

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A ...Megyei Bíróság ... (... sz. alatti) ügyvéd által képviselt ... (...sz. alatti lakos) I. rendű, ... (... sz. alatti lakos) II. rendű, ... (... sz. alatti lakos) III. rendű, ... (... út 43. sz. alatti lakos) IV. rendű, ... (... alatti lakos) V. rendű, ... (... alatti lakos) VI. rendű, ... (... sz. alatti lakos) VII. rendű, ... VIII. rendű, és ... IX. rendű (... alatti lakosok) ... X. rendű és ... XI. rendű (... sz. alatti lakosok), ... (... alatti lakos) XII. rendű, ... XIII. rendű és ...XIV. rendű (... sz. alatti lakosok), .. XV. rendű ... XVI. rendű (... sz. alatti lakosok), ... (... XVII. rendű, .. XVIII. rendű és ... XIX. rendű (... alatti lakosok), ... XX. rendű és ... XXI. rendű (... sz. alatti lakosok), ... (... alatti lakos) XXII. rendű, ... (... 39. sz. alatti lakos) XXIII. rendű, ... XXIV. rendű és ... XXV. rendű (... sz. alatti lakosok... XXVI. rendű és ...XXVII. rendű (... sz. alatti lakosok) ... (... sz. alatti lakos) XXVIII. rendű, ... XXX. rendű, és ...XXXI. rendű (... sz. alatti lakosok) felpereseknek - ... (... sz. alatti) ügyvéd által képviselt ... Zrt.(... sz. alatti) alperes ellen kártérítés megfizetése iránt a Városi Bíróságon indult egyesített perében a 2007. december 7-én kelt ... sz. ítélet ellen az alperes által benyújtott 39. sorszámu fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A megyei bíróság a városi bíróság ítéletét fellebbezett részében megváltoztatja és a felperesek keresetét elutasítja.

Kötelezi az I. rendű felperest 30.000,- (Harmincezer) forint, az V. rendű felperest 60.000,- (Hatvanezer) forint, VI. rendű felperest 50.000,- (Ötvenezer) forint, a VII. rendű felperest 50.000,- (Ötvenezer) forint, a VIII. és IX. rendű felperest 30.000,- (Harmincezer)-30.000,-Ft (Harmincezer) X. és XI. rendű felperest 20.000,- (Húszezer) - 20.000,- (Húszezer) forint, XII. rendű felperest 30.000,- (Harmincezer) forint, XVII. rendű felperest 70.000,- (Hetvenezer) forint, XVIII.-XIX. rendű felpereseket 50.000,-50.000,- (Ötvenezer- Ötvenezer) forint, XX.-XXI. rendű felpereseket személyenként 90.000,- (Kilencvenezer)-90.000,- (Kilencvenezer) forint, XXII. rendű felperest 120.000,- (Százhúszezer) forint, XXIII. rendű felperest 50.000,- (Ötvenezer) forint, XXIV. rendű felperest 40.000,- (Negyvenezer) forint, XXVI.-XXVII. rendű felpereseket 20.000,- (Húszezer) - 20.000,- (Húszezer) forint, XXVIII. rendű felperest 140.000,- (Száznegyvenezer) forint, a XXX.-XXXI. rendű felperesek személyenként 10.000,- (Tízezer) forint elsőfokú perköltség megfizetésére az alperes javára 15 napon belül.

Kötelezi az I. rendű felperest 72.000,- (Hetvenkettőezer) forint, az V. rendű felperest 148.000,- (Száznegyvennyolcezer) forint, VI. rendű felperest 86.000,- (Nyolcvanhatezer) forint, a VII. rendű felperest 75.000,- (Hetvenötezer) forint, a VIII. és IX. rendű felperest 60.000,- - 60.000,- (Hatvanezer - Hatvanezer) Ft, X. és XI. rendű felperest 12.000,- - 12.000,- (Tizenkettőezer - Tizenkettőezer) forint, a XII. rendű felperest 39.000,- (Harminckilencezer) forint, a XVII. rendű felperest 72.000,- (Hetvenkettőezer) forint, a XVIII.-XIX. rendű felpereseket 58.000,- - 58.000,- (Ötvennyolcezer - Ötvennyolcezer) forint, XX.-XXI. rendű felpereseket személyenként 110.000,- - 110.000,- (Száztízezer - Száztízezer) forint, a XXII. rendű felperest 44.000,- (Negyvennégyezer) forint, XXIII. rendű felperest 33.000,- (Harminchárromezer) forint, a XXIV. rendű felperest 46.000,- (Negyvenhatezer) forint, a XXVI.-XXVII. rendű

felpereseket 22.000,- - 22.000,- (Huszonkettőezer - Huszonkettőezer) forint, a XXVIII. rendű felperest 266.000,- (Kettőszáz-hatvanhatezer) forint, a XXX.-XXXI. rendű felperesek személyenként 17.000,- (Tizenhétézer) forint fellebbezési és felülvizsgálati perköltség megfizetésére az alperes javára 15 napon belül.

Az ítélet ellen további fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s:

A városi bíróság kötelezte az alperest, hogy fizessen meg az I. rendű felperesnek 576.000,-Ft-ot, ennek késedelmi kamatát és 160.000,-Ft perköltséget, ezt meghaladóan az I. rendű felperes keresetét elutasította.

A II. III. IV. rendű, valamint XIII.-XIV. és XV.-XVI. rendű, valamint a XXV. rendű felperes keresetét teljes egészében elutasította.

Kötelezte az alperest, hogy az V. rendű felperes javára 1.160.000,-Ft és késedelmi kamatait, valamint 300.000,-Ft perköltséget, a VI. rendű felperesnek 720.000,-Ft-ot és késedelmi kamatait, valamint 192.508,-Ft perköltséget, a VII. rendű felperesnek 600.000,-Ft-ot és késedelmi kamatait, valamint 169.000,-Ft perköltséget fizessen meg, ezt meghaladóan a felperesek keresetét elutasította.

A VIII.-IX. rendű felperesek, mint egyetemleges jogosultak javára 936.000,-Ft és kamatai, valamint 200.000,-Ft perköltség, a X.-XI. rendű felperesek javára pedig 168.000,-Ft és késedelmi kamata megfizetésére kötelezte az alperest, ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

A XII. rendű felperes javára 288.000,-Ft tőke és késedelmi kamatai a XVII. rendű felperes javára 576.000,-Ft és kamatai megfizetésére kötelezte az alperest, ugyanakkor a felpereseket kötelezte az alperes javára perköltség megfizetésére. XVIII.-XIX. rendű felperes részére 900.000,-Ft, a XX.-XXI. rendű felperesek részére 1.800.000,-Ft, a XXII. rendű felperes javára 336.000,-Ft, a XXIII. rendű felperesnek 250.000,-Ft, a XXIV. rendű felperesnek 360.000,-Ft a XXVI.-XXVII. rendű felpereseknek 340.000,-Ft, és késedelemi kamatai megfizetésére kötelezte az alperest, ezt meghaladóan a keresetet elutasította, és kötelezte a felpereseket az alperes részperköltségének megfizetésére.

XXVIII. rendű felperes javára 2.200.000,-Ft, és késedelmi kamatai és 600.000 Ft perköltség megfizetésére kötelezte az alperest.

A XXIX.-XXXI. rendű felperesek javára, mint egyetemleges jogosultaknak 300.000,-Ft és késedelmi kamatai és 130.000,- Ft perköltség megfizetésére kötelezte az alperest, ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

A városi bíróság által megállapított tényállás szerint 2000. év áprilisában létesített az alperes a felperesi ingatlanok közelében átjátszó tornyot, melynek folytán 19 ingatlantulajdonos kért előzetes bizonyítást, amelynek során adott szakértői véleményt. Ebben a szakértő megállapította, hogy a ... utca felső végén elhelyezkedő ingatlanok némiképpen periférikusnak nevezhető fekvéssel bírnak, az egyébként szép természeti környezetben lévő ingatlanok között.

Azt is megállapította, hogy az átjátszó toronnyal kapcsolatosan kétségtelenül fennáll a toronytól való félelem, mivel az ott élő lakosok számára ijesztő látvány, erős szélben a torony süvítő hangokat produkál, a televízió készülékek, elektromos berendezések tönkrementek, vagy meghibásodtak és a szakértő szerint a villámlásokat is vonzza a létesítmény. A társadalmi közfelfogásban kialakult álláspont miatt az eljárással érintett ingatlanok piacképességét, forgalom képességét az átjátszó torony nagymértékben visszaveti, ezért az ingatlanok értékcsökkentek.

Az indokolás ezt követően részletezi a szakértő által egyenként értékelt ingatlanok 2003. évi forgalmi értékét és az értékcsökkenés százalékos arányát 15-50%-között.

A felperesek az alperes marasztalását az előzetes bizonyítás során beszerzett szakértői véleményben fent megjelölt összegek szerint kérték.

Az alperes a kereset elutasítását kérte, hivatkozva arra, hogy a szakértői vélemény jelentős tévedéseket tartalmaz, az építés előtti ingatlanforgalmi adatokat nem veti össze az építés utáni adatokkal, nincs dokumentálva, hogy bármelyik felperes értékesíteni akarta volna az ingatlanát, gyakorlatilag kárt nem szenvedtek. A torony működtetése álláspontja szerint nem okoz egészségre káros hatásokat és az esetleges zavarás megállapításához igazságügyi orvos szakértő, sugárvédelmi szakértő bevonása is szükséges lenne. A hírközlési létesítmény pedig úgy került az adott ingatlanon elhelyezésre, hogy a szomszédos ingatlanok tulajdonosait jogai gyakorlásában nem, vagy csak a legkisebb mértékben zavarja. Így az elhelyezés és a működtetés nem minősül szükségtelen zavarásnak.

Kiegészítő szakvéleményében pótlólagosan fényképfelvételeket is készített egyes ingatlanokról, és azt állapította meg, hogy, a „nagy számok törvénye” szerint valószínűsíthető, hogy a torony körüli 500 méteres sugarú körben mérsékeltebbek az ingatlanárak. Ugyanakkor hivatkozott arra is a szakértő, hogy pontos egzakt módszerekkel nem határozható meg egy adott ingatlan számszaki értékcsökkenése, a szakértő becslési folyamat alapján ad véleményt.

Miután az alperes továbbra sem fogadta el ezen szakvéleményt, ellenőrző szakértői vélemény beszerzését rendelte el a városi bíróság arra nézve, hogy pontos egzakt módon megállapítható-e az ingatlanok értékcsökkenése. A ... részéről igazságügyi szakértő járt el, aki véleményben elfogadhatónak tartotta szakértő alapszakvélemény szerint a kivitelezési költségekre figyelemmel meghatározott forgalmi értékeket, ugyancsak arra hivatkozva, hogy az átjátszó torony értékcsökkentő hatása elsősorban pszichés félelemre vezethető vissza.

Az értékcsökkenés mértékét azonban 0 és 20 % között tartotta megállapíthatónak, mivel ...szakértő szakvéleménye az értékcsökkenés százalékos mértéke és összecszerűségében is túlzott megállapításokat tartalmaz. Meghatározta az ingatlanok 2000. évi és 2007. évi forgalmi értékét, és az értékcsökkenés mértékét. A toronyhoz közelebb lévő ingatlanok értékcsökkenését 20%-ban, a távolabbiakét 5 és 10 %-ban állapította meg az ellenőrző szakértő, mérlegeléssel csökkentve a távolabb lévő ingatlanok esetében az értékcsökkenés mértékét.

A szakértők együttes meghallgatása során ... szerint az értékcsökkenés valójában 10% felett kezdődik, ez alatt az eladó és a vevő alkujának kérdése a 10%-os értékkülönbség. Egzakt módszerekkel pedig nem lehet megállapítani az értékcsökkenés számítási módját.

A bizonyítási eljárás adatai alapján azt állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy részben alapos a felperesek egy részének a keresete.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a felperesi ingatlanokkal szomszédos használaton kívüli futballpálya rendeltetésű ingatlanra telepítette az alperes a kérdéses berendezéseket, ami kétségtelenül meghaladja az ingatlan eredeti rendeltetésének megfelelő hasznosítás kereteit.

Az alperesnek, mint a tulajdonosokkal szemben kiemelkedő gazdasági és szakmai pozícióban álló multinacionális cégnek a szerződések teljesítése körében jelentkező károkozási kockázatokat lehetősége van előre kalkulálni és e kockázatokat a magánszemély tulajdonosokra nem háríthatja át. Tehát felróhatóságát nem menti ki, hogy az üzleti érdekei megvalósítását célzó szerződést csak másoknak való károkozással tudja teljesíteni. Az értékcsökkenés piaci szempontokon alapul, ezért nincs jelentősége az elsőfokú bíróság szerint annak, hogy megkísérelték e az ingatlan értékesítését a tulajdonosok, vagy sem. A helyszíni szemle alapján megállapítható volt, hogy a torony táj - és természet idegen, méreténél fogva félelem keltő, ezért a keresetlevélben megjelölt Ptk. 100.§ és

ezzel összefüggésben a Ptk. 339.§-a alapján a kérelem jogalapját megfelelőnek találta és marasztalta az alperest az igazságügyi ellenőrző szakértői véleményben foglalt adatok alapján.

Mivel 2000. áprilisában létesült a bázisállomás, így a bíróság álláspontja szerint nem lehetett az alperes által megjelölt 2001. évi hírközlési törvény szabályait alkalmazni a szükségtelen zavarás fogalmának meghatározásakor.

Ennek alapján ... szakvéleményben megjelölt, a 2007. évi forgalmi érték alapján számított értékcsökkenés összegének megfizetésére kötelezte az alperest, a késedelmi kamat fizetését azonban 2000. május 1-től rendelte el.

A felperesek kereseti kérelméhez való kötöttsége folytán mellőzte a bíróság az alperes bizonyítási indítványát, az orvos szakértői bizonyítás és sugárbiológiai bizonyítás tekintetében, mivel a kereseti kérelem elbírálásánál ezen körülményeknek nincs jelentősége.

XIII.-XVI. rendű felperesek keresetét azért utasította el, mert a szakértői nyilatkozat szerint, ezen ingatlanokról az átjátszó torony egyáltalán nem látható, emiatt félelemkeltő érzés nem tapasztalható. A II.-IV. valamint a XXV. rendű felperes tekintetében pedig, azért utasította el a keresetet, mivel a torony felépítése után „már toronnyal terhelt” szerezték meg az ingatlanukat.

A keresetet elutasító rendelkezések tekintetében a felperesek nem éltek fellebbezéssel, ezért az ítélet e részben jogerőre emelkedett, azt a másodfokú bíróságnak érinteni már nem is lehetett.

Az alperes fellebbezésében az ítélet megváltoztatását és a felperesek keresetének teljes mértékben való elutasítását és perköltségben marasztalását kérte.

Támadta az ítélet alapjául vett ingatlanforgalmi szakértő véleményét az ingatlanok értékének megállapítása tekintetében is, kiemelve azt, hogy a szakértői vélemény elfogadásával az ítélet, mind saját magával, mind az ellenőrző szakvéleménnyel ellentmondásba keveredett, mivel az ingatlanforgalmi adatok negatív irányú megváltozását egyik szakértő sem tudta igazolni. A késedelmi kamat megállapítása is logikai tévedést tartalmaz, mivel ha a 2007. évi forgalmi értéket vette alapul a bíróság, akkor az ezt megelőző időszakra késedelmi kamat nem járhat.

Az ellenőrző szakvélemény is szubjektív, nem csak az alapszakvélemény. Álláspontja szerint az ingatlanforgalom negatív irányú megváltozását és azt, hogy az átjátszó torony értékcsökkenést okoz nem bizonyítja, de még a panoráma vizsgálat módszerével sem igazolt semmilyen értékcsökkenést a szakvélemény. A látvány által keltett benyomás alapján alkalmazott 0-20%-ig terjedő becslés mértékére semmilyen objektív alátámasztó adatot nem adott meg. A szakvéleménynek azonban a tudomány és a műszaki fejlődés eredményeinek felhasználásával kellene igazolni az állítását, nem csak szubjektív kijelentéssel.

Álláspontja szerint egyik szakértő sem mutatta ki az ingatlanforgalmi értékcsökkenést, csak becsléssel, megérzéssel állapították azt meg, ami az objektív igazság megközelítésére nem alkalmas. Ezzel szemben objektív adat a mobiltelefonok számának rohamos növekedése az átjátszó tornyok száma és az ehhez mérten kicsi peresítettség, az illetékhivatali nyilatkozatok, és a közvélemény-kutatás eredménye. Hivatkozott arra, hogy a szubjektív alapon megérzéssel, becsléssel operáló szakértők mind másféle mértéket állapítanak meg, és a bíróság kirendelése szerint azt kellett volna megállapítani, hogy objektíve van -e értékcsökkenés, de ennek a szakértő nem tudott eleget tenni. Hivatkozott a szakértő szakmai kompetencia hiányára az ellenérzés tekintetében, és a forgalmi érték túlbecsülésére, valamint arra, hogy az elsőfokú ítélet nem tért ki az alperes érveire az indokolás során.

A felperesek a kamatszámítás tekintetében nem elleneztek az ítélet megváltoztatását, egyébként ezt meghaladóan kérték annak helybenhagyását. Hivatkoztak ismételtén a szükségtelen zavarás

értelmezésére, a forgalmi értékcsökkenés meghatározásának módjára és az ezzel kapcsolatos bírósági határozatokra, a félelem jelentőségének megítélésére, az elővigyázatosság fontosságára, illetve arra, hogy a torony belterületre való telepítése nem szükségszerűség.

A megyei bíróság Pf. 20.081/2008/9. számú ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét a fellebbezéssel érintett részében megváltoztatta és a keresetet elutasította.

A tényállást azzal egészítette ki, hogy a perbeli település dombok közötti völgyben helyezkedik el, ... vezető út mentén, ami egyben a fő utca is, a ...út. A bázisállomás a kiegészítő szakértői vélemény 11. oldalán levő térkép szerint a lakótelkeken kívül helyezkedik el egy dombon, ami a telkek fölé emelkedik. Ezért, közvetlen környezetéből, de a fő útról és a település más részéről is a torony egy része elég jól látható.

Ennek ellenére a ...i úton lakók közül például szinte senki sem nyújtott be keresetet - kivéve a 228. és 226. szám alatti tulajdonosokét, amit az elsőfokú bíróság, mivel onnan éppen nem látható a torony, jogerősen el is utasított - ami arra is utal, hogy a bázisállomás a lakosok nagyobb részét nem zavarja.

A bíróság előtt folyó más perekből tényként volt megállapítható, amire az alperes is hivatkozott, hogy volt olyan, konkrétan bázisállomás mellett lévő ingatlanra vonatkozó adásvétel, ami reális áron jött létre, ami a forgalmi érték csökkenésének általános teóriájával ellentétes tény.

.... szakértő kiegészítő szakvéleménye (6-9. oldalán) is konkrétan hivatkozik ilyen, a bázisállomás felépülte utáni jogügyletekre. 2002-ben a torony közelében is a 58. valamint 8. és 36. szám alatti ingatlanok keltek el; 2003-ban sok a ...úton is, és e mellett a ... út 49. szám alatti ingatlan. Arra azonban nincs adat, bizonyíték, hogy a bázisállomás folytán csökkent volna a vételár, azaz a tényleges forgalmi érték.(ezek nyilván azért nem is szerepelnek a perben, mert nem tekintették zavaró hatásúnak a bázisállomást) Majd még később - sok egyéb mellett - a szám alatti ingatlan cserélt gazdát, és a szám alatti is a perrel érintett területen.

A perbeli szakvélemény adataiból (a térképről) azt állapította meg a megyei bíróság, hogy éppen a felperesek többsége által lakott ... úton, a páros oldalon, ahol a telkek vége van a torony közelében, csak 8 ingatlan vonatkozásában indult per, (2/3-ad rész), 17 ingatlanra nem. (... szám között)

A páratlan oldalon pedig, ahol a lakások utcafonti része néz a bázisállomás irányába, még kisebb arányú 25 % volt a perindítás aránya. (3 és 41. szám a két szélső felperes között 15 ingatlan nem érintett, csak 1/4-ükre 5 ingatlanra indult per.)

Ezek jelentőségét úgy értékelte, hogy az a szakértői feltételezés szerinti „a félelemből eredő” forgalmi értékcsökkenéssel szemben áll, cáfolja azt, hogy a perbeli településen negatív közvélekedés alakult volna ki a bázisállomással szemben, és attól a többség félne.

Ezért nem lehetett a bíróság álláspontja szerint sem a keresetet, sem a szakértői véleményt arra alapítani, hogy az emberek (a perben nem is nyilatkozó potenciális vevők) félnek a bázisállomástól, és ezért csökkent az ingatlanok forgalmi értéke a bázisállomás szomszédságában.

Nem az ingatlanforgalmi szakértő hatáskörébe tartozik ugyanis azon kérdésnek az eldöntése, hogy az emberek félnek-e az átjátszó toronytól, vagy milyen társadalmi közvélekedés alakult ki, ez ugyanis nem ingatlanforgalmi szakkérdés. Ezt a perbeli szakértők csak kijelentik, de a tényállításuk bizonyítékát nem jelölik meg. Az elsőfokú bíróság indokolása sem tartalmazza, hogy mi bizonyítja a perben nem szereplő vevőknek a toronytól való pszichés félelmét, és a fentebb jelzett jogügyletek ezzel ellentétben mégis miért jöttek létre.

A másodfokú ítélet arra is utalt, hogy más perekből ismertén ... és más szakértők is azt az álláspontot képviselték, hogy a forgalom elemzése alapján értékcsökkenés nem mutatható ki. Lényegében ezt tükrözik a perbeli szakvélemények, így az elsőfokú bíróság által alapul vett szakértő véleménye is. E szerint pszichés alapon állapítható meg az értékcsökkenés - azaz nincs

forgalmi adatelemzés szerinti alapja - de ennek bizonyítékát nem jelöli meg, mint ahogy az sem derül ki a szakvéleményből, hogy konkrétan az értékcsökkenés aránya mire alapítva tér el az előző szakértőtől jelentős mértékben, és a szabad mérlegelésen túl, milyen szakmai mércén alapul.

A jogerős ítélet szerint logikailag sem volt helytálló az elsőfokú ítélet okfejtése, ami az alperes részbeni marasztalását a forgalmi érték csökkenésére alapítja. A forgalmi értéket a vételár tükrözné, amit a vevő fizet. A vétel az ő akaratából jönne létre, ezért annak az ítéleti indokolásnak, hogy a felperesek mint lehetséges eladók félnek-e a toronytól, e tekintetben nincs jogi jelentősége, mert ennek a vevők oldalán kellene bizonyítottnak lenni, ahhoz hogy a forgalmi értékcsökkenés megállapítható legyen. Erre a perben semmilyen bizonyíték nem volt.

Ezzel szemben a kimutatott aránylag jelentős számú átruházás esetén egyetlen szerződés tekintetében sem bizonyították, de még csak nem is hivatkoztak konkrét esetre a felperesek, amikor esetleg a vevő a bázisállomás miatt alacsonyabb áron vette volna meg az ingatlant. Ilyen tényszerű bizonyíték, adat hiányában, az a szakértői vélelem, hogy pszichés okokra visszavezethetően értékcsökkentek a perbeli ingatlanok, olyannyira szubjektív tényalap nélküli megállapítás, hogy meggyőző erejű bizonyítékként az erre alapított szakvélemény nem vehető figyelembe.

Utalt arra is a másodfokú ítélet indokolása, hogy a forgalmi érték összegének megállapítása is ellentmondásban van a per konkrét adataival. ...szakértő véleménye szerint az ajándék és hagyatéki ingatlanok forgalmi értékét nem lehetett figyelembe venni összehasonlító adatként, de nem indokolta meg hogy miért, noha azokat az Illetékhivatal is elfogadta, jóváhagyta.

Három perbeli ingatlanra vonatkozóan volt értékadat két hagyatéki és egy vételi ügyben, ami ellentétben állt a szakértői értékeléssel, de erre az ellenőrző szakvélemény sem adott magyarázatot, noha a felek által elfogadott forgalmi értéknél ugyanazon ingatlanokra jóval nagyobb értéket állapít meg.

A szám alatti ingatlan (...) a szakértő szerint 2000 évben 2.000.000 Ft, noha 2004. április 8-án kelt, az elsőfokú eljárásban csatolt adásvételi szerződésben annak értékét 1.500.000 forintban határozták meg a felek, és a szerződésben nincs semmilyen utalás a torony értékcsökkentő hatására. Ehhez képest a négy évvel korábbi érték és az azon alapuló 2007. évi érték eltúlzottnak volt tekinthető.

A ...szám alatti ingatlan (...) hagyatéka forgalmi értéke 1.500.000 Ft 2003 évben, a szakértő azonban már 2000-ben 2.300.000 forintra értékeli, aminek nincs indoka.

A alatti ingatlan (...) hagyatéka forgalmi értéke pedig 2005. májusában a hagyatékátadó végzés szerint 1.200.000 Ft, ezzel szemben a szakértő már 2000-ben duplájára értékeli (összesítő tábla 9. oldal). Mindezek aggályossá tették a forgalmi értékek megalapozottságát is.

Pervesztességük folytán kötelezte a másodfokú bíróság a felpereseket az alperesi perköltség megfizetésére.

A felperesek felülvizsgálati kérelme folytán a ... Bíróság Pfv.III.21.277/2009/5. számú végzésével a megyei bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte és a másodfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította, megállapítva a felek felülvizsgálati eljárási költségét.

Indokolásában kifejtette a felülvizsgálati ítélet, hogy a szakértői megállapítás nem egy alá nem támasztott szubjektív vélekedés akkor sem, ha az ingatlan forgalmi értékét összehasonlítás alapján becsléssel állapítja meg.

A perbeli létesítmény káros hatásától való félelemmel együtt járó ellenérzés olyan tény, amely a kereslet csökkenése folytán befolyásolja az ingatlanok forgalmi értékét az ingatlan piacon, és ennek figyelembe vétele nem mellőzhető.

A közvélekedés köztudomású, melyet a szakértők figyelembe vettek, de e mellett álláspontjukat ténszerűen is alátámasztották.

A ... Bíróság álláspontja szerint nincs jelentősége annak, hogy ugyanezen ok miatt hányan pereltek, illetve az érintett területen mekkora volt az ingatlanforgalom. Ezek nem alkalmasak a szakvélemények félretételére. Egy adott adásvételi szerződésben kikötött reális vételár ténye sem bizonyítja a felülvizsgálati ítélet szerint, hogy az értékcsökkenés nélküli vételár minden esetben elérhető lenne. Attól pedig, hogy egyes emberek nem félnek a távközlési toronytól, még lehet az ingatlan értékcsökkent.

Az ajándékozott és hagyatéki ingatlanok forgalmi értéke valóban nem vehető figyelembe összehasonlító adatként, mert annak mértékét elsődlegesen nem a piaci forgalom határozza meg. Mindezek alapján a felülvizsgálati ítélet szerint a másodfokú bíróság bizonyítékértékelése a Pp. 206. §-ába ütközött. A bizonyítottság hiányára alapított álláspontjánál fogva a kártérítési összegeket nem bírálta felül. Erre azért is szükség van, mert a 2000-ben okozott károsodás ellenére az elsőfokú bíróság 2007. évi károkat állapított meg, de a késedelmi kamatot 2000. május 1-jétől számította.

Az újabb eljárásban ezért tisztázni kell, hogy ... szakvéleménye alapján az egyes ingatlanok forgalmi értékcsökkenése a károsodás időpontjában mekkora volt, és az értékcsökkenés megállapítása alapjául a szakértő milyen körülményeket vett figyelembe. A bizonyítás kiegészítése után hozható összhangba a döntés a forgalmi értékcsökkenés mértéke, illetőleg a késedelmi kamatfizetés tekintetében.

Az újabb eljárásban az alperes fenntartotta fellebbezését, a felperesek pedig az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérték.

Az iratok felülvizsgálata, és kiegészítő bizonyítás eredményének mérlegelése alapján a megyei bíróság megállapította, hogy a fellebbezés megalapozott.

Az alperes előkészítő iratában hivatkozott a ... Bíróság Gfv. X. 30316/2005/5. számú határozatára a szakértői véleményadás módszere kapcsán.

Ennek alapján hivatkozott arra, hogy 1999-től 2007-ig évenkénti bontásban kell a perbeli ingatlanok forgalmi értékét kimutatni, és meg kell jelölni az értékcsökkenés megállapítása alapjául a szakértő milyen körülményeket vett figyelembe.

Előadta, hogy ... szakvéleményének 5.1.5. pontja szerint 1998. és 1999-es ingatlanforgalmi adatokat is kapott, ami a torony építés idejét megelőzi, de ezeket nem adta meg szakvéleményében. A 2000. évi toronyépítést követő időszakban pedig az átlagárak folyamatos emelkedést mutatnak, de ezekből a torony értékcsökkentő hatása nem vezethető le, a forgalmi értéket csak becsléssel tudja megállapítani.

Kérte az alperes, hogy a megyei bíróság keresse meg az illetékhivatal jogutódját az illetékhatóságot annak közlésére, hogy a kiadott adatsor hagyatéki, illetve ajándékozási ügyekből származó forgalmi értékei a piaci viszonyokat tükrözik-e, mivel álláspontja szerint az illetéktörvényből eredően csak egyféle forgalmi értéket lehet megállapítani. Kifogásolta azt is, hogy ... szakértő az alapszakvélemény 6.1. pontja szerint lényegében a műszakik értéket vette alapul forgalmi érték helyett, ... szakértő adatait átvéve.

A megyei bíróság mellőzte az illetékhatóság megkeresését, mivel az illeték megállapítására vonatkozó törvényi szabályozás az adásvételi szerződés, az ajándékozás, vagy hagyatékátadó végzés alapján megszerzett ingatlan forgalmi értékének megállapítása tekintetében nem ad lehetőséget különféle eltérő értékelésre. Mivel pedig az illetékhatóságnak a törvény szerint kell eljárni, az Itv. 70. § alapján, az illetékhatóság megkeresése szükségtelen volt.

Az Illetékhivatal az alapeljárásban a megyei bíróság egyéb irányú megkeresésére azt közölte, hogy a mobiltornyok létesítése kapcsán nem következett be az ingatlanok forgalmi értékében csökkenés.

... igazságügyi szakértő 15. sorszámú kiegészítő szakvéleményében lényegében az alapszakvéleménye szerinti adatokat közölte a szakvélemény mellékletét képező táblázatban azzal a különbséggel, hogy az eddig is már megadott 2000. évi, illetve 2007. évi forgalmi értéken túl a közbelső időszakra évenként állapította meg a perbeli ingatlanok forgalmi értéket, amelyet a szakvélemény 6.4. pontja szerint becsléssel állapított meg. A vélemény 3.2. pontja szerint felhasználta a ... Megyei Illetékhivaltól korábban bekért adatokat, szám szerint 279 darabot.

Az értékelhető adatok átlaga alapján pedig 2001-től 2007. évig terjedően meghatározta a torony 500 méteres körzetén belüli illetve kívüli átlagos értékadatokat. Ezek szerint 2001. évben a torony 500 méteres körzetén belül lényegesen magasabb volt az ingatlanok forgalmi értéke, mint a toronytól távolabb, 2002. évben pedig azonosnak mutatta azt ki a szakértő. Ehhez képest 2003. évben a számítása szerint jelentősen emelkedett a forgalmi érték 2004. évben az visszaesett, 2005. évben ismét emelkedett, majd 2007. évben az előző évi képest ismét csökkent az általa megjelölt forgalmi érték átlaga.

A forgalmi érték meghatározásánál általánosságban érvényesített szempontokat sorol fel a szakértő, de az nem tűnik ki, hogy ezeket az összehasonlító számadatsorban hogyan vette figyelembe.

A 2001. évi és a 2002. évi számított érték szerint a felpereseknek kára nem következett be, így az a feltételezés megdőlt, hogy a távközlési torony adott helyszínre építése folytán a környezetében lévő ingatlanok forgalmi értéke csökkent, vagy esetleg azok eladhatatlanná váltak.

... szakértő korábbi szakvéleménye is rámutat a szakértői becslések azon hibájára, hogy e miatt teljesen eltérő adatok lehetnek ugyanazon ingatlan értékbecslése kapcsán a szakvéleményekben attól függően, hogy milyen adattal, hány darabbal számolnak a szakértők és milyen tulajdonságokat vesznek figyelembe az értékbecslés során.

.... szakértő kiegészítő szakvéleménye szerint ugyanis a 2001-ben a toronytól számított 500 méteres sugarú körön kívüli ingatlanok értéke volt magasabb 30 %-al, mint a belül lévők. 2002-ben pedig a körön belül lévő ingatlanok értéke volt 10 %-al magasabb.

Ez teljesen ellentétes szakértő által becsült adatokkal.

De maga ... alapszakvéleményében közölt 6.1 alatti adatok is eltérnek kiegészítő szakvéleményétől, (pl. 2002. évben 3,2 millió forint az alapszakvélemény szerint átlagérték, kiegészítő szakvélemény szerint pedig 2.103.000. forint.)

Az adatsorból pedig nem tűnik ki, hogy az 500 méteres körön kívül, vagy belül lévő ingatlanok melyikének, milyen volt az 5.1 szám alatti minősítő adata. Tehát pl. az ingatlan elhelyezkedése, megközelíthetősége, méretei, építés ideje, műszaki állapota stb. Ennek jelentősége van, hiszen pl. az 500 méteres sugarú körön kívül a Fő utcán lévő ingatlanok nyilvánvalóan értékesebbek, tehát magasabb forgalmi értékűek, a bázisállomás lététől teljesen függetlenül is, mint a domboldalon a ... utcától kijebb eső perbeli ingatlanok.

A hiányos kiegészítő szakvéleményre figyelemmel az alperes is kérte ingatlanforgalmi szakértő kirendelését a kiegészítő szakvéleményhez feltett hasonló kérdések megválaszolása érdekében. Az ... Szakértői és Kutató Intézetek ... Intézetétől ... igazságügyi szakértő adott szakvéleményt, amely 31. sorszámon érkezett iratokhoz.

A szakértő hivatkozott arra, hogy újabb értékforgalmi adatokat már nem lehet beszerezni, így ő is a perben korábban csatolt, a két előző szakértő által figyelembe vett értékadatokat alapján ad szakvélemény, költségtakarékossági szempontból pedig újabb helyszíni szemlét nem tartott indokoltnak.

Utalt arra, hogy a bázisállomás építését megelőző időszakra vonatkozóan a szakértők nem vizsgálták az értékviszonyokat, de erre nincs is lehetősége jelen esetben, az ennek alapjául szolgáló

adatok híján. A szakvélemény 5/2. pontja utalt arra, hogy ... igazságügyi szakértő következtetése, amely szerint 500 méteres körön belül az ingatlanok forgalmi értéke kisebb, mint ezen kívüli távolságon, ellentétes a szakértő által jelzett adatsor 2001. évi adataival, de önmagában a számsor nem értelmezhető. A két számsorból ugyanis nem derül ki, hogy az 500 méteres körül belül és kívül azonos jellemzőkkel rendelkező ingatlanok árszintjét vetette- e össze a szakértő.

Összefoglaló nyilatkozata szerint semmilyen adatok nem igazolják a perbeli ingatlanok forgalmi képességének csökkenését a Mobil telefonátjátszó állomás és torony létevel összefüggésben. A perbeli ingatlanok esetében nem állapítható meg az ingatlanforgalom, vagy az ingatlanforgalmi árszint csökkenése sem.

Hivatkozott a szakértő az áralku részét képező 10 %-os értékmozgás lehetőségére, ami az áralku részét képezi, tehát az értékcsökkenés keretében nem vehető figyelembe. Ez a nyilatkozata azonos a legelsőként eljáró ... szakértő nyilatkozatával.

Az ellentétes tartalmú véleményeket a peres felek saját álláspontjaiknak megfelelően értékelték. A felperesek képviselője úgy ítélte meg, hogy a ... szakértő csak kritizálja az előző szakértők véleményét, illetve alacsony színvonalú az általa kifejtett vélemény. Olyat pedig soha sem hallottak, hogy az áralku keretébe tartozó 10 % nem értékcsökkenés. Előkészítő iratában kifogásolta, hogy nem tartott helyszíni szemlét a szakértő, és hamis szakvéleményt adott, mert 2004-ben kelt szakvéleményében értékcsökkenést állapított meg, jelen szakvéleményében pedig azt állította, hogy nem támasztották alá a vizsgálatai sehol sem az árszint csökkentését a Mobil átjátszó állomás építését követő időszakban.

A megyei bíróság álláspontja szerint a helyszíni szemle nélkül történő szakvélemény megadása önmagában nem teszi alaptalanná a szakvéleményt, tekintettel arra, hogy ...szakértői is ugyanazon adatokat elemezte, amelyet a korábban eljáró szakértők, csak azokból más következtetésre jutott, illetve azt a véleményét is kifejtette, hogy önmagában egy adatsorból egyéb minősítő adatok nélkül nem lehet megalapozott következtetést levonni a bázisállomás környéki ingatlanok forgalmi értékére.

A rendelkezésre álló adatok alapján történő forgalmi érték elemzéshez a helyszín megtekintése nem mellőzhetetlen, ugyanakkor a korábbi szakvéleményekben kellő számú és jó minőségű színes fényképfelvételek is rendelkezésre álltak a mobil átjátszó toronyra és perbeli ingatlanokra vonatkozóan.

Végül az alperesi képviselő csatolt az iratokhoz még egy más bíróságtól származó ítéletet, amelyben a bíróság elutasította a felperesek hasonló kártérítés iránti keresetét.

A tárgyalás berekesztését követően, de az ítélethirdetést megelőzően a felperes is csatolt erre nézve egy másik ítéletet, amelyben pedig helyt adott a bíróság egy másik ügyben a felperesek keresetének, és egy újságcikket is csatolt, amely szerint a mobiltelefonoknak veszélyes lehet a sugárzása. Az utóbbit a tárgyalás berekesztése után történő csatolása miatt bizonyítékként a bíróság nem értékelhette, de szükségtelen is lett volna, mivel az alperes által csatolt ítéletet sem értékeli saját döntésénél bizonyítékként a megyei bíróság. Más bíróságok ítéletei ugyanis a perbeli konkrét tényállásra nem alkalmazhatók, és a jogértelmezés során a bíróság a jogszabályoknak megfelelően maga végez jogértelmezést a becsatolt megyei bírósági határozatok tartalmától függetlenül.

Tekintve, hogy a per során a XXX. rendű felperes elhalálozott, így a XXXI, XXXII. rendű felperes jogutódlását megállapította végzésével a megyei bíróság.

Az újabb eljárásban keletkezett szakértői vélemények, mint új bizonyítékok sem bizonyították a megyei bíróság álláspontja szerint a felperesi ingatlanok forgalmi értékének csökkenését, sőt 2000. évre amikor a bázisállomást telepítették, egyik szakvélemény sem tartalmazza az ingatlanok forgalmi érték csökkenését, mint kár bekövetkezését igazoló értékatadatokat. A 2001 utáni értékekből pedig visszafelé a múltba irányuló következtetést sem lehet levonni.

A ... Bíróság joggyakorlatából ismerten azonban azokban a perekben, ahol a forgalmi értékcsökkenést megállapította a bíróság, a károkozás bekövetkeztének időpontját és tényét a bázisállomás felépítése illetve annak ideje alapozta meg.

A perbeli esetben tehát a felperesek nem igazolták, hogy 2000-ben a bázisállomás építésével csökkent az ingatlanok forgalmi értéke, és ezért káruk keletkezett.

Nem tartotta egyébként a kereset a Ptk 355.§(1) bekezdésében előírt sorrendiséget sem. Az eredeti állapot helyreállítását nem kérték a felperesek, de nem is igazolták hogy az nem lehetséges, vagy azt milyen alapos okból nem kívánják, így az esetleges kár pénzbeli vagy természetbeni megtérítése feltételei sem álltak fenn.

Az elsőfokú ítélet összecszerűsége egyébként az általa alapul vett szakvéleménynek a jogalap fennállása esetén megfelelné, abból nyomomonkövethető, a 2000 évre meghatározott forgalmi értékre vetítve is. A felperesek azonban a 2007 évi érték megállapításra tekintettel nem vitatták a késedelmi kamat ennek megfelelő kezdő időpontját sem.

Mivel azonban a bázisállomás megépítése folytán 2000-ben bekövetkezett kár a fentiekben kifejtettek szerint nem volt bizonyított, a 2000. évtől való elsőfokú kamatszámításnak sem volt jogi jelentősége.

A fentiekre figyelemmel a lefolytatott kiegészítő bizonyítást követően beszerzett szakértői vélemények és a perbeli egyéb bizonyítékok egyenként és összességükben történt értékelése alapján sem lehetett bizonyítottnak tekinteni az ingatlanok forgalmi értékcsökkenését, amely bizonyítás eredménytelenségét a felperesek terhére kellett értékelni.

Ezért mivel a Ptk 339.§ és 355.§ szerinti kártérítési feltételek fennállása nem volt bizonyítható, a Pp. 253.§ (2) bekezdése alapján a megyei bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta, és a keresetet elutasította.

Ennek megfelelően az elsőfokú perköltség viselésére vonatkozó elsőfokú rendelkezéseket is meg kellett változtatni, az alperes pernyertességére figyelemmel, mellőzve az egyetemleges marasztalást, mivel a tulajdoni arányoknak megfelelően megosztható a pénzfizetési kötelezettség, ezért a Ptk. 334.§ (1) bekezdése alkalmazandó, nem a (2) bekezdés szerinti egyetemleges kötelezés.

A forgalmi értékcsökkenés bizonyítottságának hiánya egyébként nem zárta ki a felperes kárigényének más alapon való érvényesítését. A jogi képviselővel eljáró felperesek azonban az elsőfokú ítélet indokolása szerint is csak a forgalmi értékcsökkenésre alapítva terjesztették elő kártérítési keresetüket, ezért nem folytatott le bizonyítást az alperes indítványára a bíróság az esetleges zavaró hatások felderítése érdekében. Személyes nyilatkozataikban ugyan az előzetes bizonyítás szerinti szakvéleményben leírt zavaró hatásokra, sokszor egymást ismételve hivatkoztak, de keresetet nem terjesztettek elő saját személyükkel kapcsolatos kártérítés miatt, esetlegesen a saját ingatlanhasználatuk korlátozottsága miatt, amely esetben a tényleges zavarást, károsodás mibenlétét vagy elmaradt hasznót nekik kellett volna bizonyítani.

Hivatkoztak arra is, hogy a torony miatt nem megfelelő a termés, kevesebbet teremnek a gyümölcsfák, elszáradnak a növények, még a fű is kiszárad (XXI. r. felperes szerint), ami bizonyítottság esetén elmaradt haszonként keresettel érvényesíthető lett volna. Volt felperes, aki halálfélelemről, egészségügyi állapotromlásról nyilatkozott, ami orvosszakértői bizonyítást igényelne, csakúgy, mint a pszichés félelem igazolása, ami gátolná a tulajdonost az ingatlan használatában.

A zaj és elektromos hatás, fal megrepedése és hasonló állítások is bizonyítást igényeltek volna, melyet ez esetben a felpereseknek kellett volna bizonyítani. Ilyen tartalmú keresetet, illetve bizonyítási indítványt a másodfokú eljárásban sem terjesztettek elő a felek.

Tekintve, hogy a fellebbezés eredményre vezetett, a Pp. 239. § és 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a megyei bíróság a felpereseket a pertárgy értékére figyelemmel az alperes fellebbezési perköltségének (a fellebbezett összegnek megfelelő illetékrész és másodfokú ügyvédi munkadíj, 305.000,- Ft szakértői díj) valamint a felülvizsgálati költség egymás közt követelésarányos megfizetésére.

...2011. július 7.

Dr. B.A. sk. a tanács elnöke

Dr. B.J sk. előadó bíró

Dr. N. A. sk. bíró