám alatti házas ingatlan, amelyen a felépítmény egy fordított „L” alakú épület. Ennek az utcafrontján egy kétszobás, nyeregtetős, az utcával párhuzamosan kialakított lakás helyezkedik el. A telek mélysége felé haladva az utcai lakást követően egy üvegtetős részt építettek, ezt követi egy garzonlakás, majd pedig egy alapincézett magasföldszintes toldalék, amely egy lakást és egy szuterén helyiségcsoportot foglal magában. Az utcafronti lakás, illetve az üvegtetős tároló, továbbá a garzonlakás és az alapincézett földszintes toldalék eltérő magasságú, a szomszéd felé lejtő félnyeregtő kialakítású. Az épület alperesi ingatlan felé eső oromfala a telekhatárra épült és vakolat nélküli.

A felperes az ingatlanát bérbeadás útján hasznosítja, különböző építőipari cégeknek munkásszállás céljára adja ki.

Az utcafronti lakás és a garzonlakás az 1920-as években épült, vízszintes falszigetelése papír alapú bitumenes lemez, amely mára már elvesztette szigetelőképességét. Az utcafronti lakás falazatán régebbi és újabb keletű átlós és függőleges repedések vannak, a mennyezeti vakolata pedig egyes részeken megereszkedett. A lakásnak az alperesi ingatlan felőli oldalfala nedves, a parketta is vizes és korhadásnak is indult. Az alperesi ingatlan felőli oldalfalon tapasztalt nedvesedés már részben

kiszáradt és a vizesedés határérték alatti.

2003-2004-ben a régi alperesi épület fürdőszobájában csőtörés volt, emiatt a felperesi üvegtető épületrésznek az alperesi oldalról határolt szakaszai, továbbá az utcafronti lakás is beázott.

A magasföldszintes épületrész az alperesi telken építménnyel nem határolt. Ennek a félnyeregűtetős oromfala vakolatlan téglafal. Az oromfal vízszintes falszigetelése a talajszinttől mintegy 1 m magasságban húzódik. Az I. és III. rendű alperesek ezen oromfal elé egy 37 cm széles vízvezető járdát építettek, ami maradék építési anyagokból, házilagos kivitelezésben készült. A határvonaltól, azaz az oromfaltól körülbelül 40 cm-re 8 db tuja van. A magasföldszinti lakásban lévő fürdőszoba mennyezete repedezett és két csempesor kidudorodik a fal síkjából. Az alatta elhelyezkedő szuterén helyiségcsoportban pedig a sarkokban penészedés jelent meg.

A felperesi felépítményt tehát részlegesen az alperesi épület határolja. Ez utóbbi homloksíkja az utcavonalra, illetve közvetlenül a telekvonalra épült, résmentesen a felperesi épület telekre benyúló része mellé. Az alperesi épület a felperesi garzonlakás mélységéig tart és pincével rendelkezik.

Az alperesek 2008-ban az ingatlanon állt régi épületet a pince földszintjéig visszabontották, helyette egy új épületet emeltek, ami 1 m-rel hosszabb lett. A kivitelezést 2010-ben fejezték be.

Az építkezés során a felperes felé eső oldalon 2 kéményt és az alapokon túlnyúló kéményalapot alakítottak ki. Az alperesek a földem készítésekor a felperes felé eső oldalon zsáuzást nem használtak, a betont a felperesi ház oldalfala támasztotta meg. Ezt a betont később az alperesek, mintegy 10-15 cm mélységben feltörték, bitument folyattak a helyére, amit később kiszedtek. A felperesi épület falazatát 1-1,2 m magasságban levakolták és arra kátránylemezt ragasztottak. A munkák során használt technológiai víz a felperesi falon átmeneti nedvesedést okozott, a vizet a kátránypapír bezárta a falba.

Az elsőfokú bíróság azt állapította meg, hogy erre a kárra a beavatkozó 2009 januárjában mindösszesen 395.000 Ft kártérítést fizetett ki a felperes részére.

Az alperesi épület padlósíkja 50 cm-rel magasabb a felperesi lakás padlószintjénél.

Az alperesi építkezés a felperes utcafronti lakásában szerkezeti repedéseket okozott. Az alperesi utcafronti épületrész nyeregűtetős része magasabb, mint a felperesi épületrész nyeregűtetős része. Ez a tető csak az épület egy részét fedi, azzal egybeépítve alakítottak ki egy kontyolt keresztetűtetőt. A kontyolt keresztetűtető a felperesi üvegtető és garzonlakás építményrészénél az oldalfalakra lejt, a lejtés végén attikacsatornát alakítottak ki. Az attikacsatorna oldalfala egy palló, erre került a bádorgorítás. Mindezek eredményeként a felperesi oldalfal ázik, az utcafronti lakás kisházja, plafonja és az oldala is vízfoltos. Az attika csatorna helytelen kialakításának eredményeként a garzonlakásban is nedvesedés tapasztalható. Az utcafronti lakás és a garzon nedvesedése az elsőfokú bíróság álláspontja szerint 75%-ban a felperesi épület korára vezethető vissza, míg 25%-ban az alperesi építkezésnek tudható be. Az alperesek ugyanis az építkezés során a pinceföldem helytelen megépítésével és a betonozással többlet vízterhelésnek tették ki a felperesi építményrész utcafronti lakását.

A két ingatlan közötti telekvonalon egy hullámpala és egy betonlábazatú drótfonatos kerítés is állt. A per alatt a felperes a hullámpala kerítést elbontotta, az alperes pedig egy betonfalú kerítést emelt.

A felperes kérelmére előzetes bizonyítási eljárás volt folyamatban, amelyben 2010. január 26-án terjesztette elő az ott kirendelt Poles János szakértő véleményét. Ekkor még fennálló állapotként azt rögzítette, hogy az alperesi épület vakolatlan, befejezetlen. Vizsgálatának az eredményeként rögzítette a szakértő azt is, hogy a felperesi épület vizesedését, a falak repedését az alperesi építkezés okozta.

Ilyen előzmények után a felperes keresetében kérte, hogy a bíróság egyetemlegesen marasztalja az alpereseket 6.776.136 Ft-ban.

Követelése összecszerűségét akként részletezte, hogy a vizesedés és repedések miatti javítás költsége 2.185.114 Ft, a palakerítés helyreállítási költsége 25.400 Ft, míg az üvegtető rongálás miatt szükséges javítási munkák ellenértéke 109.241 Ft. A tűzfalak lezáratlansága miatt 150.000 Ft összegű kár érte.

Elmaradt haszon címén kérte az alperesek egyetemleges marasztalását 3.731.208 Ft-ban, ami elmaradt bérleti díj volt. E körben hivatkozott a J-É Kft. és az A Kft-vel kötött bérleti szerződésre.

Állította a felperes, hogy az őt ért vagyoni hátrány kiküszöbölésére 575.173 Ft-ot költött, amelynek megtérítésére szintén kérte az alperesek kötelezését. Ez a költség akként merült fel, hogy a vizes szobában többletfűtést kellett kialakítani, amit villanyradiátorral, illetve egy kandallóval oldott meg. Kérte a felperes, hogy kötelezze a bíróság egyetemlegesen az alpereseket a csatlakozó tűzfalak szakszerű megépítésére, valamint az épület mögötti tuják eltávolítására.

Kérte az alperesek annak tűrésére kötelezését is, hogy a lakóépületének a hátsó oromfalát bevakolhassa és mellette egy vízelevező járdát építsen.

Az I., II. és III. rendű alperesek a szakvélemény beszerzése után pontosított ellenkérelmükben a kereset nagyobb részben történő elutasítását kérték, utaltak arra, hogy a felperesi lakóépület kora és állapota miatt nem mellőzhető a kármegosztás alkalmazása, míg az elmaradt haszon vonatkozásában teljes elutasításra irányult az ellenkérelmük. Az I. és III. rendű alperes vállalta az attika csatorna megfelelő javítását, valamint feltételekkel hozzájárultak ahhoz is, hogy a felperes az oromfal vakolását és a járda építését ingatlanukon elvégezze, továbbá nem elleneztek a tuják eltávolítását sem.

A beavatkozó előadta, hogy a felperes részére az alperesi biztosítási szerződés alapján kártérítésként 395.000 Ft-ot kifizetett. Kiemelte, hogy a felperesi épület hibái javarészt annak korából adódnak és hogy a javítási költségeket avultatni kell.

A lefolytatott bizonyítás eredményeként az elsőfokú bíróság arra a megállapításra jutott, hogy a kereset részben alapos.

A felperesi igény elbírálásakor figyelemmel volt a régi Ptk. 339. § (1) bekezdésére, az új Ptk. 5:25.§ (2) bekezdésére, továbbá az OTÉK 57. § (1) bekezdésére és 35. § (1) és (7) bekezdésére.

A rendelkezésre álló bizonyítékok közül a Swiderski-féle szakvéleményt tartotta alkalmasnak arra, hogy a per elbírálásának alapjául szolgáljon.

Poles János szakvéleményével kapcsolatosan kiemelte, hogy annak módszertana alapvetően idegen hibás volt. Az elsőfokú bíróság megítélése szerint Poles János szakértő szakvéleménye egyoldalú, csak az alperesi oldalon felmerült körülményeket vizsgálta, magát a felperesi épületet nem is értékelte megfelelően. A felperesi építmény vizesedését tévesen folyamatosnak tekintette és ebből az épület alámosódását, süllyedését állapította meg. Ez a megállapítása viszont ellentmond a perben ugyancsak beszerzett Swiderski-féle és az Igazságügyi Műszaki Szakértői Testület véleményének, akik csupán egyszeri átmeneti vizesedést rögzítettek. Az elsőfokú bíróság nézete szerint Poles János szakértő keverte a tűzfal és az oromfal fogalmát is. Elfogadhatatlannak ítélte az elsőfokú bíróság, hogy a falra helyezett kátránypapír a víz alperes felé történő kipárolgását megakadályozná. Téves Poles Jánosnak az a megállapítása is ami szerint a felperesi szigetelés tönkremenetelének nincs jelentősége.

Az Igazságügyi Műszaki Szakértői Testület szakvéleményét ellentmondásosnak találta, ugyanis a szakvéleményben az szerepel, hogy a felperesi ingatlan nedvesedésének „alapvető oka” a szigeteletlenség, míg a későbbiekben a testület azt rögzíti, hogy „a másik alapvető ok” a tűzfalak lezáratlansága. Márpedig a tűzfal lezáratlansága miatti ázás - az elsőfokú bíróság szerint - értelmezhetetlen. A testületnek a kátránypapírral kapcsolatos - egyébként Poles János szakértővel egyező - álláspontja pedig elfogadhatatlan, a tűzfalak közötti beázás csak akkor okozhat a felperesnél nedvesedést, ha az a kátránypapíron átszivárog, ami viszont kizárt.

Mindezekkel szemben a Swiderski-féle szakvélemény összefüggő, logikus és teljes körű, mind a két

építményt vizsgálta a szakértő, az okokat feltárta, és még magyarázó vázrajzot is készített. Azt állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy ez utóbbi szakvélemény „mérnöki szempontból is magas szintű munkának tekinthető”. Ennek megfelelően az elsőfokú bíróság a kereset elbírálásakor döntését túlnyomórészt a Swiderski-féle szakvéleményre alapította.

A vizesedés okaként arra a megállapításra jutott, hogy az ½ részben a felperesi épület előregedése, míg ½ részben az alperesi építkezés folytán alakult ki. Nem eshet azonban az alperesek terhére a bontás és építkezés között történt beázás, mert a felperesi fal nem felelt meg az OTÉK 35. §-ának, továbbá 57. §-ának, azaz annak a jogszabályi követelménynek, ami szerint önállóan is ellenállónak kell lennie az épületszerkezetnek a vizesedéssel szemben. Ezért az alperes felől jövő vizesedés miatti kárt a felek között ketté kellett osztani. A felperes terhére esik a károk 50%-a az épület kora miatt, 25%-a pedig „az építkezés során történő nyitottságból eredően”. Az alperesek terhére esik ennek folytán a kár 25%-a, ami a szabálytalan építkezés miatti technológiai víz és annak kátránypapírral történő falba zárása miatt keletkezett. Mindezek alapján tehát a vizes fal vakolatcseréje kapcsán a felperes 167.150 Ft-ra jogosult.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a parketta károsodása nem hozható okozati összefüggésbe az alperesi építkezéssel, ugyanis a Swiderski-féle szakvélemény 23. oldala szerint a felperesi ingatlanban az alperesi padlóvonal alatti részen az alperesi épülettől távol eső fal is nedves, ez pedig az alperesi építkezéstől független felhúzódó falnedvesedés. Megjegyezte az elsőfokú bíróság, hogy szabálytalan az utcai esővíz elvezetése is.

A felperesi lakóépületen kialakult falrepedések - az elsőfokú ítélet megállapítása szerint - a talajmozgásokra, illetve az épület építéstechnológiai hibájára vezethetőek vissza. Az épület valamennyi falán jelentkezik repedés, ezek kialakulását illetően a szakvélemények megállapításai azonban ellentmondásosak. Mindössze az állapítható meg, hogy vannak az alperesi építkezést megelőzően keletkezett repedések, amit a Poles-féle szakvélemény régi repedéseként rögzít. A testületi szakvélemény ezzel kapcsolatos megállapítása csupán egy feltételezés, tehát az, hogy az alperesi építkezéssel okozati összefüggésben alakult ki a repedések egy része, ténybelileg nem alátámasztott. Az elsőfokú bíróság mindezek alapján a repedés okaként a felperesi épület korát és szigeteteletlenségét jelölte meg. Mindezek mellett azonban a határoló oldalfalon az alperesi építkezés közrehatása is megállapítható, ezért az ezzel kapcsolatos kár összeget 80-20%-os arányban - az alperesekre terhesebben - osztotta meg. Ennek megfelelően a határos építmény három szobája, plusz az üvegtetős rész vonatkozásában a repedések javítási költségeiből az alperesek terhére 194.890 Ft esik.

A magasföldszintes épületrész és a szuterénhelyiségek vonatkozásában az elsőfokú bíróság a keresetet alaptalannak találta. A felperesi építmény oromfala ugyanis nincs szigetelve és vakolva, így ez már önmagában is nedvesedést okoz. A szigetelés és a vakolat hiánya következtében ez az épületszerkezet nem felel meg annak a követelménynek, hogy a nedvesedésnek ellenálló legyen, ezért pedig a felperes az ezzel okozati függésben felmerült károk megtérítését nem igényelheti alappal az alperesektől. Az tény, hogy az Igazságügyi Műszaki Szakértői Testület és Poles János szakértő is a vizesedés okaként a fal melletti silt elhelyezését, illetve a telekfeltöltés oldalszigetelés nélküliségét jelölte meg. Sem a testület, sem Poles szakértő nem vizsgált azonban meg minden, ebből a szempontból lényeges tényezőt. Alaptalan azért is az e vonatkozásban előterjesztett kereset, mert Satori szakértő az alperesi közrehatást 100%-ról 25%-ra csökkentette, de a szigetelés milyenségéről még csak nem is nyilatkozott, ennél fogva az ezzel kapcsolatos szakértői nyilatkozata is alaptalan. Egyebekben pedig a Poles-féle szakvélemény megállapításai a per során meghaladottá váltak, a további bizonyítás megállapításai ugyanis az abban rögzített megállapításokat

megdöntötték.

Az attika csatorna hibái, az ezzel kapcsolatos nedvesedés a garzonlakás oldalfalát és a plafonját érinti. Satori Sándor szakértő a 125. sorszám alatti tárgyalási jegyzőkönyv 5. oldalán rögzített nyilatkozata szerint az ezzel kapcsolatos felperesi igény megalapozott. A felperes bizonyította, hogy e körben 150.000 Ft kára merült fel, amelynek megfizetésére az alperesek kötelesek.

A felperesnek a kárenyhítéssel kapcsolatos költségei vonatkozásában az elsőfokú bíróság mindenekelőtt azt vizsgálta, hogy az alperesi építkezés során az aljzatbeton mikor készült el. A rendelkezésre álló fotók alapján arra a megállapításra jutott, hogy 2008. július 27-e és augusztus 29-e között készült el az aljzatbetonozás, ezért a kárenyhítéssel kapcsolatos igények vonatkozásában a 2008 augusztustól kezdődő hat hónapot vette figyelembe.

2008 októberére a felperes számlát nem csatolt, 2008 novemberére rendelkezésre áll egy 5.317 Ft-os gázzsámla és egy 1.835 Ft-os villanyszámla, míg 2008 decemberére szintén nem csatolt számlát a felperes. 2009 januárjában egy 39.207 Ft-os gázzsámla került csatolásra, 2009 februárjára pedig sem villany- sem gázzsámlát nem csatolt a felperes, csupán csak tv, illetve díjbeszedő számlákat, amelyeknek viszont nincs köze a perbeli igényhez. A rendelkezésre álló fotókon, Poles János szakértő szakvéleményének az elején található fotón egyértelműen látszik, hogy a felperesi épület hóval fedett, míg az alperesi épület nem. Ebből az elsőfokú bíróság arra a következtetésre jutott, hogy a felperesi épület télen fűtetlen volt. Mindezek alapján úgy ítélte meg, hogy az ezzel kapcsolatos kereset alaptalan.

Az elmaradt haszon körében rendelkezésre állt F. B. tanú vallomása, ami azonban nem bizonyította a felperes által állított elmaradt hasznót. A felperes saját kimutatása szerint sem volt 100%-os az épületek kihasználtsága, így az elmaradt haszon objektív ténybeli alapja hiányzott. A becsatolt hirdetési számlákat pedig a felperes határidőn túl csatolta az iratokhoz, ezért azokat az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta.

Az üvegház károsodását maguk az alperesek sem vitatták, ezért e körben őket 150.000 Ft kártérítés terheli.

Az alpereseket terhelő kártérítés teljes összege tehát 512.040 Ft, a biztosító által kifizetett összeg 77%-a az avultatás nélküli kár összege, ezért a felperes csupán a rendelkező részben meghatározott összegre jogosult, míg egyebekben a kerestet mint alaptalant elutasította az elsőfokú bíróság.

Az oromfal vakolás, illetve a vízelvezető járda építésének a tűrésére kötelezés iránti kereset alapos volt, ezeknek a munkáknak az elvégzése a felperesi ingatlan állagmegóvásához nélkülözhetetlen. Tény, hogy a járdaépítés túlmegy a szomszédjogokon, de kivételesen, mérlegelés alapján mégis indokolt ennek tűrésére kötelezni az alpereseket.

A fásszárú növények eltávolításával kapcsolatos kereset körében utalt az elsőfokú bíróság az OTÉK 35. § (7) bekezdésére, valamint a PK3. számú állásfoglalására, és ezek alapján kötelezte az alpereseket a tuják eltávolítására.

Az alperesek kiépítették a peres iratok közt 61/A/1. alatti tervek szerint az attika csatornát, de a felperesi épületrész ennek ellenére mégis ázik. Ebből viszont az következik, hogy a kialakítás hibás volt, ezért a bíróság kötelezte az alpereseket a hibátlan kivitelezés elvégzésére.

A kerítésépítéssel kapcsolatos alperesi igényt, mint megalapozatlant el kellett utasítani, ugyanis a felperesi palakerítés önhatalmú építkezés volt, mivel ez az oldalkerítés az alperesek oldalderítése, ezért az ezzel kapcsolatosan előterjesztett kárigény is alaptalan.

Az alperesek a régi Ptk. 301. § (1) bekezdése alapján kötelesek a marasztalási összeg után a

törvényes kamatok megfizetésére.

A II. rendű alperessel szembeni keresetet az elsőfokú bíróság, mint alaptalant elutasította.

A perköltségről a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján rendelkezett.

Az ítélet elleni fellebbezésében a felperes az elsőfokú bíróság ítéletének a részbeni megváltoztatását és az I., és III. rendű alperesek keresete szerinti marasztalását, vagy az elsőfokú bíróság ítéletének a hatályon kívül helyezését kérte.

Fellebbezési kérelme indoklásában mindenekelőtt arra hivatkozott, hogy a per elbírálásakor nem mellőzhető Poles János szakértő szakvéleménye. A szakértő minden körülményt vizsgált és kizárta az alperesi építkezésen túli egyéb okok közrehatását a kár bekövetkeztében. E vonatkozásban egyértelmű szakértői nyilatkozatot rögzít a 2011. április 15-i tárgyalási jegyzőkönyv. Mindezek mellett a 98. szám alatti tárgyalási jegyzőkönyvben Poles János és Satori Sándor egybehangzó nyilatkozatot tettek a vonatkozásban, hogy a felperesi ingatlan falazatát felülről jövő durva vízhatás érte. Az igazságügyi műszaki szakértői testület szakvéleménye nem dönti meg az e körben tett szakértői megállapításokat. A Swiderski-féle szakvélemény folyamatos nedvesedést okozó hatásokat részletez, annak 24. oldalán, tehát nem egyszeri esetről, hanem egy folyamatról van szó a beázást, illetve a vízhatást illetően. Poles János szakértő 2010 januárban látta az ingatlanokat, míg Swiderski szakértő és a szakértői testület sokkal később tartott ott helyszíni szemlét, így az eredeti állapotot illetően Poles János szakértőnek volt közvetlen tapasztalata, ezért az e körben tett megállapításai értelemszerűen nem mellőzhetőek. Téves az elsőfokú bíróságnak az a megállapítása is, hogy Poles János keverné az oromfal és a tűzfal fogalmát és e körben hivatkozott a felperes fellebbezésében az OTÉK 92. pontjára. Poles János szakértő szakvéleményét nem haladta túl a későbbi bizonyítás, ugyanis a kátránypapír felragasztásával, a falszigetelés feltárásával, illetve a Swiderski szakértő által végzett mérésekkel összefüggésben azok ismeretében Poles János a perben 2015. január 26-i tárgyaláson nyilatkozott és a szakvéleményében foglaltakat fenntartotta. Azt, hogy a felperesi felépítmény régi falszigetelése tönkrement, az Igazságügyi Műszaki Szakértői Testület csupán a szakmai tapasztalatok alapján csupán vélelmezte, de tudományos módon a szigetelést nem vizsgálta meg. Mindezeket túl az elsőfokú bíróság alaptalanul hagyta figyelmen kívül a Swiderski-féle szakvélemény azon megállapítását is, hogy az alperesi utólagos falszigetelés bezárta a vizet a falazatba, ami ennek folytán csupán a felperesi szoba falán keresztül tudott távozni.

Az utcafronti épület, az üvegtető rész és a garzonlakás nedvesedését illetően az elsőfokú bíróság kellő alap nélkül hivatkozott az OTÉK-ra, ugyanis a felperesi lakóépület jóval az OTÉK hatálybalépése előtt épült, így arra nyilvánvalóan az OTÉK szabályai nem vonatkozhatnak. Figyelmen kívül hagyta az elsőfokú bíróság az építésügyi hatósági szemle alkalmával 2008-ban rögzített, mintegy 150 cm magas vizesedés tényét, a Poles János-féle szakvéleménybe 2010 januárban rögzített 90 cm magasságú vizesedést, a Swiderski-féle szakvéleményben 2012-ben rögzített körülbelül 50 cm magas vizesedést, így figyelmen kívül maradt annak a ténynek is az értékelése, hogy 2013-ban az Igazságügyi Műszaki Szakértői Testület már azt állapította meg, hogy az utcafronti épület fala kiszáradt. Miután egybehangzóak voltak a vonatkozásban a szakvélemények, hogy a nedvesedés felülről jött, ennek következtében az előregedett szigetelés közrehatása teljes egészében kizárható. Téves az elsőfokú bíróság álláspontja a tűzfalak hibás lezárása miatti ázással kapcsolatban. E körben úgy nyilatkozott a felperes, hogy elfogadja az elsőfokú bíróság számításait kármegosztás nélkül (191.008 Ft, 90.805 Ft, 386.790 Ft, 150.000 Ft).

Nem helytálló - a fellebbezésben kifejtettek szerint - az elsőfokú bíróságnak a parketta károsodásával kapcsolatos álláspontja. Az érintett nedves falak az alperesi épület falával szomszédos falra merőlegesek és abból indulnak ki. Így pedig nyilvánvalóan kapcsolódnak az extra vízterhelést kapott falazathoz. E körben a követelése összegét 367.406 Ft-ban jelölte meg.

A falrepedésekkel kapcsolatosan szintén elfogadta a felperes fellebbezésében az elsőfokú bíróság által számított összegeket kármegosztás nélkül, így e vonatkozásban kereseti igénye 243.612 Ft volt. A mennyezet belógásával kapcsolatos hibát mind a három szakvélemény rögzíti, így tehát az elsőfokú bíróság ezzel kapcsolatos elutasító rendelkezése is alaptalan, ezért fenntartotta, hogy az utcafronti ház két szobájának a javítási költségként 274.808 Ft-ra tart igényt.

Az tény, hogy a magasföldszinti és szuterén lakások határoló falfelülete hiányos vakolású. A Poles-féle szakvéleményből megállapítható, hogy ehhez a hiányos vakolatú falhoz támasztották az alperesek az építési anyagot. Ezen hiányos vakolatú falfelületnél ültettek 8 db tuját, amit rendszeresen locsoltak. Ennek eredményeként a 493.631 Ft javítási költséget az alperesek kötelesek viselni.

Tehát a felperes az összes helyreállítási költséggel kapcsolatos igényét a fellebbezésben 2.198.061 Ft-ban jelölte meg.

A kárenyhítéssel kapcsolatos igénye vonatkozásában azt nem vitatta, hogy 2008 augusztusában készült el a betonozás, ekkor volt a felperesi építményt érő nagyméretű vizesedés. A felperesi követelés kizárólag az utcafronti épület gáz- és villanyköltségeinek az alperesi épülettel szomszédos két szobára eső hányadát tartalmazza, ami a teljes költség 41%-a. Az, hogy a felperesi épület tetőzetén nem olvadt el a hó, azért van, mert a tetőtér nincs beépítve, míg az alperesnél a tetőtér is beépített, tehát lakásként funkcionál. Téves a Swiderski-féle szakvélemény fűtetlenséggel és szellőztelenséggel kapcsolatos megállapítása. Magát a fűtetlenséget a szakvélemény mérési eredményei cáfolják, ami a szakvélemény 7. számú mellékletében került rögzítésre. Mindezek folytán fenntartotta, hogy a vagyoni hátrány kiküszöbölésére fordított 575.173 Ft-ban kéri az I. és III. rendű alperesek egyetemleges marasztalását.

Ami az elmaradt hasznót illeti, e körben a tényállás pontosításaképpen rögzítette, hogy a 2007-2008-as években a garzont, a szuterént és a magasföldszinti lakást a felperes használta 2008 őszéig. 2009-ben és 2010-ben megtörtént a fenti ingatlanrészek felújítása és 2011-től ismételten bérbeadás útján kívánta azt hasznosítani. A J-É. Kft. 2006-ban a vizesedés miatt felmondta a bérleti szerződést, a Kft. csak két év múlva, 2008-ban került felszámolás alá, így alaptalan az alpereseknek a cég felszámolásával kapcsolatos hivatkozása. Nyilvánvaló, hogy a 2008-ban indult felszámolás és a 2004-2006. közötti szerződés között összefüggés nem lehet.

Az A. Kft. 2009-ben bérelte az ingatlant és 2012-ben indult meg végelszámolása, tehát ennek a ténynek szintén nincs köze a bérbeadáshoz, a bérleti jogviszonyhoz, illetve annak megszűnéséhez. 2008-ban a felperes az ázott ingatlanrészeket helyreállította, ezt követően tudta azokat 2009-ben az A. Kft.-nek bérbe adni. A Kft. mintegy fél év után felmondta a bérleti szerződést, ugyanis ennyi idő után ismét láthatóvá váltak a beázási nyomok. Az, hogy mind a J-É Kft. mind az A. Kft. megszűnt, nem jelenti azt, hogy megghiúsult volna az ingatlanrészek bérbeadása, ugyanis megszűnésük után változatlan személyi összetétellel újabb építőipari cégek alakultak, akik bérbe vették volna az ingatlant, hogyha az hibátlan állapotban van. Ennek megfelelően tehát 3.731.208 Ft-ban kérte az I. és a III. rendű alperesek egyetemleges marasztalását.

Kiemelte, hogy a helyreállítási költség avultatásának szükségessége a perben bizonyítatlan maradt, ugyanis Satori Sándor szakértő erre a felvetésre lényegében nem is nyilatkozott.

Sérelmezte a felperes fellebbezésében, hogy az attika csatornát érintően az elsőfokú bíróság nem rendelkezett a Swiderski-féle szakvélemény szerint szükséges 80 cm magas téglafal megépítéséről. A peres iratok között 61/A/1. alatti terv, csupán egy bádогоzási terv, az a szakvélemény szerint szükséges téglafalat nem tartalmazza. A fal hiányában az alperesi ingatlanról lecsúszó hó ellen nincs védelme a felperesi ingatlandnak, és a rejtett csatornát továbbra is a felperesi tűzfal tartja. Ez az állapot pedig sérti az OTÉK 50. § (2) bekezdés a) pontját és tűzvédelmi szempontból is szabálytalan.

Nehezményezte, hogy az elsőfokú bíróság nem folytatta le a felperes által felajánlott Poles János és Satori Sándor szakértők ismételte együttes meghallgatásával kapcsolatos bizonyítási indítvány

alapján az eljárást, csupán Satori Sándor szakértőt hallgatta meg, aki a felperesre hátrányosabb szakvéleményt adott. Ennek folytán a szakvélemények Pp. 182. § (3) bekezdése szerinti hiányosságának a kiküszöbölése is elmaradt.

Az elsőfokú bíróság kiegészítő ítéletével szembeni fellebbezésében a felperes kérte, hogy a másodfokú bíróság mérsékelje a beavatkozó javára megállapított 50.000 Ft-os perköltséget, ugyanis az a beavatkozó eljárására figyelemmel indokolatlanul eltúlzott.

Az I. és III. rendű alperesek a fellebbezéssel szemben az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyását kérték.

A fellebbezés kisebb részben alapos.

Mindenekelőtt kiemeli a másodfokú bíróság, hogy nem osztotta a bizonyítékok mérlegelése körében az elsőfokú bíróság álláspontját.

Az kétségtelen, hogy a jogvita elbírálása érdekében nem volt mellőzhető a Pp. 177. § (1) bekezdése szerint a szakértő kirendelése. Tény az is, hogy a perben beszerzett három szakvélemény, illetve azok kiegészítése egymásnak ellentmond és az is egyértelműen megállapítható, hogy a Pp. 183. §-a szerinti eljárás lefolytatását követően is fennmaradtak az egyes szakkérdések vonatkozásában az ellentmondások. Ilyen esetben sincs azonban a bíróságnak lehetősége arra, hogy az egyes szakvélemények szakkérdéssel kapcsolatos álláspontját felülbírálja és a rendelkezésre álló szakvélemények közül az egyiket kiválasztva hozza meg ítéletét és így bírálja el a jogvitát. A bíróság ugyanis nem rendelkezik azzal a különleges szakértelemmel, ami a rendelkezésre álló több szakvélemény közül a helyes szakmai álláspontot tartalmazó vélemény kiválasztásához szükséges és nincs olyan egyéb peradat, ami valamelyik szakértői álláspont kétségtelen helyességét támasztaná alá. Ilyen esetben a bizonyítékok okszerű, a Pp. 206. § (1) bekezdése szerinti mérlegelésének az felel meg, ha a perben beszerzett szakvéleményekben az egyes különleges szakértelmet igénylő kérdések ellenmondásos megválaszolása esetén a Pp. 164. § (1) bekezdéséből kiindulva az ellentmondást a bíróság a bizonyításra köteles fél terhére értékeli.

Ezt szem előtt tartva tehát a másodfokú bíróság a felperesi fellebbezés elbírálása során a következőket vette figyelembe.

A felperes az utcafronti ház két szobája nedves vakolatának a leverése, lélegző vakolat helyreállítása, továbbá az üvegtetővel fedett helyiség homlokzati vakolatának helyreállítása és a helyreállítás utáni festés vonatkozásában elfogadta az elsőfokú bíróság ítéletének az összecszerző megállapítását azzal, hogy a kármegosztást indokolatlannak tartotta.

Az kétségtelen, hogy az elsőfokú bíróság ítéletéből egyértelműen nem állapítható meg, hogy e körben a felperes terhére az épület korán kívül még értékelt 25%-ot az elsőfokú bíróság mire alapította, ugyanis azt nem fejtette ki ítéletében, hogy „az építkezés során történő nyitottságból eredően” pontosan mit takar. A másodfokú bíróság a rendelkezésre álló szakvéleményekből azt tartotta megállapíthatónak, hogy míg Poles János szakértő álláspontja szerint kizárólag az alperesi építkezéssel okozati összefüggésben került sor a előzőekben rögzített felperesi épületrészek nedvesedésére, addig Swiderski szakértő 33. sorszám alatti szakvéleményében azt rögzítette, hogy a felperesi ingatlant ért vizesedés a rossz szigetelés miatt nem tud kiszáradni és az állagromlást az épület saját hibája okozta. A Műszaki Igazságügyi Szakértői Testület a felperesi épületen végzett feltárás alapján rögzítette a felperesi épület szigetelésének a hibáját és arra az álláspontra helyezkedett, hogy a szigetelés előregedése a vizesedés alapvető oka. A 98. sorszám alatti tárgyalási jegyzőkönyvben rögzítettek szerint Satori Sándor szakértő (a Műszaki Igazságügyi Szakértői Testület részéről járt el a tárgyalásokon) és Poles János szakértő fenntartották egyrészt a Testület véleményében foglaltakat, illetve a Poles János korábbi, az 1/F/9., és 10/F/1. alatt csatolt szakvéleményében foglaltakat. Ebből az következik, a felperes nem bizonyította azt az állítását,

hogy a lakóépület egyes részei kizárólag az alperesek építkezésével okozati összefüggésben nedvesedtek át olyan szinten, hogy a fellebbezési eljárásban már nem vitatott javítási költségekkel állíthatók csak helyre. Mindezeket értékelve a másodfokú bíróság mind Poles János szakértő szakvéleménye, mind a Swidelski-féle 33. sorszám alatti szakvélemény, mind a Műszaki Igazságügyi Szakértői Testület 84. sorszám alatti szakvéleménye és a szakértők 98. szám alatti tárgyalási jegyzőkönyvben, továbbá Satori Sándor 125. sorszám alatti tárgyalási jegyzőkönyvben rögzített nyilatkozatára tekintettel arra az álláspontra helyezkedett, hogy a felperesi lakóépület nedvesedése kapcsán a helyreállításhoz szükséges költség 50%-a az alperesi építkezéssel hozható okozati összefüggésbe, míg a másik 50%-a magának az épületnek az állapotával, a szigetelés elöregedésével van oksági kapcsolatban. Éppen ezért az elsőfokú bíróság ítéletében rögzített összesen 668.604 Ft (191.008 + 90.805 + 386.791) javítási költség fele, összesen 334.302 Ft illeti meg a felperest ezen a címen.

A csatlakozó tűzfalak lezáratlansága miatti beázási kár javítása címén az elsőfokú bíróság is alaposnak találta a felperest megillető 150.000 Ft javítási költséget.

A parketta javításával kapcsolatosan kellő alap nélkül hagyta az elsőfokú bíróság figyelmen kívül az e körben rendelkezésre álló bizonyítékokat. E vonatkozásban a felperes igényét 289.296 Ft + áfa összegben határozta meg. Az összegszerűséget a peres iratok között 100. sorszám alatt rendelkezésre álló Poles János-féle kiegészítő szakvélemény bizonyítja, azt azonban, hogy ez a teljes költség kizárólag az alperest terhelne, nem. Az tény, hogy a 98. sorszám alatti tárgyalási jegyzőkönyv szerint Satori Sándor a parketta károsodása miatti helyreállítási költségéből mindössze 50%-ot tartott indokoltnak összefüggésbe hozni az alperesi építkezéssel. Poles János szakértő maga is egyetértett Satori Sándor szakértő ezzel kapcsolatos indokaival, ennek ellenére mégis fenntartotta, hogy a javítási költség 100%-a az alperesi építkezéssel okozati összefüggésben merült fel. Részben ellentmondásos e körben Poles János szakértő nyilatkozata, ugyanis a peres iratokhoz 10/F/1. alatt csatolt kiegészítő szakvéleményében a parketta átázását rögzítette azzal, hogy kitért arra is, miszerint az alatta lévő szigetelést is javítani kell. Ilyen peradatok mellett tehát a felperes nem bizonyította [Pp. 164. § (1) bekezdés], hogy a parketta javításának a teljes költsége az alperesi építkezéssel okozati összefüggésben merült volna fel. Ezért a másodfokú bíróság e körben az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és az ennek kapcsán felmerült költség fele összegében - 180.810 Ft-ban - marasztalta az alperest.

Helytálló volt azonban az elsőfokú bíróság döntése a falrepedések javításával összefüggő helyreállítási költségeket, illetve az e körben alkalmazott kármegosztást illetően. Az tény, hogy a Swiderski-féle szakvélemény a falrepedések kialakulását nem az alperesi építkezéssel, hanem földrengésekkel hozta összefüggésbe, amit viszont mind Satori Sándor szakértő, mind a Műszaki Igazságügyi Szakértői Testület, mind pedig Poles János szakértő kizárt. Helyesen értékelte e körben az elsőfokú bíróság a Műszaki Igazságügyi Szakértői Testület 84. sorszám alatti szakvéleményének azt a megállapítását, hogy az építkezés során olyan dinamikus hatások érték a felperesi ingatlant, amelyek hatására - az egyéb repedést kiváltó okok mellett - a felperes által kifogásolt repedések kialakulhattak, különösen az utcai szobában lévő repedések. Ilyen peradatok mellett helytállóan értékelte akként az elsőfokú bíróság, hogy a felek közötti költségmegosztás aránya 20-80%-os az alperesre terhesebben, ennek megváltoztatására a másodfokú bíróság sem látott alapot, ezért e körben az elsőfokú bíróság helytálló döntését helybenhagyta.

A magasszintű és szuterén lakásokat illetően is helyesen utasította el az elsőfokú bíróság a keresetet. Nem osztotta a másodfokú bíróság a vonatkozásban az elsőfokú bíróság azon jogi álláspontját, hogy a felperesi felépítménynek meg kellene felelnie az OTÉK különböző előírásainak.

Helyes az a fellebbezési hivatkozás, hogy az OTÉK hatálybalépése előtt befejezett építési munkákra nyilvánvalóan az OTÉK előírásai nem vonatkozhatnak, mivel azok az építkezés befejezésekor nem voltak hatályban. A magasföldszinti lakásban a csempe meghibásodását illetően a 10/F/1. alatt csatolt Poles János-féle szakvélemény valószínűsíti csupán, hogy a lakás fürdőszobájában a két sor csempe meglazulása az ázás miatt következhetett be. A Műszaki Igazságügyi Szakértői Testület szerint a leválás oka nem állapítható meg, és a 98. sorszám alatti tárgyalási jegyzőkönyvben rögzített Poles János-féle nyilatkozat szerint is egyértelműen nem tudta Poles János sem megjelölni, hogy miért lazult meg a csempe, csupán feltételezte, hogy az a vizesedéssel van összefüggésben azzal, hogy véleménye szerint a csempe meglazulásában valamennyi ok közre játszhatott. Ilyen peradatok mellett figyelemmel arra, hogy a Swidelski-féle 33. sorszám alatti szakvélemény a magasföldszinti lakásban hibajelenséget nem is rögzített, és ezzel a megállapítással Satori Sándor a 125. sorszám alatti tárgyalási jegyzőkönyvben foglalt nyilatkozata szerint egyetértett, a másodfokú bíróság arra a következtetésre jutott, hogy a Pp. 164. § (1) bekezdésében foglalt bizonyítási kötelezettségének a felperes e vonatkozásban nem tudott eleget tenni. Ami a szuterén rész nedves, penészes voltát, illetve az erre számított 420.624 Ft helyreállítási költséget illeti, szintén nem bizonyította a felperes, hogy a javítási költség kizárólag az alperesek építkezésével okozati összefüggésben merült volna fel, ugyanis ennek a felperesi állításnak ellentmond a 33. sorszám alatti Swiderski-féle szakvéleménynek az a megállapítása, amely szerint a szuterén szigeteletlen és lakásnak alkalmatlan. Így nyilvánvaló, hogy nem hozható okozati összefüggésbe az alperesi építkezéssel ennek a helyiségcsoportnak a nedvesedése és penészedése. A 98. sorszám alatti tárgyalási jegyzőkönyvben maga Poles János is úgy nyilatkozott, hogy valahonnan koncentrált vízbetörés volt ezen az épületrészen és csupán valószínűsítette a bádgozás hibájából eredő beázást. Az ellentmondó szakértői megállapításokra figyelemmel maradt tehát bizonyítatlan a felperes ezzel kapcsolatos állítása.

Részben alapos volt a felperesnek az elmaradt haszonnal kapcsolatos igénye. A másodfokú bíróság álláspontja szerint a felperes a 101/F/1. alatt kimunkált és 101/F/2. alatt okiratokkal alátámasztott összecszerűséget megfelelően igazolta, a másodfokú bíróság azonban arra az álláspontra helyezkedett, hogy a felperes által megjelölt teljes időtartamra a felperest az elmaradt haszon nem illeti meg.

A felperesi kimutatásból az állapítható meg, hogy a felperes 2006-tól kezdődően tart igényt elmaradt haszonra, mivel állítása szerint az utcafronti két szoba, ami a teljes lakás 41%-a, az alperesi építkezés miatt bekövetkezett ázás okán nem volt bérbe adható egészen 2013-ig.

Mindenekelőtt a másodfokú bíróság azt emeli ki, hogy a peres iratok között 46. sorszám alatt lévő építési iratokból kétséget kizáróan megállapítható, hogy az alperesek részére ...-...-6/2005. szám alatt az építésügyi hatóság az ingatlanukon lévő felépítményre bontási és új lakóépület építésére építési engedélyt adott. Tény az is, hogy a 2007. március 5-én megtartott helyszíni szemlén rögzítette az építésügyi hatóság, hogy a bontási és építési engedély szerinti munkák még nem kezdődtek meg, így az építési engedélyt a ...-...-4/2007. szám alatti határozatával 2008. november 19-éig meghosszabbította. Az alperesek 2008. február 15-én jelentették be a kivitelezési munka megkezdését, és ezt követően az építési iratok között a felperes 2008. augusztus 29-i, illetve 2008. szeptember 1-jei bejelentése szerepel, amelyben panasszal élt az alperesi építkezés miatt, mivel az építkezés következtében a szobák falai eláztak. Az ezt megelőző, tehát a 2008. szeptember 1-jét megelőző időszakban nem vitatottan a régi alperesi lakóépület vízvezetékének a csőtörése okozott beázást a felperesnél. Arra azonban a felperesi előadáson kívül semmiféle peradat nincs, hogy a csőtöréssel okozati összefüggésben a felperesi utcafronti lakás két szobája lakhatatlanná vált volna. E vonatkozásban bizonyítás nem is folyt és ennek megállapítására kellő alapot F. B. tanú vallomása sem ad. A peres iratokhoz 1/F/4 alatt csatolt nyilatkozatában az I. rendű alperes kifejezetten vitatta, hogy a csőtöréstől vizesedett a felperesi ingatlan fala. Mindezeket értékelve a másodfokú bíróság

mindössze 2008. szeptember 1-től látta megalapozottnak a felperesnek az elmaradt haszonnal kapcsolatos igényét. Tekintettel azonban arra, hogy magának a nedvesedésnek az okát illetően is a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján az volt megállapítható, hogy ez a nedvesedés csupán fele részben hozható oksági kapcsolatba az alperesi építkezéssel, így nyilvánvaló, hogy a nedvesedéssel összefüggésben elmaradt haszon is csupán fele részben terhelheti az alpereseket. Ezért a másodfokú bíróság elfogadva a felperes 101/F/1. alatti kimutatását és az ahhoz 101/F/2. alatt csatolt okirati bizonyítékokat, tehát 2008. szeptember 1-től négy hónapra, 2009-ben hat hónapra, 2010-ben 2011-ben és 2012-ben teljes évre, 2013-ban pedig három hónapra elszámolva a kiesett bérleti díj összegét 2.336.400 Ft-ban állapította meg az elmaradt hasznot, amelyből annak 50%-ában 1.168.200 Ft-ban marasztalta az alpereseket. Az alperesek ezen összeg után a középídőtől, tehát 2010. szeptember 15-től járó kamatokat is kötelesek megfizetni a régi Ptk. 301. § (1) bekezdése alapján.

Nem számítható be a felperesi követelésbe a beavatkozó által az alperesi biztosítás terhére a felperes részére megfizetett összesen 395.000 Ft kártérítés. Az alperesek 11. szám alatti beadványa és a beavatkozó 14-III. sz. alatti beadványa szerint a felperesnek a beavatkozó az alperesi lakóépületben történt csőtörésre tekintettel fizetett kártérítést, a perbeli igények viszont az alperesi építkezés miatti kártérítési igények, ezért az ezzel kapcsolatos felperesi követelésbe a csőtörés miatti kártérítés nem számítható be.

Indokolatlannak tartotta a másodfokú bíróság a 100. sz. alatti kiegészítő szakvéleményben meghatározott javítási költségek avultatását, ugyanis annak szükségességét az alperes a perben nem bizonyította, Satori Sándor szakértő is indokoltnak találta Pole János szakértő által megállapított összecsúszást. A 138. sz. alatti kiegészítő szakvéleményből sem vonható le az a következtetés, hogy a perbeli javítási munkák elvégzése az alperesi építkezéssel okozott károktól teljesen függetlenül szükséges lenne. Azzal, hogy a költségeket illetően a másodfokú bíróság is kármegosztást alkalmazott, értékelte a felperesi épület hibáit és hiányosságait, az egyes épületszerkezetek avultságát, így a javítási költségek további avultatása indokolatlan.

Az alperesi marasztalás összegét tehát a másodfokú bíróság 2.137.443 Ft-ra felemelte.

A marasztalási összeg a két utcai szoba beázása miatti 334.302 Ft-ot, a tűzfalak lezáratlansága miatti 150.000 Ft-ot, a parketta javítása miatti 180.810 Ft-ot, a falrepedések helyreállítása miatti 194.890 Ft-ot és az elsőfokú ítélet szerinti és nem fellebbezett 109.241 Ft-ot tartalmazza, ami 969.243 Ft. Ehhez számította hozzá a másodfokú bíróság az elmaradt hasznot, aminek az összege 1.168.200 Ft. Itt jegyzi meg a másodfokú bíróság, hogy az elsőfokú bíróság tévesen határozta meg a kamat mértékét, ugyanis 2013. június 30-át követően, tehát 2013. július 1-től a kamat mértéke a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamatnak megfelelő mértékű kamat [rég Ptk. 301.§ (1) bekezdés].

Alapos volt a felperesek fellebbezése a 80 cm magas téglafal megépítését illetően is. E vonatkozásban ugyanis valamennyi szakvélemény egyező volt, mindegyik szakvélemény szükségesnek találta a Swiderski-féle szakvéleményben rögzített tűzfal megmagasítást és egyezően nyilatkozott a 98. sorszám alatti tárgyalási jegyzőkönyvben Satori Sándor és Poles János szakértő is arra nézve, hogy 80 cm-rel szükséges kialakítani ezt a megmagasítást az alperesi építményen, ezért a bíróság e körben az alpereseket a felperesi fellebbezési kérelemmel egyezően marasztalta.

Helytállóan mellőzte az elsőfokú bíróság a felperes további bizonyítási indítványát. A szakértők ismételt együttes meghallgatásától ugyanis további eredmény nem volt várható

támadta a felperes fellebbezésében a beavatkozó javára megállapított elsőfokú perköltség összegét.

Az elsőfokú bíróság a 32/2003.(VIII.22.) rendelet 3.§ (2) bekezdésének a helyes alkalmazásával állapította meg a beavatkozó javára a perköltséget, annak megváltoztatására még a fellebbezés folytán megváltozott pervesztesség-pernyertesség arányára tekintettel sem látott alapot a másodfokú bíróság.

Mindezek alapján tehát a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének a nem fellebbezett részét a Pp. 253.§ (3) bekezdése alapján nem érintette, míg megfellebbezett rendelkezését részben, a rendelkező részben írtak szerint megváltoztatta, míg egyebekben helybenhagyta [Pp. 253.§ (2) bekezdés].

Az elsőfokú ítélet megváltoztatására tekintettel változott a pervesztesség-pernyertesség aránya, az elsőfokú eljárásra a legmagasabb pertárgyértékből (18.717.620 Ft) kiindulva a felperesi pernyertesség 21%, az alperesi pedig 79%. A pertárgyérték meghatározásánál a másodfokú bíróság figyelemmel volt arra, hogy a felperes a keresetlevélben nem jelölte meg a meghatározott cselekmény, illetve tűrésre kötelezés vonatkozásában a pertárgyértéket, ezért azt a másodfokú bíróság az 1990. XCIII. törvény 39. § (3) bekezdés c) pontja szerint 600.000 Ft-tal vette számításba. A felperesi épület vizesedése okainak a megszüntetése körében pedig - miután maga a keresetlevél, az ahhoz F/9. szám alatt csatolt szakvéleményben foglaltakra utal - pertárgyértéknek a másodfokú bíróság a szakvéleményben kimunkált 680.250 Ft-ot tekintette. A marasztalásra irányuló keresettel együtt tehát ez adta ki a 18.717.620 Ft pertárgyértéket.

A felperes előlegezett az előzetes bizonyítási eljárásban 47.800 Ft közjegyzői díjat, 178.382 Ft szakértői díjat, a peres eljárás során pedig 33.000 Ft; 281.006 Ft; 99.243 Ft és 80.000 Ft szakértői díjat, összesen tehát 719.431 Ft-ot. Felmerült a felperesi oldalon 850.000 Ft + áfa ügyvédi munkadíj, míg az elsőfokú eljárásban az alperes 613.550 Ft bruttó összegű ügyvédi munkadíjat előlegezett. Itt jegyzi meg a másodfokú bíróság, hogy az alperes az elsőfokú eljárásban előlegezett ügyvédi munkadíjként 663.550 Ft-ot jelölt meg, ennek a megjelölt összegnek azonban ellentmond a peres iratokhoz 114/A/3. sorszám alatt csatolt számla, ugyanis az 50.000 Ft-os ügyvédi munkadíjról szóló számla vevőként perben nem álló harmadik személyt tüntet fel és nyújtott szolgáltatásként ajándékozási szerződés készítését, illetve jogi tanácsadást rögzít, ezért a másodfokú bíróság az alperes által előlegezett ügyvédi munkadíjat 613.550 Ft-ban tartotta elfogadhatónak. Az előlegezésre és a pervesztesség-pernyertesség arányára figyelemmel rendelkezett a másodfokú bíróság az elsőfokú perköltség viseléséről. Tekintettel arra, hogy az ügyvédi munkadíj áfaköteles, ezért mellőzte az alpereseket megillető és a felperest megillető perköltség egybeszámítását. Mivel az elsőfokú bíróság, bár a II. r. alperes döntése szerint teljes egészében pernyertes lett, nem bontotta meg az alpereseket megillető perköltséget, hanem mint egyetemleges jogosultak javára marasztalta a felperest az alperesek javára a perköltség körében, ezért a másodfokú bíróság a régi Ptk. 336. §-ának az alkalmazásával az alpereseket megillető perköltséget megosztotta és az I. és III. rendű alperesekre eső perköltséget a pernyertesség-pervesztesség arányában osztotta fel.

A fellebbezési eljárásban a fellebbezési ügyérték 7.104.400 Ft volt, ami a 6.504.400 Ft-os a marasztalási összeg felemelése, továbbá 600.000 Ft a 80 cm falmagasítás együttes összege. A felperes 37%-ban lett a fellebbezési eljárásban pernyertes, míg az alperes 63%-ban, ezért ilyen arányban kötelezte őket a másodfokú bíróság a felperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt illeték viselésére, illetve a fellebbezési eljárásban a felek megállapodása szerint megjelölt ügyvédi munkadíj viselésére.

A beavatkozó javára a kiegészítő ítéletben meghatározott 50.000 Ft nem túlzott a perértékre és a beavatkozó által kifejtett tevékenységre figyelemmel, így azt a másodfokú bíróság helyes indokainak fogva helyben hagyta a Pp. 253. § (4) bekezdése alapján.

Budapest, 2016. október 7.

. Pestovics Ilona s.k.
a tanács elnöke

Takácsné dr. Kükáló Judit s.k.
előadó bíró

. Darákné dr. Nagy Szilvia s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő