

A Kúria a Pál Gyuláné dr. ügyvéd által képviselt felperesnek a Naszádos és Prónay Ügyvédi Iroda által képviselt alperes ellen kártérítés megfizetése iránt a Zala Megyei Bíróság előtt 5.P.21.085/2009. szám alatt megindított és másodfokon a Pécsi Ítéltő tábla Pf.III.20.251/2011/10. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen a felperes által 44. sorszám alatt előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

k ö z b e n s ő í t é l e t e t :

A Kúria a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezi, a Zala Megyei Bíróság 5.P.21.085/2009/38. számú ítéletét megváltoztatja; az alperes kártérítési felelősségét megállapítja a 2006-ban létesített TETRA bázisállomás miatt a felperes L-i 1811 helyrajzi számú ingatlanának forgalmi értékcsökkenéséből eredő kárért. Az iratokat az elsőfokú bíróságnak küldi meg.

Kötelezi az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 40.000 (Negyvenezer) forint együttes másodfokú és felülvizsgálati eljárási költséget és térítsen meg az államnak külön felhívásra 36.000 (Harminchatezer) forint felülvizsgálati illetéket.

I n d o k o l á s

A felperes a L., Sz. utca 17. szám alatti (továbbiakban: perbeli) ingatlanán 2006-ban családi házat épített. A Magyar Állam tulajdonában és az ingatlan-nyilvántartás szerint 2008-tól a Közigazgatási és Elektronikus Közszolgáltatások Központi Hivatalának vagyonkezelésében lévő szomszédos ingatlanon 2006 novemberében TETRA bázisállomás létesült oly módon, hogy a korábban épített BRG árbóc szerkezetét visszabontották és helyére állították a TETRA elektronikus digitális távközlési rendszer fogadására alkalmas új árbócot a már meglévő alapok megerősítésével. A felperest a családi házától kb. 8-10 méterre építési engedély nélkül végzett munkálatokról nem értesítették. A beruházás tíz évig az építtető alperes tulajdonában marad, majd a vételár teljes kiegyenlítése után az állam tulajdonába kerül.

A felperes a keresetében a TETRA bázisállomás megépítése miatt az ingatlana forgalmi értékcsökkenéséből eredő kárának megtérítésére kérte az alperes kötelezését.

Az alperes érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

Hivatkozott a követelés elévülésére is, figyelemmel arra, hogy a korábbi torony 1992-ben épült. Állítása szerint építési engedélyt kérnie nem kellett, csak bejelentési kötelezettség terhelte az illetékes szakhatóság felé, a szükségtelen zavarás tényét pedig a felperes nem bizonyította, így jogellenes magatartás hiányában az alperes kártérítési felelőssége nem állapítható meg.

Az elsőfokú bíróság a keresetnek helyt adó ítéletében kötelezte az alperest 8.250.000 forint és ennek a 2009. május 11. napjától járó törvényes mértékű késedelmi kamata megfizetésére, valamint az elsőfokú perköltség viselésére. Az elsőfokú ítélet indokolása szerint az alperes passzív perbeli legitimációja megállapítható volt, a követelés pedig nem évült el. Az elsőfokú bíróság szerint az alperes jogellenesen járt el, amikor 2006-ban építési engedély nélkül építkezett, ezért köteles az ezzel okozott kárt megtéríteni, az igazságügyi szakértői vélemény alapján a kárt az ingatlan 30%-os forgalmi értékcsökkenésében állapította meg. Az építési engedély szükségtelenségének bizonyítása esetén is alapos lenne a kereset az elsőfokú ítélet szerint a Ptk. 108. §-ának (1) bekezdése alapján.

Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az ítéletében az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta, a keresetet elutasította. A tényállást módosítva pontosította a beruházás leírását, kiemelve, hogy az árbóc helye és beépítési módja megváltoztatása nélkül helyezték el a korábbival megegyező méretű árbócot. A létesítmény felújításával mindössze az adattovábbítás módja változott analógról digitálisra. A bíróság a zaj- és sugárterhelés megnövekedését nem tartotta bizonyítottnak és utalt arra, hogy az ingatlanforgalmi szakértő a szakvéleményét az előzetes bizonyítás során terjesztette elő és a perben nem indokolta meg, hogy miért nem befolyásolta a szakvéleményét az a tény, hogy az ingatlanon már korábban is a funkciójában megegyező létesítmény állt. A másodfokú bíróság szerint a szakvélemény nem felel meg az igazságügyi szakértői közreműködésről szóló 31/2008. (XII.31.) IRM rendelet 10. §-ának. Miután a felperes a bizonyítási kötelezettségének nem tett eleget a bizonyítatlanság terhére neki kellett viselnie. A másodfokú bíróság szerint a Ptk. 339. §-ának (1) bekezdésére alapított kereset tekintetében nincs jelentősége az építési engedély szükségességének, mert egy jogellenes magatartás sem alapol meg kártérítési igényt csak akkor, ha tényleges károsodáshoz vezet. A szomszédos ingatlan forgalmi értékének csökkenésére hivatkozva azonban nem kérheti kárának megtérítését az, aki a nagy értékű felépítményt a torony ottlétének ismeretében építette. A felperes tehát kárát nem bizonyította, ezért az alperes kártérítési felelősségét a Ptk. 100. §-a és a Ptk. 339. §-ának (1) bekezdése alapján megállapítani nem lehet.

A felperes felülvizsgálati kérelme a jogerős ítélet hatályon kívül helyezése mellett az elsőfokú ítéletet helybenhagyó döntés

meghozatalára irányult. Jogi álláspontja szerint a jogerős ítélet a Ptk. 100. §-át és 339. §-át sérti és a másodfokú bíróság a tényállást iratellenesen módosította. A felperes szerint az alperes nem felújítási munkát végzett, hanem egy új létesítményt hozott létre, a régi építmény 95%-ának elbontásával. Iratellenes az a megállapítás, hogy a létesítmény funkciója nem változott meg. A lebontott rendőrségi adó nyílt analóg egycsatornás rendszer volt, míg az új rendszer nem rádiósávban sugároz, hanem digitális többcsatornás telefonálást biztosít. A zaj- és sugárterhelésnek a forgalmi értékre gyakorolt hatása a felperes szerint a szakvélemény alapján bizonyított. Utalt arra, hogy az elsőfokú bíróságtól kérte híradástechnikai szakértő bevonását is, de ezt az alperes ellenezte és az elsőfokú bíróság pedig „túlbizonyításnak” tartotta. Az ingatlanforgalmi szakértőnek tudomása volt arról, hogy korábban milyen építmény működött a szomszédos ingatlanon. Tény, hogy a mobil bázisállomás környezetében nem volt helyi ingatlanforgalom, de nem is lehetett, mert családi ház építésére csak 2003. szeptember 8-a után volt lehetőség. A felperes szerint a szakvélemény jó, az alperes is csak általános kifogásokkal illetve és új szakértő kirendelését nem kérte. Téves a jogerős ítéletnek az a megállapítása is, hogy a felperes volt a „később” építkező. A családi házat kötelező volt az adott helyre építeni, így nem róható a felperes terhére az sem, hogy a telekhatárra építkezett. A felperes szerint a beruházásra vonatkozó jogszabályok szerint, az építési engedély köteles volt és ennek jelentősége azért van, mert ha a felperes a tervezett alperesi beruházásról értesül, az építkezését nem kezdte volna meg. A felperes szerint a Ptk. 100. §-ára és a 339. §-ának (1) bekezdésére alapított kártérítési igénye alapos, a szükségtelen zavarás ténye bizonyított.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult. Hivatkozott arra: a felperes nem vitatta, hogy 1992. óta a jelenlegivel megegyező méretű torony áll a szomszédos ingatlanon, így vette meg saját ingatlanát 2005-ben és ennek ismeretében építkezett. Az alperes beruházása nem volt építési engedély köteles. Utalt arra is, hogy a felperes a becsatolt felvételekkel szándékosan tévesztette meg a bíróságot.

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

A felülvizsgálati kérelem az alábbiak szerint alapos.

A jogerős ítélet indokolása is tartalmazza azt a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott tényt, hogy a felperes a keresetében végül a Ptk. 100. §-a és a 339. §-ának (1) bekezdése alapján kívánta kötelmi igényét érvényesíteni és a 2006-ban létesített TETRA bázisállomás miatt az ingatlana forgalmi értékének csökkenéséből

származó kárának megtérítését kérte. A Ptk. 100. §-ának alkalmazása szempontjából nincs jelentősége az építési engedély hiányának, mert a jogerős építési engedély alapján végzett beruházás esetén is fennáll a kártérítési kötelezettség szükségtelen zavarás esetén, ezért az ezzel kapcsolatos jogi okfejtéseknek nincs szerepe az ügy érdemi elbírálásában. A bíróságnak a kereset alapján azt kellett vizsgálnia, hogy a szükségtelen zavarás - amelynek bizonyítása a Pp. 164. §-ának (1) bekezdése alapján a felperest terhelte - megállapítható-e.

A felülvizsgálati kérelem alappal hivatkozik arra, hogy a jogerős ítélet e körben több megalapozatlan megállapítást tett és a másodfokú bíróság tévesen nem tulajdonított megfelelő jelentőséget annak a változásnak, amely az új bázisállomás miatt alakult ki. A rendelkezésre álló bizonyítékok - köztük elsősorban a generálkivitelezői építési napló - alapján bizonyított, hogy a felperes ingatlanán az építkezés 2006. június 12-én kezdődött a 2006 májusában kiadott építési engedély alapján. A TETRA bázisállomás kiviteli terve ezzel szemben 2006. augusztus 2-án kelt és a munkálatokat 2006 novemberében végezték. Figyelemmel arra, hogy építési engedélyezési eljárás nem volt, a felperes nem is értesülhetett korábban a bázisállomás kialakításának módjáról, mértékéről, jellegéről és jellemzőiről, így nem róható a terhére a „későbbi” építkezés és nem állítható, hogy a saját károsodását elkerülhette volna. A becsatolt fényképfelvételen (9/F/2.) az látható, hogy a lakóépület nagy része már elkészült az előtt, hogy a TETRA állomás létesítése befejeződött volna. Mindezeknek a bizonyítékoknak az együttes mérlegelése alapján tévesen jutott a másodfokú bíróság arra a következtetésre, hogy a felperes volt a későbbi építkező és ezért nem igényelhet kártérítést.

Nem vitatott tény, hogy az átjátszó torony néhány méterre áll a felperes lakóépületétől és egy korábban már ott lévő torony helyén létesült. Ezt a tényt az igazságügyi szakértő ismerte, a 2009. november 30-i tárgyaláson tett nyilatkozatában és a 20. számú beadványában is kitért az ezzel kapcsolatos körülményekre, a korábbi torony pontos paramétereiről azonban nem volt tudomása, ezért a forgalmi érték csökkenésének mértékére vonatkozó aggálytalan szakvéleményt ebben a tekintetben nem adhatott. A szükségtelen zavarás körében azonban nem csak annak volt jelentősége, hogy az új árbóc magassága és mérete változott-e, hanem annak is, hogy az új létesítménynek a felperes által állított és korábban nem észlelt zavaró hatásai fennállnak-e és ha igen, a forgalmi értéket csökkentik-e. A becsatolt kiviteli terv alapján egyértelműen megállapítható, hogy a TETRA bázisállomás kialakítása milyen kivitelezéssel járt, illetőleg, hogy mennyiben érintette a már ott lévő építményt. Azt a jogerős ítélet indokolása is tartalmazza, hogy a létesítménnyel az adattovábbítás módja megváltozott, a kiviteli terv szerint pedig ennek érdekében új antennák (körsugárzó, szektorsugárzó, mikroantennák) elhelyezésére

került sor. A terv tartalmazza az elektromágneses sugárzással kapcsolatos adatokat is. Mindezeket figyelembe véve megalapozottan nem állítható, hogy az alperes által létesített építmény olyan felújítás csupán, amely az eredeti műszaki viszonyokat nem változtatta meg, illetőleg nem változott az a mód, ahogyan a torony a funkcióját betölti. Az elsőfokú bíróság szerint az átjátszó torony működése folytán nőtt a zaj- és sugárterhelés, fokozott villámlás észlelhető, a torony téli időben jegesedik. A másodfokú bíróság szerint tulajdonjogot korlátozó tény a villám becsapódás és sugárterhelés által okozott egészségkárosodás lehet, bizonyítottság esetén. A zajhatás pedig akkor, ha a korábbi állapothoz képest az növekedett, ez azonban ugyancsak nem bizonyított. A jelenlegi átjátszó torony sugárzó hatása, annak az egészségre gyakorolt káros hatása valóban nem bizonyított, illetőleg ennek értékelése nem is a perbeli szakértő kompetenciája. Az adott esetben azonban nem annak volt jelentősége, hogy a létesítmény egészségre gyakorolt káros hatása ténylegesen bizonyított-e, hanem az a döntő, hogy a kialakult közvélekedés, a létesítmény káros hatásától való félelemmel együtt járó ellenérzés olyan tény, amely a kereslet csökkenése folytán befolyásolja az ingatlan piacon az ingatlan forgalmi értékét, ez az objektív tényként megvalósuló értékcsökkenés pedig károsodást jelent. Az ingatlan forgalmi szakértő pedig a kompetenciájába tartozó kérdésként megítélhette azt, hogy ez a félelemérzet valójában csökkent-e az ingatlan forgalmi értékét. Önmagában az a tény tehát, hogy a jelenlegi átjátszó toronyhoz már hozzákapcsolódik a sugárzástól való félelem és ez a szakértői vélemény szerint a forgalmi értékcsökkenésben mutatkozó károsodást eredményez, a kártérítési felelősség megállapításához alapot teremt; a kártérítés mértéke, a követelés összege azonban megalapozottan nem állapítható meg. E körben szükséges annak tisztázása, hogy a forgalmi értékcsökkenés mértékének meghatározása során az igazságügyi szakértő miként értékelte a korábbi torony ottlétét és esetleges káros hatásait (zajhatás, jegesedés), az alperes ugyanis csak a korábbi hátrányos hatásokat meghaladó szükségtelen zavarás miatt keletkezett kár megtérítésére köteles.

Mindezekre tekintettel a Kúria a Pp. 274. §-ának (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül meghozott határozatával a Pp. 275. §-ának (4) bekezdése alapján a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezte, és közbenső ítéletében az elsőfokú ítéletet megváltoztatva az alperes kártérítési felelősségét megállapította [Pp. 213. § (3) bekezdés].

A perköltség viseléséről szóló rendelkezés a Pp. 270. §-ának (1) bekezdésén és a 78. §-ának (1) bekezdésén alapul, míg a felülvizsgálati illetéket az alperes a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdése alapján köteles megtéríteni.

Budapest, 2012. március 28.

Dr. Havasi Péter s.k. a tanács elnöke, Dr. Udvary Katalin s.k.
előadó bíró, Dr. Almásy Mária s.k. bíró

A kiadmány hitelével:

kúriai tisztviselő
HM