

A Pécsi Ítéltábla dr. Molnár Péter ügyvéd által képviselt **felperes neve** (felperes címe) felperesnek - a dr. Ronga Ügyvédi Iroda által képviselt **alperes neve** (alperes címe) alperes ellen kártérítés megfizetése iránt indított perében a Somogy Megyei Bíróság 2011. április 7. napján kelt 21.P.20.010/2011/6. sorszámu ítélete ellen a felperes által 7., az alperes által 8. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

Ítéletet:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét - fellebbezett részében - megváltoztatja és a keresetet teljes egészében elutasítja.

A felperes által az alperes javára fizetendő elsőfokú perköltség összegét 851.375 (nyolcszázötvenegyezer-háromszázhetvenöt) forintba felemeli.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 nap alatt 215.250 (kettőszáztizenötezer-kettőszázötven) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás lényege szerint a felperes 2000-ben vásárolta a b 0000. helyrajzi számú ingatlant, valamint a hozzá csatlakozó, közvetlen vízparton fekvő 0000/3. helyrajzi számú ingatlan 4/48 tulajdoni illetőségét. A felperes az ingatlant nyaralási célra vásárolta, elsősorban annak nyugodt környezetére tekintettel. A felperes nyaraló ingatlanától kb. 90 méteres távolságban az alperes jogelődje a b 0000/6. helyrajzi számú ingatlanon, illetőleg az ahhoz tartozó védett vízterületen kishajó kikötőt épített. A felperes és az alperes ingatlana között két önálló beépítetlen, illetve beépített ligetes, fás vízparti telek található. Az alperes jogelődje által folytatott építkezés következtében a felperes ingatlanának környezete megváltozott. A felperes az ingatlanától jobbra nézve a kikötőt látja, a vitorlás hajók ki- és behajózásakor zajkibocsátás történik és a kikötő üzemeltetése is jelentős többlet zajhatással jár, különösen a nyári időszakban tartott

rendezvények esetén. Az alperes jogelődjének beruházása következtében a közúti és vízparti forgalom is megnőtt a felperes ingatlanának környezetében. A felperes ingatlanának forgalmi értéke 50.000.000 forint lett volna 2008-ban a kikötő létesítésének hiányában. A kikötő építése miatt a felperes ingatlanának forgalmi értéke 6 %-kal csökkent, amelyből a szükségtelen zavarás mértéke 4 %-os mértékű.

A felperes módosított keresetében 5.600.000 forint forgalmi értékcsökkenés és kamatai megfizetésére kérte kötelezni az alperest a Ptk.100.§-a alapján arra hivatkozva, hogy az ingatlanának környezete lényegesen megváltozott, megnövekedett a zajhatás a kishajó- és gépkocsiforgalom következtében, nagyobb lett a levegőszennyezés mértéke, valamint részleges intimitásvesztést és kilátáselvonást is elszenvedett. Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult, állítva, hogy szükségtelen zavarás nem valósult meg sem az ő, sem a jogelődje részéről.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet részben teljesítve az alperest 2.000.000 forint és kamatai felperes javára történő megfizetésére kötelezte, ezt meghaladóan a keresetet elutasította és az alperest részperköltség viselésére kötelezte. Ítéletét a Ptk.100.§-ára és 339.§ (1) bekezdésére alapította. Kifejtette, hogy a Ptk.100.§-a értelmében csak a szükségtelen zavarás minősül jogellenes magatartásnak, a perben kirendelt építész ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő aggálytalan szakvéleménye alapján azonban megállapította, hogy az alperes jogelődje által épített kikötő miatt a felperes ingatlanának zajhatása és levegőszennyezése 4 %-kal csökkenti a forgalmi értékét, ami az ingatlan teljes 50.000.000 forintos értékéhez viszonyítva 2.000.000 forintot tesz ki.

Az elsőfokú ítélet ellen mindkét fél fellebbezett.

A felperes fellebbezésében az alperes marasztalásának 3.000.000 forintra és késedelmi kamataira történő felemelését kérte. Arra hivatkozott, hogy az ingatlanforgalmi szakértő 6 %-os forgalmi értékcsökkenést állapított meg figyelembe véve a kilátáselvonást és az intimitásvesztést is.

Az alperes a fellebbezésében az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a kereset teljes egészében történő elutasítását kérte. Vitatta az elsőfokú bíróságnak a szükségtelen zajterheléssel és légszennyezésével kapcsolatos ténymegállapításai megalapozottságát, utalva arra, hogy az ennek alapjául szolgáló igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő minden mérési adat, konkrét tapasztalati tény és bizonyíték hiányában jelentette ki az elsőfokú bíróság ítélezése alapjául elfogadott és tényként megállapított környezeti terhelésnövekedést, és álláspontja szerint a felperes a perben nem bizonyította, hogy az alperes részéről a Ptk.100.§-ának megfelelő szükségtelen zavarás valósulna meg a hátrányára. A kikötő megépítése következtében beállt környezethasználati változásokkal összefüggésben utalt arra, hogy a vendég- és gépjárműforgalommal kapcsolatos környezeti hatásokat csak úgy tudta volna elkerülni, ha a rendezési terv szerint kikötőnek fenntartott ingatlanon

nem épít kikötőt, illetőleg semmit sem, amely értelmezés nyilvánvalóan túlmutat a szomszédjogi rendelkezések célján.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult.

A fellebbezés alapos.

A kereset és a fellebbezés elbírálása körében a bíróságnak abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy az alperes építkezésével megsértette-e a Ptk.100.§-ában előírt szomszédjogi szabályt. A Ptk.100.§-a értelmében a tulajdonos köteles tartózkodni attól, hogy másokat, különösen szomszédjait szükségtelenül zavarja. E kötelezettség megsértésével összefüggésben keletkezett kár megtérítése iránti igényt a Ptk.339.§-ának (1) bekezdése alapján a szerződésen kívül okozott károkra vonatkozó általános szabályok szerint kell elbírálni. A szomszédjogi tényállásra alapított kártérítési perben a szükségtelen zavarás megvalósulását, mint a kártérítési felelősség jogalapja körébe tartozó jogellenes magatartást a felperesnek kell bizonyítania. Ezzel szemben az alperes kimentheti magát annak bizonyításával, hogy úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható.

A szükségtelen zavarás körében a felperes a keresetét arra alapította, hogy az alperes más ingatlanra is, tőle távolabb megépíthette volna a kikötőt, erre a célra más ingatlant is vásárolhatott volna, illetve az adott ingatlanon belül is elhelyezhette volna a felperes ingatlanától távolabb a kikötő létesítményt. Hivatkozott arra, hogy az építkezés következtében a környezet lényegesen megváltozott, megnövekedett a zajhatás a kishajó- és gépkocsiforgalom növekedése következtében, ezzel összefüggésben nagyobb lett a légszennyezés is és részleges intimitásvesztést, illetőleg kilátáselvonást is elszenvedett.

Helytállóan hivatkozott az alperes arra, hogy nem valósított meg a jogelődje szükségtelen zavarást azzal, hogy a településrendezési tervben vitorláškikötő építésére kijelölt partszakaszon vitorláškikötőt épített. A tulajdonost ugyanis megilleti az a jog, hogy az ingatlanára építkezzen. A Ptk.100.§-a alapján a tulajdonosnak nincs olyan jogi kötelezettsége, hogy a szomszédjai érdekeit a sajátja elé helyezze (BDT2011/3/39.).

A szomszédjogi szabályok alapján azt kell vizsgálni, hogy a tulajdonos az építkezés milyen módjai között választhatott: az egyes építkezési módok reá nézve milyen előnyökkel, illetve hátrányokkal jártak volna és ezt kell egybevetni a szomszéd érdekeinek sérelmével. Ha a vizsgálat eredményeként az állapítható meg, hogy az épület csak az adott módon volt elhelyezhető és megvalósítható, vagyis a tulajdonos más, a szomszédai számára kedvezőbb építési módot nem választhatott volna, kártérítés megfizetésére nem kötelezhető (BDT2008/1794.). A felperes arra alapította az igényét, hogy az alperes jogelődje a telken más helyen, tőle távolabb is elhelyezhette volna a kikötőt és ez őt kevésbé zavarná. A perben rendelkezésre álló adatok szerint birtokrendezési okok miatt kellett a kikötőt a felpereshez közelebb építeni, a fő szempont azonban az, hogy ha az alperes keletebbre, azaz a

felperestől távolabbra építi a kikötőt, akkor a keleti szomszédjához kerül közelebb. Olyan más vagy más helyen való építkezésre történő hivatkozás pedig nem alapozhatja meg a felperes kártérítési igényét, amelynek megvalósítása esetén más szomszéd kerül a felpereshez hasonló helyzetbe. Megjegyzi egyébként a másodfokú bíróság, hogy ebben az esetben a kikötő mellett épült társasház került volna a felperes ingatlanához közelebb, ami a zajterhelés és légszennyezés növekedése tekintetében nem eredményezett volna a számára kedvezőbb helyzetet. Nem lehet ezért megállapítani, hogy a kikötő ingatlanon belül való elhelyezése nem kellő körültekintéssel történt meg és az alperes a felperes számára hátrányosabb megoldást szükségtelenül választotta.

A fentieket összegezve tehát azt kell megállapítani, hogy az alperes az építkezéssel, az építmény elhelyezésével nem okozott az elkerülhetetlennél nagyobb zavarást a felperesnek. Ennek megállapítása a bírói mérlegelés körébe tartozik.

Az elsőfokú bíróság alaposnak találta a keresetet a környezet változása, a megnövekedett zaj- és forgalmi, valamint légszennyezés által okozott szükségtelen zavarás körében. A perben beszerzett igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői vélemény szerint a felperes tulajdonában lévő ingatlan forgalmi értékében 4 %-os mértékű csökkenést okoztak ezek a változások. A szakértő mind az írásban, mind a tárgyaláson szóban előterjesztett szakértői véleménye kifejtése során hangsúlyozta, hogy a forgalmi értékcsökkenést a megváltozott körülményekre tekintettel állapította meg. A környezetváltozás vagy a forgalmi értékcsökkenés nem alapoz meg önmagában kártérítési igényt. Az alperes jogelődjének építkezésével nyilvánvalóan megváltozott a felperes ingatlanának a környezete, de a felperest, mint szomszédot nem illeti meg annak követelése, hogy a környező ingatlanok használatától a tulajdonosok tartózkodjanak. A tulajdonos felelősségét - az alkalmazandó Ptk.100.§ és 339.§ (1) bekezdése szerint - nem önmagában a szomszédnak okozott hátrány ténye alapozza meg (hiszen a tulajdonos elsőrendű joga, hogy telkét beépíthesse, amely gyakran nem történhet meg a szomszéd érdekeinek sérelme nélkül), hanem az a magatartás, hogy úgy építkezett a szomszédjára nézve hátrányos módon, hogy az építkezést egyébként saját lényeges érdekeinek sérelme nélkül akként is elvégezhetette volna, hogy ezáltal szomszédjának egyáltalán nem vagy csak kisebb mértékben okoz kárt (BH1994/661.). A rendelkezésre álló adatok szerint a kikötőnek a telken történő elhelyezése a műszaki-gazdasági- és környezetvédelmi szempontok szerint legmegfelelőbb módon történt (F.A. szakértő 73. sorszámú aggálytalan - a felek által sem vitatott - szakértői véleményének 7. oldala).

A felperes a perben nem bizonyította, hogy a kikötő üzemeltetésével a környezetvédelmi működési engedélyben meghatározott mértéknél nagyobb zaj- és légszennyezés keletkezne, az így keletkező szennyezés pedig a szükségtelen zavarás fogalmát nem meríti ki, figyelemmel arra is, hogy a perbeli ingatlan B-n fekszik, amely a B kiemelt üdülőkörzetébe tartozó település, így a B törvény 15.§-a szerint területén csak olyan létesítmény üzemeltethető, ami - zajterhelés és egyéb környezeti hatások szempontjából -, az üdülőtérületre vonatkozó követelményeket

kielégíti (Közép-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség 10521/2007. számú határozata). Az alperes egy 3 hektárt meghaladó méretű telek tulajdonjogát szerezte meg, amelynek hasznosítása nyilvánvalóan elsőrendű érdeke és ez nem valósítható meg a felperes érdekeinek teljes mértékű sértetlenségével, hiszen a felperes azt szeretné, ha a korábbi állapot fennmaradna. Miután az alperes építkezésével szükségtelen zavarást nem valósított meg, az építkezésből esetleg felperest ért kárt a Ptk.99.§-a értelmében a felperesnek kell viselnie, annak megtérítésére senkit sem lehet kötelezni.

A zajhatásra vonatkozóan megjegyzi még a másodfokú bíróság, hogy a kereseti kérelem keretei között nem értékelhető a felperes által hivatkozott sörstátor felállítása, az esetleges zajongás, mert az nincs okozati összefüggésben az alperes jogelődjének építkezésével, illetve csak annyiban, hogy korábban ilyen zavarás nem volt, mert a terület használaton kívül állt. Természetesen ezeket a zavarásokat - az együttéléssel szükségszerűen együtt járó kereteken túl - nem köteles a felperes elviselni, annak elhárítására birtokvédelmi eszközöket vehet igénybe.

A felperes fellebbezése nem teljesíthető. Az elsőfokú bíróság a kilátáselvonással kapcsolatban és az intimitásvesztésből eredő kárra vonatkozóan helyesen fejtette ki a kereset elutasításának indokait. A becsatolt fényképek alapján az állapítható meg, hogy a panoráma a perbeli ingatlan előtti strand ingatlanról nyílik, az épülettel ellátott ingatlanról a kilátást az alperes nem vonta el, abban kisebb változás történt. Ez a felperes számára lehet hátrányos változás, önmagában azonban nem vette el a kilátást, csupán a víztükör helyett egy kis sávban vitorlák látszanak, ami szubjektív értékelésként lehet kellemetlen látvány, de a nyaralás hangulatához igazodóan kellemes vagy elfogadható is, nem egyértelmű, hogy az ingatlan forgalmi értékét csökkentő hatása van. Az igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő a véleményének kialakításakor a részleges kilátáselvonás hatását 1 %-os, a részleges intimitásvesztés hatását ugyancsak 1 %-os forgalmi értékcsökkentő mértékűnek véleményezte. A szakértői véleménynek ez a megállapítása azonban nem tekinthető aggálymentesnek, a szakértő ezt olyan megfelelő tényyszerű adatokkal nem támasztotta alá, amelyek egyértelműen arra utalnának, hogy a B-n létesült hasonló kikötők környezetében lévő nyaraló ingatlanok forgalmi értéke ilyen vagy hasonló mértékben csökkent volna pusztán azért, mert a közelükben kikötő létesítése következtében a kishajó forgalom megindult és azok látványa a látképben is változást eredményezett. A szakértői véleménynek ezek a megállapításai logikailag nem ellenőrizhetőek, a szakértő az alperes ezzel kapcsolatban megfogalmazott kifogásaira tekintettel felmerülő aggályokat szóbeli meghallgatása alkalmával sem oszlatta el. Ezzel szemben viszont az egyéb peradatokból nyilvánvalóan következtetni lehet arra, hogy a kereset tárgyává tett ingatlan intimitását az alperes jogelődjének építkezése nem érinthette, hiszen a vízállás magassága miatt a vízparttól olyan távol haladnak el a kishajók, hogy az azon közlekedők számára a távolság, valamint a felperes ingatlanának növényzettel való takarása következtében is lehetetlen a felperes intimitását érintő belátás. Ezek az egyéb peradatok tovább erősítik az igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői véleménnyel kapcsolatban a Pp.182.§ (3) bekezdése alapján felmerülő aggályokat.

Nyilvánvalóan nem kétséges az sem, hogy a kishajó kikötő megépülését követően a vízparton, annak környékén, így a felperes ingatlanának a közelében is lényegesen több személy fordul meg mint korábban, ez a körülmény azonban ugyancsak nem alapozza meg a felperes kártérítési igényét, hiszen a felperest nem illeti meg annak követelésére való jog, hogy más személyek ne vagy csak korlátozott számban tartózkodhassanak ingatlanának közelében közterületen, vagy más tulajdonban lévő ingatlanon.

A fentiekre figyelemmel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp.253.§ (2) bekezdése alapján részben megváltoztatva a keresetet teljes egészében elutasította. Ennek következtében módosítani kellett az elsőfokú bíróság perköltségviselésre vonatkozó rendelkezését is a Pp.78.§-ának (1) bekezdése alapján, a felperest kötelezve az elsőfokú eljárásban felmerült költségek viselésére.

A felperes fellebbezése sikertelen, az alperesé sikeres, ezért a Pp.78.§ (1) bekezdése alapján a másodfokú eljárásban felmerült költségek viselésére ugyancsak a felperest kötelezte a másodfokú bíróság. Ennek keretében az alperes által előzetesen megfizetett 120.000 forint fellebbezési illetéken felül 95.250 forint jogi képviselési munkadíj megfizetésére kötelezte őt a bíróság. Ennek összegét a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (5) bekezdése alapján határozta meg. A megállapított jogi képviselési munkadíj a rendelet 4/A.§-a alapján az általános forgalmi adót magában foglalja.

P é c s , 2012. január 26.

dr. Szentpéteriné dr. Bán Erzsébet s.k. a tanács elnöke, dr. Döme Attila s.k. előadó bíró, dr. Kutasi Tünde s.k. bíró