

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf. I. 20.680/2012/7. szám

A Debreceni Ítéltábla a Dr. Tiborcz Attila ügyvéd (címe) által képviselt I.rendű felperes neve (címe) I. rendű, II. rendű felperes neve (címe) II. rendű, III.rendű felperes neve (címe) III. rendű és a IV. rendű felperes neve (címe) IV. rendű felpereseknek - a Dr. K. Z. felszámolóbiztos által képviselt **I. rendű alperes neve** (címe) I. rendű, a Dr. Perjési András ügyvéd (címe) által képviselt **II. rendű alperes neve** (címe) II. rendű, a Dr. Zugh Katalin ügyvéd (címe) által képviselt **III. rendű alperes neve** (címe) III. rendű alperesek ellen kártérítés megfizetése iránt indított perében - amely perbe a II. rendű alperes pernyertességének előmozdítása végett beavatkozott a Dr. H. Gy. jogtanácsos által képviselt Generáli-Providencia Biztosító Zrt. (címe) II. rendű alperesi beavatkozó és a III. rendű alperes pernyertességének előmozdítása végett beavatkozott a Dr. Kiss Csaba ügyvéd (címe) által képviselt Groupama Biztosító Zrt. (címe) III. rendű alperesi beavatkozó - a Szolnoki Törvényszék által 10.P.20.834/2008/219. számon meghozott ítélete ellen az I. rendű alperes által előterjesztett 220. sorszámú fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett részét helybenhagyja.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesek részére egyetemlegesen 15 napon belül 80 000 (Nyolcvanezer) forint összegű másodfokú eljárási költséget.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy fizessen meg az államnak - külön felhívásra - 386 400 (Háromszáznyolcvanhatezer-négyszáz) forint fellebbezési illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

1991. óta az I-II. rendű felperesek $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ hányad szerinti tulajdonában áll a belterület "x1" helyrajzi számú, alatti társasházi lakás. 1998. óta a III-IV. rendű felperes $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ hányad szerinti tulajdonában áll a belterület **X2** helyrajzi számú, alatti társasházi lakás.

A felperesi ingatlanokkal szomszédos, belterület **"X3"** helyrajzi számú,, alatti ingatlan 2002. óta **F. L-né** 1/1 tulajdonában áll.

A 2005. szeptember 5. napján megkötött, majd 2005. november 30. napján kiegészített földhasználati jogot alapító szerződés szerint a belterület **"X3"** helyrajzi számú ingatlanra **F. L-né** földtulajdonos az I. rendű alperes részére földhasználati jogot engedett abból a célból, hogy az ingatlanon található lakóépület és gazdasági épület lebontása után az építési telekre szállodaépületet építsen úgy, hogy az ingatlanon osztott tulajdonjog keletkezik, az I. rendű alperes tulajdonába kerül az általa épített szállodaépület, míg a telek tulajdonjoga változatlanul a földtulajdonost illeti meg.

Az I. rendű alperes javára a megállapodáson alapuló földhasználati jogot a Körzeti Földhivatal az ingatlan-nyilvántartásba az 53912/2/2005.11.11. határozattal jegyezte be.

A Megyei Jogú Város Jegyzője a 2004. június 4. napján kelt III.15691-3/2004. ügyiratszámú határozatával **F. L-né** építető részére engedélyezte a, szám alatti lakóépület bontási munkálatainak az elvégzését. A határozat fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett.

A Megyei Jogú Város Jegyzője a 2004. november 9. napján kelt III.20286-13/2004. ügyiratszámú határozatával az I. rendű alperes építető kérelmére a, szám alatti ingatlanon szálloda építésére építési engedélyt adott. A határozattal szemben a felperesek fellebbezést terjesztettek elő, a.....Megyei Közigazgatási Hivatal a 2004. december 23. napján kelt 03-5348-1/2004. számú határozatával a fellebbezést elutasította, és az elsőfokú hatóság határozatát helybenhagyta.

A bontási munkálatokat **B.F.** egyéni vállalkozó, az alépítményi munkálatokat a II. rendű felperes, a felépítményi munkálatokat a III. rendű alperes végezte. A bontási munkálatok 2005. szeptemberében, a kivitelezési munkálatok 2005. novemberében kezdődtek.

Az építkezés által okozott károsodásokra hivatkozva a felperesek a Megyei Jogú Város Jegyzőjének eljárását kezdeményezték. Megyei Jogú Város Jegyzője a 2007. június 14. napján kelt III.8275-13/2007. ügyiratszámú végzéssel az eljárást megszüntette azzal az indokolással, hogy a szomszédos építkezéssel okozott károk és az ingatlan értékcsökkenése polgári peres eljárásban, kártérítési kereset benyújtásával érvényesíthető, a jogszabályi rendelkezések nem tesznek lehetővé építésügyi hatósági kötelezést.

..... Megyei Jogú Város Jegyzője a 2008. január 24. napján kelt III.1771-4/2008. ügyiratszámú határozatával a megépült szállodára az I. rendű alperes javára a használatbavételi engedélyt ideiglenes jelleggel megadta. A határozattal szemben a felperesek és más személyek fellebbezést terjesztettek elő. Az Észak-alföldi Regionális Közigazgatási Hivatal a 2008. március 3. napján kelt 03-511/2008. iktatószámú határozatával az elsőfokú építésügyi hatóság határozatát helybenhagyta.

A felperesi társasházi ingatlan belvárosában, a Tisza-parti sétányhoz közeli, csendes mellékutcában található. Az ingatlan környezetében régi és fiatalabb építésű társasházi ingatlanok találhatók. A megépült szálloda a, szám alatti korábbi, elbontott lakóépületnél két szinttel magasabb, ennek következtében a korábbival azonos zavartalan napsütés csak dél, délnyugati és nyugati tájolás között érkezik a felperesi ingatlan kertjébe. A szálloda tetőteraszainak és erkélyeinek megléte lényeges intimitásvesztést jelent a felperesi ingatlanok számára. A szálloda erkélyei a korábbi kilátást megváltoztatták annyiban, hogy mintegy 20 fokos szöveget kitakarnak a.... utca végénél lévő, fákkal benőtt park látványából.

A felperesek módosított keresetük szerint (29., 45. és 49. sorszám) kérték az I-II-III. rendű alpereseket meghatározott javítási munkálatok elvégzésére kötelezni. Kérték az építkezéssel okozott károk helyreállítási költsége címén az I-II-III. rendű alperesek egyetemleges kötelezését az I. és II. rendű felperesek mint egyetemleges jogosultak javára 1 034 552 Ft tőke, a III-IV. rendű felperesek mint egyetemleges jogosultak javára 1 525 398 Ft tőke megfizetésére. Kérték továbbá a módosított keresetben részletezettek szerint benapozásvesztés, intimitásvesztés, kilátás csökkenése, maradandó alakváltozás, épület mozgásának okozása miatt az építkezéssel az ingatlan forgalmi értékében okozott károk megtérítésére kötelezni az alpereseket úgy, hogy az I. rendű alperes az I-II. rendű felperesek mint egyetemleges jogosultak javára összesen 2 494 000 Ft tőkét fizessen meg - amelyből 1 144 000 Ft tőke részében a II. rendű alperes egyetemleges marasztalását is kérték. A III-IV. rendű felperesek mint egyetemleges jogosultak javára ugyanezért az I. rendű alperest összesen 2 856 000 Ft tőke megfizetésére kérték kötelezni, amelyből 1 406 000 Ft tőke részében az I. rendű alperes kötelezését a II. rendű alperessel is egyetemlegesen kérték. A tőkeösszegek után 2006. augusztus 14. napjától a törvényes mértékű késedelmi kamatokat, továbbá perköltséget is igényeltek. Előadták, hogy az alperesek építkezésükkel szükségtelenül zavarják az ingatlanuk rendeltetésszerű használatát, jogellenes magatartásukkal összefüggésben káraik keletkeztek.

Az I. rendű alperes a kereset elutasítását kérte azzal, hogy jogerős bontási és építési engedély alapján végezte a munkálatokat, a megépült épületre használatbavételi engedélyt kapott. A felperesi ingatlanokban az építkezéssel összefüggésben kár nem keletkezett, szükségtelen zavarás nem valósult meg. Hivatkozott továbbá arra, hogy nem volt tulajdonos, ezért a Ptk. 100. §-án alapuló szükségtelen zavarás tilalma nem alkalmazható.

A II. és a III. rendű alperesek a kereset elutasítását kérték azzal, hogy az általuk végzett munkálatok során a felperesek részére kárt nem okoztak.

Az elsőfokú bíróság igen széles körű bizonyítást folytatott le. Az alperesi építkezéssel összefüggésben a felperesi ingatlanban bekövetkezett károsodások, a forgalmi értékcsökkenés vizsgálata végett szakértői bizonyítást rendelt el. Az Igazságügyi Szakértői és Kutató Intézetek "**K-i**" Intézete részéről a szakvéleményt **M. K.** igazságügyi építész szakértő készítette, aki szakvéleményét szóban és írásban is kiegészítette. Ezt követően az elsőfokú bíróság újabb szakértői bizonyítást rendelt el. **M-né H.É.** igazságügyi műszaki szakértő - **Dr. H. A.** igazságügyi geológus-szakértő bevonásával - szakvéleményt készített, majd a szakvéleményét szóban és írásban is kiegészítette. Az elsőfokú bíróság a

szakértőket együttesen hallgatta meg, majd miután tájékoztatta a felpereseket, hogy újabb szakértő bevezetését indokoltnak találja a szakvélemények közötti ellentét feloldása végett, és a felperesek újabb szakértő kirendelését nem kérték, a tárgyalást berekesztette, és a rendelkezésre álló adatok alapján ítéletet hozott.

A per folyamatban léte alatt az I. rendű alperessel szemben felszámolási eljárás indult, az I. rendű alperes 2009. január 26. napjától felszámolás alatt áll. A Heves Megyei Bíróság 3.Fpk.10-9-000014 szám alatt felszámolónak a **"y" Kft-t** jelölte ki. A felperesek a felszámolási eljárásban hitelezőként bejelentkeztek, a felszámolóbiztos „f”-kategóriás, vitatott hitelezői igényként vette nyilvántartásba az I. és II. rendű felperesek részéről 4 681 398 Ft összegben, a III-IV. rendű felperesek részéről 3 812 552 Ft összegben a bejelentett, keresethez igazodó hitelezői igényt.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg egyetemlegesen az I. és II. rendű felperes részére 2 160 000 Ft tőkét és 45 000 Ft ügyvédi munkadíjat, egyetemlegesen a III. és IV. rendű felperesek részére 2 670 000 Ft tőkét és 50 000 Ft ügyvédi munkadíjat. Kötelezte az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg egyetemlegesen a felpereseknek 377 500 Ft perköltséget. Kötelezte a III. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felpereseknek 352 195 Ft tőkét, a tőke után 2006. augusztus 14. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű késedelmi kamatait. Az I-II. rendű felpereseket egyetemlegesen kötelezte 15 napon belül a II. rendű alperes javára 138 338 Ft, a III. rendű alperes javára 50 000 Ft ügyvédi munkadíj megfizetésére. Egyetemlegesen kötelezte a III-IV. rendű felpereseket 15 napon belül a II. rendű alperes javára 179 794 Ft, a III. rendű alperes javára 70 000 Ft ügyvédi munkadíj megfizetésére. A III. rendű alperest kötelezte 15 napon belül egyetemlegesen a felperesek részére 50 000 Ft perköltség megfizetésére. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Az I. rendű alperest 82 568 + 102 525 Ft előlegezett eljárási illetéknek az állam részére külön felhívásra való megfizetésére kötelezte.

Az ítélet indokolása szerint az elsőfokú bíróság a tanúvallomások és a szakértői bizonyítás alapján bizonyítottanak találta, hogy a szomszédos szálloda épülete jelentősen korlátozta a felperesi ingatlan benapozottságát. Bizonyítottanak találta, hogy intimitásvesztés is bekövetkezett azzal, hogy a szálloda szélső erkélyéről az I-II. rendű felperesek hálósobájára, illetve a hátsó teraszról a felperesi udvarra beláthatnak. A felperesek utcai kilátása 20 fokos szögben csökkent. Az épületgépészet valamint a vendégek zajongása a felperesi ingatlanok használatát zavarja. Az elsőfokú bíróság ítélezése alapjául elfogadta **M. K.** szakértő szakvéleményében a szálloda meglétéből eredő zavaró hatások miatt az ingatlan forgalmi értékcsökkenését 2009. évi értékviszonyok szerint az I-II. rendű felperesek esetében 2 160 000 Ft-ban, a III-IV. rendű felperesek esetében 2 670 000 Ft-ban. Ugyancsak elfogadta a szálloda építésével okozati összefüggésbe hozható, javítható hibák javítási költségének az összegszerűségét a szakértő véleménye alapján 252 195 Ft-ban, valamint a nem javítható hiba vonatkozásában az értékcsökkenés mértékét 100 000 Ft-ban. A felperesek kérelmére újabb szakértői bizonyítást rendelt el, **M-né H.É.** és **Dr. H. A.** igazságügyi szakértők szakvéleménye ellentétbe került a korábbi szakvélemény megállapításaival, az ellentmondásokat a szakértők együttes meghallgatása során sem sikerült feloldani. A felperesek a bíróság tájékoztatása ellenére újabb szakértő kirendelését

nem kérték, az elsőfokú bíróságnak **M-né H.É.** és **Dr. H. A.** igazságügyi szakértő szakvéleményével kapcsolatban kételyei merültek fel, ez a kétely kellően feloldásra nem került, az elsőfokú bíróság ezt a felperesek terhére értékelte, és **M. K.** szakértő szakvéleményében foglaltak alapján hozta meg az ítéletét. A bizonyítékok mérlegelése során megállapította, hogy a szomszédos, azaz a felperesi ingatlan értéke az építkezés folytán csökkent, ezért a Ptk. 100. és 339. §-ai alapján az I. rendű alperest kötelezte - **M. K.** szakértő megállapításai szerint - a felperesek javára a forgalmi értékcsökkenés mint vagyoni kár megtérítésére. A III. rendű alperes a kivitelezés során a szakma szabályait megszegve a felpereseknek - **M. K.** szakértő által meghatározott - kárt okozott, ami a közös tulajdonú épületrészekben következett be, ezért a Ptk. 339. §-a alapján kötelezte a III. rendű alperest az általa okozott, részben javítható, részben nem javítható hibák vonatkozásában a javítási költség és értékcsökkenés mint kár megfizetésére egyetemlegesen a felperesek javára. A perköltség és az állam által előlegezett költségek viseléséről a pernyertesség-pervesztesség arányában rendelkezett.

Az elsőfokú ítélettel szemben az I. rendű alperes terjesztett elő fellebbezést, kérte az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását és a felperesek keresetének egészében elutasítását, a perköltségek viselésére a felperesek kötelezését. A fellebbezést felhívás ellenére nem indokolta.

A felperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérték. Hivatkoztak arra, hogy az elsőfokú bíróság ítéletét a túlzottan magas szakértői díjak miatt kénytelenek voltak elfogadni. A felperesek az építkezés során jelentős kárt szenvedtek. Rámutattak arra, hogy az elsőfokú ítélet indokolása számos tárgyi tévedést tartalmazott. A rendelkezésre álló adatokból okszerűen megállapítható, hogy a felperesi ingatlanban okozott károsodások meghatározásában **M. K.** igazságügyi szakértő téves álláspontot foglalt el, azonban az újabb szakértő kirendelésének a felperesek anyagi helyzete miatt akadálya volt.

A II. és III. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyását kérték.

Az ítélet tábla a fellebbezést a Pp. 256/A. §-a (1) bekezdésének f) pontja alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

Fellebbezés hiányában az ítélet tábla a Pp. 253.§-ának (3) bekezdése alapján nem érintette az elsőfokú ítéletnek a III. rendű alperest kötelező, valamint a keresetet a II. rendű alperes vonatkozásában egészében, az I. és a III. rendű alperes vonatkozásában részben - beleértve a késedelmi kamatfizetési kötelezettség meghatározását is - elutasító rendelkezéseit, míg a fellebbezett részét a következők szerint nem találta alaposnak:

Az elsőfokú bíróság több alkalommal figyelmeztette a felpereseket, hogy a szakértői megállapítások közötti ellentmondás miatt szükségesnek tartja a perben új szakértő bevezetését, és ebben a körben a bizonyítási terhet a felperesekre osztja, így amennyiben bizonyítási kötelezettségüknek nem tesznek eleget, a rendelkezésre álló adatok alapján

hozza meg a döntését. A felperesek kifejezetten úgy nyilatkoztak (204. sorszám), hogy anyagi okok miatt további szakértői bizonyítást nem kérnek.

Az Igazságügyi Szakértői és Kutató Intézetek **"K-i"** Intézete részéről eljáró **M. K.** igazságügyi építész szakértő összesen 5 182 195 Ft-ban, **M-né H.É.** igazságügyi műszaki szakértő pedig összesen 6 551 950 Ft-ban határozta meg az alperesi építkezéssel a felperesi ingatlanokban okozott károk mértékét. Az elsőfokú bíróság a felperesekre kiosztott bizonyítási kötelezettség elmulasztása miatt a szakértői vélemények közötti ellentmondásokat a felperesekre terhesen úgy értékelte, hogy az ítékezés alapjául a kisebb kárösszeget fogadta el.

A fellebbezési eljárásban az ítélet tábla csak a fellebbezéssel érintett, az I. rendű alperest az Igazságügyi Szakértői és Kutató Intézetek **"K-i"** Intézete szakvéleménye alapján a szálloda meglétéből eredő zavaró hatások miatt az I-II. rendű felperes vonatkozásában 2 160 000 Ft, a III-IV. rendű felperesek vonatkozásában 2 670 000 Ft tőke mint forgalmi értékcsökkenésből eredő vagyoni kár és járulékos költségei részében érintette.

Az elsőfokú bíróság ítéletét arra alapozta, hogy elfogadta a szakértő részletesen indokolt álláspontját abban, hogy a szálloda megépítéséből fakadóan a használatot a korábbi állapotokhoz mérten az utcai kilátás csökkenése, az udvari benapozás csökkenése, az intimitásvesztés miatt a használati minőség csökkenésében, megváltozásában a szakvélemény elkészítésekor, tehát 2009. évi értékviszonyok szerint az I-II. rendű felperesek lakásánál 2 160 000 Ft, a III-IV. rendű felperesek lakásánál 2 670 000 Ft összegű forgalmi értékcsökkenés következett be.

Az I. rendű alperes a fellebbezést nem indokolta, ezért a következetes bírói gyakorlat értelmében a részletes indokolás elmaradása azt eredményezte, hogy a másodfokú bíróság az elsőfokú eljárásban már előadottak figyelembevételével bírálta felül az első fokú ítéletet.

Az elsőfokú eljárásban az I. rendű alperes a károkozás hiányára, továbbá tulajdonosi minőségének a hiányára hivatkozva kérte a kereset elutasítását.

A Ptk. 100. §-án alapuló szomszédjog általános szabálya, másképpen szükségtelen zavarás tilalma a polgári anyagi jog egy speciális, a bírói gyakorlat által alakított jogintézménye. Egyik igen gyakran előforduló esete, hogy egy adott ingatlan környezete a szomszédos ingatlanon történő építkezés következtében megváltozik, és az ingatlan forgalmi értékét csökkenti.

A polgári jogviszonyokban minden károkozás jogellenes, kivéve, ha a törvény ezt külön megengedi, és önmagában a károkozás ténye megalapozza a kártérítési kötelezettséget, a jogellenesség külön bizonyításra nem szorul. Ebben az esetben a károkozó annak a bizonyításával mentesülhet a felelősség alól, hogy az adott helyzetben általában elvárhatóan járt el, magatartása tehát nem felróható. Az Ptk. 100. §-ában meghatározott szükségtelen zavarás a tulajdonjog gyakorlására vonatkozó általános elvárhatóság, ebből következik, hogy a károsultnak annyit kell bizonyítania, hogy a tulajdonjog gyakorlásával - így az építkezéssel - okozati összefüggésben kára keletkezett, és ezért az ingatlana

forgalmi értéke csökkent. Ezzel szemben már a tulajdonosnak kell kimentenie magát a felelőssége alól, amelynek úgy tehet eleget, ha bizonyítja, hogy az építkezés során minden elvárhatót megtett annak az érdekében, hogy az építkezéssel együtt járó zavarás a lehetőség szerint legkisebb legyen, a tulajdonos érdekei a legteljesebb mértékben figyelembe vételre kerüljenek.

Az I. rendű alperes alaptalanul hivatkozott arra, hogy azért, mert a belterület **"X3"** helyrajzi számú ingatlanak nem volt a tulajdonosa, a Ptk. 100.§-án alapuló szükségtelen zavarás jogkövetkezményeiért a felelőssége eleve nem állapítható meg.

A jogszabályhely ugyan valóban a tulajdonost jelöli meg, a rendelkezés azonban a teljes jogszabályi környezetben értelmezendő. A Ptk. X. fejezete a tulajdonjogból eredő jogosítványok gyakorlásáról rendelkezik, ezen belül korlátozásként határozva meg azokat az eseteket, amikor a tulajdonjog teljességéből eredő jogosítvány nem vagy részben nem gyakorolható. A Ptk. XIII. fejezete a korlátolt dologi jogokat szabályozza. Ezek az abszolút jellegű jogok olyan dolgokon állnak fenn, amelynek a tulajdonosa a tulajdonjogból eredő egyes jogosítványok gyakorlását átengedte. A földhasználati jog jogosultja a föld használatára, hasznai szedésére jogosult, a fenntartással járó terhek viselésére köteles. Az ingatlan tulajdonosa megállapodás szerint az I. rendű alperes részére abból a célból engedélyezte a földhasználati jogot, hogy a később megépült épületre nézve az I. rendű alperes szerezzon tulajdonjogot, így az ingatlan vonatkozásában átengedte a használat - így az építkezéssel - járó jogosultságot. A szálloda építése az I. rendű alperes érdekében történt, az építési engedély, majd a használatbavételi engedély jogosultja is az I. rendű alperes volt. Ezért a Ptk. 100.§-án alapuló, a tulajdonjog részjogosítványainak gyakorlásával kapcsolatos kötelezettségek az I. rendű alperest terheltek, a szükségtelen zavarás jogkövetkezményeiért felelősség terheli. Az ellenkező értelmezés ahhoz a nem támogatható helyzethez vezetne, hogy az építkezés következményeiért pusztán a tulajdonjog fenntartása miatt olyan személy felelne, akinek az építkezésre semmilyen ráhatása nincs.

Ugyanezt az álláspontot foglalták el a Győri Ítéltábla Pf.IV.20.291/2010/9. és Pf.III.20.029/2010/8. számú jogerős ítéletei, amelyek a tulajdonos helyett a tulajdonosi jogokat ténylegesen gyakorló vagyongazdálkodó felelősségét állapították meg a Ptk. 100.§-a alapján.

Nem mentesülhet a felelősség alól az építkező önmagában azért, mert az építkezésre jogerős építési engedély alapján került sor. A bírói gyakorlat következetes abban, hogy a jogerős építési engedély nem zárja ki a szükségtelen zavarás következményeiért való polgári jogi igény érvényesítését (így Legfelsőbb Bíróság BH 1994.245. számú eseti döntése).

Az anyagi jogi jogszabályok nem tartalmazzak egyértelmű iránymutatást arra nézve, hogy

az ingatlan melletti építkezés zavaró hatása milyen esetekben tekinthető szükségtelennek. Ebben a körben a bíróságoknak gondos mérlegelés alá kell vonniuk az építkezőnek - tulajdonosnak, tulajdonosi jogot gyakorló személynek - a jogszerű építéshez fűződő érdekét, valamint az ingatlan tulajdonosának a lehetőség szerint a tulajdonjog zavartalan gyakorlásához fűződő érdekét.

Mivel a szükségtelen zavarás a tulajdonos (tulajdonosi jogokat gyakorló személy) érdekkörébe tartozó valamennyi zavaráshoz vezető tevékenységre vonatkozik, így az adott ingatlan tulajdonosaira nézve legkedvezőbb kivitelezési módot nemcsak a konkrét kivitelezési tevékenységben, hanem ennél tágabb körben, a beruházás megvalósulásában, megtervezésében is értékelni kell.

Az ítélet tábla osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját abban, hogy az I. rendű alperesi építkezés következtében a belváros csendes mellékutcájában, társasházi ingatlanok környezetében található társasházi lakásokban a korábbi elbontott épületnél két szinttel magasabb szálloda épület által a benapozás részleges elvesztése, lényeges intimitásvesztés, a kilátás részleges elvonása miatt az ingatlan forgalmi értékcsökkenése olyan szükségtelen zavarásból eredő kár, amelynek megfizetésére a tulajdonosi jogokat gyakorló építkező kötelezhető.

Mindezek alapján érdemben helyes az elsőfokú bíróságnak az I. r. alperest az építkezéssel az ítéletkezés alapjául elfogadott szakvéleményben meghatározott forgalmi értékcsökkenésben mint vagyoni kárban történő marasztalása.

Észlelte az ítélet tábla, hogy az elsőfokú ítélet indokolása ugyan tartalmazta a felperesek illeték fizetésére kötelezését, azonban az ítélet rendelkező részében az elsőfokú bíróság erről elmulasztott határozni. A fellebbezés alapján hozott határozatban az ítélet táblának az állam által előlegezett illeték viseléséről, a fellebbezési kérelem és ellenkérelem korlátaitól függetlenül, a Pp. 253.§-ának (3) bekezdése értelmében hivatalból rendelkeznie kellett. Az ítélet tábla azonban alkalmazta a Pp. 81.§-ának (2) bekezdését, mivel a szükségtelen zavarással okozott kártérítés összegszerűségének megállapítása bírói mérlegeléstől függött, és a követelt összeg nem volt tekinthető nyilvánvalóan túlzottnak, ezért az illetékfizetési kötelezettség szempontjából a felperesek pereszteségét figyelmen kívül hagyta.

Mindezekre tekintettel az ítélet tábla az elsőfokú ítéletet a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az I. rendű alperes a fellebbezési eljárásban peresztes lett, ezért a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése szerint köteles a felperesek javára perköltséget fizetni, amelynek összegét az ítélet tábla a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. §-a (2) bekezdésének a) pontja és (5) bekezdése alapján határozta

meg; a teljesítési határidő a Pp. 217. §-ának (1) bekezdésén alapul. A le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket az alperes az Itv. 74. §-ának (3) bekezdése szerint irányadó, a költségmentesség bírósági eljárásban való alkalmazásáról szóló 6/ 1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdése alapján köteles megtéríteni.

Debrecen, 2013. január hó 21. napján

Dr. Csikiné dr. Gyuranecz Márta s.k. a tanács elnöke, Dr. Pribula László s.k. előadó bíró,
Dr. Bakó Pál s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő