

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a Retteghy és Társa Ügyvédi Iroda által képviselt I.rendű felperes neve I. rendű, II.rendű felperes neve II. rendű és III.rendű felperes neve III. rendű felpereseknek (mindhárman I-III.rendű felperes címe szám alatti lakosok) - a Veres és Csíki Ügyvédi Iroda által képviselt I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) I. rendű, továbbá a személyesen eljáró II.rendű alperes neve (**II. rendű alperes címe**) II. rendű, valamint III.rendű alperes neve III. rendű, IV.rendű alperes neve IV. rendű, V.rendű alperes neve V. rendű, valamint a VII. rendű alperes mint hozzátartozó által képviselt VI.rendű alperes neve VI. rendű, VII.rendű alperes neve VII. rendű, VIII.rendű alperes neve VIII. rendű, IX.rendű alperes neve IX. rendű, X.rendű alperes neve X. rendű, XI.rendű alperes neve XI. rendű és XII.rendű alperes neve XII. rendű alperesek (mindannyian I-XII.rendű alperes címe szám alatti lakosok) ellen kártérítés iránt indult perében a Fővárosi Bíróság 2009. április 8. napján kelt 26.P.22.152/2006/40. szám alatti ítélete ellen az I. rendű alperes részéről 41. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezéssel meg nem támadott részét nem érinti, fellebbezett rendelkezését megváltoztatja és az I. és II. rendű felperesek keresetét elutasítja.

Az alpereseket a felperesek javára megállapított elsőfokú perköltség és az államnak fizetendő kereseti illeték térítése alól mentesíti, és az I. rendű felperest 64.250 (hatvannégyezer-kétszázötven) forint, a II. rendű felperest 192.750 (százkilencvenkétezer-hétszázötven) forint I. rendű alperesnek történő, 15 nap alatti megfizetésére kötelezi.

Az I. és a II. rendű felperesek által az államnak külön felhívásra fizetendő feljegyzett kereseti illeték térítését akként rendezi, hogy abból az I. rendű felperest 108.500 (száznolcezer-ötszáz) forint, a II. rendű felperest 325.500 (háromszázhuszonöt ezer-ötszáz) forint megfizetésére kötelezi.

Az I. rendű felperest 116.750 (száztizenhatezer-hétszázötven) forint, a II. rendű felperest 350.250 (háromszázötvenezer-kétszázötven) forint másodfokú perköltség I. rendű alperesnek való, 15 nap alatti megfizetésére kötelezi.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az I-III. rendű felperesek keresetükben kérték, hogy a bíróság egyetemlegesen marasztalja az alpereseket 5.700.000 forintban és ezen összeg 2006. május 18-tól a kifizetésig járó törvényes kamatában. Bejelentették perköltség-igényüket is, melynek összegszerűségét az iratokhoz csatolt számla alapján 480.000 forintban határozták meg.

Keresetlevelükben előadták, hogy 2003. évben a velük szomszédos ingatlan tulajdonosai egy 2 emeletes + tetőtér-beépítéses, 8 lakásos lakóépület felépítésére kaptak engedélyt. Az építési engedély ellen minden lehetséges jogorvoslati lehetőséggel éltek, de végül a bíróság közigazgatási perben keresetüket elutasította. A közigazgatási eljárásban kirendelt szakértő ugyanakkor megállapította, hogy a szomszédban épülő lakóház hatalmas tömegű lesz, a környezetből kirívóan ki fog emelkedni, és tömeghatása nyomasztó lesz. Tény az, hogy a magas talajvízszint miatt az épületet nem lehet besüllyeszteni, ezért a felperesi ház benapozása a szomszédos ház méretei miatt teljesen elvész. Emellett az alperesi épület túllépte a beépíthetőség határát, a zöldterület mérete nem felel meg a helyi előírásoknak, és a terület felszíni csapadékvíz-elvezetése sem megoldott. Az alperesi építkezés miatt a felperesi felépítmény és kert benapozottsága csökkent, intimitása elveszett, továbbá a 8 lakásos épület lakói által keltett zaj szintén zavaró. Az alperesek által folytatott építkezés miatt a felperesi ingatlan forgalmi értéke 5.700.000 forinttal csökkent, a felperesek ennek megtérítésére kérték kötelezni az alpereseket a Ptk. 100. §-a és 339. § (1) bekezdése alapján, utalva a Ptk. 344. § (1) bekezdésére is.

Az I-XII. rendű alperesek mindannyian a kereset elutasítását kérték.

Az I-II. rendű alperesek arra hivatkoztak, hogy a Ptk. 100. §-ban foglalt feltételek nem valósultak meg. Előadták, hogy a felperesek ingatlana környezetében megnőtt a társasházi építkezések száma; az utcában, valamint a szomszédos utcákban is található hasonló jellegű, de akár az alperesinél nagyobb társasház is. Köztudott, hogy jellemzővé váló társasházépítések miatt az ingatlanok árát leginkább az határozza meg, alkalmas-e társasház létesítésére. Erre tekintettel a tulajdonosok szeretnék a megvásárolt ingatlant a lehető legjobban kihasználni. Ettől jelentősen eltérő beépítés - földszintes épület megépítése - a tulajdonjog olyan mértékű önkéntes korlátozását jelentette volna a részükről, melynek mértéke nyilvánvalóan aránytalan lett volna a felperesek által érvényesített érdekhez képest, ez pedig nem

volt tőlük elvárható. A Ptk. 100. §-ának vizsgálata körében tehát az állapítható meg, hogy sem a zajterhelés, sem az intimitásvesztés, sem a benapozás kérdésében jogellenesség nem áll fenn. Mivel pedig indokolatlan hátrányt nem okoztak a felpereseknek, kárfelelősségük sincs.

A III-IV. rendű és VI-VII. rendű alperesek azt hangsúlyozták, hogy jogerős építési engedély alapján kötöttek adásvételi szerződést a perbeli ingatlan tulajdoni hányadára. Ugy gondolják, ilyen körülmények között egy épülő ingatlannal kapcsolatban alappal igényt érvényesíteni velük szemben nem lehet.

Az V. rendű alperes előadta, hogy őt az eladó nem tájékoztatta erről a perről, a szerződése szerint pedig az ingatlan per-, teher- és igénymentes.

A III-IV-V. rendű és VII. rendű alperes előadta azt is, hogy az adásvételi szerződésük megkötésekor kizárólag a telek állt rendelkezésre, az épület még felépítésre várt.

A VIII. rendű alperes ellenkérelmében arra hivatkozott, hogy ő már egy meglevő lakást vásárolt meg, a vételárat teljesítette, ennél többet nem tud és nem is akar fizetni az ingatlanért senkinek. Szerződéskötéskor e perről nem volt tudomása, sőt az adásvételi szerződése azt tartalmazza, hogy az ingatlan per-, teher- és igénymentes.

A IX. rendű és a XII. rendű alperesek a perbeli ingatlan tulajdoni hányadára kötött adásvételi szerződésükre hivatkoztak, melynek 12. pontja szerint a jelen kártérítési perben esetleg megítélendő összeget az I. rendű alperes köteles megfizetni a felperesek részére. Megjegyezték azt is, hogy az I. rendű alperes által jegyzett cég a mai napig nem tett eleget a vállalkozási szerződésben vállalt kötelezettségének, a teljes vállalkozói díj megfizetése ellenére nem rendelkeznek a 8 lakásos társasház használatbavételi engedélyével, így nem tudnak bejelentkezni a lakásukba.

A XII. rendű alperes hangsúlyozta azt is, hogy amikor az ingatlanhányadát megvásárolta, az épület már szerkezetkész volt.

A X. és XI. rendű alperesek előadták, hogy a II. rendű alperestől vásárolták tulajdoni hányadukat, aki tájékoztatta őket erről a perről, de akként, hogy egyezsége törekszenek és egy-két hónapon belül lezajlik az egész, őket ez nem fogja érinteni. A X. rendű alperes elmondta azt is, hogy amikor az ingatlanhányadát megvette, az épület nem volt kész, az a szerkezetkész állapotot megelőző stádiumban volt.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az I-XII. rendű alpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg az I. rendű felperesnek egyetemlegesen 1.425.000 forintot, a II. rendű felperesnek egyetemlegesen 4.275.000 forintot és ezen összegek után 2007. július 29. napjától a kifizetésig járó, a késedelemmel érintett naptári félét megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatot. Kötelezte továbbá az I-XII. rendű alpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg az I. rendű felperesnek egyetemlegesen 150.910 forint, a II. rendű felperesnek 452.730 forint perköltséget. Kötelezte a felpereseket, hogy külön

felhívásra fizessenek meg az államnak fejenként 46.000 forint kereseti illetéket. Kötelezte az I-XII. rendű alpereseket, hogy külön felhívásra fizessenek meg az államnak 342.000 forint le nem rótt kereseti illetéket. A III. rendű felperes vonatkozásában a keresetet elutasította.

Az elsőfokú bíróság ítélete jogi indokolásában kifejtette, hogy a joggyakorlat a szomszéd szükségtelen zavarásának azt az esetet tekinti, ha az építkezés a szomszédos ingatlan értékét szükségtelenül csökkenti. A Ptk. 100. §-a és 339. § (1) bekezdése alapján az volt tehát vizsgálendő, hogy az alperesi felépítmény létesítése a zavarás szempontjából a szükségtelen mértéket elérte-e. A szükségtelen zavarás tényét nem zárja ki, hogy a felperesek tudatában lehettek egy ilyen felépítmény létrehozása lehetőségének. Úgyszintén nem kizáró tényező az sem, hogy esetlegesen tisztában voltak a hasonló telekingatlanokra kivitelezett épületek perbeliéhez hasonló struktúrájával. A szubjektív elemeknek azonban nincsen hatása a vagyonban bekövetkezett hátrányra.

Az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló helyszínrajzok és fényképfelvételek alapján megállapíthatónak látta, hogy a felépült ingatlannak jelentős befolyásoló hatása van a környezetére. A felépítmény tömegét tekintve más elhelyezési módot nem tett volna lehetővé, az épület a fizikai lehetőségeket tulajdonképpen maximálisan kihasználja, ilyen léptékű ingatlan egyéb elhelyezése a telken nem lehetséges. A perben kirendelt **H. Gy.** igazságügyi szakértő azonban szakvéleményében értékcsökkentő tényezőként nevezte meg a 8 lakásos ház megnövekedett zajhatásait, a benapozás csökkenését, valamint az intimitásvesztést. E hatásokról a szakértő meghallgatása alkalmával is nyilatkozott. Eszerint a felperesi ingatlan intimitása szemmel láthatóan csökkent a két felépítménytömeg egymás mellettségéből fakadóan, a felperesek hátsó kertje nem használható ugyanúgy, mint előzőleg, mert több ablak néz rá, és a magasabban fekvők vélhetően növényzettel sem lesznek kitakarhatók. A fényviszonyok is módosultak az alperesi épület árnyékoló, hővisszaverő, hőelnyelő hatása miatt. Megjegyezte ugyanakkor, hogy a két épület közötti magassági különbség csak 0,95 méter, azonban a felperesi felépítmény lapos tetejének síkja és az alperesi ház gerincmagassága közötti különbség ennek többszöröse. A zajhatások már önmagában azzal növekedtek, hogy az újonnan ottlakók egyszerű háztartási zajai a korábbiaknál jelentősebbek. Ezek közvetlenségüknél fogva jelentenek változást. A szakértő szerint a zajhatások bizonyosan megnövekedtek az autók beállásával, várakozásával, a lakások és kert használatával is. E zajok a korábbi családi ház ilyen jellegű hatásainál jóval jelentősebbek. Az elsőfokú ítélet szerint a két épület egymáshoz való közelsége és a bezárt szög miatt bizonyos tavaszi, nyári és őszi időszakokban egyáltalán nem kap napot a felperesi ingatlan. Ez olyan egyszerű tapasztalással megállapítható tényszerűség, mely külön számítást nem igényel. Független ez attól is, hogy a szabályozás milyen értéket ír elő az egy ablakot érő fénnel kapcsolatban.

Mindezek alapján az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a felperesi ingatlannal szomszédos alperesi ingatlanok olyan hatásai vannak, melyek szükségtelenül zavarják a felperesi ingatlan használatát, e zavaró tényező pedig forgalmi értékcsökkenést eredményezett. Az elsőfokú bíróság a szakértő logikusnak

minősített értékelését elfogadva az értékcsökkenés mértékét 10 %-ban állapította meg figyelemmel a felperesi ingatlan érték meghatározására is. Mindezekre figyelemmel az alpereseket tulajdoni hányaduk arányában kötelezte kártérítés megfizetésére azzal, hogy egyetemleges marasztalásuk a Ptk. 344. § (1) bekezdésén alapul. Mivel pedig a kár az épület végleges állapotának kialakulásával következett be, ezért ettől az időponttól ítélte meg a késedelmi kamatot figyelemmel arra, hogy használatbavételi engedély még jelenleg sincs. Kiemelte, hogy az alperesek mindegyikét kötelezte, mert az I-II. rendű alpereseken kívül utóbb a III-IV-V-VI-VII. rendű alperes is építetői státuszt szerzett, míg a további alperesek vállalkozói szerződést kötöttek a felépítmény létrehozására. A III. rendű felperes keresetét azért nem találta alaposnak, mert ő a perbeli ingatlan haszonélvezője, az ingatlanban bekövetkezett értékcsökkenés pedig a tulajdonos vagyonában bekövetkezett kár. Megjegyezte, hogy az I-II. rendű alperesek és a további alperesek közötti szerződéses viszony kizárólag az alperesek között teremt kötelezettséget, a felperesekkel szemben nem. Az egyes alpereseknek esetlegesen a kártérítés megfizetését követően keletkezik követelési jogosultsága az I. és II. rendű alperesekkel szemben.

Az elsőfokú bíróság az elsőfokú perköltségről az eredeti kereseti kérelemben megjelölt 8.000.000 forintos pertárgyérték alapján határozott.

Az ítélet ellen az I. rendű alperes élt fellebbezéssel, melyben elsődlegesen az elsőfokú bíróság döntésének az I. és a II. rendű felperesekre vonatkozó részében történő hatályon kívül helyezését, másodlagosan annak megváltoztatását kérte akként, hogy az ítélet tábla a keresetet utasítsa el. Bejelentette a másodfokú eljárásra vonatkozó perköltség-igényét is.

Az I. rendű alperes sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság a perben kirendelt szakértő szakvéleményének felülvizsgálatára nem látott lehetőséget. Az ítélet még utalást sem tartalmaz arra, hogy az I. rendű alperes igazságügyi szakértőt kért fel és az általa készített szakvélemény a perben kirendelt szakértő véleményétől teljesen eltérő. Ilyen esetben nem lett volna mellőzhető, hogy a legalább aggályossá tett szakértői vélemény és a fél által felkért szakértő véleménye közötti ellentmondásokat a bíróság megkísérelje feloldani a Pp. 182. §-a értelmében. Nem mellőzhető a szakértők közös meghallgatása és az ellentmondás feloldásának hiányában új szakértő kirendelése sem. Ezen túl az elsőfokú ítélet indokolásában nem adott magyarázatot a bíróság arra, hogy az I. rendű alperesi bizonyítékokat miért mellőzte teljes egészében. Mindezen okok miatt elsősorban az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére lenne szükség eljárási szabálysértés miatt.

Az I. rendű alperes szerint a per érdemében az elsőfokú bíróságnak azt kellett volna vizsgálnia, hogy a felépített alperesi ingatlan a szükségképpen zavaráson túlmutat-e, van-e olyan zavaró tényező, amely a városi együttéléssel együttjáró zavarást meghaladja. Nem kerülhető meg a kártérítés elemeinek vizsgálata sem, így az, hogy az alperesek úgy jártak-e el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható. Figyelemmel kellett volna lenni arra, hogy jogok nemcsak az egyik oldalon, hanem a másik oldalon is léteznek, az alpereseknek is joguk van az emberi méltóságnak megfelelő élethez és az ehhez szükséges lakhatási jog meglétéhez. Az elsőfokú

bíróság nem mérlegelte kellő súllyal, hogy az adott környezetben a telekingatlanok ára, forgalmi értéke az építkezés időpontjában pontosan azért került a piac által megállapításra ilyen mértékben, mert alkalmassá tették a telekingatlanokat többlakásos társasház építésére. Az alperesi építkezés semmiképpen nem tekinthető az átlagostól eltérőnek, olyannak, amely a fejlődéssel együttjáró zavarás tényét meghaladná, és így a szükségtelen mértéket elérné. Az építésügyi hatósági szabályok a lehetőségeket adják meg, meddig terjedhet egy épület nagysága. E szabályokat, lehetőségeket az alperesi építkezés nem lépte túl, a maximális méreteket nem is érte el. A bíróság azt helyesen jegyezte meg, hogy az épület telekingatlanra való elhelyezése a felépítmény tömegét tekintve más elhelyezési módot nem tett volna lehetővé; így egybevetve az érdekeket a felperesi és az alperesi oldalon, megállapítható, hogy az alperesek úgy jártak el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható. Az egyes zavaró tényezők vonatkozásában sem áll meg a kereset a következők miatt. Az emberi élet során fellépő zaj, amennyiben a szomszédok a normális, mindennapi életük során keltik azt, nem lépheti át a szükséges mértéket. Zavarhatja a felpereseket természetesen, hogy előre láthatólag az udvaron gyerekek fognak játszani és e tevékenységük során zajt keltenek, ez azonban az alperesek és a társadalom érdekeit is figyelembe véve nem lehet szükségtelen zaj. A felpereseket zavarhatja az alpereseknek a gépjárműveikkel való ki- és beállása is, de ez a napi néhány perces művelet szükséges zavarás egy városban. A benapozottság kérdéscsoportja teljes mértékben szakértői kérdés, melynek megnyugtató megválaszolása elmaradt. A felperesi ingatlan intimitáscsökkenése önmagában az ablakok léte miatt nem következett be. Mindezekre figyelemmel az elsőfokú bíróság ítélete megalapozatlan.

A felperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérték.

Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság a tényállást körültekintően felderítette, a rendelkezésre álló bizonyítékokat megfelelően értékelte. A szakkérdés tekintetében szakértőt rendelt ki, aki aggálytalan szakvéleményt adott a károkozás mibenléte, a perbeli ingatlan értéke, valamint az értékcsökkenés mértéke tekintetében. A szakértő álláspontját személyes meghallgatása során is kifejtette. A szakvélemény cáfolataként az I. rendű alperes nem másik szakértői véleményt csatolt az elsőfokú eljárás során, hanem az általa felkért magánszakértő által is „értékelési tanulmánynak” minősített okirati bizonyítékot, így nem volt szükség a vélemények ütköztetésére. Tény, hogy az elsőfokú bíróság az ítélet indokolásában elmulasztotta az alperesi bizonyíték értékelését, de ez a mulasztás a másodfokú eljárásban pótolható. A felperesi álláspont szerint az I. rendű alperes fellebbezésében általánosságban tesz megállapításokat, nevezetesen arra hivatkozik, hogy az alperesek az építési szabályokat betartva jártak el a 8 lakásos társasház megépítésekor, valamint hogy az elsőfokú bíróságnak figyelembe kellett volna vennie a helyi ingatlanárakat is. Ezzel szemben az alperesi hivatkozások egyike sem foghat helyt a felpereseket ért kár mértékének meghatározásakor. A károkozás mértékét kizárólag a felperesi ingatlan értéke határozza meg, és arra semmilyen befolyással nincs az, hogy a károkozó tulajdonosok ingatlanukhoz milyen feltételekkel vagy milyen szempontok figyelembevételével jutottak. A zajhatás, a

benapozottság mértékének csökkenése és az intimitásvesztés számszerűsítése szakértői kérdés, és a szakértő idevonatkozó megállapításaival szemben az I. rendű alperes semmilyen érvet, bizonyítékot felhozni nem tudott, csak saját korábbi véleményét ismétli meg.

Az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezés hiányában első fokon jogerőre emelkedett a III. rendű felperes keresetét elutasító rendelkezése, ezért az ítéletábra ezt nem érintette (Pp. 228. § (4) bekezdés).

Az I. rendű alperes fellebbezése az alábbiak szerint alapos.

A Fővárosi Ítéletábra az I. rendű alperes által előterjesztett fellebbezés folytán először azt vizsgálta, hogy e fellebbezés kihat-e a jogorvoslattal nem élő II-XII. rendű alperesekre. Az I. rendű alperes elsődleges fellebbezési kérelmének jellege, továbbá a fellebbezés tartalma alapján az ítéletábra azt állapította meg, hogy az egyedül fellebbező alperes jogorvoslati kérelme kihat a többi alperesre is.

Az I. rendű alperes fellebbezési petituma elsődlegesen az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére irányult lényeges eljárási szabálysértésre hivatkozással. A Pp. 252. § (2) bekezdése szerinti ok fennállta esetén pedig az elsőfokú bíróság ítéletét a fellebbezési (csatlakozó fellebbezési) kérelem, illetőleg a fellebbezési ellenkérelem korlátaira tekintet nélkül kell hatályon kívül helyezni, így az elsőfokú ítéletnek a fellebbezéssel érintett része semmilyen vonatkozásban nem tudott jogerőre emelkedni.

Másképpen a perbevonott alperesek kereset szerinti kárfelelősségének jogalapja közös (Ptk. 100. §, 339. § (1) bekezdés), így az csak egységesen dönthető el, ami az alperesek között egységes pertársaság létét feltételezi (Pp. 51. § a) pont). Ez esetben pedig az egyik pertárs cselekménye nem bírálható el a másik pertárstól függetlenül: vagyis az I. rendű alperes által előterjesztett fellebbezés a Pp. 52. § (1) bekezdése alapján a többi alperesre szükségképpen kihat, ezért a kereset alaposságát a fellebbezés folytán valamennyi alperessel szemben kell vizsgálni. Nem fordulhat elő ugyanis olyan helyzet, hogy az I. rendű alperes vonatkozásában a bíróság esetlegesen eltérő döntést hozzon a kereset jogalapja tekintetében, mint a nem fellebbező II-XII. rendű alperesekre nézve csupán azért, mert kizárólag ő élt fellebbezéssel. Ilyen esetben nem lehetne tudni, hogy az ítélet jogereje mire terjed ki: a kárkötelmi viszony fennállásának vagy hiányának a megállapítása kötné-e a későbbiekben esetlegesen eljáró bíróságokat, illetve a feleket.

Mindezekre tekintettel a Fővárosi Ítéletábra az I-II. rendű felperesek keresetét teljeskörűen vizsgálta, mivel egyedül a III. rendű felperesre nézve állt be az anyagi jogerő, az ő vonatkozásában az I. rendű alperesi fellebbezés sem tartalmazott petitumot.

A Fővárosi Ítéletábra ezek után azt vizsgálta, hogy szükség van-e az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezésére.

Az I. rendű alperes arra helyesen utalt, hogy az elsőfokú bíróság ítéletében nem indokolta meg, hogy miért nem adott helyt az előterjesztett bizonyítási indítványoknak; ez azonban önmagában nem hatályon kívül helyezési ok. Egyrészt a per eddigi adatai elegendőek a döntéshez (Pp. 163. § (1) bekezdés), továbbá valóban releváns bizonyítási indítvány nem volt. Ezen indokok kifejtésével pedig az elsőfokú eljárási szabálysértés kiküszöbölhető volt, így a tárgyalás megismétlése vagy kiegészítése szükségtelen; a Pp. 252. § (2) vagy (3) bekezdése szerinti hatályon kívül helyezési ok nem áll fenn.

A per érdemét tekintve a Fővárosi Ítéltábla először rögzíti, hogy a Ptk. 100. §-ára alapított szomszédjogi perben milyen vizsgálandó kérdések merülnek fel: az elsőfokú bíróság ugyanis a releváns körülményeket nem vette figyelembe teljeskörűen.

A felperesek keresetükben a Ptk. 339. § (1) bekezdése szerinti kártérítés megfizetésére kérték kötelezni az alpereseket. A felhívott §-ban rögzített konjunktív feltételek közül a jogellenes magatartás adott esetben a Ptk. 100. §-ában rögzített magatartással, a szükségtelen zavarással valósulhat meg. A felperesek az őket ért hátrány tekintetében intimitásvesztésre és a benapozottság csökkenésére, továbbá a zajhatás növekedésére hivatkoztak, és ezek miatt az ingatlanukban bekövetkezett értékcsökkenés mint kár (Ptk. 355. § (4) bekezdés) megtérítését igényelték. Mindezekből következik, hogy a szükségtelen zavarás mint a kárfelelősség jogellenességi eleme, valamint a felperesi ingatlan értékcsökkenése mint bekövetkező kár egymással nem azonosítható; mindegyik elem külön bizonyításra szorul, az egyik feltétel meglétéből nem lehet automatikusan a másik feltétel fennálltára következtetni.

Az elsőfokú bíróság eljárása során a felperesi ingatlanban bekövetkezett értékcsökkenést vizsgálta kizárólag, illetve azt, hogy ezen értékcsökkenés mire vezethető vissza (zajnövekedés, az intimitás és a benapozottság csökkenése). A szükségtelen zavarással mint a kárfelelősség jogellenességi elemével nem foglalkozott, erre vonatkozó kérdést a kirendelt igazságügyi szakértőnek sem tett fel, ítélete indokolásában pedig a kárt okozó körülményekből, azok mértékéből következtetett a zavarás meg nem engedhető mértékére. Ez az eljárás azonban helytelen.

A szükségtelen zavarás vizsgálata során abból kell kiindulni, hogy a tulajdonost alanyi jog illeti meg ingatlana birtoklására, használatára, az azzal való rendelkezésre (Ptk. 98-99. §), így maga döntheti el, hogy azt beépíti-e és a rá irányadó építési szabályok betartásával milyen módon teszi ezt. Az építkező fél az általa létesített felépítmény miatt keletkező felperesi károkért nem tartozik felelősséggel, csak akkor, ha azt a felperesek szükségtelen zavarásával, jogaik gyakorlásának veszélyeztetésével okozta. A Ptk. 100. §-a tehát a tulajdongyakorlás egyfajta követelményszintjét rögzíti.

Szükségtelen zavarás megállapítható akkor, ha az építkező olyan építési szabályokat sért meg, amelyek kifejezetten a szomszéd érdekeit védik. Ennek hiányában jogellenes joggyakorlás valósul meg akkor is, ha a tulajdonos építkezése során a szomszédos ingatlan tulajdonosának érdekeit teljesen figyelmen kívül hagyva nem a lehetőség szerinti legkedvezőbb tervezési, kivitelezési eljárás megválasztásával jár el. Ha azonban az építkező az épület létesítésével csupán az építkezéssel együttjáró helyzetet teremtett, ez nem tartozik a szükségtelen zavarás fogalmi körébe. Emellett a Ptk. 100. §-ában rögzített, a szükségtelen zavarástól tartózkodást előíró szabály a szomszédok érdekeinek lehetőség szerinti figyelembevételére tartalmaz rendelkezést, de ez nem jelenti, hogy az építkező tulajdonostól az lenne elvárható, hogy mások - így a felperesek - érdekét a saját tulajdonosi érdekei elé helyezze.

A perben a felpereseknek kellett bizonyítaniuk a szükségtelen zavarás megvalósulását, e kötelezettségüknek azonban nem tettek eleget.

Adott esetben az építési engedéllyel kapcsolatos közigazgatási eljárásban a felperesek nem tudtak érvényt szerezni kifogásaiknak, a közigazgatási perben hozott jogerős ítélet azt igazolja, hogy az építési engedély építési jogszabályokat nem sért. Jelen perben a bíróság ezt a kérdést nem is vizsgálhatja, mivel a közigazgatási perben született ítélet anyagi jogereje ezt kizárja. Eerre figyelemmel a felperesek keresetlevélben rögzített tényelőadása az építési előírások megsértésére nézve nem lehet megalapozott, mint ahogy az sem, hogy az alperesek az építési engedélytől eltérően építkeztek. A fellebbezési tárgyaláson csatolásra került az alperesi épületre megadott használatbavételi engedély, melynek indokolása szerint az elvégzett építési tevékenység az építési engedélynek megfelel. Az építési engedély, majd a használatbavételi engedély megadása ugyanakkor nem zárja ki a szomszédjog megsértésén alapuló polgári jogi igény érvényesítésének lehetőségét. A Ptk. 100. §-a alkalmazásakor nem hagyható figyelmen kívül, hogy az igazgatási szabályokban előírt követelményrendszer a hatósági eljárásban irányadó, de a szomszédjogi perben eljáró bíróság elsősorban más szempontok alapján, a Ptk. szabályait szem előtt tartva dönt a jogvitáról, illetve határoz arról, hogy az esetleges zavarás eléri-e a szükségtelennek mondható mértéket.

Jelen esetben a felperesek bizonyítási kötelezettségük ellenére (Pp. 164. § (1) bekezdés) nem igazolták, hogy az adott kerületi szabályozási tervnek megfelelő alperesi épület nem a lehetőség szerinti legkedvezőbb tervezési, kivitelezési eljárás megválasztásával készült, erre tényelőadást sem tettek. Az elsőfokú bíróság ítéletének nem vitatott megállapítása szerint ugyanakkor az alperesi épület telekingatlanra való elhelyezése a felépítmény tömegét tekintve más elhelyezési módot nem tett volna lehetővé, ilyen léptékű ingatlan egyéb elhelyezése a telken nem lehetséges, az épület a fizikai lehetőségeket maximálisan kihasználja. Ez utóbbi körülmény azonban nem kifogásolható, mivel az ingatlannak törvényes kelléke annak beépíthetőségi mértéke, a tulajdonosi jogosítványok olyan korlátozását pedig, hogy a tulajdonos az őt megillető jogokat - a szomszéd érdekeit a maga érdeke elé helyezve - ne gyakorolja, a szomszédjogi szabályok nem írják elő.

Megjegyzzi még az ítéltábla, hogy a keresetlevél előterjesztésekor az alperesi építkezés éppen csak megindult, ezért a felperesek eredetileg arra hivatkoztak, hogy a szomszédságukban építési engedély alapján épülő lakóház hatalmas tömegű és nyomasztó *lesz*. A felperesek tehát lényegében az építési hatóság által az adott méretekkel engedélyezett ház megépítését kifogásolták, melynek elkészültét megelőzően a felpereseknek értékcsökkenésben jelentkező kára nem is következhetett be. Így a kártérítési szabályok közül legfeljebb a Ptk. 341. § (1) bekezdésére hivatkozhattak volna, ami egyet jelentene az alperesek engedély szerinti építkezéstől való eltiltásával; erre pedig nyilvánvalóan nem kerülhetne sor, a Ptk. 100. §-ába foglalt, a tulajdonos tartózkodási kötelezettségét előíró szabály erre nem ad lehetőséget. Ebből is kitűnik azonban, hogy a felperesek kereseti kérelme nem a szükségtelen zavaráson alapul, hanem önmagában az alperesi építkezés miatt keletkező károk megtérítését célozza. Márpedig ha az építkezés az adott szabályozási terv által megengedett társasház-építéssel együttjáró helyzetet teremt, az nem minősül szükségtelen zavarásnak.

Mindezekre tekintettel az alperesek jogellenes magatartása nem igazolt, így a kárfelelősség további konjunktív feltételeinek vizsgálata szükségtelen, a kereset jogalap hiányában alaptalan. Ha tehát a felpereseknek van is káruk az alperesi építkezéssel összefüggésben, annak megtérítésére az alperesek nem kötelezhetők, annak viselésére a Ptk. 99. §-a folytán a felperesek kötelesek.

Tekintettel arra, hogy az alperesek egyetemleges marasztalására irányuló kereset jogalapja mindegyik alperessel szemben azonos, szükségtelen zavarás hiányában az már irreleváns, hogy az egyes alperesek egyébként felelnének-e a felperesi kárért, illetve milyen alapon. Jogellenes magatartás hiányában egyik alperes sem kötelezhető kártérítésre.

A Fővárosi Ítéltábla a fent kifejtettek alapján az elsőfokú bíróság ítéletét - a fellebbezéssel érintett körben - a Pp. 253. § (2) bekezdése szerint megváltoztatta, és az I-II. rendű felperesek keresetét is teljeskörűen, valamennyi alperessel szemben elutasította.

A fellebbezés eredményessége folytán az alperesek pernyertesek lettek, ezért mentesíteni kellett őket az elsőfokú perköltség, valamint a kereseti illeték viselése alól. Ezzel egyidejűleg az ítéltábla az I-II. rendű felpereseket tulajdoni hányaduk arányában kötelezte az eredeti kereset szerinti 8.000.000 forintos pertárgyérték után járó elsőfokú perköltség és a feljegyzett fellebbezési illeték megfizetésére (Pp. 78. § (1) bekezdés).

A másodfokú perköltségre vonatkozó rendelkezés szintén a Pp. 78. § (1) bekezdésén alapul azzal, hogy az I-II. rendű felperesek tulajdoni hányaduk arányában az 5.700.000 forintos fellebbezett érték után járó ügyvédi munkadíjon felül a lerótt fellebbezési illeték megtérítésére is kötelesek az I. rendű alperes javára.

Budapest, 2010. február 9.

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

Dr. Szabó Klára s.k.
előadó bíró

Világhyiné dr. Böcskei Terézia s.k.
bíró

A kiadmány hiteléül: