

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Simon Zsuzsanna pártfogó ügyvéd (1052 Budapest, Fehérhajú u. 12-14.) által képviselt I.rendű felperes neve I. rendű és II.rendű felperes neve II. rendű felperesek (mindketten **I-II. rendű felperesek címe** szám alatti lakosok) által - a dr. Pap Lajos ügyvéd (1137 Budapest, Szent István körút 18., IV/4.) által képviselt I.rendű alperes neve (**I. rendű alperes címe**) I. rendű, valamint a dr. Szilvási Mária jogtanácsos által képviselt Budapest XIX. Kerületi Önkormányzat (1195 Budapest, Városház tér 18.) II. rendű alperes ellen kártérítés megfizetése iránt indult perében a Fővárosi Bíróság 2006. november 16. napján kelt 21.P.27.329/2004/19. szám alatti ítélete ellen az I. és a II. rendű felperesek részéről 22. sorszám alatt, míg a II. rendű alperes részéről 20. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezéssel meg nem támadott részét nem érinti.

Fellebbezett rendelkezését részben megváltoztatja, és az I. és II. rendű alpereseket egyetemlegesen terhelő, az I. és a II. rendű felpereseknek személyenként fizetendő marasztalás összegét 6.277.022 (hatmillió-kétszázhetvenhétezer-huszonkettő) forintra és ebből 4.944.000 (négymillió-kilencszáznegyvennégyezer) forint után az elsőfokú ítéletben írt, 1.333.023 (egymillió-háromszázharmincháromezer-huszonhárom) forint után 2005. január 1. napjától a kifizetésig járó, a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal egyező mértékű kamatára felemeli.

Kötelezi a II. rendű alperest, hogy fizessen meg az I. és a II. rendű felpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak további 9.436.500 (kilencmillió-négyszázharminchatezer-öttszáz) forintot és ennek 2000. június 20. napjától 2001. december 31. napjáig évi 20 %-os, 2002. január 1. napjától 2004. december 31. napjáig évi 11 %-os, 2005. január 1. napjától a kifizetésig a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatát.

Az elsőfokú ítéletnek a perköltség, valamint a le nem rótt illeték és állam által előlegezett költség viselésére vonatkozó rendelkezései helyett az alábbiak szerint rendelkezik.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy fizessen meg dr. Simon Zsuzsanna pártfogó ügyvédnek (1052 Budapest, Fehérhajú u. 12-14.) 15 nap alatt 346.000 (háromszáznegyvenhatezer) forint elsőfokú perköltséget és térítsen meg az államnak külön felhívásra 300.000 (háromszázezer) forint feljegyzett kereseti illetéket, valamint a Fővárosi Bíróság Gazdasági Hivatala felhívására 138.521 (százharmincnyolcezer-ötszázhuszonegy) forint állam által előlegezett költséget.

Kötelezi a II. rendű alperest, hogy fizessen meg dr. Simon Zsuzsanna pártfogó ügyvédnek (1052 Budapest, Fehérhajú u. 12-14.) 15 nap alatt 912.000 (kilencszáztizenkétezer) forint elsőfokú perköltséget és az államnak a Fővárosi Bíróság Gazdasági Hivatala felhívására 138.521 (százharmincnyolcezer-ötszázhuszonegy) forint állam által előlegezett költséget.

A felperesek költségmentessége és a II. rendű alperes illetékmentessége folytán 450.000 (négy százötvenezer) forint kereseti illetéket az állam visel.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Az I. rendű alperest 60.000 (hatvanezer) forint, a II. rendű alperest 120.000 (száz húsezer) forint másodfokú perköltség 15 nap alatti, dr. Simon Zsuzsanna pártfogó ügyvédnek (1052 Budapest, Fehérhajú u. 12-14.) történő megfizetésére kötelezi.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy fizessen meg az államnak külön felhívásra 400.000 (négy százezer) forint le nem rótt fellebbezési illetéket.

Egyebekben a le nem rótt fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperesek keresetükben az I-II. rendű alpereseket egyetemlegesen kérték marasztalni

- 9.888.0000 forintban - a kétlakásos családi házuk teljes lebontása következtében beállt káruk,
- 9.436.500 forintban - a két lakás teljes berendezése és személyes ingóságai, szerszámai, gazdasági eszközeik használhatatlanná válása, eltűnése miatti káruk,

- 180.000 forintban - az ingatlanukon keletkező törmelék elszállításának, valamint a II. rendű alperes által elrendelt bontásnak a költségei megtérítése címén, továbbá

- a perben beszerezett igazságügyi szakértői vélemény szerinti összegben használati díjat is igényeltek 2000. január 1-től az ítélelhozatal napjáig azzal, hogy a szakértő által nem értékelt évekre vonatkozóan a 2004. évi adatok figyelembevételét kérik.

Az első három tétel után a felperesek kamatot 1999. december 29-étől, míg a negyedik tétel (a használati díj) után 2002. július 1-től kértek. Bejelentették perköltség-igényüket is.

A felperesek keresetüket az I. rendű alperessel szemben a Ptk. 100. §-ára és a 339. § (1) bekezdésére alapozták, míg a II. rendű alperes marasztalását a Ptk. 349. § (1) bekezdése alapján kérték.

A felperesek előadták, hogy 1995-ben a telekszomszédjuk, az I. rendű alperes építési engedélyt kapott, amely alapján az ingatlanán lévő régi épületeket le kellett bontania. Ezek a felperesi épület tűzfalával összeépítettek voltak, így a bontásból kifolyólag a tűzfalban károk keletkeztek. Ezek helyreállítását, a vakolást, valamint a 30-50 cm-re feltöltött talaj miatt szükséges szigetelést az I. rendű alperes nem végezte el. Ezen túl építménye nagy felületű tetőjéről a csapadékvizet a tűzfalra vezette, ami miatt a vályogból levő felperesi tűzfal elvizesedett, majd 1998. november 16-án kidőlt, magával sodorva a tetőszerkezetet is. Ezt követően hiába írtak beadványokat a II. rendű alperesnek az épület további részének megóvása érdekében, ezek nem vezettek eredményre. 1999. decemberében az épület tűzfala tovább dőlt, és további súlyos károk keletkeztek.

Az első káreseménykor a II. rendű alperes kötelezte őket az életveszélyes épületrész elbontására, eltakarítására. A határozat végrehajtása során a II. rendű alperes megbízottja kibontott egy ép falat, amelyen a villanyórák voltak, és szabadon lógva hagyták a villanyvezetékeket. A második kárnál, 1999. december 29-én a II. rendű alperes még az ép épületi részekről is ledobáltatta a cserepet, összetörte, azt többé felhasználni nem lehet. A ház körül szanaszét hagyta a törmelékeket, majd fogadott egy szakértőt, aki az ottani helyzetet életveszélyesnek minősítette.

A felperesek előadták, hogy 1999. június 16-án, majd 1999. december 16-án érkeztetett beadványaikban jelezték a II. rendű alperes felé, hogy a szomszéd építkezés miatt romlik a házuk állaga. Ezek ellenére a helyszíni vizsgálatot a II. rendű alperes mellőzte, holott az 1997. évi LXXVIII. törvény (új Ét.) 31. § a) pontja és a 45. § (1) bekezdés alapján erre köteles lett volna; a szomszédos ingatlan tulajdonosainak az érdekét is figyelembe kellett volna vennie. Erre nem került sor a hátsó épületrész azonnali bontása elrendelésekor sem: így nemcsak a felperesi ingók elhelyezéséről nem gondoskodtak, de azt sem vizsgálták, hogy a perbeli ingatlanban élő felperesek a továbbiakban hol fognak lakni. A II. rendű alperes tehát nemcsak a bontás elrendelése során hibázott, hanem az I. rendű alperesi építkezés engedélyezése során kiadott határozatok végrehajtásának ellenőrzése során is.

A felperesek utaltak arra, hogy az a körülmény, miszerint az ingóságokról tételes listával nem rendelkeznek, a II. rendű alperesnek róható fel; ennek felvételére

ugyanis a bontáskor részükre nem engedett időt. A szállítási, bontási költségigénnyel kapcsolatban előadták, hogy az erre vonatkozó számlát nem lelték fel, de a II. rendű alperesi határozatokban meghatározott összegek (költségek) megfizetésére a bíróság alappal kötelezheti az alpereseket. Egy eseti döntésre utalva hivatkoztak arra is, hogy a lakás használata önmagában véve vagyoni érték, ezért korlátozott használata elmaradt vagyoni előny, és mint ilyen, megtérítendő kár, ha valaki a más jogellenes magatartása folytán a házának egy részét vagy a teljes ingatlant nem tudja használni.

Az I. rendű alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte vitatva a jogalapot és az összecszerűséget. Bejelentette perköltség-igényét is.

Előadta, hogy jogellenes, felróható magatartást nem tanúsított, a felperesi károk és az I. rendű alperesi magatartás között okozati összefüggés sincs, ő jogerős építési engedély birtokában végezte tevékenységét. Az általa elbontott szerszámtároló nem adott támaszt a felperesi felépítménynek, továbbá az a felperesi tűzfaltól már évekkel a káresemény előtt elvált. A bontásból eredően a tűzfalon nem keletkeztek károk, de ha az elbontott épület néhány négyzetméteres helyén a meglevőre újabb vakolatot helyez el, az sem védte volna meg a falat a nedvesedéstől tekintettel a tűzfal egészének gyenge állapotára. A vizesedést pedig nem ő okozta, a csapadékvizet nem vezette a felperesi ingatlanra, talajfeltöltést nem végzett. A nedvesedés oka az lehetett, hogy a ledőlt épületrész falában levő vízvezeték, illetve vizesblokk áztatta a falat belülről. A felperesek egyébként sem tettek semmit annak érdekében, hogy az épületük állagát megóvják, illetve hogy a káresemények idején ingóságaikat őrizzék, megfelelően tárolják. Állította, hogy az ő magatartása következtében a felperesi ingóságok sem közvetlenül, sem közvetve nem károsodtak, de a felperesek nem is bizonyították, hogy a felsorolt ingóságok léteztek, a tulajdonukat képezték, a káreseménykor megvoltak, de megsemmisültek vagy elvesztek. Álláspontja szerint az ingóságok nagy része nem is károsodott és ma is megvan.

Az I. rendű alperes utalt arra is, hogy az épületkárok tekintetében őt legfeljebb azon munkálatok ellenértékének a megfizetésére lehetne kötelezni, amelyek elvégzése közvetlenül a saját telkén végzett bontást követően esetlegesen a kötelezettsége lett volna. A később leomlott épületrészek károsodása tekintetében azonban őt semmiféle felelősség nem terheli. Hivatkozott arra is, hogy a felperesi ingatlan teljes lebontását követően az ezt követő évekre lakáshasználati díjat alappal követelni nem lehet; a felpereseknek kárenyhítési kötelezettségük körében meg kellett volna már oldaniuk a lakhatásukat, illetve a lakásuk pótlására vonatkozóan meg kellett volna tenniük a szükséges lépéseket.

Az I. rendű alperes viszontkeresetet is előterjesztett a felperesekkel szemben 2.689.400 forint erejéig. Az I. rendű alperes kérte a felperesi felépítmény leomlása folytán az ingatlanában, illetve az ingóságaiban a lakáson belül és azon kívül okozott károk megtérítését.

A II. rendű alperes ellenkérelmében ugyancsak a kereset elutasítását kérte a jogalapot és az összecszerűsége is vitatva. A 6. sorszámú jegyzőkönyvbe foglalt nyilatkozata szerint perköltség-igénye nem volt.

A II. rendű alperes hangsúlyozta, hogy határozatai meghozatala előtt körültekintően, a tőle elvárható gondossággal járt el, hiszen döntései építésügyi szakértői véleményen alapultak. Egyébként is az, hogy a közigazgatási határozat a felperesek számára kedvezőtlen és utóbb az esetlegesen tévesnek bizonyult, nem vezethet a hatóság vétkességének megállapítására.

Azt nem vitatta, hogy az I. rendű alperesi építkezés ellenőrzésére csak később került sor az építkezés megkezdéséhez viszonyítva. Az esővíz átömlésével kapcsolatban azonban a felperesek nem tettek hozzá bejelentést. Álláspontja szerint ugyanakkor a felperesi ingatlan középső részének a főfala vonatkozásában nem bizonyítható, hogy átnedvesedés miatt omlott az le, de egyébként is figyelembe kellene venni, hogy ennek a középső épületrésznek a szigetelése hiányzott.

Hangsúlyozta, hogy a felperesek ingatlanát lebontani rendelő határozatok jogszerűségéhez kétség nem férhet, az ezekkel kapcsolatban a felperesek által indított peres eljárásokban pert megszüntető határozatok születtek. A jogerős és végrehajtható államigazgatási határozatok alapján elrendelt foganatosítás, maga a bontási tevékenység pedig nem tekinthető a közhatalom gyakorlása során kifejtett szervező-intézkedő tevékenységnek, így az ennek során okozott károkért való felelősség a Ptk. 349. §-a alapján nem állapítható meg.

A II. rendű alperes az összecszerűsége is vitatta, álláspontja szerint az eltúlzott és bizonyíthatatlan. E körben előadta, hogy a felperesi ház lebontására nem került volna sor, ha azt a felperesek kellőképpen karbantartják; ez esetben nem állt volna elő olyan életveszélyes helyzet, ami miatt az építési hatóságnak kényszerintézkedést kellett foganatosítania. Az ingóságok tekintetében álláspontja az volt, hogy a felperesek nem bizonyították, hogy a felsorolt tárgyak valóban megvoltak. Utalt arra is, hogy számla nélkül nem tudja elfogadni a bontási munkálatokra és a törmelék elszállítására vonatkozó költségeket sem. Használati díj pedig a felpereseknek nem jár, mert a felpereseknek kárenyhítési kötelezettségük keretein belül meg kellene oldaniuk az ingatlanuk lakhatóvá tételét.

Az elsőfokú bíróság ítéletével egyetemlegesen kötelezte az alpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg a felpereseknek fejenként 2.188.200 forintot, azaz mindösszesen 4.376.400 forintot és ezen összeg után 2002. április 1. napjától 2004. december 31-ig a mindenkorai költségvetési törvényben meghatározott mértékű, 2005. január 1-től a kifizetésig a késedelmes időszakot megelőző naptári félév utolsó napján érvényben volt jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatot. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította, a viszontkeresetet ugyancsak elutasította. Az ítélet szerint az I. rendű alperes köteles külön felhívásra megfizetni az államnak 150.000 forint le nem rótt eljárási illetéket, míg 600.000 forint összegű eljárási illetéket a felperes költségmentessége folytán az állam visel. Az alperesek egyetemlegesen kötelesek továbbá megfizetni 15 napon belül a Fővárosi Bíróság Gazdasági Hivatal bevételi számlájára 55.408 forint összegű állam által előlegezett szakértői díjat, míg 221.634 forint összegű állam által előlegzett szakértői díjat az állam visel. A felperesek 15 napon belül kötelesek megfizetni az I. rendű alperesnek

fejenként 90.000 forint (összesen 180.000 forint), míg a II. rendű alperesnek ugyancsak 90.000 forint (azaz mindösszesen 180.000 forint) perköltséget. Az I. rendű alperes ugyancsak 15 napon belül köteles megfizetni a felpereseknek 120.000 forint összegű perköltséget. A pártfogó ügyvéd díját az elsőfokú bíróság a kereset viszonylatában 14.400 forintban állapította meg azzal, hogy a pártfogó ügyvéd díját az állam viseli. Felhívta ezért a bíróság a Fővárosi Bíróság Gazdasági Hivatalát, hogy a fenti összegű pártfogó ügyvédi díjat a pártfogó ügyvéd részére a költségmentes ellátmány terhére utalja ki.

Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolása szerint a felperesi kárigény tényalapját tekintve a felperesi építmények több ütemben, a II. rendű alperes határozatai alapján történt elbontására vezethetők vissza. A felperesek kárukat az építményingatlan elvesztésében, annak az újraelőállítási értékében jelölték meg. Az I. rendű alperes vonatkozásában a szomszédjogi szabályok megszegésére hivatkoztak, míg a II. rendű alperes vonatkozásában arra, hogy nem kellően mérlegelte a hátsó építményrész fennmaradási lehetőségeit, másfelől - jóllehet az alperesi építkezésnek nem volt felelős műszaki vezetője - a munkavégzést nem állította le. Megállapítható az is, hogy a felperesi építmény középső, vályogból épült szerkezeti egysége erősen felvizesedett, a vizesedési nyomok elsősorban a talajszinttől felfelé vezettek. A perben kirendelt **L. Zs.** ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő szakvéleményéből, illetve előadásából is azt lehetett megállapítani, hogy az I. rendű alperesi ingatlan talajszintje a feltöltés folytán rá lett vezetve a felperesi ingatlanra, a feltöltésen keresztül a vályogépület fala folyamatosan ázott. Ezt a tényt megerősíti **V. L.** szakvéleménye, továbbá **B. Gy.** és **L. Gy.** tanúvallomása is. Az elsőfokú bíróság hangsúlyozta, hogy a bitumenes szigetelés hiányát önmagában nem értékelte a felperes terhére, hiszen az építmény létesítése idején a bitumenes szigetelés még nem volt általánosan bevett gyakorlat.

Az I. rendű alperes az építkezést jogerős építési engedély alapján kezdte meg, ez azonban nem változtat azon, hogy a II. rendű alperes nem észlelte az egyébként kötelező felelős műszaki vezető hiányát, és nem intézkedett kötelező előírásként alkalmazandóan az építkezés leállítása iránt. Ezzel elzárta annak lehetőségét, hogy a felelős műszaki vezető észlelje a feltöltés miatti épületázás problémáját, és tegye az ennek elhárításához szükséges intézkedéseket.

Az elsőfokú bíróság utalt arra, hogy ez a mulasztás a felperesek részéről rendes jogorvoslattal el sem lett volna hárítható. Az alperesi magatartások együtt vezettek oda, hogy a felperesi vályogépület fala oly mértékig felázott, hogy az végül az épület bedőlését eredményezte. A perben kirendelt szakértő a feltöltés keletkezésének idejére nyilatkozni nem tudott, a személyes meghallgatásakor azonban valószínűsítette, hogy arra az alperesi építkezéssel összefüggésben került sor. Ezt támasztja alá egyébként az a tény is, hogy a felperesi építmény károsodása az I. rendű alperesi építkezés idejére esett. A bíróság ugyanakkor a csapóeső oki szerepét a bizonyítási eljárás adatai alapján kizárta, elsősorban a szakértő nyilatkozatára figyelemmel. Ugyancsak nem nyert bizonyítást, hogy a visszamaradó felperesi tűzfalon a bontás következtében sérülések keletkeztek volna, az épület falának karbantartása pedig a tulajdonos felperesek feladata volt. Az elsőfokú

bíróság a felperesi építmény leromlott, elhanyagolt műszaki állapotának is károki szerepet tulajdonított, erre tekintettel kármegosztást alkalmazott mérlegelés alapján 70 - 30 %-os arányban az alperesekre terhesebben.

Az elsőfokú bíróság a fentiekben írt károkozó magatartásokra (vagyis az I. rendű alperesi feltöltésre és a II. rendű alperesi részről az építkezés leállításának az elmulasztására) alapította döntését, és csak a középső épületrész megsemmisülésében látta fennállónak az alperesek felelősségét. A rendelkezésre álló adatok szerint ugyanis ez a kár lett volna elkerülhető, ha a II. rendű alperes az építkezést leállítja. Az ezt követően bekövetkezett, tehát a hátsó szerkezeti egységgel kapcsolatos épületkárokat illetően az elsőfokú bíróság nem állapította meg az alperesek felelősségét, a kár innentől kezdve a felperesekre mint tulajdonosokra hárul, mivel az épület fennmaradó része állaga megóvásának a kötelezettsége őket terheli. Igaz, hogy a V. L.-féle szakvélemény ad egyfajta alternatívát a hátsó építmény fennmaradására azzal azonban, hogy a legcélszerűbbnek mégis ezen hátsó szerkezeti egység elbontását tartotta arra figyelemmel, hogy viharos időben az építmény omlásveszélyt jelenthet. Kétségtelen, hogy utalt a szakértő arra is, elváltak az ügy műszaki és emberi oldalai. A hátsó rész bontása előtt azonban a II. rendű alperes az A. Kft-től szakvéleményt szerzett be, amely az építményrész bontásra érett voltát alátámasztotta, így végső soron a II. rendű alperesnek választási lehetősége nem volt.

Az ingatlanban keletkezett kár összegét az elsőfokú bíróság a L.-féle szakvélemény alapján 51 nm-es alapterületre 6.252.000 forintos újraelőállítási költséggel határozta meg azzal, hogy a kármegosztásra figyelemmel az alpereseket a 70 %-nak megfelelő költség megfizetésére kötelezte. Utalt ugyanakkor arra, hogy az I. rendű alperesnek ez idáig nem történt meg a használatbavételi engedély kiadása, ezért az ezzel kapcsolatos felperesi kívánalmak nem aktuálisak. Az ingatlanban keletkezett kár vonatkozásában a kereset jogalapja az I. rendű alperes tekintetében a Ptk. 100. §-a, a II. rendű alperes tekintetében pedig a 349. §-a alapján fennáll.

A keresetben érvényesített ingóságok értékét ugyanakkor az elsőfokú bíróság nem ítélte meg, mert a felperesek nem tettek egyértelmű nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy mely ingók semmisültek meg vagy értéktelenedtek el az építkezés következtében, és melyek azok, amelyeket a felperesek elhelyeztek. A tulajdonosoknak egyébként is kárenyhítési kötelezettsége van, a perbeli előadásokból azonban az derült ki, hogy a felperesek olyan mértékben vették semmibe kárenyhítési kötelezettségüket, amely következtében a beállott ingókár még annak bizonyítottsága esetén sem volna az alperesekre áthárítható. A fuvarköltség az elsőfokú bíróság álláspontja szerint nem nyert bizonyítást a perben; nem tudni, hogy mivel összefüggésben és milyen összegben merültek ezek fel. A használati díj iránti követelést ugyancsak elutasította az elsőfokú bíróság figyelemmel arra, hogy a felperesek rokonuknál történt elhelyezése ingyenesen történt, ezért a lakhatási költségek megtérítésére nem tarthatnak igényt. Az I. rendű felperesi jogutód továbbá saját személyében ilyen igényt nem is érvényesíthet alappal, hiszen ő a saját ingatlanában lakott és lakik jelenleg is.

Az elsőfokú bíróság az I. rendű alperes viszontkeresetét bizonyítatlanság okán utasította el.

Az ítélet ellen hatályos fellebbezést a felperesek és a II. rendű alperes terjesztett elő.

A felperesek fellebbezésükben az elsőfokú ítélet megváltoztatásával a keresetüknek történő teljes helyt adást kérték.

Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság nem pontosan az eljárás során megjelölt károkozó magatartásokat értékelte a épületkárok esetében. Az I. rendű alperesnél figyelembe kellett volna venni a talajfeltöltésen túl azt is, hogy a csapadékvizet a felperes tűzfala mellé vezettette el, míg a támfal elbontása után a felperesi ház tűzfalának védelméről nem gondoskodott.

A felperesek kifogásolták, hogy az elsőfokú bíróság a II. rendű alperes vonatkozásában csak az építkezés leállításának elmulasztására alapította a döntését, de nem értékelte az eljárási szabálysértéseket; így például azt, hogy a jogszabály választási lehetőséget ad az ügyfélnek az épülete lebontása vagy újjáépítése között, a II. rendű alperes azonban nem egyeztetett e körben a felperesekkel, hanem egyoldalúan döntött a bontás mellett. Ezen túlmenően a felperesi bejelentések ellenére a szomszédjogok védelme ügyében a II. rendű alperes lépéseket nem tett, a határozathozatal elmaradt. Az 1999. december 29-i helyszíni szemléről elmulasztotta értesíteni a felpereseket, illetve már a határozat meghozatalának napján megkezdték a hatósági bontást, így nem adott lehetőséget az önkéntes teljesítésre. A II. rendű alperes a tényállást sem tisztázta, így nem kérdezte meg, hogy a perbeli ingatlan tulajdonosai ténylegesen hol laktak, illetve az ingatlanrész lebontása után hol fognak lakni. Az első omlást követően a II. rendű alperes a felperesi beadványok kivizsgálását mellőzte, és nem kereste, valamint szakértőkkel sem vizsgáltatta az omlás igazi okát. A II. rendű alperes által határozattal kirendelt vállalkozónak úgy kellett volna végeznie a munkát, hogy azzal megállítható legyen a további tetőleszakadás, omlás. A valóságban nem ez történt, a vállalkozó szakszerűtlenül dolgozott. Mindezekre tekintettel elfogadhatatlan, hogy az elsőfokú bíróság a II. rendű alperes felelősségét csak az ítéletben rögzített két okból kifolyólag állapította meg.

A felperesek elfogadhatatlannak tartották azt is, hogy az elsőfokú bíróság csupán a középső épületrészre (51 nm alapterülettel) számolta ki az újraelőállítási költséget, holott a felperesek a középső és a hátsó épületrészt is elvesztették, ezért a L.-féle szakvéleményben megjelölt 9.888.000 forint összeggel kellett volna számolni. A felperesek a kár megosztását megalapozatlannak tartották. T. G. igazságügyi szakértő véleménye és a csatolt fényképek alapján az ingóságokkal kapcsolatos követelésüknek is helyt adni kérték. A használati díjköveteléssel kapcsolatban előadták, hogy ők maguk eleget tettek kárenyhítési kötelezettségüknek azzal, hogy nem albérletbe mentek, hanem a testvérüknél nyertek elhelyezést. Az 1999 áprilisában elvégzett bontási munkák következtében a hátsó házrészben megszűnt az áramszolgáltatás, nem volt vízellátás, 1999. december 29-én pedig a tetőt is leszedték, így ez a házrész is alkalmatlan volt a lakhatásra.

A II. rendű alperes fellebbezésében az elsőfokú ítélet megváltoztatását és vele szemben a kereset elutasítását kérte.

Hangsúlyozta, hogy az elsőfokú bíróság ítéletét arra a szakértői megállapításra alapította, miszerint a II. rendű alperes az I. rendű alperesi építkezést először 1995. szeptember 14-én ellenőrizte. A szemléről készült jegyzőkönyvből azonban az állapítható meg, hogy ennek időpontja helyesen nem 1995., hanem 1998. szeptember 14-e. Ezt erősíti meg az irat alján levő megjegyzés, miszerint „folyamatban, de lassú ütemben a téli időjárás miatt”. Ha a szemle 1995-ben lett volna, akkor az ügyintézőnek nem kellett volna az építkezés lassú ütemét a téli időjárással magyaráznia, hiszen az építési engedély megadásától a szemle időpontjáig eltelt időben nem volt és nem is lehetett téli időjárás. Ennek azért van jelentősége, mert amennyiben az építkezés leállítását csak 1998. év őszén tehetette volna meg, a felperesi ingatlanban bekövetkezett és az I. rendű alperes talajfeltöltésével okozott károsodás bekövetkeztét és a csapadékvíz károsító hatását akkor már nem lehetett volna az építkezés leállításával megakadályozni.

Az elsőfokú bíróság ítéletének az I. rendű alperest marasztaló, valamint a viszontkereset elutasítására vonatkozó része az I. rendű alperesi fellebbezés hivatalbóli elutasítására tekintettel első fokon jogerőre emelkedett, ezért az ítéltábla e rendelkezéseket nem érinti (Pp. 228. § (4) bekezdés).

A felperesek fellebbezése túlnyomórészt alapos, a II. rendű alperes fellebbezése alaptalan.

A Fővárosi Ítéltábla először a döntés alapjául szolgáló tényállást egészíti ki az alábbiakkal.

A felperesi ingatlanon - oldalhatáron történt beépítéssel - három épületrészt magába foglaló felépítmény állt. A N. utcai fronton egy üzletépület helyezkedett el, míg az üzletház mögött volt található a legrégebben épült rész, ami egy szobát és hozzá tartozó egyéb helyiségeket, valamint verandát foglalt magában. Ez az épületrész eredetileg egészében vályogépület volt. Az 1970-es évek elején a felperesek ehhez a régi épülethez mintegy bővítményként hozzáépítettek két külön bejáratú szobát alapincézve. Ezzel egyidejűleg sor került a régi ház felújítására, átalakítására is: a régi veranda beépítésre került, illetve az újonnan létesített két szobához tartozóan a régi házrész végében lett kialakítva fürdőszoba, konyha és kamra. A II. felperes által lakott hátsó lakás tehát két, korban és szerkezetében eltérő, összeépített részből állt: az idősebb - a felújítás kapcsán kisméretű téglafalakkal is ellátott, de tűzfalát tekintve vályogfalú - épületrészből, amiben a vizesblokk kapott helyet, valamint az ehhez hozzáépített, 38 cm téglából falazott két szobából. Az I. rendű felperesi jogelőd által lakott lakás egészében a régi házban volt: az üzlet mögötti egy szobából és a mellette kialakított, a II. rendű felperesi vizesblokkal lényegében szimmetrikusan elhelyezkedett fürdőszobából, konyhából és kamrából állt.

1998. november 16-án a régi épületben levő, az I. rendű felperesi jogelőd által használt szobának az I. rendű alperesi ingatlan felé néző tűzfala omlott le; a

telekhatáron álló hosszfal itt kidőlt, a támaszkodó szerkezetek - tető, földem - leszakadtak, valamint az udvar felőli homlokzati hosszfal is a függőlegesből jelentősen kitért. Már ekkor tapasztalható volt az is, hogy a közbenső rendeltetési egység (a régi felépítmény) hátsó 2 dőltszék közéhez tartozó, telekhatáron álló hosszfa is jelentősen kitért a függőlegesből, a földem-magasságban törés képződött a határfal síkját illetően. Ilyen körülmények között hozta meg az alperesi polgármesteri hivatal műszaki csoportja 1998. november 23-án kelt határozatát, illetve került sor a régi épület eme részének a lebontására.

Az 1999. december 15-én bekövetkezett további omlás ugyancsak a régi épületet érintette: a vizesblokkot magába foglaló eredeti épületrésznek az I. rendű alperesi ingatlan felé eső telekhatáron levő fala omlott le, a földemgerendákat ezt követően csak az épület közepén elhelyezkedő fal támasztotta alá. A második omlással érintett fal vályogból készült, az 1970-es években történt felújításkor ugyanis csak az újonnan létesített falakat építették meg kisméretű téglából.

A szomszédos ingatlanon az I. rendű alperes tulajdonszerzése előtt ház állt, ami össze volt építve a felperesi felépítménnyel. A ház felszámolását követően annak tűzfala nem került elbontásra a felperesi felépítmény falának védelme érdekében. Az I. rendű alperesi építkezés megkezdése idején az összeépült tűzfalakra ráépítve a telekhatáron egy szerszámos kamra állt, amely az I. rendű alperes építési engedélye szerint bontandó volt. Ez meg is történt, de ezzel egyidejűleg az I. rendű alperes a régi tűzfalat is lebontatta. Ígéretet tett ugyan arra, hogy a felperesek tűzfalát bevakoltatja, erre azonban nem került sor.

Az I. rendű alperesi ingatlan felől szemmel láthatóan a felperesi épület vályogfala 1 - 1,5 méter magasságig alulról vizesedett az I. rendű alperesi építkezés idején.

A felperesek 1999. június 14-én kelt levelükben az alperesi építési hatóságánál sérelmezték, hogy házuk további eláztatása ügyében a Hivatal nem tesz semmit. A beadvány az II. rendű alpereshez 1999. június 16-án érkezett meg, érdemi intézkedés ez alapján nem történt.

A felperesek 1999. december 15-i keltű levelükben - a második omlás bejelentésével egyidejűleg - ismét kifogásolták, hogy a szomszéd ingatlan csapadékelvezetéséről továbbra sincs intézkedés. A beadványt 1999. december 16-án az alperes érkeztette, de annak alapján sem a tényállás tisztázására, sem érdemi határozathozatalra nem került sor. A II. rendű alperes végül 1999. december 29-én ment ki - az érdekeltek értesítése nélkül - a helyszínre, majd még aznap egy felpereseket kötelező határozatot, illetve egy annak a végrehajtását elrendelő határozatot is hozott, továbbá - a kötelező határozatban foglaltakkal ellentétesen - szintén ugyanezen a napon (december 29-én) megbízást adott az A. Bt-nek a hátsó épületrészre vonatkozó statikai szakvélemény elkészítésére. A megbízott cég a hátsó épületrész tetőszerkezetének hatósági lebontását követő napon, azaz 1999. december 30-án tartott helyszíni szemlét, amely alapján elkészített statikai szakvéleményében rögzítette: az épület állapota felújításra szoruló, műszaki és esztétikai értéke csekély. A tulajdonos havonta egyszer keresi fel az épületet, a karbantartásra kevés figyelmet fordított. Emiatt fordulhatott elő, hogy a fedélszerkezet a ráeső nagy hőtömeg súlyát nem volt képes elviselni és beszakadt.

Rögzítette, hogy gazdaságossági számítás alapján kell eldönteni a megsérült épület további sorsát. A fennálló életveszélyt okozó tűzfal kidőlését ki kell vizsgálni és az életveszélyt elhárítani.

A kiegészített tényállás alapján a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság döntésével és annak indokaival is csak részben ért egyet.

Az épületkárok tekintetében az elsőfokú bíróság álláspontja az volt, hogy ezek bekövetkeztéért az I-II. rendű alperesek csak részben felelősek, a felpereseket ugyancsak felelősség terheli kárenyhítési kötelezettségükre figyelemmel az ingatlanuk tetőszerkezetének elhanyagolt állapota miatt. Az elsőfokú bíróság erre figyelemmel az épületkárok egy részében marasztalta csak az alpereseket, erre nézve is kármegosztást alkalmazott.

A felperesi felépítmény tetőszerkezetének azonban egyáltalán nem volt köze a régi épület falának első leomlásához. **L. Zs.** igazságügyi szakértő személyes meghallgatása során az épület vizesedésének okát azért jelölte meg a tető állapotában és az I. rendű alperesi földfeltöltésben, mert nem volt adata arra, hogy hol indult el a vályogfal vizesedése, továbbá az első omlás utáni állapotot, a bedőlt tetőt vette figyelembe, aminek beszakadása okára csak feltételezésbe bocsátkozva utalt az esetleges hőteherre. A peradatok azonban egyértelműen az alulról történt vizesedést támasztják alá: **S. I.** (a helyszínen dolgozó kőműves) és **R. F.** (az I. rendű alperes kivitelezője) tanúk vallomása szerint a felperesek vályogfala 1 - 1,5 méter magasságig volt vizes (41. számú tárgyalási jegyzőkönyv). Az alulról történt vizesedés alapvető okaként pedig az I. rendű alperesi talajfeltöltés jelölhető meg, erre az elsőfokú bíróság helyesen utalt. A talajfeltöltés tényét az 1999. április 8-án a II. rendű alperes megbízásából készült **V. L.-**féle szakvélemény és a jelen perben kirendelt **L. Zs.** igazságügyi szakértő szakvéleménye is alátámasztja: a két szomszédos ingatlan közti szintkülönbség a feltöltés folytán kb. 20 cm lett. **L. Zs.** igazságügyi szakértő továbbá személyes meghallgatása során többedik okként a csapóeső szerepére is utalt.

Mivel pedig a felperesi károsodás nem a felperesi épület tetőszerkezetének állapota miatt, hanem az alperesek alábbiakban részletezett jogellenes magatartása miatt következett be, kármegosztásnak nincs helye.

Az alperesek továbbá a teljes épületkárért felelnek az alábbiak miatt.

A tényállás-kiegészítésből kitűnően mind az 1998. november 16-án, mind az 1999. december 15-én bekövetkezett omlás a régi épület vályogból készült tűzfalát érintette: az első omláskor az üzlet mögötti szoba, a második omláskor a vizesblokkot magában foglaló régi épületrész hátsó, az I. rendű alperesi telek felé eső fala omlott le.

Ez utóbbi körülményt alátámasztja az alperesi polgármesteri hivatal műszaki csoportjának a vezetője által aláírt, 2000. július 4-én kelt belső átírat (üi. sz. VIII.45-19/2000.), melyben a csoportvezető a polgármester felé jelzi: „a tárgyi magántulajdonú ingatlanon 1999. december 29-én kidőlt a hátsó lakás vályog

tűzfala", kéri ezért az elvégezetett bontás költségeinek a kifizetéséhez való hozzájárulást.

A második omlás után az A. Kft. által 2000. január 24-én adott statikai szakvélemény ugyancsak rögzíti, hogy a II. számmal jelzett épület (ami a korábbi omlás után megmaradt, és a vizsgálandó második omlással érintett hátsó épületrészt jelenti) két összeépített részből áll: az idősebb a kisméretű téglafalakkal, vályogfallal határolt épületrész; a másik pedig ehhez az eredeti házrészhez mintegy bővítményként hozzáépített két külön bejáratú szoba. A szakvélemény szerint az eredeti épületrész telekhatáron levő fala teljesen leomlott.

A fentiekből az következik, hogy mindét omlás a vályogfal átvizedése miatt következett be, az 1999. decemberi káreseménykor pedig még az összeépített tetőnek a leghátsó rész vonatkozásában el nem rendelt lezárása elmaradása játszhatott közre.

Az épületkárokért mindezek alapján mindkét alperest teljes körű felelősség terheli: az I. rendű alperes aktív magatartásával, a II. rendű alperes pedig mulasztásával okozott kárt a felpereseknek.

Az I. rendű alperes - mint az építkezés idején a felperesi ingatlannal szomszédos ingatlan tulajdonosa - a Ptk. 100. §-a értelmében a felpereseknek az ingatlanukra vonatkozó tulajdonjoggal kapcsolatos jogaik gyakorlását nem veszélyeztethette, az ezt előidéző mindenféle magatartástól tartózkodni volt köteles. Ezzel szemben az I. rendű alperes ingatlana használata, illetve az építkezése során nemcsak hogy nem tartózkodott a felperesi tulajdonjog gyakorlásának a veszélyeztetésétől, hanem kifejezetten a szomszédjogot sértő módon kárt okozott a felperesi tulajdonban. Az ingatlana felől a felperesi ingatlan károsodása jól látható volt, az I. rendű alperesnek tisztában kellett lennie az általa végzett talajfeltöltéssel, valamint a régi tűzfal és a szerszámos kamra elbontása után a pusztá vályogfalra becsapó eső hatásával is (lásd: S. I. tanú vallomását, amely szerint amikor esett az eső, a vályogfal úgy nézett ki, mintha sár folya végig a falon). Mindezek ellenére általános együttműködési kötelezettsége körében nem tett semmit a kár megelőzésére, illetve bekövetkeztének megakadályozása érdekében, holott erre köteles lett volna az általános polgári jogi - szomszédjogi - szabályok alapján.

Az I. rendű alperes aktív magatartását speciális jogszabály is előírta: a 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet 109. §-ának az 1998-ban hatályos szövege szerint építményt vagy annak egy részét csak úgy szabad elbontani, hogy ez a szomszédos földrészletek és építmények, továbbá visszamaradó építményrészek állékonyságát, rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságát ne veszélyeztesse. Ugyanezen Kormányrendelet 47. § (8) bekezdése értelmében a telek, terület csapadékvíz-elvezetési rendszerét úgy kell kialakítani, hogy a víz a terepen és az építményekben, továbbá a szomszédos telkeken és építményekben, valamint a közterületen kárt (átázást, kimosdását, korróziót, stb.) ne okozzon, és a rendeltetésszerű használatot ne akadályozza.

Az I. rendű alperes a szabadon maradt felperesi tűzfalat nem vakoltatta be, a talajfeltöltés miatt a felperesi ingatlan felé szivárgó csapadék és egyéb vizeket nem

vezettette el. Az emiatti károsodás megelőlegezésére műszaki intézkedéseket nem tett: ezzel pedig a Ptk. 339. § (1) bekezdés alkalmazásához szükséges jogellenes magatartás - a Ptk. 100. §-a szerinti joggyakorlás veszélyeztetése - megvalósult.

A II. rendű alperes jogsértő magatartása kapcsán az ítéltábla kiemeli, hogy a felperesek keresetükben több eljárási és egyéb jogszabálysértésre is hivatkoztak, melyek egy része a Budapesti XX., XXI. és XXIII. Kerületi Ügyészség T.XIX.7/2000/5-I. szám alatti felszólalásában is rögzítésre került. Ezek mindegyikével - így az 1999 decemberében bekövetkezett omlás miatt elrendelt bontással kapcsolatos jogszabálysértésekkel (azok megvalósulása ellenére) - az ítéltábla nem foglalkozik, mert nincsenek okozati összefüggésben a felpereseket ért kárral. Az adott ügy szempontjából relevanciája a következőknek van.

Az I. rendű alperesi építési engedély kiadásakor hatályos 1/1995. (II. 24.) KTM rendelet 3. § (2) bekezdése értelmében az építésügyi hatósági ellenőrzést rendszeresen, de általában a kivitelezés folyamatában az építmény helyének kijelölését (kitűzését) követően, valamint az építkezés során két alkalommal, továbbá az építési folyamat befejezésekor - a használatbavételi engedélyezés előtt - kell végezni. A II. rendű alperes fellebbezése szerint az építési hatóság az első ellenőrzést az 1995-ben kiadott építési engedély alapján indult I. rendű alperesi építkezés kapcsán 1998 szeptemberében tartotta, vagyis a kitűzéskor kötelező hatósági ellenőrzést elmulasztotta.

A hivatkozott KTM rendelet 4. § (1) bekezdés c) pontjának megfelelően az építésügyi hatósági eljárás keretében különösen vizsgálni kell, hogy a telek terepszintjének alakítása - figyelemmel a csapadékvíz-elvezetés megoldására, a környezeti hatásokra és szomszédjogok védelmére - megfelelő-e.

A II. rendű alperes az 1998-ban tartott helyszíni szemlén - az erről készült feljegyzésből kitűnően - egyáltalán nem vizsgálta, hogy az I. rendű alperesi műszaki megoldások a felperesi építményt érintik-e, s ha igen, milyen módon; tehát az ellenőrzés fenti §-ban írt célja nem valósult meg.

A felpereseknek a II. rendű alperes hatóságához 1999. június 16-án, majd 1999. december 16-án érkezett beadványai alapján továbbá tisztázni kellett volna, hogy az I. rendű alperesi telek felőli vizesedés valóban fennáll-e, annak mi az oka, illetve milyen következményekkel járhat.

A felperesi kérelmek előterjesztésekor hatályos 1997. évi LXXVIII. törvény (új Ét.) 45. § (1) bekezdés d) pontja szerint az elsőfokú építésügyi hatóság köteles az engedélyhez kötött építési munka végzését a helyszínen ellenőrizni. Ennek keretében vizsgálnia kell az állékonyságra, valamint az életre és egészségre, továbbá a köz- és vagyonbiztonságra vonatkozó követelmények megtartását. A 45. § (4) bekezdése értelmében az építésügyi hatósági ellenőrzést végző az építési munka folytatását a helyszínen - alkalmanként legfeljebb egyszer 30 napra - megtilthatja, ha az szabálytalanul vagy pedig az állékonyságot, az életet és egészséget, a köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztető módon történik.

A II. rendű alperes jogszabályi kötelezettségét megszegve a tényállást nem tisztázta, az általa megbízott szakértő feladatává sem tette annak vizsgálatát, hogy mi a felperesi építmény leomlásának az oka. Ezzel az Áe. 26. § (1) bekezdését is megsértette.

Amennyiben a II. rendű alperes kellő időben és módon végzett ellenőrzései során a felperesi építmény károsodását észleli, megtehetette volna a kár megelőzéséhez szükséges intézkedéseket; a házfal leomlását követően pedig az új Ét. 51. § (1) és (2) bekezdése szerint nem a felpereseket, hanem a kárt okozó I. rendű alperest mint építtetőt vagy a kivitelezőjét kellett volna kötelezni a helyreállítási vagy egyéb építési munkák elvégzésére. A II. rendű alperes ezzel szemben a felpereseket kötelezte bontásra és veszélytelenítésre is, melynek ők anyagi helyzetük miatt teljes körűen nem tudtak eleget tenni. Mivel azonban erre nem is ők lettek volna kötelesek, illetve nem az ő költségeikre kellett volna a munkálatokat elvégeztetni, a felpereseket az épület teljes veszélytelenítése elvégzésének elmulasztásáért felelősség nem terhelheti.

Az alperesek erre tekintettel megalapozatlanul hivatkoznak a felperesek kárenyhítési kötelezettségére az épületük helyreállításával kapcsolatban: az elvárhatóság megítélésénél ugyanis figyelembe kell venni, hogy a károkozótól nagyobb mértékben lehet elvárni, hogy felismerje a kár bekövetkezésének lehetőségét, mint a károsulttól a károsodás veszélyének a felismerését. A károsult számolhat azzal a következménnyel, hogy a károkozástól mindenkinek tartózkodnia kell, tehát nem várható tőle a szokásokat meghaladó elhárítási készenlét (PK. 36. számú állásfoglalás indokolása).

Adott esetben az I. rendű alperes - a meghallgatott tanúk vallomása szerint - felismerte a kár bekövetkezésének a lehetőségét, a II. rendű alperesnek pedig e körben jogszabályi kötelezettsége volt. A Ptk. 340. §-a szerinti kármegosztás tehát ez okból sem alkalmazható, az okozott épületkárt a károkozóknak kell viselniük (Ptk. 339. § (1) bekezdés). Az ítéltábla ezért a szakvélemény szerinti 9.888.000 forintot a felpereseknek megítélte azzal, hogy a felperesek tulajdoni hányadára figyelemmel az alperesek egyetemlegesen kötelesek 4.944.000 - 4.944.000 forint megfizetésére az I. rendű és a II. rendű felperes kezéhez külön-külön.

Az elsőfokú bíróság a felperesek használati díj iránti kereseti kérelmét nem találta alaposnak, mert elhelyezésük ingyen történt, így a lakhatási költségek megtérítésére nem tarthatnak igényt. A felperesek azonban kárként nem költséget igényeltek, hanem a 2002. évi 482. számú BH-ban közzétett eseti döntésre utalással elmaradt vagyoni előny címén követeltek kártérítést. Az ítéltábla a felperesi állásponttal egyetért, a lakás használata valóban már önmagában véve vagyoni érték, annak korlátozása, de különösen az elvonása elmaradt vagyoni előny, melynek megtérítésére a jogellenes magatartást tanúsító személy - akinek jogellenes magatartása folytán a tulajdonos nem tudja ingatlanát használni - köteles.

Megjegyzi az ítéltábla, hogy a felperesek lakhatásának ingyenessége az elmaradt vagyoni előny megtérítése szempontjából azért is irreleváns, mert az ingyenesség

nem az alperesek javára szól, illetve szólt, hanem a rokoni kapcsolatra tekintettel lett biztosítva.

A Fővárosi Ítéltábla a használati díj összegét K. K. igazságügyi szakértő szakvéleménye alapján állapította meg azzal, hogy a felperesek kérelmének megfelelően a szakértő által meg nem határozott évekre nézve a legutolsóként, 2003. évre meghatározott összeget vette figyelembe.

A használati díjfizetési kötelezettség kezdő időpontját a felperesek helyesen jelölték meg 2000. január 1-jében, mivel a második káresemény bekövetkeztétől a felperesek elvesztették lakhatási lehetőségüket: vizesblokk nélkül ugyanis a hátsó két szoba lakásként nem volt használható.

2001. január 1-től jelen ítélet meghozataláig összesen 2.666.045 forint használati díjnak megfelelő kártérítés jár a felpereseknek, melynek megfizetésére az alperesek szintén egyetemlegesen kötelesek, de a felperesi tulajdoni hányadokra figyelemmel fejenkénti megosztásban.

Az ingóságok elveszésével, értéktelenné válásával kapcsolatos kár vonatkozásában az ítéltábla elfogadta az I. rendű alperes védekezését, miszerint ő e körben jogellenes magatartást nem tanúsított, ezért az ítéltábla az ingókár címén igényelt 9.436.500 forintra nézve az I. rendű alperessel szembeni eme kereseti kérelem elutasítását helybenhagyta.

A II. rendű alperes ezzel szemben az ingókárért is felelős a következők miatt.

1999. december 29-én a II. rendű alperes - többek között - a hátsó épületrész tetőszerkezetének bontására kötelezte a felpereseket, majd még aznap hozott határozatával elrendelte a hatósági bontást, amit azonnal - szintén 1999. december 29-én - végre is hajtottak. Ekkor a felperesi ingóságok a leghátsó két szobába kerültek át, a téli időjárásra tekintettel lefóliázva. Ezt követően 2000. február 11-én az építési hatóság kötelezte a felpereseket, hogy a teljes, még meglevő hátsó épületrészt bontsák le, majd a fellebbezés elbírálását követően, 2000. május 18-án határozott a hatósági bontás elrendeléséről is. A határozattal egyet nem értő felperesekre tekintettel az építési hatóság karhatalom biztosítását is kérte az illetékes rendőrkapitányságtól.

A bontásra 2000. június 20-án került sor úgy, hogy a helyszínen megjelent az építési hatóság képviselője, aki a még meglevő lakásba bement. Láta, hogy ott berendezési, felszerelési és személyes használati tárgyak vannak, és azt feltehetően lakják, a két tulajdonos címe is az ingatlan címe volt (lásd 18. számú tárgyalási jegyzőkönyv). Ezt követően került sor az ingóságok kidobálására az ingatlanból mindenféle feljegyzés vagy leltár készítése nélkül. Az ingóságokat különféle konténerekbe szórták attól függően, hogy a munkát végző személy mit nyilvánított értéktelennek. A szemétnak vagy értéktelen holminak nem nyilvánított ingóságok a perbeli ingatlanon maradtak. A felperesek a rakodás alatt - a rendőri közreműködés folytán - nem mehettek a felépítmény és az ingóságaik közelébe, közbeavatkozásuk tiltott volt.

Az ítéltábla álláspontja szerint a fenti körülmények között a felperesektől kárenyhítést várni nem lehetett, de nem lehet felróni a terhükre azt sem, hogy a kármegelőzés körében nem jártak el. A felpereseknek a perbeli ingatlan volt a tényleges lakása, amely mások károkozó magatartása folytán lényegében megszűnt. Azt, hogy ennek ellenére saját költségükön biztosítsák az ingóságok elszállíttatását, és gondoskodjanak azok költséges raktározásáról, elvárni nem lehet. Ezzel szemben a II. rendű alperes volt az, aki a felperesi ingóságokat az eredeti helyéről eltávolíttatta, ennek folytán lényegében a felelős őrző pozíciójába került, aki köteles lett volna a dolgok meglevő állapotban való megőrzésére, illetve tárolására.

Az ingókár tekintetében a II. rendű alperes alappal arra sem hivatkozhat, hogy a felperesek az ingóságok tulajdonjogát, meglétét és értékét nem bizonyították. A felperesek ugyanis éppen a II. rendű alperes magatartása (feljegyzés, leltár készítésének hiánya) miatt nem tudtak eleget tenni bizonyítási kötelezettségüknek, ezért a bizonyítási teher szabálya nem akadályozhatja meg a felperesi igényérvényesítést. A Fővárosi Ítéltábla ezért a perben beszerezett igazságügyi tárgyszakértői szakvéleményben meghatározott összeget átalány-kártérítésként ítélte meg. Erre a felperesek egyetemlegesen jogosultak, mivel azt megállapítani az adott körülmények között, hogy melyik felperesé melyik ingóság volt, már nem lehet.

A Fővárosi Ítéltábla egyedül a 180.000 forintos bontási és törmelékelszállítási költségben jelentkező kárigényt nem látta teljesíthetőnek. A kért összeg kifizetését a felperesek semmivel nem tudták bizonyítani, ezért az ítéltábla e körben az elsőfokú bíróság keresetet elutasító rendelkezését - annak indokaira is kiterjedően - helybenhagyta.

A Fővárosi Ítéltábla a fent részletezettek szerint az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése értelmében a rendelkező részben foglaltaknak megfelelően megváltoztatta.

Az ítéltábla döntése folytán a felperesek túlnyomórészt pernyertesek lettek, erre és az ügy tárgyára figyelemmel a Pp. 81. § (2) bekezdése volt alkalmazható. Ennek folytán a felperesi pártfogó ügyvéd díja a 7/2002. (III. 30.) IM rendelet 5. § (3) bekezdésének megfelelően a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet szerint került megállapításra, melynek megfizetésére a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján az I. és II. rendű alperesek kötelesek az őket érintő marasztalási összegek figyelembevételével.

A feljegyzett kereseti illetékből az I. rendű alperes a ráeső összeget a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján köteles viselni, míg a II. rendű alperesre jutó illetéket a II. rendű alperes illetékmentessége folytán, továbbá a felpereseknek a bontási költséggel kapcsolatos kereseti kérelmükre jutó illetéket a felperesek költségmentessége folytán a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 14. §-a értelmében az állam viseli.

Az állam által előlegezett szakértői díjakat pervesztességükre figyelemmel az I-II. rendű alperesek kötelesek viselni ugyancsak a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján.

A másodfokú perköltség viselésére az I-II. rendű alperesek a Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében kötelesek, ennek összegét az ítéltábla a 7/2002. (III. 30.) IM rendelet 5. § (3) bekezdése folytán az ügyvédi munkadíj mérséklésével a másodfokú eljárásban kifejtett tevékenységre figyelemmel határozta meg.

A le nem rótt fellebbezési illetékből az I. rendű alperes 400.000 forint megfizetésére a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján köteles, míg a fennmaradó fellebbezési illetéket a II. rendű alperes illetékmentessége és a felperesek költségmentessége folytán az állam viseli (6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 14. §).

Budapest, 2008. június 24.

. Czukorné dr. Farsang Judit s.k.
a tanács elnöke

Dr. Szabó Klára s.k.
előadó bíró

Világhyiné dr. Böcskei Terézia s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: