



Győri Ítéltábla

Az ügy száma: Pf.II.20.157/2023/22/II.

Az I.r. felperes: Felperes1

(cím24)

A II.r. felperes: Felperes2

(Cím3)

A III.r. felperes: Felperes3

(Cím3)

A IV.r. felperes: Felperes4

(Cím3)

Az V.r. felperes: Felperes5

(Cím3)

Az I-V.r. felperes képviselője: képviselő3 ügyvéd

(cím21)

Az I.r. alperes: Alperes1

(cím1)

Az I.r. alperes képviselője: képviselő2 ügyvéd

(cím20)

A II.r. alperes: Alperes2

(Cím4)

A II.r. alperes képviselője: képviselő1

(cím19.;

ügyintéző: képviselő1 ügyvéd)

A per tárgya: kártérítés megfizetése

Az elsőfokú bíróság neve és fellebbezéssel támadott határozatának száma:

Győri Törvényszék

P.20.182/2018/213.

A fellebbezést előterjesztő fél és a fellebbezés sorszáma:

felperesek, 214.,

I.r. alperes, 215.,

II.r. alperes, 218.

Í t é l e t

Az ítéltábla az elsőfokú ítélet megfellebbezett rendelkezéseit részben, az alábbiak szerint változtatja meg.

Az I. és II. r. felperes egyetemleges jogosulti minőségének mellőzése mellett az I. r. felperes javára fizetendő marasztalás tőkeösszegét 43.635.584,- (negyvenhárommillió-hatszázharmincötezer-ötszáznyolcvannégy) Ft-ra és annak 40.635.584,- (negyvenmillió-hatszázharmincötezer-ötszáznyolcvannégy) Ft tőke után 2023. szeptember 21. napjától, 3.000.000,- (hárommillió) Ft tőke után 2014. december 20. napjától járó, az elsőfokú ítélet szerinti késedelmi kamataira, a II. r. felperes javára fizetendő marasztalás tőkeösszegét 34.755.000,- (harminnégy millió-hétszázötvenötezer) Ft-ra és annak 30.755.000,- (harmincmillió-hétszázötvenötezer) Ft tőke után 2023. szeptember 21. napjától, 4.000.000,-

(négyemillió) Ft tőke után 2014. december 20. napjától járó, az elsőfokú ítélet szerinti késedelmi kamataira leszállítja.

A per fő tárgya tekintetében egyebekben az elsőfokú ítélet fellebbezett rendelkezéseit helybenhagyja.

Mellőzi az elsőfokú ítélet perköltségre és a feljegyzett illetékre vonatkozó rendelkezéseit.

A felperesek, mint egyetemleges jogosultak javára 15 napos teljesítési határidővel kötelezi az I. r. alperest 1.130.749,- (egymillió-egyszázharmincezer-hétszáznegyvenkilenc) Ft, a II. r. alperest 1.530.079,- (egymillió-ötszázharmincezer-hetvenkilenc) Ft elsőfokú perköltség megfizetésére.

Egyetemlegesen kötelezi a felpereseket 435.000,- (négy százharmincötezer) Ft, az I. r. alperest 532.500,- (ötszázharminckettőezer-ötszáz) Ft feljegyzett kereseti illeték megfizetésére, míg 532.500,- (ötszázharminckettőezer-ötszáz) Ft feljegyzett kereseti illeték az állam terhén marad.

A felperesek, mint egyetemleges jogosultak javára 15 napos teljesítési határidővel kötelezi az I. r. alperest 1.583.934,- (egymillió-ötszáznyolcvanháromezer-kilencszázharmincnég) Ft, a II. r. alperest 1.671.434,- (egymillió-hatszázhetvenegyezer-négy százharmincnég) Ft másodfokú perköltség megfizetésére.

Egyetemlegesen kötelezi a felpereseket 256.908,- (kettő százötvenhatezer-kilencszáznyolc) Ft fellebbezési illeték megfizetésére, míg 2.325.000,- (kettő millió-háromszázhuszonötezer) Ft le nem rótt fellebbezési illeték az állam terhén marad.

A feljegyzett kereseti és a le nem rótt fellebbezési illeték megfizetésére az azzal érintett fél 60 napon belül köteles a Magyar Állam javára, a Nemzeti Adó-és Vámhivatal 10032000-01070044-09060018 számú illetékbevételei számlájára történő teljesítéssel. Az illeték megfizetése során közleményként fel kell tüntetni a jogerős ítéletet hozó bíróság nevét és az ítélet ügyszámát, valamint az illetékfizetésre kötelezett személy adóazonosító jelét/adószámát.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

I.

[1] Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a Helység1 belterületén (rendezett környezetben) családi házas övezetben található Helység1 helyrajzi szám 1 alatt felvett családi házas ingatlan (1. sz. ingatlan) tulajdonosa 1/2-1/2-ed arányban az I-II. r. felperes, annak haszonélvezője a III. r. felperes. A felperesek 2011. augusztusától életvitelszerűen ebben az ingatlanban élnek. Az 1.sz. ingatlannal határos, a Helység1 helyrajzi

szám2 alatt felvett családi házas ingatlan (2. sz. ingatlan) tulajdonosa 2014.11.10. napjától az I. r. felperes, aki egy 2013.07.23. napján kelt adásvételi előszerződés alapján azon már 2014. május végén - a meglévő felépítmény bővítésébe kezdett. Ezen épület készülségi foka 2014. augusztusában 23,2 %, 2014. novemberében 30,9 %, 2016. februárjában 46,3 %, 2022. októberében 95 % volt.

[2] Az 1. és 2. sz. ingatlanokkal szomszédos a Helység1 helyrajzi szám3 hrsz. alatt felvett ingatlan (alperesi ingatlan) tulajdonosa a II. r. alperes. A II. r. alperes 2012. november 1. napjával megváltoztatta az ingatlan „árvízvédelmi töltés és ártér” övezeti besorolását. Ez tette lehetővé azt, hogy az ingatlanra - a II. r. alperes hozzájárulásával –az I. r. alperes sportuszodát és kültéri medencét építsen, melyeket - a II. r. alperessel megkötött szerződés alapján - azóta is ő üzemeltet. A versenyuszoda építésére eredetileg a II. r. alperes kapott engedélyt (2013. február 4.), de a 2014. november 25. napján kelt, 2014. december 19. napján jogerőre emelkedett használatba vételi engedély már az I. r. alperes nevére szól. A sportuszoda - az árvízvédelmi töltés elbontásával és a pihenésre szolgáló övezeti jellegre tekintet nélkül - közvetlenül a kertvárosias környezetben lévő felperesi ingatlanok határára épült. Az uszoda tetőszerkezete 2014. szeptember 5. napján, a tetőhéjalás 2014. október 13. napján, a lelátó menekülő ajtó 2014. október 10. napján, a külső menekülőfolyosó felperesi ingatlanok felé eső déli oldala 2014. november 5. – november 13. napja között, az uszodaépület gépészete 2014. november 20. napján készült el. A gépészeti berendezések 2014. december 10-13. óta üzemelnek. A kültéri medence 2016. februárjára készült el, előbb ideiglenes, majd végleges sátorszerkezet fedést, majd 2021. tavaszán (belső gépészeti átalakításokkal) hangszigetelést kapott.

[3] Az uszoda és a kültéri medence a felperesi ingatlanok környezetének zajterhelését megnövelte. Az uszoda működése miatt az ingatlanok környezetének forgalma is lényegesen megnőtt és az uszoda felperesi ingatlanokkal szomszédos oldalán található, zajforrásnak minősülő gépi berendezései (a kazánház, a közvetlenül az 1.sz. ingatlanra néző és három kéménnyel bíró légcserélő rendszer és a klímaberendezés) által keltett reprodukálható zaj - a legkedvezőtlenebb üzemi állapotban- 8-10 decibel értékkel is meghaladja az éjszakai határértéket. A kültéri medence használatával együtt járó, az emberi sporttevékenységből eredő (ún. nem reprodukálható zaj) pedig a nappali időszakban alkalmas a felperesi ingatlanokon a nyugalom és a pihenés megzavarására. Ez együttesen egészségügyi kockázatot hordozó, veszélyesen zavaró zajhatásnak minősül, mely kihat a felperesi ingatlanok értékére is. A felperesek a műszaki berendezések zajhatását először a próbaüzem során (2014. október 6.-án) észlelték. A felperesi ingatlanok fölé tornyosuló uszodaépület egy ipari létesítmény benyomását kelti, csökkenti a felperesi ingatlanok természetes megvilágítását és rálátást/belátást biztosít azok egy részére. A zajkomfortot és az értékcsökkenés mértékét a kültéri medence létesítése-üzemeltetése már nem befolyásolta, mert az uszoda működtetéséből eredő nagyobb zajterhelés elnyomja a kültéri medencéből eredő kisebb zajterhelést. Arra vonatkozó adat nem merült fel, hogy az uszoda máshol is megépíthető lett volna. Az uszoda sportkomplexum részeként történő megépítéséhez kapcsolódó infrastrukturális beruházás a felperesi ingatlanok értékét nem növelte. Az uszoda üzemeltetése miatt a felperesek életminősége jelentősen romlott. A felperesi ingatlanok forgalmi értéke egyaránt 30 %-kal (a zajkomfort romlása miatt 20%-kal, a bezártság-érzés és a belátás miatt 4%-kal, a természetes megvilágítás elvonása és a nyomasztó szürke felület látványa és a fényszennyezés miatt 3%-kal, az épületgépészeti szerkezetek miatti ipartelepi látványa miatt 3 %-kal) csökkent. Az 1.sz. ingatlan forgalmi értéke 2014. novemberében 91 millió Ft, 2022. decemberében 221,7 millió Ft, a 2. sz. ingatlan forgalmi értéke 2014.

novemberében (30,9 %-os műszaki készültség mellett) 14 millió Ft, 2022. decemberében (95%-os műszaki készültség mellett) 105 millió Ft volt, befejezett állapotban 111 millió Ft lenne.

II.

[4] A hatályon kívül helyezés folytán megismételt eljárásban a felperesek módosított keresetükben (P.20.182/2018/208.) egyetemlegesen kérték kötelezni az alpereseket az I. és II. r. felperes (mint egyetemleges jogosult) javára az 1. sz. ingatlan ítélethozatalkori forgalmi értékcsökkenése miatt 66.510.000,-Ft, a 2. számú ingatlan ítélethozatalkori forgalmi értékcsökkenése miatt az I. r. felperes javára további 33.300.000,-Ft kártérítés és annak az ítélethozatalt követő naptól járó törvényes kamata, illetve az I-V. r. felperes javára személyenként 5.500.000,-Ft nemvagyonai kártérítés és annak 2014. december 20. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes kamata és perköltség megfizetésére. Keresetüket elsődlegesen szomszédjogi alapon [a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rPtk.) 100. §-ára], másodlagosan szerződésszegésre - az I-III. r. felperesek és az alperesek között 2014. december 19. napján kelt megállapodásban vállalt zajkibocsátási határérték nem teljesítésére - alapítottan terjesztették elő [rPtk. 318. § (1) bekezdése és 339. §]

[5] Előadták, hogy Helység1 belvároshoz közel, a város egyik legnyugodtabb részén építették fel az 1. sz. ingatlant, előtte az építésügyi hatóság kérdésekre sem jelezte, hogy itt zavaró jellegű építmény várható. A fenti állapot fennmaradásában bíztak a 2. sz. ingatlan megvásárlásakor is. Még az uszoda építési engedélye alapján sem kellett zavarásra számítaniuk, mert az is azt rögzítette, hogy környezeti zajkibocsátás nem várható (P.20.465/2015/1/F/5.). Ehhez képest a megvalósult uszoda gépészeti berendezései egész nap, a kültéri medence sporttevékenységének zaja a nappali nyitvatartás alatt zavarja nyugalmukat. Az uszoda épülete csökkenti ingatlanaik természetes megvilágítását, s az onnan éjszaka átszűrődő fényszennyezés is zavaró. Ipari létesítményként és méreténél fogva is nyomasztó hatású, külső lépcsőjéről (a vészkijáratról) a szobáikba belátni. A kültéri medence 2016. februárjában készült el, azóta zavaró hanghatása folyamatos. A Építési Szabályzat (ÉSZ) 33. § (7) bekezdése b) pontja értelmében a kazánházon belüli (belső) 85 decibel (A) hangnyomásszint feletti érték a hatásterületen akár alkalmasszerűen is zavaró.

[6] Az alperesek a szomszédok érdekeinek vizsgálata és hatástanulmány készítése nélkül - politikai döntéssel – egy sportkomplexum részeként valósították meg az uszodát. Az uszoda a város más részén vagy – telekösszevonással – a város e részén, de az ingatlanaiktól távolabb, illetve a jelenlegi ingatlanon, de a kazánháznak az uszoda másik oldalára tervezésével, azaz a zajforrás ingatlanaiktól távolabb történő elhelyezésével, valamint kisebb zajhatással járó távhő fűtési móddal is megvalósítható lett volna. Tanúkkal e lehetőségek realitását igazolták. (P. 20.182/2018/10. és 14. sz. jkv.) Már a rendezési terv módosítása is jogellenes volt. Az alperesek nem vizsgálták a komplexum jellegű beruházás alternatíváit, holott ez nem volt feltétele az pályázat1 pályázatnak. A telekösszevonás érdekében nem vették fel a kapcsolatot a folyó1 és a töltés közötti terület tulajdonosával, a cég1 Kft.-vel, pedig utóbb – egy szálloda építése érdekében - egy egyszerű telekcserével a jelzett telekösszevonás meg is valósult.

[7] A szükségtelen zavarás tényét az alperesek a 2014. december 19. napján kelt megállapodásban el is ismerték. Arról a helyszíni szemlék alapján a bíróságnak is hivatalos tudomása van. A perben beszerzett szakértői vélemények is alátámasztották azt, hogy a határérték alatti zaj is zavaró lehet, a perbeli zajhatás pedig veszélyes mértékű. A kialakult helyzet a felperesek életminőségét rontja, ingatlanaik forgalmi értékét csökkenti. A zajhatás egészségkárosító jellegét az alperesek által nem vitatott (a keresetükhöz csatolt) magánszakértői vélemény is igazolta. (P.20.463/2015/1/F/12.). Valamennyien életvitelszerűen az 1. számú ingatlanban laknak (ezt a per kezdeti szakában az alperesek sem vitattak), ezt igazolandó csatolták szomszédaik nyilatkozatát A forgalmi értékcsökkenés mindkét ingatlan után megilleti őket. A 2. számú ingatlan adásvételi szerződést ugyan csak 2014. október 21-én kelt, de már 2013. július 23. napján 2 millió Ft foglaló átadása mellett adásvételi előszerződés jött létre, s az I. r. felperes 2014. április 24. napján építési engedélyt szerzett és elkezdte a kivitelezési munkákat. Az uszoda a végleges magasságát 2014. nyarán érte el, a külső lépcső 2014. novemberében készült el, a gépészet zajhatása a próbaüzem során jelentkezett először. Ekkorra a 2. sz. ingatlan szerződéskötési folyamata és az elkezdett építkezés már nem volt visszafordítható, mert akkor az adott foglaló elvész, az eladó kérheti a foglaltól meghaladó kárát is, de az eladó keresete alapján a bíróság is létrehozhatta volna az adásvételi szerződést. Az alperesek érvelésével szemben a komplexumjelleghez kapcsolódó infrastrukturális fejlesztések nem növelték ingatlanaik forgalmi értékét, sőt a beruházás kapcsán a utca l utcára terelt forgalom zaja még zavaró is, amit a kirendelt szakértők (szakértő2 és szakértő9) szakvéleménye is igazolt. Az infrastrukturális fejlesztések nem az ingatlanaik közvetlen környezetét érintették, ott csak útburkolati helyreállításokra került sor, s azokat a közműkorszerűsítés sem érintette közvetlenül, a szennyvíz-, csapadékvízvezetés korábban is megoldott volt.

[8] Az alperesek a kereset elutasítását és a felperesek perköltségben marasztalását kérték. Az I. r. alperes arra hivatkozott, hogy magatartása nem volt jogellenes és felróható. Az uszoda üzemeltetése nem csökkenti az ingatlanok értékét, ha igen, úgy a 2. számú ingatlan vonatkozásában csak a 2014. évi műszaki állapot vehető figyelembe. Vitatta, hogy az uszoda zaja zavaró. Állította, hogy az uszoda műszaki berendezéseinek zajhatását csökkentő beavatkozásokat hajtott végre, s utólag zajszigetelte a kültéri medencét is. A vészkijárat indokolatlan használatát megszüntette, s további intézkedései folytán már a belátás lehetősége is megszűnt. A perben a szakértői vizsgálat feltételeit (a gépészet teljes terhelését) biztosította, azt a gépek megromlásának veszélye határolta be. Aggályos, feltételezéseken alapuló szakértői vélemény készült, melynél a szakértő nem vette figyelembe a méréseket. Eleve csak részleges mérés történt, mert a 2. sz. ingatlanban és 1. számú ingatlan belső terében nem került sor mérésre, ami szubjektív megítéléssel vagy a szakértő által alkalmazott szorzókkal nem pótolható. A mért érték pedig nem alapoz meg kárigényt. Vitatta a benapozottság, illetve a természetes megvilágítás elvonásának tényét, vagy annak zavaró mértékét, s azt, hogy a felperesek által állított egészségi problémák az uszoda üzemeltetésével összefüggésbe hozhatóak. Az V. r. felperesnél tapasztalt fejfájás oka (még a csatolt orvosi okirat szerint is) más is lehetett. Az sem igazolt, hogy mindegyik felperest egyforma hátrány érte.

[9] A II. r. alperes arra hivatkozott, hogy az uszoda perbeli helyszínen történő megépítését az építési szabályok lehetővé tették. Nem valósított meg szükségtelen zavarást, nem lépte túl az általános, ésszerű és számítható határt. Az építkezéssel szükségképpen együtt járó kilátáselvonás és árnyékolás önmagában nem alapoz meg kártérítési igényt. Máshol a beruházás gazdaságtalanul, kirívó tulajdonosi, illetve üzemeltetői érdeksérelem mellett lett

volna megvalósítható, amihez megfelelő adottságú ingatlannal nem is rendelkezett. Az adott helyen az uszoda nem volt megvalósítható máshogyan. A kazánház technológiai kényszerből került a felperesi ingatlanok mellé. A távhőfűtés kialakításához túl távoli volt a legközelebbi csatlakozási pont, annak irreális lett volna a költsége. A komplexum jellegű megvalósítás az pályázat1 pályázatban ugyan nem volt feltétel, de ajánlott volt. A komplex beruházásnak voltak a felperesek számára is előnyei, annak részeként új út (az út2), zárt csatornarendszer került kialakításra, közmű és közvilágítás korszerűsítés történt. A 2. sz. ingatlant tulajdonjogát a próbaüzem után szerezte meg az I. r. felperes, így az ingatlan értékcsökkenése nem nála következett be, s már tisztában kellett lennie a zajhatással. Emiatt annak értéke - a 2014. augusztusi állapothoz igazodóan - legfeljebb 4,2 millió Ft-ban, értékcsökkenése a vételkori állag szerint lehet irányadó. A szakértői vélemények nem alapozzák meg a felperesek keresetét. Nem az ő perbeli magatartása miatt maradt tisztázatlan, hogy máshol megvalósítható lett volna-e a beruházás, s nem miatta maradt el a tágabb infrastrukturális fejlesztések ingatlanforgalmi értéknövelő hatásának szakértői becslése sem. A perben eljáró szakértő3 szakértő megkapta az összes anyagot, amit kért. szakértő7 szakértői véleményét összességében elfogadhatónak, de részlegesnek tartotta, mert a 2. számú ingatlanban nem mért. Mivel az a jobban zajvédett, így biztosan határérték alatti eredményt mért volna a szakértő. szakértő2 ingatlanforgalmi szakértői véleményét viszont aggályosnak minősítette, mert a szakértő az összehasonlító adatokat (városrész, telekméret és alapterület szempontjából) korrekció nélkül vette figyelembe, s minden alap nélkül minősítette az 1. számú ingatlant újszerűnek. Emellett a zajhatás miatt a két ingatlanra egységesen 20 %-ban kimunkált értékcsökkenés eltúlzott, legalább a 2. számú ingatlannál kisebb értéket kellett volna kimutatnia. Vitatta, hogy a felperesek életvitelszerűen tartózkodnak az 1. számú ingatlanban. A felperesek életminőségének romlása nem igazolt, nemvagyonosi kártérítési igényük eltúlzott, differenciálatlan.

III.

[10] Az elsőfokú bíróság a megismételt eljárásban ítéletével egyetemlegesen kötelezte az I., II. r. alperest, hogy fizessen meg az I.-II. r. felperes - mint egyetemleges jogosult - részére 66.510.000,-Ft, az I. r. felperesnek további 10.830.000,-Ft vagyoni kártérítést és ezek 2023. szeptember 21. napjától számított késedelmi kamatát, illetve valamennyi felperesnek személyenként 4.000.000,-Ft nemvagyonosi kártérítést és annak 2014. december 20. napjától számított késedelmi kamatát. Ezt meghaladóan a felperesek keresetét elutasította. Kötelezte az I., II. r. alperest, hogy egyetemlegesen fizessenek meg a felperesek - mint egyetemleges jogosultak - javára 4.176.513,-Ft perköltséget (2.078.270,-Ft szakértői díjat, 1.322.654,-Ft ügyvédi munkadíjat, 775.589,-Ft másodfokú perköltséget). Kötelezte az I.-V. r. felperest az I. r. alperes javára 320.841,-Ft másodfokú perköltség megfizetésére. Az I.-V. r. felperest egyetemlegesen 349.500,-Ft, az I. r. alperest 575.250,-Ft feljegyzett kereseti illeték Magyar Állam javára történő megfizetésére kötelezte, egyúttal megállapította, hogy 575.250,-Ft feljegyzett kereseti illeték az állam terhén marad. Az egyetemlegesség kapcsán a Győri Ítéltábla Pf.I.20.209/2015/3/I. számú hatályon kívül helyező végzésében megjelenő jogi álláspontra utalt.

[11] Abból indult ki, hogy a perbeli zavarás egy építkezéssel induló, majd üzemeltetéssel folytatódó folyamat volt, melynek kezdő időpontjára figyelemmel a jogvita a rPtk. rendelkezései alapján bírálendő el. Az elsődleges (a rPtk. 100. §-a szerinti) kereset szempontjából releváns tény a zavarás és annak szükségtelen jellege. A zavarást igazolta szakértő2 és szakértő1 (P.20.463/2015/42.), illetve szakértő7 (P.20.182/2018/170.) szakértői

véleménye, de köztudomású tények is alátámasztották azt. szakértő⁷ szakvéleménye igazolta, hogy az uszoda hűtőtornyát és a hűtőkompresszorokat a felperesi telekhatárhoz közel, zajárnyékolás nélkül helyezték el. Az uszoda forgalma és a kültéri medence működése a környezeti zajterhelést megnövelte, az a szomszédokban lakókat folyamatosan és időszakonként eltérő mértékben éri. szakértő² és szakértő¹ szakértői véleménye az éjszakai időszakra (a legkedvezőtlenebb üzemi állapotban) a határértéket 8-10 decibellel meghaladó zajt igazolt. A kültéri medence használatával együtt járó, a szabadtéri sporttevékenységből eredő zaj pedig nappal haladja meg a napszakra irányadó határértéket. A reprodukálható (uszoda gépészeti) és a nem reprodukálható (a kültéri medencéhez kapcsolódó) zajhatások együtt értékelendők, s a 284/2007. (X.29.) Kormányrendelet alapján veszélyes mértékűek. Zavaró az uszodaépület és a kültéri medence megjelenése is. A helyszíni szemle és a szakértői vélemények igazolták, hogy a családi házas környezet szélére épített, de a családi házaknál jóval nagyobb méretű, a környezeti ingatlanoktól eltérő szerkezetű és kinézetű uszodaépület látványa a korábbi pihenő-övezeti látványt és az utcaképet alapjaiban változtatta meg. Az uszoda a felperesi ingatlanok fölé magasodik, tömegével elnyomja azokat. Rálátást biztosít a felperesi ingatlanok egyébként elzárt tereire, azok elvesztették intim, családi házas jellegüket.

[12] Az nem nyert bizonyítást, hogy e zavarás (akár magasabb társadalmi érdekből is) szükséges, indokolt és elkerülhetetlen volt, az uszoda csak az adott helyszínén és az adott elhelyezkedéssel volt megvalósítható, azaz úgy, hogy a kazánház és a szellőztető rendszer közvetlenül a felperesi ingatlanok mellé került. Nincs adat arra sem, hogy a II. r. alperes más helyszínt vizsgált volna, s nincs rá magyarázat, hogy miért egy ilyen szűk, kevés lehetőséget biztosító telken valósította meg az uszodát. Az sem igazolt, hogy az alternatív fűtési lehetőség tényleges vizsgálatára sor került. Ezzel szemben értékelendő, hogy csak a II. r. alperes döntése alapján válhatott az uszoda elhelyezésére alkalmassá az ingatlan, s az is, hogy a helyszín kiválasztásánál az uszoda környezetre gyakorolt hatása eleve nem játszott szerepet (tervező¹ tervező tanúvallomása). A településrendezési szakértő nem tudott választ adni arra a kérdésre, hogy a rendezési terv módosítása szakmailag kellően alátámasztott, az uszoda helyének kiválasztása településszerkezeti indokolt volt-e, illetve milyen más terület állt volna a beruházás céljára rendelkezésre, valamint ugyanitt kisebb zavarással (más módon vagy más műszaki tartalommal) is megvalósítható lett volna-e a projekt. Nem volt feltárható a fűtési rendszer eltérő kialakításának (a távfűtésnek) a lehetősége sem. A bizonyítás eredménytelenségének oka az volt, hogy az alperesek (elsődlegesen a II. r. alperes) csupán részlegesen szolgáltatva a fenti kérdések megválaszolásához szükséges adatokat. Sem a szakértő, sem a bíróság felhívására nem tettek eleget adatszolgáltatási kötelezettségüknek. Emiatt a számukra eredménytelen szakértői bizonyítás kiegészítését nem kérhették, ezért az elsőfokú bíróság a szakértői vélemény kiegészítésére irányuló bizonyítási indítványaik (113. és 115.) teljesítését mellőzte.

[13] szakértő² ingatlanforgalmi szakértő - módszerét tekintve is - helyes és aggálytalan véleménye (P.20.182/2018/181.) igazolta a releváns időpontokra az ingatlanok készültségi fokait, forgalmi értékét, illetve a zajhatás és az uszoda megjelenése miatti forgalmi értékcsökkenés mértékét (30%). 2022. decemberében az 1. számú ingatlan értékcsökkenése 66.510.000,- Ft, a 2. sz. ingatlané - a 2014. decemberi készültségi foknak megfelelő állapotban - 10.830.000,- Ft volt. Nem fogadta el bizonyítottnak, hogy a beruházáshoz kapcsolódó forgalmi értékcsökkenést a komplexum jelleghez kapcsolódó infrastrukturális fejlesztések előnyei kompenzálták volna. Az ingatlanforgalmi szakértő véleménye szerint nem mondható ki, hogy egy infrastrukturális beruházás mindig növeli az adott ingatlan értékét. A konkrét esetben a zsákutca kinyitása (az emiatti átmenőforgalom) a

felperesi ingatlanok értékét még csökkentette is. Az alperesek 7. szám alatti beadványában megjelölt fejlesztések (útfelújítás, út- és hídépítés, közterület rendezés, csapadék és szennyvízelvezetés, vízhálózat fejlesztése, közvilágítás korszerűsítése, telefonhálózat korszerűsítése) nem az uszodát szolgálták, nem közvetlenül az uszoda épületének megépítéséhez, hanem egy nemzetközi sportrendezvényhez kapcsolódtak. Az, hogy az önkormányzat a közfeladatai ellátása körében megvalósít egy egyébként is elvégzendő feladatot, nem értékelhető a zavarás miatti értékcsökkenés kompenzációjaként.

[14] A nemvagyoni kárigény vonatkozásában - ezt megkérdőjelező adat hiányában – felperesek azon előadását fogadta el, hogy 2011. óta mindegyik felperes életvitelszerűen az 1. számú ingatlanban tartózkodik, s valamennyiük életminőségét egyformán érintette a beruházás negatív hatása. Részben köztudomású tényként, részben a szakértői vélemények alapján elfogadta, hogy a felperesek életére folyamatos és negatív hatással van az uszodaépület látványa, a szervezetüket folyamatosan terhelő zaj és az intim magánlakás jelleg megszűnése. Mivel nem észlelt egyéniesítésre alapot adó körülményt, személyenként 4.000.000,- Ft nemvagyoni kártérítésben és annak a használatba vételi engedély jogerőre emelkedésétől számított késedelmi kamatában marasztalta az alpereseket.

[15] A perköltség viseléséről a felperesek módosított keresete szerinti 126.810.000,- Ft pertárgyérték alapján „peres oldalanként” rendelkezett. Perköltségként az alábbiakat vette figyelembe; Szakértő költség és díj: 2.949.842,- Ft a felperesek, 789.812,- Ft az alperesek oldalán. A másodfokú határozatokban megállapított perköltség: I. r. alperes javára 1.377.000,- Ft és 1.270.000,- Ft, a II. r. alperes javára 1.270.000,- Ft, a felperesek javára együttesen 1.397.000,- Ft. A 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §-a alkalmazásával 4.394.200,- Ft felperesi, 2 x 4.394.200,- Ft alperesi ügyvédi munkadíj. A polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (Pp.) 81. § (1) bek. alapján a perköltség viseléséről a pervesztesség-pernyertesség arányában (76,7 % a felperesek javára) határozott

IV.

[16] Az elsőfokú ítélet ellen valamennyi peres fél fellebbezést terjesztett elő. A felperesek kizárólag az elsőfokú ítélet perköltség viselésére vonatkozó rendelkezésének részben történő megváltoztatását és a javukra megállapított perköltség további 1.023.846,-Ft-tal (1.322.654,-Ft-ról 2.346.500,- Ft-ra) történő felemelését, egyúttal az alperesek másodfokú ügyvédi munkadíjban marasztalását kérték. Arra hivatkoztak, hogy az elsőfokú ítélet sérti a Pp. 83. § (2)-(3) bekezdésében foglaltakat, mert amíg az elsőfokú bíróság az egyéb perköltség összegét „peres oldalanként” vette figyelembe, ettől az ügyvédi munkadíj esetében indokolatlanul eltért. Ennek eredménye az, hogy az alperesek javára dupla összegű ügyvédi munkadíjat állapított meg. Ugyanezen logika mentén a felpereseket ötszörös munkadíj illethetné meg.

[17] A szakértői vélemény másodfokú eljárásban történő kiegészítését követően az 1. sz. ingatlan forgalmi értékét – a kereset alapjaként megjelölt tények kiigazításával - 68.000.000,-Ft-ban kérték figyelembe venni és ebben az összegben kérték az alperesek marasztalását. A 2. sz. ingatlan vonatkozásában a módosult forgalmi értékcsökkenés (28%) miatt a keresetüket az elsőfokú ítéletben szereplő képlet alkalmazásával 10.408.421,-Ft-ra leszállították. Ha ez nem fogadható el a kereset alapjaként megjelölt tények kiigazításának,

ügy módosult követelésüket – a részjogerő hiányára utalással - a fellebbezési kérelem és ellenkérelem korlátai között előterjesztett fellebbezési kérelem változtatásként kérték figyelembe venni. (Pf.22. jkv.)

[18] Az alperesek fellebbezésükben elsődlegesen az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a kereset elutasítását, másodsorban – az ítélet megalapozatlanságra hivatkozással – az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítását, valamint a felperesek első- és másodfokú perköltségben marasztalását kérték. Az I. r. alperes arra hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság téves jogértelmezéssel állapította meg, hogy a kártérítési igény jogalapja fennáll, mert városi körülmények mellett bizonyos mértékű zavarás szükségzerű, így a perbeli is az. Az építési és környezeti előírások figyelembevételével szaktervezők készítették az uszoda terveit, a kazán és a szellőzőrendszer az általuk megjelölt helyen került kialakításra. A beruházás más helyszínen történő megvalósításának lehetősége városi mendemonda. Nem volt a II. r. alperesnek más olyan méretű ingatlana, ahol a sportlétesítmény gazdaságosan (további költséggel járó kiegészítő beruházás nélkül) megvalósítható lett volna. A gyógyfürdő területének igénybevételéhez az árvízvédelmi rendszer teljes átépítése lett volna szükséges, ami a beruházást kiemelten gazdaságtalanná tette volna.

[19] Az elsőfokú bíróság aggályos szakvélemények alapján hozta meg ítéletét és törvénysértően mellőzte bizonyítási indítványai teljesítését. A terhére értékelték (elsőfokú ítélet [28]-[31] bek.) nem róhatóak fel neki, mert együttműködött a településrendezési szakértővel. A szakértő nem fogalmazott meg olyan konkrét adatszolgáltatási igényt, melyet az alperesek ne teljesített volna. A szakértő volt az, aki nem az illetékes személlyel létesített kontaktust, de az adathiányt nem jelezte. Az előttük fel sem tárt akadály - a szakértő minimális együttműködési készsége mellett - elhárítható lett volna, amire utóbb felajánlást is tettek a tárgyaláson. A távhőszolgáltatás lehetőségével összefüggésben megadta a csatlakozási pontot, az alapján gazdaságtalan lett volna a távfűtés kialakítása. Ezt a perben eljáró szakértő szakértő meg is állapította.

[20] Az ingatlanforgalmi szakvélemény is feltételezéseken alapul és aggályos. A 2023. március 3-án kelt észrevételében kért szakértői vélemény kiegészítést törvénysértően mellőzte az elsőfokú bíróság. Figyelmen kívül hagyta az ingatlanok eltérő körülményeit, a mindkét ingatlan vonatkozásában azonos (30 %-os) mértékű forgalmi értékcsökkenés alkalmazása törvénysértő. Az összehasonlító árakról nem tudni, hogy azok kínálati vagy eladási árak. Nem értékelte a szakértő, hogy a felperesi ingatlanok ártérbe épültek. Az összehasonlítás alapjául szolgáló ingatlanok kiválasztása nem volt megfelelő, lényegesen eltérő helyen és drágább városrészben lévő (városrész1) ingatlan nem vehető figyelembe. A sportkomplexum jellegű beruházáshoz kapcsolódó jelentős infrastrukturális fejlesztés értéknövelő hatása is figyelmen kívül maradt. A zajra eső, egyformán 20-20 %-os forgalmi értékcsökkenés nem fogadható el. Mérésre csak az 1. számú ingatlannál került sor, beltéri zajmérésre pedig egyik ingatlannál sem. Nem értékelte az elsőfokú bíróság, hogy csak egy mért eredmény volt határérték feletti. Bizonyítatlan maradt (noha modellezhető) a benapozottság csökkenés mértéke. Nem került meghatározásra, hogy mennyiben vonja el az uszoda a természetes megvilágítást. Északról nem süt a nap, így nem árnyékolhatja be az uszoda a felperesi ingatlanokat. A perbeli ingatlanok használatát nem zavarja az uszoda megvilágítása miatt kiszűrődő fény. A nemvagyoni kárigény vonatkozásában - a jelentős időmúlás ellenére – elmaradt annak a tisztázása, hogy valóban életvitelszerűen lakják-e az 1.

számú ingatlant a felperesek. Az azonosan meghatározott nemvagyoni kártérítési összegre az elsőfokú ítélet nem ad magyarázatot.

[21] A II. r. alperes fellebbezésében rámutatott, hogy megalapozatlan az elsőfokú ítélet azon megállapítása, hogy az alperesi adatszolgáltatás hiánya miatt nem adott a szakértő választ arra, hogy más helyszínen is megvalósulhatott volna-e az építkezés, illetve, hogy milyen mértékű forgalmi értéknövekedés következett be az infrastrukturális fejlesztések miatt. Ezek nem neki, hanem szakértő³ szakértőnek felróható okból nem kerültek meghatározásra. Az alperesek végig vitatták az építészeti és településrendezési szakértő adathiánnyal összefüggő állítását. 2019. december 16-án 18 db e-mailben megküldte az iratokat, a szakértő - a visszajelzése szerint – megkapta azokat, s csak utóbb hivatkozott arra, hogy a II. r. alperesnél egyeztetett valakivel (akit meg sem tudott nevezni) a hiányzó adatokról. A szakértőnek az adatok hiányát a bíróság, illetve a II. r. alperesi jogi képviselője felé kellett volna jeleznie. A ÉSZ hatályos és egységes szerkezetű szövege pedig a Nemzeti Jogszabálytárban is közzétételre került, az csupán az alaprendeletet és annak módosításait nem tartalmazza.

[22] Személyl (a II. r. alperes települési főosztályvezetője) tanúvallomásában egyértelműen akként nyilatkozott, hogy a kérdéses időszakban (2013-2014.) nem volt olyan nagyságú önkormányzati terület, amelyen a beruházás gazdaságosan megvalósítható lett volna. Logisztikai szempontok, hosszútávú üzemeltetési szempontok is amellet szoltak, hogy egy helyen legyenek az épületek. Csak a szükségtelen zavarás tiltott. A perbeli áthatás azonban nem lépte túl az általános, észszerű és számítható mértéket.

[23] Az elsőfokú bíróság aggályos szakértői vélemények alapján hozta meg döntését. Az ingatlanforgalmi és műszaki igazságügyi szakértő - bírói kompetenciába tartozó jogértelmezéssel – minden plusz zajforrást, zaj bevitelét felelősségi alapnak tekintett. Indokolatlan az értékcsökkenés alkalmazása, ha teljes zajterhelés esetén is teljesülnek a határértékek. A ligetlben az alapzaj rendkívül alacsony. A 2022. október 12-én végzett műszeres mérés során az 1. sz. ingatlan esetében teljesült az éjszakai időszakra előírt 40 dB követelményérték. Megállapításra került az is, hogy amennyiben a berendezések éjszaka nem működnek (téli időszakban a hűtőtorony és a hűtőkompresszor sem működik), úgy az éjszakai zajhatárérték bizonyosan teljesül. Az 1. számú ingatlan esetében a több mérési ponton elvégzett mérésből csak egy lépte túl a határértéket, így eltúlzott a zajkomfortérzés romlása miatt alkalmazott 20 %-os értékcsökkenés.

[24] A forgalmi értékcsökkenés az 1. és 2. sz. ingatlannál azonosan megállapított (30-30%-os) mértéke is aggályos szakértői vélemények alapján került meghatározásra. Elmulasztotta feloldani az elsőfokú bíróság a zajszakértő (szakértő⁷) és az ingatlanforgalmi szakértő (szakértő²) véleményének megállapításai közötti ellentmondást. szakértő⁷ szakértő megállapította azt, amennyiben a 2. sz. ingatlannál is mért volna, úgy annak zajterhelése alacsonyabb lenne, mint az 1. számú ingatlané és feltételezhetően teljes zajterhelés esetén is határérték alatt marad, mert a berendezésektől távolabb helyezkedik el, lakóhelyiségei nem néznek a sportközpont felé, és alacsonyabb padlószíkja miatt jobban árnyékolja a tömör téglafalkerítés. Az ingatlanforgalmi szakértő véleménye amiatt is aggályos, mert nem méréseken alapult az a megállapítása, mely szerint a perbeli zajterhelés növekedése rendkívüli mértékben károsan hat az életminőségre. Nem állapítható meg, hogy az összehasonlító adatok kínálati vagy tényleges eladási árak, nem alkalmazott városrészi

korrekciót, illetve az 1. számú ingatlant megalapozatlanul minősítette újszerűnek. Az ipartelepi látványra alapított értékcsökkenés mértéke eltűzött. A természetes megvilágítás elvonása modellezhető, a szakértő szubjektív, vizsgálattal alá nem támasztott megállapítást tett, az elvonás a különböző elhelyezkedésű ingatlanok tekintetében nem is lehetne egyforma. A menekülő lépcsőről a felperesi ingatlanokra a rálátást az időközben kiépített árnyékoló fal nem teszi lehetővé, megszűnt az intimitásvesztés. A nemvagyoni kárigény ténybeli alapját felperesek keresetükben meg sem jelölték, azt megalapozó hátrányt (az életminőség csökkenést) és az okozati összefüggést nem bizonyították.

[25] A felperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú ítélet alpereseket marasztaló rendelkezései helybenhagyását és az alperesek másodfokú perköltségben marasztalását kérték.

[26] Előadták, hogy a zavarás szükségtelen jellege már a keresetlevél F/9 alatti melléklete szerinti megállapodásban elismert volt, ezt a II. r. alperes - ráutaló magatartással - megerősítette, a megállapodás szerinti összeget költségvetésében elkülönítette. szakértő¹⁰ és szakértő² szakértő véleménye igazolta a helyszíni szemlén is tapasztalt életminőség romlást. Az okirattal is igazolt ingatlanhasználatot az alperesek csak a képviselőváltás után vitatták, de azt cáfoló indítványt nem terjesztettek elő. Nem szól érv a mérlegeléssel megállapított nemvagyoni kártérítés felperesenként eltérő összegben történő meghatározása mellett.

V.

[27] Az ítéltábla – a rezgésszakértői és az ingatlanforgalmi szakértői vélemény másodfokú eljárásban történt kiegészítése és per egyéb iratai alapján - az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást az alábbiak szerint helyesbíti:

[28] Az uszoda máshol is megvalósítható lett volna. A felperesi ingatlanok esetében a kültéri medence 2016. évi üzembe helyezése további zajkomfort romlást okozott [Pf.15.sz. jkv.5. o. (6) bekezdés]. A felperesi ingatlanokon az uszoda és a kültéri medence üzemeltetése előtti állapothoz viszonyítva (becsülhetően) 10 db, hirtelen zajhatás esetén 15 db körüli zajterhelés növekedés következett be. A 2. számú ingatlan zajterhelése 2-3 db-el alacsonyabb, mint az 1.sz. ingatlané és valószínűleg az uszoda teljes terhelése esetén is határérték alatt marad, de ezen kisebb zajterhelés is a pihenést zavaró hatású. [Pf.15.sz. jkv.3. o. (1)-(2) és (9) bekezdés].

[29] 2022. decemberében az 1. számú ingatlan forgalmi értéke 226.900.000,-Ft, a beruházás miatti 30%-os mértékű forgalmi értékcsökkenés 68.000.000,-Ft. 2022. decemberében az 1. számú ingatlan forgalmi értéke 114.200.000,-Ft, a beruházás miatti forgalmi értékcsökkenés 28% -os mértékű. Összetevői: 19% zajkomfort romlás; 3% bezártság érzés és belátás; 3% természetes megvilágítás elvonás, nyomasztó szürke felület látványa, fényszennyezés; 3% ipartelepi látvány. (Pf.16.) A 2. számú ingatlan uszoda miatti 30,9%-os készségi fokkal arányos forgalmi értékcsökkenése 9.880.584,-Ft.

[30] Az ítéltábla az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást az alábbiakkal egészíti ki:

[31] A felperesi 1. és 2. sz. ingatlan a Helység1 Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I.25.) ÖK. rendelet (ÉSZ) szerinti Lke-06 jelű „kertvárosias jellegű lakóterület” besorolású építési övezetben helyezkedik el. A határolóterületek építési övezeti besorolása Ksp-02 jelű „nagy kiterjedésű sportolási célú, különleges terület”, Vtö-00 jelű „töltés” (P.20.463/2015/42. számú szakvélemény 13. o.). Az uszoda elhelyezését szolgáló ingatlan övezeti besorolása 2012. november 1-i hatállyal a 20/2012. (IX.24.) GYMJVÖ rendelettel változott meg. A versenyszoda 2013. február 4.-én kelt építési engedélyében a Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség által előírt feltételeknél szerepelt az, hogy az uszoda üzemeltetése során környezeti zajkibocsátás nem várható, a telephely zajvédelmi hatásterülete várhatóan nem érint zajtól védendő területet, illetve épületet. Fentiek alapján zaj- és rezgésvédelmi szempontokból jelentős környezeti hatások nem várhatók (P.20.463/2015/1/F/5. 6. o. utolsó, 7. o. 1. bek).

[32] A cég2 Bt. épületgépészet műszaki leírásában tervezési célként került megjelölésre a vételezési és a kifúvási pontok optimális megválasztása. A ténylegesen kivitelezett állapot azonban alapvető ellentétben áll a tervezői szándékkal. A gépészeti rendszerek tájolása során nem került figyelembevételre a környező ingatlanok lokális érdeke. Az uszodai hőközpont felperesi ingatlanok felé eső falfelületének hangszigetelése részleges, az ajtó egyrétegű, szigeteletlen. (szakértő8 szakértői véleménye: 180. szám). Az égők esetében a gyártó által ajánlott zajvédő bokszt sem került beépítésre. A kifúvó kürtön méretezett hangtompító egység nem látható. A kazán és a légkezelő rendszer egész évben a nap minden szakában üzemel, az uszoda légkondicionálásához szükséges folyadékűtő berendezés a téli időszakban nem üzemel (P.20.463/2015/42. sz. szakvélemény 19. o.). A szabadtéri településű légtechnikai berendezés folyamatos zaja a kültéri medencénél nem különíthető el az emberi zajhatástól (P.20.463/2015/42. sz. szakértői vélemény 22. o.).

[33] A 2. sz. ingatlan megvásárlására IV. r. felperes (mint vételi bizományos) 2013. július 23. napján adásvételi előszerződést kötött az I. r. felperes javára, egyidejűleg 2.000.000,- Ft foglaló megfizetésére is sor került. Az épület átalakítására vonatkozó építési engedély az I. r. felperes javára 2014. április 24. napján került kiadásra (4. sorszám alatt irat).

[34] 2014. december 19. napján az alperesek, valamint az I-III. r. felperes között megállapodás jött létre, melyben az I-III. r. felperes az uszodára kiadott használatbavételi engedéllyel szemben (elsődlegesen a sportuszoda műszaki berendezéseinek a megengedett felső határértéket meghaladó zajhatása, másodlagosan az ingatlanok intimitásvesztésére hivatkozással) benyújtott fellebbezésüket visszavonták. Rögzítették, hogy a felperesi fellebbezés alapján eszközölt beruházói beavatkozás hatására határérték közeli mértékre csökkent a zajhatás, azonban egyes (nem tartós) műveletek esetén a zaj így is kis mértékben (10 % alatt) meghaladhatja az éjszakára megengedett határértéket. Az I. r. alperes vállalta, hogy a sportuszoda műszaki berendezéseinek zajhatását határértéken belül tartja az üzemeltetés során. Az I-II. r. alperes elismerte, hogy a sportuszoda műszaki berendezéseinek zajkibocsátása (különösen annak monoton és huzamos jellegére tekintettel) az I-III. r. felperesek ingatlanainak használatát a határértéken belüli zajkibocsátás esetén is szükségtelenül korlátozza, ezáltal értékcsökkentő tényező és az I-III. r. felperesek életminőségét is rontja, mely előre meg nem határozott és nem ismert mértékű kártérítésre ad alapot. (P.20.463/2015/1/F/9.) Az I. r. felperes kárelőleg címén átutalt 5.000.000,- Ft-ot, egymás között egyenlő arányban az I. r. és II. r. felperes számlájára.

[35] Az uszoda biztonsági világítása zavaró hatását (a felperesek ingatlanaiba bevilágító fényhatást) az I. r. alperes a per alatt megszüntette. (Pf.7.sz. jkv.3. o. (1) bekezdés) Az I. r. felperes a családjával 2023. év elején Helység2ra költözött az 1. sz. ingatlanból. (Pf.7.sz. jkv.2. o. (11) bekezdés)

VI.

[36] Az így helyesbített és kiegészített tényállás alapján az elsőfokú bíróság ítélete az érdemi felülbírálatra alkalmas, a felperesek fellebbezése nem alapos, az alperesek fellebbezése kisebb részben alapos.

[37] Elöljáróban arra mutat rá az ítéltábla, hogy a felperesek által a másodfokú eljárásban előterjesztett (az I.sz ingatlan vonatkozásában a kereset felemelésének minősülő) kérelmet, mint meg nem engedett keresetváltoztatást - az ott részletesen kifejtett indokok alapján - elutasította 22/I.sz végzésével. A felperesek a per fő tárgya vonatkozásában nem éltek fellebbezéssel, az alperesek marasztalásának felső határa az elsőfokú ítéletben megítélt összeg. A felperesek valódi keresethalmazatnak minősülő igényeinek egyes összetevői között a megítélt összegben belül sincs mód a kérelem szerinti átcsoportosításra. A felperesek kérelmében előadott forgalmi értékek a kereset ténybeli alapjának pontosításaként figyelembe vehetők, keresetváltoztatásként, illetve keresetváltoztatás nélküli fellebbezési kérelem változtatásként nem. Emiatt az alábbiakban kifejtettek az elsőfokú ítélettel elbírált, módosított keresetre vonatkoznak. (P.20.182/2018/208.)

[38] Az ítéltábla az elsőfokú ítélet keresetet részben elutasító rendelkezéseit fellebbezés hiányában nem bírálta felül. (Pp.253.§ (3) bekezdés) Az ítéltábla részben osztotta az alperesek rezgésszakértői és az ingatlanforgalmi szakértői véleménnyel kapcsolatos aggályait, ezért azok kiegészítését rendelte el. E szakvélemények a másodfokú eljárásban történő kiegészítésüket követően már - a Pp.182.§ (3) bekezdése szerinti hiányosságoktól mentes szakértői véleményként - alkalmassá váltak arra, hogy az elsőfokú ítélet felülbírálható legyen. Emiatt az alperesek másodlagos fellebbezési kérelmének a teljesítésére (az elsőfokú ítélet fellebbezett rendelkezéseinek hatályon kívül helyezésére) az ítéltábla nem látott lehetőséget.

[39] A helyesbített és kiegészített tényállás alapján az alperesek elsődleges fellebbezése csak kisebb részben bizonyult alaposnak. A rendelkezésre álló adatokból az elsőfokú bíróság okszerű jogi következtetéssel állapította meg, hogy az elsődleges kereset jogalapja, az alperesek felelősségét megalapozó szükségtelen zavarás igazolt. Az alpereseket terhelő bizonyítás sikertelen volt, nem nyert igazolást, hogy – a felperesek kíméletével - az uszoda máshol és máshogy ne lett volna megvalósítható, s az sem, hogy a beruházással együtt járó városrészi fejlesztés miatt a felperesi ingatlanok forgalmi értéke nőtt volna. A szükségtelen zavarás bizonyítottan vagyoni és immateriális hátrányt okozott felepreseknek. Döntően az összegszerűség kérdésében is egyetértett az ítéltábla az elsőfokú ítélet indokolásában foglaltakkal. Az I. r. felperest vagyoni és nem vagyoni kár, illetve a II. r. felperest vagyoni kár címén megillető marasztalási összeget az ítéltábla – a kiegészített és helyesbített tényállásban foglaltakra tekintettel – szállította le. A megváltoztatott

rendelkezőkkel összefüggésben és a fellebbezésekben és a fellebbezési ellenkérelmekben foglaltak kapcsán mutat rá az alábbiakra:

VII.

[40] A perbeli esetre irányadó 1959. évi IV. tv. (rPtk.) talaján alakult ki a szomszédjogi jogvitákban is alkalmazandó jogági jogellenesség függetlenségének elvén alapuló azon bírói gyakorlat, amit a 2013. évi V. tv. (Ptk.) is fenntartott. Ennek lényege az, hogy az építésügyi szabályoknak és az építési engedélynek megfelelő építkezés, mint a jogszabály által megengedett magatartás önmagában nem zárja ki a károkozó magatartás polgári jogi jogellenességét. Az építésügyi előírások megszegéséből eredő zavarás mindig szükségtelen, de a szabályos építkezésből eredő zavarás is lehet az. A szomszédjogi esetek sajátossága éppen az, hogy a károkozó magatartás jogellenessége nem feltételezi a szakági előírások megsértését. Erre figyelemmel az I. r alperes fellebbezésében előadottak (az, hogy szaktervező járt el és az építési és környezeti előírásokat betartották) a szükségtelen zavarás következményei alól nem képeznek kimentési okot.

[41] Helyesen ismerte fel az elsőfokú bíróság azt, hogy az érdekösszeméréshez a felperesek ingatlanaik zavartalan – a már meglévő környezeti adottságok védelmét is biztosító – használatához fűződő érdekét és az alperesek ingatlan beépítéséhez fűződő érdekét kell egybevetni (EBH2006.1399.). Az rPtk. 100. §-ában írt „szüségstelen zavarás” a tulajdonos használati jogának korlátja akkor állapítható meg, ha a szembenálló érdekek mérlegelése nyomán kialakított érdekegyensúlyt megsértik. Nem csak a műszaki előírásoknak az engedélyeknek való megfelelés hiányából fakadó zavarás szükségtelen, de a szűkebb lakókörnyezetben kialakult, a már meglévő lakóépülethez, lakókörnyezethez igazodó építési módtól eltérő műszaki építési megoldás megvalósítása is az (EBH2011.2397.). A zavarás szükségtelensége akkor állapítható meg, ha a zavarás túllépi az általános, észszerűen számítható tűréshatárt, holott kellő gondosság és körültekintés mellett elkerülhető lett volna. Emiatt az építkező szomszéd felelőssége akkor is megállapítható, ha előírást nem sért, de építkezése során a szomszédos ingatlan tulajdonosainak érdekeit figyelmen kívül hagyva, nem a lehetőség (és az érdekek mérlegelése) szerinti legkedvezőbb tervezési, kivitelezési eljárás megválasztásával jár el és ezzel okoz kárt (BH1994.661.) Nem önmagában a szomszédnak okozott hátrány alapozza meg a felelősséget, hanem az a magatartás, hogy a saját lényeges érdekei sérelme nélkül az építkező úgy is eljárhatott volna, hogy ezzel nem, vagy csak kisebb mértékben okoz kárt (EBH2010.2219.). A szükségtelen zavarás elkerülése az építkező szomszéd olyan kötelezettsége, mely alól önmagában a közérdek, az egyébként elismerhető jogos érdek, így az sem mentesít, hogy más megoldás nagyobb (ám nem irreális) költség mellett lenne csak elérhető (EBH2009.1955.).

[42] Eredetileg - az övezeti módosítás előtt - a felpereseknek különösebb zavaró hatással nem kellett számolniuk. A felperesi ingatlanok szomszédságában semmilyen épület nem lett volna építhető, a terület nem árvízveszéllyel érintett ártér, hanem árvízvédelmi töltés volt. A II. r. alperes azonban a szabályozási tervet saját beruházásához igazította. (P.20.463/2015/18. sz. jkv. 3. oldal: tervező1 tervező tanúvallomása). Az árvíz védelmi töltést a II. r. alperes átminősítette, s ezzel a II. r. alperesi ingatlan és a felperesi ingatlanok telekhatára egyúttal övezethatárrá vált (P.20.463/2015/42. sz. szakértői vélemény 31. o.). Még az övezeti módosítás és az uszoda tervének megjelenése után sem kellett a felpereseknek jelentősebb zajhatásra számítani. A tényállás kiegészítésben ismertetett építési engedélyben

ugyanis az szerepelt, hogy az uszoda üzemeltetése során környezeti zajkibocsátás nem várható, a telephely zajvédelmi hatásterülete várhatóan nem érint zajtól védendő területet, illetve épületet. Ez összhangban áll a ÉSZ 36. § (3) bekezdés c) pontjában foglaltakkal is, melynek értelmében a kertvárosias lakóövezetben kivételesen, akkor helyezhető el sportlétesítmény, ha az építmény rendeltetésszerű használata nem korlátozza a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő használatát, beépítését. A fenti ismeretek birtokában került sor a felperesek részéről a 2. sz. ingatlan megvételére és ott a kivitelezés megkezdésére is.

[43] Helyesen ismerte fel az elsőfokú bíróság, hogy a szomszédjogból fakadó fent részletezett követelményeket a beruházás (az uszoda és kültéri medence együttese) nem teljesítette és a beruházás miatt jelentősen csorbul a már meglévő környezeti adottságok szerinti használathoz való jog zavartalan gyakorlása. Az alperesek tisztában kellett, hogy legyenek azzal, hogy az uszoda adott helyen történő megvalósítása a családi házas, kertvárosias jellegű lakóövezet ingatlanaira jelentős zavaró hatással lesz (tervező1 tervező tanúvallomása P.20.182/2018/10. sz. jkv. 2. o.), a kazánház és a klíma hangos lesz (Személy1, a II. r. alperes településfejlesztési osztályvezetőjének tanúvallomása: P.20.182/2018/14. sz. jkv. 4. o.). Ennek ellenére - noha ez ilyen esetben elvárható - nem készült zajtérkép és hatástanulmány (II. r. alperes előadása: P.20.182/2018/16.; szakértő2 szakértő véleménye Pf. 15. jkv 4.-5.o.), illetve érdemben nem is vizsgálták az uszoda más helyszínen történő megvalósítását. A sportlétesítmények egymáshoz közeli elhelyezése az pályázat1 pályázatnak nem volt feltétele (még az alperesek előadása szerint is csupán ajánlás volt), az alperesek mégis ragaszkodtak a „sportkomplexum” jellegű beruházáshoz (aminek az első üteme éppen az uszoda volt), s azon belül az uszoda jelenlegi helyén történő felépítéséhez (Személy1 tanúvallomása: P.20.182/2018/14. sz. jkv. 4. o.). A komplexum jellegű megvalósítás melletti gazdaságossági érvek, a későbbi fenntarthatóság szempontjai önmagukban nem zárják ki az rPtk. 100. §-a szerinti felelősséget.

[44] Az I. r. alperes azon fellebbezési hivatkozása nem alapos, hogy az uszoda máshol (máshogy) ne lett volna megvalósítható, ahogy az sem, hogy az ebből erdő zavarás nem haladta meg a városi körülmények és adottságok melletti szükségszerű zavarás mértékét, így az abból eredő hátrányokat a felperesek kötelesek tűrni. Az alperesek nem igazolták azt, hogy az uszoda más helyszínen vagy más módon, ezen belül más gépészeti megoldással (Pl: távhőfűtéssel) ne lett volna megvalósítható.

[45] E körben minden alap nélkül sérelmezték azt, hogy az az elsőfokú bíróság az elsőfokú ítélet (28)-(31) bekezdéseiben foglaltakat nem értékelhette volna a terhükre és törvénysértően mellőzte a bizonyítás általuk kért továbbfejlesztését. szakértő3 szakértő egyértelműen megjelölte, hogy mely körben és milyen adatokat kér az alperesektől és azt is jelezte, hogy ezek hiányában korlátozott és feltevéseken alapuló szakvéleményt tud csak adni. (P. 20.182/2018/43. sz.) A felhívás – a Nemzeti Jogszabálytár tartalmától függetlenül - kiterjedt a ÉSZ megküldésére is. Az elsőfokú bíróság is felhívta a P. 20.182/2018/45. sorszám alatti végzésével az alpereseket az adatszolgáltatására, azzal, hogy a Pp. 141. § (6) bekezdése alapján az adatszolgáltatás és a bizonyítás továbbfejlesztésének elmaradását a terhükre értékeli. A többszöri eredménytelen próbálkozás után, a felhíváshoz képest (2019. november 29.) több, mint egy évvel később (2021. február 15. napján) tett azon II. r. alperesi nyilatkozat nem tekinthető adatszolgáltatásnak, hogy a kért iratanyag megküldését terjedelmi okból mellőzi, s a szakértő azt nála személyesen megtekintheti. A II. r. alperes ezen kijelentése önmagában igazolja azt, hogy a hiányolt iratanyag korábban e-mail formájában vagy

adathordozón el sem jutott a szakértőhöz (P. 20.182/2018/113. sz. irat). A II. r. alperes (mint adatbirtokos) a szakértői szemlén sem vett részt. A szakértő csak a sportuszoda tenderezési dokumentációját kapta meg, az építési engedélyes tervet és annak módosításai dokumentációját és a kért településrendezési és fejlesztési adatokat nem juttatták el hozzá, így csak a telken belüli kialakítási lehetőségek voltak vizsgálhatók (20.182/2018/80. sz. irat). A távhőnyomvonal - a legközelebbi távhőcsatlakozási pont - nem ismert, így a bírói mérlegelést lehetővé tevő módon nem vált ismertté a távhőfűtési alternatíva kialakításának a költsége. Ugyanezen okból nem volt vizsgálható a szakértő útján a komplexum jelleg miatt eszközölt infrastrukturális fejlesztések esetleges forgalmi értéknövelő hatása sem. Ennek a II. r. alperes által a fellebbezési tárgyaláson tett nyilatkozat fényében már nem is volt jelentősége. A II. r. alperes ugyanis arra hivatkozott, hogy a sportkomplexum többi eleme mindenképpen a jelenlegi helyszínen valósult volna meg, akkor is, ha az uszoda máshol kerül kialakításra, az infrastrukturális fejlesztések pedig a sportkomplexum egészéhez kötődtek. [Pf.7.jkv.2. oldal (6)-(7) bekezdés]. Ebből az következik, hogy amennyiben a fejlesztéseknek volt is forgalmi érték növelő hatása, az nem az uszoda adott helyen vagy máshol történő megvalósításával állt okozati összefüggésben, így a fejlesztések ténye figyelmen kívül hagyható.

[46] Az elsőfokú ítélet tényállásában szereplő megállapítással szemben a per részleges adatai is azt támasztották alá, hogy az uszoda máshol is megvalósítható lett volna, illetve a jelenlegi helyén történő megvalósítás esetén is felmerült a távhőfűtés, mint alternatíva. A II. r. alperes ugyanis az uszodát eredetileg az élménnyfürdő mellé kívánta építeni. tervező1 tervező még tanulmánytervet is csinált az élménnyfürdő melletti parkoló helyére tervezett uszodához. (10. sz. jkv. 2. o.) Az pályázat1 pályázat keretében megváltozott koncepcióban azonban már kizárólag „sportkomplexumban” és azon belül az uszoda jelenlegi helyszínen történő megépítésében gondolkozott a II. r. alperes. A kisebb zajjal járó távhőfűtés (mint alternatíva) felmerültét az igazolja, hogy a tervezési programban szerepelt az alternatív környezetbarát energia használata, emiatt vizsgálni kellett a távhőellátás lehetőségét is (szakértő6 okleveles gépészmérnök 71. sz. szakértői vélemény 4. o.). Ezt erősíti az is, hogy a tervezőnek csak az utolsó pillanatban kellett a kazánházat megterveznie (tervező1 tervező tanúvallomása: 18. sz. jkv. 3. o.).

[47] Helyesen ismerte fel az elsőfokú bíróság, hogy az alperesek - az alternatív lehetőségek figyelmen kívül hagyásával, elvetésével - nem a szomszéd kellő kíméletével, érdekei figyelembe vételével jártak el. A sportkomplexum keretében történő megvalósításhoz nem vizsgálták a telekösszevonás lehetőségét, holott az lehetővé tette volna, hogy a lakóingatlanoktól távolabb legyen az uszoda. A perbeli (szűkös) építési telken belül is a felperesekre legkedvezőtlenebb épület és gépészet elhelyezést valósították meg, a zavaró zajhatást okozó kazán és a kémények éppen a felperesi ingatlanokhoz legközelebb (az övezeti határ mellé) kerültek, amit a szakértő „tervezői figyelmetlenségnek” minősített (P.20.182/2018/175. sz. szakértői vélemény 16. o.). A gépészeti rendszerek tervezése és tájolása során teljes mértékben figyelmen kívül hagyták a környező ingatlanok lokális érdekeit. Az „épületgépészeti, műszaki leírás” szerinti optimális vételezési és kifűvási ponttal éppen ellentétes kivitelezésre került sor (P.20.182/2018/180.sz. szakértői vélemény). A per adatai igazolják, hogy a gépészet a felperesi ingatlanoktól távolabb, a telek északnyugati részén, külön kazánházban is megvalósítható lett volna (szakértő3 47. sz. alatti szakértői vélemény; tervező1 tervező tanúvallomása 10. sz. jkv. 3. o.). A gépészet gazdasági bejárat mellé telepítését csak az építkező célszerűségi és gazdaságossági szempontjai indokolták. A tényállás kiegészítésben foglalt, a negatív áthatást csökkentő beavatkozások (a hőközpont felperesek ingatlanai felé eső falazatának és a nyílászáróinak hangszigetelése; az égők

esetében a gyártó által ajánlott zajvédő boks; a kifúvó kürtök, a ventilátor zajkibocsátásának csökkentését szolgáló hangtompító egység) elmaradtak (szakértő8 180. sz. szakvéleménye).

[48] A beruházás koncepciójával, a tervezéssel és a kivitelezéssel kapcsolatos fenti anomáliák alapján helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság a szükségtelen zavarás tényét. Az elsőfokú ítélet indokolását az ítéltábla azzal egészíti ki, hogy az akkora már elkészült - de még kültéri medence nélküli - uszoda negatív hatásának egyes elemeit az alperesek el is ismerték a 2014. december 19. napján kelt, az I-III. r. felperes és az I-II. r. alperes között létrejött megállapodásban (P.20.463/2015/1/F/9.). Ilyen a gépészet határérték feletti zaja, az intimitásvesztés kapcsán a szükségtelen zavarás, a felperesek életminőségének romlása és a felperesi ingatlanok értékcsökkenése. A megállapodás érvénytelenségének megállapítása iránt az alperesek által előterjesztett kereset jogerősen elutasításra került. A megállapodás létrejöttét követően ugyan a zajhatás és az intimitásvesztés csökkentése-megszüntetése érdekében számos beavatkozást hajtott végre az I. r. alperes, melyre figyelemmel a felperesek által sem vitatottan a zavarás kedvezően csökkent, de - az utolsó szakértői vizsgálatok megállapításai szerint - sem a zavarás, sem annak „szüséggtelen” jellege nem szűnt meg, így az alperesek felelőssége fennáll.

VIII.

[49] A rezgésszakértői és az ingatlanforgalmi szakértői vélemény alperesek által (részben) alappal felvetett hiányosságai a szakértői bizonyítás másodfokú eljárásban történő továbbfejlesztésével kiküszöbölésre kerültek, magyarázatot nyertek az aggályos pontok. A belső mérések elmaradása alappal nem kifogásolható. szakértő7 szakértő a belső mérés elmaradásának megfelelő magyarázatát megadta abban, hogy a határolószervezetek hangszigetelése alapján biztos, hogy a terhelés nem érte el a belső térre irányadó 25 decibelt [Pf.15.sz. jkv.3. o. (7) bekezdés]. Az MSZ ISO 1996-1. nemzetközi szabvány csak külső mérést ír elő, azok határértékeit adja meg. A 2. számú ingatlan esetében is elfogadható magyarázatot adott a külső mérések elmaradásának okára a szakértő. Előadta, hogy a mérés célja annak feltárása volt, hogy van-e határértéket meghaladó zaj. A részleges zajárnyékban lévő 2. sz. ingatlan esetében a mérésnek azt követően már nem volt értelme, hogy az alperesek által biztosított (bár nem ideális) működési szimuláció során a nagyobb zajterhelésű 1.sz. ingatlan esetében is határérték alatti értékeket mért a szakértő. Azt a helyzetet pedig – a szakértők minden igyekezet ellenére - éppen az alperesek idézték elő, hogy csak kisebb hőigényű (nem teljes) terhelés mellett és nem emberi beavatkozás nélküli (azaz kizárólag az időjárás által meghatározott) körülmények mellett voltak a mérések elvégezhetőek, így mérések és a szakértői vélemények ezzel összefüggő fogyatékoságait nem sérelmezhetik alappal. szakértő7 szakértő (terheléstől függetlenül) 2-3 db-lel kisebbre becsülte a 2.sz. ingatlan zajterhelését és valószínűsítette, hogy tényleges teljes zajterhelés esetén is határérték alatti lett volna a 2. sz. ingatlannál mért érték. A határértéket át nem lépő zajterhelés is lehet szükségtelen zavarás, megalapozhat vagyoni és nemvagyoni kártérítést, emiatt az alperesek érvelésével szemben döntő jelentősége nem az ágazati jogszabályok által meghatározott határértékek átlépésének volt. Pszichésen zavaró, a nyugalmat, a pihenést akadályozó a határérték körüli érték is [Pf.15.sz. jkv.3. o. (1)-(2), (9) bekezdés].

[50] Az ingatlanforgalmi szakértő véleménye vonatkozásában minden alap nélkül sérelmezték az alperesek azt, hogy abból nem állapítható, hogy az összehasonlító adatok kínálati vagy eladási árat tüntettek fel. A táblázatban egyértelműen az szerepel, hogy a

szakértő kínálati árat vett figyelembe. Emiatt egy 7 %-os korrekciót is alkalmazott [181. sz. vélemény 58. o.; 195. sz. jkv. 5. oldal (1) bek.]. A fellebbezésben foglaltakkal szemben - az ingatlan megépítési minősége és karbantartottsága megjelölésével - megfelelő magyarázatot adott arra a szakértő, hogy az 1. számú ingatlant miért tekintette újszerűnek. Megfelelő magyarázatot adott arra is, hogy miért tette közel azonosra a két ingatlan zajterhelés növekedését. A zajterhelés növekedését utólag már nem lehet egzakt módon meghatározni, mert megváltozott a környezet akusztikája is és a jelenleg mért állapotot egy olyan eredeti állapothoz kellene hasonlítani, amely kiindulási adatai (a beruházás előtti méréssorozat, hatástanulmány és zajtérkép hiányában) csak feltételezettek. Ilyen esetben csak durva, nagyfokú bizonytalanságot magában hordozó szakértői becslés lehetséges, így éppen a két ingatlan közötti jelentősebb differenciálás lenne szakmaiatlan.

[51] A szakértői vélemény kiegészítése megerősítette azt, hogy nem annak van a forgalmi értékcsökkenés szempontjából meghatározó jelentősége, hogy a zajterhelés meghaladja-e a határértéket, hanem annak, hogy a határérték alatt maradó, de folyamatos jellegű zajhatás is lehet zavaró. Az ingatlanok a korábbi állapothoz képest lényegesen zajosabbá váltak. [Pf.15.sz. jkv.4. o. (1) bekezdés]. Az életminőség romlás megállapításához további mérést a szakértőknek nem kellett végezni, azt a helyszíni szemle adatai is alátámasztották. Tisztázódott az is, hogy – az elsőfokú ítélet által átemelt, de a jegyzőkönyvben tévesen rögzített (195.sz. jkv. 3.o.) szakértő nyilatkozattal szemben - a kültéri medence 2016. évi létesítése további zajkomfort romlást okozott [Pf.15.sz. jkv.5. o. (6) bekezdés]. A korábbi, feltételezetten rendkívül csendes állapotban a környezeti alapzaj 20-30 decibel lehetett. Az MSZ ISO 1996. szabvány szerint a perbelihez hasonló, alapvetően csendes környezetben jelentkező nagyobb zajhatás minimum +10 db érzékelhető zajnövekedést eredményez, ami egy arra rakódó hirtelen zajhatás esetén +15 db-re nő [Pf.15.sz. jkv.4. o. (4)-(7) bekezdés].

[52] Az uszoda északi tájolása miatt nem a benapozottság csökkenése és a felperesi ingatlanok eltérő tájolása, hanem a természetes megvilágítás elvonása bír jelentőséggel. Az ingatlanforgalmi szakértői vélemény kiegészítése (Pf.15.sz. jkv. és Pf.16.) megfelelő magyarázattal alátámasztotta azt, hogy a két ingatlan között a természetes megvilágítás elvonása szempontjából nincs értékelhető különbség [Pf.15. sz. jkv.6. o. (2) bekezdés; Pf.15. jkv. T/2 alatti fotók]. Ilyen célú további vizsgálatokat (modellezést) a szakértőnek nem kellett végezni. A 16.sz. szakértői vélemény kiegészítés a 2. sz. ingatlan esetében figyelembe vette annak kisebb fokú intimitásvesztését. A felperesi ingatlanokra való rálátás lehetőségének megszűnését pedig az alperesek nem igazolták sikerrel.

[53] Az ingatlanforgalmi szakértő által választott módszert az ítéltábla megfelelőnek tartotta. A II. r. alperes szakirodalmi adattal (a rendelkezésre álló magánszakértői véleménnyel) nem támasztotta alá azon hivatkozását, hogy az összehasonlító adatok kínálati ár jellege miatt alkalmazott 7%-os korrekció mértéke téves, s azt sem, hogy a szakmai előírásokba ütközik a szakértő módszere, mert a helyes számítási mód az, ha a korrekcióra két lépésben kerül sor, azaz előbb ezt a 7 %-os korrekciót vetítjük a kínálati árra, majd egy második lépcsőben vesszük figyelembe a többi korrekciós tényezőt. Az alperesi észrevételben foglaltakkal szemben a szakértő nem új szakvéleményt készített, csak a 181.sz. szakértői véleményében megállapított értékeket korrigálta a kiegészítést elrendelő végzésben megadott szempontok alapján. Emiatt a fenti kifogás el is késett, mert a szakértő elsőfokú eljárásban előterjesztett (alap) szakértői véleménye (181.sz.) a szakértői vélemény

kiegészítéssel azonos módszer és elvek szerint készült, amit az alperesek határidőben nem kifogásoltak.

[54] A szakértő az ingatlanok forgalmi értékét kétféle módszerrel is meghatározta. A termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szóló 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet 1. számú melléklete 4.1. pontja a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelésnél az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző értékmódosító tényezők között sorolja fel a megszokottól eltérő méretet. Okszerű magyarázatot adott a szakértő arra, hogy az ún. „rétegezett mintavétellel” kiválasztott összehasonlító adatok miatt ezen (térmeték) korrekcióval már nem kellett élnie [Pf.15.sz. jkv.6. o. (6) bekezdés]. Az alperesi észrevételekben foglaltakkal szemben a szakértő nem kizárólag a városközponttól való távolságot értékelte. E távolság mellett a településen belüli elhelyezkedés miatt is korrekcióval számolt (a városrész átlagár sorban) és megadta a figyelembe vett adatok forrását (www. ingatlannet.hu) is [Pf.16. 2. o. (1) bekezdés].

[55] Az észrevételben foglaltakkal szemben a szakértő figyelembe vette azt, hogy az 1. sz. ingatlanhoz tartozik egy 99 négyzetméteres terasz és egy dupla garázs, míg a 2.sz. ingatlanhoz egy 31 négyzetméteres terasz és egy 38 négyzetméteres garázs. (181. sz. szakvélemény 48-49.o.) Az összehasonlítási alapként megjelölt ingatlanoknál csak a garázs (vagy udvari beálló) léte (hiánya) került megjelölésre, s valóban nem szerepelt a táblázatban a garázsok mérete, a terasz léte és mérete, a telek mérete. Mindez - mivel e paraméterek nem is voltak ismertek - nem értékelhetőek a szakvélemény hiányosságaként. A városrészi korrekció és a központtól való távolság kivételével az alperesek által említett többi adatot a 181. sz. szakértői vélemény már kiegészítése előtt is tartalmazta, ezek értékelésére a II. r. alperes akkor nem tett észrevételt, így a csak a szakvélemény kiegészítése után jelzettek vonatkozásában is elkészt az észrevétele.

[56] A két felperesi ingatlan kapcsán kimunkált mindössze 2 %-os különbség okára a szakértő megfelelő magyarázatot adott. (16.sz. szakvélemény 6-7.o.) Önmagában az, hogy a 28%-ban és 30%-ban meghatározott értékcsökkenést a II. r. alperes egyaránt eltúlzottnak és szubjektívnek minősítette, nem tette a szakvéleményt aggályossá. A minimálisan fennálló, illetve az észlelhetőség határán lévő eltérések nagyobb különbségtételt az ítéltábla álláspontja szerint sem indokolhatnak, figyelembe véve a szakértő által a becslés nehezítettségével összefüggésben kifejtetteket is.

IX.

[57] A kiegészített szakértői vélemény korrigált értékei alapján az alábbiakban határozta meg az ítéltábla a sürgősség miatt a felperesek vagyoni kárát (az 1. sz. ingatlannál a jogosulti egyetemlegesség mellőzésével) és a 2. sz. ingatlan vonatkozásában az elsőfokú ítélet (65) bekezdésében szereplő képlettel szemben alkalmazandó helyes számítás alapján.

[58] Az 1. sz. ingatlan 68.000.000 Ft-os forgalmi értékcsökkenéséből - a Pp.215.§ korlátaira tekintettel - a módosított kereset (P.20.182/2018/208.) alapján figyelembe vehető összeg 66.510.000,-Ft. Az elsőfokú ítéletben foglaltakkal szemben ez nem egyetemleges

jogosultként, hanem tulajdoni hányaduk arányában illeti meg az I.-II. r. felperest, ami személyenként 33.255.000,-Ft.

[59] A 2. sz. ingatlan forgalmi értékének csökkenése a másodfokú eljárásban módosult forgalmi érték (114.200.000 Ft) és az értékcsökkenés módosult mértéke (28 %) alapján - mivel a 30,9 %-os műszaki készültséget meghaladó igény elutasítását a felperesi fellebbezés nem érintette- $114.200.000,-\text{Ft} \times 30,9\% \times 28\% = 9.880.584,-\text{Ft}$.

[60] A két ingatlan után az I. r felperest (33.255.000,-Ft + 9.880.584,-Ft) 43.135.584,-Ft, a II.r felperest 33.255.000,-Ft vagyoni kár illetné meg. Ezt csökkenti - az I.-II. r. felperes között egyenlő arányban elszámolva – az I-II. r. felperes által a keresetben és az elsőfokú bíróság által az ítéletében levonni elmulasztott per előtti teljesítés 5.000.000,-Ft összege. (Keresetlevél F/9. melléklet) Az I. r. felperes meg nem térült vagyoni kára 40.635.584,-Ft. A II. r. felperes meg nem térült vagyoni kára 30.755.000,-Ft.

[61] A beruházásból fakadó szükségtelen zavarás negatívan hatott a felperesek életminőségére, az elsőfokú bíróság ítéletében – döntően köztudomású tények alapján - helyesen összegezte a felpereseket emiatt ért hátrányokat. A bírói gyakorlattal összhangban, az I. r. felperes kivételével helyesen határozta meg az emiatt a felpereseket megillető, a hátrányokat másnemű előnnyel kompenzáló nemvagyoni kártérítés mértékét is. A helyszíni szemle alapján rögzítettek, az ingatlanokról készült fotók és a szükségtelen zavarásból eredő köztudomású hátrányok alapján a marasztalási összeg leszállítására az ítéltábla nem látott lehetőséget. Erre kizárólag az I. r. felperes esetében, a másodfokú eljárásban megismert azon tény alapján volt ok, hogy ő időközben elköltözött.

[62] A felperesek a nem vagyoni kártérítés személyenként eltérő összeg meghatározására, egyediesítésre alapot adó tényállást nem adtak elő. Csak az V. r. alperes esetében hivatkoztak egészségi problémára, de az okozati összefüggést az általuk csatolt okirat nem igazolta. A perbeli tényállás is csak annyiban indokolt egyediesítést, hogy mennyi ideig hatott az uszoda szükségtelen zavarása negatívan az egyes felperesek életvitelére. A felperesek azon nyilatkozatát, hogy 2011. augusztusától egy családként, életvitelszerűen laktak az 1. számú ingatlant (4.sz. beadvány), az I.-II. r. alperes akkori képviselője nem vitatta (6. sz. jkv. 1. o.). Az alperesek e nyilatkozatukat később is megerősítették [121. számú jegyzőkönyv 3. oldal (4) bekezdés; 133. számú irat]. Önmagában a per elhúzódása miatti időmúlás nem adott alapot a végig egybehangzó felperesi nyilatkozatok megkérdőjelezésére és e téren bizonyítás felvételére. A fellebbezési tárgyaláson azonban tisztázódott, hogy 2023. év elején az I. r. felperes (családjával) önálló ingatlanba költözött, így azóta jóval kevesebb időt tölt a perbeli ingatlanokban. Emiatt az ítéltábla az I. r. felperest megillető nemvagyoni kártérítés összegét 3 millió forintba leszállította, a többi felperes vonatkozásában az elsőfokú ítélet nemvagyoni kártérítésre vonatkozó rendelkezéseit helybenhagyta.

[63] Az alperesek oldalán fennálló kötelezett egyetemlegeség kapcsán az ítéltábla az alábbiakra mutat rá: Ahogy arra a Győri Ítéltábla már a jelen perben hozott Pf.I.20.209/2015/3/I. szám alatti végzésében is utalt, a használati jog gyakorlásának a rPtk. 100. §-a szerinti általános magánjogi korlátja a mindenkorli használót terheli. Ha a tulajdonos a használat jogát másnak átengedi, úgy e származtatott jog gyakorlása során a rPtk. 100. §-ából fakadó kötelezettségek is a tényleges használót terhelik. A konkrét esetben azonban a II.

r. alperes vonatkozásában nem csak a tulajdonosi minősége volt értékelendő. A közérdekű beruházás alapvetően a II. r. alperes feladatai ellátása körében és érdekében valósult meg, akkor is, ha csak az engedélyezési szak egy részében minősült építtetőnek. Használatba vételi engedélyt ugyan az I. r. alperes kapott, de az építési engedély még a II. r. alperes nevére lett kiadva. A tervezés és kivitelezés folytán kialakult végső állapotban mindkét alperesnek érdemi szerepe volt. A II. r. alperes - mint telektulajdonos és lényegében a beruházás megvalósításáról és az uszoda elhelyezésének helyéről és annak kialakításának módjáról a döntést meghozó személy - egy általa ismert célra és ismert műszaki tartalom megvalósítására adta meg a hozzájárulását, s tette lehetővé magát a beruházást (Kúria Pfv.III.21.296/2010/5.). Emiatt az alperesek felelőssége is egyetemleges.

XII.

[64] A felperesek elsőfokú perköltség tárgyában előterjesztett fellebbezését az ítéltábla az abban megjelölt okok alapján nem találta alaposnak. Az alpereseket megillető ügyvédi munkadíj meghatározása során az elsőfokú bíróság helyesen értékelte azt, hogy az I. és a II. r. alperest a per meghatározó részében nem ugyanazon ügyvéd képviselte. Emiatt ügyvédi munkadíj igényt külön-külön érvényesíthetnek. A felperesek vonatkozásában az elsőfokú bíróság által (helyesen) alkalmazott „oldal szerinti számítási elv” oka az, hogy bár az anyagi jog szempontjából a felperesek oldalán nem áll fenn jogosulti egyetemlegesség, de a „felperesek oldalán” felmerülő perköltség mégis egységesen számolandó. Annak a kereseti érdekeltiségük arányában történő megosztása nem tükrözné azt, hogy a bizonyítás jelentős része a valamennyi felperest érintő jogalapi kérdésekben folyt. Emiatt az elsőfokú bíróság – erre vonatkozó jogszabályi rendelkezés hiányában is - jogszabálysértés nélkül számolt akként, hogy összesítette a „felperesi oldal” költségét. Az alpereseket megillető perköltség vonatkozásában nem érvényesül hasonló elv. A közös károkozásból fakadó anyagi jogi egyetemlegességhez ugyanis a Pp.82.§ (2) bekezdése értelmében nem társul a perköltségre is kiterjedő jogosulti egyetemlegesség. Emiatt a felmerült költség alperesenként határozandó meg és érvényesíthető. Ez alól a Pf.I.20.291/2017/4. számú végzésben az alperesek javára egyetemlegesen megállapított ügyvédi munkadíj kivétel, azért, mert az ott megállapított jogosulti egyetemlegesség köti az ítéltáblát [Pp.227.§ (1) bekezdés].

[65] Az elsőfokú pertárgyérték helyesen 127.310.000,-Ft (Az elsőfokú ítéletben tévesen szerepel 126.810.000,-Ft.) A megváltozott pernyertességi arányokra tekintettel az ítéltábla - az átláthatóság érdekében - mellőzte az elsőfokú ítélet perköltségre vonatkozó (egyébként is nehezen követhető) rendelkezését és az elsőfokú perköltség mértékét és viselését az alábbiak szerint határozta meg:

[66] A felperesek oldalán felmerült perköltség: 127.000,-Ft (Pf. I. 20.209/2015/3-I.); 1.270.000,-Ft (Pf.I.20.291/2017/4.); az elsőfokú ítélet szerinti 4.394.200,-Ft ügyvédi munkadíj és 2.949.842,-Ft szakértői díj, összesen 8.741.042,-Ft. A felperesi pernyertesség: 43.635.584,-Ft (I. r. felperes) + 34.755.000,-Ft (II. r. felperes) +3x 4.000.000,-Ft (III.-IV.-V.r felperes) = 90.390.584,-Ft. Pernyertességi arány: (90.390.584: 127.310.000=) 71%. A felperesek áthárítható perköltsége 8.741.042,-Ft x 71%=6.206.140,-Ft.

[67] Az alperesek oldalán egyetemleges jogosultként felmerült perköltség: 1.270.000,-Ft (Pf.I.20.291/2017/4.) Az I. r. alperes önálló perköltsége: 127.000,-Ft (Pf. I.

20.209/2015/3-I.); 1.250.000,-Ft illeték (Pf.I.20.291/2017/4.), az elsőfokú ítélet szerinti 4.394.200,-Ft ügyvédi munkadíj; 789.812,-Ft szakértői díj reá eső fele, azaz 394.906,-Ft, összesen 6.166.106,-Ft. Ennek a 29 %-os pernyertességére eső része 1.788.171-Ft. A II. r. alperes önálló perköltsége: 4.394.200,-Ft ügyvédi munkadíj; 789.812,-Ft szakértői díj reá eső fele, azaz 394.906,-Ft, összesen 4.789.106,-Ft. Ennek a 29 %-os pernyertességére eső része: 1.388.841,-Ft.

[68] Elsőként a felpereseket megillető elsőfokú perköltség (6.206.140,-Ft) csökkentendő az alpereseket is egyetemleges jogosultként megillető 1.270.000,-Ft (Pf.I.20.291/2017/4.) alperesek pernyertességére eső 29%-ával (368.300,-Ft), a különbözet 5.837.840,-Ft. Ennek megfizetésére a Pp.51.§ b) pontja szerinti pertárs alperesek a Pp.82.§ (2) bekezdése alapján egyenlő arányban kötelesek, ami alperesenként 2.918.920,-Ft. Ezt csökkenti (alperesenként számolva) a fenti önálló perköltség. Az I. r. alperest terhelő különbözet (2.918.920 - 1.788.171) 1.130.749,-Ft. Az II. r. alperest terhelő különbözet (2.918.920 - 1.388.841) 1.530.079,-Ft

[69] A feljegyzett 1.500.000,-Ft kereseti illetékből a 29%-os pervesztesség arányában 435.000,-Ft terheli egyetemlegesen a felpereseket. A különbözeti 1.065.000,-Ft megfizetésére a 6/1986 (VI.26. IM rendelet 13.§ (2) bekezdése alapján alkalmazandó Pp.82.§ (2) bekezdése szerint egymás között egyenlő arányban lenne köteles az I-II. r. alperes, ami személyenként 532.500,-Ft. Az I. r. alperes ennek megfizetésére a 6/1986 (VI.26) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése alapján köteles. A II. r. alperest terhelő feljegyzett illeték (személyes illetékmentesítéséig folytán) az IM rendelet 13.§ (1) bekezdése alapján az állam terhén marad.

[70] A fentiekre tekintettel az ítéltábla az elsőfokú ítélet fellebbezett rendelkezéseit a Pp.253.§ (2) bekezdése alapján a rendelkező részben foglaltak szerint részben (a megváltozott pernyertességi arányra figyelemmel a perköltség viselésére is kiterjedően) megváltoztatta, ezt meghaladóan az elsőfokú ítéletet helybenhagyta.

[71] A másodfokú perérték 1.023.846,-Ft, illetve 97.340.000,-Ft, együtt 98.363.846,-Ft. A felperesek fellebbezése nem bizonyult alaposnak. Emiatt a Pp.78.§ (1) bekezdése alapján kötelesek az alperesek azzal összefüggő másodfokú perköltsége megfizetésére, ami az 1.023.846,-Ft felperesi fellebbezési perértékre eső a 32/2003 (VIII.22) IM rendelet 3.§ (2) bekezdés a) pontja, 3.§ (5) bekezdése és 4/A.§ (1) bekezdése alapján meghatározott ügyvédi munkadíj címén 32.507,-Ft. Az alperesek fellebbezése az elsőfokú ítélet szerinti 97.340.000,-Ft marasztalási összeggel szemben 90.390.584,-Ft tekintetében alaptalannak bizonyult, 6.949.416,-Ft erejéig alapos. (7%-os pernyertesség) A 97.340.000,-Ft fellebbezési perértékre az IM rendelet fenti rendelkezései szerint számított ügyvédi munkadíj 1.981.327. A felperesek másodfokú (különbözeti) pernyertessége 86%. Az erre eső munkadíj 1.703.941,-Ft. Az I. r. alperest a 7%-os pernyertessége arányában megilleti az általa lerótt 1.250.000,-Ft fellebbezési illeték 7%-a, azaz 87.500,-Ft. Az I. r. alperest terhelő másodfokú perköltség (1.703.941-87.500-32.507) 1.583.934,-Ft. A II. r. alperes fellebbezési illetéket nem volt köteles megfizetni, az őt terhelő másodfokú perköltség (1.703.941-32.507) 1.671.434,-Ft.

[72] A felperesek perköltség tárgyában előterjesztett fellebbezése alaptalannak bizonyult. Az 1.023.846,-Ft fellebbezési perérték alapján a feljegyzett 81.908,-Ft illeték megfizetésére a felperesek egyetemleges kötelesek az IM rendelet 13.§ (2) bekezdése

alapján. Az illetékmentes II. r alperes fellebbezésére eső 2.500.000,-Ft fellebbezési illeték 7%-a, azaz 175.000,-Ft megfizetésére a felperesek egyetemlegesen kötelesek. A felpereseket terhelő le nem rótt illeték összesen 256.908,-Ft. A 2.500.000,-Ft fellebbezési illeték 93%-a - a II. r. alperes személyes illetékmentessége folytán - a 6/1986 (VI.26.) IM rendelet 13.§ (1) bekezdése és 14.§ alapján az állam terhén marad.

Győr, 2024. október 24.

Dr. Szalay Róbert sk.
sk.

Dr. Mészáros Zsolt sk.

Dr. Kovács Zsolt

a tanács elnöke

előadó bíró

bíró