

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Pf.III.20.777/2011/5. szám

A Szegedi Ítéltábla dr. Kecskés Ákos ügyvéd által képviselt **I.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos I. rendű, **II.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos II. rendű, **III.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos III. rendű, **IV.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos IV. rendű, **V.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos V. rendű, **VI.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos VI. rendű, **VII.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos VII. rendű és **VIII.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos VIII. rendű felpereseknek, - dr. Juhász László ügyvéd által képviselt **alperes neve (címe)** szám alatti székhelyű alperes ellen kártérítés iránt indított perében a Bács-Kiskun Megyei Bíróság 2011. szeptember 27. napján kelt 9.P.21.978/2010/26. sorszámu ítélete ellen az V. rendű felperes részéről 27., az alperes 28. sorszáma alatt benyújtott fellebbezése folytán lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta az alábbi

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletét **részben megváltoztatja**, az alperest terhelő az V. rendű felperesnek fizetendő marasztalás összegét 700.000,-(Hétszázezer) Ft-ra, valamint az elsőfokú ítéletben megállapított tartamú és mértékű késedelmi kamatára **felemeli**.

Egyebekben az elsőfokú ítéletet **helybenhagyja**.

Kötelezi az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az I. és II. rendű felpereseknek, mint együttes jogosultaknak 15.000,-(Tizenötezer) Ft, a III. rendű felperesnek 16.500,-(Tizenhatezer-ötszáz) Ft, a IV. rendű felperesnek 15.000,-(Tizenötezer) Ft, az V. rendű felperesnek 38.500,-(Harmincnolcezer-ötszáz) Ft, a VI. és VII. rendű felpereseknek, mint együttes jogosultaknak 17.500,-(Tizenhétezer-ötszáz) Ft, a VIII. rendű felperesnek 21.500,-(Huszonegyezer-ötszáz) Ft másodfokú perkoltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I N D O K O L Á S :

A felperesek tulajdonában álló lakásingatlanok a **(település neve)-i (X)** helyrajzi számú társasházban találhatók a **(lakótelep neve)** lakótelepen. A társasház a központtól kb. 5 km távolságra helyezkedik el, rendezett környezetben, szilárd burkolatú utcában, víz-, villany-, földgáz-, szennyvízcsatorna közművekkel

rendelkezik. A perbeli négyszintes társasházzal párhuzamosan, attól mintegy 40 méter távolságban lévő másik ugyancsak négyszintes társasház tetejére az alperes hatósági engedély alapján a tetőt tartó főfalakra támaszkodóan betontuskóra teherelosztó acélgerenda-keretet fektetett és arra kb. 6 méter magasba nyúló mobil átjátszó tornyot szerelt fel 2008. év második felében. A felperesek lakásának ablakai déli irányú, kedvező tájolású kilátást biztosítottak. A korábban nyugodt és kellemes lakótelepi látványt az antennatorony erősen lerontja. A perbeli ingatlanok tulajdonosait az antennatorony látványa legkevésbé a földszinten zavarhatja, és emeletenként felfelé haladva fokozódik a zavarás mértéke.

A felperesek módosított keresetükben az alperest a Ptk. 100. §-a alapján a mobiltorony építése, üzemeltetése miatt az ingatlanok értékcsökkenésében álló káruk megtérítésére kérték kötelezni. Az I. és II. rendű felperesek keresetükben együttesen 600.000,-Ft, a III. rendű felperes 650.000,-Ft, a IV. rendű felperes 600.000,-Ft, az V. rendű felperes 700.000,-Ft, a VI. és VII. rendű felperesek együttesen 700.000,-Ft, míg a VIII. rendű felperes 850.000,-Ft kártérítés és ezen összeg után 2008. október 1. napjától a kifizetésig járó késedelmi kamata iránt terjesztett elő igényt. Hivatkoztak arra, hogy az alperes által létesített több ágú átjátszó antenna kimagaslik a környezetből, többszáz méterre látható és a felperesi lakástulajdonosokat zavarja. A zavarás abban áll, hogy a szürke színű átjátszó torony teljesen idegen látványt nyújt, rontja a kilátást és félelemkeltő. Félnék az antennatorony által kibocsátott sugárzástól, amellyel kapcsolatban a szakemberek véleménye megoszlik. Mindezen zavaró körülmények következtében az ingatlanok iránt a kereslet csökkent, amely forgalmi értékvesztést eredményezett.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Érvelése szerint a felperesek tulajdonában lévő lakások eleve értékcsökkentek a katonai repülőtér közvetlen közelsége miatt. Ennek okán potenciális vészhelyzet áll fenn - egyrészt a katonai célponttá válás lehetősége, illetve légi bemutatók idején esetlegesen lezuhanó repülőgépek által. A már eleve meglévő értékcsökkenés nem növekedett az átjátszó torony megépítésével, véleménye szerint annak látványa illeszkedik a tetőszerkezethez, a kilátást nem rontja és harmonizál a tetőn található kéményekkel, egyéb antennákkal, ami nem félelemkeltő. Az antenna által kibocsátott sugárzás egészséget károsító hatásairól a szakemberek véleménye nem oszlik meg, ugyanis arra nézve senki nem tett egyértelmű megállapítást, hogy káros volna. Az a körülmény, hogy a társadalmi közvélekedés az átjátszó tornyokhoz miként viszonyul, nem lehet köztudomású tény, így annak tartalma külön bizonyítást igényel. Hasonló tárgyú perekre hivatkozva kifejtette, ingatlanforgalmi szakértőnek semmiképpen nem képezheti feladatát olyan véleményadás, hogy a társadalomban meglévő átjátszó torony ellenes hozzáállás kérdésében foglaljon állást és vonjon le következtetést a potenciális vevők áralkuja vonatkozásában. Véleménye szerint kizárólag az ingatlanforgalom adatain alapuló, abból az értékcsökkenés mértékére következtethető szakvélemény lehet kiindulási alap és ezzel összefüggésben indítványozta az APEH illetékes igazgatósága megkeresését az illetékkiszabási gyakorlatra, arra, hogy az elmúlt 5 évben mobiltelefon átjátszó torony forgalmi értékcsökkentő hatásával találkoztak-e,

szükségesnek tartotta szociológus szakértő kirendelését, továbbá a felek személyes meghallgatása mellett helyszíni tárgyalás tartását.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest, hogy fizessen meg az I. és II. rendű felpereseknek együttesen 600.000,-Ft, a III. rendű felperesnek 650.000,-Ft, a IV. rendű felperesnek 600.000,-Ft, az V. rendű felperesnek 350.000,-Ft, a VI-VII. rendű felpereseknek együttesen 700.000,-Ft, a VIII. rendű felperesnek 850.000,-Ft kártérítést és a kereseti kérelemben megjelölt időponttól járó és mértékű késedelmi kamatot. Ezt meghaladóan az V. rendű felperes keresetét elutasította. Kifejtette, a felpereseknek kellett a perben igazolniuk, hogy őket az alperes a torony megépítésével, működtetésével szükségtelenül zavarja és ezzel összefüggésben ingatlanai forgalmi értéke csökkent, emiatt káruk keletkezett. Nem fogadta el azt az alperesi érvelést, hogy a repülőtér közelsége okozza az ingatlanok értékcsökkenését, amelyet az átjátszó torony létesítése nem befolyásolt. A felperesek indítványa alapján kirendelte **(szakértő neve)** igazságügyi építészeti tervezés-kivitelezési ingatlanforgalmi szakértőt és a kiegészített szakértői véleményt ítélezése alapjául elfogadta. A szakértő a periratok, a felperesek ingatlanjainak helyszíni megvizsgálása, felmérése alapján rögzítette az ingatlan jellemzőit és állapotát. Az ingatlanforgalomból feltárt összehasonlító adatok figyelembevételével javaslatot tett a bázisállomás létesítését megelőző, illetve azt követő időszakra vonatkozóan a forgalmi érték meghatározására. A szakértő rendelkezésére álltak a területileg illetékes adóhivatal által a **(lakótelep neve)** városrész területén 2006-2010. évben és a közelmúltban történt adásvételi nyilvántartásokból összehasonlításra alkalmas ügyek. Mindezek körülmények figyelembevételével az igazságügyi szakértő arra a következtetésre jutott, hogy az ingatlanok forgalmi értékének növekedése 2005. évtől 2008. évig kb. 4-8 % mértékű volt. 2008. év második felétől azonban a gazdasági környezet kedvezőtlen változása miatt is átlagosan 6-12 %-os csökkenés volt tapasztalható az adásvételi ügyletekben rögzített forgalmi értékben, amely a 2010. évben kötött adásvételi ügyletekben is érvényesül. Az igazságügyi szakértő a válság okozta hatástól elkülönítetten építészeti megítélésre alapozta a káreseményből eredő forgalmi értékcsökkenés mértékének megállapítását, tekintettel a lakásból való kilátás esztétikai romlására, az antenna építészeti tájidegenségére és közérzetrontó hatására. Az antennatorony egészségkárosító hatásával összefüggő félelemérzet okozta esetleges értékcsökkenést nem vette figyelembe. Az elsőfokú bíróság a kártérítési felelősség alóli kimentés körében felhívta az alperest a jogkövetkezményekre történt figyelmeztetés mellett nyilatkozattételre és bizonyítási indítványának előterjesztésére, amely felhívásnak az alperes az elsőfokú eljárás befejezéséig nem tett eleget. A **(perbeli ingatlan címe)** szám alatti lakásingatlan az V. rendű felperes és férje **(személy 1)** személyenként 1/2-1/2 arányban voltak tulajdonosai. **(személy 1)** halálát követően 2006. május 9. napján **(személy 2)** örökölte a tulajdoni illetőségét. Az V. rendű felperes a 2009. január 28. napján kelt adásvételi szerződéssel fiától az 1/2 tulajdoni hányadot megszerezte, és így a **(X/1)** helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdonosa lett. 2010. július 28.

napján **(személy 2)** az V. rendű felperesre engedményezte az alperessel szemben őt illető kártérítési igényt, azonban ezt az elsőfokú bíróság elutasította, mert olyan időpontban

történt meg az engedményezés, amikor az engedményezőnek tulajdoni illetőségre rendelkezési joga már nem volt. Az elsőfokú bíróság szükségtelennek találta az alperes által hivatkozott szociológus szakértő kirendelését és helyszíni szemle tartását arra figyelemmel, hogy a felperesi lakásokban előállt értékcsökkenés az antennatorony építészeti tájidegensége miatt következett be.

Az elsőfokú ítélet ellen az V. rendű felperes és az alperes terjesztettek elő fellebbezést.

Az V. rendű felperes az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását és az alperesnek további 350.000,-Ft kár és járulécai megfizetésére kötelezését kérte. Álláspontja szerint **(személy 2)** az V. rendű felperesre engedményezhette a kártérítési követelését az ingatlanrész értékesítése után, mert az kötelmi igény és 5 év alatt évül el.

Az alperes az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatása és a kereset teljes elutasítása iránt élt fellebbezéssel, amelyet a tárgyaláson szóban egészített ki. Jogi érvelése szerint az elsőfokú bíróság nem teljesítette indokolási kötelezettségét sem az alperesi bizonyítási indítványok elutasítása, sem pedig igen széles körű és részletes jogi és ténybeli előadásainak cáfolata tekintetében. A bírói gyakorlatból olyan döntésekre hivatkozott, ahol az eljáró bíróságok a vele szembeni keresetet a szükségtelen zavarás hiánya következtében elutasították. Utalt arra, hogy azokban esetekben, amikor a tornyok körül az ingatlanforgalom tényleges vizsgálat alá került, egyetlen alkalommal sem volt megállapítható az értékcsökkentő hatásuk. Véleménye alapján a köztudomásúnak ismert tény valószínűleg elfogadása a jelen társadalmi viszonyok között csupán szűk körben alkalmazható. Utalt arra, hogy a szakértő tévesen és tudománytalanul említette meg a mobiltelefon átjátszó torony egészségre ártalmas hatásaival kapcsolatos különböző tudományos szakági vitákat, ugyanis erre vonatkozóan egyértelmű vélemény nem alakult ki. Téves következtetést vont le a katonai repülőtéren lévő, a felperesek által nem látott sugárkibocsátó és befogadó berendezések miatti félelemérzésből, ugyanakkor nem foglalkozott a repülőtéri zajok és a repülőtér nemzetközi bázisszerepe okán a forgalmi értékbe tükröződő, mintegy 30-50 %-os értékcsökkenéssel. Nem különítette el, hogy az ingatlanok 2009. évi forgalmi értékvesztésében milyen mértékű szerepet játszik a gazdasági válság negatív hatása és a bázisállomás építése. Az átlagosan 2009. évre jelzett 7 %-os értékvesztés a szakértői megállapításoknak is ellentmond. A tájidegenség megítélése nem tartozik kompetenciájába, mert ilyen megállapításra a tájvédelmi szakértő jogosult. Nem vitatta, hogy a szakvéleményben vannak összehasonlítható értékadatok a forgalmi érték megállapításához, azonban álláspontja szerint hiányoznak az értékcsökkenésre vonatkozó összehasonlítható adatok. Mindezen okokból a szakértői vélemény aggályos, amelynek következtében a felperesek által állított kár nem mutatható ki, és az alkalmazott szakértői módszereket is vitatta. Kifogásolta, hogy a 25. sorszámú kiegészítő szakvéleményt nem kapta kézhez, amely valószínűsíthetően a 2011. szeptember 27. napján tartott tárgyaláson került

előterjesztésre. Ezen a tárgyaláson a jogi képviselője nem tudott megjelenni, a kiegészítő szakértői véleményre észrevételeit nem terjeszthette elő, ezért sérültek eljárási jogai. Kiegészített fellebbezésében előadta, értékelni kellett volna a perbeli létesítmény pozitív hatását, a mobiltorony építése folytán a lefedettség értéknövelő szerepét. Utalt az értékcsökkenés mértékére vonatkozóan arra, hogy utóbbi időben a szakértői gyakorlat az értékcsökkenést 10 %-nál alacsonyabb %-os mértékben állapítja meg.

Az I-IV. rendű felperesek, a VI-VIII. rendű felperesek fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult, míg az V. rendű felperes a fellebbezéssel érintett elsőfokú ítéleti rendelkezés helybenhagyását kérte.

Az alperes fellebbezése **megalapozatlan**, az V. rendű felperes fellebbezése **megalapozott**.

Az alperes anyagi és eljárásjogi jogszabálysértésre egyaránt hivatkozott fellebbezésében, az érdemi felülvizsgálatot akadályozó eljárási jogszabálysértésnek azonban olyan súlyúnak kell lennie, amely az ügy érdemi elbírálására lényegesen kihatott. Ténylegesen azt sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság a kártérítési felelősséget az általa aggályosnak tartott igazságügyi szakértői vélemény alapján a bizonyítékok téves mérlegelésével állapította meg. Ugyanakkor kifogásolta, hogy a bíróság nem teljesítette indokolási kötelezettségét, mert a szakvéleményre tett észrevételein felül számos ellenérvet sorakoztatott fel a keresettel szemben, amelyet tételesen nem cáfolt meg és nem tért ki az elutasított bizonyítási indítványainak okaira.

A Pp. 221. § (1) bekezdése tartalmazza az ítélet indokolásának szükségszerű elemeit. Az indokolásban a bíróság elsősorban a tényállást állapítja meg, majd a tényálláson alapuló döntésének jogi okfejtését adja. A tényállást mindig az arra vonatkozó bizonyítékoknak nemcsak a felsorolásával, de azok kellő, okszerű mérlegelésével kell alátámasztani. A határozatát csupán a szükséges mértékben kell megindokolnia és a szükségesség körét az adott ügy jellege és az eljárás során tisztázásra váró körülmények terjedelme határozza meg. Az alperes védekezésében felsorolt ellenérveket az ügy megítélése szempontjából releváns körben kell értékelni. Az elsőfokú bíróság a Pp. 206. § (1) bekezdése alapján a bizonyítékok okszerű mérlegelésével állapította meg a tényállást, indokolása tartalmazza a mérlegelés szempontjait és az alperes ellenérveire az ügy megítélése szempontjából szükséges körben reagált, felsorolta a mellőzött bizonyítási indítványokat az ok megjelölésével, továbbá utalt arra, hogy mely tény nem talált bizonyítottnak, vagyis az elsőfokú bíróság eleget tett az indokolási kötelezettségének. A szakértői vélemény kiegészítését kézbesíteni rendelte az alperesnek, ezt követően a kitűzött tárgyaláson az alperesi jogi képviselő szabályszerű idézés ellenére nem jelent meg és a másodfokú határozat meghozataláig sem terjesztette elő észrevételét, így nem volt

lehetőség az alperes kiegészített szakértői véleményére vonatkozó észrevételeinek a szakértővel történő megvitatására. Mindezek alapján megállapítható, az elsőfokú eljárásban nem valósult meg olyan lényeges eljárásjogi jogszabálysértés, amely a perbeli ügy érdemi vizsgálatát akadályozta.

A Ptk. 100. §-a szerint a tulajdonos a dolog használata során köteles tartózkodni minden olyan magatartástól, amellyel másokat, különösen szomszédait szükségtelenül zavarná, vagy amellyel jogaik gyakorlását veszélyeztetné. Amennyiben a dologi jogi jellegű szomszédjogi előírások megsértésével összefüggésben kár keletkezik, a károkozás kárkötelmi viszonyt keletkeztet a károkozó és a károsult között. A szomszédjogi sérelemre alapított, a szükségtelen zavarástól való tartózkodás tilalmának megsértésével keletkezett károk megtérítése iránti követeléseket a szerződésen kívül okozott károkért való felelősségre vonatkozó általános szabályok szerint, a Ptk. 339. § (1) bekezdése alapján kell elbírálni. A tilalom megsértése esetén kötelmi jogviszony keletkezik, amelynek alanya nem a dologi jog tulajdonosa, hanem a kötelmi kötelezett károkozó. A kártérítésre vonatkozó hivatkozott jogszabályi rendelkezés alapján a szükségtelen zavarás tényének bizonyítása a károsult felpereseket terhelte.

Nem vitatható, hogy a felperesi lakóingatlanoktól 40 méterre épített, a szomszédos ingatlan tetőzetén elhelyezett 6 méter magas mobil átjátszótorony jelentős mértékben zavarja a perbeli lakásingatlanok használóit. A szükséges - vagyis az ésszerű tűrés határon belüli -, illetőleg a szükségtelen - e tűrés határon kívüli - zavarás tényét az érintettek jogos érdekeinek összemérése eredményeként lehet megítélni. A szembenálló érdekek mérlegelése nyomán kialakított érdekegyensúly az a támpont, amelyhez képest a zavarás szükségessége vagy szükségtelensége megállapítható, és amelynek segítségével meghatározható, hogy mi a zavarásnak azon mértéke, amelyet a sérelmet szenvedett még tűrni tartozik. A mobiltornyok építése és üzemeltetése általános jelenség, bár a települések nagysága, beépítettsége, a terepviszonyok és az ingatlanok jellemzői tekintetében vannak egyéni különbségek. Az irányadó bírói döntések a tűrés küszöböt meghaladó szükségtelen zavarásként értékelik az ilyen torony közeli telepítését, a kilátáselvonás, az intimitás elvesztése, az adott környezetbe nem illő tájidegen létesítmény látványa, továbbá az egészségügyi hatástól való félelemmel együtt járó ellenérzés miatt. A mérlegeléshez tartozik, hogy az alperes, mint építető és üzemeltető, széles körű, társadalmilag igényelt hasznos szolgáltatást nyújt, közérdekű tevékenységet fejt ki. Ugyanakkor ez a közszolgáltatás piaci üzleti alapon versenyhelyzetben jelentkezik.

A felpereseknek a magántulajdonuk zavartalan használatához és az alperes üzleti gazdasági tevékenysége folytatásához fűződő érdekét mérlegelve, összehátában a zavarás szükségtelen, mert túllépi az általános, ésszerűen számítható tűréshatárt (EBH 2006/1/1399. számú elvi határozat). Ennélfogva a kártérítési felelősség megállapításához szükséges jogellenes magatartás - a szükségtelen zavarás - ténye bizonyított.

A károkozó a felelősség alól akkor mentesülhet, ha bizonyítja, hogy úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható. A mentesüléshez az alperesnek azt

Pf.III.20.777/2011/5. szám

kellett volna bizonyítania, hogy az antennatorony csak ott volt létesíthető, építésére kizárólag az adott helyen volt lehetőség, illetve objektíve nem volt más olyan telepítési helyszín, más olyan építési mód, megoldás, amelynek választása esetén egyáltalán nem, vagy csak lényegesen kisebb mértékű zavarás következett volna be. Mindezeket az

alperes a perben nem bizonyította, a felróhatóság alól a kimentését meg sem kísérelte a bíróság felhívása ellenére.

Helyesen járt el az elsőfokú bíróság, amikor a Pp. 177. § (1) bekezdése alapján a kár bekövetkezésének és összegének meghatározására ingatlanforgalmi szakértőt rendelt ki. **(szakértő neve)** igazságügyi építészeti és ingatlanforgalmi szakértő kiegészített szakvéleményét az ítélet táblája is elfogadta ítéletkére alapjául. A szakértő véleményét a gyakorlatban elfogadott módszerrel készítette, meghatározta az ingatlanoknak a torony építéskori forgalmi értékét, ezt a fellelhető összehasonlító adatokkal alátámasztotta, majd a lakásoknak szintenként differenciálva kimutatta a torony miatti értékcsökkenésének mértékét. Az ítélet táblája rámutat arra, hogy a fél a szakértő által alkalmazott módszert általában nem vitathatja, és a repülőtér közelségéből eredő értékcsökkenést az ingatlanok torony építéskori forgalmi értéke tartalmazza. A kár bekövetkezésének és összecszerelésének megállapításához nincs szükség arra, hogy a felperesek ténylegesen értékesítsék az ingatlanukat és a forgalmi értékvesztést tényleges eladási szándékkal támasszák alá. Káruk önmagában a torony építésével, a szükségtelen zavarással, a nyilvánvaló használati értékcsökkenés folytán bekövetkezett. Az igazságügyi forgalmi szakértői vélemény helyesen tartalmazza, hogy a torony közelléte olyan hátrány, amely az ingatlanok használati és forgalmi értékvesztését eredményezi. Az értékcsökkenés akkor is beáll, ha egyéb tényezők miatt, mint a település ingatlanforgalma, válság, az ingatlanforgalom csekély, a piaci forgalmi értékvesztés összehasonlító adatokkal nehezebben alátámasztható. Az alperes arra is hivatkozott, hogy a szakértői módszerekkel az értékcsökkenés pontos mértéke nem állapítható meg, a becslés erre alkalmatlan. Amennyiben az alperesi védekezés megalapozott volna, úgy a bíróságnak a felperesek javára általános kár megtérítéséről kellett volna rendelkeznie. A perbeli esetben azonban a kár összecszerelése szakértői módszerekkel meghatározható volt.

Az értékcsökkenés mérlegelése során nemcsak az objektív, de a szubjektív tényezőknek is szerepe lehet. A bírói gyakorlat szerint a perbeli létesítmény károsító hatásától való félelemmel együtt járó ellenérv olyan tény, amely a kereslet csökkenése folytán befolyásolja az ingatlanok forgalmi értékét az ingatlanpiacon. Az igazságügyi szakértő a szubjektív tényezőtől függetlenül állapította meg az értékcsökkenést, ugyanakkor nem vizsgálta a torony létesítéséből adódó lefedettség által előidézett értékelkedést. A szubjektív tényezőtől eredő értékcsökkenés és a lefedettség folytán előálló értéknövekedés az ítélet táblája álláspontja szerint kiegyenlíti egymást, tekintettel a torony magasságára is, és a perbeli szakértő véleményét nem

teszi kétségesse, ezért nem tévedett az elsőfokú bíróság, amikor ítéletét az igazságügyi szakértő kiegészített szakvéleményére alapította.

Az alperes tévesen kifogásolta az összehasonlítható forgalmi értékadatok hiányát, mert a szakértő beszerezte és értékelte az ingatlanforgalmi adatokat. Figyelemmel volt a válság következtében előállott ingatlanforgalmi kereslet és értékcsökkenésre, amelyet elkülönített az alperes tevékenysége következtében előállott értékcsökkenéstől.

Tévedett az elsőfokú bíróság amikor az V. rendű felperes kártérítési igényét csupán az ingatlan 1/2 részének tulajdonjoga alapján állapította meg. A lakásingatlan további 1/2-ét **(személy 2)** 2006. évben örökölte és a kár keletkezése után a 2009. január 28. napján kelt adásvételi szerződéssel ruházta át az V. rendű felperesre. A torony forgalmi használati értékre gyakorolt hatása folytán **(személy 2)**et bizonyítottan kár érte. Annak nincs jelentősége, hogy az V. rendű felperes, mint özvegy haszonélvezeti jogot örökölt (Legfelsőbb Bíróság Pfv.III.20.525/2011/4.). **(személy 2)** 2010. július 28. napján engedményezte az V. rendű felperesre az alperessel szemben őt megillető kárigényt. A Ptk. 328. § (1) bekezdése alapján a jogosult követelését szerződéssel másra átruházhatja. A kártérítési igény, mint kötelmi jellegű pénzkövetelés engedményezhető és a kártérítési igény nem évült el a Ptk. 360. § (1) bekezdése értelmében, mert a káresemény 2008. év második felében következett be. A kötelmi igény elévülési időn belül történt engedményezése folytán az V. rendű felperes az 1/1 arányú tulajdonjog alapján érvényesíthette igényét az alperessel szemben.

Mindezek alapján az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét részben és akként változtatta meg, hogy az alperest terhelő, az V. rendű felperesnek fizetendő marasztalás összegét 700.000,-Ft-ra és járulékaira felemelte a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján.

Az V. rendű felperes fellebbezése eredményre vezetett, míg az alperes fellebbezése sikertelen volt. Az ítéletábra az eredménytelenül fellebbező alperest a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján marasztalta a felperesek jogi képviselőjével felmerült, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) és (5) bekezdése alapján megállapított másodfokú perköltségnek a megfizetésére, figyelemmel az V. rendű felperes által lerótt fellebbezési illetékekre.

S z e g e d, 2012. április hó 16. napján

Dr. Kissné dr. Koch Ágnes sk.	Dr. Rakita Zsuzsanna sk.	Dr. Simonné dr. Gombos Katalin sk.
a tanács elnöke	előadó bíró	táblabíró