

A Fővárosi Ítéltábla a Radnóti és Társai Ügyvédi Iroda (**felperesi képviselő címe**; ügyintéző: dr. Radnóti István ügyvéd) által képviselt felperes neve(**felperes címe**) felperesnek a Maschefszyk Ügyvédi Iroda (**I. rendű alperesi képviselő címe**: dr. Maschefszyk Etele ügyvéd) által képviselt **I. rendű alperes** (I.rendű alperes címe) I. rendű, a dr. Horváth Ágnes jogtanácsos által képviselt **III. rendű alperes** t (III.rendű alperes címe) III. rendű, **IV. rendű alperesi hozzátartozó (IV. rendű alperesi hozzátartozó címe.)** által képviselt **IV. rendű alperes (IV. rendű alperes címe.)** IV. rendű, a személyesen eljáró V.rendű alperes neve(**V. rendű alperes címe**) V. rendű alperesek ellen kártérítés megfizetése iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2017. május 12. napján kelt 64.P.22.715/2016/16. számú ítélete ellen a felperes által 17. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

r é s z í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság részítéletének a III., IV. és V. rendű alperesekkel szembeni keresetet elutasító rendelkezését helybenhagyja, egyebekben az elsőfokú bíróság részítéletét hatályon kívül helyezi és ebben a körben az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítja.

A felperes fellebbezési eljárási költségét 100.000.- (százezer) Ft, az I. rendű alperesét 100.000.- (százezer) Ft + áfa ügyvédi munkadíjban, a felperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt fellebbezési illeték összegét 533.800.- (ötszázharmincháromezer-nyolcszáz) Ft-ban állapítja meg.

A másodfokú bíróság elrendeli, hogy a pert a megismételt eljárásban az elsőfokú bíróság másik tanácsa tárgyalja.

A részítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította és kötelezte a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az I. rendű alperesnek jogi képviselője útján 677.672 Ft, a III. rendű alperesnek pedig 433.600 Ft perköltséget. Az eljárás során felmerült 933.800 Ft illetékről akként rendelkezett, hogy azt az állam viseli.

A **helyrajzi szám 1** szám alatti két önálló épületből álló ingatlan az 1995. októberében kelt alapító okirattal alakult társasházzá. Az alapító okirat szerint hat lakáscélú albetét van a társasházban. Az egyik épületben helyezkedik el a felperes tulajdonában álló fszt. 5. és 6. szám alatti lakás, továbbá a III. rendű alperes tulajdonában állt fszt. 4. számú szükséglakás. A másik épület 1. számú lakása a III.

rendű alperes tulajdona, a 2. számú lakás a IV. rendű, a 3. számú pedig az V. rendű alperes tulajdonában van. Rendelkezett az alapító okirat a közös képviselő hatásköréről. E szerint a közös képviselő feladata a közös tulajdonban álló földrészek, építményrészek, berendezések, felszerelések fenntartásával, karbantartásával kapcsolatos ügyek intézése. Mindezek mellett a közös képviselő gondoskodik az épület állagának folyamatos figyelemmel kíséréséről és a szükséges intézkedések megtételéről is.

A felperesi épület vonatkozásában 2001. december 20-án építési hatósági eljárás lefolytatására került sor. Ennek keretében **V.L.** szakértő készített szakvéleményt, aminek eredményeként 2002. május 6-án a III. rendű alperes vagyonkezelője elvégezte az épület tűzfalának az aládúcolását. 2002. május 16-án a felperesi ingatlanban hatósági szemlére került sor.

Az ingatlant illetően 2002. október 30-án további szakvélemény készült. A **J.Gy.** által készített szakvélemény a vizsgálati megállapításokon túl a tartószerkezeti megerősítésre vonatkozó terveket is tartalmazott. **Cs.Á.** és **V.L.** szakértők további vizsgálatokat végeztek az épületen. A 2003. május 19-ei **Cs.**-féle szakvélemény a felperesi lakások, a tetőszerkezet és a földem állapotát illetően megállapította, hogy a földem és a tetőszerkezet rossz, a felépítmény nem rendelkezik ereszcsonnával, a tűzfal tövében a víz elvezetése nem megoldott. Már ekkor felmerült a III. rendű alperes tulajdonában álló 4. számú szükséglakás elbontásának a lehetősége.

A fenti műszaki vizsgálatok eredményeként a ... kerületi Önkormányzat PMH Építésügyi Csoportja 2004. február 4-én a 23/90/9/2013. számú határozatával kötelezte a társasházközösséget, hogy a **helyrajzi szám 2** alatti ingatlan felőli telekhatáron álló lakóépület tartószerkezeti megerősítési munkáit 2004. március 31-ig végezze el. A felperes az elsőfokú építésügyi hatósági határozatot fellebbezéssel támadta, a fellebbezést elbíráló Budapest Főváros Közigazgatási Hivatal Építésügyi Főosztálya a 08-1696/2004. számú 2004. június 12-én hozott határozatával az elsőfokú határozatot helybenhagyta.

A felperes 2004. november 5-én keresetet terjesztett elő a jogerős határozattal szemben. A Fővárosi Bíróság a 14.K.33.933/2004/8. számú ítéletével a keresetet elutasította. A jogerős ítélet ellen a felperes terjesztett elő jogorvoslati kérelmet, ennek eredményeként a Legfelsőbb Bíróság a Kfv.II.39.341/2205/6. számú 2006. október 11-ei ítéletével a Fővárosi Bíróság ítéletét hatályában fenntartotta.

A perben beszerezett okiratok, illetve szakvélemények alapján megállapítható, hogy a felperesi lakóépület tűzfala erősen felázott, azon süllyedéssel alakváltozások jelentek meg, így az épület életveszélyes. Ennek a megállapításnak az alapja – az elsőfokú ítéletben írtak szerint – a 2002. május 16-án megtartott szemle jegyzőkönyve, **J.Gy.**, **Cs.Á.** és **V.L.** szakértők véleménye.

A felperes a felújítási munkákkal kapcsolatos valamennyi közigazgatási eljárás keretében hozott határozattal szembeni jogorvoslati lehetőséget kimerítette, ezzel pedig a felújítási munkálatok tényleges megkezdését több mint 3 éven keresztül hátráltatta az elsőfokú ítéletben foglalt tényállás szerint.

A **helyrajzi szám 1** szám alatti társasház 2004. március 9-ei közgyűlésén a tulajdonostársak az I. rendű alperest közös képviselővé választották. Ezen a közgyűlésen szóba került az is, hogy a III. rendű alperes a szükséges felújítási munkákhoz kedvezményes kölcsönt nyújt. A 2004. szeptember 17-ei közgyűlésen tárgyalták a tulajdonostársak a felújítás kapcsán beszerezett ajánlatokat és döntöttek a III. rendű alperessel kötendő kölcsönről is. Rögzítette azt is a közgyűlésről felvett jegyzőkönyv, hogy a felperes perindítására tekintettel a felújítási munkálatok nem voltak megkezdhetőek. A közel 2 évvel később, 2006. május 24-én megtartott közgyűlésen a felperes még mindig arról tájékoztatta a megjelent tulajdonostársakat, hogy az általa indított közigazgatási per folyamatban van, ezért a szükséges munkákat nem kezdhetik meg.

2006. június 27-én a társasház és a III. rendű alperes között megállapodás jött létre, ami alapján a III. rendű alperes a felújításhoz kezdeményes hitel folyósítását vállalta.

Miután a felújítás nem kezdődött meg, ezért a kölcsönt a 2007. évre átvették.

A 2007. április 4-ei közgyűlésen az I. rendű alperes mint közös képviselő javasolta a tulajdonostársaknak, hogy az épületen végzendő munkák kivitelezésére az **É.Sz.M.** Kft.-vel kössenek vállalkozási szerződést. A közgyűlésen meg is jelent a Kft. képviselője és ismertette a felújítással kapcsolatos ajánlatát.

A fentieket követően 2007. április 23-án került sor arra, hogy a társasház az **É.Sz.M.** Kft.-vel megkösse a vállalkozási szerződést a közigazgatási határozatban előírt felújítási munkák és a tetőszerkezet felperesi lakások feletti összesen 122 négyzetméternyi területén szükséges munkák elvégzésére. A szerződés szerint a vállalkozó a kivitelezést 2007. május 2-án kezdte meg és a befejezési határidőt a felek június 30-ában kötötték ki. Ez utóbbi határidőt módosították és 2007. július 10-ében jelölték meg a befejezési határidőt.

A vállalkozási szerződés alapján az **É.Sz.M.** Kft. az épület tetőzetét elbontotta, nem gondoskodott ezt követően az épületrész ideiglenes állagmegóvásáról, aminek eredményeként a felperesi lakóingatlanok beáztak. Az **É.Sz.M.** Kft. 2007. július 10-én a munkavégzést abbahagyta és a helyszínről levonult a kivitelezés befejezése nélkül. Ennek eredményeként a felperesi lakások tető nélkül maradtak.

Az így kialakult helyzetre tekintettel az I. rendű alperes árajánlatot kért a munkák befejezésére a **T.N.** Kft.-től. A Kft. a munkadíj és anyagköltséget 6.240.000 Ft-ban jelölte meg.

Miután a felperes kifogásolta, hogy a szükséges állagmegóvási munkák elvégzésére nem került sor, az I. rendű alperes felhívta az **É.Sz.M.** Kft.-t a munkák befejezésére, a felszólítás azonban nem járt eredménnyel. A felperes megbízása alapján **Sz.L.** 2007. szeptember 18-án készítette el szakvéleményét, amiben rögzítette a felperesi lakások, illetve az azokban volt ingóságok károsodását. Ezt követően ismét felhívta az I. rendű alperest a felperes a szükséges intézkedések megtételére. Ennek eredményeként az I. rendű alperes a **M.E.B.** Bt.-t kérte fel árajánlat készítésére a félbehagyott munkákat illetően.

A **T.N.** Kft. és a **M.E.B.** Bt. árajánlatait a tulajdonostársakkal az I. rendű alperes a 2007. október 17-ei közgyűlésen ismertette, ahol a tulajdonostársak a Bt.-t hívták fel az árajánlat további pontosítására. Döntöttek a tulajdonostársak arról is, hogy az I. rendű alperes keresse meg a III. rendű alperesi vagyonkezelőt, a **V.**-t a szükséges intézkedések érdekében.

A **M.E.B.** Bt. a tulajdonostársak felhívására pontosította árajánlatát és 1.572.480 Ft-os díjat jelölt meg a szükséges munkák elvégzése ellenértékeként, ami azonban nem tartalmazta a tűzfal hőszigetelését és a dryvit színezését.

A Bt. által megjelölt vállalkozói díj nem állt rendelkezésre, ezért az I. rendű alperes az állagmegóvás érdekében ideiglenes tető építéséről kért ajánlatot a Bt.-ről. Az ideiglenes tető építését a Bt. 616.400 Ft-ért, míg egy egyszerű ponyvázást nettó 100.000 Ft-ért vállalt volna el. A tulajdonosok ezen utóbbi olcsóbb megoldás mellett döntöttek és vállalkozási szerződést kötött a társasház a Bt.-vel a ponyvázás elvégzésére, amire 2007. december 14-én sor is került.

Az I. rendű alperes további árajánlatot szerzett be a még mindig szükséges munkák elvégzésére. A **F-U.** Kft. 3.533.580 Ft-os ajánlatot adott 2008. március 27-én. A másnap megtartott közgyűlésen az I. rendű alperes ismertette ezt az ajánlatot, majd 30 napos felmondási határidővel a társasházzal kötött megbízási szerződést felmondta.

A ... kerületi Önkormányzat a 2009. június 22-én kelt 23/818-17/2009. számú határozatában kötelezte a társasház tulajdonostársait a földemek ideiglenes lefedésének az elvégzésére a további károsodás megakadályozása érdekében.

A fenti közigazgatási szerv a 23/4-30/2010. számú megismételt eljárásban hozott határozatával a tulajdonostársakat a felperesi lakóingatlanokat magában foglaló építmény elbontására kötelezte. A fellebbezés folytán eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala az elsőfokú határozatot helybenhagyta. A fenti határozat felülvizsgálatára indult perben a Fővárosi Törvényszék a 15.K.35.978/2010/25. szám alatti ítéletével a keresi kérelmet elutasította.

A felújítási munkákat megkezdő **É.Sz.M.** Kft. - amely a perben korábban II. rendű alperesként járt el - cégnyilvántartásból való törlésére 2012. május 21-én került sor.

A III. rendű alperes tulajdonában álló 4. számú lakást 2015-ben elbontották.

A felperes keresetében 6.672.000 Ft és ennek 2007. szeptember 1-től járó kamati megfizetésére kérte az alperesek egyetemleges kötelezését.

Kereseti kérelme indoklásul előadta, hogy a lakása beázott, ennek eredményeként a bútorokban, háztartási gépekben és egyéb ingóságokban is károk keletkeztek, valamint szükségessé váltak különböző belső helyreállítási munkák és ezek együttes összege teszi ki a kereseti kérelemben megjelölt 6.672.000 Ft-ot. A keletkezett kárt illetően **Sz.L.** felmérésére hivatkozott. Keresetét az 1959. évi IV. törvény (régi Ptk.) 339. § (1) bekezdésére és 344. § (1) bekezdésére alapította. Hivatkozott a régi Ptk. 141. és 474. §-ára is, valamint utalt a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (Tht.) 1. § (2) bekezdésére és 3. § (3) bekezdésére. Előadta, hogy a tulajdonában lévő lakásokat azok vásárlása után 1999-ben felújította és korszerűsítette, amik azonban tönkrementek. A II. rendű alperes ugyan megkezdte a helyreállítási munkálatokat, azokat azonban nem fejezte be, a megfelelő állagmegóváról sem gondoskodott, ennek eredményeként váltak a felperes tulajdonában lévő lakások rendeltetésszerű használatra alkalmatlanná. Hozzájárult ehhez az is, hogy az I. rendű alperes – a felperes álláspontja szerint - nem tett eleget a megbízási szerződés szerinti kötelezettségének, nem gondoskodott az építési munkák továbbviteléről, az állagmegóváról, a munkák befejeztetéséről. Ezzel pedig a megbízási szerződést megszegte. A III. rendű alperest azért terheli mulasztás, mert nem gondoskodott a megfelelő állagvédelemről, a IV. és V. rendű alperesek szintén az állagmegóvási kötelezettségüket szegték meg. Ezentúl nem tettek eleget közös költség fizetési kötelezettségüknek sem, az ő közreműködésük eredménye az is, hogy a társasház nem a jogszabályoknak megfelelően működött. Mindezek együttesen okozták a felperesi lakások és az ott tárolt ingóságok károsodását.

Az I. rendű alperes a kereset elutasítását és a felperes perköltségben marasztalását kérte. Vitatta a kereset összecszerűségét és jogalapját is. Állította, hogy a terhére nem állapítható meg jogellenes magatartás és nincs ok-okozati összefüggés az ő eljárása és a felperest ért kár között. Előadta, hogy úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható, mind az állagvédelemmel, mind a helyreállítási munkákkal kapcsolatosan. Végrehajtotta a közgyűlési határozatokat, nem szegte meg a megbízási szerződésben foglaltakat. A kivitelezés kapcsán a megfelelő műszaki felügyeletről is gondoskodott. Az tény, hogy teljesített a vállalkozónak, erre azonban a felperesi teljesítés igazolás alapján került sor. A kivitelező levonulását követően intézkedett több árajánlat beszerzése iránt is. Vitatta a **Sz.L.**-féle magánszakvélemény megállapításait. Utalt arra is, hogy a felperes maga is közrehatott a kár bekövetkeztében, amikor valamennyi közigazgatási határozatot megtámadott és ezek kapcsán pert is indított. E körben a régi Ptk. 340. §-ára és a Pk. 36. számú állásfoglalásra is hivatkozott.

A III. rendű alperes is kérte a kereset elutasítását és a felperes perköltségben történő marasztalását. Vitatta, hogy a részéről felróható magatartás megállapítható lenne. A volt II. rendű alperes – a társasházzal kötött vállalkozási szerződés alapján – gyakorlatilag a felperesi lakásban végzett belső felújítást és nem pedig a vállalkozói szerződésben meghatározott tartalmú munkákat végezte el. A társasház rendelkezésére bocsátotta kedvezményes hitelkonstrukció keretében a felújítási költségek jelentős részét. Több évig a felperesi magatartás okán rendelkezésre állt ez az összeg, előadta azt is, hogy a tulajdonában álló ingatlanokat is kár érte.

A IV. rendű alperes a kereset elutasítását kérte. Arra hivatkozott, hogy a felperesnek több alkalommal is ajánlottak segítséget a tűzfal helyreállítására, valamint a félbe hagyott munkák után a megfelelő védelemmel történő ellátásra is. Állította, hogy a közös költség fizetési kötelezettségének eleget tett és igazolta, hogy 2008. szeptember 17-én, mintegy 196.000 Ft-ot teljesített a társasház részére.

Az V. rendű alperes a kereset elutasításával kapcsolatos érdemi ellenkérelmét azzal indokolta, hogy a tulajdonában álló lakás egy különálló épületben található, így a felperest érintő felújítási munkákhoz pénzbeli hozzájárulási kötelezettség sem terhelte az V. rendű alperest. Nem volt annak sem akadálya, hogy a vállalkozási szerződés alapján a vállalkozó késedelme miatt kötbért követeljenek a munkákat félbehagyó vállalkozótól, ez pedig mindenképpen fedezetet nyújtott volna a IV. és V. rendű alperesi hozzájárulásra. Nem zárkozott el az V. rendű alperes attól sem, hogy „kalákában” végezzék el a tűzfal felújítását. Ez a felperes ellenállása okán maradt el. Kiemelte, hogy a tető elbontására a felperes élettársának az utasítására került sor, annak ellenére, hogy éppen a felperes hátráltatta a munkák kivitelezését a közigazgatási határozatok megtámadásával.

Az elsőfokú bíróság a 23.553/2013/35. szám alatti ítéletével a keresetet elutasította és rendelkezett a perköltség viseléséről is.

A fellebbezés folytán eljáró Fővárosi Ítéltábla a 27.Pf.20.793/2015/13. szám alatti végzésével az elsőfokú bíróság ítéletét részítéletnek tekintette, azt hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította.

Az ítéltábla mindenekelőtt azt rögzítette, hogy az időközben megszűnt II. rendű alperes – **É.Sz.M Kft.** - vonatkozásában az elsőfokú bíróság nem a per megszüntetéséről, hanem az eljárás félbeszakadásáról határozott, ezért az ügyben csak részítélet hozható.

Rögzítette azt is az Ítéltábla a végzésében, hogy szükséges a tényállás további tisztázása. E körben azt kellett vizsgálni, hogy a II. rendű alperesnek a helyszínről történő levonulását követően az I. rendű alperes milyen intézkedéseket tett, eljárása megfelelt-e a Tht. 33. § (1) bekezdésének, 43. § (1) bekezdésének, illetve az 56. § 2. pontjának. Vizsgálni kellett e körben az alapító okirat 10. és 14. pontjainak a közös képviselővel kapcsolatos rendelkezéseit is. Tisztázni kellett - a végzés szerint - azt is, hogy az I. rendű alperes a beszerzett árajánlatokat illetően eleget tett-e a közlési kötelezettségének, megfelelően járt-e el a kármegelőzés körében.

Amennyiben az I. rendű alperes nem tudja magát kimenteni, az esetben vizsgálni kell a kereset összecszerúságát, erre nézve a felperesnek kell bizonyítási indítványt előterjesztenie, míg az I. rendű alperesnek – az érdemi ellenkérelmében foglaltakra tekintettel – a felperes közrehatását kell bizonyítania.

A III-V. rendű alperesek esetében az Ítéltábla a Tht. 3. § (1) bekezdésére és 24. § (1) bekezdésére hivatkozott.

A megismételt eljárásban hozott ítéletében az elsőfokú bíróság a keresetet alaptalannak találta.

Mindenekelőtt kiemelte az elsőfokú bíróság, hogy a felperes kereseti tényállítása hiányos, nem

jelölte meg ugyanis a károsodás pontos okfolyamatát és csupán annyiban pontosította korábbi előadását, hogy a II. rendű volt alperesi munkavégzés másnapján már sor került az ingatlanai első beázására. Az elsőfokú bíróság jogi álláspontja az volt, hogy **Sz.L.** szakvéleményében foglaltak nem tekinthetők felperesi tényelőadásnak. Nem volt ugyanis megállapítható a szakvéleményből az ingók egyedi beazonosítása, a kár mértékéről pedig anélkül nyilatkozott a szakértő, hogy az eredi vételárakat ismerte volna. Azt maga a felperes sem tette vitássá, hogy a szakvélemény több esetben a beszerzési árat meghaladó kárösszeget rögzített.

Hiányos volt a felperes tényelőadása a vonatkozásban is, hogy az ingóságok károsodásához pontosan milyen folyamat vezetett. Nem nyilatkozott egyértelműen arról sem a felperes, hogy a beázás pontosan mikor következett be, hány alkalommal került erre sor és az sem volt egyértelműen kizárható, hogy az egyes felperes által hivatkozott ingóságok a volt II. rendű alperesi munkavégzés alatt már tönkrementek, így a későbbiekben a megfelelő állagmegóvás elmulasztása nem vezetett már további károkhoz.

A rendelkezésre álló okirati bizonyítékok alapján az elsőfokú bíróság azt is megállapíthatónak tartotta, hogy a felperesi ingatlan állagromlása a kereset benyújtásáig is több mint 10 éves időszakot ölel fel, de a felperesi igényérvényesítés alapját képező 2007. szeptemberi szakértői vélemény is egy 7 éves károsodási folyamatra utal. A rendelkezésre álló okirati bizonyítékok közül kiemelte a 2001. december 20-án készült **V.L.-**féle szakvéleményt, amely már megállapította az épület jelentős állagromlását, illetve annak életveszélyes voltát. Ilyen körülmények között akadályozta a felperes a közigazgatási eljárás keretében hozott és az állagmegóvára vonatkozó határozatok végrehajtását azzal, hogy valamennyi határozat vonatkozásában minden jogorvoslati lehetőséget kimerítve végül csupán 2007. április 23-án jutott oda a társasház közössége, hogy a szükséges munkák elvégzésére a vállalkozási szerződést megkösse.

Az is egyértelműen megállapítható volt, hogy a volt II. rendű alperessel a vállalkozási szerződés megkötésére azután került sor, hogy a felperessel együttesen választották ki mint kivitelezőt. A kivitelezési munkák irányításába a felperes élettársa útján maga is bekapcsolódott. A szerződés szerinti vállalkozói díj 50%-ának a kifizetésére a felperes élettársának az igazolása alapján került sor. Nem tartalmazott a felperes kereseti tényelőadása sem pontos adatot arra nézve, hogy a kivitelezési munkák megszakadását követően mikor és milyen károsodás következett be, hány alkalommal és ennek elkerülése érdekében akár a felperes, akár a társasházközösség milyen intézkedéseket tett.

Azt megállapíthatónak tartotta az elsőfokú bíróság, hogy az I. rendű alperes a vállalkozó levonulását követően a szükséges intézkedéseket - azzal, hogy újabb árajánlatokat szerzett be a félbehagyott munkák befejezésére - megtette. Intézkedett az I. rendű alperes a lakások ideiglenes lefedéséről, mindezek alapján megállapítható volt, hogy úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható, ezért a régi Ptk. 339. § (1) bekezdésének a rendelkezése folytán a kártérítési felelősség alól mentesült.

Az elsőfokú bíróság álláspontja az volt, hogy a felperes maga is közrehatott a kár bekövetkeztében, függetlenül attól, hogy elsődlegesen abban volt érdekelt, hogy a szükséges felújítási munkák mihamarabb elkészüljenek. Ténylegesen maga a felperes sem tett semmit annak érdekében, hogy a károkat csökkentse. Az ingóságokat illetően pedig a felperesen kívül az állagvédelemre senki nem kötelezhető. Megbontott tetőszerkezet esetén alappal kell számítani arra, hogy az ilyen tetőszerkezet alatt tárolt ingóságok tönkremennek. A felperes a régi Ptk. 340. §-a szerinti kárenyhítési kötelezettségét megszegte, amikor ingóságait a megbontott tetőszerkezet alatt hagyta. Ez a felperes olyan mulasztása, ami a II. rendű alperesen túli személyek felelősségét kizárja.

Mindezek mellett az elsőfokú bíróság jogi álláspontja az volt, hogy a Tht. 3. §-ának a rendelkezése folytán a III-V. rendű alperesekkel szemben a felperes alappal a kártérítés iránti igényt nem is érvényesíthet, ugyanis ez csupán a társasházzal szemben érvényesíthető igény. E körben a BH 2008. 275. számú eseti döntésre hivatkozott.

Mindezek alapján szükségtelennek ítélte a kereset összecsúszásának a további bizonyítását.

Miután a felperes teljes egészében pervesztes lett, ezért köteles az alperesek perrel kapcsolatos költségeinek a viselésére a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján. Az alpereseket illető ügyvédi munkadíj mértékét a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja alapján állapította meg.

A le nem rótt illeték viseléséről pedig a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14.§ - alapján rendelkezett.

A felperes fellebbezésében elsődlegesen az elsőfokú bíróság ítéletének a megváltoztatását és az alperesek 6.672.000 Ft tőkében és ennek 2007. szeptember 1-től járó kamataiban történő egyetemleges marasztalását kérte, másodlagosan indítványozta az elsőfokú bíróság ítéletének a hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság újabb eljárásra és újabb határozat hozatalára utasítását.

Eljárási szabálysértésként mindenekelőtt arra hivatkozott, hogy a Fővárosi Ítéltábla hatályon kívül helyező végzésében írt iránymutatás szerint a II. rendű alperessel szemben a pert meg kellett volna szüntetni. Mivel erre nem került sor, ezért tekintette az elsőfokú bíróság korábbi ítéletét részítéletnek. A megismételte eljárásban az elsőfokú bíróság ezt az eljárási szabálysértést nem orvosolta.

Vitatta az elsőfokú ítélet azon következtetését, hogy az I. rendű alperes a kártérítési felelősség alól kimentette volna magát. Az I. rendű alperes mindössze két levelet írt, ami nem értékelhető megfelelő intézkedésnek. 10 éve tényként kell azt kezelni, hogy az I. rendű alperes érdemben semmiféle tevékenységet nem tett a felperest ért kárt elhárítása, vagy enyhítése érdekében. Az elsőfokú bíróság nem tett eleget a megismételt eljárásban a Fővárosi Ítéltábla hatályon kívül helyező végzésében foglaltaknak. Téves az az elsőfokú ítéleti következtetés, hogy a kárt a felperes saját magának okozta, nyilvánvalóan nem róható a felperes terhére az, hogy már előre nem gondoskodott az esetleges beázás következményeinek az elhárításáról. Alaptalanul állapította meg az elsőfokú bíróság azt, hogy az I. rendű alperes a régi Ptk. 339. § (1) bekezdése alapján a kártérítési felelősség alól kimentette volna magát. Az I. rendű alperes szerződésszegésére ugyanis a régi Ptk. 474-480. §-ait kellett volna alkalmazni. Tévesen értelmezte az elsőfokú bíróság a régi Ptk. 340. §-ának a rendelkezését is. Nem hagyható figyelmen kívül az a tény sem, hogy 10 éve a társasház nem működik törvényesen a Tht. illetve az alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, így pedig a III-V. rendű alperesek felelősségének fennállta alappal nem is vitatható. Figyelmen kívül hagyta az elsőfokú bíróság azt a tény is, hogy kizárólag a felperes viselt a károkozó munkák árából 1.000.000 Ft-ot és sem a társasház, sem a tulajdonostársak nem tettek semmit a kár megelőzése, illetve a kár elhárítása érdekében. Alap nélkül mellőzte az elsőfokú bíróság annak a ténynek az értékelését is, hogy a felperes a lakásait kétszer is korszerűsítette és felújította, míg a többi tulajdonostárs a saját ingatlana vonatkozásában ezen kötelezettségeinek nem tett eleget. Eppen a tulajdonostársak ezen magatartása vezetett a jelenlegi állapot kialakulásához. Nem értékelhető nyilvánvalóan a felperes terhére az sem, hogy a jogorvoslati jogát az egyes határozatok vonatkozásában kimerítette.

Kiemelte, hogy a tulajdonában álló lakások kimondottan jó állapotú, felújított lakások voltak a káreseményt megelőzően. A kár bekövetkezése a közös tulajdonú részek, így a tető elhanyagolására, a javítás félbehagyására vezethető vissza. Ez az állapot nagy mértékben a III. rendű alperes terhére róható.

Állította, hogy az elsőfokú bíróság a terhére elfogultan járt el. Sérelmezte, hogy a III. rendű alperes javára jelentős összegű perköltség megfizetésére is kötelezte a bíróság.

Indítványozta, hogy az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezése esetére ügyét más törvényszék, vagy legalábbis más tanács tárgyalja.

Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására és a felperes

fellebbezési eljárási költségekben való marasztalására irányult. A perrel kapcsolatos költségei körében hivatkozott az általa 11. sorszám alatt csatolt díjmegállapodás szerinti 250.000 Ft + áfa összegre.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a régi Ptk. 339. § (1) bekezdése alapján helytállóan jutott arra a következtetésre, hogy az I. rendű alperes közös képviselői tevékenységének az ellátása során úgy járt el, ahogy azt az adott helyzetben általában elvárható, így tehát helytálló az az elsőfokú ítéleti következtetés is, hogy az I. rendű alperes ezzel mentesült a kártérítési felelősség alól. Kiemelte, hogy a régi Ptk. 318. § (1) bekezdése utaló szabálya folytán nyilvánvalóan a Ptk. 339. § (1) bekezdését kellett alkalmazni.

Álláspontja az volt, hogy a felperes és az őt ért kárt, illetve annak összszerszerűségét, továbbá az I. rendű alperes magatartása és a felperesi kár közötti ok-okozati összefüggést az eljárás során nem bizonyította. Az oksági kapcsolatra egyébként a felperes előadásából sem lehet alappal következtetni. Állította, hogy az elsőfokú bíróság a Fővárosi Ítéltábla hatályon kívül helyező végzésében foglalt valamennyi előírásnak eleget tett a megismételt eljárás során. A kivitelező levonulását követően az I. rendű alperes minden szükséges intézkedést megtett. Ezt a perben rendelkezésre álló okiratok is bizonyítják.

Helytállónak tartotta az elsőfokú bíróságnak a régi Ptk. 340. § (1) bekezdésével kapcsolatos álláspontját, illetve nézete szerint helytállóan hivatkozott az elsőfokú bíróság a PK 36. számú állásfoglalásra is.

A peradatok alapján a felperesnek a kár előidézésében a felróható magatartása megállapítható. Nem hagyható figyelmen kívül az a tény sem, hogy maga a felperes is elismerte, hogy a károk enyhítése érdekében évekig nem intézkedett. Az is tény, hogy a **M.E.B.** Bt. által a tető ponyvával történő lefedését is kifogásolta a felperes és annak az elvégzését nem is akarta a Bt. részére megengedni.

A IV. rendű alperes az elsőfokú bíróság ítéletének a vele szembeni helybenhagyását kérte.

Az V. rendű alperes nem terjesztett elő fellebbezési ellenkérelmet.

A fellebbezés részben alapos.

A tulajdonostársakkal szemben előterjesztett kereseti kérelem kapcsán a másodfokú bíróság 27.Pf.20.793/2015/13. szám alatti hatályon kívül helyező végzésében már utalt a tulajdonostársak felelősségével kapcsolatosan a Tht. 3. § (3) bekezdésében írtakra. A hivatkozott törvényi rendelkezés egyértelmű a tekintetben, hogy a tulajdonostársak kezessége egyszerű kezességvállalásnak minősül [rég Ptk. 274. § (1) bekezdés]. Az egyszerű kezesség lényege pedig az, hogy a kezesek – ez esetben a tulajdonostársak – mindaddig megtagadhatják a teljesítést, amíg a követelés a kötelezettől és az olyan kezesektől, akik őket megelőzően rájuk tekintet nélkül vállaltak kezességet, behajtható.

A jogszabály fenti rendelkezése tehát nem jelent mást, mint azt, hogy a kezes úgynevezett sortartási kifogással élhet mindaddig, amíg a jogosult nem igazolja a követelésnek a kötelezettől való behajtása lehetetlenségét. Felelőssége tehát mögöttes, másodlagos. Az a jogszabályi rendelkezés, ami a kötelezett és a kezes együttes perlésének a lehetőségét biztosítja csupán a felesleges perindítás kiküszöbölésére szolgál, de nem jogosítja fel a jogosultat arra, hogy a főkötelezett perlésének mellőzésével az egyszerű kezessel szemben érvényesítse közvetlenül az igényt. Erre csupán a régi Ptk. 274. § (2) bekezdése szerinti készfizető kezesség esetén van jogszabályi lehetőség. A felperes azonban a fentebb már hivatkozott másodfokú hatályon kívül helyező végzésében írtak ellenére sem gondoskodott a megismételt eljárásban a Pp. 146. § (2) bekezdése szerinti keresetkiterjesztésről, azaz a társasház alpereskénti perbevonásáról. Ennek hiányában a III.-V. rendű alperesekkel szemben a régi Ptk. 274. § (1) bekezdése folytán a felperes nem érvényesítheti sikerrel a perbeli igényét.

Mindezek alapján – az előzőekben írt eltérő indokokkal – a másodfokú bíróság az elsőfokú

bíróságnak a III., IV. és V. rendű alperesekkel szembeni keresetet elutasító rendelkezését a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az I. rendű alperest illetően azonban az elsőfokú bíróság ítélete alkalmatlan volt az érdemi felülbírálatra.

A másodfokú bíróság mindenekelőtt ismételten kiemeli, amire már a 27.Pf.20.793/2015/13. szám alatti hatályon kívül helyező végzésében is utalt, hogy az I. rendű alperes mint közös képviselő felelősségét illetően 2003. évi CXXXIII. törvény (Tht.) 43. § (1) bekezdése, 56. § 2. pontja figyelembevételével kell állást foglalni, továbbá figyelemmel kell lenni a társasház alapító okirat 10. §-ának 2. pontjára és 14. pontjában foglaltakra.

A fentiek összevetéséből az állapítható meg, hogy a perbeli esetben a közös képviselő közgyűlési határozat nélkül is köteles mindent megtenni a lakóépület állagromlásának megállítása érdekében és a károk megelőzése érdekében. Ennek megfelelően a II. rendű alperessel szembeni igényérvényesítéssel egyidejűleg kellett intézkednie a munkák befejezése érdekében további vállalkozók felkutatásáról, árajánlatok beszerzéséről és a közgyűlés azonnali összehívásáról.

Az I. rendű alperes 64.P.23.553/2013/15. sorszám alatt csatolta azokat az okirati bizonyítékokat, amelyekkel azt kívánta bizonyítani, hogy a szükséges intézkedéseket megtette. Ehhez képest újabb adatokat a 64.P.22.715/2016/3. számú alperesi előkészítő irat sem tartalmaz. Így pedig a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján ítéleti bizonyossággal nem állapítható meg, hogy az I. rendű alperes a kártérítési felelősség alól a régi Ptk. 339. § (1) bekezdése szerint kimentette volna magát.

Az eddigi peradatok szerint az I. rendű alperes a volt II. rendű alperesi kivitelezés idején egyszer sem jelent meg az ingatlanon, nem ellenőrizte a munkavégzést. Nincs peradat arra, hogy a felelős műszaki vezetői teendőket ki látta el. Amennyiben volt felelős műszaki vezető tisztázni kell, hogy az I. rendű alperes miért **K.J.** felperesi képviselő igazolása alapján teljesített kifizetést a vállalkozó részére ahelyett, hogy megfelelő szakértelemmel rendelkező műszaki szakember bevonásával vizsgálta volna, hogy a vállalkozói díj kifizetésének a szerződésben foglalt feltételei fennállnak-e avagy sem. Ez a közös képviselői eljárás nem felel meg a Tht. 43. § (1) bekezdésének és a társasház alapító okiratában írtaknak sem.

A kifizetés után a kivitelező további munkát nem végzett. Miután az I. rendű alperes nem ellenőrizte a kivitelezést, csupán a felperes értesítéséből tudta meg, hogy a vállalkozó a munkaterületről levonult. A kivitelező felszólításán túl nincs peradat arra, hogy a társasház követelésének az érvényesítése érdekében milyen intézkedéseket tett a közös képviselő. Az a tény, hogy az I. rendű alperes ügyvédi tanácsot kért és a V. segítségét kérte, nem jelenti a kivitelezővel szemben az igény érvényesítését.

Azt tényként lehet rögzíteni, hogy a felperes kára abból ered, hogy a II. rendű alperes félbehagyta a kivitelezést és ezt követően a megfelelő intézkedések megtétele is elmaradt. A fellebbezési tárgyaláson a felperes azt adta elő, hogy a tető lebontását követő egy hét alatt eláztak a bútorai és ekkor a kár egy része már bekövetkezett. Arra sincs peradat, hogy az I. rendű alperes ezen egy hét alatt a károk megelőzése, illetve elhárítása érdekében milyen intézkedéseket tett.

Vizsgálni kell azt is, hogy az I. rendű alperes milyen kifizetéseket teljesíthetett közgyűlési felhatalmazás nélkül, volt-e erre nézve a felek között bármilyen megállapodás.

Azt is tisztázni kell, hogy a társasház anyagi helyzete megfelelő fedezetet biztosított-e a szükséges intézkedések megtételére. A fellebbezési tárgyaláson megjelent felek, illetve képviselőik egyhangú nyilatkozatot tettek arról, hogy a perbeli időszakra vonatkozó könyvelési anyag a társasháznak vagy a tulajdonosoknak nem áll a rendelkezésére. Márpedig nem mellőzhető annak vizsgálata, hogy pontosan milyen összeggel rendelkezett a társasház a perbeli időben és a tulajdonostársak mennyiben tettek eleget közös költség fizetési kötelezettségüknek. A fellebbezési tárgyaláson a IV. rendű alperes csatolta a 2006. évi gazdálkodással kapcsolatos kimutatást, valamint a 2007. évi

gazdálkodással kapcsolatos és a társasház vagyonára vonatkozó kimutatást. Mindkét, az I. rendű alperes által készített kimutatásból annyi állapítható meg, hogy a tulajdonostársak közös költség befizetése alatta maradt a tervezettnél. Amennyiben ez a teljes perbeli időszakban így volt, vizsgálni kell azt is, hogy az I. rendű alperes a hátralékos tulajdonostársakkal szemben a szükséges intézkedéseket megtette-e és pontosan mik voltak ezek az intézkedések. Ennek eredményeként milyen összeg folyt be esetlegesen a társasház számlájára.

A perben rendelkezésre álló közgyűlési jegyzőkönyvekből sem derül ki, hogy a tulajdonostársak pontosan milyen adatok birtokában hozták meg az állagmegóvással kapcsolatos egyes határozatokat. Mi volt az akadálya annak, hogy nem fogadták el a **M.E.B.** Bt. 1.572.480 Ft-os az elmaradt munkák befejezésére vonatkozó árajánlatát, miért vetették el ugyanezen betéti társaság 616.400 Ft-os, az ideiglenes tető elkészítésével kapcsolatos ajánlata alapján a vállalkozási szerződés megkötését. Az sem tisztázott, hogy a 2007. december 13-án megkötött vállalkozási szerződés után történt kivitelezői ellenőrzést pontosan személy szerint ki hiúsította meg, ugyanis a Bt. ezzel kapcsolatos levele nem tartalmaz ezzel kapcsolatos információt. Nem derül ki a rendelkezésre álló iratokból az sem, hogy a **T.N.** Kft. 6.240.000 Ft-os ajánlata pontosan milyen munkákat takart. Amennyiben ez az el nem végzett munkák befejezésének a vállalkozói díja, úgy mi okozza a **M.E.B.** Bt. árajánlatához képesti többletköltséget.

A felperesi kár tisztázása körében értékelni kell azt is, hogy a Budapest ... kerület ... Önkormányzata Polgármesteri Hivatal Műszaki Iroda Építéshatósági Munkacsoport 23/4-30/2010-es számú, a felperes tulajdonában álló lakások bontásáról is rendelkező határozat kapcsán miért csak a 4-es számú önkormányzati tulajdonban volt lakás bontása történt meg. Tisztázni kell, hogy egyáltalán van-e jogi és műszaki lehetőség a felperesi ingatlanok helyreállítására figyelemmel arra, hogy a közigazgatási perben beszerzett **R.T.**-féle szakértői vélemény szerint a lakások újjáépítésére nincs mód, mivel az ingatlan beépítési százaléka meghaladja a megengedhető mértéket (szakvélemény 17. oldal 1. bekezdés). Ha ez így van, a felperesnek kell megfontolnia, hogy a perben milyen kárigényt érvényesít, azaz fenntartja-e a helyreállítási költséggel kapcsolatos igényét, avagy esetleg e körben módosítja a keresetet.

Az ingókárokat illetően a felperes nem terjesztett elő érdemi elbírálásra alkalmas keresetlevelet. E vonatkozásban a felperesnek tételesen és beazonosíthatóan meg kell jelölnie az egyes lakásokban tárolt és állítása szerint tönkrement ingóságokat, feltüntetve azok korát, hasznátságát, beszerzési értékét. Erre tud az ellenérdekű fél nyilatkozni. Amennyiben ezt az ellenérdekű fél vitatja, nem lesz mellőzhető – erre irányuló bizonyítási indítvány esetén – ingószakértő bevonása a perbe, figyelemmel a felperes által e körben csatolt fotó mellékletekre is.

Az elsőfokú bíróság a bizonyításra szoruló tényekről a feleket nem tájékoztatta, így eljárása a Pp. 3. § (3) bekezdését is sértette.

Mindezek alapján a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét az I. rendű alperessel szembeni kártérítési kereset körében a Pp. 252. § (3) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte és e körben az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította.

Miután az elsőfokú bíróság eljárás tanácsa a másodfokú bíróság 27.P.20.793/2015/13. szám alatti hatályon kívül helyező végzésében írtaknak nem tett eleget, ezért a másodfokú bíróság a Pp. 252. § (4) bekezdése alapján elrendelte, hogy a pert az elsőfokú bíróság másik tanácsa tárgyalja.

A megismételt eljárásban tehát az előzőekben már kifejtettek szerint kell vizsgálni az I. rendű alperes kártérítési felelősségét.

Az elsőfokú bíróságnak a Pp. 3. § (3) bekezdésének az alkalmazásával tájékoztatnia kell a feleket a jogvita eldöntése érdekében a bizonyításra szoruló tényekről, a bizonyítási teherről, illetve a bizonyítás sikertelenségének következményeiről. A tájékoztatást követően a felek által felajánlott, a

perbeli igény elbírálásához szükséges bizonyítást le kell folytatni.

Ezt követően kerül csupán az elsőfokú bíróság abba a helyzetbe, hogy a jogvitában a jogszabályoknak megfelelő döntést hozzon.

Az elsőfokú bíróság ítéletének a részbeni helybenhagyásával érintett részében a perköltségről nem kellett rendelkezni, ugyanis az érintett alpereseknek a fellebbezési eljárásban igazolt költsége nem merült fel.

A hatályon kívül helyezés kapcsán a felek fellebbezési eljárási költségét a másodfokú bíróság a Pp. 252. § (4) bekezdése alapján csupán megállapította, annak viseléséről az elsőfokú bíróságnak kell határoznia.

A felek fellebbezési eljárási költségét a 32/2003 (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (6) bekezdésének alkalmazásával a bíróság arra figyelemmel állapította meg, hogy a fellebbezés körében a jogi képvisellel összefüggésben milyen indokolt költség merült fel.

A felperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt illeték összegét az 1990. évi XCIII. törvényt 47. § (1) bekezdésére figyelemmel állapította meg a másodfokú bíróság.

Budapest 2018. május 2.

Dr. Pestovics Ilona s.k.
tanácselnök

Takácsné dr. Kükáló Judit s.k.
előadó bíró

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

A kiadmány hitelül:
bírósági tisztviselő