

*A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr.Falat László ügyvéd által képviselt I.r. és II.r. felpereseknek a dr.Juhász László ügyvéd által képviselt alperes ellen kártérítés megfizetése iránt a Szegedi Városi Bíróságnál 22.P.20.620/2010. szám alatt megindított és másodfokon a Csongrád Megyei Bíróság 2.Pf.22.051/2010/4. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen a felperes részéről 10. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő*

*í t é l e t e t :*

*A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezi és a Szegedi Városi Bíróság 22.P.20.620/2010/7. számú ítéletét helybenhagyja.*

*Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg a felpereseknek 15 napon belül 200.000 (Kettőszázezer) forint együttes fellebbezési és felülvizsgálati eljárási költséget és térítsen meg az államnak külön felhívásra 302.400 (Háromszázkettőezer-négyszáz) forint felülvizsgálati illetéket.*

*I n d o k o l á s*

*A jogerős ítéletben megállapított tényállás lényege szerint az alperes 2004 szeptemberében a felperesek ingatlanától 190-200 méter távolságra mobiltelefon-átjátszó tornyot létesített. A felperesek haszonélvezeti joguk alapítása mellett 2006. évben 12 millió forint vételárért értékesítették az ingatlant, a vevők - lányuk és annak házastársa - a vételarat banki kölcsönből egyenlítették ki.*

*A felperesek - más érintett felperesekkel együtt - a keresetükben az átjátszó torony létesítése és működése miatt az ingatlanuk forgalmi értékcsökkenéséből eredő kárak megtérítésére kérték az alperes kötelezését a Ptk. 100. §-a és 339. §-ának (1) bekezdése alapján.*

*Az alperes a kereset elutasítását kérte, a kártérítő felelőssége fennállását vitatta. Arra hivatkozott, hogy az alperes közcélú szolgáltatást végez, ennek teljesítése érdekében megfelelő lefedettséget kell biztosítani a bázisállomások létesítésével, szükségtelen zavarást nem valósított meg.*

*Az elsőfokú bíróság keresetnek helyt adó ítéletét a másodfokú bíróság részítéletnek tekintette és azt, e per felperesei tekintetében hatályon kívül helyezte, míg a többi felperes keresetének helyt adott. Az elsőfokú bíróság a megismételt eljárásban hozott ítéletében a keresetnek helyt adva kötelezte az alperest 2.520.000 forint és 2004. szeptember 1-től járó törvényes mértékű késedelmi kamata és 190.000 forint perköltség megfizetésére. Az igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő szakvéleménye alapján megállapította a torony által okozott zavaró és a forgalmi értéket is befolyásoló hatásokat, továbbá a 2004. évi forgalmi érték figyelembevétele alapján azt, hogy a perbeli ingatlan forgalmi értékcsökkenése 2.520.000 forint, amelynek megfizetésére az alperes a Ptk. 100. §-a alapján köteles.*

*Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta a keresetet elutasította. Az indoklás szerint a felperesek javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett holtig tartó haszonélvezeti jog vagyoni értéket képvisel, ennek számbavétele az értékcsökkenés realizálódásának vizsgálatakor nem mellőzhető, de az sem maradhat értékelés nélkül, hogy az elsőfokú bíróság anélkül minősítette a vételárat csökkentett értékűnek, hogy a 2006. évi forgalmi értékre nézve adat állna rendelkezésre. A felperesek nem indítványozták a szakvélemény kiegészítését, holott a hatályon kívül helyező határozatban ennek vizsgálatát előírta a másodfokú bíróság. Egyetértett az alperes fellebbezésében megjelölt 17 millió forint tehermentes forgalmi értékkel, kiindulva az adásvételi szerződésben megjelölt vételárból, figyelemmel a haszonélvezeti jog értékére, de azért is, mert nem állt rendelkezésre adat arra, hogy a torony hiányában mennyi lett volna az ingatlan 2006. novemberi - adásvételkori - reális piaci forgalmi értéke. Ezért nem mondható, hogy az állított forgalmi értékcsökkenés bizonyítottan realizálódott. A felperesek nem bizonyították azt az állításukat sem - de nem is valószínűsítették -, hogy eladásra hirdették az ingatlant, és az arra jelentkező vevő a torony miatt állt el a vételi szándékától. Azt sem látta bizonyítottnak, hogy a szerződő felek a vételár meghatározásánál a közeli hozzátartozói viszonyt figyelmen kívül hagyták volna. A felperesek nem bizonyították, hogy az adásvételkor a bázisállomás ottléte miatt, azzal okozati összefüggésben csökkent értékű vételárat realizáltak volna, ezért a keresetet alaptalannak találta.*

*A felperesek felülvizsgálati kérelme elsődlegesen a jogerős ítélet hatályon kívül helyezése mellett az elsőfokú ítéletet helybenhagyó, másodlagosan a másodfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasító döntésre irányult. Jogi álláspontjuk szerint a jogerős ítélet sérti a Ptk. 339. §-ának (1) bekezdését és a Ptk. 360. §-ának (1) és (2) bekezdését, valamint a Pp-nek a bizonyítási eljárásra vonatkozó szabályait, a Pp. 206. §-ának (1) bekezdését, iratellenes megállapításokat tartalmaz és a részben a logika alapvető szabályával is ellentétes. A kár az ingatlanban bekövetkezett értékcsökkenés, amely már 2004. szeptemberben bekövetkezett, a szükségtelen zavarás tényét, mint jogellenességet, a kár bekövetkezését és annak mértékét is bizonyították, ezért minden jogalapot nélkülöz a jogerős ítélet által megkívánt, a kár „realizálódásának” igazolása. A részítélettel elbírált többi felperes esetében - akik az ítélet hozataláig az értékcsökkenést ingatlannak nem értékesítették - nem követelte meg ennek az igazolását. Az ingatlan 2006. novemberben történt értékesítésének csak annyiban van jelentősége, hogy az ingatlant az új tulajdonosok nem öröklés útján szerezték, hanem adásvétellel, a kártérítési követelést nem engedményezték, de nem is értékesítették az új tulajdonosok részére. A kártérítés a mobil-átjátszó torony által megvalósított szükségtelen zavarás következménye, de a kártérítésnek a rendeltetése is az, hogy a szükségtelen zavarás által okozott és 2004 szeptemberétől 2006 novemberéig elszenvedett hátrányokat orvosolja. Ezért az adásvételnek semmilyen jelentősége nincs az alperes kártérítési felelőssége szempontjából, ennek körülményeit pedig iratellenesen és feltételekből kiindulva értékelte a jogerős ítélet. A bizonyítás szabályait sérti ahogy a jogerős ítélet a haszonélvezeti jog értékét megállapította. Súlyos eljárási szabálysértés a jogerős ítéletben, hogy túlterjeszkedett az alperes ellenkérelmének korlátain, mert az alperes nem hivatkozott arra, hogy a 2004 szeptemberében bekövetkezett értékcsökkenésnek 2006 novemberében „realizálnia” kellett volna.*

*Az alperes a felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályban tartását kérte. Hivatkozott arra, hogy a tényállás a felperesek magatartása miatt nem került feltárássra, mert az új eljárásban az ingatlan 2006. évi forgalmi értéke annak ellenére nem lett megállapítva, hogy a hatályon kívül helyező végzés ezt előírta, ezért a felülvizsgálati eljárásban emiatt az elsőfokú ítélet helybenhagyására nem is kerülhet sor. Iratellenes az elsőfokú ítéletnek az a megállapítása, hogy az ingatlan értékcsökkenést áron kelt el, a felperesek haszonélvezeti jogának értékelése pedig nem*

*mellőzhető. A döntésnél figyelembe vett igazságügyi szakértői vélemény hiányos, mert az összehasonlító ingatlanforgalmi adatok nem az illetékhivatal adatbázisából, hanem ismeretlen forrásból származnak, de a szükségtelen zavarást sem objektív tényekkel támasztotta alá. Kifogásolta, hogy az elsőfokú eljárásban előterjesztett bizonyítási indítványának - a szakértői vélemény kiegészítése, új szakértő kirendelése - a bíróság nem tett eleget.*

*A Pp. 270. §-ának (2) bekezdése alapján a Legfelsőbb Bíróság azt vizsgálta, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okokból jogszabálysértő-e.*

*A felülvizsgálati kérelem nem alapos.*

*A felperesek kártérítési követelése a torony létevel, működésével összefüggő károsodáson alapult, keresetük jogalapjaként pedig a Ptk. 100. §-át és 339. §-ának (1) bekezdését jelölték meg. A felperesek a keresetükben meghatározott kártérítési összeget az igazságügyi szakértői véleményben foglaltakra alapították.*

*Az ingatlan forgalmi értékcsökkenéséből eredő kár megtérítésére iránti igény elbírálására a szomszédjog általános szabálya (Ptk. 100. §) és a szerződésen kívüli kártérítés szabályai az irányadóak. A felpereseknek a Pp. 164. §-ának (1) bekezdése alapján azt kellett bizonyítaniuk, hogy nekik, mint ingatlanszomszédoknak a torony létevel és működésével megvalósult a szükségtelen zavarásuk és ezzel okozati összefüggésben csökkent az ingatlanuk forgalmi értéke. A szükségtelen zavarás tényének - amely egyben a jogellenesség - bizonyítása a felpereseket terhelte, aminek eleget tettek a perben, a szakértői vélemény ezt alátámasztotta, miként bizonyították a kárukat és annak mértékét is.*

*A létesítmény elhelyezésének az alperes mentesülése szempontjából van jelentősége, e körben az alperest annak bizonyítása terhelte, hogy az elhelyezésre nem volt más, olyan lehetőség, amely a szomszédos ingatlanok tulajdonosait szükségtelenül nem zavarja.*

*A kereset elbírálása során a bíróságnak az adott ügy egyedi sajátosságait figyelembe véve, konkrétan kellett vizsgálni a zavaró hatásokat, hátrányokat és az ezzel összefüggő ingatlanforgalmi értékcsökkenést. A perbeli esetben az elsőfokú bíróság azokat helyesen állapította meg, és helytállóan foglalt állást az alperes kártérítő felelősségéről.*

*Ennek az ellenkezőjére tévesen hivatkozik az alperes. Az alperes által alaptalanul kifogásolt igazságügyi szakértői vélemény sorolja fel azokat a hátrányos hatásokat, amelyek a torony létesítésével és működésével összefüggésben keletkezett szükségtelen zavarást jelentik és okozzák a károsodást. A perbeli létesítmény károsító hatásától való félelemmel együttjáró ellenérzés olyan tény, amely a kereset csökkenése folytán alkalmas lehet arra, hogy befolyásolja az ingatlanok forgalmi értékét az ingatlanpiacon, ezért ennek figyelembevétele nem mellőzhető. Az igazságügyi szakértő ezt a közvélekedést - amely köztudomású - figyelembe vette, ugyanakkor a forgalmi értékcsökkenés mértékét tényszerűen is alátámasztotta.*

*Az adott ügyben valóban nem lehetett eltekinteni a torony létesítését követően létrejött adásvételi szerződéstől, annak tartalmától. Azt helyesen állapította meg a hatályon kívül helyező végzés, hogy vizsgálni kell az ingatlanok kár keletkezését követően történt értékesítése során a vételár meghatározásánál értékelték-e a toronynak a forgalmi értékre gyakorolt hatását. Az elsőfokú bíróság ennek a kötelezettségének eleget tett, az új eljárás során vizsgálta és helyesen állapította meg a rendelkezésre álló bizonyítékok értékelése alapján, hogy a felperesek a 2006. évben megkötött adásvételi szerződéssel 12 millió forint vételárhoz jutottak hozzá, holott az ingatlan 2004. évi forgalmi értéke az antennatorony hiányában legalább 16.800.000 forint lett volna. A felpereseknek bizonyítottan kára keletkezett, és ennek hiánya csak abban az esetben lenne megállapítható, ha az*

ingatlant a forgalmi értéknek az antennatorony miatti 15%-os értékcsökkenését meghaladó vételáron értékesítették volna. Egy adott adásvételi szerződésben kikötött reális vételár ténye önmagában egyébként sem bizonyítja, hogy az értékcsökkenés nélküli vételár minden esetben elérhető. Ezért tévesen hivatkozik az alperes káronszerzésre.

A keresetet elutasító jogerős ítélet tévesen számolta el a felperesek haszonélvezeti jogának értékét. A hatályon kívül helyező végzés azt helyesen állapította meg, hogy a perbeli jogvita elbírálása szempontjából annak nincs jelentősége, hogy a felperesek az ingatlan haszonélvezői, mert e szerződésen alapuló jogosultságukat a torony felállítását követően szerezték. Az alperes kártérítő felelősségének a megállapításánál annak nem volt jelentősége, hogy hozzátartozók vásárolták meg az ingatlant.

Alaptalanul kéri számon a másodfokú bíróság a felperesektől annak a bizonyítását, hogy más vevők is jelentkeztek-e vételi szándékkal, ahogy annak sincs jelentősége, hogy a vevők félnek-e a torony káros hatásaitól vagy sem.

Az alperes a felülvizsgálati ellenkérelmében tévesen hivatkozik a döntés alapjául szolgáló szakértői vélemény hiányosságaira. A szakértői megállapítás nem egy alá nem támasztott szubjektív vélekedés akkor sem, ha az ingatlan forgalmi értékét összehasonlítás alapján becslés útján állapította meg. Tévesen hivatkozik az alperes arra is, hogy nem megfelelőek az összehasonlító adatok. Azok beazonosíthatóak és épp az ingatlan környezetében lévő ingatlanok adatai azok, amelyek megfelelő összehasonlításra alkalmasak. A forgalmi érték mértékének megállapítása nincs ellentmondásban a per konkrét adataival, az összehasonlító adatként figyelembe vett ingatlanok forgalmi értékével.

Alaptalanul kifogásolja az alperes a további bizonyítás mellőzését. Az adásvételi szerződéssel kapcsolatos értékbecslés és az illeték kiszabásával kapcsolatos iratok beszerzése szükségtelen volt, mert ezek az ingatlan 2004. évi forgalmi értékének megállapítását nem érintik, az ingatlan 2006. évi forgalmi értékének a megállapításához szükségtelenek. Ezért nem is róható a felperesek terhére, hogy nem kérték a szakértői vélemény kiegészítését az ingatlan 2006. évi forgalmi értékének a megállapítása végett.

Az elsőfokú bíróság a szakértői vélemény értékelése alapján helytállóan jutott arra a következtetésre, hogy a Pp. 182. §-ának (3) bekezdésére tekintettel nem volt szükség új szakértő kirendelésére. A Pp. 177. §-ának (5) bekezdése csupán lehetőséget ad a bíróság számára más szakértő kirendelésére, ha ezt bármely okból szükségesnek tartja. A bíróság azonban azzal, hogy az általa kirendelt szakértő helyett más szakértő kirendelésére nem látott okot, nem sértette meg az említett eljárási szabályt.

Annyiban alapos az alperes hivatkozása, hogy önmagában az ítélet hatályon kívül helyezése nem akadályozza annak, hogy az új eljárásban további, a végzésben előírt bizonyításon kívül más bizonyítás lefolytatására is sor kerüljön. Az adott esetben azonban az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy ennek indokai nem álltak fenn.

Az alperes által hivatkozott már perekben beszerzett szakértői vélemények ebben a perben nem vehetőek figyelembe, mert azok más felek között, más tényállás alapján keletkeztek.

Mindezek alapján az volt megállapítható, hogy a másodfokú bíróság bizonyítékértékelése a Pp. 206. §-ának (1) bekezdésébe ütközik, ezért a keresetet elutasító jogerős ítélet jogszabálysértő, míg az

*elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a felperesek a kárukat az aggálytalan, kellően megindokolt igazságügyi szakértői véleménynel bizonyították.*

*Ezért a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 274. §-ának (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül hozott ítéletével a Pp. 275. §-ának (4) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte és az elsőfokú ítélet fellebbezett részét helybenhagyta.*

*Az alperest a Pp. 270. §-ának (1) bekezdése szerint alkalmazott Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján kötelezte a felperes fellebbezési és felülvizsgálati eljárási költségének a megfizetésére, míg a fellebbezési és felülvizsgálati illeték államnak történő megtérítésére a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdése alapján.*

*Budapest, 2011. június 29.*

*Dr. Havasi Péter s.k. a tanács elnöke, Dr. Almásy Mária s.k. előadó bíró, Dr. Besenyeiné dr. Varga Katalin s.k. bíró*

*A kiadmány hitelül:*

*bírósági tisztviselő*

*HM*