

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Győri Ítéltábla dr.Lackner Melinda ügyvéd által képviselt I.r. és II.r. felpereseknek dr.László Zoltán ügyvéd által képviselt I.r. és a Kft. által képviselt II.r., III.r., IV.r., a meghatalmazott hozzátartozó által képviselt V.r., VI.r., VII.r., a VIII.r., és ugyancsak IV.r. alperes által képviselt I.r., X.r., XI.r., a jogtanácsos által képviselt XII.r., ... által képviselt XIII.r., XIV.r., XV.r., XVI.r., XVII.r., XVIII.r., XIX.r., XX.r., XXI.r., XXII.r., XXIII.r., XXIV.r., XXV.r., a IV.r. alperes által képviselt XXVI.r., XXVII.r., XXVIII.r., XXIX.r., XXX.r., XXXI.r., XXXII.r., XXXIII.r., XXXIV.r., XXXV.r., XXXVI.r., XXXVII.r., XXXVIII.r., XXXIX.r., XL.r., XLI.r., XLII.r., XLIII.r., XLV.r., XLVI.r., XLVII.r., XLVIII.r., XLIX.r., L.r., LI.r., LII.r., LIII.r., LIV.r., LV.r., LVI.r., LVII.r., LVIII.r., LIX.r., LX.r., LXI.r., LXII.r., LXIII.r., LXIV.r., LXV.r., LXVI.r., LXVII.r., LXVIII.r., LXIX.r., LXXI.r., LXXII.r., LXXVIII.r., LXXIX.r., LXXV.r., LXXVII.r., LXXX.r., LXXXI.r., LXXXII.r., LXXXIII.r. alperesek ellen tulajdonjog megállapítása iránt a Zala Megyei Bíróság előtt folyamatba tett perében Zalaegerszegen, 2010.évi június hó 24.napján 5.P.20.550/2009/19.szám alatt hozott ítélet ellen az I-II.r. felperes részéről 20.sorszám, az I.r. alperes részéről 21.sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az ítéltábla a megyei bíróság ítéletét részben megváltoztatja.

Mellőzi annak megállapítását, hogy az I.r. alperes birtokháborítást követett el azáltal, hogy az alperesek ingatlanán található épület egy részét a felperesek tulajdonát képező ingatlanra helyezte el.

Mellőzi az I.r. alperesnek az I-II.r. felperes, mint egyetemlegesen jogosultak részére 15 napon belül fizetendő 76.000 (hetvenhatezer) forint elsőfokú perköltség megfizetésére szóló marasztalását.

Ezt meghaladóan a megyei bíróság ítéletét helybenhagyja.

Köteles az I-II.r. felperes 15 napon belül egyetemlegesen megfizetni az I.r. alperes részére összesen 200.000 (kettőszázezer) forint első- és másodfokú perköltséget.

Köteles az I-II.r. felperes az állam részére az illetékügyben eljáró adóhatóság részére egyetemlegesen megfizetni 200.700 (kettőszázezer-hétszáz) forint feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s :

A megyei bíróság az újabb eljárásban meghozott fellebbezéssel támadott ítéletében megállapította, hogy az I.r. alperes birtokháborítást követett el azzal, hogy az alperesek ingatlanán található épület egy részét a felperesek tulajdonát képező ingatlanra helyezte el és a két ingatlan közötti kerítést előzetes egyeztetés nélkül elbontotta, a felperesek növényzetét kiásta. Kötelezte az I.r. alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesek mint egyetemleges jogosultak részére az elbontott kerítést helyreállítása címén 996.000 forintot, a panoráma ablak áthelyezésével kapcsolatban 200.000 forintot, túlépítés címén 120.000 forintot, a növényzet elpusztítása miatt 92.500 forintot, mindösszesen 1.408.500 forintot kártérítés címén. Kötelezte az I.r. alperest, hogy ezen összegből 212.500 forint után fizessen meg 2002. október 11.napjától a kifizetés napjáig járóan a Ptk.301.§./1/ bekezdése szerinti késedelmi kamatát. Az alpereseket a fentiek túrésére kötelezte. Ezt meghaladóan a felperesek keresetét elutasította.

Kötelezte a felpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg az állam javára adóhatósági felhívásra 228.370 forint, míg az I.r. alperes 76.130 forint feljegyzett kereseti illetéket. Kötelezte az I.r. alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesek részére 76.000 forint perköltséget.

Ítéletének jogi indokolása szerint a felperesek birtokháborítás megállapítására irányuló kereseti kérelmének helyt adott, mivel az I.r. alperes birtoksértő módon járt el, amikor a felperesekkel előzetes megbeszélés nélkül a tulajdonukat képező kerítést elbontotta, az ingatlan egy részét beépítette és a növényzetet kiásta. Ugyanezen okból a birtoksértést már az államigazgatási hatóság is megállapította, de határozata anyagi kötőerővel nem rendelkezik. A bíróság a perben a felperesek tulajdonjoga alapján (Ptk.188.§./1/ bekezdés) bírálta el a kereseti kérelmet.

Az I.r. alperes a felpereseknek ezen magatartásával okozati összefüggésben kárt okozott, mivel a felperesek kerítésének egy része megsemmisült, és az I.r. alperesi tereprendezés, terepszint emelés miatt annak eredeti állapot visszaállítására már nincs mód.

A kerítés körében a felperesek kárigényét nem a Ptk.188.§./1/ bekezdése, hanem az előterjesztett Ptk.100.§-a alapján bírálta el. A kerítés összegszerűsége - 966.000 forint - vonatkozásában a bíróság amiatt fogadta el az igazságügyi műszaki szakértői szakvéleményt, mivel a felperesek által tervezett kerítés - a magas bástya felrakása - alkalmas arra, hogy az alperes által emelt szomszédos felépítménynek a felperesekre gyakorolt hátrányos hatását kiküszöbölje.

Ugyanezen ok miatt találta alaposnak a nyílászáró áthelyezésének - 200.000 forint - költségét is, ez megoldja a felpereseknek a benapozottság csökkenésével és az intimitás veszteséssel kapcsolatos problémáját. Megállapította, hogy a perben bizonyítást nyert, az I.r. alperes jóhiszeműen ráépített a szomszédos ingatlanra és emiatt annak területe 4 m²-el csökkent, annak a szakértő által megállapított forgalmi értékének - 120.000 forint - kártalanítás címén történő megtérítése indokolt.

Az elpusztult növények száma és értéke vonatkozásában elfogadta "C" igazságügyi mezőgazdasági szakértő szakvéleményében meghatározott 92.500 forintot, mivel annak elkészítését komoly adatgyűjtés előzte meg és a szakértő a szomszédok tanuvallomására is figyelemmel volt. Ezen szakvélemény helyességét igazolja "A" tanú vallomása is.

A beszerzett igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői szakvéleményt elfogadva a felperesek ingatlanának forgalmi értékét 44.600.000 forintra tette, míg az a szomszédos ingatlan értékcsökkentő hatását 5,5 %-ban jelölte meg. A kiegészítő szakvélemény szerint az alperes javára az utcakép rendezettsége és a szomszédos beépítés jótékony hatása miatt 500.000 forint értéknövekedést is elszámolva az alperesi ingatlan beépítésével a felperesi ingatlanra gyakorolt értékcsökkentő hatását 2.063.000 forintban határozta meg.

A megyei bíróság álláspontja szerint önmagában az a körülmény, hogy az alperesi épület elhelyezése az építési szabályoknak és az építési engedélyben foglaltaknak megfelel, nem zárja ki a Ptk.100.§-a alapján az építető kártérítési felelősségét.

Az árnyékolás és az intimitásvesztés miatt a szomszédot abban az esetben illeti meg kártérítés, ha a zavarás a szükséges mértéket meghaladja. Más a szükséges zavarás a belvárosban és a kertvárosban.

A perbeli esetben a zavarás szükségtelen mértéke kiküszöbölhető akként, hogy a felperesek magas, zárt kerítést építenek, illetve az ablakot áthelyezik, a növényzetet pedig az új megváltozott mikroklímának megfelelően telepítik. Ezért a bíróság e három tényező kártérítésként történő megítélésével az alperesi építkezés szükségtelen zavaró hatását kiküszöbölte.

Ezt meghaladóan a társasház felépítésének zavaró hatását a felpereseknek el kell viselniük, így további kártérítés megállapítására nem látott lehetőséget.

A felperesek nem vagyoni kártérítés megfizetése iránti igényét is megalapozatlannak találta. A felperesek e körben olyan többlettényállási elemet nem bizonyítottak, amely a nem vagyoni kárigényt megalapozná. A szomszédos építkezés ideje alatt annak zavaró hatását el kell viselniük még akkor is, ha az a megszokott életvitelükre kihatással volt. A pereskedés állampolgári jogosultság, az azzal járó kellemetlenségek, herce-hurca nem vagyoni kártérítést nem alapoznak meg.

Az I.r. alperes részére ügyvédi munkadíj megállapítására a pernyertesség aránya ellenére nem látott lehetőséget, mivel jogalapjában a felperesek pernyertesek lettek, az összegszerű kártérítési kérelmük pedig szakértői véleményen alapul, tehát nem volt eltúlzott.

Az ítélet ellen a felperesek, valamint az I.r. alperes fellebbezést nyújtott be.

Az I-II.r. felperesek fellebbezésükben kérték a megyei bíróság ítéletének megváltoztatását és az I.r. alperes kötelezését arra, hogy 15 napon belül értékcsökkenés címén fizessen meg a felperesek részére további 3.345.000 forint tőkét és ezen összegnek az ítélethozataltól számított törvényes mértékű késedelmi kamatát, valamint a felmerült perköltséget.

Fellebbezésük indokolása szerint keresetükben annak megállapítását is kérték, hogy az I.r. alperes rosszhiszemű volt a túlépítés során. Ennek ellenére az I.r. alperes rosszhiszeműségét a megyei bíróság ítéletében nem állapította meg. Hangsúlyozták, hogy a felperesek nem kérik a Ptk.110.§./1/ bekezdésében foglaltak alkalmazását.

Álláspontjuk szerint az igazságügyi szakértői szakvéleménnyel megfelelően bizonyították alperes a felperesek ingatlanának az ingatlanforgalmi szakértő által megállapított

értékcsökkenésével kárt okozott. Az alperesi magatartás és az okozott kár között az ok-okozati összefüggés bizonyított.

Érthetetlen, hogy a fentiek ellenére a megyei bíróság miért nem kötelezte az I.r. alperest a szakértői szakvéleményben meghatározott ingatlanukkal kapcsolatos értékcsökkenés megfizetésére, amit **"B"** igazságügyi szakértő 3.345.000 forintban határozott meg.

Kiemelten hivatkoztak arra, hogy a szakértő által megjelölt kedvező hatások miatt az 500.000 forint értéknövekedés az alperes javára nem számolható el, figyelemmel az elsőfokú eljárásban benyújtott beadványukban részletezett okok miatt. Így ezen 500.000 forint levonás mellőzését kérték.

Az I.r. alperes fellebbezésében a megyei bíróság ítéletének megváltoztatását és a felperesek keresetének a teljes elutasítását kérte. Igényt tartott az első- és másodfokú perköltség megfizetésére is.

Hangsúlyozta, hogy az I.r. alperes jogszerűen építkezett, hiszen a saját telkén és a szükséges engedélyek birtokában kezdte meg az építkezést.

Vitatta a kerítés helyreállításával kapcsolatos megyei bírósági álláspontot. Hivatkozott arra, hogy nem elbontott kerítés helyreállításáról van szó, hanem új, a régivel össze nem hasonlítható kerítés létesítéséről. Nem egyértelmű az ítélet alapján, hogy a régi, rozoga kerítés helyett milyen alapon kellene a felpereseknek egy közel milliós költségvetésű kerítés létesítését finanszírozni.

A korábban hatályban volt OTÉK 44.§-a szerint a vitatott telekhatáron a felperes feladata a kerítés létesítése. Hivatkozott arra is, hogy a kerítés vonatkozásában beszerzett igazságügyi műszaki szakvélemény nem megalapozott.

A benapozottság körében hangsúlyozta, hogy az 52.sorszámú kiegészítő műszaki szakértői vélemény rögzíti, a benapozásra vonatkozó építési előírásokat a fennálló állapot kielégíti. Az építési engedély kiadása során az építési hatóság is vizsgálta a benapozottság kérdését és a felperesek ezzel kapcsolatos kifogásait nem találta alaposnak.

Hangsúlyozta, hogy az építkezés során az akkor hatályos ingatlan-nyilvántartási térkép alapján, geodéziai mérés után, jogerős építési engedély birtokában végezte el az I.r. alperes az építkezést az általuk megvásárolt területen. A felperesekkel korábban folyamatosan egyeztettek, de ők sem jelezték, hogy szerintük a terveken feltüntetett telekhatár nem valós. A terület megvásárlására vonatkozó adásvételi szerződésben 2681 m² került megjelölésre, ezen területre jegyezték be a tulajdonjogukat és ezt vették birtokba. Csak a per során beszerzett szakértői vélemény alapján derült ki, hogy az alperesi terület 2672 m²-re csökkent.

Megítélése szerint a földhivatali eljárás nem volt jogszerű, amikor a tulajdoni viszonyokat és a telekhatárt módosította.

Ezen tényeket figyelembe véve sem birtokháborítás, sem túlépítés nem kerülhet szóba.

Vitatta a beszerzett igazságügyi mezőgazdasági szakértői szakvéleményt is.

Álláspontja szerint a perben nincs olyan objektív bizonyíték amely alátámasztaná azon ítéleti megállapítást, hogy az építkezéssel összefüggésben a felperesek kertjének mikroklímája is megváltozott, a talajvízszint veszélyesen megnőtt.

"C" mezőgazdasági szakértő szakvéleménye nem elfogadható, hiszen a mikroklíma és a talajvízszint változást objektív bizonyíték nem támasztja alá. A beszerzett mezőgazdasági szakvélemény a felperesek keresetét egy diófa csemete és orgona elpusztulása körében támasztja csupán alá.

Vitatta a megyei bíróságnak a perköltségre vonatkozó ítéleti rendelkezését is. A megyei bíróság a felperesek pernyertesség - pervesztességének arányát 25-75 %-ban állapította meg, ennek ellenére az alperesi képviselő részére mégsem látott lehetőséget munkadíj megállapítására. Álláspontja szerint a felperesi keresetet nem a szakvéleményekhez, hanem az ítélethez kell viszonyítani. A bíróság is úgy döntött, hogy a kereset eltúlzott, hiszen annak nagyobb részben nem adott helyt.

Az I-II.r. felperesek fellebbezési ellenkérelmükben az általuk nem fellebbezett részben a megyei bíróság ítéletének helybenhagyását kérték annak helyes indokai alapján. Az I.r. alperes kárfelelősségét helyesen állapította meg a megyei bíróság, a birtokháborító magatartásával szoros összefüggésben. Az elbontott kerítés helyreállításával kapcsolatos kereseti követelés jogalapja a birtokháborítás ténye. Nem vitás, hogy az I.r. alperes jogerős építési engedély birtokában építkezett, ez azonban nem zárja ki a Ptk.100.§-ának alkalmazását.

Hangsúlyozták, a felpereseknek sem volt tudomásuk a térképészeti hibáról, ezért ezt a hibát nem is észlelhették. A túlépítés tényét "D" igazságügyi földmérő szakértői szakvéleményével egyértelműen bizonyították.

Az építkezéssel összefüggő klímaváltozás és talajvízszint megemelkedés "C" és "B" igazságügyi szakértők szakvéleménye igazolja.

Az I-II.r. felperesek fellebbezése alaptalan, míg az I.r. alperes fellebbezése az alábbiak szerint kis mértékben alapos.

Az ítéletábra elsődlegesen azt vizsgálta, hogy a megyei bíróság a Győri Ítéletábra Pf.I.20.184/2008/4.sorszámú hatályon kívül helyező végzésében foglaltaknak az újabb eljárásnak eleget tett-e és a bizonyítási eljárás teljes körűen lefolytatásra került-e. Úgy ítélte meg, hogy a megyei bíróság az előírt bizonyítási eljárást teljes körűen lefolytatta, a megalapozott döntéshez szükséges eljárási adatok így maradéktalanul rendelkezésre állnak.

Álláspontja szerint a II-LXIX.r., a LXXI-LXXV.r., a LXXVII.r. és a LXXX-LXXXIII.r. alperesek perbenállására is szükség volt a felpereseknek a Ptk.109.§-án alapuló túlépítéssel kapcsolatos igénye miatt.

Ugyanakkor a bírói gyakorlat még jelenleg sem egységes teljes egészében abban, hogy a szomszéd építkezése miatti kártérítési igény kivel szemben érvényesíthető. Az egyik felfogás a tulajdon tényéből fakadóan a mindenkorai tulajdonos felelősségét hangsúlyozza, eljárásjogilag megköveteli a tulajdonosok perben állását és nem tulajdonít jelentőséget annak, hogy ki volt az építtető. (Legfelsőbb Bíróság Pf.III.21.303/2006/4., Legfelsőbb Bíróság Pfv.III.20.182/2010/7.szám, BDT.2002/725.)

Másik álláspont szerint a szükségtelenül zavaró magatartást azt fejtí ki, aki építkezik, ezért a tulajdonos (esetleg használó) felel aki építtetőnek minősül, a későbbi tulajdonszerzésnek

nincs jelentősége. A harmadik megközelítés szerint kártérítési felelősséggel tartozik az is, akinek érdekében történt az építkezés, ilyen tipikusan a későbbi tulajdonos vagy más jogszerző (haszonélvező).

A Fővárosi Ítéltáblának a fentiekkel kapcsolatban kifejtett álláspontja szerint a kártérítő felelősség nem száll át a dolog átruházása következtében az új tulajdonosra: a dolog értékesítése a tulajdonjog tekintetében jelent csak jogutódlást, a személyhez tapadó kártérítési kötelezettséget nem érinti. Ezért a tulajdonjogban bekövetkezett változás a kártérítési igény elbírálására nem hat ki.

Ugyanakkor azt sem lehet kategorikusan kimondani, hogy tulajdonváltás esetén az új tulajdonossal szemben szomszédjogi igény érvényesítésére egyáltalán nincs lehetőség. Ez azonban nem a „jogelőd” tulajdonos kötelezettségének átszállásaként, hanem az új tulajdonos használati joggyakorlásának önálló jogkövetkezményeként fogható fel. A már elkészült épület károsító hatásának fennmaradása esetén az egyéb szomszédjogi igények mellett kártérítő felelősséget is kiválthat az a zavaró hatás, amely az ingatlan adottságai miatt az új tulajdonos használati jogának gyakorlása során fennáll és kárt okoz. Ebben az esetben nem az építető tulajdonos „jogutódjaként” hanem a használat jogának gyakorlásával együtt járó szükségtelenül zavaró hatás okozójaként jöhet szóba a tulajdonos kártérítési felelőssége. Azért kell helyt állnia, mert olyan helyzet, állapot mellett gyakorolja a használati jogát, amely másokat szükségtelenül zavar. (BDT.2011. 2422.)

A fentiek értelmében az ítéltáblának a hatályon kívül helyező végzésében előírt társasházi tulajdonosok perben állására tehát szükség volt, különös figyelemmel a fentebb már részletezett túlépítési igényre is.

Az ítéltábla az I-II.r. felpereseknek a kártérítési igény felemelésére vonatkozó fellebbezési érvelését nem osztotta.

A Ptk.100.§-ára hivatkozással érvényesített építkezéssel kapcsolatos kártérítési perekben a vizsgálódás középpontjában az áll, hogy az építkezés, illetve annak megvalósulása nyomán kialakult helyzet szükségtelenül zavaró hatású-e. Ezért a megyei bíróság ítéletében helyesen vizsgálta, hogy az I.r. alperes építkezése során a szükségtelenül zavaró hatást a felperesek vonatkozásában fennáll-e és ha igen milyen mértékben.

A bírói gyakorlat egyöntetűen akként értelmezi a Ptk.100.§-át, hogy az csak a szükségtelenül zavaró magatartástól való tartózkodást írja elő, tehát számolva azzal, hogy a társadalmi együttélés folytán, így a szomszéd tulajdonosoknak az ingatlanok használata során is bizonyos zavaró hatásokkal együtt kell élni, a szükséges zavarást el kell viselni. A tűrési küszöb megítélése esetenkénti változó, a bíróságnak az adott tényállás függvényében kell a szemben álló érdekek mérlegelésével döntenie. Külső objektív mérce nem állítható fel a zavarás szükségtelenségének miben léte, mivel ügynként más a zavarás jellege, és az adott környezet sajátossága.

A tényállások különbözősége a zavarás szükséges, vagy szükségtelen voltának egyedi megítélésére hat ki, arra azonban nem, hogy az ilyen tárgyú perekben a kártérítési felelősség feltételeinek vizsgálata szempontjából a Ptk.100.§-ában foglalt magatartási szabályt miként kell értelmezni, az hogyan illeszthető a Ptk.339.§./1/ bekezdésének feltételei közé.

E körben két álláspont alakult ki, de a Legfelsőbb Bíróság ilyen tárgyú döntéseiből lesűrhető - és a kialakult bírói gyakorlatban is uralkodónak mondható - miszerint a

Ptk.100.§-a önmagában nem kárfelelősségi szabály, hanem olyan magatartási szabály, amelynek megsértése a Ptk.339.§./1/ bekezdése szerinti felelősséget alapozhatja meg. Ennek megállapításához valamennyi feltételnek meg kell valósulnia, ezeket a bíróságnak egyenként vizsgálnia kell.

Az elsőfokú eljárás adatai alapján megállapítható, hogy a két ingatlan közötti kerítés részbeni elbontása vonatkozásában az I-II.r. felperesek a Ptk.100.§-a alapján felajánlották, hogy olyan kerítést létesítenek, amivel az ingatlan értékcsökkenését nagyobb részt ki tudják küszöbölni. Ugyanez vonatkozik a panoráma ablak áthelyezésére is.

Ezért a megyei bíróság a beszerzett igazságügyi ingatlanforgalmi és műszaki szakértői szakvélemény alapján helyesen és megalapozottan ítélte meg a Ptk.100.§-a és a Ptk.339.§./1/ bekezdése alapján a kerítés létesítés 996.000 forint költségét, valamint a felperesi ingatlanon található panoráma ablak áthelyezése címén a 200.000 forintot. Ugyanakkor helyesen jutott arra az álláspontra, hogy ezen kerítés megépítésével, illetve a panoráma ablak áthelyezésével a felperesek a szükségtelenül zavaró hatást kiküszöbölték, és az esetlegesen fennmaradó zavaró hatás már olyan mértékű, hogy azt tűrni kötelesek.

Így a felperesek további kártérítésre, illetve az ingatlanokkal kapcsolatos értékcsökkenésre nem tarthatnak igényt, hiszen a fentiekkel a szükségtelenül zavaró hatás kiküszöbölésre került. Önmagában az a tény, hogy a perben eljáró ingatlanforgalmi szakértő a szomszédos beépítés értékcsökkentő hatását 5,5 %-ban jelölte meg, nem ad alapot arra, hogy a bíróság ezt az összeget megítélje.

Alaptalan a felperesek fellebbezése a vonatkozásban is, hogy az I.r. alperes rosszhiszemű túlépítőnek minősül. Az Hv.5.§./3/ bekezdése szerint az ingatlan-nyilvántartásban jóhiszemű jogszerzőnek minősül az, aki az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében szerez jogot. Az elsőfokú eljárás adatai alapján helyesen állapította meg a megyei bíróság, hogy az I.r. alperesnek csak a peres eljárásban beszerzett földmérői szakértői szakvélemény alapján jutott tudomására a telekhatár módosulása, és a térképezési hiba. Ennek kijavítására is a peres eljárás ideje alatt került sor. Erre figyelemmel az I.r. alperes rosszhiszemű túlépítőnek nem minősül. Ez azonban önmagában nem mentesíti a jogkövetkezmények alól, tehát a túlépítéssel elfoglalt 4 m² terület értékét, ami 120.000 forint köteles a felperesek részére megfizetni.

Az ítéletábra érdemben csak a perköltség vonatkozásában osztotta az I.r. alperes fellebbezési érvelését.

A megyei bíróság az elsőfokú eljárás adatai és a ... Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatalának a ... számú határozata alapján helyesen állapította meg, hogy az I.r. alperes a felperesek tulajdonát képező kerítés elbontásával és a növényzet kiszedésével birtokháborító magatartást követett el. Az alperes azon hivatkozása sem megalapozott, hogy mivel jogerős építési engedély alapján építkezett, az építési engedélynek megfelelően, ez önmagában kizárja a Ptk.188.§./1/ bekezdésén alapuló birtokháborítás tényét, hiszen a birtokos birtokától nem jogalap nélkül került megfosztásra.

A perben "D" földmérő szakértői véleménye alapján megállapítható volt, hogy a jelenleg hatályos ingatlan-nyilvántartási térkép készítése során nem a természetbeni használat

került ábrázolásra. A ... Körzeti Földhivatal a térkép helyességének államigazgatási eljárás keretében történő ellenőrzése során kiderítette, hogy a két perbeli ingatlan természeti határa az 1940-es évek óta változatlan, azóta az I.r. alperes által megrongált kerítés szolgált telekhatárként, amelyet 1973-ban felújítottak. Az építkezéskor hatályos ingatlan-nyilvántartási térképen ábrázolt telekhatár azonban eltért a természetbeni határvonaltól, amely a kidöntött kerítés helye volt. Ezért a földhivatal az ... számú határozattal a térképészeti hibát kijavította akként, hogy a ... hrsz-ú földrészlet 2681 m²-ről 2672 m²-re, a 2993.hrsz-ú földrészlet 705 m²-ről 714 m²-re változott az ingatlan-nyilvántartásban.

A fentiek alapján tehát egyértelműen és teljes bizonyossággal megállapítható, hogy az I.r. alperes a kerítés elbontásával és a növényzet kiszedésével a Ptk.188.§./1/ bekezdése szerinti birtokháborító magatartást megvalósította.

Nem alapos az I.r. alperes fellebbezése a kerítéssel kapcsolatos költség körében sem. A fentebb már részletesen kifejtett jogi álláspont szerint a felperesek nem a Ptk.339.§-ára alapították az ezzel kapcsolatos kereseti kérelmüket és nem az eredeti kerítés helyreállítását kérték, hanem a Ptk.100.§-ának alkalmazásával egy olyan kerítést kívántak létesíteni, amivel a szomszédos ingatlan értékcsökkentő hatása kiküszöbölhető. Így az ezzel kapcsolatban megállapított 996.000 forintos kártérítés leszállítására az ítélet tábla álláspontja szerint jogi lehetőség nincs.

Ugyanez vonatkozik a benapozottsággal kapcsolatos I.r. alperesi fellebbezési érvelésre is. A benapozottság csökkenése a felperesek ingatlanán lévő panoráma ablak áthelyezésével kiküszöbölhető, ezért a megyei bíróság a fentebb már részletezett indokok és a Ptk.100.§-a, valamint a Ptk.339.§./1/ bekezdése alapján helyesen kötelezte az I.r. alperest a 200.000 forint megfizetésére.

Megalapozottan hivatkozott fellebbezésében az I.r. alperes arra, hogy az építkezés során jóhiszeműen járt el, hiszen nem vitásan az építkezést az akkor hatályos ingatlan-nyilvántartási térkép alapján jogerős építési engedély birtokában végezte el.

Ez azonban önmaga a kártérítési felelősség alóli mentesüléshez nem elegendő, hiszen a perbeli ingatlan vonatkozásában a térképészeti hibát a földhivatal jogerős határozatával kijavította. E jogerős határozat jelen perben nem bírálható felül. Ezért a „túlépítés” folytán elfoglalva tartott 4 m² terület értékét - 120.000 forint - köteles megfizetni.

Ebben a körben mutat rá az ítélet tábla, hogy a megyei bíróság az elsőfokú ítélet rendelkező részében alaptalanul állapította meg, hogy „az I.r. alperes birtokháborítást követett el azáltal, hogy az alperesek ingatlanán található épület egy részét a felperesek tulajdonát képező ingatlanra helyezte el.” Ebben a kérdésben a pert megelőző jegyzői eljárásban döntés nem született, mivel a birtokláshoz való jog vitás volt. Emellett a megyei bíróság ugyanezen alperesi cselekvőséget az ítélet indokolásában ráépítésnek - ami helyesen túlépítés - minősítette.

Ugyanazon magatartást nem lehet egyszerre birtokháborító és „rei vindicatiós” magatartásnak is minősíteni.

Az ítélet tábla ezért erre nézve az elsőfokú ítélet rendelkező részéből mellőzte a birtokháborítás megállapítását, az I.r. alperes magatartása a Ptk.109.§./1/ bekezdése szerinti „túlépítést” alapozza meg, a megyei bíróság is ennek egyik jogkövetkezményét alkalmazta, amikor a beépített rész forgalmi értékének megfizetésére kötelezte az I.r. alperest. (Ptk.109.§./1/ bekezdés a/pont)

Az ítéltábla nem osztotta a kipusztult növényzettel kapcsolatos fellebbezési érvelést sem.

A megyei bíróság a lefolytatott bizonyítási eljárás adata és a beszerzett "C" mezőgazdasági szakértő szakvélemény alapján helyesen állapította meg, hogy ezzel kapcsolatban a felpereseket összesen 92.500 forint összegű kár érte. Alaptalanul hivatkozott az I.r. alperes arra, hogy a felperesek keresetlevelükben csupán egy diófa csemete és egy orgona elpusztulásáról tettek említést.

A felpereseknek a Zalaegerszegi Városi Bírósághoz 2002. október 29.napján P.21.477/2002.szám alatt benyújtott keresetlevelének első oldala alapján megállapítható, a felperesek rögzítették, hogy az I.r. alperes birtokháborító magatartása két orgonabokrot, egy puspáng bokrot, egy díszfát, 2 m2 gyöngyvirágot, 1 tő dália, 1 hortenzia bokrot és egy diófa csemetét tett tönkre. Ugyanakkor "C" igazságügyi mezőgazdasági szakértő a P.21.479/2004.számú perben 44.sorszám alatt beterjesztett igazságügyi szakvéleményében egyértelműen megállapította, hogy a felperesi ingatlan kertjének biológiai egyensúlya - a szomszéd telken történ beruházások (építés, feltöltés) következtében megváltozott. A felperes telkén bekövetkezett talajvízszint növekedés eredménye a tapasztalható talaji levegőtlenység, illetve a talajélet megváltozása. Légmozgás akadályozása, valamint a benapozás korlátozása jelentősen csökkentette a párolgást, előidézve a korábbtól eltérően alakuló mikroklimát. Az ítéltábla megítélése szerint a szakértő helyesen jutott arra a következtetésre, hogy a szakvéleményében rögzített gyümölcsfák, illetve növények elpusztultak, hiszen nyilvánvalóan a keresetlevél benyújtása és a szakvélemény elkészítése közötti időben is tönkre ment a mikroklima megváltozása miatt a növényzet.

Így a beszerzett szakértői szakvélemény az ítéltábla megítélése szerint nem hiányos és ellentmondásos. Ezt alátámasztotta "A" tanú vallomása is.

A felperesek a Pp.164.§./1/ bekezdésén alapuló bizonyítási kötelezettségüknek eleget tettek, a növényzet mértékét és mennyiségét hitelt érdemlően bizonyították.

Az ítéltábla alaposnak ítélte az I.r. alperesnek a perköltség megfizetésére vonatkozó fellebbezését.

A megyei bíróság ítéletének indokolásában tényként állapította meg, hogy a pernyertesség - pervesztesség aránya a felperesekre terhesebben 25 - 75 %, ezt az arányt figyelembe véve rendelkezett a le nem rótt kereseti illeték megfizetéséről. A perköltség körében azonban arra az álláspontra helyezkedett, hogy ezen arány ellenére az I.r. alperes ügyvédi munkadíj megállapítására nem tarthat igényt, mivel a jogalap vonatkozásában a felperesek pernyertesek lettek.

A Pp.81.§./1/ bekezdése értelmében végleges pernyertesség esetében a bíróság a perköltség felől a pernyertesség arányának, valamint az egyes felek által előlegezett költségek összegének figyelembe vételével határoz.

Ezért az ítéltábla a fenti pernyertesség illetve pervesztességi arányt figyelembe véve, tekintettel arra, hogy a perben a felperesek 268.234 forint szakértői díjat is előlegeztek és 9.000 forint illetéket leróttak az I.r. alperes részére 150.000 forint elsőfokú perköltséget állapított meg, míg a másodfokú eljárásra 50.000 forintot.

Mindezen indokok alapján az ítéltábla a megyei bíróság ítéletét a Pp.253.§./2/ bekezdése alapján részben megváltoztatta.

Az I-II.r. felperesek szemben illetékfeljegyzési jogban részesültek, ezért a Pp.81.§./1/ bekezdése alapján a le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket az Itv.59.§./1/ bekezdése értelmében ők kötelesek megfizetni. Az I.r. alperes a 84.500 forint fellebbezési illetéket pedig leróta.

Győr, 2011. évi június hó 16. napján

Dr.Ábrahám Éva sk.
a tanács elnöke

Dr.Vass Mária sk.
előadó bíró

Dr.Szalay Róbert sk.
bíró