



Fővárosi Ítéltábla

Az ügy száma:

1.Pf.20.036/2026/12-I.

A felperes:

felperes

felperes címe

A felperes képviselője:

Dr. Kelemen Tamás György ügyvéd

ügyvéd címe

Az alperes:

alperes

alperes címe

Az alperes képviselője:

Dobrocsi Ügyvédi Iroda

ügyvéd1 címe

A per tárgya:

közigazgatási jogkörben okozott kár megtérítése

Az elsőfokú bíróság:

Fővárosi Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat száma:

36.P.22.744/2024/85-I.

A fellebbezést benyújtó fél:

felperes, alperes

Ítélet

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú ítéletet részben megváltoztatja és a keresetet teljesen elutasítja.

A felperes által az alperesnek fizetendő perköltség összegét 5.512.056 (ötmillió-ötszáz-tizenkétezer-ötvenhat) forintra, az államnak fizetendő illeték mértékét 4.000.000 (négy-millió) forintra felemeli.

Mellőzi annak megállapítását, hogy 240.000 (kétszáz-negyvenezer) forint illeték az állam terhén marad.

Egyebekben az elsőfokú ítéletet helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az alperesnek 3.200.768 (három-millió-kétszáz-ezer-hétszáz-hatvan-hat) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás

[1] A felperes tulajdonában állt ingatlan1 alatti osztatlan közös tulajdonú ingatlan ½ része, ami természetben az ikerház utcafront felőli jobb oldali, 230 négyzetméteres, háromszintes ingatlanrészének felel meg.

[2] Az ingatlan az utca legmélyebb pontján, ismerten rétegvíz-veszélyes területen épült, az 1991. március 27-én kapott jogerős építési engedélyt. Az ingatlanon a csatornarendszer nem volt kiépítve. A telek az utca felé meredek lejtésű, a felperes épületrészének jobb oldalhatári homlokzata teljes hosszában a bejárattal azonos terepszinten csatlakozik a kerthez. A hegyoldal felőli hátsó besüllyesztése minimális, az eredeti terv szerint a bal oldali épületrész a hegyoldalhoz csatlakozik. A felperes ingatlanának hátsó részén a földbe pincefalat nem építettek, itt a sávalapok, illetve a sarokoszlop alatt nagyobb mélységbe levezetett kútalapozás létesült. Ezen a részen a talajvíz elleni védekezés érdekében szivárgó, ún. dréncsővezés történt a sávalapok külső oldalánál. A cső a sávalapot is megkerülte, védte.

[3] 1996-97-ben a felperes ingatlanrésze és a bal oldali épületrész is bővült, a bal épületrésznél jelentős földmunkával a teljes hátsó terepcsatlakozást az alapsíkig elbontották, bevágást tettek a talajba, a pincének épült hátsó falból homlokzatot alakítottak ki és padlószinti kijáratot létesítettek, fölötté télikertes zárt bővítmény létesült, a bevágott hegyoldal megtámasztására támfalrendszert építettek. A rétegvíz elleni védekezést szivattyúzással oldották meg, a bal ikerfélnek is a saját telekrészén kellett a vízelvezetést megoldania. A felperes épületrészén is változtatás történt, a terepszinten, a terasz alatti részen üvegezett télikertet és mosókonyhát alakítottak ki, amely fennmaradási engedélyt kapott.

[4] 1998. január 1-jén az alperes a saját irataiban feljegyezte, hogy a bal oldali épületrész hátsó terepcsatlakozással beépült a hegyoldalba, „ide viszont feltétlenül már azidőtájt is kellett volna a drénrendszer kiépítése, ennek a saját épülethez illeszkedve történő kialakításának itt sem volt akadálya”. Az ingatlanbővítések 2009 előtt nem okoztak problémát.

[5] 2006 júliusában a bal ikerfél tulajdonosa panaszbejelentést tett az alpereshez az épületrésze vizesedése miatt, annak okaként a felperes ingatlanrészének határában levő ivóvíz nyomócső meghibásodását jelölte meg.

[6] 2006 októberében a felperes azt írta az alperesnek, hogy a bal ikerfélnél azért kezdődhetett vizesedés, mert az ingatlanrésze átalakításakor a hegy felőli oldalról nagy mennyiségű földet emeltek ki és nála nem készült megfelelő vízelvezetés, drénezés.

[7] 2006. októberben az alperes a saját irataiban azt jegyezte fel, hogy a felperes épületrésze mögé nem volt szükséges drén elhelyezés, de az megépült, ez a későbbi feltárásnál, az új drén létesítésénél is látható volt, és a bal oldali részen is lehetőség lett volna önálló drénezésére, ami biztosíthatta volna a bal épületrész teljes talajvíz elleni védettségét. Az alperes ekkor feljegyezte azt is, hogy a hegyben jelentős mennyiségű rétegvíz áramlás van, ami összefügg a felszíni csapadék mennyiségével, és ez csak a hegyoldal felső részeinek szivárgóiból kaphat betáplálást.

[8] 2007 szeptemberében alperes Polgármesteri Hivatala mindkét ingatlanrész tulajdonosát kötelezte az épület vizesedésének 90 napon belül történő megszüntetésére, a csapadékvíz-elvezetés megoldására. 2008-ban ezt a hatósági eljárást - áttétel folytán - a Budapest Főváros III. Kerület Önkormányzata szüntette meg. A bal oldali ikerfél tulajdonosa később bejelentette, hogy a felperes vízórájának elzárása után a vizesedés megszűnt, az épületben csőtörés, lokális vízfolyás volt.

[9] 2004 előtt a perbeli ingatlanban a belsőépítész foglalkozású felperes élt a családjával. 2004-ben a felperes elvált, ekkor a cége tulajdonát képező iroda-bemutatóteremként működő ingatlan egyik épületrészébe, az ott kialakított 90 nm területű

lakásba költözött. A felperes 2004-től 2008 elejéig az ingatlanát úgy hasznosította, hogy az ingatlanban biztosított lakhatást az anyja, majd az apja ápolásáról is gondoskodó ápoló részére, akinek díjazásában a lakhatása biztosításának költségeit elszámolták. 2008 után az ingatlan üresen állt; a felperes az ingatlant eladásra meghirdette, ekkortól az ingatlant nem lakták, de a felperes rendszeresen járt azt rendben- és karbantartani. Az ingatlan jól karbantartott, jó állapotú épület volt, az art déco és szecessziós bútorokkal volt berendezve.

[10] Az alperes 2009 júliusa előtt a honlapján közzétette, hogy a „település1 belterületi csapadékvíz-elvezetés” nevű projekt keretében városrés1 (városrés2) területén a vízkárokkal veszélyeztetett területen csapadékvíz-elvezető infrastruktúra épül összesen 9,6 kilométer hosszúságban, amivel a település1 mintegy 5200 lakost érintő területén oldódnak meg a csapadékvíz okozta problémák. Ez a terület két természetes vízfolyás, az árok1-árok, illetve a árok2-árok (más néven árok3-árok) vízgyűjtő területére esik, az érintett területen évek óta gondot okoz a hirtelen lezúduló csapadék elvezetésének hiánya.

[11] 2009 júliusa és 2010 júniusa között az alperes uniós pályázati forrásból megvalósította a „városrés2i csapadékvíz-elvezetés a utca1 és utca2 utcákban” nevű projektjét, ami a hegyoldalnak közvetlenül a felperes ingatlana felett lévő területét is érintette. A beruházás megtervezésével az alperes a cég1 Kft.-t bízta meg, amely a vízügyi hatóság által jóváhagyott, engedélyezett tervek alapján valósította meg a csapadékvíz-elvezetést; a beruházás műszaki ellenőre az alperes által megbízott cég2 Kft. volt, a munkálatokat az alperes polgármesteri hivatalának beruházási osztálya felügyelte.

[12] 2009. november 26-án az alperes a honlapján, a II.kerület.hu/hirek oldalon közleményt tett közzé „Épül a városrés2i csapadékvíz-elvezető” címmel. Közölte, hogy a munkálatok 2009. július 15-én kezdődtek és 2010. június 30-án érnek véget, a közzétételkor „félidejéhez érkezett” a csapadékvíz-elvezető rendszer kiépítése.

[13] A beruházás kivitelezésének pontos ütemezése, az, hogy a talajmunkák a 2009. július 15. és 2010. június 30. közötti időszakban mely napokon, melyik hetekben, így 2009. szeptember, októberben pontosan melyik területen zajlottak, utólag nem állapítható meg. A utca2 utcában csak csapadékvíz-elvezetés történt.

[14] Az alperes a beruházást nem a vízjogi létesítési engedélyek szerinti terveknek megfelelően valósította meg: nem építették meg a vízelvezőtő árkokat és a hordalékfogót, a szabálytalanul létesített szikkasztó akna és 1,5 méter széles kavics-szivárgó a csapadékvíz elvezetése helyett a víz szikkasztással történő elhelyezését biztosította, amivel a talaj korábbi rétegvízterhelését jelentősen megnövelte.

[15] A beruházás szabálytalanságának tényét évekkel később megállapította a Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség (a továbbiakban: vízügyi hatóság), amely a helyszíni szemlén rögzítette, hogy az alperes által benyújtott megvalósulási terv nem a valóságban kialakított állapotot mutatja, mert az érintett területen olyan vízi létesítmények valósultak meg, amelyek nem rendelkeznek sem vízjogi létesítési, sem vízjogi üzemeltetési engedéllyel. A vízügyi hatóság a 2013. szeptember 2-án kelt – a másodfokú hatóság által helybenhagyott – határozatával kötelezte az alperest a felperes ingatlana feletti utca1 – utca2 utcák csapadékvízelvezőtői, a szabálytalanul megépített vízi létesítmények átépítésére. Ennek határidejét a jogerőre emelkedéstől számított 10 hónapban írta elő.

[16] 2009 októberében a felperes ingatlana feletti területen a talaj vízelvezőtő rétegeiben változás történt, a talaj vízterhelése megnőtt. A 2009 őszi-téli és 2010. tavaszi időszakban a szokásos csapadékot meghaladó, rendkívül nagy mennyiségű csapadék esett.

[17] A felperes ingatlanának földszintjén rövid idő alatt vizesedés kezdődött, ami miatt a felperes először 2009. október 12-én tett bejelentést az alperes polgármesteri hivatala

műszaki osztályához. A bejelentés szerint az ingatlan vizesedni kezdett, először a földszinti nappali padlóburkolatán, később a bútorokon és a falakon is gombák jelentek meg.

[18] 2009 novemberében a felperes a vizesedés okozta kárát rögzítő fényképfelvételeket küldött az alperesnek. A polgármesteri hivatal alkalmazottja megtekintette a felperes ingatlanát, annak állapotáról fotókat készített, látta, hogy a falak is megrepedtek. Ezt követően az alperes a károsodás oka megállapítására szakértőt kért fel.

[19] 2010 áprilisában a felperes kérésére mérnök építészmérnök megtekintette az ingatlant, a tartós nedvesség hatás okának a hibás járda-lábazat szigetelést tartotta.

[20] 2010. június elejére a bal ikerfél alépítménye - ahol a talajvíz ellen szivattyúzással védekeztek (nem volt drénezés és kútalapozás) - elmozdult és jelentősen megsüllyedt, míg a felperes ingatlana - amit a mély kútalapozása és a korábban megfelelőnek és elegendőnek bizonyult dréncsövezése megvédett - tartószerkezetében ilyen jelentős kár nem keletkezett, de a korábban már megjelent jelentős mérvű vizesedés mellett az alapzat és a falazat is megrepedt; mindkét ikerfél részben, az egész ingatlanban súlyos károk keletkeztek.

[21] 2010. június 7-én a katasztrófavédelmi hatóság, Budapest Főváros Önkormányzat Vészhelyzeti Információs Központja az ikeringatlan károsodása miatt az egész ingatlant (a felperes részét és a bal ikerfél ingatlant is) életveszélyesnek minősítette.

[22] 2010. június 8-a után a polgármesteri hivatal építési irodája határozattal tiltotta meg mindkét épületrész használatát, a lakásokban való lakást, tartózkodást.

[23] 2010. június 10-én a felperes az életveszélyessé nyilvánított ingatlana miatt ismét a polgármesteri hivatalhoz fordult, segítséget kérve.

[24] 2010 júniusában a felperes kérésére szakértő1 igazságügyi szakértő az egész károsodott épület környezetében megvizsgálta a talajt, megállapította, hogy a utca1 utcában építési munkák folytak, melynek vízelvezetése nem megfelelő, az út nagy területéről a csapadékvizek összefogva bevezetődnek a talajba, ezáltal jelentősen megnőtt a rétegvíz, ami a felperes ingatlana alatt a talajt részlegesen eláztatta, a felszíni és felszín alatti vizek időszakos megnövekedése az épület mozgását, rétegvíznövekedést vált ki.

[25] 2010 júliusában az alperes megbízásából szakértő2 mérnök statikus szakvéleményt készített, az ingatlanon helyszíni szemlét tartott, az épület mozgásának és megsüllyedésének okaként a teherhordó talaj megcsúszását-kimosódását jelölte; rögzítette azt is, hogy a felperes ingatlana feletti utca1 utcában is keletkezett épületkárr. Az épületben keletkezett kárt a júniusi jelentős esőzésekkel hozta összefüggésbe. Megállapította, hogy a bal oldali épületrészen korábban tapasztalt rétegvíz mennyiség (amit szivattyúztak) a hegyoldal fölöttes régiójában a felszíni vizek nagymértékű beszivárgása miatt növekedhetett meg. A nagy mennyiségű felszíni csapadékvíz a talaj rétegeibe a felperes ingatlana feletti utca1 utcánál zajló építési munkák területén hatolt be.

[26] Az alperes ekkor a saját irataiban azt rögzítette, hogy a sok éve szilárdan álló épület mostani megmozdulása a talaj vizesedésének következménye, ami feltételezi és igazolja a felszíni csapadékvizek hegyoldali felsőbb régióból való bejutását.

[27] 2010 augusztusában az alperes határozattal kötelezte az ikerház tulajdonosait a veszélyes állapot megszüntetésére, az épület további süllyedését megakadályozó alapmegerősítésre és a felszíni vízelvezetés saját részen való kiépítésére szakértő3 igazságügyi szakértő véleménye alapján és irányítása mellett, a munka szakszerűségének igazolásával. Ezt követően a bal oldali ikerfél megerősítése az alperes 1,5 millió forint anyagi

támogatása mellett megtörtént, itt ekkor építették ki a rétegvíz elvezetésére szolgáló szivárgó rendszert, a drénezést.

[28] 2010 augusztusában az alperes polgármesteri hivatala 150.000 forint bírsággal sújtotta a felperest a határozatában előírt csapadékvíz-elvezetés nem teljesülése miatt. A felperes fellebbezése folytán eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala Építési Főosztálya 2010 novemberében megsemmisítette ezt a határozatot, és új eljárásra kötelezte az elsőfokú hatóságot. 2010 novemberében a felperest bírságoló határozatot visszavonták, és 2011 áprilisában szüntették meg az ingatlant érintő eljárást.

[29] 2011. február 15-én az alperes az irataiban azt rögzítette, hogy a bal - erősebben károsodott - ikerfél ingatlan megerősítése megtörtént. Ekkor a felperes ingatlanának helyreállítása nem történt meg, holott a felperes ehhez többször is kért segítséget telefonon, írásban és jogi képviselővel eljárva is.

[30] A felperes 2011. április 29-én megbízást adott tanú2 ügyvédnek az ingatlanában keletkezett károk alperessel történő rendezése érdekében. Az ügyvéd a felperes ingatlanát többször is megtekintette, látta az ingatlan rossz állapotát, a földszinten ember nagyságú gombokat. Többször folytatott egyeztetést a polgármesteri hivatal különböző szerveivel levélben, telefonon, e-mailben, majd 2011 októberében peren kívüli egyeztetést kért.

[31] 2011. október 17-én a felperes képviselőjében eljárva tanú2 ügyvéd írásban bejelentette az alperesnek a felperes ingatlannal kapcsolatos 40.000.000 forint kártérítési igényét. 2013. szeptember 24-én a felperes az ügyvéd útján ismét bejelentette kártérítési igényét, jelezte az antik bútorok, szőnyegek megsemmisülését, ezek értékét több millió forintban jelölte meg. 2014. április 28-án a felperes 50.000.000 forint vagyoni és nemvagyoni kára megfizetésére tett egyezségi ajánlatot az alperesnek. 2016. január 7-én a felperes tanú2 ügyvéd útján újabb felszólító levelet küldött az alperesnek, ebben a kártérítési igényét 70 millió forintban jelölte meg. 2017. március 3-án ügyvéd1 ügyvéd írt levelet a felperes képviselőjében eljárva a kártérítés rendezése érdekében a polgármesteri hivatalnak és a polgármesternek.

[32] 2011. szeptember 20-án a felperes megbízásából szakértő4 építészmérnök, épületszerkezeti és tartószerkezeti szakértő, statikus mérnök, igazságügyi szakértő a felperes ingatlanáról - annak környezetét is megvizsgálva - magánszakvéleményt készített. Megállapította, hogy az ingatlan károsodását az okozta, hogy az alperes 2009. július és 2010. június közötti vízelvezetési beruházása nem a kiviteli terveknek megfelelően valósult meg. A szakértő 2016. január 7-én is rögzítette a felperes épülete állapotának folyamatos romlását, majd 2017. április 19-én is a vízelvezetés elégtelenségét a utca2 és utca1 utcákban, valamint a felperes ingatlanának károsodását.

[33] Az alperes Polgármesteri Hivatala Beruházási és Városüzemeltetési Irodája tanú2 ügyvéd 2011. október 17-i levelére azt a tájékoztatást adta, hogy az önkormányzat a területen nem végzett építési munkát, a felszíni vízelvezetési beruházás kapcsán a utca2 utcában egy oldali folyóka építése történt. A utca1 utcában szegélyépítéssel a 92. számtól mintegy 60 méter hosszon vezettek vizet a utca1 utca találkozásánál létesített szikkasztó és hulladékfogó műtárgyba. A kivitelezés a károsodott épületet elkerüli, attól mintegy 80 méterre van.

[34] 2013. szeptember 24-én a felperes ügyvédje megküldte az alperesnek szakértő4 magánszakvéleményét, jelezte a felperes ingatlana földszintjén levő antik bútorok, berendezési tárgyak, szőnyegek megsemmisülését, az ezzel kapcsolatos kárigényét.

[35] 2014. április 28-án a felperes ügyvédje újabb levelet írt az alperes polgármesteri hivatalának és a polgármesternek címezve, ismételten egyeztetést kért a felperes ingatlanára, egyéb vagyoni és nem vagyoni kára tekintetében.

[36] 2014. október 10-én az alperes polgármesteri hivatalának kabinetvezetője e-mailben további egyeztetést kért a felperes ügyvédjétől, és jelezte, hogy a választásokat követően az egyeztetés érdekében keresni fogja. Ez nem történt meg.

[37] 2017 márciusában az alperes megbízásából a szakértő5 Kft. geotechnikai véleményt készített a felperes ingatlanának károsodásával összefüggésben. A szakértő5 Kft. véleménye az alperes által szolgáltatott adatokon, valamint a saját, illetve a területen korábban végzett földtani méréseken alapult. A szakértő5 Kft. véleménye szerint a felperes ingatlanrészén a már korábban is tapasztalt nedvesedéseket, penészesedéseket, és az ingatlan károsodását az ingatlan szakszerűtlen építése, a szivárgó vizek elleni védekezés hiánya, a rétegvíz megfelelő elvezetésének hiánya, a bővítéskor a szakszerűtlen, illetve megoldatlan szigetelés okozta, amin rontott az a körülmény, hogy az ingatlan hosszú ideje lakatlan volt. A kft. véleménye szerint a felperes ingatlanának károsodása megelőzte a vízelvezető beruházás megvalósítását, ezért az ingatlanban keletkezett károk nem hozhatók összefüggésbe a beruházással, a kialakított felszíni vízelvezetés nem növelte, hanem csökkentette a beszivárgást, mert az ingatlan felett a vizeket a utca1 utca végébe vezette, ahonnan az erdőben húzódó völgy irányába terelik a vizeket.

[38] Az alperes a szakértő5 Kft. véleményének beszerzését követően a felperes kárigénye rendezésétől elzárkózott.

[39] Az alperes a vízügyi hatóság határozatában előírt kötelezésnek, a csapadékvíz-elvezetési rendszer átépítésének 10 hónap alatt nem tett eleget, azt csak 2017 decembere és 2018 májusa között valósította meg úgy, hogy a felperes ingatlana felett létesített nagyméretű záportároló-szikkasztó vízgyűjtőt bebetonozta, a kavicsszivárgókat megszüntette, és a csapadékvizet 132 méterrel távolabb vezette el a erdő irányába. Ezt követően a felperes ingatlanában már nem volt vizesedés.

[40] A felperes 2018 májusát követően többszöri kérése ellenére sem kapott az ingatlana helyreállításához segítséget az alperestől. Mivel ekkor az ingatlan statikai megerősítéséhez és helyreállításához nem rendelkezett elegendő forrással, az ingatlanát - egy év kiszáradási időszakot követően - részletekben tudta helyreállítani, amivel - nyilatkozata szerint - 2020. június 7-én készült el.

[41] A felperes kérelmére a pert megelőző előzetes bizonyítási eljárásban közjegyző1 közjegyző 2018. december 15-én szakértőként szakértő6 és szakértő7 igazságügyi szakértőket rendelte ki, akik szakértő8 víz- és földtani közegvédelem, geotechnikai, települési vízközmű tervezés és vízgazdálkodási építmények tervezésére jogosult társszakértő bevonásával készítették el szakvéleményüket. A szakvélemény megállapítása szerint a felperes ingatlana az építési és fennmaradási engedélynek megfelelően épült, az ingatlan építésénél ismert volt a terület rétegvizes jellege, ezért készült az előírnál mélyebb kútalapozás. A dréncsövezéssel megvalósított csapadékvíz-elvezetés megfelelő. Az ingatlan károsodási folyamata egybeesett az alperes utca1 és utca2 utcákban végzett vízelvezetési munkálataival, a közműépítéssel megbolygatott talajfelszín lokálisan megváltoztatta a csapadékvíz beszivárgási viszonyokat, emiatt 2009 nyarától a talaj rétegvíz zónáiba olyan vízmennyiség kerülhetett, ami a rétegvizek mennyiségét megnövelte, és ezzel oksági összefüggésben keletkezett az épület károsodása.

[42] A beszivárgási viszonyokat az is befolyásolta, hogy az alperes gyeprácskövel burkolt csapadékvíz elvezető, de szikkasztóként is működő árkokat épített árok4 felé. Ezek az árkok a megépítésük előtt, korábban a felszínen elfolyó vizet is a talajba vezették, a talajba kerülő beszivárgó vizek megnövelték a rétegvizek mennyiségét, ami okozója lehetett a felperes épülete károsodásának. Ennek felismerése vezetett oda, hogy a Vízügyi Felügyelőség határozata előírta a szikkasztási rendszer megszüntetését és a rendszer átépítését. A utca1 és utca2 utcákban végzett vízelvezetési munkálatok és a káresemény időbeni egybeesése is alátámasztja, hogy a jelentős földmunkával járó szabálytalan vízelvezetési beruházás és a

felperes ingatlanának károsodása között okozati összefüggés áll fenn. A szakvélemény kitért arra is, hogy az alperes megbízásából a szakértő⁵ Kft. által készített vélemény ugyan a rétegvizekre is tett megállapításokat, azonban a környezeti viszonyait bemutató értékelési pontjai a felperes ingatlanától távolabb esnek, a távolságokban változik a domborzat is. Ezért a kft. megalapozatlanul és tévesen terhelte a káreseményért való felelősséget az építtetőre.

[43] A szakvélemény az épületben keletkezett károk helyreállításának 2018. évi költségét 25.079.107 forintban jelölte azzal, hogy az ingatlan forgalmi értékének megállapításához az eljáró szakértők kompetenciával nem rendelkeznek, ezért szakértő¹¹ igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő 2016. szeptemberben készült véleménye alapján - azt elfogadva - jelölte meg a kár összegét.

[44] szakértő¹¹ szakértő 2016. szeptemberi véleménye szerint az ingatlan ekkor kármentes állapotban 64.832.000 forint forgalmi értékű volt, a káresemény miatt annak értékvesztése 29.725.000 forint volt, ami közel 50%-os.

[45] szakértő¹² igazságügyi ingatlanforgalmi és műszaki szakértő szakvéleménye és annak kiegészítése szerint 2018 májusában - a károkozó magatartás miatt történt károsodási folyamat megszűnésekor - a felperes ingatlana károsodás nélküli állapotban 82.500.000 forint forgalmi értékű lett volna. 2018. év májusában károsodott állapotban az ingatlan 41.250.000 forint forgalmi értékű volt, azaz 2018. májusban 50% mértékű. 41.250.000 forint értékcsökkenést szenvedett, az ingatlanban keletkezett jelentős károk annak forgalmi értékét igen jelentősen csökkentették.

[46] A károsodott ingatlant - tekintettel arra is, hogy azt 2010. június 7-én életveszélyesnek nyilvánították és a lakhatást megtiltották - sem a felperes, sem a családtagjai nem tudták használni, azt a felperes más módon sem tudta hasznosítani.

[47] A felperes az ingatlana bérbeadás útján történő hasznosítása esetén a szakvéleménnyel alátámasztottan 2010. június 7. és 2020. június 7. között 28.260.000 forint bérleti díjat realizálhatott volna.

[48] A felperes ingatlanban levő bútorai - a szecessziós ülőpad és asztalka, ónémet fotel, barokk komód, art déko komód, neobarokk asztal, copf stílusú íróasztal, szekreter, két karosszék, két fotel, szecessziós szekrény, komplett szalongoarnitúra, nain szőnyeg, gyapjú szőnyeg, szizál szőnyeg, 10 db kép, két db kis méretű lerakó asztal - a vizesedés-gombásodás miatt 2009-2010-ben tönkrementek, illetve értékcsökkenést szenvedtek, egyes ingók megsemmisültek, vagy javíthatatlanná váltak. A fényképekkel igazoltan létező és az ingatlanban tárolt ingókban a tárgyszakértői szakvélemény szerint összesen 2.883.000 forint kár keletkezett.

[49] A felperest az elhúzódó eljárásokkal kapcsolatosan pszichés hátrány érte, a hosszú ideig fennálló folyamatos stresszhelyzet idegileg megviselte, negatív hatást gyakorolt a mindennapi életminőségére, társas kapcsolataira, bővülő családjával kapcsolatos jövőképe megvalósítására. A felperes pszichológushoz, pszichiáter szakorvoshoz nem fordult. Az egészségi állapotában változás történt, pszichoszomatikus tünetek, panaszok alakultak ki nála; a háziorvosa a kiváltó okok megszüntetését javasolta és Xanax nyugtatót írt fel, amit azóta is napi szinten szed.

[50] A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság az alperest kártérítés jogcímen az ingatlanában okozott - az alperes által 2009. július és 2010. július között szabálytalanul kivitelezett csapadékvíz-elvezetéssel oksági összefüggésben 2009. október és 2018. május között keletkezett - épületkárra megtérítése címén 41.250.000 forint, és ezen összeg után 2010. június 1-től 2013. június 30-ig a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes, míg 2013. július 1-től a kifizetésig a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamat; az ingatlana életveszélyessé

nyilvánított, használhatatlan állapota miatt elmaradt jövedelem címén a 2010. június 7-től 2020. június 7-ig terjedő időre 28.260.000 forint; a házban tárolt ingóságaiiban keletkezett kár címén 2.833.000 forint és ennek 2010. június 1-től számított kamata, és ezen összeg után 2010. június 1-től 2013. június 30-ig a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes, míg 2013. július 1-től a kifizetésig a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamat; nem vagyoni kártérítés címén 5.000.000 forint megfizetésére kötelezze.

[51] Előadása szerint az alperes által megvalósított beruházás előtt az ingatlana kifejezetten jó állapotú volt, nem vizesedett, azt eladásra hirdette. A beruházás keretében kiépített vízelvezető rendszer esős időszakban nem felelt meg a céljának, nem tudta a felszíni vizeket elvezetni, az elégtelen vízelvezetés miatt az utcán lefolyó csapadékvíz szabadon folyt le a ingatlan1-ingatlan2 irányába, és a víz folyásiránya nyomon követhető volt. A szakértő5 Kft. úgy készítette az ingatlanáról véleményt, hogy az ingatlanban nem járt, azt nem vizsgálta.

[52] Az alperes a csapadékvíz-elvezetés szabályos kialakítását csak 2018. május végén végezte el, károkozó magatartása csak ekkor szűnt meg, azóta az ingatlan nem vizesedik. Legalább egy év kellett az épület kiszáradásához; 2019 tavasza után kezdte a helyreállítási munkát, ami anyagi forráshiány miatt elhúzódott, így az ingatlan helyreállításával 2020. június 7-én készült el.

[53] Csatolta az ingatlana felett található ingatlan tulajdonosa, személy fiának nyilatkozatát, amely szerint 2010-ben, amikor a bal ikerfél ingatlan megroppant, az ő ingatlanukba a víz folyamatosan befolyt és a kertben óriási árkok, köztük több 1,5 m-es hosszanti repedés keletkezett, ebben az időben a utca1, utca2 utcában vízelvezetési és útépítési munkák folytak, a házukban és a kertben 1,5 millió forint nagyságrendű kár keletkezett az esőzések hatására. Csatolta képviselői önkormányzati képviselő 2017. december 16-i nyilatkozatát, mely szerint a felperestől értesült az ingatlan károsodásáról; a lakást számos alkalommal megnézte, évről-évre egyre rosszabb állapotban találta; utolsó látogatása alkalmával a földszinti padlózat teljesen elkorhadt, a falak elcsúsztak egymástól, a lakás a nedvességtől gombásodott és lakhatatlanná vált. Utalt arra, hogy az épülethez tartozó, azzal összeépített kerítés szétvált és szemmel láthatóan a völgy irányába kezdett csúszni. A tulajdonos kérésére megtekintette a utca2 utca és a utca1 utca kereszteződésében kiépített vízelvezető rendszert is, az ott elhelyezett szikkasztót sérült állapotban és folyamatosan telítve találta.

[54] Hivatkozott arra, hogy az ingatlanát 2010. június elejétől, az életveszélyessé és lakhatatlanná nyilvánításától 2020. június 7-ig nem tudta használni, hasznosítani, pedig iskola közelségében található ingatlana bérbeadás útján hasznosítható lett volna.

[55] A bútorait máshol nem tudta tárolni, 90 nm-es berendezett lakásában azokat nem tudta elhelyezni; amit tudott, elvitt, a többi bútorzatában a vizesedés és gombásodás miatt kár keletkezett. A szecessziós ülőpadot és asztalkát 320.000 forintért, az ónémet neobarokk fotelt 120.000 forint költséggel, a neobarokk asztalt 250.000 forintért, a 2 db karszéket és 2 db fotelt 495.000 forintért, az 1930-as évekbeli szalongarnitúrát 350.000 forintért javíttatta; a 360.000 forint értékű barokk komód, a 420.000 forint értékű art deco komód, a 200.000 forint értékű copf stílusú, intarziás szekreteres íróasztal, a 420.000 forint értékű szecessziós szekrény, a 800.000 forint értékű nain selyemmel készült dús, kézi csomózású perzsaszőnyeg, a 150.000 forint értékű jó minőségű gyapjú szőnyeg, a 120.000 forint értékű szizal szőnyege, a lakberendezési céllal vásárolt 10 db, együtt 200.000 forint értékű, a földön tárolt képe, a 2 db kisméretű, együtt 240.000 forint értékű lerakó asztal tönkrement. A bútorai meglétének, és annak bizonyítására, hogy azokat az ingatlanában tartotta, fényképfelvételeket csatolt, és tanúk meghallgatását kérte.

[56] A nem vagyoni kára indokaként előadta, hogy évekig stresszhelyzet alatt állt az alperes károkozása és ügyintézési módja, kérelmeinek elutasítása, az alperes segítőkészségének hiánya miatt. A hatósággal vívott, évekig tartó harca idegileg megviselte, kiborította, emiatt nyugtatót kellett és kell szednie. 14 éven át eredménytelenül kezdeményezett eljárásokat. Az alperes eljárása korlátozta a családi életében, egészségi állapotában, vagyoni helyzetében, ezért pszichés panaszai miatt a háziorvosához fordult, aki Xanax nyugtatót javasolt és a kiváltó okok megszüntetését javasolta.

[57] Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte, annak valamennyi elemét jogalapjában, az ingókban bekövetkezett kárt, a nemvagyoni kárt és az elmaradt hasznot összecszerülésében is vitatta.

[58] Érvelése szerint jogellenes károkozó magatartást nem tanúsított. A nemvagyoni kár és az ingókban bekövetkezett károk tekintetében elévülési kifogást terjesztett elő; a felperes 2016. január 25-én nyújtott be először kártérítési igényt, ezért az elévült.

[59] Vitatta az előzetes bizonyítási eljárásban készült szakvéleményt, azt aggályosnak tartotta, mert a szakértő nem végzett talajvizsgálati fúrásokat. A szakértő5 Kft. véleményére hivatkozással állította, hogy 2010. januártól, az ingatlan károsodása felperes által állított időpontját (2009. október) követően folytak a utca1 és utca2 utcákban a talajmunkák. 2010 januárjában került sor a földutak kitűzésére, 2010 áprilisában a utca1, majd 2010 júniusában a utca2 utcában történt a keleti szegélyek és folyókák kiépítése. A kivitelezés 2010. július 16-án fejeződött be.

[60] Vitatta, hogy a felperes épületkára neki felróható és a terület csapadékvíz-elvezetési munkáival, annak szabálytalan kivitelezésével oksági összefüggésben keletkezett; előadása szerint a felperes rétegvíz-veszélyes területen építkezett, az ingatlanak nem volt megfelelő az alapozása, a szigetelése, a szivárgó víz elvezetése, a rétegvíz elleni védelme.

[61] Előadta, hogy a felperes ingatlanában már korábban is volt vizesedési probléma, a bal ikerfél tulajdonosa 2006. július 11-én jelezte, hogy az ingatlana vizesedik, a vizesedés okaként a talajvizet jelölte meg, illetve azt, hogy a felperes elfalazta a dréncsövet. A felperes ingatlanának 2006-2009 közötti vizesedése megelőzte a csapadékvíz-elvezető rendszer kiépítését, a beruházása kedvezően változtatta meg a csapadékvíz-elvezetést.

[62] Vitatta, hogy felperes ingatlana 2010 júniusa és 2018 májusa között folyamatosan károsodott volna; a felperes nem bizonyította, hogy az ingatlanát helyreállította. Ha a felperes az ingatlanát jelentős forgalmi értéken értékesítette, akkor kára nem is keletkezett, ezzel összefüggésben a káron szerzés tilalmára figyelemmel is kérte a kereset elutasítását. Vitatta, hogy felperes az ingatlanát havi 300.000 forintért adhatta volna bérbe.

[63] Érvelt azzal is, hogy a károkozó a cég1 Kft. volt, a felperesnek a keresetet a kft.-vel szemben kellett volna előterjesztenie.

[64] A felperes nem bizonyította, hogy az egyes ingókban mikor történt a károsodás; hogy a bútorok, festmények, képek a tulajdonát képezték, ezekre vonatkozóan számlát, nyugtát nem csatolt. A felperes nem bizonyította, hogy az ingók javítása megtörtént, erre mikor, milyen költséggel került sor. A felperes nem tett eleget az állagmegóvási kötelezettségének sem, rendelkezett másik ingatlannal, ahol el tudta volna helyezni az ingóságait, azokat elszállíthatta volna.

[65] Idegi, lelki, pszichés károsodást nem okozott a felperesnek, csupán nem ismerte el a kártérítési követelését. Tőle elkülönült jogalany az építési hatósági jogkört korábban gyakorló polgármesteri hivatal, annak intézkedése, eljárása nem tudható be az önkormányzatnak.

[66] Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 5.000.000 forintot.

[67] Ezt meghaladóan a kereseteket elutasította.

[68] Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 4.685.958 forint perköltséget, továbbá az államnak 3.760.000 forint illetéket.

[69] Megállapította, hogy 240.000 forint meg nem fizetett illeték az állam terhén marad.

[70] Az ingatlanban bekövetkezett kár tekintetében arra mutatott rá, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: rPtk.) 355. § (4) bekezdésének alkalmazása körében figyelemmel kell lenni arra, hogy a kártérítés alapvető funkciója a reparáció és a prevenció. A teljes kártérítés elve alapján a károsult valamennyi kárát meg kell téríteni, olyan helyzetbe kell hozni, mintha nem történt volna károkozás. A káronszerzés tilalmának célja, hogy a károsultat olyan vagyoni helyzetbe hozza, mintha a károkozás meg sem történt volna; a káronszerzés tilalmának elve alapján a kárból le kell vonni a károkozásból eredő, a károsultnál – akár utóbb – felmerült vagyoni előnyöket (a Kúria Pfv.21460/2019/4. számú ítéletének 34. bekezdése).

[71] A Kúria Pfv.20191/2023/7. számú határozata (megjelent: BH2024. 84. számon) 31-34. bekezdéseiben kifejtett jogértelmezés alapján vizsgálta, hogy a felperes vagyoni érdekséremlme időközben megszűnt-e. Ebben a körben annak tulajdonított jelentőséget, hogy szakértő12 igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő szakvéleménye szerint az ingatlan forgalmi értéke 2018 májusában, a károsodási folyamat végén károsodott állapotban 41.250.000 forint, károsodás nélkül 82.500.000 forint lehetett. 2022 májusában a felperes az ingatlant 93.000.000 forintért – a károsodás nélküli értéket közel 11.000.000 forinttal meghaladó áron – adta el úgy, hogy a helyreállítási munkákat elvégezte. Ezekből a peradatokból arra következtetett, hogy a felperest tényleges kár nem érte; az ingatlan adott állapotban való eladása a vagyoni érdekséremlmet megszüntette.

[72] A felperes azon nyilatkozatára tekintettel, hogy az ingatlant helyreállította, nem vizsgálta, hogy 2022 májusában az ingatlan milyen állapotban volt.

[73] A felperes ingatlana előtti építkezés tényleges időpontját nem látta megállapíthatónak, ennek azonban nem tulajdonított jelentőséget azzal az indokkal, hogy ha a károsodás felperes által állított időpontjában nem is pont az ő ingatlana előtt folytak a munkálatok, az utca más részén folyó munka is okozhatta a kárt geotechnikai szempontból. szakértő8 és szakértő6 szakértő egybehangzó nyilatkozata szerint az ingatlan állapota és korábbi kivitelezése alapján nem indokolható, hogy a károsodást nem a 2009-2010-ben az alperes megrendelésére elvégzett munkák okozták.

[74] Az ingóságokban bekövetkezett kár vonatkozásában arra mutatott rá, hogy a kártérítés a kár bekövetkeztekor nyomban esedékes, így az ingóságok tekintetében a kártérítési igény elévülésének kezdő időpontja 2009. október 12. A felperes már a 2011. október 17-i és 2014. április 28-i – alperesnek küldött – leveleiben is utalt az ingóságaiban bekövetkezett károkra, ezeket az okiratokat az elévülést megszakító írásbeli felszólításnak tekintette, így alaptalan az a hivatkozása, miszerint az elévülés kezdő időpontja 2018 nyara, mert ekkor vált számára egyértelművé, hogy pontosan milyen kára keletkezett.

[75] Az rPtk. 324. § (1) bekezdése alapján a felperes követelése 2014. október 12-én elévült.

[76] A felperes az elévülést megszakító cselekményt [rPtk. 327. § (1) bekezdés] nem bizonyított, a 2011. október 17-i, 2013. szeptember 24-i és 2014. április 28-i – az alperesnek, illetve a polgármesternek címzett levelek – az elévülés megszakítására nem alkalmasak, az elévülés megszakadását ugyanis csak az olyan felszólítás eredményezi, amely tartalmazza azokat az adatokat, amelyek alapján a kötelezett a vele szemben támasztott követelést kétségtelenül azonosítani tudja. A 2016. január 7-i levél tartalmát ebből a szempontból nem értékelte, az ugyanis már az elévülési idő leteltét követően kelt.

[77] Az elmaradt haszon –(rPtk. 355. § (4) bekezdés) iránti igényt is alaptalannak ítélte. Kiemelte, hogy az ingatlanban a felperes apjának gondozónője lakott az apa haláláig, akinek a gondozás fejében nem kellett bérleti díjat fizetnie. A felperes az ingatlan elhelyezkedéséből, a nemzetközi iskolák közelségéből vonta le azt a következtetést, hogy az ingatlant havi 300.000 forintért tudta volna bérbe adni. Ugyanakkor okirattal, tanúval nem bizonyította, hogy az ingatlant korábban ténylegesen bérbe adta, illetve károkozás nélkül a jövőben bizonyosan bérbe adta volna.

[78] Az ingatlanban és az ingóságokban bekövetkezett kár, valamint az elmaradt haszon (elmaradt vagyoni előny) címén érvényesített igény tekintetében az elsőfokú bíróság kiemelte, hogy a keresetek jogalap hiányában történt elutasítása okán nem volt jelentősége a téves perlésre (cégl Kft.) hivatkozásnak, hiszen az igénynek más alperessel szemben sem lenne jogalapja. E körben a bizonyítást, illetve anyagi pervezetést mellőzte.

[79] Kiemelte, hogy tanú3 tanúvallomása – a meghallgatás szabályszerűtlensége miatt – bizonyítékként nem használható fel. A tanút – kérelmére – egyszerűsített telekommunikációs eszköz útján hallgatta meg. A tanú a meghallgatása során előadta, hogy a meghallgatás helyszínénél szolgáló kávézóban nincs egyedül, így a meghallgatása a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 627/B. § (1) bekezdésébe ütközik.

[80] A felperes előadására tekintettel ugyanakkor tényként rögzítette, hogy az ingatlant tanú3 vásárolta meg közel 93.000.000 forintért 2022 májusában.

[81] Alaposnak találta a felperes nem vagyoni kár megtérítésére irányuló igényét. Álláspontja szerint ezen követelés elévülése meg sem kezdődött, mivel a bírósági eljárás - amely ugyancsak pszichés terhelést okozhatott a felperesnek - jelenleg is folyamatban van.

[82] A nem vagyoni kár egy jelentős részét nem az ingatlanban bekövetkezett károsodás okozza, hanem a folyamatos vita az alperessel a kár megtérítése vonatkozásában, így nincs jelentősége annak, hogy a felperes esetleg téves alperest vont perbe.

[83] A pszichológus szakértő szakvéleménye alapján bizonyított, hogy a felperes aktuális pszichés állapota összefüggésben áll az évtizedesre nyúlt pereskedéssel, amelynek során már többször reálisan érezhette úgy, hogy megellette az igazát, aztán mégis ezzel ellentétes döntések születtek és újraindult a folyamat előlről. A pszichés hátrány abban áll, hogy az elhúzódó eljárás negatív hatást gyakorolt a felperes mindennapi életminőségére, társas kapcsolataira, bővülő családjával kapcsolatos jövőképe megvalósítására.

[84] A nem vagyoni kár összege tekintetében figyelemmel volt arra, hogy kifejezetten az évtizedekig tartó pereskedés okozza a felperes lelki, pszichés eredetű problémáit. A jogsértés súlya és a jogsértésnek a felperes lelki állapotára gyakorolt negatív hatása alapján nem tekintette eltúlzottnak a felperes által megjelölt 5.000.000 forintos összeget.

[85] A felperest a megismételt eljárásban érvényesített 77.343.000 forint és a megítélt 5.000.000 forint arányára tekintettel 6%-ban találta pernyertesnek; a perköltség viseléséről a Pp. 83. § (2) bekezdése alapján határozott.

[86] Az ítélet ellen a felperes és az alperes is fellebbezett.

[87] A felperes a jogorvoslati kérelmében az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatásával a keresetének történő teljes helytadást és az alperes perköltségben marasztalását kérte.

[88] Előadása szerint az elsőfokú bíróság a kereset és az ellenkérelem elbírálásához szükséges részletességgel és pontossággal nem állapított meg tényállást, a perben rendelkezésre álló tényeket nem ütköztette, az ellentmondásokat nem tárta fel, a lefolytatott bizonyítás ezért nem bizonyított tényeken alapul. Mindezzel az elsőfokú bíróság megsértette a Pp. 214. § (1) bekezdésében foglalt eljárási szabályt, mely eljárási szabálysértés kihatott az érdemi döntésre is.

[89] Az elsőfokú bíróság nem tett eleget a Pp. 237. §-ában előírt anyagi pervezetési kötelezettségének, e körben különösen nem teljesítette a Pp. 237. § (2) bekezdésében írt tájékoztatási kötelezettségét, továbbá nem adott tájékoztatást a Pp. 237. § (3) bekezdés *b), c)* pontjában írt kötelezettségéről, továbbá az anyagi pervezetés körében elmulasztotta tájékoztatni az alperest, hogy a perfelvételi szakasztól kezdődően megismételt eljárásban a 2025. február 27-én tartott tárgyaláson előadott ellenkérelem változtatása a Pp. 185. § (5) bekezdése miatt nem felel meg a Pp. 199. § (2) bekezdés *ba)* pontjában írtaknak, mert a káronszerzésre vonatkozó anyagi jogi kifogásának jogalapját nem jelölte meg, továbbá nem jelölte meg a Pp. 199. § (2) bekezdés *bc)* pontja szerinti anyagi jogi kifogást is megalapozó tényeket és azokat alátámasztó és rendelkezésre álló bizonyítékokat, bizonyítási indítványokat.

[90] Az elsőfokú bíróság ítélete sérti a Pp. 2. § (2) bekezdésben írt kérelemhez, jognyilatkozatokhoz kötöttség elvét, tekintettel arra, hogy az alperes 2025. február 27-i, jegyzőkönyvben rögzített hatálytalan ellenkérelem változtatását a jogvita érdemi elbírálása során hatályosan előterjesztett ellenkérelemnek tekintette.

[91] Az elsőfokú bíróság a megállapított tényállásból helytelen jogi következtetésre jutott a káronszerzés és az elévülés megszakadása vonatkozásában is. A tényállás hiányos, mert nem tartalmazza azt az - egyébként az alperes által nem vitatott - előadását, hogy az ingatlanának felújítására 40.000.000 forintot meghaladó összeget költött; ezt a költséget sem az alperes, sem más személy, sem a biztosító nem térítette meg.

[92] A szakvélemény szerint 2018 májusában, a károsodási folyamat végén az ingatlan forgalmi értéke – felújítás nélkül, károsodott állapotban – 41.250.000 forint volt, azt az általa eszközölt 40.000.000 forintos ráfordítás miatt tudta a 2018 májusára vonatkozóan megállapított 82.000.000 forint károsodás nélküli forgalmi érték helyett 93.000.000 forintért értékesíteni 2022 májusában.

[93] Az elsőfokú bíróság – az időközben elhunyt – szakértő¹² igazságügyi szakértő szakvéleményét nem használhatta volna fel, annak felhasználhatóságát ugyanis a szakértő 2022. szeptember végével megszüntette, azaz azt saját maga érvénytelenné nyilvánította. Az elsőfokú ítéletben megállapított forgalmi értékek így nem szakértői véleményen alapulnak.

[94] A megismételt eljárás perfelvételi szakaszában a felek szakértő kirendelésére tettek indítványt az ingatlan értékesítésének időpontjában fennálló tényleges forgalmi értékének megállapítására. Az elsőfokú bíróság a bizonyítási indítványt nem utasította el, érdemben arról nem határozott, e körben sem tett eleget a Pp. 237. §-ában előírt kötelezettségének. Minderre tekintettel a felperes utólagos bizonyításként - a Pp. 373. § (4) bekezdése alapján - a fellebbezéséhez csatolta szakértő¹¹nek az elsőfokú ítélet meghozatalát követően adott szakvéleményét.

[95] Előadása szerint ebből a szakvéleményből megállapítható, hogy szakértő¹² korábbi eljárásokban adott szakvéleménye a jelen eljárásban nem volt felhasználható,

továbbá, hogy szakértő¹² szakértő kiegészített szakvéleményében tett értékmegállapítás aggályos.

[96] Amennyiben a saját maga által érvénytelenné nyilvánított szakértői véleményből indulnánk is ki, akkor sem állapítható meg károonszerzés, tekintettel arra, hogy a felperes az ingatlant nem a károsult, hanem kijavított állapotában értékesítette. A kijavított állapot azonban a piaci forgalomban nem jelent hibátlan állapotot, hanem jelentős forgalmi értékcsökkentő tényező. Ezen körülmények feltárása, a forgalmi érték ezekre figyelemmel történő meghatározása, a felek bizonyítási indítványának teljesítése nem lett volna mellőzhető.

[97] Az elsőfokú bíróság a Kúria Pfv.20191/2023/7. számú határozata (megjelent: BH2024. 84. számon) 31-34. bekezdéseiben foglaltakat szó szerint átemelte ítélete indokolásába, a kimásolt jogi érvelés ugyanakkor nem vonatkoztatható a jelen perbeli tényállásra, mert abban az ügyben a károsult anélkül értékesítette „drágábban” az ingatlanát, hogy azt felújította volna.

[98] Az ingatlanban okozott kár mértékét, összegét az alperes nem vitatta.

[99] Az ingókban bekövetkezett károk megtérítése iránti igény nem évült el. A megállapított tényállás szerint a károkozás folyamatos az ingatlan vonatkozásában, így az abban lévő ingóságok tekintetében is az.

[100] A konkrétösszezszerűség meghatározása a kártérítési igényt bejelentő számára nem kötelező, mert annak mértékét nem is tudhatja, az elévülés megszakításához elegendő a kártérítési igény pontos összeg meghatározása nélküli bejelentése.

[101] Az ingatlan ellenérték fejében került hasznosításra (A családtagokat gondozó lakhatását ingyen, azaz hozzávetőleg havi 300.000 forint megfizetése nélkül biztosították.).

[102] Önmagában az a károkozás, amelynek következtében egy – egyébként hasznosításra alkalmas – ingatlant életveszélyessé nyilvánítanak, a tulajdonosi jogok részét képező hasznosítási jog megvonását eredményezi, és kártérítési kötelezettséget von maga után. A kár mértékét (az elmaradt vagyoni előnyt) a szakértői vélemény bizonyítja. A szakértői vélemény megállapításait az alperes nem vitatta.

[103] Az alperes fellebbezésében elsődlegesen az első fokon hozott határozat megváltoztatását és a kereset teljes elutasítását, másodlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróságnak új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte.

[104] Harmadlagosan az elsőfokú ítélet megváltoztatásával a nem vagyoni kártérítés 1.000.000 forintba történő leszállítását indítványozta. Kérte a felperes perköltségben marasztalását is.

[105] Álláspontja szerint az elsőfokú ítélet eljárási és anyagi jogi szempontból is jogszabálysértő, az elsőfokú bíróság a tényállást továbbra sem tárta fel teljeskörűen, az általa megállapított tényállásból továbbra is téves ténybeli és jogi következtetést vont le. Az ítélet indokolása a periratokkal és a jogszabályokkal teljes mértékben ellentétes.

[106] Az elsőfokú bíróság jogszabálysértően állapította meg, hogy az alperes magatartása okozta a felperes ingatlanában keletkezett károsodást.

[107] Az elsőfokú bíróság időben nem lehetséges oksági kapcsolatot tételez fel: a felperes által állított károsodás időpontja megelőzi az állítólagos károkozó magatartás megkezdését; olyan műszaki folyamatokat kezel bizonyítottan - így a rétegvíz szintjének érdemi megemelkedését -, amelyeket az igazságügyi szakértők saját nyilatkozataik szerint nem vizsgáltak, nem mértek, és utólag sem tudtak rekonstruálni; figyelmen kívül hagyja az ingatlan korábban is fennálló műszaki hiányosságait, a szigetelési hibákat, a 2006-2007-es

vizesedéseket, és az ingatlan rétegvíz-veszélyes jellegét, amelyek önmagukban is alkalmasak lettek volna a károsodás előidézésére; 4. más oksági tényezőket (a rendkívüli csapadékviszonyokat, a kedvezőtlen terepviszonyokat, valamint a felperes oldalán fennálló kivitelezési és karbantartási hiányosságokat mint alternatív, önálló okokat) kizárja; a szakértői bizonytalanságot - amely a tárgyalási jegyzőkönyvekben többször is világosan megjelenik - bizonyítottként kezelte, és a szakértők által feltételes módon megfogalmazott feltételezéseket tényként építette be a döntésébe; a bizonyítási terhet ténylegesen az alperesre helyezte át, azokat a körülményeket, amelyeket a felperesnek kellett volna bizonyítania (a rétegvízviszonyok változása, a károsodás időbelisége, a felperesi ingatlan szerkezeti állapota, alternatív okok kizárása), az alperes ellenbizonyítása hiányában tekintette igazoltnak.

[108] Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás nem felel meg a bizonyítékok okszerű mérlegelésének, számos iratellenes és bizonyítatlan elemre épül, a teljes oksági lánc téves, ezért a kártérítési jogalap megállapítása sem jogilag, sem műszakilag nem megalapozott.

[109] A károsodás időpontja és a beruházási munkák időpontja között feloldhatatlan ellentmondás áll fenn. Az ítélet 18. bekezdése tényként rögzíti, hogy a felperes ingatlanának vizesedése 2009 októberében kezdődött. Ugyanakkor a perben beszerzett iratok - különösen a szakértő5 Kft. szakvéleménye és tanúl műszaki ellenőr tanúvallomása - egyértelműen igazolják, hogy a utca1 és utca2 utcai munkálatok legkorábban 2010 januárjában kezdődtek; a földutak kitűzése 2010. január 26-a; a vízelvezetési elemek kivitelezése 2010. április-június között történt; a projekt befejezése 2010. július 16-a.

[110] A felperes jogi képviselője a 2024. február 27-i tárgyaláson (36.P.22.744/2024/3. jkv. 3. oldal) úgy nyilatkozott, hogy „Nem zárom ki, hogy 2010 januárjában kezdődött az építkezés.”

[111] Az ítélet az időpontok közötti ellentmondást nem mérlegeli, nem oldja fel, sőt figyelmen kívül hagyja, megsértve a Pp. 279. § (1) bekezdésében előírt okszerű bizonyítékértékelési követelményt.

[112] Téves az elsőfokú bíróság azon megállapítása is, hogy nem bizonyított, hogy a talajmunkák mely utcában kezdődtek. A beruházás műszaki ellenőre, tanúl tanú úgy nyilatkozott, hogy a beruházást a felperes ingatlanától távolabb eső részen kezdték meg, a csőhálózat kiépítéssel, a fő útvonalakkal, a nehezebb részekkel kezdtek, ott, ahol csatornát is kellett kiépíteni, a utca1 és utca2 utcákban egyszerű vízelvezetés történt. (31.P.22.677/2022/18. számú jegyzőkönyv 8. oldal)

[113] A szakértő5 Kft. által 2017 februárjában készített szakvélemény bizonyítja, hogy a munkálatok a felperes ingatlana környékén mikor kezdődtek: a utca1 és utca2 utcákban a munkálatok csak 2010 januárjától folytak, 2010. január 26-án történt meg a földutak helyszíni kitűzése, áprilisban a utca1, júniusban a utca2 utca keleti szegélyének és folyókájának építése, a kivitelezés pedig július 16-án fejeződött be.

[114] A felperes ingatlana felett található ingatlan tulajdonosa, személy fiának nyilatkozata szerint „2010 évben, amikor a bal ikerfél ingatlan megroppant, abban az időszakban az ő ingatlanukba a víz folyamatosan befolyt, és a kertben óriási árkok, köztük több 1,5 m-es hosszanti repedés keletkezett, ebben az időben a utca1- utca2 utcában vízelvezetési és útépítés munkák folytak, a házukban és a kertben 1,5 millió forint nagyságrendű kár keletkezett az esőzések hatására”.

[115] A felperes is így nyilatkozott a 31.P.22.677/2022/18. számú jegyzőkönyvben (7. oldal) és ezt támasztja alá tanú4 (a beruházási osztály vezetőjének) tanúvallomása is.

[116] Bizonyított tény tehát, hogy a felperes által megjelölt károkozási időpont (2009. október 12.) napja, jóval megelőzte az elvezető rendszer kiépítését (2010 januárja). A

munkálatok 2010-ben folytak a utca1-utca2 utcákban, így nem állhat fenn okozati összefüggés a felperes ingatlanának károsodása és az alperes magatartása között.

[117] A felperes nem bizonyította, hogy az alperes nem kellő gondossággal járt el vagy, hogy nem gondoskodott lefedéssel vagy ún. gátszegélyekkel arról, hogy a munkagödörbe, -árkokba a csapadékvíz ne tudjon bejutni közvetlenül, és ezek ne telítődjenek fel vízzel.

[118] A talajvíz elleni védekezés a felperes ingatlana vonatkozásában korábban sem működött megfelelően. Ezt a tényt támasztják alá a Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Építésügyi Hatósági Felügyeleti Osztályától megkapott iratok.

[119] A bíróság tévesen valós tényként állapította meg a rétegvíz-emelkedést és annak okát, noha erre nem történt vizsgálat.

[120] Az elsőfokú bíróság tényként állítja a szigetelés és drénrendszer „megfelelőségét”, noha ez ellentétes a peradatokkal; figyelmen kívül hagyta a további kár-okozati tényezőket, amelyek szintén önállóan alkalmasak a felperes által állított kár önálló előidézésére.

[121] Az ítélet 21., 26. és 55. bekezdéseiben rögzített tényállás ellenére az elsőfokú bíróság nem vizsgálta a 2010. évi rendkívüli csapadékmennyiség önálló szerepét; a rétegvíz-veszélyes telek adottságait; a felperesi szigetelés és szerkezet elégtelenségét; a korábbi, 2006-os vizesedés kihatásait; a bal ikerfél saját vízelvezetési problémáinak szerepét.

[122] Az alperes az elsőfokú eljárások során okiratokkal bizonyította, hogy a felperes ingatlanának vizesedési problémái nem 2009-ben jelentkeztek először. A kormányhivatali iratok, továbbá a 2006-2007. évi hatósági előzmények szerint a perbeli ingatlan korábban is érintett volt vizesedéssel és vízelvezetési vitával; a felperes oldalán pedig felmerült a drénrendszer átalakításának, illetve a víz elleni védelem hiányosságának lehetősége. Mindezek - a Vgt. és az OTÉK telektulajdonosi kötelezettségeire is figyelemmel - olyan alternatív okként és közreható körülményként értékelendők, amelyek kizárása nélkül az alperes magatartásával közvetlen okozati összefüggés nem állapítható meg.

[123] Az elsőfokú bíróság bizonyíték nélkül állítja a „folyamatos károkozást” és annak 2018-ig tartó fennállását.

[124] Az ítélet 79-86. bekezdéseiben a bíróság okszerűen és az rPtk. 355. § (4) bekezdésének megfelelően jut arra a következtetésre, hogy a felperest épületkár címén tényleges kár nem érte; helyesen alkalmazta a káronszerzés tilalmának elvét. A 87. bekezdésében tett oksági következtetés – amely szerint a perbeli károsodást a 2009-2010 környéki alperesi munkálatok okozhatták – ugyanakkor jogilag és bizonyítási szempontból is megalapozatlan, és a bíróság saját korábbi megállapításaival is ellentétes.

[125] Az elsőfokú bíróság maga mondja ki, hogy a tényleges építkezés időpontja nem állapítható meg; ennek hiányában pedig oksági összefüggést megállapítani jogilag lehetetlen. A Pp. szerint a bizonyítatlanság a felperes terhén marad.

[126] A kártérítési jogalap megállapításához nem elegendő a valószínűsítő következtetés, ha az alternatív okok (ingatlan adottságai, korábbi vizesedések, rendkívüli csapadék, szerkezeti/szigetelési hiányosságok) érdemben fennállnak; ilyen esetben a bizonyítatlanság - a Pp. bizonyítási rendje szerint - a felperes terhén marad.

[127] A felperes ingókár megtérítésére irányuló igénye 2014. október 12-én elévült. Egyik felszólító levél sem felelt meg az rPtk. 327. § (1) bekezdésében és a bírói gyakorlatban előírt azon követelménynek, hogy a követelés összecszerűen és jogalap szerint azonosítható legyen. A 2013-as és 2014-es levelek „általános utalásai” az ingóságok sérülésére nem alkalmasak az elévülés megszakítására.

[128] A felperes az elmaradt haszon címén előterjesztett követelése jogalapját és összecszerűségét nem bizonyította, egyetlen korábbi bérleti szerződést vagy konkrét bérbeadási ajánlatot nem csatolt, noha a Pp. 265. § (1) bekezdése szerint a kár bekövetkezését és mértékét neki kellett volna bizonyítania.

[129] Az a körülmény, hogy a felperesi ingatlan a francia iskola közelében fekszik, illetve, hogy korábban az édesapját ápoló gondozó térítésmentesen ott lakott, nem pótolja a tényleges bérbeadási gyakorlatot, és nem bizonyítja, hogy a felperes a kár hiányában a vizsgált tízéves időszakban biztosan és folyamatosan havi 300.000 forint bérleti díjat realizált volna.

[130] Az elsőfokú bíróság tanú3 tanú meghallgatása körében eljárásjogi jogszabálysértést követett el, amely a Pp. 627/B. § rendelkezéseinek téves alkalmazásából fakad.

[131] A tárgyalási jegyzőkönyv tanúsága szerint a bíróság a tanú meghallgatását egyszerűsített telekommunikációs jelenlét útján folytatta le, és a meghallgatás megkezdésekor kifejezetten rögzítette, hogy a tanú eljárási jogainak gyakorlásában nincs akadályozva. Ezt követően a bíróság a tanú meghallgatását érdemben lefolytatta, a tanú vallomását rögzítette, kérdéseket tett fel, a felek részére kérdezési lehetőséget biztosított.

[132] A Pp. 627/B. § (2) bekezdés b) pontja kifejezetten előírja, hogy ha a bíróság a meghallgatás során észleli, hogy ettől eltérés történt - például a helyiségben más személy is jelen van -, akkor az eljárási cselekményt haladéktalanul meg kell szakítani, és intézkednie kell a szabályszerűség helyreállításáról.

[133] A jelen ügyben azonban a bíróság a tanú meghallgatást teljes egészében lefolytatta, annak ellenére, hogy a tanú - a jegyzőkönyv tanúsága szerint - már a meghallgatás legelején közölte, hogy a helyiségben nincs egyedül. A bíróság ennek ellenére nem szakította meg a meghallgatást, nem figyelmeztette a tanút a jogszabályi feltételek megsértésére, nem biztosította a Pp. szerinti törvényes meghallgatási körülményeket.

[134] Az eljárási cselekményt tehát a bíróság saját mulasztása folytán szabálytalanul végezte el.

[135] A bíróság ezután - a tanú vallomásának tartalmát megismerve - utólag döntött úgy, hogy a szabálytalanság miatt kirekeszti a vallomást, ami a Pp.-ből nem vezethető le. A Pp. 627/B. §-a nem ad felhatalmazást arra, hogy a bíróság egy teljesen lefolytatott tanúvizsgálatot utólag, tartalmi mérlegelést követően nyilvánítson semmissé, ez sérti a fegyveregyenlőség és a tisztességes eljárás elvét is.

[136] A tanú vallomása az ingatlan 2022. évi állapotára, az értékesítés körülményeire és a felperes előadásának valóságtartalmára is kiterjedt volna, azaz a bizonyítás szempontjából érdemben releváns volt.

[137] A nem vagyoni kártérítés jogalapja és mértéke is megalapozatlan. Az elsőfokú bíróság az elévülési kifogást téves jogértelmezéssel utasította el; a jogalap körében nem azonosított konkrét, az alpereshez köthető, jogellenes és felróható magatartást; a pszichológus szakvéleményt az alperes kifogásainak érdemi megvizsgálása nélkül fogadta el; az összecszerűség körében okszerűtlenül mérlegelt.

[138] Az elévülés kezdő időpontja nem a jogvita lezárásához, hanem a hátrány jelentkezéséhez és felismerhetőségéhez igazodik.

[139] A felperes pszichés panaszai és tünetei (rosszullét, alvászavar, tartós szorongás, gyógyszeresedés) nem kizárólag a jelen per folyamatban léte alatt, hanem már korábban is jelentkeztek. E körben a bíróságnak legalább azt kellett volna vizsgálnia, hogy a felperes által

állított nem vagyoni hátrány mikor vált érvényesíthetővé, és hogy az elévülés megindulása szempontjából milyen időbeli tagolás indokolt.

[140] Nem vitatható, hogy egy elhúzódó jogvita pszichésen terhelő lehet. Ugyanakkor a kereset vitatása, az egyezség hiánya, a jogorvoslatok igénybevétele és a peres eljárások rendes menete jogszerű joggyakorlás, amely önmagában nem minősül jogellenes magatartásnak. Az ítélet nem állapít meg visszaélésszerű joggyakorlást, rosszhiszemű pervitelt vagy bármely olyan konkrét jogsértést az alperes részéről, amely a jogszerű joggyakorlást jogellenessé minősítené át.

[141] Az a következtetés, hogy a „folyamatos vita” kártérítési jogalapot képez, a jogvita kockázatát egyoldalúan az alperesre telepíti, és ezzel a kártérítési jogot a pervesztességtől független, kvázi szankciós eszközzé alakítja.

[142] A felperes saját ügyintézési kísérlete, levelezése, ügyvédek bevonása az ő döntése és magatartása; az eljárások többszöri megismétlése, a szakértői bizonyítás és a másodfokú ítékezés pedig az igazságszolgáltatás rendes menetéből fakad, és nem tulajdonítható az alperesnek. Az ítéletben nem kerül megjelölésre egyetlen olyan konkrét alperesi cselekedet vagy mulasztás, amely a felperes személyiségi jogait (jó hírnevét, magánéletét, emberi méltóságát stb.) megsértené.

[143] Az elsőfokú ítélet összemosza alperest (alperest) a tőle elkülönült jogalanyú települési Polgármesteri Hivatallal. Az építésügyi hatósági jogkört - a perrel érintett időszakban - nem az önkormányzat, hanem a jegyző, illetve a polgármesteri hivatal gyakorolta.

[144] A nem vagyoni kár megítéléséhez önmagában nem elégséges az, hogy a felperes lelki szenvedésről, stresszről, alvászavarról, pszichoszomatikus tünetekről számolt be.

[145] Bizonyítani kell – a Pp. 265. § (1) bekezdése alapján – az okot (konkrét, jogellenes, felróható magatartás), az okozatot (valós, bizonyított pszichés sérelem), a kettő közötti közvetlen okozati összefüggést. Ilyen bizonyítás a perben nem történt.

[146] A felperes életében a perrel párhuzamosan több olyan, önmagában is súlyos stresszor állt fenn (válás, családi veszteségek, egzisztenciális terhek, tartós nyugtatószedés), amelyek - az általános élettapasztalat és a pszichológiai szakmai ismeretek szerint is - alkalmasak szorongás, alvászavar és pszichoszomatikus tünetek kiváltására. E körülmények érdemi mérlegelése és az alternatív okok kizárása nélkül nem állapítható meg közvetlen okozati kapcsolat az alperes magatartása és a felperes pszichés állapota között.

[147] A pszichológus szakértő ezeket a tényezőket nem elemzi differenciáltan, nem vizsgálja, hogy milyen arányban járulhattak hozzá a leírt állapothoz, hanem a tüneteket kizárólag a peres eljárásokra vezeti vissza.

[148] Az elsőfokú ítélet a pszichológus szakvéleményt aggálytalannak minősítette, anélkül, hogy az alperes részletes, módszertani és tartalmi kifogásaira érdemben reagált volna. Ez nem felel meg a Pp. 316. § (1)-(3) bekezdéseiben foglalt, a szakvélemény aggályosságának vizsgálatára irányadó követelményeknek, másrészt sérti a Pp. 279. § (1) bekezdésében előírt okszerű bizonyítékértékelés követelményét.

[149] Az elsőfokú bíróság által megállapított nem vagyoni kártérítés összege nem felel meg a Pp. 279. § (1) bekezdése szerinti okszerű mérlegelés követelményének és sérti az rPtk. 355. § (4) bekezdésének feltételeit is, a nem vagyoni kártérítés mértékét a hasonló jellegű ügyekben folytatott bírói gyakorlathoz képest alaptalanul magas összegben határozta meg.

[150] szakértő4 nem igazságügyi szakértő, az Igazságügyi Nyilvántartó Rendszer névjegyzékében nem szerepel.

[151] Önmagában a vízügyi hatósági eljárás során keletkezett végzés, amely az önkormányzatot, mint építtetőt kötelezte a vízelvezető rendszer javítására, nem bizonyítja, hogy a vízelvezető rendszer hibája és a felperes ingatlanának vizesedése között okozati összefüggés áll fenn.

[152] A felperes az eljárás során nem bizonyította, hogy egy év volt a kiszáradási időszak, továbbá azt sem, hogy az ingatlanát részletekben helyreállította, amely 2020. június 7-én készült el. A felperes nyilatkozatát cáfolják az alperes 2023. május 29-i beadványának fényképfelvétel mellékletei. A fotókon látható, hogy a felperes ingatlana megviselt állapotban van.

[153] A felperes fellebbezési ellenkérelmében az alperes fellebbezésének alaptalanságát állította.

[154] Hangsúlyozta, hogy az alperes felróható magatartása megkezdésének időpontját az alperes által szerkesztett, a lakóknak címzett közleményekkel, valamint szakértői véleménnyel kétséget kizáróan bizonyította.

[155] Az alperes 2009. július 24-én a munkálatok - károkozó munkálatok - megkezdéséről tájékoztatta a településli lakosokat, így valótlannak állítja, hogy a munkálatokat 2010 januárjában kezdték meg.

[156] A perben hozzátéve, hogy 140 oldal műszaki megállapításokat tartalmazó anyag található, és valamennyi előzményi iratot feldolgozó és azokat ismerő igazságügyi szakértői vélemény áll rendelkezésre.

[157] Az ügyben egyetlen igazságügyi szakértői vélemény készült, melynek aggálytalanságához kétség sem férhet. Az alperes az elsőfokú eljárásban kísérletet sem tett arra vonatkozóan, hogy az igazságügyi szakértői véleményben írtakat megcáfolja, másik szakértő kirendelését nem is kérte. Ennek hiányában a perben rendelkezésre álló igazságügyi szakértői vélemény megállapításai a felmerült szakkérdés tekintetében nyilvánvalóan irányadóak, és az elsőfokú bíróság helyesen fogadta el ítéletében ennek megállapításait.

[158] Az alperes hivatkozik arra, hogy az elsőfokú bíróság ítélete nem vette figyelembe a felperesi ingatlan műszaki hiányosságait, szigetelési hibáit, 2006-2007-es vizesedéseit, továbbá az ingatlan a rétegvíz veszélyes jellegét, mert ezek állítása szerint önmagukban is alkalmasak lettek volna a felperesi károsodás előidézésére.

[159] Az alperes által a fellebbezésben hivatkozott műszaki hiányosságok, kivitelezési, karbantartási hibák nem kerültek bizonyításra, azokra vonatkozóan bizonyítás nem folyt, az ingatlanban nem voltak szigetelési hibái. Az e körben tett állításait az alperesnek kellett volna bizonyítania. Az aggálytalan szakértői vélemény nem tartalmaz a közrehatásokra vonatkozó adatot.

[160] A perben nem használható fel a szakértő5 Kft. műszaki véleménye, az a szakvéleményre vonatkozó elvárásoknak nem felel meg.

[161] tanú és tanú az alperes alkalmazottai, a szabálytalan kivitelezésben vezető szerepet töltöttek be, és egyértelműen érdekükben áll az alperes pernyertessége, így a nyilvánvalóan elfogult vallomásuk nem vehető figyelembe és nem tudja megcáfolni az aggálytalan szakvéleményt, az azt alátámasztó egyéb adatokat, amelyeket az elsőfokú bíróság egyenként és összességében helyesen értékelt a kivitelezés kezdő időpontja tekintetében.

[162] A szabálytalan kivitelezést megelőzően talajvízzel kapcsolatos probléma nem volt a felperes ingatlanában.

[163] A kivitelezés 2009 júniusában kezdődött, az szabálytalan volt, és a kivitelezés szabálytalanságát az alperes csak 2018-ban szüntette meg.

[164] Az alperes egyetlenegy beadványában sem hivatkozott a Pp. 316. § (1) bekezdés a)-d) pontjaiban írt okokra, arra, hogy a szakértői vélemény ezen okokból aggályos. Új szakértő kirendelését az alperes nem indítványozta, ezért a másodfokú eljárásban a szakértői vélemény aggályosságára már nem hivatkozhat, és a szakvélemény másodfokú eljárásban történő „felülbírálatára” irányuló fellebbezési kérelem sem terjeszthető elő, ezt kizárják a Pp. 369. §-ában írt szabályok.

[165] Az alperes a bekövetkezett kárért való felelősségét lényegében elismerte, hiszen az ikerház másik felét a saját költségén helyreállította, lakhatóvá tette.

[166] Az ingatlanárak Budapesten és így különösen településlében, és különösen a kerttel rendelkező ingatlanok vonatkozásában 2018-hoz képest is jelentősen megemelkedtek, a felperes ingatlanának 2022-es értékesítésekor elérték átlagban a 900.000 forint négyzetméter árat. A 93.000.000 forint vételár 400.000 forint/m² ingatlanárat jelent, azaz a piaci forgalmi érték felénél is kevesebbet. Mindez arra vezethető vissza, hogy az ingatlan alapvető károsodásai, szerkezeti hiányosságai, sérülései csak annyira voltak kijavíthatók a felperes által, hogy az ingatlan éppen lakhatóvá váljon. Az ingatlan valós forgalmi értéke - tekintettel arra is, hogy az ingatlanhoz földterület is tartozik - hibátlan állapotban legalább 160-180.000.000 forint között lett volna.

[167] A 93.000.000 forintos vételárból le kellett volna vonni a felperes által az ingatlan lakhatásának megteremtésére fordított összegeket, az időközi pénzromlás és időmúlás miatti ingatlan áremelkedést.

[168] Az elévülés vonatkozásában az rPtk. 360. § (1) bekezdése, 324. § (1) bekezdése és 327. § (1) bekezdése alkalmazása tekintetében jelenleg is a rPtk. hatályban léte alatt irányadó joggyakorlatot kell alkalmazni; az elévülés megszakadása vonatkozásában nem lehet tehát figyelmen kívül hagyni a GKT.72/1973. számú állásfoglalást, amely az elévülést megszakító írásbeli felszólítás tartalmára vonatkozóan adott részletes iránymutatást. A felperesnek az őt ért káreseménnyel kapcsolatban az ingóságaiban okozott károk megtérítésére vonatkozóan bejelentett igénye az összecszerűség meghatározása nélkül is megszakította az elévülést, az rPtk. 327. § (1) bekezdése szerinti írásbeli felszólítás alapján, így a felperesnek az ingóságaiban ért károk megtérítése iránti igénye nem évült el.

[169] A joggyakorlat korábban is egységes volt abban, hogy a tulajdonból eredő, az abból származó bevétel, illetőleg haszon elmaradása elmaradt jövedelemnek minősül. A felperes a perben bizonyította, hogy a károkozást megelőzően 300.000 forint haszna származott a tulajdonából, ugyanis ezen értékben került elszámolásra az ingatlanának használata.

[170] tanú3 tanú meghallgatásának módja jogszabályba ütközött, így az elsőfokú bíróság helyesen rekesztette ki vallomását a Pp. 627/B. § alapján.

[171] A felperes a nem vagyoni kártérítés iránti igénye jogalapját és annak mértékét bizonyította. Az alperes e körben is meg nem engedett módon hivatkozik a másodfokú eljárásban a pszichológus szakértői vélemény aggályosságára.

[172] A folyamatos károkozás esetén kizárt az elévülés, ugyanis nyugszik az elévülés az rPtk. 326. § (2) bekezdés alapján mindaddig, amíg az igényérvényesítésnek akadály van.

[173] Téves az alperes hivatkozása, hogy a felperes életében más stresszhelyzet is közrehatott az egészségügyi károsodása bekövetkezésében, ugyanis erre vonatkozó adat a perben nem merült fel.

[174] Az alperes fellebbezési ellenkérelmében a felperes fellebbezésének alaptalanságát állította.

[175] A felperes észrevételében megismételte a fellebbezésében és fellebbezési ellenkérelmében előadottakat, hangsúlyozva az elévülésre és káronszerzésre vonatkozó szabályok téves alkalmazását, a 2022-es évre vonatkozó forgalmi érték megállapítására irányuló bizonyítási indítvány jogsértő mellőzését, illetve azt, hogy okiratok bizonyítják, hogy a kivitelezés 2009. június 15-én kezdődött. A cég1 Kft. helyreállítási kötelezettségét az elsőfokú bíróság a hatályon kívül helyező végzésben foglalt utasítás ellenére nem vizsgálta.

[176] A felperes fellebbezése alaptalan, az alperes fellebbezése alapos.

[177] A Fővárosi Ítéltábla a fellebbezéseket a Pp. 376. § (1) bekezdés *a)* pontja alapján tárgyaláson bírálta el. A felülbírálat során a Pp. 380. §-ban megjelölt, az elsőfokú ítélet kötelező hatályon kívül helyezésére okot adó körülményt nem észlelt. A felülbírálati jogkörét a Pp. 370. § (1) bekezdésének megfelelően a fellebbezési kérelmek és ellenkérelmek korlátai között gyakorolta. Az elsőfokú ítéletnek jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt.

[178] A felperes fellebbezése és az alperes elsődleges jogorvoslati kérelme az érdemi döntés megváltoztatására irányult, érveik a bizonyítás hiányosságára vonatkoztak, azok a bizonyítás okszerűségét, a tények minősítését és az elsőfokú bíróság által levont jogkövetkeztetéseket támadták [a Pp. 369. § (3) bekezdés *a)* és *c)* pontja].

[179] Az alperes másodlagos, hatályon kívül helyezést célzó fellebbezése a nem vagyoni kártérítésre vonatkozó rendelkezések körében ugyanezen érveken alapult, ezek az érvek az elsőfokú bíróság anyagi pervezetésével függtek össze. A pervezetés alperes által állított hiányosságai - szükség esetén - azonban a másodfokú eljárásban is orvosolhatóak lettek volna, ezért a Pp. 384. § (2) bekezdés *b)* pontjában foglalt okból nincs helye az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésének.

[180] A Pp. 384. § (1) bekezdése szerint az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére önmagában nem szolgálhat alapul az, hogy a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság anyagi pervezetésével nem ért egyet. Kizárólag ezen okból a felek sem kérhetik az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését. Tekintettel arra, hogy az alperes által állított eljárási szabálysértések – megvalósulásuk esetén is – az elsőfokú bíróság anyagi pervezetését érintik, hatályon kívül helyezésnek a Pp. 381. §-a alapján sem volt helye.

[181] Az érdemi felülbírálat eredménye az, hogy az elsőfokú bíróság a tényállást a jogvita eldöntéséhez szükséges mértékben feltárta, a megállapított tényekből azonban részben téves jogi következtetésre jutott.

[182] A Fővárosi Ítéltábla hangsúlyozza, hogy a kártérítés rPtk. 339. § (1) bekezdés szerinti feltételeinek fennállását: a károkozó magatartást, a kárt és a kettő közötti okozati összefüggést, valamint a kár mértékét is a felperesnek kellett bizonyítania a Pp. 265. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően. Ezen három elem bármelyikének hiánya esetén a kártérítési felelősség megállapításának nincs helye.

[183] A Fővárosi Ítéltábla az 1.Pf.20.050/2024/10. számú hatályon kívül helyező végzésében az elsőfokú bíróság számára az anyagi pervezetés keretében annak tisztázását írta elő, hogy a felperes ingatlana már a csapadékvíz-elvezető rendszer kiépítése előtt is károsodott, vizesedett-e, ténylegesen mikortól, milyen okból és hogyan keletkeztek az ingatlanban károk.

[184] A jogvita elbírálásának ez a kiindulópontja, lényegi kérdése, hiszen a felperes olyan időponthoz köti az ingatlana károsodását, amikor az alperes állítása szerint az adott területen a kivitelezési munkák még nem is folytak.

[185] Az elsőfokú bíróság a megismételt eljárásban 2024. december 5-én megtartott tárgyaláson tájékoztatta a felperest, hogy a hatályon kívül helyező végzés 185-187. bekezdései alapján bizonyítandó tény, hogy ténylegesen mikor kezdődött az építkezés a

felperes ingatlanát érintően, mert a szakértő5 Kft. 2017 februárjában készített véleménye tényként rögzíti és nem vitatott peradatként értékelendő a 2010. január 26-i kezdés, ezzel szemben a korábbi ítéletek 2009 októberét tekintették irányadónak. Felhívta a felperest, hogy tegye meg a perfelvételi nyilatkozatát a Pp. 183. § (6) bekezdés terhével a tárgyaláson.

[186] A felperes a felhívásra a közjegyzői eljárásban kirendelt szakértők (szakértő8 és szakértő6) meghallgatását kérte ezen ténykérdésre.

[187] Annak megállapítása, hogy a kárt az alperes tevése vagy mulasztása okozta az adott esetben annak bizonyítását tette szükségessé, hogy az ingatlan károsodása felperes által állított bekövetkezésekor (2009 októbere) az alperes olyan területen végzett kivitelezési munkálatokat, amelyekkel okozati összefüggésben – a lezúduló nagy mennyiségű és nem megfelelően elvezetett csapadék hatására – a felperes ingatlanában a felperes által megjelölt időpontban (2009 októbere) kár keletkezett, károsodási folyamat indult meg.

[188] Ez olyan ténykérdés, amely a szakvélemény megállapításait is döntően befolyásolja, annak bizonyítása azonban nem a szakértő kompetenciájába tartozik, különleges szakértelmet nem igényel. Annak tisztázása a szakértői vizsgálatot meg kell, hogy előzze, tekintettel arra, hogy a szakértőnek szakkérdésben a véleményét bizonyított és nem feltételezéseken alapuló tények alapján kell megadnia. A jogilag jelentős tények megállapítása, beazonosítása a bíróság feladata, ezen megállapított, bizonyított jogi tények adhatják a különleges szakértelmet igénylő tények megállapítására kirendelt szakértő vizsgálatának alapját.

[189] Az építési munkálatok felperes ingatlanát érintő területen való megkezdésének, végzésnek az időpontja, időtartama a peradatok alapján kétséget kizáróan nem bizonyított, az azonban bizonyosan nem 2009 októbere. A munkálatok megkezdésének időpontja, végzésnek az időtartama megállapítása nem szakkérdés, a tényállás megállapítása – a bizonyított tények alapján – a bíróság feladata.

[190] A peradatok szerint a kiadvány nevű település1i, önkormányzati kiadvány 2009. július 24-én megjelent számában az alperes a kerület lakosait arról tájékoztatta, hogy városrészl városrészl2i részén csapadékvíz-elvezető infrastruktúra épül összesen 9,6 km hosszúságban. A beruházás a árok4 árok, út2, út1, utca3, utca4, utca5, utca1 utca, utca6, utca7 területeket érinti. A munkálatok 2009. július 1-jén kezdődtek és várhatóan június 30-án érnek véget.

[191] A kiadvány 2009. november 30-i száma arról tájékoztatta a lakosságot, hogy a munkálatok a félidejükhöz érkeztek, 2009. július 15-én kezdődtek és 2010. július 30-án érnek véget.

[192] A szakértő5 Kft. véleményében rögzített tények szerint a utca1 és utca2 utcákban (amelyekben végzett munkálatok a felperes ingatlanát érinthették a csapadékvíz elvezetését illetően a szakvélemény megállapításai szerint) a munkák csak 2010. január végétől folytak: 2010. január 26-án történt meg a földutak helyszíni kitűzése; 2010. április 29-től kezdődött a utca1 utca keleti szegélyének és folyókájának építése; 2010. június 19-től kezdődött a utca2 utcai keleti szegély és folyóka építése; a kivitelezést 2010. július 16-án fejezték be.

[193] Az alperes a perben következetesen vitatta, hogy a munkálatokkal összefüggésben következett be a felperes ingatlanának károsodása és azt is, hogy az adott területen a kivitelezési munkák 2009 októberében folytak volna. Álláspontja alátámasztására csatolta a szakértő5 Kft. által 2017 februárjában készített szakvéleményt, amely álláspontja szerint azt a tényt is bizonyítja, hogy a felperes ingatlanának környékén a munkálatok mikor kezdődtek.

[194] Az ítéltábla hangsúlyozza, hogy ezt a véleményt nem szakvéleményként vette figyelembe (erre a Pp. szakértők alkalmazására vonatkozó szabályai alapján nincs is lehetőség), hanem az alperesnek a felperes tényelőadását vitató, azt cáfoló előadásaként. Ezt

az előadást alátámasztja tanú1 (a beruházás műszaki ellenőre) tanúvallomása is, amely szerint a beruházást a felperes ingatlanától távolabb eső részen kezdték meg, a csőhálózat kiépítéssel, a fő útvonalakkal. (31.P.22.667/2022/18. számú jegyzőkönyv 8. oldal)

[195] személy – a felperes ingatlana felletti ingatlan tulajdonosa – fiának nyilatkozata szerint (amelyet a felperes csatolt) 2010-ben, abban az időpontban, amikor a bal ikerfél ingatlan megroppant, az ő ingatlanukba a víz folyamatosan befolyt, és a kertben óriási árkok, közöttük több 1.5 méteres hosszanti repedés keletkezett. Ebben az időben a utca1 és a utca2 utcában vízelvezetési és útépitési munkák folytak, a házukban és a kertben 1.5 millió forintos kár keletkezett az esőzések hatására.

[196] A felperes 2009. október 12-én bejelentést tett a településli polgármesteri hivatal műszaki osztályához, amelyben azt állította, hogy az ingatlana vizesedni kezdett, először a földszinti nappali padlóburkolatán, később a bútorokon és a falakon is gombák jelentek meg.

[197] 2009 novemberében a felperes a vizesedés okozta kárát rögzítő fényképfelvételt küldött a műszaki osztálynak. A polgármesteri hivatal alkalmazottja megtekintette a felperes ingatlanát, annak állapotáról fotókat készített, azt is látta, hogy a falak megrepedtek.

[198] A felperes a károsodás okának megállapítására 2010 áprilisában szakértőt is felkért, aki a tartós nedvességhatás okának a hibás járdaszigetelést tartotta.

[199] A közjegyzői eljárásban kirendelt szakértők véleménye 2018. december 15-én készült, a munkálatok tényleges ütemezése és megvalósítása tekintetében konkrét tényadatokat nem tartalmaz, a szakértő5 Kft. véleményére ugyan hivatkozik, de annak az építkezés ütemére vonatkozó tényadatait figyelmen kívül hagyja. A szakértők a helyszínt a 2009 októberi, illetve a kivitelzési állapotában értelemszerűen nem vizsgálhatták, a utca1 és utca2 utcák állapota, az, hogy azokban 2009 nyarától, illetve októberében a felperes ingatlanának károsodásával okozati összefüggésbe hozható munkálatok folytak okiratokkal, fényképfelvételekkel nem dokumentált.

[200] Az adott esetben a bizonyított tények szerint a 9,6 km hosszú szakaszon belül 2009 októberében a felperes ingatlanát nem érintő szakaszon folytak a munkák.

[201] szakértő8 és szakértő6 szakértők a meghallgatásuk során is feltételezésekbe bocsátkoztak, előadásuk azonban a munkálatok megkezdésének, végzésnek az időpontjára vonatkozó jogilag jelentős tények bizonyítására nem alkalmas, ezen tények bizonyítása, megállapítása nem szakkérdés, hanem a megalapozott szakvélemény adásához szükséges, de a felperes által bizonyítandó tény.

[202] A károsodás kezdő időpontját a felperes 2009 októberére tette, így a kártérítési felelősség megállapíthatóságához azt kellett volna bizonyítania, hogy a munkálatok ebben az időszakban az ingatlanát érintő területen folytak, erre azonban – a Pp. 265. § (1) bekezdésében foglaltak ellenére – nem került sor, a bizonyítatlanság terhé a felperesnek kell viselnie.

[203] Az adott esetben – az elsőfokú bíróság által rögzítettekkel ellentétben – nem arról van szó, hogy a felperes által megjelölt időpontban, ha nem is a felperes ingatlana előtt, de olyan utcában, utcarészben folytak a munkák, amelyek a felperes ingatlanát érintően a vízelvezetést befolyásolták. A bizonyított tények szerint a 9,6 km-es szakaszon belül a kivitelzés 2009 októberében a felperes ingatlanát nem érintő részen, attól távolabbi utcákban folyt. A bizonyított tények alapján a felperes által állított, 2009 októbertől kezdődő károsodás és az alperes magatartása közötti okozati összefüggés nem állapítható meg, ennek hiányában pedig a kártérítés egyik feltétele hiányzik.

[204] Iratellenes az elsőfokú ítélet 16. bekezdésében rögzített tényállás, amely szerint a talaj vízelvezető rétegében a felperes ingatlana feletti területen 2009 októberében az alperes beruházása miatt történt változás. Ezt a tényállási részt ezért a másodfokú bíróság mellőzte.

[205] A felperes az ingatlannal kapcsolatban kárként a szakértő¹² igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő által megállapított értékcsökkenést érvényesítette, annak összegét a szakvéleményben 2018 májusára meghatározott 41.250.000 forintban és kamataiban határozta meg. A fellebbezésében az alperest ugyanezen összeg megfizetésére kérte kötelezni.

[206] Az elsőfokú bíróság a káronszerzés tilalma okán tartotta megalapozatlannak a felperes keresetét, kifejtve, hogy a felperes az ingatlanát helyreállította, majd ezt követően, 2022-ben 93.000.000 forintért értékesítette, ami által a vagyoni érdekséreleme megszűnt, hiszen a szakértő által megjelölt (károsodás nélküli) 82.000.000 forintos forgalmi értéket 11.000.000 forinttal meghaladó áron adta el az ingatlant.

[207] A felperes keresetében foglaltak alapján az elsőfokú bíróságnak azt kellett volna vizsgálnia, hogy a felperes az ingatlan adott áron való értékesítésével hozzájutott-e az értékcsökkenés címén érvényesített 41.500.000 forinthez és kamataihoz a saját vagyona terhére eszközölt ráfordításokat is figyelembe véve.

[208] Ehhez – szükség esetén a felekétől eltérő jogi álláspontja folytán anyagi pervezetést végezve – a felperest fel kellett volna hívnia annak részletes előadására és bizonyítására, hogy az ingatlan rendbetételére milyen összeget fordított és ennek alapján kellett volna állást foglalnia arról, hogy a 93.000.000 forintért való értékesítés folytán tényleges kára keletkezett-e, illetve jogalap nélkül gazdagodott-e.

[209] A Ptk. talaján kialakult joggyakorlat a teljes kártérítés elvét követi, vagyis a károsultat olyan – és nem kedvezőbb – helyzetbe kell hozni, amilyenben a károkozás nélkül lenne. Ennek érdekében a károkozás folytán előálló vagyongyarapodást – amit akár költségmegtakarítás is előidézhet – a kártérítés összegéből le kell vonni, ezzel érvényesíti a bírói gyakorlat a káronszerzés tilalmát, így kerülhető el a károsult jogalap nélküli gazdagodása. Ahhoz azonban, hogy az előnyök levonásra kerülhessenek, bizonyos feltételek szükségesek, ezért az eset e szempontból releváns körülményeinek vizsgálata indokolt. Szükséges, hogy a károkozás és az előnyök között okozati összefüggés álljon fenn, de még ebben az esetben sem kell levonni az előnyöket, ha az eset körülményeire tekintettel az nem indokolt. Annak eldöntésénél, hogy melyek azok az előnyök, amelyek esetében a káronszerzés tilalma folytán a levonást eszközölni kell, a kiindulási pont az, hogy a káronszerzés tilalmát – többek között – a jogalap nélküli gazdagodás szabályából vezethetjük le. Az egyes esetsoportokat illetően széles körű bírói gyakorlat alakult ki, a bíróságok több körülmény, szempont értékelése, az egyedi eset sajátosságainak vizsgálata alapján döntenek a főszabály részleges, vagy teljes alkalmazásáról, illetőleg mellőzéséről (a Kúria Pfv.20436/2020/4. számú ítélete).

[210] A káronszerzés tilalmának alkalmazásakor figyelembe vett szempontok az elsőfokú ítéletből nem állapíthatók meg. Az elsőfokú bíróság által hivatkozott Pfv.20.191/2023/7. számú (megjelent: BH2024. 84. számon) ítéletben irányadó tényállástól jelen ügy tényállása alapvetően különbözik, a Kúria ítéletében kifejtett jogértelmezés jelen perben nem irányadó.

[211] Az adott esetben a felperes az ingatlant saját vagyona terhére helyreállította, azon – előadása szerint – 40.000.000 forintos beruházást eszközölt, a 93.000.000 forintos áron való eladás ennek tudható be.

[212] A felperes tehát az állított értékcsökkenést a saját vagyona terhére küszöbölte ki, a 2018-as évre megállapított (károsodás nélküli) forgalmi értékhez képest magasabb áron

történő értékesítés a vagyoni érdeksérelmét – a rendelkezésre álló peradatok szerint – nem szüntette meg, a vagyoni érdeksérelm mértéke azonban bizonyítatlan maradt.

[213] A felperes hivatkozásával ellentétben ugyanakkor szakértő¹² szakvéleménye felhasználható volt. A felperes a kártérítési igényét ennek alapján határozta meg, ezen összegre való jogosultság tekintetében kellett a bíróságnak állást foglalnia. Mindennek azonban az okozati összefüggés bizonyítottságának hiányában nincs jelentősége.

[214] A Pp. 51. § szerinti téves perlés a felperes alperessel szembeni anyagi jogi (passzív) perbeli legitimációjának hiányát, vagyis azt jelenti, hogy a felperes az igényét nem az anyagi jogi szabályokból kikövetkeztethető személlyel szemben érvényesíti. A perbeli legitimáció hiányáról a bíróság csak az érdemi határozatában foglalhat állást, ezért nem tájékoztathatja a felperest, hogy olyan alperest perel, akivel szemben az igény nem érvényesíthető. Mivel a felperes az alperes védekezése ellenére a keresetet az önkormányzattal szemben tartotta fenn, a cégl Kft. kárért való felelőssége nem volt vizsgálható.

[215] Az elsőfokú bíróság helyesen foglalt állást abban, hogy az ingókban bekövetkezett károk tekintetében a felperes igénye 2014. október 12-én elévült [rPtk. 324. § (1) bekezdés].

[216] Az rPtk. 360. § (1) bekezdése alapján a kártérítés a károsodás bekövetkezésekor nyomban esedékes. A kár a felperes állítása szerint 2009 októberében bekövetkezett, ingóságainak károsodását 2009. október 12-én be is jelentette az alperesnek, illetve a polgármesteri hivatal műszaki irodájának.

[217] A folyamatos károkozás az ingóságok vonatkozásában nem állapítható meg, megalapozatlan a felperes azon hivatkozása, hogy a folyamatos károkozás azért áll fenn, mert az ingóságait nem tudta máshol elhelyezni.

[218] Az rPtk. 340. § (1) bekezdése szerint a károsult a kár elhárítása, illetőleg csökkentése érdekében úgy köteles eljárni, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható. Nem kell megtéríteni a kárnak azt a részét, amely abból származott, hogy a károsult a kötelezettségének nem tett eleget.

[219] Az elévülést az adott esetben a felperes által az alperesnek küldött levelek nem szakították meg [rPtk. 327. § (1) bekezdés a) pont], a felperes az elévülést megszakító cselekményt nem bizonyított.

[220] Az rPtk. 327. § (1) bekezdése szerint a követelés teljesítésére irányuló írásbeli felszólítás megszakítja az elévülést, de a törvény nem szabályozza az írásbeli felszólítás tartalmi követelményeit. A bírósági gyakorlat alapjául szolgáló GKT 72/1973. számú állásfoglalás szerint elegendő, ha a felszólítás olyan adatokat tartalmaz, amelyek alapján a kötelezett azonosítani tudja a vele szemben támasztott követelést: meg tudja állapítani, hogy milyen jogviszonyból, illetve tényállásból származó, milyen követelésről van szó; nincs szükség a jog szabatos meghatározására, valamint a követelés összegének pontos megjelölésére (BH1978. 530.). Az írásbeli felszólítás akkor is megszakítja az elévülést, ha a jogosult abban tévedésből nem helyes jogra hivatkozik (BH1988. 456.).

[221] Az írásbeli felszólítás alkalmas az elévülés megszakítására, ha a kötelezett tisztában van azzal, hogy a jogosult mi miatt, milyen igényt kíván vele szemben érvényesíteni (Kúria Mfv.10716/2011/4., megjelent BH2013. 7. 304.). Az írásbeli felszólítás minimális tartalmi kelléke a követelést megalapozó tényállás és az alapul szolgáló jogviszony megjelölése, valamint a jogosult azon akaratának kifejezésre juttatása, hogy követelését érvényesíteni kívánja (Kúria Pfv.20039/2012/3., megjelent BH2014. 106.; Kúria Pfv.20655/2019/6.). Az írásbeli felszólítás megszakítja az elévülést, ha a kötelezett írásban értesül arról, hogy a jogosult igényt tart követelése kiegyenlítésére, azt érvényesíteni kívánja,

és a kötelezett azonosítani tudja a vele szemben támasztott követelést (Kúria Pfv.21052/2017/5., Pfv.20330/2015/4.).

[222] Az elévülés megszakítására az olyan írásbeli felszólítás alkalmas, amely kellően konkrét és egyértelműen beazonosítható módon tartalmazza az érvényesíteni kívánt igényt, nem csak általánosságban, figyelemmel arra is, hogy az írásbeli felszólítás időpontjában a jogosultnak milyen adatok álltak rendelkezésére {Kúria Pfv.20162/2018/4. [37]}. Az írásbeli felszólítás alapján beazonosíthatónak kell lennie a felek közötti jogviszonynak, az abból eredeztetett fizetési kötelezettségnek és annak felszólításkoriösszegezésének, valamint egyértelmű akaratkifejezést kell tartalmaznia az igény érvényesítésére (Kúria Pfv.20216/2021/4., a Kúria Pfv.20948/2021/3. számú ítéletének 40. bekezdése).

[223] A 2011. október 17-i levél kizárólag az ingatlanban bekövetkezett károkat említi, az abban bekövetkezett kár megtérítésére szólítja fel az alperest.

[224] A 2019. szeptember 24-i levél alapján a fizetési kötelezettség, annak felszólításkoriösszegezésa az ingók tekintetében nem állapítható meg, és nem tartalmaz egyértelmű akaratkifejezést sem az igény érvényesítésére.

[225] A 2014. április 28-i levél szerint a felperesnek az ingatlanban bekövetkezett káron kívül jelentős egyéb vagyoni és nem vagyoni kára keletkezett, ugyanakkor az irat az ingóságokban bekövetkezett károkat nem nevesíti, e körben az igényt konkrétan, beazonosítható módon nem tartalmazza.

[226] Az elévülési idő elteltét követően küldött levél (2016. január 7.) az elévülés megszakítására nyilvánvalóan nem alkalmas.

[227] Az elmaradt haszon tekintetében egyetértett az ítéltábla az elsőfokú bíróság azon megállapításával, miszerint a felperes nem bizonyította, hogy az ingatlanát korábban ténylegesen bérbe adta, illetve a jövőben bizonyosan bérbe adta volna. Ezt az, hogy az apja gondozónője a gondozás idején az ingatlanban lakott és nem fizetett bérleti díjat, mert azt a gondozási díjba betudták, továbbá az ingatlan kedvező elhelyezkedése nem bizonyítja.

[228] Az elmaradt haszon az a vagyoni előny, amely károkozás hiányában kétségtelenül bekövetkezett volna, és amelyet reális, konkrétan igazolható és ellenőrizhető adatok támasztanak alá. Az elmaradt vagyoni előnynek dokumentált adatokon kell nyugodnia, azt önmagában a szakértő azon megállapítása, hogy milyen összegért adhatta volna bérbe a felperes az ingatlant – a tényleges bérlésre, illetve a bérbeadásra és bérlésre vonatkozó konkrét szándék bizonyítása hiányában – nem bizonyítja.

[229] Az rPtk. 355. § (4) bekezdése szerint kártérítés címén a károkozó körülmény folytán a károsult vagyonában beállott értékcsökkenést és az elmaradt vagyoni előnyt, továbbá azt a kárpótlást vagy költséget kell megtéríteni, amely a károsultat ért vagyoni és nem vagyoni hátrány csökkentéséhez vagy kiküszöböléséhez szükséges.

[230] A rPtk. 339. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel a nem vagyoni kártérítés iránti igény megalapozottságának is feltétele az alperes jogellenes magatartásának, illetve annak bizonyítása, hogy a nem vagyoni kár ezen magatartással okozati összefüggésben következett be.

[231] Az alperes magatartása és a felperes ingatlanában bekövetkezett kár közötti okozati összefüggés – a korábban ismertettek szerint – nem állapítható meg. A felperes a nem vagyoni kártérítés iránti igényét túlnyomó részt azonban nem is erre, hanem arra alapította, hogy a károsodás bekövetkezését követően az alperessel való viták folyamatosak voltak, a pszichés hátrányokat a kártérítési igény alperessel szembeni érvényesítésének elhúzódása, a több mint 10 éve folyó peren kívüli és peres eljárások okozták.

[232] Az igazságügyi pszichológus szakértő véleménye szerint a felperesnél az elhúzódo eljárások pszichés hátrányt okoztak, amely abban áll, hogy ezek az eljárások, negatív hatást gyakoroltak a felperes mindennapi életére, társas kapcsolataira, bővülő családjával kapcsolatos jövőképe megvalósítására; fokozott szorongás, meglassúbbodott pszichomotorium és pszichoszomatikus tünetképek alakultak ki nála; szórványosan poszttraumatikus stresszreakciókra utaló személyiségjegyek (alvási panaszok, akaratlagos emlékezeti működéssel összefüggő nehézségek) mutatkoznak.

[233] A jogellenesség polgári jogilag a polgári jogi normának a megsértése. A jogellenesség minden polgári jogi felelősségnek szükségképpen eleme, amelynek hiányában felelősség nincs; a jogellenesség hiányában tanúsított magatartás is eredményezhet kárt, illetve vagyonsökkenést, amelynek jogi következményei vannak, de az ilyen magatartásokat nem az rPtk. 339. § szerint kell elbírálni.

[234] Azzal, hogy a felperes igényét az alperes nem ismerte el, vitatta, a peres eljárásban védekezett, az ítéletekkel szemben fellebbezést terjesztett elő nem tanúsított jogellenes magatartást. Az elsőfokú bíróság az alperes magatartásával okozati összefüggésben állónak értékelte a felperes pszichés tüneteit, a jogszabályi feltétel ugyanakkor nem a magatartással, hanem a jogellenes, károkozó magatartással való okozati összefüggés fennállása.

[235] Az eljárások hossza, ismétlődése, az, hogy a felperes az ügyei intézésének milyen formáját választotta, nem az alperes magatartása vagy mulasztása, az elsőfokú bíróság a kártérítési felelősséget megalapozó jogellenes magatartást az alperes részéről nem azonosított e körben; az eljárások elhúzóadásának alperes magatartásaként értékelése a logika szabályainak ellentmond.

[236] Jogellenes magatartás és okozati összefüggés hiányában pedig a nem vagyoni kár megtérítése iránti kereset sem alapos.

[237] tanú3 tanúvallomásának mellőzése a Pp. 627/B. §-ából nem vezethető le. A peradatok szerint a bíróság a tanú meghallgatását egyszerűsített telekommunikációs jelenlét útján folytatta le; a meghallgatás elején rögzítette, hogy a tanú az eljárási jogai gyakorlásában nincs akadályozva. Az elsőfokú bíróság a tanút meghallgatta, a meghallgatás során a Pp. 627/B. § (2) bekezdésében rögzített garanciális szabályok sérelmét nem észlelte, az eljárási cselekményt nem szakította meg, a szabályszerűség helyreállítása iránt nem intézkedett.

[238] A Pp. 627/B. §-a nem teszi lehetővé a vallomás utólagos kirekesztését az eljárási cselekmény szabálytalanságának utólagos megállapítása folytán. Mindennek az ügy érdemi elbírálása szempontjából nincs jelentősége, az alperes által előlegezett 50.000 forint tolmácsdíj tekintetében ugyanakkor igen.

[239] Mindezekre figyelemmel az ítéltábla az elsőfokú ítéletet – a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján – részben megváltoztatta és a keresetet teljes egészében elutasította.

[240] Az alperes a másodfokú döntés eredményeként az elsőfokú eljárásban is teljes pernyertes, a perköltség viseléséről a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján kellett határozni.

[241] Az alperes jogi képviselője munkadíjának összege a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja alapján – az áfafizetési kötelezettség figyelembevételével – 2.520.290 forint, amihez hozzá kell adni a hatályon kívül helyező végzésekben a másodfokú bíróság által az alperes vonatkozásában meghatározott 1.270.000 és 1.410.646 forintot. Az alperest mindezek alapján a jogi képviselője munkadíjában jelentkező perköltségként az elsőfokú eljárásban összesen 5.200.936 forint illeti meg. 240.000 forint szakértői díjat az alperes előlegezett, a felperes – pervesztessége folytán – ezt az összeget is köteles részére megfizetni.

[242] A tolmács díját szintén az alperes előlegezte, a tolmács részére kiutalt 71.120 forint költséget is a felperesnek kell viselnie. A felperes mindezek alapján az alperes részére 5.512.056 forint elsőfokú perköltség megfizetésére köteles, az ítéltábla a felperes fizetési kötelezettségét ezen összegre felemelte.

[243] A pervesztessége folytán a felperes köteles viselni a tárgyi illetékeljegyzési jog folytán meg nem fizetett, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 39. § (1) bekezdése, 42. § (1) bekezdés *a)* pontja és 46. § (1) bekezdése alapján számított 1.500.000 forint kereseti és 2.500.000 forint fellebbezési illetéket is, utóbbiról is az elsőfokú eljárásban kellett határozni.

[244] A felperes fellebbezése eredménytelen, az alperes fellebbezése eredményes, a felperes a másodfokú eljárásban is pervesztés. Az alperest a másodfokú bíróság a Pp. 364. §-a szerint irányadó Pp. 81. § (1) és (5) bekezdése, valamint 83. § (1) bekezdése alapján kötelezte a felperes részére ügyvédi munkadíjban jelentkező másodfokú perköltség megfizetésére.

[245] Az ügyvédi munkadíj összegét a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi és kamarai jogtanácsosi költségről szóló 17/2024. (XII. 9.) IM rendelet 3. § (1) bekezdés *a)* és *b)* pontjai alapján – az áfafizetési kötelezettség figyelembevételével – állapította meg. A felszámítás a Pp. 81. § (2) bekezdésében foglaltaknak megfelel, az alperes az ügyvédi munkadíjat jogszabályi rendelkezésre utalással számította fel.

Budapest, 2026. június 11.

Dr. Kovács Helga s.k.
a tanács elnöke

Dr. Kovács Éva s.k.
előadó bíró

Dr. Stecbauer Anita s.k.
bíró