

A Kúria a dr. Varró Dénes ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Hatházi Mónika ügyvéd által képviselt I. rendű valamint II. rendű alperesek ellen szomszédjogból eredő igények érvényesítése iránt a Kiskunhalasi Városi Bíróság előtt 5.P.20.338/2009. számon folyamatban volt perében a Bács-Kiskun Megyei Bíróság mint másodfokú bíróság 2.Pf.21.663/2011/6. számú jogerős ítélete ellen a felperes részéről 91. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

r é s z í t é l e t e t:

A Kúria a Bács-Kiskun Megyei Bíróság 2.Pf.21.663/2011/6. számú jogerős ítéletét a birtokháborítás abbahagyására irányuló keresetet elutasító részében hatályában fenntartja;
a felperes kártérítés iránti keresetét elutasító rendelkezését hatályon kívül helyezi és ebben a keretben az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasítja.

A Kúria a felperesnek a felülvizsgálati eljárásban felmerült költségét 100.000 (Egyszázezer) forintban, míg az I. rendű alperes felülvizsgálati eljárási költségét 50.000 (Ötvenezer) forintban állapítja meg azzal, hogy a le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték összege 450.000 (Négyszázötvenezer) forint.

Ez ellen az részítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

Az 567 m² területű lakóház, udvar megjelölésű perbeli ingatlan a felperes, a felperes házastársa és a felperes testvére közös tulajdona. Az ingatlan előtt a II. rendű alperes tulajdonában álló közterületen - a városi szennyvíz csatornahálózat kiépítésének az I. üteme keretében - önkormányzati képviselő-testületi határozat alapján létesült a **perbeli** szennyvízátemelő berendezés, amelynek üzembe helyezésére - vízjogi létesítési engedély nélkül - 2004 őszén került sor.

A **Vagyonkezelő Zrt.** a 2007. június 29-én kelt adásvételi szerződéssel eladta az I. rendű alperesnek a **város** területén megvalósított szennyvízhálózatának a 75,76%-os részét az ahhoz tartozó létesítményekkel. A szennyvízhálózat 24,24%-a a II. rendű alperes tulajdonában áll. Azóta az I. rendű alperes üzemelteti a

perbeli szennyvízátemelő berendezést. A műtárgyat eredetileg nem a jelenlegi helyére tervezték, hanem a településnek egy másik utcai kereszteződésével szemben.

Az Alsó-Tisza-vidéki Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Főfelügyelőség a 2009. március 10-én hozott határozatával a Polgármesteri Hivatal részére 2014. március 31. napjáig vízjogi üzemeltetési engedélyt adott arra, hogy az I. rendű alperes által készített tervdokumentáció alapján a városban meglévő szennyvízelvezető csatornarendszert fenntartsa és üzemeltesse.

A vízjogi üzemeltetési engedély egyebek mellett tartalmazta a **perbeli** szennyvízátemelő szivattyúinak napi üzemidejére, az átemelők, a beömlő cső és a nyomócső paramétereire vonatkozó műszaki adatokat. A vízjogi üzemeltetési engedély kiadásáról szóló határozat által előírt üzemeltetési szabályzatot az I. rendű alperes elkészítette és benyújtotta a főfelügyelőséghez, amely azt a 2010. január 29-én meghozott határozatával jóváhagyta. A szabályzatnak a karbantartásra vonatkozó rendelkezései szerint a csatornahálózaton lévő átemelőket legalább hetente egyszer ellenőrizni kell és az esetleges hibákat ki kell javítani. Az átemelők működését jelzőrendszeren keresztül lehet nyomon követni, ahol a szivattyúk működése, valamint az átemelők vízszintje látható. A teljes csatornahálózat átmosására évente egyszer kerül sor, az átemelőket negyedévente, az erre rendszeresített csatornatisztító járművekkel kell tisztítani.

A felperes módosított keresetében elsődlegesen a perbeli berendezés áthelyezésére kérte az alpereseket kötelezni, másodlagosan 4.500.000 forint kártérítés és ennek kamatai megfizetésére. Arra hivatkozott, hogy 2004 őszén az ingatlana előtt üzembehelyezett, az I. rendű alperes által üzemeltetett berendezés működésével együtt járó hang- és szaghatások gátolják ingatlana rendeltetésszerű használatát, emiatt az 20%-os mértékű forgalmi értékcsökkenést szenvedett. Előadta, hogy a szennyvízátemelő berendezés jogellenesen került a jelenlegi helyen kivitelezésre, ugyanis az eredeti tervek szerint egy másik kereszteződésnél kellett volna azt megépíteni. A per során a kárigényét megalapozó körülményként hivatkozott arra is, hogy a műtárgynak a városias környezetbe történt elhelyezése, annak negatív esztétikai hatása, a környezetbe nem illő látványa önmagában is olyan zavaró körülmény, amelynek értékcsökkentő hatása van.

Az I. és a II. rendű alperes a kereset elutasítását kérte. Az I. rendű alperes arra hivatkozott, hogy a szükséges használatbavételi engedélyekkel rendelkezik, az üzemeltetés szakszerű, ezért nem jelentkezik olyan szag-, illetve zajhatás, amely a felperes ingatlanának az értékét csökkentené. A II. rendű alperes nem vitatta, hogy a perbeli létesítmény nem az eredeti helyén került

megépítésre, ugyanakkor arra hivatkozott, hogy a szükséges hatósági engedélyek birtokában működik és a jelenlegi helyén is jogszerűen került elhelyezésre.

A peres eljárás időtartama alatt az I. rendű alperes megrendelte a perbeli műtárgy működésével kapcsolatban jelentkező szaghatások megszüntetése érdekében egy szagmentesítő biofilter berendezést, amelynek beépítésére 2008. május 23-án sor került. A berendezést 2008. június 19-én adták át, ekkor üzempróbát is tartottak és kellemetlen szagkibocsátást nem észleltek.

2008. december 31-ig ellenőrző bűzmérésre került sor, amelyet az I. rendű alperes megbízása alapján 2008. október 27-én végzett el a szennyvízátemelő medence környezetében a szaghatás meghatározása érdekében a biofilterbe belépő és abból kilépő levegőből, ahonnan több ponton mintavételeket végeztek. A műszeres vizsgálatot is igénylő bemérések és mintavételi eredmények alapján megállapították, hogy a vizsgált szennyvízátemelő medence környezetében nem volt érzékelhető szennyvízszag. A medence légteréből elszívott levegő szagtalanítását végző biofilter berendezés leválasztási hatásfoka 95,4%-os volt, amely nagyobb, mint a szakmai követelmények szerint előírt 90-95%. A környezetvédelmi vizsgálati iroda arra a végkövetkeztetésre jutott, hogy a perbeli műtárgy az abban felszerelt szagtalanító berendezés hatására a környezetében nem idéz elő zavaró szaghatást.

A felperes 2009. december 11-én az I. rendű alperes felé jelezte, hogy lakása körül kellemetlen szagot érez. Az I. rendű alperes szakembereinek kitérítését követően azonban a helyszínről eltávozott, ezért a közös mintavétel elmaradt, a megjelent szakember pedig csak azt rögzítette, hogy nem érez kellemetlen szagot.

Ezt követően a felperes 2011. április 5-én „ismételt szagjelenséget” jelentett az I. rendű alperes felé. Az I. rendű alperes ezen a napon végezte az időszakosan esedékes tisztítási munkálatokat és a karbantartási munkálatok elvégzése következtében jelentkezett - az átemelő műtárgy felnyitását követően - a kellemetlen szag.

Az elsőfokú bíróság a perben szakértői bizonyítást rendelt el. A kirendelt szakértő a 2010. december 2. napján tartott helyszíni szemle adatai alapján rögzítette, hogy a műtárgy és a kapcsolódó biofilter nem okoz zavaró szaghatást. Szükségesnek ítélete nyári melegben a szagkibocsátás méréssel történő ellenőrzését annak érdekében, hogy kedvezőtlenebb meteorológiai körülmények között is meg lehessen vizsgálni a berendezés szagkibocsátó hatását. Javasolta a környezet rendezését, az épület felőli részen sűrű zöldfelület kialakítását, amely a műtárgyból kikerülő levegőt

emelkedésre és hígulásra kényszeríti és kismértékben a zajterhelést is csökkenti.

Az elsőfokú bíróság 2011. május 17. napjára helyszíni szemlét tűzött ki, amelyre megidézte az igazságügyi szakértőt is. A szakértő a 78. sorszám alatt csatolt beadványában bejelentette, hogy a helyszíni szemlén történő bűzmérések elvégzéséhez az e feladatra akkreditált mérőszervezetre van szükség. A mérés díja 250.000 forint + ÁFA. A felperes ezt követően nem indítványozta akkreditált mérőszervezetnek az eljárásba történő bevonását, illetve a kitűzött helyszíni szemlére hiteles mérőszervezet kirendelését és műszeres vizsgálatok elvégzését.

A helyszíni szemlén a szakértő nem jelent meg, a jelenlévő felperes és az I. rendű alperes az eljáró bírósággal együtt érzékszervi úton megállapította, hogy szag- és zajhatás a perbeli műtárgy környezetében nem volt érzékelhető, a szivattyú beindítását követően zavaró zajhatás szintén nem volt tapasztalható.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a felperes keresetét elutasította. Megállapította, hogy a biofilter beépítéséig a felperes által állított szaghatás fennállt, a szagtalanító berendezés beszerelését követően pedig a felperes is elismerte, hogy a szaghatás enyhébb.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a perben beszerzett igazságügyi szakértői vélemény, a felek által csatolt okiratok, valamint a helyszíni szemlén rögzített adatok alapján a felperes nem tudta bizonyítani, hogy a biofilter beépítését követően olyan mértékű szag- és zajhatás jelentkezett a szennyvízátemelő környezetében, amely az ingatlana rendeltetésszerű használatát a szükséges mértéket meghaladóan is zavarja, továbbá azt sem, hogy az I. rendű alperes feladatainak az ellátása körében nem úgy járt el, mint ahogy az az adott helyzetben általában elvárható, illetve hogy e mulasztásával okozati összefüggésben károsodott.

A felperes az elsőfokú ítélet ellen előterjesztett fellebbezésében elsődlegesen kérte az elsőfokú ítéletnek a keresete szerinti megváltoztatását; másodlagosan pedig annak hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság újabb eljárás lefolytatására és újabb határozat meghozatalára kötelezését.

Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság többszöri indítványa ellenére nem szerezte be azt a képviselő-testületi határozatot, amellyel a szennyvízátemelő berendezés létesítését elrendelték, továbbá a jelenlegi létesítési hellyel kapcsolatos engedélyes terveket, kivitelezési, tervezési megállapodásokat. Kifogásolta, hogy a felsorolt okiratok hiányában az elsőfokú bíróság nem tisztázta, ki és miért kezdeményezte a műtárgy jelenlegi helyén történő megépítését, szemben azzal, hogy eredetileg annak a megépítése más helyszínre volt tervezve.

Hivatkozott arra, hogy az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta a szakértő azon megállapításait, miszerint a szennyvízátemelőnek a saját ingatlana és más lakóházakhoz való közelsége folytán a kismértékű bűzterhelése is zavaró lehet, és célszerű a műtárgy környezetének rendezése, az épület felőli részen sűrű zöldterület kialakítása, holott ő azért ragaszkodott a szennyvíz-átemelő más helyre történő áttételére, mert annak esztétikailag is rossz az összképe, és így - a bűz- és szaghatástól függetlenül is - nyilvánvalóan kihatással van az ingatlan mindenkori forgalmi értékére.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének az I. rendű alperest az állam javára eljárási illeték fizetésére kötelező nem fellebbezett részét nem érintette, megfellebbezett részében a per főtárgyára és a felperes illetékfizetési kötelezettségére vonatkozóan helybenhagyta, míg a felperes által az I. rendű alperes részére fizetendő perköltséget 100.000 forintra leszállította. Leszögezte, hogy alaptalan a felperesnek az az állítása, miszerint az elsőfokú bíróság nem tett eleget indokolási kötelezettségének, ugyanis az ítéletben a 8-11. oldalakon, a jogi indokolás körében az elsődleges és másodlagos kereseti kérelem tekintetében is kifejtette: milyen körülmények, tények és bizonyítékok vezettek arra, hogy a felperes keresetét nem tartotta alaposnak.

A másodfokú bíróság arra a következtetésre jutott, hogy a 2007. június 21-i perindítás időpontjában a felperes ingatlanát érintően jelentkező, a perbeli műtárgy működéséből eredő kellemetlen szaghatás nyilvánvalóan zavaró volt, azonban a per alatt az I. rendű alperes részéről a műtárgyba beépített biofilter olyan kedvező változást hozott a kifogásolt szagjelenséget illetően, amely mellett a felperes nem tudta bizonyítani: az ingatlana előtt működő létesítmény a szagtalanító beépítése után is olyan zavaró hatást fejt ki, amely őt az ingatlana rendeltetésszerű használatában a szükséges mértéket meghaladóan zavarja.

A másodfokú bíróság rámutatott arra, hogy a település és a környezet jellegétől is függ az, hogy a szomszéd milyen mértékű zavarást köteles eltűrni (BDT 2002.671.). Adott esetben a kifogásolt létesítmény elhelyezése városi környezetben történt. A felek is úgy nyilatkoztak a helyszíni szemle alkalmával, hogy napközben jelentős a gépjármű-forgalom és az ezzel együtt járó hanghatás. Ezért a felperesnek ezt a körülményt is figyelembe véve a szükséges mértéket meghaladó zajhatásra vonatkozó állítását nem találta bizonyítottnak. Utalt arra, hogy a perbeli műtárgy fellebbezésben kifogásolt jelenlegi helyének a tervezésével, kivitelezésével kapcsolatban keletkezett megállapodások, hatósági engedélyek, tervezői, kivitelezői nyilatkozatok beszerzésének nem volt jelentősége, mert a felperes az ingatlana vonatkozásában

jelentkező, a műtárgy működéséből eredő, a szükséges mértéket meghaladó szag- és zajhatást nem tudta bizonyítani. Ezért nem tulajdonított jelentőséget annak a körülménynek, hogy a műtárgy jelenlegi helyén történő kiépítésére milyen engedély alapján vagy esetleg annak hiányában került sor. Rámutatott, hogy önmagában a hatósági engedély nélküli építésnek és üzemeltetésnek polgári jogi következményei nincsenek, az engedélyek hiányával kapcsolatos jogkövetkezmények levonására közigazgatási eljárásban van lehetőség.

A jogerős ítélet ellen a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet azzal, hogy a Kúria a jogerős ítéletet helyezze hatályon kívül és keresetének megfelelő marasztaló határozatot hozzon. Másodlagosan kérte, hogy a jogerős ítéletet helyezze hatályon kívül és az elsőfokú bíróságot utasítsa új eljárás lefolytatására és új határozat meghozatalára.

Ismételten hivatkozott arra, hogy magának a perbeli berendezésnek az ingatlana előtt történő engedély nélküli elhelyezése, annak esztétikailag rossz összképe - mint önmagában is forgalmi értékcsökkentő tényező - is zavarja őt az ingatlan rendeltetésszerű használatában, de a beszerzett szakértői vélemény is rögzítette azt, hogy bármilyen minimális zaj- és szaghatás is zavaró lehet, ezért szükséges ennek csökkentése érdekében sövényt telepíteni. Állítása szerint a szaghatások a biofilter beépítésével nem múltak el, a berendezés az időjárási körülményektől függően olyan szagot áraszt, ami miatt a környéken, de leginkább az ő ingatlanánál nem lehet ablakot nyitni, vagyis az ingatlanát rendeltetésszerűen nem tudja használni.

Az I. rendű alperes felülvizsgálati ellenkérelmében kérte a jogerős ítélet hatályában történő fenntartását.

A felülvizsgálati kérelem részben, az alábbiak szerint alapos.

A Ptk. 100.§-a szerint a tulajdonos a dolog használata során köteles tartózkodni minden olyan magatartástól, amellyel másokat, különösen szomszédait szükségtelenül zavarná, vagy amellyel jogaik gyakorlását veszélyeztetné. E szabály megsértése a szomszédos ingatlan tulajdonosának a részéről birtokvédelmi igényt alapozhat meg, amelynek keretében a bíróság a szükségtelenül zavaró felet eltilthatja a zavaró tevékenység végzésétől vagy abban olyan módon korlátozhatja, hogy a felek érdekeinek mérlegelése mellett a zavarás ne minősüljön szükségtelennek.

A felperes elsődleges kereseti kérelme - tartalma szerint - erre, vagyis a zavaró tevékenység abbahagyására irányult. Ebben a körben az ügyben eljáró bíróságok helyesen állapították meg a tényállást és abból helyes jogi következtetést vontak le. A Kúria is egyetértett a jogerős ítéletben foglaltakkal. A lefolytatott

bizonyítás eredményként ugyanis tényként volt megállapítható, hogy a biofilter utólagos beépítését követően a perbeli szennyvízátemelő működésével összefüggő szag- és zajhatás megszűnt, az időszakos karbantartással összefüggésben pedig olyan mértékben lecsökkent, hogy az nem minősül a szükségtelen mértéket meghaladónak. Ezért azt a felperes túrni tartozik, különös tekintettel arra is, hogy annak az üzemeltetéséhez közérdek fűződik.

A felperes másodlagos keresete a műtárgy létesítésével és működésével összefüggésben az ingatlanában bekövetkezett értékcsökkenés mint kár megtérítésére irányult. A felperes az elsőfokú eljárás során többször hivatkozott arra, hogy kártérítési igényét nemcsak az alapozza meg, hogy a műtárgy üzemeltetése zavaró zaj- és szaghatással jár, hanem a műtárgynak a városias környezetbe történt elhelyezése, annak negatív esztétikai hatása, a környezetbe nem illő látványa önmagában is olyan zavaró körülmény, amelynek értékcsökkentő hatása van (7. sorszámú jegyzőkönyv 2. oldal, 83. sorszámú jegyzőkönyv 2. oldal). Ezzel kapcsolatos álláspontját a fellebbezésében is fenntartotta.

A Kúria rámutat, hogy önmagában az a körülmény, miszerint az adott műtárgy üzemeltetése nem valósít meg olyan mértékű szükségtelen zavarást, amely a működés abbahagyására való kötelezésre alapot adna, nem zárja ki, hogy a felperes a műtárgy létesítésével járó zavaró hatásból eredő - az ingatlan értékcsökkenésében megnyilvánuló - kárát a kártérítés általános szabályai szerint érvényesítse (Ptk. 339.§).

Az elsőfokú bíróság ebben a körben a kereseti kérelmet nem bírálta el, ehhez kapcsolódóan a felperesnek a szakértő kirendelése iránti bizonyítási indítványát mellőzte. Ezzel megsértette a Pp. 213.§ (1) bekezdésében foglaltakat. Ezért jogszabálysértő a másodfokú bíróságnak az elsőfokú ítéletet helybenhagyó rendelkezése. Erre irányuló fellebbezés hiányában is kötelessége lett volna - kasszációs jogköréből adódóan - a Pp. 252.§ (2) bekezdésére figyelemmel a lényeges eljárási szabálysértés folytán az elsőfokú ítéletet ebben a körben hatályon kívül helyezni és az elsőfokú bíróságot újabb tárgyalásra és újabb határozat hozatalára utasítani.

A kár bekövetkeztének a tényét a felperesnek kell bizonyítania, ezért az új eljárásban fel kell hívni a szakértői díj előlegezésére és annak megtörténtét követően igazságügyi szakértőt kell kirendelni annak a kérdésnek a megválaszolására, hogy a perbeli műtárgy létesítésével összefüggésben bekövetkezett-e értékcsökkenés a felperes ingatlanában és ha igen, akkor az a felperes perbeli tulajdoni hányadára vetítve milyen mértékű. A szakértői bizonyítás lefolytatását követően lesz ugyanis a bíróság abban a helyzetben, hogy e kereseti kérelem tárgyában megalapozottan állást tudjon

foglalni.

A kifejtettek alapján a Kúria a Pp. 274.§ (1) bekezdés szerint tárgyaláson kívül meghozott határozatával a Pp. 275.§ (4) bekezdésének megfelelően a jogerős ítéletet részben hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot a rendelkező részben meghatározott keretben - a fentiek meghagyásával - új eljárásra és új határozat hozatalára utasította.

A felperes keresetét tartalma szerint vizsgálva megállapítható volt, hogy az eshetőleges kereseti kérelmeket tartalmazott. Ezért az elsődleges keresetet elutasító jogerős ítéleti rendelkezés hatályában fenntartása kapcsán - figyelemmel az Legfelsőbb Bíróság PK 154. számú állásfoglalásában foglaltakra is - a Kúria a felülvizsgálati eljárási költségek viseléséről nem rendelkezett. Az új eljárásra utasítással összefüggésben pedig a felek felülvizsgálati eljárási költségét és a feljegyzett eljárási illeték összegét a Pp. 275.§ (5) bekezdése alapján csupán megállapította azzal, hogy azok viseléséről az új határozatot hozó bíróság dönt.

Budapest, 2012. október 17.

Dr. Orosz Árpád a tanács elnöke s.k., Dr. Kiss Gábor előadó bíró s.k., Dr. Csentericsné dr. Ágh Bíró Ágnes bíró s.k.

Sipos

a kiadmány hitelével:

bíróági ügyintéző