

Fővárosi Ítéltábla
9.Pf.20.478/2019/4/II.

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Hidasi és Társai Ügyvédi Iroda (**felperesi jogi képviselő címe**, ügyintéző: dr. Hidasi Gábor ügyvéd) által képviselt **I.rendű felperes neve (I. rendű felperes címe)** I. rendű, **II.rendű felperes neve (II. rendű felperes címe)** II. rendű, **III.rendű felperes neve (III. rendű felperes címe)** III. rendű, **V.rendű felperes neve (V. rendű felperes címe)** V. rendű, **VI.rendű felperes neve (korábban: XY) (VI. rendű felperes címe)** VI. rendű, **VII.rendű felperes neve (VII. rendű felperes címe)** VII. rendű, **VIII.rendű felperes neve (VIII. rendű felperes címe)** VIII. rendű, **IX.rendű felperes neve (IX. rendű felperes címe)** IX. rendű, **X.rendű felperes neve (X. rendű felperes címe)** X. rendű és **XI.rendű felperes neve (XI. rendű felperes címe)** XI. rendű felperesnek - a Kussinszky és Juhász Ügyvédi Iroda (**alperesi jogi képviselő címe**, ügyintéző: dr. Kussinszky Péter ügyvéd) által képviselt **Budapest Főváros XIV. kerület Zuglói Önkormányzata** (1145 Budapest, Pétervárad u. 2.) alperes ellen **kártérítés megfizetése** iránt indult perében - melybe az alperes pernyertessége érdekében a Pozderka Ügyvédi Iroda (**alperesi beavatkozó jogi képviselője címe**, ügyintéző: dr. Pozderka Gábor ügyvéd) által képviselt Alperesi beavatkozó (**alperesi beavatkozó címe**) beavatkozott - a Fővárosi Törvényszék 2019. április 15. napján meghozott 31.P.23.806/2009/111. számú ítélete ellen az I., IX. és X. rendű felperesek 112. sorszámon, az alperes 113. sorszámon előterjesztett és 114. sorszámon kiegészített fellebbezése, valamint a VII. és VIII. rendű felperes Pf.3. sorszámu csatlakozó fellebbezése folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

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

Fellebbezett rendelkezéseit részben megváltoztatja, és kötelezi az alperest, hogy az elsőfokú ítéletben írt marasztaláson felül 15 napon belül fizessen meg:

a VII. és VIII. rendű felpereseknek személyenként 750.000 (hétszázötvenezer) forint után 2007. június 16. napjától 2014. március 14. napjáig a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal, míg 2014. március 15. napjától 2017. december 27. napjáig a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal egyező mértékű késedelmi kamatot,

a IX. rendű felperesnek 4.102.200 (négymillió-százkétezer-kétszáz) forintot és annak 2011. január 1. napjától 2013. június 30. napjáig a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal, míg 2013. július 1. napjától a kifizetésig a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal egyező mértékű, továbbá 1.500.000 (egymillió-ötszázezer) forint után 2007. június 16. napjától 2013. június 30. napjáig a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal, míg 2013. július 1. napjától 2017. december 27. napjáig a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal egyező mértékű késedelmi kamatot és 200.000 (kétszázezer) forint+áfa elsőfokú perköltséget,

a X. rendű felperesnek 4.362.776 (négymillió-háromszázhatvankétezer-hétszázhetvenhat) forintot és annak 2009. január 1. napjától 2013. június 30. napjáig a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal, míg 2013. július 1. napjától a kifizetésig a

késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal egyező mértékű, továbbá 1.500.000 (egymillió-ötszázezer) forint után 2007. június 16. napjától 2013. június 30. napjáig a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal, míg 2013. július 1. napjától 2017. december 27. napjáig a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal egyező mértékű késedelmi kamatot és 200.000 (kétszázezer) forint+áfa elsőfokú perköltséget.

Egyebekben az elsőfokú ítéletet helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a II. rendű felperesnek 83.000 (nyolcvanháromezer) forint+áfa, a III. rendű felperesnek 176.000 (százhetvenhatezer) forint+áfa, az V. rendű felperesnek 209.000 (kétszázkilencezer) forint+áfa, a VI. rendű felperesnek 319.000 (háromszáztizenkilencezer) forint+áfa, a IX. rendű felperesnek 348.000 (háromszáznegyvennyolcezer) forint+áfa, a X. rendű felperesnek 387.000 (háromszáznolcvanhétezer) forint+áfa és a XI. rendű felperesnek 84.000 (nyolcvannégyezer) forint+áfa ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltséget.

Kötelezi a VII. és VIII. rendű felpereseket, hogy 15 napon belül személyenként fizessenek meg az alperesnek 200.000 (kétszázezer) forint+áfa másodfokú perköltséget és az államnak külön felhívásra személyenként 772.000 (hétszázhetvenkétezer) forint fellebbezési illetéket.

Kötelezi az I. rendű felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az alperesnek 370.000 (háromszázhetvenezer) forint+áfa másodfokú perköltséget és az államnak külön felhívásra 1.492.000 (egymillió-négyszázkilencvenkétezer) forint fellebbezési illetéket.

Az ezt meghaladó fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A II.-III., V.-XI. rendű felperesek és az alperes az I. rendű felperes társasház tulajdonostársai.

A felperesek keresetükben a kártérítéshez való jogukat kívánták érvényesíteni az alperessel szemben. Ennek ténybeli alapjaként előadták, hogy az alperes külön tulajdonába tartozó egyik lakásban gázrobbanás történt, amely a közös tulajdonú épületrészeket és a II.-III., V.-XI. rendű alperesek külön tulajdonában álló lakásokat károsította. Ezért elsődlegesen a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 352. § (1) bekezdésére alapítottnan érvényesítettek igényt. Az elsődleges keresetük a társasház 2007. május 16-án bekövetkezett gázrobbanás előtti eredeti állapotának helyreállítására irányult, ide értve a felperesek külön tulajdonainak eredeti állapotát is. A másodlagos kereseteikben az egyes felperesek a vagyoni és nem vagyoni káraik pénzbeli megtérítésére kérték kötelezni az alperest.

Az alperes a kereset elutasítását kérte.

Álláspontja szerint a Ptk. 352. § (1) bekezdése alapján a felpereseket ért károkért nem felel, mert nem az épület állaga, hiányossága a felperesek kárának okozója. A kárért a Ptk. 339. § (1) bekezdése alapján a gázrobbanás előidézője, a tényleges károkozó felel. Hivatkozott arra is, hogy az I. rendű felperes esetében fogalmilag kizárt a tulajdon elvesztéséből fakadó kárt követelni, mivel

tulajdonnal az egyes tulajdonostársak rendelkeznek. Rámutatott arra, hogy az ingatlanok nem semmisültek meg, így azok forgalmi értékével egyező teljes kártérítésnek nem lehet helye, legfeljebb a helyreállításukkal kapcsolatos károk igényelhetők. A szakvélemény alapján azonban a műszaki értelemben eleve értéktelen épületet és az egyes lakásokat nem érte olyan behatás, amely kárként értelmezhető, és további értékvesztést eredményezett volna. Az eredeti állapot helyreállítása pedig műszaki értelemben nem lehetséges.

A beavatkozó az alperes ellenkérelméhez csatlakozott.

Az elsőfokú bíróság ítéletében kötelezte az alperest, hogy fizessen meg 15 nap alatt:

a II. rendű felperesnek 3.350.160 forintot, és ebből 2.350.160 forintnak 2007. június 16. napjától, 1.000.000 forintnak 2009. október 15. napjától 2013. június 30-ig a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon, 2013. július 1-től a kifizetés napjáig a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal egyező mértékű kamatát, a III. rendű felperesnek 7.058.480 forintot, és ebből 6.058.480 forintnak 2007. június 16-tól, 1.000.000 forintnak 2009. október 15-től 2013. június 30-ig a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon, 2013. július 1-től a kifizetés napjáig a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal egyező mértékű kamatát, az V. rendű felperesnek 8.375.475 forintot, és ebből 4.866.835 forintnak 2007. június 16-tól, 3.476.640 forintnak 2013. június 1-től, 16.000 forintnak 2007. október 3-tól és 16.000 forintnak 2010. szeptember 2-től 2013. június 30-ig a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon, 2013. július 1-től a kifizetés napjáig a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal egyező mértékű kamatát, a VI. rendű felperesnek 14.613.587 forintot, és ebből 11.378.309 forintnak 2007. június 16-tól, 4.735.278 forintnak 2013. augusztus 15. napjától a kifizetés napjáig a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal egyező mértékű kamatát, a VII. és VIII. rendű felpereseknek egyenként 5.252.250 forintot, és ebből 5.034.710 forintnak 2007. június 16-tól, 18.540 forintnak 2018. január 15-től, 99.000 forintnak 2008. július 1-től, 100.000 forintnak 2008. április 1-től 2013. június 30-ig a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon, 2013. július 1-től a kifizetés napjáig a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal egyező mértékű kamatát. A IX. rendű felperesnek 9.827.649 forintot, és ebből 8.350.640 forintnak 2007. június 16-tól, 48.000 forintnak 2007. augusztus 15-től, 56.000 forintnak 2008. január 30-tól, 24.730 forintnak 2008. augusztus 1-jétől, 61.000 forintnak 2008. október 7-től, 765.493 forintnak 2009. július 15-től, 70.378 forintnak 2007. november 15-től 2013. június 30-ig a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon, 2013. július 1-től a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes kamatát, 446.086 forintnak 2013. július 1-től a kifizetés napjáig a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal egyező mértékű kamatát. A X. rendű felperesnek 12.593.898 forintot, és ebből 11.011.470 forintnak 2007. június 16-tól, 65.000 forintnak 2007. július 1-től, 67.428 forintnak 2007. július 18-tól, 130.000 forintnak 2008. január 30. napjától 2013. június 30-ig a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napján, 2013. július 1-től a késedelemmel érintett naptári félév első napján, és 1.320.000 forintnak 2013. október 1. napjától a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal egyező mértékű kamatát, valamint a XI. rendű felperesnek 3.366.835 forint és ennek 2007. június 16-tól 2013. június 30-ig a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napján, 2013. július 1-től a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal egyező mértékű kamatát. Kötelezte az alperest, hogy fizessen meg 15 nap alatt a felpereseknek egyetemlegesen 2.790.560 forint + áfa perköltséget. Megállapította, hogy a feljegyzett 1.500.000 forint eljárási illetéket alperes illetékmentessége okán az állam viseli. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

Ítéletének indokolásában tényként állapította meg, hogy a gázrobbanás időpontjában a **hrsz1** helyrajzi számú (mfsz. 3.) ingatlan tulajdonosa egymás közt egyenlő arányban a II. rendű felperes édesapja, egyben a III. rendű felperes házastársa és a III. rendű felperes volt. Az ingatlant a haszonélvezeti jog jogosultja használta. A II. rendű felperes édesapja (korábbi II. rendű felperes) és a haszonélvezeti jog jogosultja (korábbi IV. rendű felperes) a peres eljárás folyamatban léte alatt elhunytak. A haszonélvezeti jog jogosultjának törvényes örököse a II. rendű felperes édesapja, az ő törvényes örökösei pedig egyenlő arányban a II. és III. rendű felperes. Az V. és XI. rendű felperes a **hrsz2** (mfsz. 2.), a VI. rendű felperes a **hrsz3**(II/3.), a VII. és VIII. rendű felperes **hrsz4** (II/1.), a IX. rendű felperes a **hrsz5** (II/2.), míg a X. rendű felperes a **hrsz6** (III/1.) helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa. Idézte a Ptk. 340. § (1), a 355. § (1), (2) és (4), a 360. § (1) bekezdését, továbbá a Ptk. 84. § (1) bekezdés e) pontját. Rögzítette, hogy a Fővárosi Ítéltábla a 9.Pf.20.003/2017/6/II. számú végzésében megállapította, hogy az alperes felelős a felpereseknek okozott károkért, ezért ennek az indokolásnak a megismétlését mellőzte, arra csupán visszautalt. Kifejtette, hogy a felperesek elsődleges keresete azért alaptalan, mert a bauxitos épület már nem, csak egy statikailag megerősített épület állítható helyre. Erre azonban az alperes nem kötelezhető, mert egyedül viselné a statikai megerősítés költségét a felperesek helyett is. Az I. rendű felperes másodlagos keresetét azért utasította el, mert a közös tulajdonú épületrészekben nem keletkezett a káreseménnyel okozati összefüggésben olyan kár, amit megelőzően a társasháznak ne kellett volna már a statikai megerősítés során is javítani. Amennyiben az I. rendű felperes a szükséges statikai megerősítést időben elvégzi, úgy a robbanás a közös tulajdonú részekben nem okozott volna kárt. A statikai megerősítés költségét pedig a tulajdonosok közösségének kell viselnie, az az alperesre nem hártható át. Rámutatott, hogy a II.-XI. rendű felpereseket az alperes magatartásával okozati összefüggésben kár érte, mely abban áll, hogy a felújításra szoruló lakásaik váratlanul életveszélyessé, lakhatatlanná, használhatatlanná és ezáltal értéktelenné váltak. A káresemény következtében a II.-XI. rendű felpereseket egyéb vagyoni (ingókár, a lakhatás biztosításának költsége, költözéssel kapcsolatos költség, rezszi többletköltség) és nem vagyoni kár érte. A nem vagyoni hátrány és a károkozó magatartás közötti okozati összefüggés fennáll, mert a felpereseknek a káreseménnyel oksági összefüggésben kellett a lakásaikat rövid időn belül elhagynia, az élethelyzetük különböző módon, minden esetben akaratokon kívül, a külső behatásra hátrányosan megváltozott, elnehezült. A nem vagyoni hátrány a testi és lelki egészség, a magánlakás zavartalanságához fűződő személyiségi jog, és az emberi méltóság sérelme miatt érte őket. Mindezekre tekintettel a II.-XI. rendű felperesek vagyoni és nem vagyoni kártérítésre tarthattak igényt.

A II. és III. rendű felperesek a jogelődek által indított perre tekintettel a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (új Ptk.) 7:1. §-a és 7:58. § (1) bekezdés b) pontja alapján 1/2-1/2 arányban érvényesíthetik jogelődek kártérítési követelését. A II. rendű felperest mint édesapja örökösét megilleti a 7.460.000 forint értékű ingatlan haszonélvezeti joggal csökkentett értékének 1/4 része, mely összegnél a II. rendű felperes kevesebb, 1.354.160 forint megtérítését kérte. Igényt tarthat továbbá az édesapja által követelt 1.000.000 forint nem vagyoni kár felére. Mint a haszonélvező jogutóda igényt tarthat a haszonélvezeti jog ellenértékének fele összegére, mely a 7.460.000 forint forgalmi érték alapján számítottan 746.000 forint, ezért az ezt meghaladó további 377.080 forint követelés tekintetében a keresetet elutasította. A II. rendű felperest megilleti továbbá a haszonélvező nem vagyoni kártérítés iránti követelésnek fele (500.000 forint) és a haszonélvező által megfizetett lakbérkülönbözet fele (1.000.000 forint). A II. rendű felperest tehát 4.100.160 forint vagyoni és nem vagyoni kártérítés illeti meg, melyből az ideiglenes intézkedés alapján az alperes 750.000 forintot megfizetett.

A III. rendű felperest összesen 7.808.480 forint kár érte, melyből 750.000 forintot fizetett meg az alperes az ideiglenes intézkedés alapján. A III. rendű felperes kára az ingatlan öt megillető 1/2 tulajdonjogának forgalmi értéke a haszonélvezeti jog értékével csökkentve, az öt ért nem vagyoni hátrány, továbbá a jogelődei II. rendű felperes esetén részletezett kára.

Az V. és XI. rendű felpereseknek az ingatlan forgalmi értékcsökkenése miatti fejenként 3.366.835 forint követelését ugyancsak megalapozottnak találta az elsőfokú bíróság, ahogyan az V. rendű felperes további vagyoni és nem vagyoni kártérítés iránti igényét is. Megállapította, hogy az V. rendű felperes igényt tarthat 3.476.640 forint 2007. október 1. és 2019. március 31. között felmerült lakbér és üzemeltetési költség különbözetre, mely költség a káresemény nélkül nem merült volna fel. Az alperes magatartása miatt ezen kívül két alkalommal 16.000 forint költözési költsége is felmerült az V. rendű felperesnek. Alaposnak találta a 3.000.000 forint nem vagyoni kárigényt is az V. rendű felperes életkörülményeire, az élete jelentős és tartós elnehezülésére tekintettel. A nem vagyoni kártérítés mértékének meghatározásakor értékelte, hogy az V. rendű felperesnek a véglegesnek szánt lakhelyét 65 évesen kellett elhagynia, majd az alperes által felajánlott, a mozgásszervi betegsége miatt számára nem megfelelő bérlakásokból több esetben is költöznie kellett annak érdekében, hogy a bérlakást meg tudja közelíteni.

Rögzítette, hogy a VI. rendű felperesnek összesen 16.113.587 forint kára (7.378.309 forint ingatlankár, 2.268.528 forint lakásrezsi különbözet, 2.466.750 forint utazási többletköltség és 4.000.000 forint nem vagyoni kár) keletkezett. A nem vagyoni kártérítés mértékének meghatározása során figyelembe vette, hogy a VI. rendű felperes családjával testvére nem nagy méretű kerepesi házába kényszerült költözni, több mint 10 éve szívdességi lakáshasználóként kell élnie, 2012. június 15-ig kisebbik gyermekét naponta kellett szállítania a zuglói iskolába, mely utazás megterhelő volta miatt később a gyermeket egy közelebbi iskolába volt kénytelen íratni. Értékelte azt is, hogy a saját lakásában elkülönült családi életet élhetett, melytől a káresemény megfosztotta, független életét nem tudta megvalósítani.

Az alperest a VII. és VIII. rendű felperesek részére személyenként 6.002.250 forint megtérítésére kötelezte, melyből 2.000.000 forint a nem vagyoni kártérítés. Az elsőfokú bíróság az ingatlan megvásárlásához felvett kölcsönük visszafizetésére fordított és fordítandó összegek (összesen 38.633.346 forint), az újonnan vásárolt ingatlan vagyonszerzési illetékének (összesen: 504.000 forint) és közös költségének (összesen: 1.370.220 forint), valamint a kölcsönt nyújtó bank által előírt lakásbiztosítási díjak (összesen: 495.604 forint) megtérítése iránti igényüket az okozati összefüggés hiánya miatt tartotta alaptalannak, rámutatva arra, hogy ezek a kiadások a saját döntésük alapján merültek fel. Az ingóságokban bekövetkezett sérülések miatti (összesen: 550.000 + 360.000 forint) kárigényt 300.000 + 180.000 forintot meghaladóan bizonyítottság hiányában utasította el. A nem vagyoni kártérítés mértékének meghatározása során értékelte, hogy a VII. és VIII. rendű alperesnek a teljes körűen felújított lakásukat hirtelen kellett elhagyniuk, a gázrobbanást - mivel éppen otthon tartózkodtak - személyesen átélték, így az őket lelkiileg is megviselte. A káreseményt követően először a szülőkhöz, majd albérletbe kényszerültek, lakhatásuk megoldása és hitelük miatt sokat idegeskedtek, élethelyzetük elnehezülése miatt a VIII. rendű felperes igazoltan depressziós beteg lett.

A IX. rendű felperes összesen 15.476.277 forint kártérítési igényéből 11.327.649 forintot talált megalapozottnak (5.856.640 forint az ingatlan forgalmi értékcsökkenése, 48.000 + 56.000 forint költözési költség, 24.730 forint postai utánküldési költség, 61.000 forint telefon többletköltség, 446.086 forint rezsiköltség különbözet, 765.496 forint megfizetett bérleti díj és 4.000.000 forint nem vagyoni kár). A 4.102.000 forint, a IX. rendű felperes által meg nem fizetett bérleti díj költség iránti igényt azért utasította el, mert megfizetés hiányában ez nem tekinthető kárnak. Rámutatott arra, hogy megfizetés esetén ez a költség a káreseménnyel oksági összefüggésben felmerülő, hiszen a IX. rendű felperesnek a lakásából ki kellett költöznie, emiatt pedig ennek viselésére az alperes köteles. Bizonyítottság hiányában elutasította továbbá a 61.000 forintot meghaladó 45.750 forint telefon többletköltség iránti követelést is.

A X. rendű felperes 23.460.074 forint megfizetésére irányuló keresetét 14.093.898 forint erejéig ítélte teljesíthetőnek (8.641.470 forint az ingatlan forgalmi értékcsökkenése, 65.000 forint a bútorok sérülése miatt, 67.428 forint költözési költség, 1.320.000 forint rezsiköltség különbözet, 130.000

forint bérleti díj, 4.000.000 forint nem vagyoni kár). A 4.362.776 forint bérleti díj megfizetésére irányuló igényt a IX. rendű felperes esetén kifejtett indokok szerint megalapozatlannak találta. Bizonyítottság hiányában utasította el a bútorok sérülése miatti további 65.000 forint, a 100.800 forint takarítási költség megfizetése iránti igényt. A további 39.600 forint költözési költség követelést az alperes igazolt teljesítésére tekintettel utasította el. A 4.200.000 forint közös képvisellel járó megnövekedett ügyintézési költség követeléssel kapcsolatban rámutatott arra, hogy ezeket a költségeket megbízza, a társasház felé elszámolhatta, a közös képviselő ellátásáért pedig díjazásban részesült, ezért erre a költségre nem tarthat igényt. A károsodott lakás után fizetendő 468.000 forint közös költséget pedig azért nem követelheti az alperestől, mert az a tulajdonost terhelő költség, tulajdonjoga pedig az érintett ingatlanon fennáll, ezért ez a kiadás nem az alperes magatartásával okozati összefüggésben álló. A perköltség viseléséről az elsőfokú bíróság a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (Pp.) 81. § (2) bekezdése alapján határozott.

Az elsőfokú ítélet ellen az I., IX. és X. rendű felperes és az alperest fellebbezést, míg a VII. és VIII. rendű felperes csatlakozó fellebbezést terjesztett elő.

Az I. rendű felperes az elsőfokú ítélet másodlagos keresetét elutasító rendelkezésének a megváltoztatását és ennek a keresetnek teljesítését kérte. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság indokolása okszerűtlen, illogikus, ezért jogellenes. Az új Ptk. 5:85. § (3), (5) bekezdése a társasházat mint sajátos dologegységet határozza meg: az ingatlan mint egyes dolog külön tulajdonokból és közös tulajdonból áll, mely utóbbi hányadok szerint oszlik meg, és csak az eszmei hányadok jelentik a külön tulajdonok alkotórészét. A külön tulajdonoknak nincs fizikai értelemben vett alkotórésze a közös tulajdonú ingatlanrészekben. Ebből adódik, hogy a közös tulajdonú dologban keletkezett dologi károk nem minősülnek a külön tulajdonban keletkezettnek. A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (Tht.) 3. § (1) bekezdése értelmében az önálló jogalany társasházközösség az, aki a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat gyakorolja, viseli a közös tulajdon terheit. A közös tulajdon terhe pedig a közös tulajdonban keletkezett kár is, melyet a társasházközösség érvényesíthet a kárért felelős személlyel szemben, és azt a kárért felelős személy neki köteles megtéríteni. Ebből következik, hogy a közös tulajdonban keletkezett kár miatt kártérítésre jogosultak köréből nem lehet kirekeszteni a társasházközösséget csak azért, mert a közösség szintén önálló jogalanyisággal rendelkező tagjai a külön tulajdonukban keletkezett kár megtérítését is követelik. Illogikus az elsőfokú bíróságnak az a következtetése, mely szerint az épület külön tulajdonú lakásaiban a robbanással okozati összefüggésben keletkezett kár, a közös tulajdonban azonban nem, vagy nem azzal okozati összefüggésben, illetve a kár áthárítása a kárért felelős személyre a káronszerzés tilalmába ütközne. A robbanás a közös tulajdonú épületrészek rendeltetésszerű használhatóságát is megszüntette, ezekben kárt tett, mely az I. rendű felperes kára, mert a Tht. rendelkezéseinek fogva ő köteles viselni ezeknek a tulajdonrészeknek a terheit.

A IX. és X. rendű felperesek fellebbezésükben az elsőfokú ítélet keresetüket részben elutasító rendelkezésének a megváltoztatását és a bérleti díjból álló kárak megfizetésére irányuló keresetük teljesítését, továbbá az ideiglenes intézkedéssel megítélt személyenként 1.500.000 forint után 2007. június 16-tól 2017. december 27-ig járó kamatkövetelésük teljesítését kérték.

Rögzítették, hogy az alperes felé bérleti díj tartozásuk valóban fennáll, azt az alperes jogszerűen követeli. Azért érvényesítenek a hátralékuknak megfelelő összeget, hogy az alperes követelését kioltásák. Az ideiglenes lakás bérleti díja a káreseménnyel oksági kapcsolatban őket ért vagyoni hátrány, a vagyonukat terhelő költség. Amennyiben ugyanis nem történik robbanás, nem kényszerülnek bérlakásba és bérleti díjhátralékuk sem keletkezik. Az pedig közömbös, hogy ez a hátralék éppen a kárért felelős személlyel szemben keletkezett. Az elsőfokú bíróság ugyan megállapította ítéletének indokolásában, hogy e költség viselésére az alperes köteles, de nem derül

ki, hogy akkor miért nem kötelezte őt erre. Kifejtették, hogy csak akkor lehetnek képesek beszámítani a bérleti díjból eredő tartozásukat az alperessel szemben, ha azt a bíróság megítéli. Ennek a követelésnek az elutasítása anyagi jogerővel járhat, mely miatt a bérleti díj érvényesítése esetén nem tudnak beszámítással élni. A késedelmi kamat követeléssel kapcsolatban előadták, hogy az ideiglenes intézkedéssel megítélt összeg a kártérítés egy részét képezte, ezért az alperes a Ptk. 360. § (1)-(2) és a Ptk. 301. §-a alapján a teljesítésig ez után is kamat fizetésére köteles.

Az alperes fellebbezési ellenkérelme a felperesek által fellebbezett és a csatlakozó fellebbezéssel támadott körben az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult. Fellebbezésében az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a kereset teljes elutasítását kérte.

Előjáróban kiemelte, hogy a Fővárosi Ítéltábla 9.Pf.20.003/2017/6/II. számú végzésének indokolása kötőerővel nem bír, az abban kifejtett jogi okfejtést pedig tévesnek tartja. Előadta, hogy a Ptk. 352. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelő építkezési, karbantartási munka nem valósult meg, így ezt a felelősségi szabályt az elsőfokú bíróság téves jogszabály értelmezéssel hívta fel. A Ptk. 352. § (1) bekezdésének alkalmazásakor építkezési, karbantartási munkának csak az alkotórészi berendezések rendszeres és előírt, a mindenkori tulajdonos, fenntartó, kezelő által megrendelt, vagy egyébként elvégzendő munka tekinthető. Ezt az értelmezést támasztja alá a második fordulatban szereplő „úgy járt el” kifejezés nyelvtani értelmezése is. Ez a rendelkezés nem értelmezhető úgy, hogy bárkinek bármilyen, az épületet érintő beavatkozása miatt a tulajdonosnak kimenthetetlen és korlátlan kártérítési felelőssége lenne. Álláspontja szerint a gázkészülék és a vízmelegítő, illetve ezek részei nem alkotórészek. Mindezek miatt a megismételt eljárásban nem volt mellőzhető a felelősséggel kapcsolatos kérdések vizsgálata, és ennek keretében a gázrobbanás műszaki vizsgálatára indítványozott szakértői bizonyítás lefolytatása, mely mellőzésének az elsőfokú bíróság nem adta indokát. Kifejtette, hogy a kár bekövetkezte még a felróhatóság általa vitatott megállapítása mellett sem telepítheti a teljes felelősséget rá, mert az okozati összefüggés nem igazolt, illetve az egyes felpereseknél bekövetkezett károk a saját mulasztásuk - az épület felújításának elmaradása - következménye. Kiemelte, hogy a szakvélemény szerint a műszaki értelemben eleve értéktelen épületet és az egyes lakásokat nem érthette már olyan behatás, mely kárként értelmezhető, és további értékvesztést eredményezett volna. Álláspontja szerint az elsőfokú döntés a káronszerzés tilalmába ütközik, mert a szakértők szerint a statikai megerősítés esetén a gázrobbanás nem okozott volna az épület tartószerkezetében károsodást, és a tulajdonosoknak a lakásokból nem kellett volna elköltöznie. Emiatt a felperesek költözéssel felmerült többletköltség és nem vagyoni kártérítés iránti igénye alaptalan. Sérrelmezte, hogy az elsőfokú bíróság ítéletének indokolása a nem vagyoni kártérítéssel kapcsolatban csak általános megállapítást tartalmaz, felperesenként egyénre szabott indokolást nem, továbbá, hogy az elsőfokú bíróság a VIII. rendű alperes nem vagyoni kárigényével kapcsolatos bizonyítási indítványával nem foglalkozott. Ezen túl álláspontja szerint a Ptk. 339. § (2) bekezdése szerinti rendkívüli méltánylást érdemlő körülmény áll fenn az esetében a tudtán kívüli cselekmények miatt, ezt azonban az elsőfokú bíróság nem vizsgálta. Állította, hogy az elsőfokú bíróság a perköltség viselésének Pp. 81. § (2) bekezdése szerinti szabályát tévesen alkalmazta, mivel a felperesek 80%-os pervesztessége már számottevőnek minősül.

A beavatkozó egyetértett az alperes fellebbezésével és fellebbezési ellenkérelmével.

A felperesek a fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú ítélet alperesi fellebbezéssel érintett rendelkezéseinek a helybenhagyását kérték.

Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság helyesen alkalmazta a Ptk. 352. § (1) bekezdését, mely által meghatározott releváns tényeket bizonyították, az alperes azonban a kimentéshez szükséges tényeket nem. Az elsőfokú bíróság ítélete nem sérti a káronszerzés tilalmát, az a Ptk. 355. § (4)

bekezdésének megfelelő, a Ptk. 339. § (2) bekezdése szerinti rendkívüli méltánylást érdemlő ok pedig nincs. Rámutattak arra is, hogy a perköltség viseléséről a Pp. 81. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság helyesen döntött.

A VII. és VIII. rendű felperesek csatlakozó fellebbezésükben az elsőfokú ítélet keresetüket részben elutasító rendelkezésének a megváltoztatását és a személyenként 19.316.673 forint kártérítés megfizetésére irányuló keresetük teljesítését kérték, továbbá az ideiglenes intézkedéssel megítélt, személyenként 750.000 forint után 2007. június 16-tól 2014. március 14-ig a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező, 2014. március 15-től 2017. december 27-ig a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamat megfizetésére kérték kötelezni az alperest. Kifejtették, hogy az újabb kölcsönök felvétele okozati összefüggésben áll a káreseménnyel, ugyanis anélkül a korábbi állami támogatású kölcsön ingatlanfedezete nem szűnt volna meg, mely miatt a hitelező kérte a korábbi kölcsön visszafizetését. Ehhez, majd az új lakás megvásárlásához további kölcsönök felvételére kényszerültek. A késedelmi kamatkövetelésüket a IX., X. felperesekkel azonos alapon érvényesítették.

Az alperes az öt marasztaló elsőfokú ítéleti rendelkezések megváltoztatása és a vele szembeni keresetek teljes elutasítása, az I. rendű felperes a másodlagos keresetét elutasító rendelkezés megváltoztatása és ennek a keresetének a teljesítése érdekében fellebbezett. A IX. és X. rendű felperesek fellebbezése a bérleti díjból álló káruk, míg a VII. és VIII. rendű felperesek csatlakozó fellebbezése a további kölcsönök felvétele miatt keletkezett káruk megtérítése iránti kereseteiket elutasító elsőfokú ítéleti rendelkezések ellen irányult kérve ezeknek a kereseteiknek a teljesítését. Ezért a Pp. 228. § (4) bekezdése alapján az elsőfokú ítéletnek az I.-XI. rendű felperesek elsődleges - az eredeti állapot helyreállítása iránti - keresetét elutasító, a II. és III. rendű felperesek keresetét részben elutasító, valamint a VII. és VIII. rendű felperesek csatlakozó fellebbezéssel nem érintett keresetét részben elutasító, továbbá a IX. és X. rendű felperesek fellebbezéssel nem érintett keresetét részben elutasító rendelkezései jogerőre emelkedtek. Az ítéletábra ezeket a jogerős rendelkezéseket a felülbírálat során nem érintette.

Az alperes és az I. rendű felperes fellebbezése nem alapos, a VII. és VIII. rendű felperes csatlakozó fellebbezése részben, míg a IX. és X. rendű felperes fellebbezése teljes egészében alapos.

Az elsőfokú bíróság a bizonyítást a szükséges mértékben lefolytatta, annak alapján a tényállást helyesen állapította meg, a másodfokú bíróság az érdemi döntésével és annak jogi indokaival csak részben értett egyet.

Az alperes a jogalapot támadó fellebbezésében helytállóan hivatkozott arra, hogy a Fővárosi Ítéletábra 9.Pf.20.003/2017/6/II. számú, az elsőfokú bíróság közbenső ítéletét hatályon kívül helyező végzéséhez a Pp. 229. § (1) bekezdése szerinti anyagi jogerőhatás nem fűződik. Ugyanakkor a lefolytatott bizonyítás eredményeként valónak megállapított tények alapján a felperesek keresete a Ptk. 352. § (1) bekezdése alapján az alábbiak szerint megalapozott.

A Ptk. 352. § (1) bekezdése vagyoni helytállási szabály, mely alapján az épület egyes részeinek lehullásából vagy az épület hiányosságaiból másra háramló kárt a tényleges károkozó személyére való tekintet nélkül az épület tulajdonosának kell megtérítenie a károsultnak. A károsultnak csak azt kell bizonyítania, hogy a kárt az épület lehulló része, illetve annak hiányossága okozta.

A tűzvizsgálattal kapcsolatos összes jelentés és a perben kirendelt szakértő - alperes által is aggálytalannak elfogadott - szakvéleménye alapján kétséget kizáróan megállapítható, hogy a

robbanást az égésbiztosítás nélküli gáztűzhelyből, később a ledugózatlan gázcsonkból hosszabb időn át áramló, robbanásképes elegyet alkotó gáz okozta. Abban egyetértett az alperessel az ítélőtábla, hogy a gáztűzhely és a gázvezeték nem alkotórésze a lakásnak. Azonban mivel ezek a lakás rendeltetésszerű használatához szükségesek, illetve azt elősegítik, a Ptk. 95. § (2) bekezdése alapján tartozéknak vagyis az épület részének minősülnek, ezért ezek hiányosságából eredő károkért az épület tulajdonosa felel. A szakvélemény alapján az is megállapítható volt, hogy a gázvezeték vég ledugózatlanul hagyása a szakma szabályainak nem felelt meg, következésképp az épület tartozékának (részének) minősülő gázvezeték hiányosságban szenvedett. A szakvélemény azt is egyértelműen alátámasztotta, hogy a bekövetkezett károsodás releváns oka ez az épülethiányosság volt. Amennyiben ugyanis a vezetékcsonk ledugózása megtörténik, a gázcsap megnyitása esetén nincs gázáramlás a vezetékből, a gáztűzhelyből kiáramló gázmennyiség pedig nem lett volna elegendő a robbanás előidézésére, így a kismegszakító lekapcsolásakor nem következett volna be a robbanás.

A felperesek tehát az épület hiányosságát és azt, hogy a kárt ez a hiányosság okozta, szakvéleménnyel bizonyították.

Az alperes a fellebbezésében sérelmezte, hogy a gázrobbanás műszaki vizsgálatára irányuló további szakértői bizonyítási indítványát az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta, és ítéletében ennek indokát sem adta.

Kétségtelen, hogy az elsőfokú bíróság a Pp. 221. § (1) bekezdésének megfelelően a bizonyítási indítvány mellőzését nem indokolta, ugyanakkor az a döntése, hogy a felperes által megjelölt kérdésben újabb szakértő kirendelését mellőzte, a perrendtartás rendelkezéseinek megfelelt a következők miatt.

A gázrobbanás okaival kapcsolatos bizonyítást az elsőfokú bíróság még az ítélőtábla hatályon kívül helyező végzésének meghozatala előtt teljes mértékben lefolytatta: a nyomozati eljárásban készült, a tűzvizsgálattal kapcsolatos összes jelentés rendelkezésre állt, és a perben igazságügyi szakértőt rendelt ki. Ezek összevetése alapján pedig a fenti indokok szerint kétséget kizáróan tényként megállapítható volt az épülethiányosság és az, hogy a kárt ez okozta.

Az alperes a kirendelt szakértő véleményét elfogadta, azzal kapcsolatban a Pp. 182. § (3) bekezdése szerinti, azt aggályossá tevő körülményre nem hivatkozott. Az új szakértő kirendelésére irányuló bizonyítási indítványában sem adott elő olyan tény, körülményt, amely a Pp. 182. § (3) bekezdése alapján más szakértő kirendelését teszi lehetővé. Az alperes valójában azt sérelmezte, hogy az általa is helyesnek tartott szakvéleményből az elsőfokú bíróság tőle eltérő jogi következtetést vont le.

Mindezek alapján az elsőfokú bíróság - bár döntésének indokát nem adta -, helyesen mellőzte az újabb szakértő kirendelésére irányuló alperesi indítvány teljesítését.

Ahogy arra az alperes is hivatkozott a fellebbezésében, a Ptk. 352. § (1) bekezdésének második fordulata szerint az épülettulajdonos felelőssége valóban nem objektív, a felelősség alól mentesülhet. A kimentésnek két konjunktív feltételét határozza meg a jogszabály: a tulajdonosnak egyrészt azt kell bizonyítania, hogy az építkezésre és karbantartásra vonatkozó szabályokat nem sértették meg, vagyis az általános alany használatából következően azt, hogy ezeket a szabályokat senki nem sértette meg. Ha ezeket bárki, bármikor megsértette, a tulajdonos nem mentheti ki magát azzal, hogy a szabálytalan építkezést nem ő és nem is olyan személy végezte, akinek a magatartásáért felelős, illetve azzal sem, hogy a szabályok megsértéséről tudomása sem volt. Másrészt azt is bizonyítania kell, hogy ő maga az építkezés vagy karbantartás során úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható.

Mivel ezek a feltételek konjunktívak, a sikeres mentesüléshez az alperesnek mindkettőt bizonyítania kellett volna. Az aggálytalan szakértői vélemény alapján azonban egyértelmű, hogy a vezetékcsonk ledugózásának elmulasztása az építkezésre, karbantartásra vonatkozó szakmai szabályok súlyos

megsértése volt, ezért a kimentéshez szükséges egyik feltétel bizonyítottságának hiányában az alperes a helytállási kötelezettség alól nem mentesülhet a felróhatóság hiányának bizonyítottsága esetén sem.

Az alperes a fellebbezésében továbbra is vitatta, hogy a II.-XI. rendű felpereseket a robbanással okozati összefüggésben az ingatlanok állagromlása okán a forgalmi érték csökkenésében jelentkező kár érte, mely álláspontját a kirendelt és a társszakértő szakvéleményére és a szakértők tárgyaláson előadott nyilatkozataira alapította. Ezek lényege szerint az elavult bauxitbeton tartószerkezetekben a robbanás és a tűz külön értékelhető kárt nem okozott, azok nem érintettek olyan szerkezetet vagy alkotóelemet, amelyek már ne szorultak volna felújításra a robbanást megelőzően is.

A rendelkezésre álló adatok alapján tény, hogy a robbanást megelőzően az épület bauxitbetonból készült vízszintes tartószerkezetei statikai megerősítésre szorultak, ám ezzel együtt a felperesek lakásai rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotúak, vagyis lakhatóak voltak. A robbanás után azonban a lakások lakhatatlanná váltak, mert az építésügyi hatóság az épületet életveszélyessé nyilvánította, és az abban lévő lakások használatát megtiltotta. Tehát a lakásokat a rendeltetésszerű használatra való alkalmasságuktól és ezáltal a forgalomképességüktől a robbanás fosztotta meg, mely robbanás a fent kifejtettek szerint épülethiányosság miatt következett be. A felperesek a keresetükben pedig kifejezetten ezt, az épülethiányossággal okozati összefüggésben álló, a vagyonukban beállt értékcsökkenést kívánták érvényesíteni.

A szakértő a felperesek észrevételeire adott válaszában (102. számú beadvány) maga is úgy nyilatkozott, hogy a robbanás előtti állapotukban a felperesek lakásai forgalomképesek, és dúcolatokkal ugyan, de lakható állapotban voltak, továbbá, hogy a robbanást követő tűz miatt kerültek a bauxitbeton szerkezetek olyan állapotba, ami az azonnali kiürítést szükségessé tette.

Mindezekből következik az is, hogy a felpereseknek megítélt, a lakások robbanás előtti forgalmi értékével megegyező mértékű kártérítés a károonszerzés tilalmába nem ütközik, és a Ptk. 340. § (1) bekezdése szerinti kármegosztás sem alkalmazható.

A szakértői vélemény az egyes felperesek tulajdonában lévő lakások robbanás előtti forgalmi értékét - figyelemmel a bauxitbeton tartószerkezetek értékcsökkenő hatására - meghatározta, mely összegeket az alperes sem tett vitássá, ezért az összecszerültséget a továbbiakban a másodfokú bíróságnak már nem kellett vizsgálnia.

A lakások használhatatlansága miatti további káraikat az egyes felperesek tételesen megjelölték és előadták, hogy azokat milyen ténybeli alapon kívánják érvényesíteni. Ezeket a tényállításokat - bár az okozati összefüggés hiányát állította - az alperes bírói felhívás ellenére nem tette vitássá (91. számú tárgyalási jegyzőkönyv 2. oldal, 110. számú tárgyalási jegyzőkönyv 1. és 2. oldal), ezért ezeket a tényeket a Pp. 163. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bírósággal egyezően az ítéletábra is bizonyítás nélkül valónak fogadta el.

A nem vagyoni kártérítés iránti igények ténybeli alapjául előadottakat az alperes ugyancsak nem tette vitássá, kivéve a fellebbezésben is kiemelt, a VIII. rendű felperes pszichés állapotával kapcsolatos tényállítást. Sérelmezte, hogy az erre vonatkozó bizonyítási indítványával az elsőfokú bíróság nem foglalkozott. Az elsőfokú eljárás során azonban a VIII. rendű felperes esetében az alperes bizonyítást nem indítványozott, hanem kifejtette, hogy álláspontja szerint a pszichés sérülés tényét a VIII. rendű felperesnek szakvéleménnyel kellene bizonyítania (91. számú tárgyalási jegyzőkönyv 2. oldal). A másodfokú bíróság ezzel kapcsolatban rámutat arra, hogy a VIII. rendű felperes azt állította, hogy a robbanást követően kialakult élethelyzete miatt pszichiátriai kezelésre szorult, és a kezelés tényének a bizonyítására álláspontja szerint a csatolt orvosi igazolás alkalmas. Ezzel az ítéletábra is egyetértett, figyelemmel arra, hogy a VIII. rendű felperes nem egyéb és hosszan elhúzódó pszichés károsodásra hivatkozott, hanem arra, hogy a bekövetkezett pszichés állapotromlása olyan mértékű volt, hogy az orvosi kezelést is igényelt.

Ezen kívül az alperes azt is sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság nem adta indokát annak, hogy miért fogadta el az általa és a beavatkozó által is túlzottnak tartott nem vagyoni kártérítés összegét. Tény, hogy az elsőfokú bíróság először a II.-XI. rendű felperesek nem vagyoni kárigényével kapcsolatban általánosságban fejtette ki indokait. Ezt követően azonban rátérve az egyes felperesek konkrét igényeire, személyenként részletesen számba vette az életkörülményeik hátrányos megváltozását eredményező tényeket, melyeket okszerűen mérlegelve arányosnak ítélte az érvényesített nem vagyoni kár összegét. Az elsőfokú bíróság pedig helyesen vette számba azokat a hátrányokat, melyek az egyes felpereseket a robbanás, illetve a lakásaik elhagyásának szükségessége miatt érték, és a másodfokú bíróság az általa megállapított nem vagyoni kártérítés mértékével is egyetértett, figyelemmel arra is, hogy a számba vett hátrányok a robbanás után 12 év elmúltával sem szűntek meg.

Az alperes azt is sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság a Ptk. 339. § (2) bekezdése szerinti rendkívüli méltánylást érdemlő körülményt nem vette figyelembe. A fellebbezésében azt nem adta elő, hogy pontosan mi ez a körülmény. A korábbi nyilatkozatából arra lehet következtetni, azt sérelmezi, hogy az elsőfokú bíróság nem vette figyelembe azt a tényt, hogy a kárt ténylegesen a lakást jogcím nélkül használó személy okozta, a robbanást az ő magatartása idézte elő. Ez a körülmény a Ptk. 339. § (2) bekezdésének alkalmazására azonban nem ad alapot. Egyrészt, mert a fentebb kifejtettek szerint az épület tulajdonosa kizárólag a Ptk. 352. § (1) bekezdésében meghatározott két konjunktív feltétel együttes teljesülése esetén mentesülhet a helytállási kötelezettség alól, másrészt mert ennek a rendelkezésnek a célja az, hogy különösen indokolt esetben a károkozó egzisztenciális ellehetetlenítését megakadályozza. Ebből következően nincs helye a kártérítési összeg méltányossági alapú mérséklésének, ha a kár teljes összegének megtérítése nem okoz elviselhetetlen terhet az annak megfizetésére köteles személynek. Azt pedig az alperes sem állította, hogy a kártérítés teljes összegének megfizetése pénzügyileg ellehetetlenítené.

Az alperes az elsőfokú ítélet perköltség viseléséről szóló rendelkezését is alaptalanul támadta. Tény, hogy a felperesek az elsőfokú eljárás folyamán a keresetüket leszállították, de - az I. rendű felperes kivételével - a fenntartott összegű kereseti kérelmek [melyre a Pp. 213. § (1) bekezdése szerint az elsőfokú bíróság döntése kiterjedt] alapján az V. rendű, VI. és XI. rendű felperes teljes egészében, míg a többi felperes nagyobb részt pernyertes lett. A pernyertes felperesek perköltségének megfizetésére az alperes a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles, a többi felperes esetében pedig az elsőfokú bíróság helyesen alkalmazta a Pp. 81. § (2) bekezdését.

A fellebbező I. rendű felperes a keresetében a tulajdonjogban bekövetkezett értékcsökkenésből eredő kárát kívánta az alperessel szemben érvényesíteni.

A Tht. 2014. március 14-ig hatályos 2. § (1) és (2) bekezdése szerint a közös tulajdon tárgyát képező ingatlanrész a külön tulajdonba tartozó lakás, nem lakás céljára szolgáló helyiség alkotórészét képezi, azzal együtt minősül önálló ingatlannak. A közös tulajdonra vonatkozó, az egyes tulajdonostársakat megillető tulajdoni hányad és a lakásra, a nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó tulajdonjog egymástól függetlenül nem ruházható át és nem terhelhető meg. Ezzel azonos módon rendelkezik a 2014. március 15-től hatályos új Ptk. 5:85. § (3) és (4) bekezdése. Ezekből a rendelkezésekből következően a társasházközösség tulajdonjoggal nem rendelkezik, mert mind a közös, mind a külön tulajdonban álló részek az egyes tulajdonostársak tulajdonát képezik. A Tht. 3. § (1) bekezdése szerint is a társasház a közös tulajdonnal kapcsolatos jogokat csak gyakorolja, de azok nem őt illetik. Tulajdonjog hiányában értelemszerűen annak értékcsökkenése miatti kára sem keletkeztethet az I. rendű felperesnek, ezért az elsőfokú bíróság érdemben helyesen rendelkezett a keresetének elutasításáról.

A IX. és X. rendű felperes fellebbezésének a másodfokú bíróság teljes egészében helyt adott. A bérleti díjból álló kárral kapcsolatban az elsőfokú bíróságnak az ítéletével azonosan az volt az álláspontja, hogy ez olyan kártétel, mely az épülethiányosság következménye, ezért ennek megfizetésére az alperes köteles. Bekövetkezett kárként az elsőfokú bíróság ezt azért nem tudta elfogadni, mert a IX. és X. rendű felperes ezt az összeget nem fizette meg.

A Ptk. 360. § (1) bekezdése szerint a kártérítés a károsodás bekövetkeztekor nyomban esedékes, a Ptk. 355. § (4) bekezdése szerint pedig kártérítés címén a károkozó körülmény folytán a károsult vagyonában beállott értékcsökkenést és az elmaradt vagyoni előnyt, továbbá azt a kárpótlást vagy költséget kell megtéríteni, amely a károsultat ért vagyoni és nem vagyoni hátrány csökkentéséhez vagy kiküszöböléséhez szükséges. Ezekből a rendelkezésekből következően a károkozó a károsodással egyidejűleg köteles a károsultat olyan helyzetbe hozni, amilyenben a károkozás előtt volt, vagyis mintha a kár nem következett volna be. Ebből következik az is, hogy a károsult nem kötelezhető arra, hogy a vagyoni hátrány csökkentéséhez, kiküszöböléséhez szükséges költséget a károkozó helyett megelőlegezze, az alperes ezért a IX. és X. rendű felperesnek köteles megfizetni ezt a kártételt. Az a tény, hogy jelen esetben a bérleti díj jogosultja és a kártérítésre kötelezett azonos személy, irreleváns, ez csupán a beszámítást teszi lehetővé közöttük.

A IX., X. rendű és a VII. és VIII. rendű felperesek késedelemmel kapcsolatos kamatkövetelése a Ptk. 360. § (2) és 301. § (1) bekezdése alapján megalapozott, mivel az ideiglenes intézkedés alapján a nekik járó összeget az alperes a Ptk. 360. § (1) bekezdésében meghatározott időponttól eltérően 2017. december 26-án fizette meg.

A VII. és VIII. rendű felpereseknek a bank által nyújtott kölcsönökkel kapcsolatos kártérítési igényét az ítélet sem tartotta megalapozottnak.

Ennek indokai az elsőfokú ítéletben kifejtettekkel egyezők, ugyanis ez a költségek a károkozással nem áll okozati összefüggésben.

Mindezek alapján az ítélet az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése szerint részben megváltoztatta.

Az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatása következtében az alperes a IX. és X. rendű felperessel szemben nagyobb részben pervesztés lett, ezért a Pp. 81. § (2) bekezdése alapján köteles megfizetni részükre további, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet (R.) 3. § (2) bekezdés a) pontja alapján megállapított összegű ügyvédi munkadíjból álló elsőfokú perköltséget.

Az alperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 239. §-a folytán alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles megfizetni a nem fellebbező felpereseknek az R. 3. § (5) bekezdése alapján megállapított ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltséget.

A fellebbező IX. és X. rendű, illetve a csatlakozó fellebbezést előterjesztő VII. és VIII. rendű felperesek esetében a másodfokú bíróság ugyancsak az R. 3. § (5) bekezdése alapján megállapított ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltségről az alábbiak figyelembevételével határozott a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján:

Az alperes a VII. és VIII. rendű felperesekkel szemben az öt egyenként 5.252.230 forint erejéig marasztaló elsőfokú ítéleti rendelkezéssel szemben fellebbezett sikertelenül, ezért a VII. és VIII. rendű felperesek részére személyenként 100.000 forint ügyvédi munkadíj fizetésére köteles. Ugyanakkor a VII. és VIII. rendű felperesek sikertelen csatlakozó fellebbezése személyenként 19.316.673 forint megfizetésére irányult, mely után az alperes részére fejenként 300.000 forint ügyvédi munkadíj megfizetésére kötelesek. Ezeknek az ügyvédi munkadíjnak az egyenlege

200.000 forint, ezért a VII. és VIII. rendű felperest személyenként ilyen összegű ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltség fizetésére kötelezte az ítélet.

A IX. rendű felperes esetében az alperes az őt 9.827.649 forint kártérítés megfizetésére kötelező elsőfokú ítéleti rendelkezés ellen fellebbezett eredménytelenül, melyre figyelemmel 245.500 forint ügyvédi munkadíj megfizetésére köteles. Ugyanakkor a IX. rendű felperes fellebbezése (fellebbezési érték: 4.102.200 forint) sikeres volt, ezért a IX. rendű alperes részére további 102.500 forint, összesen 348.000 forint ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltség fizetésére köteles.

A X. rendű felperes esetében az alperes sikertelen fellebbezési kérelme a 12.593.898 forint marasztalási rendelkezés teljes megváltoztatására irányult, mely miatt 288.000 forint, míg a X. rendű felperes eredményes fellebbezése (fellebbezési érték: 4.362.776 forint) folytán 109.000 forint ügyvédi munkadíjat kell fizetnie, így összesen a X. rendű felperes részére 387.000 forint másodfokú perköltség megfizetésére köteles.

A sikertelenül fellebbező I. rendű felperes ugyancsak a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles megfizetni az alperesnek az R. 3. § (5) bekezdése alapján megállapított ügyvédi munkadíjból álló perköltséget.

Az alperest az 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 5. § (1) bekezdés b) pontja alapján személyes illetékmentesség illeti meg, míg a felperesek részére az elsőfokú bíróság a szakértői díjra kiterjedő részleges költségmentességet engedélyezett, ezért őket a Pp. 84. § (3) bekezdése alapján a mentességgel nem érintett költségekre, így az illetékre költségfeljegyzési jog illeti meg.

Az I. rendű felperes helyett 1.492.000 forint fellebbezési, míg a VII. és VIII. rendű felperesek helyett személyenként 772.000 forint csatlakozó fellebbezési illetéket előlegezett az állam, melyet a sikertelenül fellebbező I., VII. és VIII. rendű felperesek a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján kötelesek megfizetni. Az illetékmentes alperes sikertelen fellebbezésének és a IX., X. rendű felperesek sikeres fellebbezésének illetékét a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 14. §-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2019. október 3.

. Hóbl Katalin s.k.
a tanács elnöke

Dr. Gyuris Judit s.k.
előadó bíró

Dr. Szabó Csilla s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: