

...

Fővárosi Ítéltábla

Az ügy száma: 6.Pf.20.113/2025/6.

A felperesek:

Felperes1 I. rendű

Cím1

Felperes2 II. rendű

Cím1

Felperes3 III. rendű

Cím1

Felperes4 IV. rendű

Cím1

Felperes5 V. rendű

Cím1

A felperes képviselője:

Dr. Bárdos Péter Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Bárdos Péter ügyvéd) az I-V. rendű felperesek képviselőjében

ügyvéd címe1.

Az alperesek:

Alperes1 I. rendű

Cím2

Alperes2 II. rendű

alp.címe1.

Az alperesek képviselője:

dr. Kéring Szabolcs ügyvéd az I. rendű alperes képviselőjében

jogi képviselő2 címe

Kaló Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Kulcsár Gábor ügyvéd) a II. rendű alperes képviselőjében

jogi képviselő3 címe

A per tárgya: kártérítés és sérelemdíj

Az elsőfokú bíróság: Budapest Környéki Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat száma: 2.P.20.024/2022/58.

A fellebbezést benyújtó fél: I-V. rendű felperes (59. sorszámú fellebbezés)

Ítélet

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az I. rendű felperest, hogy 182.000 (száznolcvankétezer) forint, a II-V. rendű felpereseket, hogy személyenként 18.000 (tizennyolcezer) forint másodfokú perköltséget 15 napon belül fizessenek meg az I. rendű alperesnek.

Kötelezi az I. rendű felperest, hogy 91.000 (kilencvenegyezer) forint, a II-V. rendű felpereseket, hogy személyenként 9.000 (kilencezer) forint másodfokú perköltséget 15 napon belül fizessenek meg a II. rendű alperesnek.

A meg nem fizetett 2.500.000 (kétmillió-ötszázezer) forint fellebbezési illetékből az I. rendű felperes 1.795.000 (egymillió-hétszázkilencvenötezer) forintot, a II-V. rendű felperesek személyenként 176.250 (százhetvenhatezer-kétszázötven) forintot kötelesek megfizetni az államnak az ítélet jogerőre emelkedésétől számított 60 napon belül, a Nemzeti Adó- és Vámhivatal 10032000-01070044-09060018 illetékbevételi számlájára történő átutalással.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

[1] Az ingatlan-nyilvántartásban cím19 alatt nyilvántartott, természetben a Cím1 szám alatti, „kivett 2 lakóház, udvar” megnevezésű ingatlan 2024-től az I. és a II. rendű felperesek 30/100 - 70/100 arányú tulajdonában van. A III., a IV. és az V. rendű felperesek az I. és a II. rendű felperesek gyermekei.

[2] Az ingatlan a '1' számú főútvonaltól 25-30 méterre, a '2' számú HÉV sínpárjától kb. 40 méterre fekszik. Közvetlen környezetében szolárium, klímaszervíz, gumi- és fékszervíz, elektronikai hulladéklerakó, valamint a kórház neve Kórház található. Az ingatlanon álló épület felperesek által használt részének négy függönnyel és redőnnyel rendelkező ablaka az út neve útra néz.

[3] Az ingatlan-nyilvántartásban helységnév20 belterület hrsz/A hrsz. és hrsz hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a ir.szám helységnév20, cím21. szám alatti, „üzletház” és „kivett, beépített terület” megnevezésű és „településközponti vegyes terület” besorolású ingatlan 1/1 arányú tulajdonosa 2017-től az I. rendű alperes. A hrsz hrsz-ú ingatlanon áll a kórház neve Kórházzal szomszédos üzletház, továbbá az ahhoz tartozó 233 férőhelyes parkoló.

[4] Az I. rendű alperes tulajdonában álló üzletházat a cég neve Kft. (a továbbiakban cég neve Kft.) építette, aki a jogerős használatba vételi engedélyt 2017. november 15. napján

kapta meg. A cég neve Kft. 2017. december 5. napján eladta az üzletházat az I. rendű alperesnek. A cég neve Kft. 2017. április 4. napján településrendezési szerződést kötött helységnév²⁰ Város Önkormányzatával, amelyben kötelezettséget vállalt a bevásárlóközpont megközelíthetősége érdekében a '1' számú főút – út neve út háromszínű jelzőlámpás csomópont kiépítésére és forgalomba helyezésére, és ezzel kapcsolatban az út neve út járda szintjének a megemelésére.

[5] Az üzletház parkolójába két helyen lehet behajtani: az egyik behajtási lehetőség a '1' számú főútról település felől helységnév²³ra beérkezve, közvetlenül a helységnév²⁰ települést jelző KRESZ táblánál jobbra kisívbén lehajtva, a másik behajtási lehetőség pedig az út neve út felől van. Kihajtási lehetőség kizárólag egy helyen található a parkolóból, az út neve útra. Az üzletház parkolója és a mellette található kórház neve Kórház parkolója között nincs átjárás, illetve összeköttetés. A parkoló mindkét bejáratánál egy figyelmeztető tábla került elhelyezésre, melynek értelmében a parkolót kizárólag a vásárlók használhatják.

[6] A parkoló fent ismertetett kialakítása folytán az út neve út forgalma a felperesek által lakott ingatlan előtt jelentősen megnőtt. A '1' számú¹ főút – út neve út kereszteződésben álló lámpánál várakozó kocsisor esetenként a felperesi ingatlanig torlódik fel.

[7] A cég² Kft. mint megbízó és a II. rendű alperes mint üzemeltető 2017. november 16. napján üzemeltetési szerződést kötöttek a jelenleg az I. rendű alperes tulajdonában álló üzletház műszaki-karbantartási feladatainak az ellátására.

[8] A felperesek a módosított keresetükben azt kérték, hogy a bíróság egyetemlegesen kötelezze az alpereseket arra, hogy fizessenek meg az I. rendű felperesnek 31.101.000 forint kártérítést, valamint az I.-V. rendű felpereseknek személyenként 3.000.000 forint sérelemdíjat, továbbá a kártérítés után 2017. november 28. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű késedelmi kamatot.

[9] Előadták, hogy az üzletház létesítését megelőzően lakókörnyezetük kifejezetten nyugodt, csendes, fás-parkos, jó levegőjű, zöld környék volt. Előadták továbbá, hogy az I. rendű alperes által létesített, és az I. és a II. rendű alperesek által hasznosított üzletház parkolóját csak az út neve utca felé lehet elhagyni, onnan pedig közvetlenül a felperesek ingatlana előtt létesített lámpás kereszteződésben lehet a '1' számú főútra kanyarodni, ami nagy gépjárműforgalmat eredményez, és balesetveszélyt okoz. Kifejtették, hogy a forgalomnövekedés következtében használhatatlanná vált az általuk lakott ingatlan út neve útra néző kertje, ahol korábban pihenés, szórakozás céljából sokat tartózkodtak, valamint az ingatlanából autóval történő ki- illetve az oda bekanyarodás is nehézkessé vált a terepszint megemelése miatt, ami az esővíz betörésével is fenyeget. Előadták azt is, hogy az alperesek által felállított világító reklámtábla éles fénye miatt az út neve utcára néző ablakok redőnyeit éjszaka is lehúzza kell tartaniuk.

[10] Álláspontjuk szerint az üzletközpont használatbavételével a terület pihenőövezeti családi házas jellege alapvetően megváltozott, az üzletközpont működésével együtt járó megnövekedett gépjárműforgalom terhelés és az ezzel járó zaj- és levegőminőség romlás, továbbá az intimitásvesztés és a reklámtábla fényzavarása miatt jelentősen, legalább 30%-kal, 31.101.000 forinttal csökkent az általuk lakott ingatlan használati értéke. Okfejtésük szerint az alperesek a felperesek lakókörnyezetének a megváltoztatásával, a jelenleg fennálló helyzet kialakításával jelentősen rontották a felperesek életminőségét, ezzel megsértették a felperesek személyhez fűződő jogát. A személyenként 3.000.000 forint sérelemdíj iránti keresetüket a személyhez fűződő joguk megsértésére alapították.

[11] Az I. rendű alperes az ellenkérelmében pergátló kifogással élt, és az eljárás megszüntetését kérte. Álláspontja szerint azért van helye az eljárás megszüntetésének, mert a felpereseknek vele szemben nincs keresetösségi joguk, ugyanis nem ő, hanem a cég neve Kft. volt az építtető [Pp. 240. § (1) bekezdés a) pontja, valamint 176. § (2) bekezdés b) pontja].

[12] Az I. rendű alperes érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Érdemi ellenkérelmében előadta, hogy nem végez építési-beruházási jellegű tevékenységet, ezért nem vett részt a tulajdonában lévő helységnév20i üzletház kivitelezésében. Hivatkozott arra, hogy a kivitelezett munkát a hatósági engedélyeknek megfelelően végezték el, az ingatlan rendelkezik használatbavételi engedéllyel, ezért vitatta, hogy bármilyen jogellenes károkozó tevékenységet valósítana meg, és kárt okozna a felpereseknek.

[13] Előadta továbbá, hogy az a telek, amelyen az üzletház áll, soha nem volt közpark, hanem egy gondozatlan, füves-gazos terület volt, amely egy vegyes besorolású településközponti, kereskedelmi negyedben található a főút és egy kórház mellett. A felperesek által sérelmezett kereszteződés és a közlekedési jelzőlámpa kialakítására, illetve létesítésére vonatkozó építési engedély jogosultja a cég2 neve Zrt., aki hatósági engedély alapján, az abban foglaltaknak megfelelően alakította ki azt. Hivatkozott arra, hogy a felperesek elmulasztották a környék építési jogi szempontú vizsgálatát, mielőtt megvásárolták az ingatlanukat.

[14] A II. rendű alperes az ellenkérelmében szintén a kereset elutasítását kérte. Hivatkozott arra, hogy az üzletház nem az ő tulajdona, az nem az ő gazdasági érdekében működik, annak csak az üzemeltetője. Okfejtése szerint a tevékenysége semmilyen formában nem okozott kárt a felpereseknek. Kiemelte, hogy a felperesek nem jelölték meg, hogy mely, az üzemeltetési szerződésben meghatározott feladataival kapcsolatos tevékenysége valósít meg szükségtelen zavarást. Hivatkozott arra is, hogy a felperesek által lakott ingatlan egy kiemelten forgalmas, közlekedési szempontból csomópont jellegű környéken fekszik, a '1' számú főút itt találkozik az másik útszakasszal, amely elhelyezkedéséből adódóan a felperesek nem rendelkeztek olyan privát szférával, ami nem látszik az útról. Kifejtette, hogy a parkoló kialakítása megfelel a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 42. § (9) bekezdésének, mert 5 méternél közelebb egyetlen pontja sincs homlokzati nyílászárhoz.

[15] Az elsőfokú bíróság az ítéletével a keresetet elutasította, és kötelezte a felpereseket, mint egyetemleges kötelezetteket, hogy tizenöt napon belül fizessenek meg az I. rendű alperesnek 2.010.448 forint, a II. rendű alperesnek pedig 1.531.620 forint perköltséget, valamint az állam javára 1.500.000 forint eljárásí illetéket.

[16] Ítéletének indokolásában hangsúlyozta, hogy a felperesek kizárólag az üzletház működéséből származó zavaró hatásokra alapították a keresetüket, ezért azt a ténykérdést vizsgálta, hogy fennállnak-e az állított zavaró hatások, és ha igen, akkor azok a Ptk. 5:23. §-ában tiltott szükségtelen zavarásnak minősülnek-e, továbbá, hogy az I. rendű alperes műszaki szempontból olyan módon létesítette-e a perbeli üzletházat és parkolót, amellyel a lehető legkisebb zavarást okozza a felperesek számára.

[17] Tényként állapította meg, hogy a forgalomnövekedés és az azzal járó zajterhelés, légszennyezés és nehézkes közlekedés mint zavaró hatások bekövetkeztek és fennállnak a felperesek által lakott út neve úti ingatlan tekintetében. Az volt az álláspontja, hogy nem áll fenn zavaró hatás a közvetlen belátás, az intimitás elvesztése miatt, mert ez az üzletházról és annak működésétől teljesen független körülmény, továbbá a reklámtábla esti-éjszakai fényének zavaró hatása sem áll fenn a felperesek által lakott ingatlanon álló épület redőnyökkel való felszereltsége miatt.

[18] Az I. rendű alperes tevékenysége által okozott forgalomnövekedés zavaró hatása vonatkozásában érdekösszemérést végzett: a felperesi lakóingatlan használóinak az ingatlan rendeltetésszerű használatához fűződő jogát vetette össze az I. rendű alperesnek – a szükséges közigazgatási engedélyekkel rendelkező – az üzletház működtetéséhez fűződő jogával. A lefolytatott helyszíni szemle és a felperesek nyilatkozata alapján azt a következtetést vont le, hogy az üzletház működése és a jogszerűen kialakított parkolójának a használata nem befolyásolja a felperesek által lakott ingatlan rendeltetése szerinti, lakás célú használatát. A közlekedési csomópont tervezőjének és a helységnevé²⁰i főépítésznek a vallomása alapján arra a következtetésre jutott, hogy a szakmai szabályok, szabványok és útügyi előírások, valamint a helyi adottságok (csomóponti távolságok, ill. a lakott terület határáról mért távolság) miatt a perbeli üzletház, a parkoló és a lámpás kereszteződés csak megvalósított módon, az út neve út megterhelésével, a felperesek ingatlana előtti rövid szakasz forgalomnövelésével volt kialakítható, a lámpás kereszteződés kialakítása pedig szükséges volt a forgalombiztonság érdekében.

[19] Rögzítette, hogy bírói tájékoztatás után a felek egyezően úgy nyilatkoztak, hogy a perbeli üzletház, parkoló és közlekedési csomópont szakmai előírásoknak megfelelő kialakíthatósága, továbbá az út neve utca tehermentesítésének a lehetősége kapcsán a fenti megállapításokat szakértői bizonyítás nélkül is elfogadják, a felperesek pedig elismerték, hogy a perbeli létesítmény csak így volt megvalósítható, szakértői bizonyításra indítványt nem terjesztettek elő.

[20] Az elsőfokú bíróság a zavarás szükségtelenségének megítélése körében jelentőséget tulajdonított annak is, hogy a felperesek egy kiemelten forgalmas, a '1' számú főút és a HÉV közvetlen közelében lévő, helységnév²⁰ közigazgatási területének szélén, egy „településközpont vegyes területen” vásároltak ingatlant, amelynek környezetében – a perbeli üzletháztól függetlenül is – számos kereskedelmi és szolgáltató egység és a megyei kórház is üzemel. Erre tekintettel úgy foglalt állást, hogy a perbeli üzletház maga is szervesen illeszkedik a környezetbe, amely környezettel és annak adottságaival, így a jövőbeli zavaró hatásokkal a felpereseknek már az ingatlanuk megvásárlásakor is számolniuk kellett, mert nem egy jó levegőjű, zöld- pihenőövezeti helyre költöztek.

[21] Mindezekből azt a jogi következtetést vonta le, hogy az I. rendű alperes tulajdonában lévő üzletház működéséből eredő, a parkolóból kiáramló autók forgalmában megnyilvánuló zavarás fennáll ugyan, e zavarás azonban az adott környezetben nem éri el a szükségtelen mértéket. Eredményesnek ítélte az I. rendű alperes kimentési bizonyítását, mert az I. rendű alperes igazolta, hogy az üzletház és a parkoló kialakítása más, a felperesek számára kevésbé zavaró módon nem volt megvalósítható. A kártérítés iránti kereset jogalapjának hiányában nem vizsgálta a kereset összegét, és nem rendelt ki szakértőt a felperesek által lakott ingatlan értékcsökkenésének a megállapítása céljából.

[22] A személyiségi jogsértéssel kapcsolatban az volt az álláspontja, hogy valamely zavaró tevékenység csak a szükségtelensége esetén sérthet személyiségi jogot (PJD2024. 28.). Kifejtette, hogy szükségtelen zavarás hiányában az I. rendű alperes magatartása nem sérti a felperesek személyiségi jogát. Utalt arra is, hogy a felperesek anyagi pervezetés ellenére az életminőséghez való jogot jelölték meg megsértett személyiségi jogként, amely jog a bírói gyakorlat alapján nem volt értelmezhető önálló személyiségi jogként. Az életminőség hátrányos megváltozása csak a sérelemdíjat megalapozó nem vagyoni sérelem körében vehető figyelembe (PJD2017. 3. számú eseti döntés), amelyről a perbeli esetben szükségtelen zavarás hiányában nem lehetett szó.

[23] A II. rendű alperessel szemben előterjesztett kereset a szükségtelen zavarás fennállásától függetlenül azért ítélte nyilvánvalóan megalapozatlannak, mert a II. rendű alperes semmilyen olyan tevékenységet nem fejt ki, ami szükségtelenül zavarná a felpereseket, a II. rendű alperes egyáltalán nem is szomszédja a felpereseknek. Rámutatott, hogy a II. rendű alperesnek a feladata az üzletház rendeltetésszerű üzemeléséhez szükséges műszaki-karbantartási háttér biztosítása, ami semmilyen módon nem hozható összefüggésbe a felperesek által állított zavarással.

[24] A perköltség viselésre és a kereseti illeték megfizetésére a pervesztes felpereseket kötelezte a Pp. 83. § (1) bekezdése és a Pp. 102. § (1) bekezdése alapján, figyelemmel a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. §-ára.

[25] Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperesek terjesztettek elő fellebbezést, amelyben az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérték. Kifogásolták, hogy a parkoló létesítése és kialakítása miatt bekövetkezett forgalomművekedés elkerülhetősége és a zavarás szükségtelensége vonatkozásában az elsőfokú bíróság szakértő bevonása nélkül állapította meg a tényállást. Érvelésük szerint az elsőfokú bíróság ezáltal nem tárta fel teljes körűen a perben lényeges szakkérdéseket, ezzel megsértette a Pp. 279. § (1) és 300. § (1) bekezdését.

[26] Álláspontjuk szerint a szomszédjogi alapon álló kártérítési felelősség akkor állapítható meg, ha az alperesek magatartása szükségtelenül zavaró. A zavarás akkor minősül szükségtelennek, ha az alperesek nem bizonyítják, hogy a parkoló és a kialakított kereszteződés ésszerű többletköltség nélkül kevésbé zavaró módon nem lett volna megvalósítható, valamint akkor is, ha a peres felek érdekeinek összemérése során az alperesek üzleti érdekei méltánytalanul előtérbe kerülnek a felperesek zavartalan ingatlanhasználathoz fűződő érdekével szemben. Kifejtették, hogy nem kötelesek eltérni az ésszerűtlen mértékű zavarást. Álláspontjuk szerint az alperesek a kártérítési felelősség általános szabálya alapján is marasztalhatók, ha a fent írt körülmények fennállását állapítja meg a bíróság. Sérelmezték, hogy az elsőfokú bíróság tévesen és hiányosan értékelte a szomszédjogi felelősség feltételeit, és elmulasztotta annak vizsgálatát is, hogy el kell-e térniük az okozott zavarást. Sérelmezték azt is, hogy az elsőfokú bíróság nem végezte el a felek érdekeinek összemérését sem, ez pedig már nem pótolható a másodfokú eljárásban. Hivatkoztak arra, hogy az alperesek nem úgy jártak el, ahogy az az adott helyzetben elvárható lett volna, és ezzel összefüggésben is a szakértőnek kellett volna vizsgálnia, hogy az általuk lakott ingatlanban milyen mértékű értékcsökkenés következett be.

[27] A sérelem díj iránti igényük vonatkozásában kifejtették, hogy téves az elsőfokú bíróság ítéletének indokolása, mert a Ptk. nem tételesen, hanem csak példálózva jelöli meg a személyiségi jogot sértő magatartásokat. Álláspontjuk szerint a sérelemdíj iránti igényüket megalapozza az olyan perben hivatkozott alperesi magatartás is, amely rontja az életminőségüket.

[28] Az I. rendű alperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását és a felperesek másodfokú perköltségben marasztalását kérte. Érvelése szerint az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy a perbeli ingatlanok egy településközponti vegyes besorolású városrészben találhatóak, ahol a forgalom okozta zavarás ténye önmagában nem alapozza meg annak szükségtelenségét. Az volt az álláspontja, hogy a perben a forgalom növekedésének ténye nem került megállapításra, és az sem, hogy a jelzőlámpás kereszteződés kialakítható lett volna máshol vagy más módon.

[29] Kifejtette, hogy ezeknek a tényeknek a megállapítása céljából azért nem került sor szakértő bevonására a perben, mert a felperesek a bíróság felhívása ellenére azt nem indítványozták, és az erre vonatkozó tényeket nem is tették vitássá. Erre tekintettel a perben a

felperesek nem bizonyították a zavarás szükségtelenségét, ami az ő kötelezettségük lett volna. Kifejtette azt is, hogy nem volt köteles a saját lényeges érdekeinek sérelmével eljárni, a szomszédjainak pedig a társadalmi együttélésből fakadóan bizonyos zavaró hatásokkal együtt kell élniük az adott, nagy forgalmú, kereskedelmi célú üzletekkel rendelkező környéken. Hivatkozott arra, hogy az üzletháza és az ahhoz megépített parkoló és kereszteződés rendelkezik a szükséges közigazgatási engedélyekkel, valamint a parkolóhelyek kialakítása a jogszabályokból eredő velejárója a kereskedelmi tevékenységének. Álláspontja szerint nem zavarja szükségtelenül a felpereseket, ezért nem tanúsított kártérítés iránti követelést megalapozó jogellenes magatartást, ezért nem állapítható meg kárfelelőssége.

[30] A II. rendű alperes a fellebbezési ellenkérelmében szintén az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását és a felperesek másodfokú perköltségben marasztalását kérte. Kifejtette, hogy csak olyan szakértői bizonyításra kerülhet sor a perben, amelyet a peres felek egy vitatott tény bizonyítására kértek. Hangsúlyozta, hogy az elsőfokú bíróság a Pp. 266. § (1) bekezdése alapján elfogadta a felek egyező előadását az cím3 utca tehermentesítésének a lehetőségére vonatkozóan. Előadta, hogy az elsőfokú bíróság összemérte a peres felek érdekeit, és ennek során az alperesi érdekek nem kerültek méltánytalanul előtérbe. Fenntartotta azt az álláspontját, hogy az üzletház üzemeltetése-karbantartása és működtetése körében nem fejt ki semmilyen olyan magatartást, ami szükségtelenül zavarná a felpereseket.

[31] Az elsőfokú bíróság ítéletének nem volt fellebbezés hiányában első fokon jogerőre emelkedett rendelkezése, ezért a Fővárosi Ítéltábla Pp. 358. § (5) bekezdése alapján teljes terjedelemben bírálta felül az elsőfokú ítéletet – figyelemmel a fellebbezési kérelemre és az ellenkérelem korlátaira [Pp. 370. § (1) bekezdés].

[32] A felperesek fellebbezése nem alapos.

[33] A Fővárosi Ítéltábla elsődlegesen azt rögzíti, hogy a felperesek csak az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezése iránti fellebbezési kérelmet terjesztettek elő, az elsőfokú ítélet teljes vagy részbeni megváltoztatása iránti kérelmet azonban nem. A felperesek hatályon kívül helyezési okként eljárási szabálysértésekre hivatkoznak, az elsőfokú bíróság mérlegelési tevékenységét [Pp. 279. § (1) bekezdés] és a szakértői bizonyítás mellőzést [300. § (1) bekezdés] kifogásolták, de a fellebbezésük jogi érvelésben az elsőfokú ítélet anyagi jogi megalapozottságát is vitatták a mérlegelés megalapozatlanságával összefüggésben. A fellebbezési kérelemre figyelemmel a Fővárosi Ítéltáblának a másodfokú eljárásban a Pp. 370. § (1) bekezdése alapján a fellebbezési kérelem és ellenkérelem korlátai között azt kellett vizsgálnia, hogy van-e olyan körülmény, ami alapot adhat az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére, és nem kellett vizsgálnia az elsőfokú ítélet anyagi jogszabályoknak való megfelelését.

[34] A Fővárosi Ítéltábla nem észlelt eljárási szabálysértést az üzletház tulajdonosával és hasznosítójával, az I. rendű alperessel szemben előterjesztett kereset elbírálásával kapcsolatban.

[35] Az elsőfokú bíróság az I. rendű alperessel szemben előterjesztett kereset elbírálása során helytállóan indult ki abból, hogy a felperesek az üzletház és parkolójának működése miatt megnövekedett forgalom szükségtelenül zavaró hatását állították. Erre alapítottnak az I. rendű felperes az ingatlan forgalmi értékének csökkenése miatt kártérítés, valamennyi felperes pedig és személyiségi joguk megsértése miatt sérelemdíj megfizetésére kérték kötelezni az alpereseket. Mivel a felperesek az alperesek károkozó magatartásaként és a személyhez fűződő jogukat sértő magatartásaként egyaránt a szükségtelen zavarást jelölték meg, az elsőfokú bíróság helyesen vizsgálta elsődlegesen azt, hogy az üzletház és parkolójának működése szükségtelenül zavarja-e a felpereseket az általuk lakott ingatlan használatában.

[36] A Ptk. 5:23. §-a szerint a tulajdonos a dolog használata során köteles tartózkodni minden olyan magatartástól, amellyel másokat, különösen a szomszédokat szükségtelenül zavarná, vagy amellyel jogaik gyakorlását veszélyeztetné.

[37] A Ptk. 6:519. §-a értelmében, aki másnak jogellenesen kárt okoz, köteles azt megtéríteni. Mentessül a felelősség alól a károkozó, ha bizonyítja, hogy magatartása nem volt felróható.

[38] A Ptk. 5:23. §-ában tiltott szükségtelen zavarás olyan jogellenes magatartás, amely alapja lehet kártérítés iránti követelésnek abban az esetben, ha másnak kárt okoz, és a zavarás szükségtelen jellege nem küszöbölhető ki, vagy a kiküszöbölése – a zavarás okozta hátrányokhoz viszonyítva – aránytalan költséggel vagy érdeksérelemmel járna. A szükségtelen zavarás sérthet személyhez fűződő jogot is, és megalapozhat a személyiségi jogok megsértéséhez fűzött jogkövetkezmények alkalmazása iránti igényt.

[39] Az üzletház és a parkoló kialakítása miatt megnövekedett forgalom által kiváltott, az elsőfokú bíróság által tényként megállapított zavaró hatások szükségtelenségének az elbírálása során az elsőfokú bíróság helyesen foglalt állást úgy, hogy ezek a zavaró hatások akkor minősülnek szükségtelennek, ha nem volt műszaki lehetőség a gépjárművek parkolóba történő behajtásának, illetve onnan történő kihajtásának más, a felpereseket kevésbé zavaró módon való kialakítására.

[40] A perben rendelkezésre álló bizonyítékok, így kifejezetten tanú neve3 úttervező, főépítész neve helyiségnév20 főépítésze és o.v. neve, a cég2 másik neve Zrt. osztályvezetője tanúvallomása alapján kétséget kizáróan megállapítható volt, hogy a szakmai szabályok, az útügyi előírások és a helyi csomóponti távolságok alapján a parkoló és a lámpás

kereszteződés csak az út neve út felperecek ingatlana előtti rövid szakaszának megterhelésével volt kialakítható, más műszaki megoldás nem állt rendelkezésre. Helytállónan állapította meg az elsőfokú bíróság tehát azt, hogy nem volt más olyan mód az adott helyszínen, ahol egyáltalán nem vagy kisebb mértékben fejtene ki zavaró hatást a parkoló és annak megközelítése, valamint azt is, hogy a parkoló funkciója és kialakítása megfelel az OTÉK 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 42. § (10) bekezdésének, továbbá 2000. évi HÉSZ 13. § 8. pontjának is.

[41] A Pp. a szabad bizonyítás elvén alapul, a Pp. 268. § (1) bekezdése csak azt követeli meg, hogy a bizonyítás eszköze alkalmas legyen arra, hogy igénybevételével a bíróság a perben jelentős tények megállapításához felhasználható, a mérlegelés során figyelembe vehető bizonyítékhoz juthasson. Erre tekintettel a perbeli esetben a szakmai kompetenciával rendelkező tanúk vallomásai alkalmasak voltak a tényállás megállapításra, és a felek által vitássá nem tett tényekre további bizonyítás elrendelésének nem volt helye. A Pp. 266. § (1) bekezdése alapján ugyanis a bíróság a felek által egyezően előadott, az ellenfél által bírói felhívás ellenére nem vitatott vagy e törvény értelmében nem vitatottnak tekintendő tényállítást valósnak fogadhatja el, ha annak tekintetében kételye nem merül fel.

[42] A Pp. 300. § (1) bekezdését ezzel összhangban a Pp. 183. § (1) bekezdésre figyelemmel úgy kell értelmezni, hogy csak az ellenérdekű fél által tagadott és el nem ismert tények vonatkozásában állhat fenn bizonyítási kötelezettség, ugyanis a Pp. 276. § (1) bekezdése szerint a bíróság a per eldöntéséhez szükséges tények megállapítása végett rendel el bizonyítást. A Pp. 266. § (1) bekezdés alapján azonban a felek olyan tények körében is tehetnek egyező tényelőadást, amely tények megállapítása egyébként különleges szakértelmet igényel; a jogalkotó ebben a körben nem szűkítette a bizonyítás nélkül megállapítható tények körét, mert a Pp. 2. § (1) bekezdésében írt alapelv szerint a felek szabadon rendelkeznek perbe vitt jogaikkal.

[43] Az elsőfokú bíróság helytállónan rögzítette az ítéletének indokolásában, hogy a felperecek felhívás ellenére sem terjesztettek elő szakértői bizonyítás iránti indítványt. Az elsőfokú bíróság a Pp. 2. § (2) bekezdése alapján kötve volt a felperecek nyilatkozatahoz, hivatalbóli bizonyításnak pedig a Pp. 276. § (2) bekezdése alapján nem volt helye. Emiatt nem volt jogi lehetőség további bizonyításra annak a szakkérdésnek az eldöntése érdekében, hogy a parkolóból való ki- és behajtás, valamint a jelzőlámpás csomópont kialakítható lett volna-e más, a felpereceket kevésbé zavaró módon. Utal a másodfokú bíróság a lámpás csomópont kialakítása körében arra is, hogy az építetőkötől és az üzemeltetötől általában csak az a magatartás várható el egy adott helyzetben, hogy az építkezéshez és a megépített épület működtetéséhez füzötöt saját érdekeikre figyelemmel úgy építkezzenek és úgy használják az ingatlanukat, hogy a lehető legkisebb mértékben zavarjanak másokat.

[44] Az építetötnek lehetötége van arra, hogy üzletháza parkolóját és az ahhoz vezetöt csomópontot kialakítsa, aminek korlátja, ha a jogszerűen elérni kívánt hasznosítási cél megvalósításra van olyan megoldás, amely kisebb zavarást okoz a környezetében a szomszédjainak. A Kúria a precedensképes EBH2011. 2397. számon közzétett eseti

döntésében úgy foglalt állást, hogy a szomszédos ingatlanon építkezővel szemben a szomszédjog általános szabálya nem azt a követelményt támasztja, hogy a saját tulajdonosi érdekeinek sérelmével, a szomszéd érdekeinek előtérbe helyezésével építkezzen, hanem azt, hogy a beépítés megtervezésével olyan építési módot válasszon, amely figyelemmel van az épített környezet helyben kialakult sajátosságaira, és a szomszéd számára elkerülhetetlen hátrányokat nem okoz.

[45] Az elsőfokú bíróság a perben rendelkezésre álló bizonyítékok és a felek egyező előadása alapján helyesen vonta le azt a következtetést, hogy az út neve úti lámpás csomópont kialakítása mindenben megfelelt ezeknek a követelményeknek. Helytállóan értékelte a felperesek által lakott ingatlan környezetét is, így azt, hogy az nem zöldövezeti, parkos helyszínen található, továbbá, hogy a fekvése szerint az egy kiemelten forgalmas, a '1' számú főút és a HÉV közvetlen közelében lévő településközpont vegyes területen található, ahol – az üzletház és annak parkolóján kívül – számos kereskedelmi és szolgáltató egység, valamint évtizedek óta a megyei kórház is üzemel.

[46] Az elsőfokú bíróság mindezek alapján helytállóan állapította meg mérlegelésével azt, hogy az I. rendű alperes nem okoz a felperesek számára elkerülhető hátrányokat az üzletháza és annak parkolója használatával. Az I. rendű alperes az adott helyzetben, a műszaki megvalósítási lehetőségek keretei között megfelelően használja és hasznosítja az üzletházát, és teszi lehetővé a parkolója megközelítését, valamint az onnan történő kihajtást. Erre tekintettel az I. rendű alperestől nem volt az adott helyzetben általában elvárható, hogy a saját telkén belül ne építsen parkolót, vagy ne biztosítsa a parkolóba való ki- és behajtást, ennek elvárása esetén ugyanis az üzletház autóval történő megközelítése nem lenne biztosított, ez pedig jelentős érdeksérelmet és kárt okozna az I. rendű alperesnek.

[47] Mindezekre tekintettel nem minősül szükségtelennek a felperesek által lakott ingatlan megnövekedett forgalmi terhelése, a parkolóba való behajtás, illetve az onnan történő kihajtás miatt visszatörölődő forgalom által okozott zavarás, mert az szükséges az üzletház és annak parkolója használhatóságához. A felperesek az elsőfokú eljárásban kifejezetten a forgalom jelentős megnövekedését jelölték meg szükségtelen zavarásként, azonban a forgalomnak ez a megnövekedése nem lett volna elkerülhető a lámpás kereszteződés, valamint a parkolóba való ki- és behajtás más módon történő kialakításával.

[48] Mivel a megnövekedett forgalom és az azzal járó zajterhelés a parkoló szabályos és más helyen történő elhelyezésének kizártságára vezethető vissza, ezért az I. rendű alperesnek perben sérelmezett gazdasági tevékenysége okozta forgalomnövekedés – a tulajdonában álló üzletház és parkójának rendeltetésszerű használata – nem ütközik a Ptk. 5:23. §-ának rendelkezésébe. Jogellenes és felróható magatartás hiányában pedig az I. rendű alperes nem köteles megtéríteni azt az értékcsökkenést, ami a lámpás kereszteződés és a parkoló elhelyezésére, valamint az üzletház üzemeltetésére visszavezethető forgalomnövekedésből származik.

[49] A Fővárosi Ítéltábla egyetértett az elsőfokú bíróság ítéletének azzal a jogi érvelésével is, hogy az I. rendű alperes marasztalását kizárta az a körülmény is, hogy az I. rendű alperes eredményesen kimentette magát a forgalomnövekedés miatt bekövetkezett értékcsökkenés mint kár megtérítésének a kötelezettsége alól. A Ptk. 6:519. § második monda alapján ugyanis mentesül a felelősség alól a károkozó, ha bizonyítja, hogy magatartása nem volt felróható. A Ptk. 1:4. § (1) bekezdése szerint pedig a felróhatóság mércéjét az adott helyzetben általában elvárható magatartás tanúsítása határozza meg, mert ha a Ptk. eltérő követelményt nem támaszt, akkor a polgári jogi viszonyokban úgy kell eljárni, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható.

[50] Figyelemmel arra, hogy a Ptk. 6:520. §-a szerint minden károkozás jogellenes, és a perben az I. rendű alperes tevékenységére a Ptk. 6:520. § a)-d) pontjaiban írt jogellenesség alóli kivételek nem voltak alkalmazhatóak, ezért az üzemeltetés okozta szükséges zavarás és a felperesek által lakott ingatlan abból származó értékcsökkenése mint kár esetében az I. rendű alperesnek kellett bizonyítani, hogy a perben sérelmezett magatartása nem volt felróható.

[51] A Fővárosi Ítéltábla utal az ítéletének indokolásában korábban kifejtettekre, miszerint az I. rendű alperes üzemeltetése, és parkolója kialakítása nem ütközik más ágazati jogszabályokba, a kialakított lámpás kereszteződés (a parkolóból történő ki- és behajtás) az egyetlen és szükségszerű megoldása a parkoló használatának az adott nagyobb forgalmú területen. Így az adott helyzetben és az adott környezetben az I. rendű alperes az általában elvárható és így fel nem róható magatartást tanúsít az üzletháza és parkolója üzemeltetése során. Ez a bizonyított tény pedig biztosítja a számára a mentesülést a forgalomnövekedéssel okozati összefüggésben a felperesek által lakott ingatlan forgalmi értékében bekövetkezett csökkenésnek mint kárnak a megtérítése alól.

[52] Az I. rendű alperessel szembeni keresetben állított személyiségi jogsértéssel kapcsolatban az elsőfokú bíróság helytállóan foglalt állást úgy, hogy valamely zavaró tevékenység csak a sürgősségi eljárás esetén sérthet személyiségi jogot (PJD2024. 28.). Ezért az I. rendű alperes sürgősségi zavarásának hiányában személyiségi jogsértés sem állhat fenn.

[53] A Fővárosi Ítéltábla mindenben egyetértett a II. rendű alperessel szembeni kereset elutasításával, e vonatkozásban nem észlelt eljárási jogszabálysértést figyelemmel arra is, hogy ilyen eljárási szabálysértésre a felperesek sem hivatkoztak a fellebbezésükben. Az elsőfokú bíróság helytálló mérlegeléssel állapította meg a felperesek kereseti tényállítására is figyelemmel, hogy a II. rendű alperes sem fejt ki olyan tevékenységet, amely a Ptk. 5:23. §-ában foglalt sürgősségi zavarás fogalmi körébe lenne vonható, és a II. rendű alperes nem is szomszédja a felpereseknek. A perben nem vitatott tények alapján a II. rendű alperes az I. rendű alperes tulajdonában álló és általa hasznosított üzletház rendeltetésszerű üzemeléséhez szükséges műszaki-karbantartási feladatokat látja el, amely tevékenység nem áll okozati összefüggésben a felperesek által állított zavarással.

[54] Mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság mérlegelése és pervezetése mindenben megfelelt az eljárásjogi szabályoknak, ezért alaptalan a felperesek elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére irányuló fellebbezése. Erre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 382. §-a alapján – az ügy érdemét nem érintve – helybenhagyta.

[55] A felperesek fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 82. § (1) bekezdése és a 83. § (1) bekezdése alapján a felperes által mérlegeléssel megállapítani kért bruttó összegű ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltség megfizetésére kötelezte a másodfokú eljárásban is pervesztes felpereseket. A Fővárosi Ítéltábla az I. rendű alperest képviselő ügyvéd munkadíjának összegét a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) és b) pontja, (5) bekezdése alapján mérlegeléssel állapította meg azzal, hogy a másodfokú eljárásban kifejtett tényleges ügyvédi tevékenységre figyelemmel a (6) bekezdés alapján mérsékelte annak összegét, míg a II. rendű alperest képviselő ügyvéd munkadíját a megbízási szerződés alapján felszámított összegben állapította meg, figyelemmel a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 2. § (1) bekezdés a) pontjára.

[56] A Pp. 102. § (1) bekezdése alapján a pervesztes felperesek kötelesek viselni a tárgyi költségfeljegyzési jogra figyelemmel meg nem fizetett 2.500.000 fellebbezési illetéket.

[57] A Fővárosi Ítéltábla tájékoztatja a felpereseket, hogy az elsőfokú bíróság és a másodfokú bíróság által megállapított kereseti és fellebbezési illeték az Itv. 78. § (4) bekezdése szerint a határozat jogerőre emelkedését követő 60. napon válik esedékessé. Az illeték megfizetése során a közleményben fel kell tüntetni az illetékfizetési kötelezettséget tartalmazó jogerős bírósági határozatot hozó bíróság megnevezését, a bírósági ügyszámot, valamint a fizetésre kötelezett adóazonosító számát [30/2017. (XII. 27.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés e) pont].

Budapest, 2025. június 12.

Dr. Lente Sándor s.k.

a tanács elnöke

Dr. Virág Csaba s.k.
s.k. bíró

Az aláírásban akadályozott Dr. Bleier Judit

előadó bíró
elnöke

helyett dr. Lente Sándor s.k. a tanács

