



Pécsi Ítéltábla

Az ügy száma: Pf.V.20.003/2025/16.

Az I. rendű felperes:

felperes1 (cím1)

A II. rendű felperes:

felperes2 (cím1)

A III. rendű felperes:

felperes3 (cím1)

A felperesek képviselője:

ügyvédi iroda (cím2, ügyintéző: Dr. Horváth Gábor ügyvéd)

Az I. rendű alperes:

alperes1 I. rendű (cím3)

Az I. rendű alperes képviselője:

Dr. Cséry Virág ügyvéd (cím4)

A II. rendű alperes:

alperes2 (cím5)

A IV. rendű alperes:

alperes3 (cím6)

Az V. rendű alperes:

alperes4 (cím7)

A VI. rendű alperes:

alperes5 (cím8)

A VIII. rendű alperes:

alperes6 (cím9)

A IX. rendű alperes:

alperes7 (cím10)

A X. rendű alperes:

alperes8 (cím11)

A beavatkozó:

beavatkozó1 (cím12)

A beavatkozó képviselője:

Dr. Cséry Virág ügyvéd (cím4)

A fellebbezési kérelmet előterjesztő fél:

a III. rendű felperes (56. sorszám alatt)

A per tárgya:

kártérítés

Az elsőfokú bíróság:

Pécsi Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat száma:

50.P.20.376/2023/51. számú ítélet

Í t é l e t

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét fellebbezett részében részben megváltoztatja, és az I. rendű alperes által a III. rendű felperesnek fizetendő marasztalás összegét 939.470 (kilencszázharminckilencezer-négyszázhetven) forintra felemeli.

Az I., II. és III. rendű felpereseket egyetemlegesen terhelő, az I. rendű alperes javára fizetendő elsőfokú perköltség összegét – az egyetemleges kötelezettség érintése nélkül – a III. rendű felperes vonatkozásában 458.000 (négyszázötvennyolcezer) forintra leszállítja.

Az I. rendű alperes által az állam javára fizetendő le nem rótt elsőfokú eljárási illetéket 45.000 (negyvenötezer) forintra felemeli.

A III. rendű felperes által fizetendő állam által előlegezett költséget 957.535 (kilencszázötvenhétezer-ötszázharmincöt) forintra leszállítja, az I. rendű alperes által fizetendő állam által előlegezett költséget 29.615 (huszonkilencezer-hatszáztizenöt) forintra felemeli.

Ezen felüli fellebbezett részében az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a III. rendű felperest, hogy fizessen meg az I. rendű alperesnek 15 napon belül forint 1.272.510 (egymillió-kétszázhetvenkétezer-ötszázöt) forint másodfokú eljárásban felmerült perköltséget.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy fizessen meg az államnak, a Nemzeti Adó- és Vámhivatal 10032000-01070044-09060018 számú illetékbevételi számlájára az esedékesség napjáig 22.290 (huszonkétezer-kétszázkilencven) forint meg nem fizetett fellebbezési eljárási illetéket. Az esedékesség napja a jelen határozat meghozatalát követő 60. nap. Az illeték megfizetése során a közlemény rovatban a Pécsi Ítéltábla megnevezését, a jelen határozat ügyszámát, valamint a fizetésre kötelezett adóazonosító számát fel kell tüntetnie.

Ezt meghaladóan a le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

- [1] Az elsőfokú bíróság által megállapított releváns tényállás szerint az I. és II. rendű felperesek tulajdonosai az I. rendű alperesi társasházban a cím13 szám 3. emeletén található lakásnak. A III. rendű felperesnek holtig tartó haszonélvezeti joga áll fenn az ingatlanon. A felperesek az ingatlant már 2009. évben is bérbe adták egyetemi hallgatóknak, és azt hosszú távon is bérbeadás útján kívánták hasznosítani.
- [2] A teraszházas kiképzésű épületben egy szinttel a felperesek lakása alatt, ahhoz képest oldalirányban eltolva helyezkedik el az alperesi beavatkozó lakása, amelynek fürdőszobája oldalfalán az északkeleti sarokban, a mennyezet magasságában 2008-ban folyamatosan

visszatérő vizesedés jelentkezett. 2009 elején az I. rendű alperesi társasház megbízta a cég1 Bt.-t a vizesedés okának feltárásával. A társaság a felperesi lakás mögötti közös tulajdonú tárolóhelyiségből kiindulva az aljzatot körülbelül 1 m² alapterületen felbontotta, és egy 80 centiméter mélységű munkagödröt alakított ki. Ennek során azt tapasztalta, hogy a felperesi lakás fürdőszobája alatt a föld megrokkant, a vasalt aljzat és a földfeltöltés között helyenként 10-15 centiméter nagyságú rés látszik. Ekkor a feltárást abbahagyta, és erről tájékoztatta az I. rendű alperest, a vasalt aljzatot pedig 2009 áprilisában – ideiglenesnek szánt – fenyőléces dúcolással alátámasztotta. A társasház a kialakult helyzetről azonnal tájékoztatta a felpereseket.

- [3] A felperesek 2009 júniusában keresetet terjesztettek elő a Pécsi Városi Bíróságon – mások mellett – az I. rendű alperesi társasházzal szemben a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény 341. §-a alapján, az ingatlanukat fenyegető kárveszély elhárításához szükséges intézkedések megtételére való kötelezést kérve, a per P.22.150/2009. számon indult (előzményi per). A perben kirendelt szakértől igazságügyi műszaki szakértő szakvéleményében megállapította, hogy az alábányászással kialakult balesetveszélyt felülről, a felperesi fürdőszoba felől, az aljzat felbontásával, a kitermelt föld visszatöltésével és tömörítésével, majd a fürdőszoba újraburkolásával célszerű elhárítani (7.P.22.150/2009/35.).
- [4] A Pécsi Városi Bíróság 7.P.20.150/2009/38. számú ítéletével a keresetet elutasította azzal az indokkal, hogy a felperesi fürdőszoba aljzatleszakadásának veszélye nem a társasháznak betudható alábányászásra vezethető vissza, hanem döntően a felperesi fürdőszoba aljzatának ismeretlen időben történt, szakszerűtlen megbontásnak a következménye. A felperesek fellebbezése folytán eljáró Baranya Megyei Bíróság 2.Pf.20.288/2011/4. számú, 2011. április 5. napján jogerős ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.
- [5] A felperesek által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán eljáró Kúria Pfv.IV.21.412/2011/7. számú végzésével a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította. A Kúria végzése indokolásában kifejtette, hogy a perbeli igazságügyi szakvélemény alapján megállapítható, hogy a szabálytalan felújítás következményeként legfeljebb a fürdőszoba burkolatának megsüllyedése fenyegetett, míg a feltárás következtében már lényegesen súlyosabb helyzet állt elő. Ennek a veszélyhelyzetnek az elhárítására nyilvánvaló módon nem elegendő és megfelelő megoldás az alperesek által alkalmazott módszer, a feltárás során keletkezett lyuk fenyőlécekkel való alátámasztása. Az 1959. évi IV. törvény 341. § szerinti felelősség objektív, független a felróhatóságtól, ezért nem eredményezheti a felperesek keresetének elutasítását az, hogy a vizesedés okának kiderítése érdekében szükséges volt a feltárás, illetve, hogy észlelve a veszélyhelyzetet, a feltárást nem folytatták tovább, ugyanis addigra a veszélyhelyzet már kialakult. Mind a perben kirendelt igazságügyi szakértő, mind a magánszakértő lényegében azonos módon írta le a megfelelő helyreállítás menetét, amelynek a felperes fürdőszobáján keresztül, felülről kell megtörténnie. Ugyanakkor az alperesek a veszélyhelyzet elhárítása során kizárólag a tevékenységük által indokolt mértékben kötelesek a helyreállítás elvégzésére. (7.P.21.216/2012/1. 5-6. o.)
- [6] A hatályon kívül helyezés folytán újraindult előzményi perben a felperesek keresetmódosítást terjesztettek elő, melyben kérték az alperesek helyreállításra kötelezését a Kúria végzésének megfelelően (7.P.21.216/2012/3. sz. irat). Az alperesek nem ellenezték e kereset teljesítését, vállalták a munkagödör feltöltését, ugyanakkor a III. rendű felperes akadékoskodó, kompromisszumra képtelen magatartására tekintettel a pontos kiviteli terv meghatározása érdekében szakértő kirendelését kérték. A bíróság ismételt szakértől igazságügyi szakértőt rendelt ki szakvélemény elkészítésére, aki továbbra is a felülről, a felperesi fürdőszoba megbontásával járó helyreállítást javasolta (Pécsi Járásbíróság 7.P.21.216/2012/15.). A felperesek szakértől igazságügyi szakértő kirendelését ellenezték, álláspontjuk szerint az

általán korábban adott szakértői vélemény megalapozatlan volt (Pécsi Járásbíróság 7.P.21.216/2012/4., 7.P.21.216/2012/8. sz. jkv.), ezért magánszakértői véleményt csatoltak. A 2012 decemberében kelt, szakértő2 igazságügyi szakértő által készített magánszakvélemény szerint helytelen és vitatható az a szakértői megállapítás, hogy kizárólagosan és gazdaságosan a felperes fürdőszobáján keresztül lehet elvégezni a helyreállítást; a magánszakértő önmagában a felülről helyreállítást műszakilag nem kifogásolta, de megítélése szerint az üregmegszüntetés gazdaságosabb alternatívája az injektálással kivitelezett alábetonozás, alátömedékelés (P.21.216/2012/18/F/1. 11-13. o.).

- [7] A 2013. január 29. napján megtartott tárgyaláson a bíróság együttesen meghallgatta szakértő1 kirendelt és szakértő2 magánszakértőt, akik a tárgyaláson egyezően adták elő, hogy az eredeti állapot vagy felülről, bontásos helyreállítással, vagy bontás nélkül injektálásos módszerrel érhető el; ez utóbbi megoldást mindketten célszerűbbnek és gazdaságosabbnak találták (Pécsi Járásbíróság P.21.216/2012/19. sz. jkv., 19/Sz/1. sz. mell.).
- [8] Az I. rendű alperesi társasház akkori közös képviselője, az V. rendű alperes ezt követően statikai szakvélemény és helyreállítási terv elkészítésével bízta meg a társasház eredeti tervezőjét, mérnök építész-statikus szakmérnököt, aki 2013. február 18. napján statikai szakvéleményt és helyreállítási tervet is készített. A statikai vélemény egyértelművé tette, hogy a talajinjektálási technológia alkalmazása a perbeli üreg megszüntetésére nem alkalmas, mert a nagy nyomással besajtolt cementhabarcsból a feltöltésbe beépített közművezeték károsodást szenvednének. Mivel a felperesek ekkor már egyértelműen elleneztek a felülről helyreállítást, a fürdőszoba burkolatának megbontását, a lakásba senkit nem engedtek be, ezért a megbízott mérnök a kutatógödör felőli megerősítést tervezett. mérnök a fenyőléces alátámasztás kiváltására kétféle javaslatot tett (Pécsi Járásbíróság P.21.216/2012/23. sz. irat melléklete), ezek közül a cég1 Bt. a középen hevederezett acélpilléres tartószerkezeti megoldást kivitelezte. A kivitelezés során műszaki ellenőrként eljáró mérnök1 építőmérnök (Pécsi Járásbíróság 7.P.21.216/2012/8.) 2013. március 25. napján készre jelentette a kazánlemez szerkezeti megerősítést, és kijelentette, hogy az épület eredeti statikai állapota helyreállt, használata biztonságos (Pécsi Járásbíróság P.21.216/2012/26/8.).
- [9] A felperesek ezt a megoldást sem fogadták el, szakszerűtlennek és helytelennek minősítették, és ragaszkodtak az üreg talajinjektálásos tömedékeléséhez. Az V. rendű alperes 2013 nyarán ajánlatot kért az injektálásos módszer kivitelezésére a cég2 Kft.-től. Helyszínbejárás eredményeként a társaság szintén azt állapította meg, hogy az injektálás nem célszerű módszer. (Pécsi Járásbíróság 5.P.21.216/2012/40. 15. o.).
- [10] Ezután az előzményi perben az volt a kérdés, hogy a megvalósult kazánlemez megtámasztás a veszélyhelyzet elhárítására alkalmas volt-e, illetve amennyiben nem, a helyreállítás megfelelő módszerének meghatározása. Egyebek mellett e kérdések tisztázására rendelték ki a perben 2013 októberében szakértő3 igazságügyi építész szakértőt, aki a szakvéleményében a talajinjektálásos módszert aggályosnak minősítette, nem javasolta (Pécsi Járásbíróság P.21.216/2012/41. 30. o.). Több körös szakértői véleményadást követően a Pécsi Járásbíróság 5.P.22.465/2014/11. számú ítéletével kötelezte az I. rendű alperest arra, hogy az szakértő3 igazságügyi szakértő által készített, 2013. november 25-i kelt szakvélemény 5.05. pontjában foglalt műszaki megoldás alkalmazásával, hat hónapon belül tegye meg a veszélyhelyzet elhárításához, a fenyegető kár megelőzéséhez szükséges intézkedéseket. A Pécsi Törvényszék, mint másodfokú bíróság 2.Pf.20.460/2015/4. számú, 2015. szeptember 23. napján jogerőre emelkedett határozatával a járásbíróság ítéletét helybenhagyta.
- [11] Az előzményi per jogerős ítéletének indokolása szerint a felperesek fürdőszobájának aljzatát érintő veszélyhelyzet kialakulásában három releváns ok játszott szerepet. Elsőként a fürdőszoba alatt az épület kivitelezése során nem megfelelő tömörségben elvégzett földfeltöltés, ami miatt az évek során megrokkant az altalaj. Másodikként az, hogy a

fürdőszobában korábban történt padlóösszefolyó csere alkalmával szakszerűtlenül felréselték az aljzatbetont körülbelül 0,5 m² területen, ami a nem primer tartószerkezetnek tervezett vasalt aljzat további statikai meggyengülését eredményezte. E két körülmény miatt már az I. rendű alperes megrendelésére elvégzett beavatkozást megelőzően fennállt a burkolat megsüllyedésének veszélye, amiről senkinek nem volt tudomása. Ezt a fennálló veszélyhelyzetet növelte a 2009 tavaszi feltárás, földkitermelés, mivel az alábányászással a vasalt aljzat amúgy is kellő alátámasztás nélküli felülete megnövekedett, és ez újabb, súlyosabb kárvetkezmenyekkel, immár a felperesi fürdőszoba beszakadásával fenyegetett.

- [12] Az V. rendű alperes a társasház nevében 2015 decemberében ajánlatot kért be több építési vállalkozástól, 2016 tavaszán az cég3.-vel megterveztetette, majd az cég2 Kft.-vel elvégeztette a statikai megerősítést célzó kivitelezési munkákat, amelyet 2016. június 27. napján jelentettek készre.
- [13] A felperesek 2009. július 13-án leázást észleltek a lakásuk nappalija és az azzal szomszédos kisebb szoba közös oldalfalán. A leázás helye megegyezett a lakás felett elhelyezkedő teraszok csapadékelvezető csövének falbeli lefutásával. Az I. rendű alperes 2009 őszén egy csőbetét elhelyezésével megkísérelte elhárítani a leázást, azonban az nagyobb esőzések alkalmával ismét jelentkezett.
- [14] 2010 júniusában szakértő4 műszaki szakértő magánszakvéleményt készített a III. rendű felperes megbízásából a leázás okáról és annak lehetséges megoldásáról. Megállapította, hogy az ázás a terasz vízterhelésének elvezetéséből, az összefolyó és a lefolyó csatlakozásának hiányosságából ered. A leázás megszüntetésére feltárást, majd – a feltárás eredményétől függően – visszacsapó szelep beépítését, a csapadék homlokzati elvezetését, illetőleg szorító peremes kapcsolat kialakítását javasolta (5.P.22.686/2016/6/F/9.).
- [15] Mivel a teraszos szerkezetű társasháznál a felperesihez hasonló leázási probléma más lakástulajdonosoknál is felmerült, az I. rendű alperes közgyűlése 2011. március 25. napján elfogadta a beázások kezeléséről szóló 3/2011. számú határozatot, amely egyebek mellett rögzítette, hogy a beázás tényét a beazónak írásban be kell jelentenie a közös képviselő felé, rendelkezett a kijavítást végző vállalkozó kiválasztásának módjáról, a vele való szerződéskötésről, valamint a költségviselés megosztásáról. (5.P.20.650/2018/15/A/1.) A határozat záradéka rögzítette, hogy a társasház 2011. március 25. napján megtartott lakógyűlésén a cím13 számú lakás képviselőjében felperes3 szóban bejelentette, hogy ázik a lakása, a javítást – a határozat által előírt eljárásrend alapján, a többi ingatlant megelőzve – a III. rendű felperes lakásával kell kezdeni.
- [16] A záradék szerint a felperesek tudomással bírtak a fenti közgyűlési határozatról, az abban javasolt SIKÁ rendszerű szigetelési technológiát – melyet több, beázással érintett társasházi lakás esetén sikerrel alkalmaztak – azonban nem fogadták el, ragaszkodtak a szakértő4 által készített szakértői véleményben szereplő javaslathoz (18.P.20.084/2019/12. irat mellékletei).
- [17] 2012. évben a felperesek a 3/2011. számú határozatnak megfelelő bejelentést nem tettek, a biztosító felé tett kárbejelentést nem igazoltak.
- [18] A felperesek legközelebb 2013. február 26. napján jelezték az V. rendű alperes felé, hogy leáznak, azt ugyanakkor az április 4. napján kelt levelében III. rendű felperes jelezte, hogy a 3/2011. számú határozatnak megfelelő eljárásrendet nem kéri. (P.20.383/2019/10. sz. és P.20.650/2018/15/A/11. sz irat) A helyzet rendezése érdekében az I. rendű alperes az 1/2013. számú közgyűlési határozatával elfogadta a szakértő4-féle szakvéleményben foglalt javítási megoldást, egyúttal annak finanszírozását is vállalta. Ennek eredményeként 2013 szeptemberében megrendelte a szükséges munkákat, kivitelezőként a cég4 Kft.-t bízta meg. A kivitelező feltárást követően megállapította, hogy a mennyezeti leázás valószínűleg a felső teraszok vízszigetelésének hibájára vezethető vissza, míg az oldalfalak vizesedésének oka

megegyezik a szakértő4-szakvéleményben írtakkal (P.20.650/2018/15/A/2. és A/4.). Ezt követően a társasház 2013. november 15. napján kelt levelével felhívta a felpereseket, hogy jelezzék, amennyiben az eljárásrendnek megfelelő helyreállítást kérik, ilyen megkeresés azonban nem érkezett a felepresek részéről. (P.20.650/2018/15/A/9.).

- [19] 2014 májusában a III. rendű felperes bejelentést tett a kárbiztosító felé, 2014. július 26. napján kelt levelében pedig ismételten felszólította a társasházat a leázás elhárítására (P.20.084/2019/11., P.20.650/2018/8/F/4.), a 3/2011. számú határozatban meghatározott eljárásrendet azonban továbbra sem követte, 2015. évben pedig egyáltalán nem tett jelzést az I. rendű alperes felé a leázással kapcsolatban.
- [20] A felperesi lakás nappalijának oldalfalán létrehozott „ablak” révén 2016-ban bebizonyosodott, hogy a falban futó csapadékelvezető lefolyócsövön kívül is folyik víz, ezért az akkori közös képviselő megrendelte a lefolyócsőrendszer hibájának elhárítását, a munkát a VI. rendű alperes terasza felől elvégezték (P.20.084/2019/7. jkv.). A felperes 2016 tavaszán e-mailben elismerte, hogy a leázási problémák az elvégzett javításnak köszönhetően megszűntek (P.20.376/2023/30. sz. jkv. és a 30/F/1. sz. melléklet).
- [21] 2016 nyarán a III. rendű felperes ismét leázást tapasztal a nappali mennyezetén. Az I. rendű alperes ismételten megpróbálta a felperesi lakás leázását megszüntetni a feltárt lefolyó környéki terület kitisztításával és szigetelésével, majd egy helyszíni szemlét követően szóbeli véleményt kért szakértő4 szakértőtől a vizesedést illetően, aki annak lehetséges okaként a szigetelés hibáját jelölte meg. Mindezekre figyelemmel a társasházi közgyűlés a 2016. július 25. napján elfogadott 7/2016. számú határozattal indokoltnak találta a felperesek lakása feletti teraszok újraszigetelését és elhatározta az ehhez szükséges kiviteli terv megrendelését szakértő4 műszaki szakértőtől. A II. rendű alperes 2016. augusztus 1. napján megtekintette a felperesi lakást, ekkor friss leázás nyomát nem látta, ezért úgy egyezett meg a III. rendű felperessel, hogy amennyiben leázást észlel, jelzi a társasház felé. A 7/2016. számú határozatban foglalt szakértői terv beszerzése elmaradt, mert a felperesek a fenti megállapodást követően nem tapasztaltak leázást.
- [22] A III. rendű felperes legközelebb 2017 szeptemberében jelezte a II. rendű alperes felé, hogy a lakás ismét leázott, ekkor a II. rendű alperes megtekintette a lakást, illetőleg körberajzolta a mennyezeti leázást. Ezek után a felperesek már nem tették lehetővé, hogy a II. rendű alperes ellenőrizze a leázás állapotát, csak a szakértői szemle alkalmával.
- [23] 2017. december 7. napján kelt levelében a III. rendű felperes arra hivatkozott, hogy az ingatlant a leázás miatt nem tudja kiadni, ebből minimálisan havi 250.000 forint kára ered. Írásban felszólította az I. rendű alperest, hogy a kártérítés fizetésére hajlandóságát illetően (P.20.650/2018/8/F/6. sz. irat).
- [24] A III. rendű felperes 2018. április 17. napján kelt levelében is felszólította az I. rendű alperest a felette lévő lakások teraszlefolyó csöve, illetve a 2016. és 2017. évi javítások során széttroncsolt szigetelés haladéktalan javítására, mert álláspontja szerint a korábban kijavított szigetelést megbontották (P.20.650/2018/8/F/7. sz. irat). Ezt követően a III. rendű felperes a leázással kapcsolatban problémát a társasház felé nem jelzett.
- [25] A III. rendű felperes az I. rendű alperessel szemben előterjesztett, többször módosított keresetében kérte, hogy kötelezze a bíróság az I. rendű alperest az 1959. évi IV. törvény 339. § (1) bekezdése alapján a balesetveszély miatt lakhatatlanná és kiadhatatlanná vált lakás 2009. március 19. napjától 2020. december 31. napjáig terjedő időszakra kiesett bérleti díjára figyelemmel összesen 28.523.431 forint kártérítés és annak 2009. március 19. napjától a kifizetésig járó, az 1959. évi IV. törvény 301. § (1) bekezdése szerinti mértékű késedelmi kamata megfizetésére, valamint kérte, hogy tiltsa el a bíróság az I. rendű alperest az alátámasztás nélkül maradt vasalt aljzatot érintő, további bontással járó, veszélyeztető

magatartástól, és kötelezze a leszakadásveszély elhárításához szükséges intézkedések megtételére.

- [26] A III. rendű felperes álláspontja szerint az I. rendű alperes indokolatlanul késedelmesen kezdte meg a helyreállítást, holott a felperesi oldal már 2013-ban elfogadta a szakértő2 és szakértő1 szakértők által javasolt injektlást. Ez az indokolatlan késedelem akadályozta a III. rendű felperest abban, hogy az ingatlant bérbeadás útján hasznosítani tudja, ekként minimálisan havi 250.000 forint bevételkiesése, kára keletkezett. Hivatkozott arra is, hogy az I. rendű alperes az ítéletben megszabott hat hónapos határidő alatt semmilyen munkát nem végzett a helyreállítás körében, a 2016 júniusában átadott alátámasztás pedig nem felel meg az ítélettel előírt műszaki megoldásnak, a fürdőszoba továbbra is életveszélyes és használatra alkalmatlan, ezért az ingatlan hasznosítása sem lehetséges.
- [27] Az I. rendű alperes anyagi jogi kifogást és érdemi védekezést is előterjesztett, ellenkérelme a kereset elutasítására és a felperesek perköltségben marasztalására irányult.
- [28] Az I. rendű alperes anyagi jogi kifogásában a felperesi igény elévülésére hivatkozott. Érdemi ellenkérelmében elsődlegesen a kereset elutasítását kérte a jogalap hiányára tekintettel, másodlagosan kérte, hogy a bíróság csak az I. rendű alperes 2016. március 15. és 2016. június 27. napjai közötti késedelmét rója fel, mely 102 napra eső jogos kártérítési követelést 128.826 forintban határozza meg, harmadlagosan az I. rendű alperes károkozó magatartásából eredő felperesi kárt 2.479.104 forintban kérte megállapítani.
- [29] Az I. rendű alperes az 1959. évi IV. törvény 339. §-ára alapított kártérítés minden tényállási elemének fennállását vitatta, illetve bizonyítatlannak találta. Álláspontja szerint a felperesi lakást érintő károsodásveszély mindvégig fennállt, azt nem az I. rendű alperes magatartása idézte elő, hanem a felperesi lakás felől történt bontás és réselés, az azt követő elégtelen visszatömörítés, valamint a felperesi lakásban bekövetkezett csőtörés miatti földmegrokkolás. Hivatkozott arra, hogy a 2009. évi feltárások szakszerűek és szükségesek voltak, a feltárást csak a többi módszer sikertelenségét követően rendelték meg, a kárveszély észlelésekor pedig haladéktalanul értesítették a felpereseket, illetőleg fenyőléces aládúcolást, majd pedig kazánlemez megerősítést készítettek az omlásveszély elhárítása érdekében. Hangsúlyozta, hogy a vasalt aljzat felréseléséről, valamint arról, hogy az aljzat nem önhordó szerkezet, nem volt tudomása, mindvégig a tőle elvárható módon járt el, felróhatóság nem terheli.
- [30] Vitatta a felperes által állított kár mértékét, hangsúlyozta a felperesek kárenyhítési kötelezettségét. Érvelése szerint a III. rendű felperes elzárkózott az együttműködéstől, ezzel hátráltatta a kutatógödör felszámolását. Már a Kúria hatályon kívül helyező végzése előírta a helyreállítás egyik helyes módszerét, ami a per alatt egyszer sem dőlt meg, ennek megvalósulását a III. rendű felperes akadályozta meg, a talajinjektálási módszer pedig alkalmatlannak bizonyult. Hivatkozott arra is, hogy a lakást a felperesek csak a tanév idejére adták ki, ezért nem indokolt a teljes évi bérleti díj felszámítása. Vitatta, hogy a felperesek a veszélyhelyzet előtt havi 150.000 forint bérleti díj ellenében, 6 fő részére adták ki az ingatlant, rámutatott arra, hogy a felperesek a per során sosem csatoltak bérleti szerződést, a kár így nem bizonyított.
- [31] A leázást illetően kifejtette, hogy a társasház közgyűlése kellő módon és részletességgel szabályozta a leázással kapcsolatos eljárásrendet, a mindenkori közös képviselő folyamatosan tartotta a kapcsolatot a felperesekkel a megoldás érdekében, ők azonban elzárkóztak a leázás megoldásától, az előírt eljárásrendet nem követték, együttműködési kötelezettségüknek nem tettek eleget, nem voltak hajlandók kivitelezőt megbízni, a javításhoz szükséges önrészt megfizetni, illetőleg azt sem tették lehetővé, hogy a II. rendű alperes megtekintse a felperesek által állított leázást. A 3/2011. számú határozatnak megfelelően a leázást írásban a felperesek elmulasztották bejelenteni, ekként kárelhárítási és kárenyhítési kötelezettségüknek nem tettek eleget. Hivatkozott arra, hogy a 2022. évi szakértő4-szakvélemény nem igazolta azt, hogy a

leázást az I. rendű alperesnek felróható mulasztás vagy magatartás okozta, annak pontos oka sem volt meghatározható a per során, így a kártérítés iránti igény jogellenes magatartás hiányában alaptalan. Utalt arra is, hogy az ingatlan hasznosítását a leázás nem akadályozta, okozati összefüggés hiányában az elmaradt bérleti díjjal kapcsolatos kártérítési igény nem érvényesíthető.

- [32] Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével kötelezte az I. rendű alperest, hogy fizessen meg a III. rendű felperesnek 657.629 forintot és ennek 2012. június 1. napjától a kifizetésig a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatát. Ezt meghaladóan az I., II. és III. rendű felperesek keresetét elutasította. Kötelezte az I., II. és III. rendű felperest, hogy egyetemlegesen fizessenek meg az I. rendű alperesnek 500.000 forint perköltséget. Kötelezte az I. rendű alperest, hogy fizessen meg az államnak 30.000 forint le nem rótt eljárási illetéket. Megállapította, hogy ezt meghaladóan a feljegyzett eljárási illetéket az állam viseli. A III. rendű felperest 967.407 forint, az I. rendű alperes 19.743 forint állam által előlegezett költség megfizetésére kötelezte.
- [33] Az I. rendű alperes veszélyeztető magatartástól való eltiltása és a leszakadásveszély elhárításához szükséges intézkedések megtételére kötelezése iránt előterjesztett kereset tekintetében megállapította, hogy azt a Pécsi Törvényszék a 44.P.20.383/2019/118/I. számú részítéletével elutasította, a fellebbezés folytán eljáró Pécsi Ítéltábla a Pf.V.20.059/2023/26. számú részítéletével az elsőfokú bíróság részítéletét helybenhagyta. Szakértői bizonyítást követően a bíróság jogerős ítéletében megállapította, hogy a felperesek által kifogásolt beavatkozás nem okozott újabb veszélyhelyzetet, az cég2 Kft. által kivitelezett és 2016 június 27. napján készre jelentett állapot mellett véglegesen megszűnt a statikai vészhelyzet, tartószerkezeti szempontból a felperesek lakásának használata biztonságosnak minősíthető. A részítélethez fűződő anyagi jogerő következményeként tényként rögzítette, hogy a leszakadásveszély 2016. június 27-én véglegesen elhárult, megállapította, hogy a leszakadásveszély megszüntetésével és az eltiltásra kötelezéssel kapcsolatos kereset ítélt dolog.
- [34] A 2016. júniusi helyreállításig előterjesztett kártérítési igény tekintetében az 1959. évi IV. törvény 339. § (1) bekezdésének felhívása mellett rögzítette, hogy a kártérítési felelősség négy alapvető feltétele a jogellenesség, a felróhatóság, a kár, továbbá az okozati összefüggés a kár és a felróható tevékenység (mulasztás) között.
- [35] Kifejtette, hogy a jogellenességet nem önmagában a munkagödör létesítése idézte elő, hanem az, hogy a kutatóárok létesítésével leszakadásveszély állt elő a felperesi lakásban, az 1959. évi IV. törvény 341. §-ának és 339. § (1) bekezdésének együttes értelmezéséből pedig az következik, hogy nemcsak a károkozás, hanem a kárveszély előidézése is jogellenes.
- [36] Bizonyítottanak fogadta el, hogy a káresemény bekövetkezésekor (a kutatógödör létesítésekor) a felperesek egyetemistáknak adták bérbe a lakást, akik még 2009 júniusáig ott laktak, majd 2009 júliusától a lakás bérbeadására nem került sor, így a III. rendű felperesnek kára keletkezett abból, hogy a bérbeadás bevételeitől elesett.
- [37] Az előzményi per adatai - a Kúria hatályon kívül helyező végzése - alapján megállapította, hogy az I. rendű alperes társasház által megrendelt munkagödör létesítésével a veszélyhelyzet jelentősen súlyosbodott, a leszakadásveszély az alábányászással áll közvetlen okozati összefüggésben. Megállapította azt is, hogy a lakás bérbeadásának meghíúsulását a fürdőszoba leszakadásveszélyessége okozta, így releváns okozati összefüggés áll fenn a munkagödör létesítése és a lakás bérbeadhatósága között. A perben kirendelt szakértő5 igazságügyi szakértő szakvéleménye alapján ugyanakkor arra az álláspontra helyezkedett, hogy a leázás a lakás kiadhatóságát nem akadályozta, nem tette lehetetlenné.

- [38] Mivel az I. rendű alperes csak a saját károkozó magatartásáért felelős és szakértői bizonyítással nem volt egyértelműen megállapítható a leszakadásveszély kialakulásában való közrehatása részaránya, ezért mérlegeléssel az I. rendű alperes közrehatásának részarányát 70%-ban határozta meg, azzal, hogy az ezt meghaladó kárt az 1959. évi IV. törvény 99. §-a alapján a károsult köteles viselni.
- [39] A felróhatóság körében kifejtette, hogy a károkozó nemcsak a szándékos, hanem a gondatlan károkozásért is felel, márpedig a perbelihez hasonló méretű kutatógödör kiásása esetén a károkozás veszélyére kellő körütekintés mellett még a hibátlan vállalkozói tevékenység esetén is számítani lehetett. Megállapította ugyanakkor, hogy alappal védekeztek az alperesek azzal, hogy a veszélyhelyzet és a kár mielőbbi elhárítása érdekében az I. rendű alperesi társasház mindvégig közreműködött a felperesekkel. A Kúria hatályon kívül helyező végzése utáni eljárásban vállalták a helyreállítást, de ragaszkodtak a Kúria hatályon kívül helyező végzésében írt költségmegosztáshoz, továbbá a felperes kompromisszumra nem hajló magatartása miatt szakértői kiviteli terv készítéséhez (Pécsi Járásbíróság 7.P.21.216/2012/4.). A III. rendű felperes – bár ilyen tartalmú kifejezett nyilatkozatot a perben akkor nem tett – olyan megoldást szeretett volna, ami nem jár számára semmilyen költséggel és a fürdőszobája megbontásával, ugyanakkor az eljárás kezdete óta 2.000.000 forint összegű helyreállítási költség peren kívüli kifizetését, továbbá a munkagödör feltöltését kérte. Az előzményi peradatokat figyelembe véve az elsőfokú bíróság úgy ítélte meg, hogy 2013. március végére megvalósulhatott volna a kutatógödör megszüntetése és a felperesek fürdőszobájának teljes körű helyreállítása, ha a felperesek hozzájárulnak a szakértől szakértő által javasolt felülről helyreállításhoz. Megállapította, hogy a helyreállítás e módszerének alkalmassága a későbbi bizonyítékok – szakértői vélemények - fényében sem dőlt meg. Ebben a körben értékelte, hogy bár a III. rendű felperes a hatályon kívül helyezés folytán újraindult eljárásban 2013 decemberéig beadványaiban direkt módon a felülről helyreállítást ellenző nyilatkozatot nem tett, de számos közvetett peradat utalt erre. A 2013. december 17-én megtartott tárgyaláson a képviselőjük egyértelműen kijelentette, hogy a felperesek nem kívánják a szakértől féle alapszakvéleményben meghatározott módon, a saját fürdőszobájukon keresztül, felülről elvégezni az ott leírt javításokat. Rögzítette, hogy az ekkor – már egy alternatív módszer kidolgozása végett – folyamatban lévő szakértői vizsgálat a felperesek tiltakozó, akadályozó magatartása miatt vált szükségessé. A felperesi oldal kárenyhítési kötelezettségének elmulasztására vezette vissza ezért, hogy bár 2012 őszén a helyreállítás alkalmas módja ismert volt, a végleges helyreállításra csak 2016 júniusában nyílt lehetőség. Az I. rendű alperesnek az elmaradt haszonból eredő kárért való helytállási kötelezettsége végső időpontját ezért 2013. március végében határozta meg, és az ezt követő időszakra a bérlemény kiadásából elmaradó hasznot a felperes önkárokozásának minősítette.
- [40] A kárösszegezésének meghatározása körében értékelte, hogy a felperes a bérleti díj károsodáskori összegét sem okirattal, sem tanúval nem bizonyította, a felperes ezzel kapcsolatban tett állításai ellentmondásosak voltak, ezért a perben szakértőt rendelt ki a bérleti díj összegének meghatározására.
- [41] szakértő5 igazságügyi szakértő megállapította, hogy a III. rendű felperes által állított hat fő állandó bérlő életszerűtlen, továbbá az igazolható piaci trendektől nagyon jelentős mértékben elszakadó, a III. rendű felperes által hivatkozott 150.000 forint havi bérleti díj sem vehető figyelembe. A szakvélemény felperesek által csatolt előszerződésben kikötött 250.000 forintos havi bérleti díjjal kapcsolatban is azt rögzítette, hogy az a piaci adatokkal nem támasztható alá, annak figyelembevétele a szakma szabályaival ellenkező. A szakvélemény a hozamelvű értékelés módszerével 2011. évre 59.000 forintban, 2012. évre 63.200 forintban, míg 2013. évre 56.600 forintban határozta meg az egyhavi fajlagos bérbeadási értéket. Figyelemmel arra, hogy a „bérbeadási hézagok” miatt évi 13% körüli kieséssel lehet

számolni, és az így kapott bevételt további 25% személyi jövedelemadó (SZJA) terheli, 2011. évre 38.500 forint, 2012. évre 41.200 forint, 2013. évre pedig 37.000 forint havi bérleti díjat tartott elszámolhatónak.

- [42] A III. rendű felperes a kirendelt szakértő megállapításait vitatta, kifogásolta, hogy a kirendelt szakértő nem vette figyelembe a felperesek „bérbeadási gyakorlatát”, azt, hogy a lakást férőhelyenként adták bérbe. A kirendelt szakértő szakvéleményének cáfolataként benyújtotta és magánszakértői véleményként kérte figyelembe venni szakértő6 igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő magánszakvéleményét.
- [43] A magánszakértői vélemény hozamszámításon alapuló módszerrel 2011. évre 203.300 forint, 2012. évre 211.200 forint, 2013. évre pedig 223.300 forint havi bérleti díjat, míg piaci alapú számítással 2011. évre 174.100 forint, 2012. évre 180.900 forint, 2013. évre pedig 191.200 forint havi bérleti díjat határozott meg. E számítása során a kirendelt szakértővel ellentétben – nem a kérdéses időszak lakásbérleti díjait vette alapul, hanem – a III. rendű felperes iránymutatásának megfelelően – abból indult ki, hogy a perbeli ingatlant voltaképpen magánkollégiumként hasznosították, ekként a helységi utcanév utcai kollégium kétágyas szobáira vonatkozó díjat (60.000 Ft/hó) vette alapul. A leázással kapcsolatban akként foglalt állást, hogy a két leázási nyom, a parketta felületkezelésének elváltozása, illetve a dohos szag az egész ingatlan kiadását veszélyeztette.
- [44] Az elsőfokú bíróság úgy ítélte meg, hogy a III. rendű felperes megbízása alapján eljáró magánszakértő véleménye nem alkalmas arra, hogy a perben kirendelt szakértő szakvéleményének tartalmát és megalapozottságát kétségessé tegye, a magánszakértői véleményt kirekesztette a bizonyítékok köréből, ezért nem tartotta szükségesnek a szakvélemények ütköztetését sem, és a perben kirendelt szakértő5 szakértő szakvéleményét fogadta el ítélkezése alapjául.
- [45] Vizsgálta, hogy a károkozó esemény (2009. március 19.) és a fizetési meghagyás kibocsátása iránti kérelem előterjesztése (2016. október 20.) között eltelt időben volt-e a felperesnek olyan joghatályos írásbeli felszólítása, amely megszakította az elévülést. Megállapította, hogy sem a III. rendű felperes 2012. május 30. napján bírósághoz benyújtott keresetváltoztatása sem a III. rendű felperes által hivatkozott beavatkozói nyilatkozat nem eredményezhette az elévülés megszakadását. Kifejtette azt is, hogy a III. rendű felperest az igényérvényesítésben sem objektív, sem szubjektív ok nem akadályozta, menthető okra maga sem hivatkozott, így az elévülés nyugvása sem volt megállapítható. Minderre tekintettel 2011. október 20. napjától vizsgálta a kártérítés feltételeinek fennállását azzal, hogy az ezt megelőző időszakra vonatkozó kártérítési igény az 1959. évi IV. törvény 324. § (1) bekezdése alapján elévült.
- [46] Az elmaradt haszon számítása körében így a 2011. október 20. napjától 2013. március 31. napjáig terjedő időszakot tekintette irányadónak. Mivel a III. rendű felperes úgy nyilatkozott, hogy a nyári időszakban két hónap bérleti díj kiesése volt, ezért a szakértő5 szakértő által meghatározott korrigált fajlagos bérleti díjból kiindulva két hónapot figyelmen kívül hagyott. E számítás alapján megállapította, hogy a releváns időszakban a III. rendű felperesnek 939.470 forint bevételkiesése keletkezett, amelyből az I. rendű alperest közrehatásának mértékéhez (70%) igazítva 657.629 forint kártérítés megfizetésére kötelezte az I. rendű alperest.
- [47] A 2016 nyarától történt leázás miatti kárigényt illetően többirányú szakértői bizonyítást folytatott le, amelynek eredményeként azt állapította meg, hogy a III. rendű felperes az 1959. évi IV. törvény 339. §-ára alapított kárigénye megalapozottságához sem a jogellenes magatartást, sem az okozati összefüggést nem tudta bizonyítani.
- [48] A jogellenes magatartás körében arra utalt, hogy a III. rendű felperes véglegesített keresetben a padlóösszefolyó hiányosságára hivatkozott (P.20.376/2023/30. sz. jkv.). A károkozó

mechanizmus tisztázása érdekében az elsőfokú bíróság két szakértőt is kirendelt. szakértő³ igazságügyi épület- és tartószerkezeti szakértő, illetve szakértő⁴ igazságügyi műszaki szakértő szakértői véleményeinek egyike sem tudta azonban meghatározni a beázás okát, csak feltételezések álltak rendelkezésre ezzel kapcsolatban. A károkozó magatartás bizonyítása a III. rendű felperes kötelezettsége volt a perben, a bizonyítatlanság következményét is az ő terhére értékelte.

- [49] A több évvel ezelőtti leázás okának felderítése érdekében a további bizonyítást az okozati összefüggés bizonyítottsága hiányában szükségtelennek találta, ezért a további bizonyításfelvételt mellőzte [a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény 3. § (4) bekezdés]. Utalt arra, hogy nem vitatott, hogy a nappali plafonjának leázása egy kis területen megtörtént 2016, majd 2017 nyarán, de az bizonyítatlanul maradt, hogy emiatt a lakás – különösen az egész lakás – kiadhatatlan vagy lakhatatlan volt. E megállapítás alapjául szakértő⁵ igazságügyi szakvéleményére hivatkozott.
- [50] Figyelembe vette azt is, hogy a társasház 2011 óta rendelkezik hatékony és részletes eljárásrenddel a lakások beázásának kezelésére, ennek ellenére a felperesek azt nem vették igénybe. A III. rendű felperes együttműködési kötelezettségét megszegte, az eljárásrend által előírt bejelentési kötelezettségének nem tett eleget (P.20.376/2023/51. sz. jkv.), ezért a kára nagyban visszavezethető a saját felróható magatartására, illetve igénye ilyen értelemben idő előtti is.
- [51] Az ítélet ellen a III. rendű felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását és az I. rendű alperes marasztalásának 28.523.431, - forintra felemelését, valamint az I. r. alperesnek első- és másodfokú perkölsége megfizetésére kötelezését kérte. Felvetette az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésének lehetőségét is az elsőfokú eljárás során elkövetett jogszabálysértésekre hivatkozással.
- [52] Fellebbezése érintette az elsőfokú ítélet leszakadásveszély körében tett megállapításait is. Nem vitatta ugyan az elsőfokú ítéletnek azt a megállapítását, hogy a Pécsi Ítéltábla Pf.V.20.059/2023/26. számú, jogerős részítéletének megállapításait jelen eljárásban nem teheti vitássá, mégis kifejtette, hogy a jogerős részítélet ténybeli félreértésen alapul, amelynek tisztázása szükséges. Ennek érdekében előadta, hogy azáltal, hogy az alábányászás területén a meglévő vasalt aljzatot az cég³. tervei alapján megerősítették, elhárult annak a veszélye, hogy az alábányászott terület teljes szélességében beomlik. A 2013-ban létesített kazánlemez alátámasztás azonban nem ezt a problémát orvosolta, hanem a felperesi fürdőszobában lévő padlóösszefolyó alatt található 0,5-1 m²-es területet (áttörést) támasztotta alá, annak eltávolítása miatt ez a terület jelenleg nincs alátámasztva, így továbbra is leszakadásveszélyes. Erre tekintettel nem tartotta helyénvalónak a helységi Ítéltábla Pf.V.20.059/2023/26. sorszám alatti ítéletének [58] bekezdésében foglalt megállapítást, amely szerint „az cég² Kft. által kivitelezett állapot mellett véglegesen megszűnt a statikai vészhelyzet, tartószerkezeti szempontból a felperesek lakásának használata biztonságosnak minősíthető.”
- [53] A 2016. júniusig terjedő kártérítési igényt érintően az okozati összefüggés fennállása tekintetében hivatkozott arra, hogy a perben azt is állította, hogy 2016. nyaratól kezdődően az ismétlődő leázások is okozati összefüggésben állnak a kár felmerülésével. Vitatta az elsőfokú bíróságnak az ítélet [83] - [84] bekezdéseiben a perben beszerzett szakértői vélemény alapján kifejtett álláspontját, amely szerint a nappali falának vizesedése nem gátolja az ingatlan bérbeadhatóságát.
- [54] Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság helytelenül mérlegelt a közrehatás arányának 70 - 30% arányú megállapítása során, semmilyen adat nem merült fel ugyanis a perben arra vonatkozóan, hogy az alábányászás hiányában leszakadt volna a felperesi fürdőszoba. Lehet, hogy fennálltak olyan egyéb tényezők, amelyek gyengítették a padozat állékonyságát, de az

alábányászás volt az egyetlen kifejezett ok, ami a veszélyhelyzetet kiváltotta. Az elmaradt haszon így kizárólag az alábányászás következménye, azt 100%-ban az I. rendű alperes terhére kell értékelni. Kiemelte, hogy az előzményi perben a Pécsi Törvényszék 2.Pf.20.460/2015/4. sorszám alatt meghozott ítélete a Kúria iránymutatása alapján, 100%-ban az I. rendű alperes társaságot marasztalta el.

- [55] A kártérítés alapjául szolgáló időszak kérdésében iratellenesnek és kirívóan okszerűtlennek tartotta az elsőfokú bíróság ítéletének azt a megállapítását, hogy a Kúria hatályon kívül helyező végzése után 2013. március végére megvalósulhatott volna a kutatógödör megszüntetése, és a felperesek fürdőszobájának teljes körű helyreállítása, ha a felperesek hozzájárulnak a szakértől szakértő által javasolt, felülről történő helyreállításhoz, illetve abban közreműködnek.
- [56] Sérelmezte, hogy az elsőfokú ítélet arra utalt, hogy a felperes nem mutatott kompromisszumkészséget. Kiemelte, hogy az ítélet maga rögzíti, hogy a III. rendű felperes a felülről történő helyreállítást ellenző nyilatkozatot a perben 2013. decemberéig előterjesztett beadványaiban nem tett, mégis erre a kijelentésre alapozta az elsőfokú bíróság, hogy már 2013. március végére megvalósulhatott volna a kutatógödör megszüntetése.
- [57] Előadta, hogy a munkálatok késedelmes megkezdésének elsődlegese oka az volt, hogy I. rendű alperes nem ismerte el III. rendű felperest a tulajdonosok képviselőjének, és 2016. júniusig egyáltalán nem volt hajlandó a meglévő vasalt aljzat alátámasztását megrendelni. Hivatkozott arra is, hogy szakértől szakértő csak az aljzathány (az ún. áttörés) leszakadásának veszélyét ismerte fel. A szakértő ekkor még abban a tévedésben volt, hogy a meglévő aljzat vasbetonlemez, így erre adott felülről történő javítási javaslatot. Ezek a műszaki ténymegállapítások álltak a Kúria rendelkezésére is 2012-ben. Ezt követően azonban éppen a felperes által megrendelt, szakértő2 szakvéleményből derült ki az, hogy nem csak az aljzathány miatt áll fenn leszakadásveszély, hanem a korábban alátámasztott vasbetonlemeznek vélt aljzati elem valójában vasalt aljzat, amely az alábányászásnak köszönhetően nincs alátámasztva, bármikor, teljes felületében leszakadhat. A szakértől által adott megoldási javaslat tehát nem a teljes aljzat megtámasztására, hanem az aljzat közepének (az áttörésnek) az alátámasztására szolgált, amely önmagában nem szüntette volna meg a leszakadásveszélyt, objektíve alkalmatlan volt a veszélyhelyzet elhárítására.
- [58] Előadta, hogy a 2013. decemberi tárgyaláson a felperes akkori jogi képviselője azért nyilatkozott úgy, hogy a felperesek már ellenzik a fürdőszoba felől történő helyreállítást, mert addigra folyamatban volt szakértő3 szakértő szakvéleményének elkészítése (amely végső soron a tényleges helyreállítás alapjául szolgált). Helyesen tehát a helyreállítás tényleges időpontjáig, azaz 2016. júniusáig kellett volna megítélnie az elsőfokú bíróságnak a bérbeadás elmaradásából származó elmaradt haszon összegét, mert semmilyen bizonyíték nem merült fel arra, hogy a felperesek a helyreállítás ellen tiltakoztak, illetve azt bármely módon akadályozták volna.
- [59] A 2009. márciustól 2011. október 20. napjáig tartó időszak tekintetében sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság nem vette figyelembe, hogy az előzményi perben eredetileg benyújtott kereset kártérítési kereset volt, amelyben a felperesek 1.000.000 forintot kértek elmaradt haszon jogcímén, valamint további 1.000.000 forintot az alábányászás helyreállítására. Később ezt változtatták meg az 1959. évi IV. törvény 341. §-ra alapított keresetükre, aminek oka többek között az volt, hogy egészen az előzményi perben született ítéletig nem volt tudomásuk arról, hogy pontosan ki volt az, aki az alábányasztást megrendelte. A károkozó személye ismeretlen volt számukra, ezért hivatkoztak a felperesek kártérítési igényükre „jogfenntartással”. Az előzményi perben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyó, Pécsi Törvényszék 2.Pf.20.460/2015/4. sorszám alatt meghozott ítélete mondta ki azt, hogy a fürdőszoba alábányasztásáért I. rendű alperes a felelős, ezt az ítéletet a felperesek részére

2015. november 11. napján kézbesítettek. Álláspontja szerint erre tekintettel az elévülés az 1959. évi IV. törvény 326. § (2) bekezdése alapján 2015. november 11. napjáig nyugodott, menthető okból nem tudta érvényesíteni a követelését, mert nem volt egyértelmű, hogy pontosan ki okozta a kárt. Ezt követően egy éve volt arra, hogy kártérítési igényét benyújtsa, amit 2016. október 20. napján meg is tett, ezért tévesnek tartotta az elsőfokú ítélet elévülés körében kifejtett indokait.

- [60] Hivatkozott a kár összegének megállapítása alapjául az elsőfokú bíróság által elfogadott szakértő5 szakértő szakvéleményének aggályosságára. Előadta, hogy a kirendelt szakértő szakvéleményének aggályossága alátámasztására kérte fel szakértő6 szakértőt szakvélemény adására, és az által adott magánszakvélemény alkalmas arra, hogy aggályossá tegye a perben beszerzett szakvéleményt.
- [61] A perben nem vitatott tényként utalt arra, hogy a felperesek a perbeli ingatlant az alábányászás időpontjáig egyetemistáknak adták bérbe. Előadta, hogy az ingatlant a piaci viszonyokhoz igazodva adták ki igényes egyetemisták részére, akik szociális alapon nem tudtak kollégiumi férőhelyhez jutni. Az ingatlant tehát nem átlagos lakóingatlanként, hanem a utcanév Kollégium alternatívájaként, férőhelyenként hasznosították, ezért éppen a perbeli szakvélemény az, amely nem az ingatlan tényleges hasznosítási módjának megfelelő feladatmeghatározás mellett készült. Utalt arra, hogy a perbeli szakvélemény megállapításai alapján az egyetemistáknak olcsóbb lenne albérletbe költözni, mint kollégiumi szobába. Kiemelte, hogy szakértő5 a szakvéleményében letagadta, hogy a felperesi ingatlanban étkező helyiség is van. Megjegyezte, hogy szakértő4 szakértő pontosan erre a helyiségre jelezte a penészesedést. Hangsúlyozta, hogy a szakvélemény 2. oldalának fejléce a Pécsi Járásbíróság 0201-32.Vh.534/2020/24. számú végzését tünteti fel, ami szerint arra enged következtetni, hogy a szakértő egy hasonló ügyben már elkészített szakvélemény részeit használta fel újra. Állította, hogy az összehasonlításhoz felsorolt ingatlanok túlnyomó többsége nem létezik, illetve, a szakvélemény még az ingatlanok pontos címét sem tünteti fel, így az ellenőrzés lehetetlen. Kifogásolta, hogy a szakértő nem végzete el az ingatlanok összehasonlítását abból az általa fontosnak tartott szempontból sem, hogy az egyetemtől és a belvárostól milyen távolságban találhatók. Állította, hogy a szakértő a régi szakmai riválisa. Rámutatott, hogy a szakértő a személyi jövedelemadót a számításában tévesen határozta meg 25%-ban, a téves SZJA kulcs alkalmazása miatt pedig a teljes szakértői számítás hibás. Hivatkozott arra is, hogy soha nem állította, hogy csak a tanév alatt adta ki az ingatlant. Állította, hogy úgy állapodott meg a bérlő egyetemistákkal, hogy a bérlet határozott időre szól, minden év szeptember 1-től a következő év augusztus 31-ig, ezért soha nem kellett kiadási hézaggal számolnia, a szakvélemény és az ítélet is csak hipotetikusán foglalkozott a kiadási hézag kérdésével, azt alátámasztó adat a perben nem merült fel.
- [62] A másodfokú eljárásban is fenntartotta a kirendelt szakértő szakvéleményének kiegészítésére, illetve a szakértők együttes meghallgatására vonatkozó – az elsőfokú bíróság által elutasított – bizonyítási indítványát. A perbeli szakvélemény aggályossága miatt vetette fel az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésének lehetőségét is.
- [63] Az ingatlan beázása miatti kártérítési igény tekintetében előadta, hogy a lakás 2000-től 2009. júniusig egyszer sem ázott le, a teraszszigetelés meghibásodásának általánosságát pedig egyetlen szakértő sem állapította meg. A terasz lefolyórendszer meghibásodását 2009-ben a biztosító kárkifizetése igazolta, azóta pedig az I. rendű alperes nem bizonyította, hogy a meghibásodást valaha is szakszerűen elhárította volna. A 2009. évi ténymegállapítás után az I. rendű alperest terheli a szakszerű javítás bizonyítása, ez azonban nem történt meg.
- [64] Tévesnek tartotta ezért az elsőfokú bíróságnak azt az álláspontját, ami szerint a felperes a leázással okozott kár körében sem a jogellenes magatartást, sem az okozati összefüggést nem tudta bizonyítani.

- [65] Iratellenesen megállapításnak tartotta, és vitatta, hogy a perbeli társasházban található, teraszos kialakítású lakások mindegyikének ismert, nyílt hibája az időnkénti beázás, ami az épületműszaki konstrukció következménye. Álláspontja szerint ez új műszaki tény, amelyre peradat eddig nem merült fel.
- [66] Hivatkozott arra, hogy szakértő4 és szakértő3 szakértők egyetértettek abban, hogy nem a szigetelés meghibásodása okozza a leázást. Mivel a 3/2011. számú társasházi közgyűlési határozat első pontja rögzíti, hogy mind a teraszszigetelés, mind a lefolyórendszer a társasház közös tulajdonát képezi, szükségtelennek tartotta a jogellenes magatartás körében a leázás pontos okának meghatározását, utalva arra, hogy az vagy a lefolyórendszer, vagy a szigetelés hibájából ered, így a szakértők azt kétséget kizáróan igazolták, hogy a leázás mindkét lehetséges oka az I. r. alperes érdekkörébe tartozik.
- [67] A másodfokú eljárásban fenntartotta az 51. jegyzőkönyvben rögzített bizonyítási indítványát, szakértő4 szakértő szakvéleményének kiegészítésére.
- [68] A beázás mértékére vonatkozóan megjegyezte, hogy a szakértő5 által készített szakvélemény mellékletében szereplő fotókon látszik, hogy a beázás következményeinek elhárítása érdekében gyermekmedencét kellett alkalmazni. Ilyen mértékű beázás mellett vitatta, hogy az ingatlan igényes egyetemisták részére kiadható lenne. Megalapozatlan feltételezésnek tartotta az elsőfokú ítéletnek azt a megállapítását, hogy az ingatlan nyáron üres volt, illetve, hogy az ingatlan csak nyaranta ázott be. Utalt szakértő6 szakértő megállapítására, hogy a nappalitól az étkező sarkáig áterjedt a penészesedés.
- [69] Megjegyezte, hogy a 2009. óta folyamatosan jelentkező leázások miatt az ingatlan még abban az esetben is kiadhatatlan lett volna, ha a fürdőszobában a leszakadásveszélyt már 2013 márciusában kijavítják.
- [70] Az elmaradt bérleti díj helyes összege mindezekre tekintettel álláspontja szerint 2009. évre március 19-től 1.410.000, - forint, 2010. évre KSH árindex 4,2% 1.875.600, - forint, 2011. évre KSH árindex 4,9% 1.967.508, - forint, 2012. évre KSH árindex 3,9% 2.044.237, - forint, 2013. KSH árindex 5,7% 2.515.662, - forint, 2014. évre 2.591.672, - forint, 2015. évre 2.591.672, - forint, 2016. júniusig 1.309.461, - forint, kizárólag az ingatlan beázása okán 2016. júliustól - decemberig 1.309.460, - forint, 2017. évre 2.618.921, - forint, 2018. évre KSH árindex 2,4% 2.681.775, - forint, 2019. évre KSH árindex 2,8% 2.756.865, - forint, 2020. évre KSH árindex 3,4% 2.850.598, - forint, mindösszesen 28.523.431, - forint volt.
- [71] Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte, annak helyes indokai alapján. Kérte továbbá a III. rendű felperesnek másodfokú perköltség megfizetésére kötelezését.
- [72] Hangsúlyozta, hogy már a beavatkozó lakás vízesedése okának feltárásakor elzárkóztak a felperesek attól, hogy a lakásukon keresztül, felülről történjen meg a feltárás, ezért kényszermegoldásként került arra sor, hogy az a felperesi lakás mögötti tárolóhelyiségből indult. Előadta, hogy az I. rendű felperes 2010-ben, a II. rendű felperes 2014-ben nagykorú lett, így a III. rendű felperes ezt követően a lakás tulajdonosainak törvényes képviselőjeként meghatalmazás nélkül nem járhatott el az I. rendű alperessel szemben a lakást érintő kérdésekben.
- [73] A fellebbezés részben megalapozott.
- [74] A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által a III. rendű felperes keresetének indokai körében az elsőfokú ítélet [38] bekezdésében írtakat a Pécsi Törvényszék 50.P.376/2023/30. jegyzőkönyv 2-3. oldalán rögzített nyilatkozat alapján kiegészíti azzal, hogy a III. rendű felperes az I. rendű alperessel szembeni kártérítési követelése tényalapját három okra vezette vissza. Elsőként arra, hogy a leszakadásveszély továbbra is fennáll, 2016 júniusában nem hárult el, mert azon az 1 m²-es területen, ahol nincs vasalt aljzat, a leszakadásveszély

változatlanul fennáll, ezt nem hárította el a társasház. Második tényalapként arra hivatkozott, hogy 2009 júliusában a felperesi lakás nappalija leázott, ennek oka a nappali fölött elhelyezkedő lakáshoz csatlakozó teraszon a lefolyórendszer meghibásodása, amelyet 2016-ban elhárítottak. Harmadik okként azt jelölte meg, hogy 2016. május végén új leázás keletkezett, ugyancsak a nappali fölött elhelyezkedő terasz padlóösszefolyója csatlakozásának a meghibásodásából, szakszerűtlen kivitelezéséből.

- [75] A leszakadásveszéllyel kapcsolatos kártérítési igény körében a másodfokú bíróság megalapozottnak találta a III. rendű felperesnek a közrehatás mértékét támadó fellebbezési hivatkozását.
- [76] Az elsőfokú bíróság ítélete indokolásának [7] bekezdésében idézte a Kúria Pfv.IV.21.412/2011/7. számú hatályon kívül helyező végzésének azt a megállapítását, hogy „a feltérési munkák során kitermelt föld miatt, illetve mert a padlóösszefolyó cseréjét szakszerűtlenül kivitelezték, a felperesek fürdőszobája nem használható. Jelenleg a felperesek lakásának fürdőszobája alatt 1 méter mélységű lyuk tátong, ami a fürdőszobában való tartózkodást baleset- és életveszélyessé teszi. Mindez a korábban fennálló és a felek által nem ismert veszélyes állapothoz képest egy új helyzetet jelent. A perbeli igazságügyi szakvélemény alapján megállapítható, hogy a szabálytalan felújítás következményeként legfeljebb a fürdőszoba burkolatának megsüllyedése fenyegetett, míg a feltérás következtében már lényegesen súlyosabb helyzet állt elő...Ugyanakkor az alperesek a veszélyhelyzet elhárítása során kizárólag a tevékenységük által indokolt mértékben kötelesek a helyreállítás elvégzésére. ...Annak megállapítása, hogy konkrétan milyen helyreállítási munkák állnak közvetlen és kizárólagos összefüggésben az alperesek feltérési munkálataival, melyek azok a munkák és kiadások, amelyek a korábbi szabálytalan felújítás következményeként is felmerültek volna, továbbá az alperesek által elvégzendő helyreállítással milyen forgalmi értéknövekmény keletkezik, ami a felperesekre áthárítható, szakértői kérdés.”
- [77] Az elsőfokú ítélet [80]-[82] bekezdéseiben rögzítette azt is, hogy az alapperben hozott jogerős ítélet kifejtette, hogy az alábányászással a biztosítás (alátámasztás) nélküli vasalt aljzat felülete növekedett, ezért lényeges különbség van aközött, hogy a vasalt aljzat esetleg helyenként megsüllyed, megrokkann, vagy az alábányászás folytán alátámasztás nélkül maradt fürdőszoba beszakad. (Pécsi Törvényszék 2.Pf.20.460/2015/4. 4-5. o.) Az I. rendű alperes társasház által megrendelt munkagödör létesítésével a veszélyhelyzet jelentősen súlyosbodott, a leszakadásveszély az alábányászással áll közvetlen okozati összefüggésben. A lakás bérbeadásának megghiúsulását a fürdőszoba használatának veszélyessége okozta, vagyis releváns okozati összefüggés áll fenn a munkagödör létesítése és a lakás bérbeadhatósága között.
- [78] A fentiek alapján a másodfokú bíróság egyetértett a III. rendű felperes fellebbezésének azzal a hivatkozásával, hogy a perbeli lakás kiadhatatlansága a leszakadásveszélyből következett, ami az I. rendű alperes által megrendelt alábányászás következménye volt, így 100%-ban az I. rendű alperes magatartása áll okozati összefüggésben a III. rendű felperes elmaradt haszon címén érvényesített kárával.
- [79] Az előzményi perben a felperesek keresete – egyebek mellett - a kárveszély elhárításához szükséges intézkedések megtételére irányult, a Kúria iránymutatása ebben a körben rögzítette a kárveszély kialakulásában közreható okokat és azt, hogy a megismételt eljárásban szakértői bizonyítás keretében kell vizsgálni, hogy az alperes feltérési munkáival milyen helyreállítási munkák állnak összefüggésben, mert az azt meghaladóan elvégzendő helyreállítási munkák értéknövekménye a káronszerzés tilalma miatt a felperesekre hárítható át.
- [80] Az elmaradt haszon tekintetében előterjesztett kártérítési kereset alapján vizsgálandó okozati összefüggés körében azonban a kárveszélyt előidéző valamennyi, az előzményi perben feltárt, a veszélyhelyzetet előidéző részek nem játszott szerepet, nem merült fel ugyanis adat a

perben arra, hogy az I. rendű alperes által megrendelt feltárás hiányában a lakás fürdőszobája leszakadhatott volna. Ahogy az az előzményi perben tisztázódott, a feltárást megelőzően a további részokok – az altalaj nem megfelelő tömörítettsége miatti talajmegrokkulás, illetve a padlóösszefolyó szakszerűtlen cseréje folyamán az aljzat felréselése miatt előállt kárveszély, a megsüllyedés lehetősége – a feltárást nem voltak ismertek, a lakás kiadásában a III. rendű felperest nem befolyásolta, a lakást 2009-ig bérbe adta, annak ellenére, hogy e két - a kárveszély kialakulásában közreható – részok ismeretlen időponttól kezdődően addig is fennállt.

- [81] A fentieknek megfelelő – az elsőfokú ítélet [107] bekezdésében levezetett - számítás alapján a 2011. október 20. napjától 2013. március 31. napjáig terjedő időszakban az I. rendű alperes károkozó magatartásával okozati összefüggésben a III. rendű felperesnek 939.470 forint bevételkiesése keletkezett.
- [82] A kártérítés alapjául szolgáló időszak kérdésében a másodfokú bíróság az elsőfokú eljárás iratai alapján a következőkre utal:
- [83] A 7.P.22.150/2009/3/4. szám alatt csatolt, szakértő4 szakértő által 2009. március 30. napján készített magánszakértői vélemény rögzítette, hogy a helyreállítás a bontás ellentétes folyamataként a szakvéleményben részletesen kifejtett indokok miatt nem hozható létre, azt kizárólag felülről, a fürdő kibontásával lehet elkészíteni.
- [84] szakértől igazságügyi műszaki szakértő 2010. szeptember 10. napján kelt 7.P.22.150/2009/35. szakvéleménye 8. oldalán a balesetveszély elhárítása körében elvégzendő munkaként rögzítette - egyebek mellett - a felperesi fürdőszoba aljzatának felbontását, felülről a kitermelt föld visszatöltését és kellő tömörítést, a hiányzó vasbeton lemez helyreállítását, majd a szigetelés helyreállítását és a fürdőszoba újraburkolását.
- [85] A fenti két szakvélemény alapján rögzítette a Kúria Pfv.IV.21.412/2011/7. számú hatályon kívül helyező végzése, hogy a megfelelő helyreállításnak a felperes fürdőszobáján keresztül felülről kell megtörténnie.
- [86] A megismételt eljárásban 7.P.21.216/2012/3. számon előterjesztett keresetmódosításukban a felperesek a cég1 Bt. III. rendű, NL IV. rendű és a érdekelt1 V. rendű alperesek egyetemleges kötelezését kérték elsődlegesen az eredeti állapot helyreállítására a kirendelt szakértő által előterjesztett szakvélemény alapján akként, hogy a feltárás alkalmával kitermelt és a fürdőszoba alátámasztására szolgáló tömörített építési törmelékét helyezték vissza, a keletkezett gödröt szüntessék meg, másodlagosan – amennyiben a javítási kötelezettségüknek az alperesek az ítélet jogerőre emelkedésétől számított 30 nap alatt nem tesznek eleget – 2.000.000 forint helyreállítással kapcsolatos költség megtérítésére. Az alperesek nem ellenezték, illetve vállalták a munkagödör feltöltését azzal, hogy szükségesnek tartották megfelelő kompetenciával rendelkező műszaki szakértő kirendelését arra, hogy a feltöltés miként történjen meg.
- [87] A felperesek képviselője ezt követően a 2012. május 31. napján megtartott tárgyaláson úgy nyilatkozott, hogy nem ragaszkodik a vasbeton szerkezet helyreállításához, a lakás biztonságos használatához az az állapot szükséges, ami eredetileg is megvolt, így az, hogy a fürdőszoba alatt egy megfelelő feltöltés legyen, így azt kéri, hogy megfelelően töltsse fel és tömörítse az alperesi oldal azt a gödröt, amit a fürdőszoba alatt kialakítottak. (7.P.21.216/2012/4. jkv. 3. o. 2. bekezdés)
- [88] A megismételt eljárásban ismételten kirendelt szakértől szakértő 7.P.21.216/2012/15. számú 2012. október 9. napján kelt szakvéleményében megállapította, hogy az alperesek feltárási munkálataival közvetlen és kizárólagos összefüggésben lévő helyreállítási munka a föld visszatöltése tömörítéssel, a közös tároló aljzatbeton helyreállítása és a törmelék elszállítása. A korábbi szabálytalan padlóösszefolyó felújítás következményeként felmerülő munka a

felperesi fürdőszoba aljzatának felbontása a vasbeton lemezig, a vasbeton ellenőrzése, hogy megfelelően támaszkodik-e a szélső falakra, a vasbeton alatti légrés kiinjektálása, a hiányos vasbeton lemez helyreállítása, szilárd aljzat készítése szigetelés mellett, aljzatburkolás stb.

- [89] A 2012. december 12. napján kelt, a felperesek megbízása alapján szakértő2 igazságügyi szakértő által készített magánszakvélemény (P.21.216/2012/18/F/1.) a feltárt tények körében rögzítette, hogy az aljzatbeton vastagsága változó, nincs bekötve a környező falakba, emiatt a vasalt aljzatbeton az üregnél nincs alátámasztva, a fal melletti, lefele történő elmozdulással letörhet. A fürdőszoba alatti aljzatbeton nem teherhordó, csupán teherelosztó szerkezet, tartószerkezeti áthidalásra alkalmatlan. A felperesi fürdőszoba – tapasztalati adatok alapján – a feltárás előtt igen nagy valószínűséggel a használati biztonság szempontjából megfelelő volt. Az alábányászásnak köszönhető nagy mértékű alátámasztatlanság miatt a fürdőszoba jelenleg használhatatlan. A padlóösszefolyó környezetében az aljzatbeton alátámasztott volt, a lefolyójavítás miatti betonfeltörés a környezetében nem okozhatott veszélyhelyzetet. Az eredeti állapot helyreállítása körében a szakértő egyetértett a szakértő1 szakértő által 7.P.21.216/2012/15. számú szakvéleményében megállapított, az alperesek feltárási munkálataival közvetlen és kizárólagos összefüggésben lévő helyreállítási munkákkal amennyiben a fürdőszoba szétbontásával történik az eredeti állapot visszaállítása. Vitatta azonban, hogy kizárólagosan és gazdaságosan a felperes lakásán, fürdőszobáján keresztül lehet a helyreállítást elvégezni. A helyreállításra vonatkozó eddigi szakértői javaslatok mellett, alternatív helyreállítási módszerként javasolta az injektálásos alábetonozást. Rögzítette, hogy a vasalt aljzat helyreállítása az aláinjektálás miatt nem szükséges, mivel jelentős teherelosztó hatás nem szükséges, az injektálás hatására teljes felületi alátámasztás jön létre. Megállapította, hogy: „Az üreg megszüntetésének nem az a módja, hogy a felperes jelenleg is ép, nem károsodott fürdőszobáját a saját költségén szétverjék, ...A használati biztonság helyreállítása szakértői megítélés szerint annak a kötelessége, aki a jelenlegi állapotot előidézte, a felperesnek az eredeti állapotban semmilyen munkát nem kellett volna végeznie, tehát a helyreállításban való részvételre sem kötelezhető.”
- [90] szakértő1 szakértő a magánszakértői véleményre tett 7.P.21.216/2012/19/SZ/1. számú írásbeli észrevételében előadta, hogy az injektálásos javítási módszert alternatív megoldásként kiegészítő szakvéleményében maga is említette.
- [91] A 2013. január 29. napján megtartott tárgyaláson sor került szakértő1 szakértő és szakértő2 tanú együttes meghallgatására, amelynek során a felperesek jogi képviselőjének kérdésére szakértő1 szakértő úgy nyilatkozott, hogy az eredeti állapot helyreállítása, azaz a betonaljzat alatti talaj visszatöltése bontás nélkül kizárólag az injektálásos módszerrel végezhető el, emiatt célszerűbb és gazdaságosabb módszer, mint a burkolatok megbontása útján a felperes fürdőszobájából elvégezhető törmelék vagy föld visszatöltés.
- [92] Az alperesi beavatkozó a 2013. március 22. napján kelt 7.P.21.216/2012/23. számú beadványában (5.o.) jelezte, hogy a felperesi törvényes képviselő (jelen per III. rendű felperese) később a két szakértő egybehangzó módszerét, amit a Kúria is előírt végzésében, már elutasította. Az alperesek a 2013. március 27-én kelt 7.P.21.216/2012/25/A/1. sorszámu előkészítő iratban (4.o.) bejelentették, hogy a társasház mérnök szakvéleményében foglaltak szerint a szükséges helyreállítási munkákat elvégeztette – a felperesek utóbb bejelentett igényének megfelelően – olyan módon, hogy a felperesek fürdőszobája sértetlen maradjon.
- [93] A felperesek a 2013. június 5. napján érkezett 7.P.21.216/2012/27. számú beadványukban úgy nyilatkoztak, hogy nem zárkoznának el a felülről – a felperesi fürdőszobán keresztül történő – helyreállítástól, amennyiben a szakértők egyetértésben ezt a megoldást javasolnák az injektálás helyett, de a 2013. január 29-ei tárgyaláson minkét szakértő egybehangzóan arra az álláspontra helyezkedett, hogy az injektálásos módszer a legalkalmasabb, amely módszer a Kúria előtti eljárásban még nem volt ismert.

- [94] A kazánlemez megerősítés megfelelőségének megállapítására kirendelt szakértő3 szakértő a 2013. november 5. napján kelt 7.P.21.216/2012/41. számú szakvéleménye 42. oldalán az injektációs módszer aggályossága mellett rögzítette, hogy nem tartja szükségesnek a felperesi lakás felőli üregmegszüntetést, „mert az a felperesi lakás feldúlásával járna és az újraépítés értéknövekedést okozna”.
- [95] Ezt követően nyilatkozott az alperesi képviselő kérdésére a felperesek jogi képviselője úgy a 2013. december 17-ei tárgyaláson, hogy a felperesek nem kívánják a saját fürdőszobájukon keresztül felülről elvégezni az ott leírt javításokat, ehelyett a most folyamatban lévő szakértői bizonyítás eredményeként meghatározott módon kérik kötelezni az alperest a teljesítésre.
- [96] Mindezeket a nyilatkozatokat értékelve okszerűen jutott az elsőfokú bíróság arra a következtetésre, hogy a felperes ugyan 2013 decemberéig előterjesztett perbeli beadványaiban direkt módon a felülről történő helyreállítást ellenző nyilatkozatot nem tett, de számos közvetett peradat utal erre. A III. rendű felperes ekkori beadványaiban folyamatosan ahhoz ragaszkodott, hogy a helyreállítás a fürdőszoba érintetlenül hagyásával történjen. Nyilvánvalóan ennek elérése céljából bízta meg szakértő2 magánszakértőt, akinek a szakértő1 alapszakvéleményében már kifejtett helyreállítási módtól eltérő megoldás kidolgozása volt a feladata.
- [97] Egyértelműen ezt támasztja alá, hogy a megismételt eljárásban a 2012. május 31. napján megtartott tárgyaláson a felperesi képviselő a Kúria végzésében foglaltak ellenére már úgy nyilatkozott, hogy nem ragaszkodik a vasbeton szerkezet helyreállításához, a lakás biztonságos használatához az az állapot szükséges, ami eredetileg is megvolt, így az, hogy a fürdőszoba alatt egy megfelelő feltöltés legyen, így azt kéri, hogy megfelelően töltsse fel és tömörítse az alperesi oldal azt a gödröt, amit a fürdőszoba alatt kialakítottak. Ugyancsak e megállapítás helyességét erősíti a magánszakértőnek a szakvéleményében rögzített, jogkérdésben való állásfoglalása, amely szerint „Az üreg megszüntetésének nem az a módja, hogy a felperes jelenleg is ép, nem károsodott fürdőszobáját a saját költségén szétverjék, ...A használati biztonság helyreállítása szakértői megítélés szerint annak a kötelessége, aki a jelenlegi állapotot előidézte, a felperesnek az eredeti állapotban semmilyen munkát nem kellett volna végeznie, tehát a helyreállításban való részvételre sem kötelezhető.”
- [98] A felperesek a 2013. június 5. napján előterjesztett 7.P.21.216/2012/27. számú beadványukban azt állították, hogy a 2013. január 29-ei tárgyaláson minkét szakértő egybehangzóan arra az álláspontra helyezkedett, hogy az injektációs módszer a legalkalmasabb. A szakértők azonban valójában abban a kérdésben értettek egyet, hogy a felülről helyreállítás alternatívája lehet az injektációs módszer, amely gazdaságosabb megoldás, de a felülről helyreállítás alkalmatlanságáról, vagy kevésbé alkalmasságáról nem tettek nyilatkozatot. Az a fellebbezésben hivatkozott körülmény, hogy a szakértő2 szakvéleményéből derült ki az, hogy a korábban alátámasztott vasbetonlemeznek vélt aljzati elem valójában vasalt aljzat, amely az alábányászásnak köszönhetően teljes felületében leszakadhat – nem változtat azon a tényen, hogy szakértő2 szakértő sem vitatta a szakértő1 szakértő által adott helyreállítási javaslat alkalmasságát, annak csak alternatívájaként javasolta az injektációs módszert. szakértő3 szakértő sem nyilatkozott úgy szakvéleményében, hogy a felülről történő helyreállítás alkalmatlan módszer lenne, azt azért nem tartotta szükségesnek, mert a felperesi lakás feldúlásával járna és az újraépítés értéknövekedést okozna.
- [99] Helyesen állapította meg ezért azt is az elsőfokú bíróság, hogy a szakértő1 szakértő első szakvéleményében rögzített helyreállítási módszer alkalmassága a későbbi bizonyítékok fényében sem dőlt meg.
- [100] Tévesen hivatkozott fellebbezésében a III. rendű felperes arra, hogy addig nem, a 2013. decemberi tárgyaláson pedig csak szakértő3 szakértői véleményadásának folyamatban léte

miatt tiltakozott a felülről történő helyreállítás ellen. Ekkor ugyanis szakértő³ szakértő szakvéleménye már rendelkezésre állt, és alátámasztotta azt a már korábban kialakult és egyértelművé tett felperesi álláspontot, ami ellenezte a felülről helyreállítást.

- [101] Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében hivatkozott, az I. és II. rendű felperesek nagykorúsága után a képviselőikre szóló, a III. rendű felperes részére adott meghatalmazás meglétére a III. rendű felperes nem hivatkozott, azt nem csatolta.
- [102] Mindezekre tekintettel okszerű az elsőfokú bíróság által levont az a jogi következtetés is, hogy 2013. márciusáig a helyreállítás felülről, a felperesek lakásából megtörténhetett volna, a lakás kiadhatatlanságából származó elmaradt haszon ezért ezt követően nem róható az I. rendű alperes terhére.
- [103] Az elévülés tekintetében rögzíti a másodfokú bíróság, hogy az előzményi per felperesei a jelen per I. és II. rendű felperesei voltak, a 7.P.22.150/2009/3. sorszámú előkészítő iratban az I-II. rendű felperesek képviselőikben adta elő jelen per III. rendű felperese, hogy a keresetlevélben írt 2.000.000 forintot a helyreállítás költségeként jelölte csak meg, az egyéb kára érvényesítését fenntartja, és annak pontos összegszerűségét a jogalap kérdésében hozott közbenső ítéletet követően pontosítja. A jogalap tisztázását követően kívánja részletesen kimunkálni az egyéb a jogellenes károkozással okozott kárát, illetve az elmaradt hasznot is, amely abból adódott, hogy bérbeadás útján a lakást hasznosítani nem tudta.
- [104] Miután jelen per III. rendű felperese az előzményi perben (7.P.22.150/2009., 7.P.21.216/2012.) nem volt peres fél, kártérítési igényt sem ténylegesen, sem jogfenntartással nem terjesztett elő az előzményi per V. rendű, azaz jelen per I. rendű alperese ellen. Az előzményi perben az I-II. rendű felperesek képviselőikben tett nyilatkozatok az elévülést a III. rendű felperes kártérítési igénye tekintetében nem szakíthatták meg.
- [105] Az a fellebbezési hivatkozás, hogy a károkozás bekövetkeztétől az előzményi per jogerős befejezéséig nem volt egyértelmű, hogy a fürdőszoba alábányászásával ki okozta a kárt, nem tekinthető olyan menthető oknak, ami miatt a III. rendű felperes elmaradt haszon miatti kártérítési igényét jelen per I. rendű alperesével szemben 2011. október 20. napja előtti időszakra ne tudta volna érvényesíteni. Az előzményi perben ugyanis eredetileg kártérítés címén, majd az 1959. évi IV. törvény 341.§-re alapított keresetükben a felperesek a társasházat V. rendű alperesként perelték, s abban a perben a jelen per III. rendű felperese a felperesek törvényes képviselőjeként mindvégig részt vett, így tudomása volt arról, hogy felperesek kártérítés jogcímén kit perelnek. Az, hogy a társasház V. rendű alperes mellett az előzményi perben más alperesek is szerepeltek, nem eredményezi az elévülés nyugvását a III. rendű felperes kártérítési igénye tekintetében.
- [106] A másodfokú bíróság egyetértett az elsőfokú bíróságnak azzal az álláspontjával, hogy a III. rendű felperes megbízása alapján eljáró szakértő⁶ magánszakértő véleménye nem alkalmas arra, hogy a perben kirendelt szakértő⁵ szakértő szakvéleményének tartalmát és megalapozottságát kétségessé tegye. Az elsőfokú ítélet [97] bekezdése helyesen rögzítette, hogy a szakértő⁶ szakértői véleménye nem a lakáscélú ingatlanok bérleti díjához igazodott, annak kiindulási alapja az volt, hogy a felperesek a perbeli 3 szobás, 6 főre berendezett lakást férőhelyenként adták ki, kvázi kis magánkollégiumként, igényes diákok részére 1-1 évre (44.P.20.383/2019/107/1. magánszakvélemény 3. o., 19. o.). Helyesen rögzítette az elsőfokú ítélet indokolása, hogy ez a kiindulópont ellentmond a peradatoknak, tekintve, hogy a bérbeadás útján történő hasznosításnak ezt a módját a III. rendű felperes a per folyamán csak állította, de nem bizonyította, ennek bizonyítása hiányában pedig csak a piaci viszonyoknak és az általános bérbeadási gyakorlatnak megfelelő összehasonlító adatok vehetők figyelembe.
- [107] szakértő⁵ perben kirendelt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő 44.P.20.383/2019/77. számú szakvéleményében a perbeli ingatlan helyiségei között egy 24,9 m²-es nappalit rögzített, a

lakás teljes alapterületét 62,4 m²-ben, a terasz területét 23 m²-ben határozta meg (9. o.). szakértő6 szakértő szakvéleménye a lakásban található étkezőt 7,8 m², a nappalit 16,8 m² területtel vette figyelembe, amelyek együttes területe így 24,6 m², a lakás teljes alapterületét 62,1 m² -ben, a teraszt 23 m² -ben rögzítette (12. o.). Látható tehát, hogy szakértő5 szakértő a fellebbezésben foglaltakkal ellentétben nem tagadta le a lakásban lévő étkező létezését, csak annak alapterületét a nappalival egybeszámítva vette figyelembe, ami a szakértői véleményét nem teszi aggályossá.

- [108] Megfelel a valóságnak, hogy szakértő5 szakértő szakvéleménye 2. oldalának fejléce a Pécsi Járásbíróság 0201-32.Vh.534/2020/24. számú végzését tünteti fel, ebből azonban a másodfokú bíróság megítélése szerint nem lehet arra következtetni, hogy a szakértő egy hasonló ügyben már elkészített szakvélemény részeit használta volna fel újra. Ugyanezen az oldalon, valamint a következő két oldalon ugyanis a szakértő teljes terjedelmében bemásolta szakvéleményébe a Pécsi Törvényszék 44.P.20.383/2019/59. számú kirendelő végzését, és a szakvélemény tartalma egyértelművé teszi, hogy a szakértő a kirendelő végzésben a feladatává tett kérdéseket válaszolta meg.
- [109] szakértő5 szakértő szakvéleménye az összehasonlító adatok körében a fellebbezési érveléssel szemben rögzíti az összehasonlító adatok címadatait, vagy a feladott hirdetések feladási és lejáratási idejét, valamint elérhetőségét, illetve ingatlanközvetítőjét, amely adatok alapján az ingatlanok azonosítása lehetséges volt. Az, hogy a 2009-2013-ban bérbeadásra kínált ingatlanok hirdetőinek elérése a szakvélemény készítésének idején – 2021-ben – esetleg már nem volt lehetséges, nem teszi aggályossá a szakértő által az internetről begyűjtött kínálati adatok helytállóságát.
- [110] Arra a körülményre, hogy szakértő5 szakértő régi szakmai riválisa, a III. rendű felperes a szakértő kirendelésekor nem hivatkozott, kizárási okot kirendelésekor a szakértő sem jelzett. Az elsőfokú eljárásban a neki nem tetsző szakvéleményre tett észrevételében (44.P.20.383/2019/59. szám) utólag jelezte a III. rendű felperes, hogy az 1990-es évek elején a szakértő ingatlanközvetítő irodája a családi vállalkozásként működő ingatlanközvetítő irodájuk vetélytársa, konkurenciája volt, és beadványához mellékelte az általa elvégzett alapfokú ingatlanközvetítői tanfolyam bizonyítványát. A másodfokú bíróság álláspontja szerint, a szakvélemény előterjesztését követően előterjesztett, a szakértő elfogultságának alátámasztását célzó hivatkozást a perben bizonyítékok nem támasztják alá, a csatolt bizonyítvány a tanfolyam elvégzésén kívül egyebet, így a konkurens vállalkozás működtetését sem igazolja, így az a perben beszerzett szakvélemény aggályosságát nem alapohatja meg.
- [111] A személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény 2009. és 2010. években a hatályos 74. § (1) bekezdése szerint, ha e törvény másként nem rendelkezik, a magánszemély termőföld-bérbeadásból származó bevételének (ideértve a földjáradékot is) és más ingatlan bérbeadásából származó bevételnek az egésze jövedelem, amely után az adó mértéke 25 százalék.
- [112] szakértő5 szakértői véleményéhez mellékelte a megbízása alapján eljáró, adózási kérdésekben kompetens könyvvizsgáló könyvvizsgáló, igazságügyi adó- és könyvszakértő véleményét az ingatlan bérbeadásáról származó jövedelem meghatározása tárgyában, 2009-2016 évekre vonatkozóan. E vélemény a lakóingatlan bérbeadása adózását a 2009. és 2010. évek vonatkozásában a fenti rendelkezésnek megfelelően rögzítette. Szakvéleményében a szakértő utalt arra, hogy a szakvélemény elkészítéséhez szakkonzultánst vett igénybe, akinek bevonását a bíróság engedélyezte. Alaptalanul hivatkozott ezért a III. rendű felperes fellebbezésében arra, hogy a szakértő a személyi jövedelemadót a számításában tévesen határozta meg 25%-ban, a téves SZJA kulcs alkalmazása miatt pedig a teljes szakértői számítás hibás. Megjegyzi a másodfokú bíróság e körben, hogy mindez az elsőfokú bíróság által megállapított kártérítési összeg helyességét azért sem befolyásolhatja, mert az elsőfokú

bíróság a kártérítés összegét a 2011. október 20-tól 2013. március 31-ig terjedő időszakra állapította meg.

- [113] A PTE kezelésében lévő ingatlanok, helyiségek, lakások, szálláshelyek és sportlétesítmények minimális bérleti díjáról szóló, szakértő magánszakvéleményének mellékletét képező 6/2009. számú gazdasági főigazgatói utasítás kivonata szerint a utcanév utcai kollégium 2 ágyas hallgatói szobája 2 fő részére 1 hónapra 60.000 forintért adható bérbe, ugyanakkor a férőhely szorgalmi időszakban PTE tanulók részére 16.500 forint, nyári szállásként 27.650 forint volt. Tévesen hivatkozott ezért a fellebbezés arra is, hogy a perbeli szakvélemény megállapításai alapján az egyetemistáknak olcsóbb lenne albérletbe költöznie, mint kollégiumi szobába, az egyetemi hallgatók ugyanis nem 30.000, hanem 16.500 forintot fizettek férőhelyenként a kollégiumban, ami a perben kirendelt szakértő által megállapított (az elsőfokú ítélet [92] bekezdésében rögzített mértékű) bérlei díjakkal alacsonyabb összeg.
- [114] Nem aggályos a szakértői vélemény amiatt sem, mert a bérleti időszakok számítása során kiadási hézagokat vett figyelembe. Ennek ellenkezőjét – a folyamatos, minden év szeptember 1-től a következő év augusztus 31-ig terjedő bérbeadást - a III. rendű felperes a perben csak állította, de nem bizonyította, ennek bizonyíthatatlansága miatt helyes volt a szakértő részéről az általános bérbeadási gyakorlat alapulvétele.
- [115] Mindezekre tekintettel egyetértett a másodfokú bíróság az elsőfokú bírósággal abban, hogy a perben beszerzett szakértői vélemény nem aggályos, a kirendelt és a magánszakértő együttes meghallgatására nincs szükség, ezért az erre vonatkozó III. rendű felperesi indítványt is helyesen utasította el az elsőfokú bíróság. Ebből következően további nagy terjedelmű bizonyítás lefolytatása és emiatt az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezése nem szükséges.
- [116] Az ingatlan beázása miatti kártérítési igény tekintetében a III. rendű felperes véglegesített keresetében ténybeli alapként arra hivatkozott, hogy 2009 júliusában a felperesi lakás nappalija leázott, ennek oka a nappali fölött elhelyezkedő lakáshoz csatlakozó teraszon a lefolyórendszer meghibásodása volt. További okként jelölte meg, hogy 2016. május végén új leázás keletkezett, ugyancsak a nappali fölött elhelyezkedő terasz padlóösszefolyója csatlakozásának a meghibásodásából, szakszerűtlen kivitelezéséből.
- [117] Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy e ténybeli alapok bizonyítása a perben a III. rendű felperes kötelezettsége volt. A perben beszerzett szakértői vélemények e hibaokot nem támasztották alá, így nem tévedett az elsőfokú bíróság, amikor azt állapította meg, hogy e körben tett állítását, azaz az I. rendű alperes érdekkörébe eső károkozó magatartást a III. rendű felperes nem bizonyította, és e bizonyíthatatlanság az ő terhére esik.
- [118] Az elsőfokú eljárásban 2024. november 19. napján megtartott tárgyalásról felvett 51. jegyzőkönyvben rögzítettek szerint a III. rendű felperes képviselője úgy nyilatkozott, hogy szakértő leázással kapcsolatos szakvéleményének kiegészítésére lenne szükség és további 9 tanú meghallgatása is szóba jöhet. Konkrét bizonyítási indítvány megtételére határidő engedélyezését kérte. Ugyanezen a tárgyaláson, annak bekezdése előtt, figyelmeztetés ellenére ezzel kapcsolatos bizonyítási indítványt nem terjesztett elő.
- [119] Helyesen utalt ugyanakkor az elsőfokú bíróság ítélete indokolásában arra, hogy a több évvel ezelőtti leázás okának felderítése érdekében a további bizonyítás szükségtelen, hiszen a kártérítés másik konjunktív feltétele, az okozati összefüggés sem volt bizonyított.
- [120] A perben beszerzett, szakértő által adott ingatlanforgalmi szakértői vélemény a kirendelő végzésben feltett 2. kérdésre akként válaszolt, hogy a leázás a lakás kiadhatóságát nem akadályozta. (44.P.20.383/2019/77. szakvélemény 51. o.). A másodfokú bíróság utal e körben arra is, hogy a peradatok alapján a perbeli ingatlan biztosított volt, a felperesek több alkalommal érvényesítettek igényt biztosítójukkal szemben a leázások miatt. Kárenyhítési kötelezettségük alapján a felperesektől elvárható volt, hogy a káresemények (leázások) esetén

a biztosító felé eljárjanak, és a bekövetkezett közvetlen károkat a kapott biztosítási összegből mielőbb elhárítsák, de az is, hogy élő biztosítás hiányában is eleget tegyenek kárenyhítési kötelezettségüknek, és saját költségükön javíttassák ki a leázás következményeit, a további károk megelőzése érdekében. Mindezek alapján helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a leázással a lakás bérbeadásának elmaradása nem áll okozati összefüggésben.

- [121] Az okozati összefüggés hiányára vonatkozó megállapítás egyaránt érvényes a 2011. október 20-tól 2016-ig, illetve a 2016. után bekövetkezett leázásokra, ezért nem helytálló az a fellebbezési érvelés sem, hogy a 2009 óta folyamatosan jelentkező leázások miatt az ingatlan még abban az esetben is kiadhatatlan lett volna, ha a fürdőszobában a leszakadásveszélyt már 2013. márciusában kijavítják.
- [122] A szakértő által adott ingatlanforgalmi szakértői vélemény rögzíti, hogy a szakértő 2021. február 1. napján tartott helyszíni szemlét, azon a III. rendű felperes jelen volt, aki a szemle elején rögzíteni kérte, hogy a lakás folyamatosan ázik, ezért a műszaki berendezéseket és bútorokat eltávolították, a parketta az átjáróban és időszakosan a nappaliban is felpúposodott. Közvetlen beázás a téli időszakban nincs, mert csak heves esőzések okoznak leázást, a csendes esők nem. Nyáron jelenik meg leázás, heves esőzések idején a mennyezetről csöpög a víz. (44.P.20.383/2019/77. szakvélemény 8. o.). A szakvéleményben rögzített felperesi tényelőadás alapján helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság azt is, hogy az ingatlan csak nyaranta ázott be.
- [123] Téves az a fellebbezési hivatkozás, hogy az elsőfokú bíróság azt állapította volna meg, hogy a perbeli társasházban található, teraszos kialakítású lakások mindegyikének ismert, nyílt hibája az időnkénti beázás, ez az épületműszaki konstrukció következménye. Az elsőfokú ítélet tényállásának [22] bekezdésében azt rögzítette, hogy a teraszos szerkezetű társasháznál a felpereséhez hasonló leázási probléma más lakástulajdonosoknál is felmerült, az I. rendű alperes közgyűlése 2011. március 25. napján elfogadta a beázások kezeléséről szóló 3/2011. számú közgyűlési határozatát. Az elsőfokú bíróság e megállapítása nem iratellenes, az az iratok között 5.P.20.650/2018/15/A/1. szám alatt csatolt 3/2011 Lakógyűlési Határozaton alapult.
- [124] Mindezen indokok és az 1952. évi III. törvény 253.§ (3) bekezdése alapján a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét fellebbezett részében részben változtatta meg, a 100%-os I. rendű alperesi közrehatás megállapítására figyelemmel az I. rendű alperest terhelő kártérítés mértékét 939.470 forintra emelte fel, egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.
- [125] A részben sikeres fellebbezés folytán a III. rendű felperes az elsőfokú eljárásban 3 %-ban, az I. rendű alperes 97%-ban lett pernyertes. A másodfokú bíróság ezért az 1952. évi III. törvény 81.§-a alapján e pernyertességi aránynak megfelelően változtatta meg a felek által az elsőfokú eljárásban viselendő perköltség, illetve illeték összegét azzal, hogy e változtatás az I. rendű alperes javára a III. rendű felperessel egyetemlegesen marasztalt I. és II. rendű alperesek perköltségviselését nem érinti, mert ők a III. rendű felperesnek az 1952. évi III. törvény 51.§ b) pontja szerinti egyszerű pertársai.
- [126] A másodfokú eljárásban a pertárgy értéke 27.865.802 forint volt, a III. rendű felperes 1%-ban, az I. rendű alperes 99%-ban lett pernyertes.
- [127] E pernyertességi arányok és az 1952. évi III. törvény 81.§-a alapján köteles a III. rendű felperes a nagyobb részben pernyertes I. rendű alperes másodfokú perköltségeinek viselésére. Az I. rendű alperes a másodfokú eljárásban a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 2.§ (1) bekezdés a) pontja és a csatolt ügyvédi megbízási szerződés alapján 1.300.000 forint ügyvédi munkadíjból álló perköltséget számított fel, amelynek 99%-a 1.287.000 forint. A III. felperes a másodfokú eljárásban a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 2.§ (1) bekezdés a) pontja és a csatolt ügyvédi megbízási szerződés alapján 1.448.990 forint ügyvédi munkadíjból álló

perköltséget számított fel, amelynek 1%-a 14.490 forint. A két összeg egybevetésével a nagyobb részben pernyertes I. alperes javára a III. rendű felperes 1.272.510 forint perköltség megfizetésre köteles.

- [128] A másodfokú eljárásban feljegyzett illeték 2.229.265 forint volt, abból pervesztessége arányában 22.290 forint viselésére köteles az I. rendű alperes a Pp.81.§-a és a 6/1986 (VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése alapján. A másodfokú bíróság a polgári és közigazgatási bírósági eljárás során meg nem fizetett illeték és állam által előlegezett költség megfizetéséről szóló 30/2017. (XII. 27.) IM rendelet 3.§ (2) bekezdése alapján tájékoztatta az I. rendű alperest az esedékesség időpontjáról, valamint a fizetés során a közlemény rovatban feltüntetendő adatokról. Tájékoztatja az I. rendű alperest arról is, hogy ha az illetéket fizetési kötelezettségnek határidőben nem tesz eleget, az illeték behajtására és megfizetésére az illetékekről szóló törvény rendelkezéseit és az adóigazgatási eljárásokra irányadó jogszabályok rendelkezéseit kell alkalmazni.
- [129] Ezt meghaladóan a le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket a 6/1986 (VI.26.) IM rendelet 14.§-a alapján az állam viseli.

Pécs, 2025. május 09.

Dr. Zóka Ferenc s.k. a tanács elnöke, dr. Hrubai Adrienn s.k. előadó bíró, dr. Gyöngyösiné dr. Antók Éva s.k. bíró