

A Pécsi Ítéltábla a dr. Zapf András ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt **I.rendű felperes neve** (I.rendű felperes címe) I. rendű, **II.rendű felperes neve** (II. rendű felperes címe) II. rendű, **III.rendű felperes neve** (III. rendű felperes címe) III. rendű és **IV.rendű felperes neve** (IV. rendű felperes) IV. rendű felpereseknek - a dr. Fekete László ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt **alperes neve** (alperes címe) alperes ellen kártérítés megfizetése iránt a Kaposvári Törvényszéken indított perében a 2012. június 12. napján kelt 21.P.21.372/2010/43. számú ítélet ellen az alperes részéről 45. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

Ítéletet:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét - fellebbezett részben - helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesek, mint egyetemleges jogosultak részére 76.200 (hetvenhatezer-kettőszáz) forint másodfokú eljárásban felmerült költséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint az I-II. rendű felperesek $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányú közös tulajdonát képezi ahelyrajzi szám alatt felvett ingatlan. Az ingatlanon H. B. néven egy rehabilitációs kezeléseket is biztosító szálloda működik, amely magában foglalja a tulajdonosok állandó lakását is. Az ingatlan a Balatontól mintegy 300 méter távolságra helyezkedik el, kialakításánál figyelemmel voltak az északi fekvésű emeleti, illetve tetőtéri szobákból feltáruló balatoni panorámára. A felperesi ingatlannal szemben található épület vagyonkezelője az alperes. A 2004. tavaszán kezdődött és 2005-ben befejezett építkezés eredményeként a főépület jellemző gerincmagassága 1,3 méterrel, a legnagyobb gerincmagasság 2,25 méterrel, míg a melléképület vonatkozásában a gerincmagasság 6,85 méterrel emelkedett. Az építkezés következtében a felperesi ingatlan emeleti szobáiból - amelyekből a kilátás korábban részleges volt - a Balatonra, illetve a víztükörré egyáltalán nem lehet rálátni, a tetőtéri helyiségekből korábban feltáruló akadály

nélküli kilátás nagymértékben csökkent, egyes apartmanok a korábbi panorámát teljes egészében elvesztették.

A felperesi ingatlant az alperesi ingatlanon folyó építkezéssel egyidejűleg fejlesztették, majd az alperesi építkezés befejezését követően a felperesek további munkák elvégzése mellett döntöttek. Az alperesi ingatlanban végzett beruházások idején a felperesi ingatlanban résztulajdonnal rendelkeztek a III-IV. rendű felperesek is. Tulajdoni hányadukat a 2006. január 27. napján kelt szerződéssel - holtig tartó haszonélvezeti joguk fenntartása mellett - az I-II. rendű felpereseknek ajándékozták.

A felperesi ingatlan jelenlegi forgalmi értéke - az alperesi építkezés befejezésekor fennállott állapotát figyelembe véve - 240.000.000 forint, az alperesi építkezés következtében a forgalmi értékben 1%-os értékcsökkenés történt.

A felperesek módosított keresetükben 5.050.000 forint megfizetésére kérték az alperest kötelezni, arra hivatkozással, hogy a perbeli ingatlan forgalmi értékét a szomszédos építkezés ilyen mértékben csökkentette.

Az alperes a kereset elutasítását kérte, állítva, hogy az alperesi építkezéssel okozott hátrány a szükséges mértéket nem haladta meg, az építkezés a balatoni panorámától az ingatlant teljes mértékben nem fosztotta meg, az építkezés jogerős építési engedély alapján, és annak megfelelően történt, továbbá az átépítés más módon nem volt megvalósítható.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest, hogy fizessen meg az I-II. rendű felpereseknek személyenként 1.187.215 forintot, a III. rendű felperesnek 9.135 forintot, míg a IV. rendű felperesnek 12.177 forintot. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította, és az alperest 260.230 forint részperköltségben marasztalta. Határozatának indokolása szerint az alperes az ingatlan átépítésére kiírt pályázat során nem határozta meg szempontként a meglévő épített környezetre történő odafigyelést, a beérkezett pályázatok közül annak megvalósítása mellett döntött, amely számára a leggazdaságosabb volt. Az adott építési övezetben azonban a megengedett beépítési százalék 75%, az alperes által megvalósított bővítéssel a beépítettség változatlanul 36% maradt, amely önmagában is azt bizonyítja, hogy az alperes más, olyan kivitelezési módot is választhatott volna, amely nem jár a felperesek érdekeinek sérelmével. Az igazságügyi ingatlanforgalmi szakvélemény alapján a perbeli ingatlan jelenlegi forgalmi értékét - annak az alperesi építkezés befejezésekor fennállott állapotát irányadónak tekintve - 240.000.000 forintban, míg az alperesi építkezés következtében bekövetkezett forgalmi értékcsökkenés mértékét ennek 1%-ában, 2.400.000 forintban állapította meg. Ennek során értékelte, hogy az emeletről korábban sem volt teljes körű a panorama, továbbá a kilátás elvonással érintett helyiségek teljes területnagysága 177 négyzetméter, vagyis az egész felépítmény területének 14,4%-a. Miután az építkezés időpontjában a III-IV. rendű felperesek is tulajdoni illetőséggel rendelkeztek a perbeli ingatlanban, az elsőfokú bíróság az akkor fennálló tulajdoni állapot figyelembevételével kötelezte az alperest a kártérítés megfizetésére.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az alperes fellebbezett, amelyben annak részbeni megváltoztatását, és a felperesek keresetének teljes elutasítását kérte. Álláspontja szerint a szükségtelen zavarást, mint a kártérítési tényállás jogellenességi elemét a felperesek nem bizonyították. Egy közfeladatokat ellátó szervezet működését biztosító, elavult, a rendőrszakmai követelményeknek megfelelni már nem képes épület átépítése történt, jogerős építési engedély alapján, kizárólag közpénz felhasználásával, amely miatt meghatározó szempont volt a költséghatékonyság. Vitatta az elsőfokú bíróságnak azt a szakértői véleményen alapuló megállapítását, hogy lehetőség lett volna horizontális terjeszkedésre az építkezés során. A rendőrkapitánysági funkcióból következően a beépítetlen udvar egyben alakuló térként szolgál, az épületnek sajátos igényeket is ki kellett elégítenie (pl. fegyvertöltő-ürítő helyiség, előállító és őrzetes helyiség), illetve a belső beépítetlen udvaron kell biztosítani, különösen a nyári, nagyobb létszámhoz igazodó jelentősebb számú gépjármű parkolását. Hangsúlyozta, hogy a környezet lehető legkisebb zavarása - szemben az ítéleti megállapítással - a pályázatok elbírálása során kiválasztási szempont volt.

A felperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérték.

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság az ítéleti tényállást - a fellebbezéssel érintett körben - helyesen állapította meg, az abból levont jogi következtetésekkel, és érdemi döntésével is egyetértett a másodfokú bíróság.

A szomszédjog általános szabályát megfogalmazó 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. A Ptk. idézett rendelkezése azon alapul, hogy az együttélés, különösen az ingatlanon végzett építkezés legtöbbször együtt jár a szomszédos ingatlanok használatának bizonyos mértékű zavarásával. A kártérítési felelősség alapját jelentő jogellenes magatartás ezért nem általában a zavarás, hanem a szükségtelen zavarás megvalósulása, amelynek bizonyítása a Pp.164.§-ának (1) bekezdése alapján a felperest terheli. A Ptk.100.§-ának alkalmazásakor azt kell vizsgálni, hogy a zavarás milyen módon és milyen formában valósul meg, meghaladja-e azt a mértéket, amelyet az adott környezetben, annak jellemző sajátosságai között a szomszédos ingatlan tulajdonosának el kell viselnie. Ugyancsak a felperest terheli annak bizonyítása, hogy a szükségtelen zavarással okozati összefüggésben csökkent-e, és milyen mértékben a tulajdonát képező ingatlan forgalmi értéke.

A perbeli esetben a zavarás mértékének elbírálása körében a felpereseknek az ingatlanuk zavartalan, a már meglévő környezeti adottságok védelmét is biztosító használatához fűződő érdekét, és az alperesnek a rendőrkapitányság elhelyezését

biztosító épület átépítéséhez fűződő érdekét kellett egybevetni. Ennek során figyelemmel kellett lenni arra, hogy a szükségességet a közcélúság és a közérdek önmagában nem igazolja (BH 2007.226.), a szükségtelen zavarás jogszerű, egyébként közérdeket szolgáló magatartások folytatásával is megvalósítható. Az a tény, hogy a rendőrkapitányság működése közérdeket szolgál, hasonlóképpen közérdek a rendőrség létszámának bővítése, a speciális szempontoknak megfelelő elhelyezésük biztosítása, nem jelenti azt, hogy az ezzel összefüggő káros hatásokat a szomszédos ingatlanoknak viselniük kell, és kárigénnyel nem léphetnek fel. Nincs jelentősége a perbeli jogvita elbírálása során annak sem, hogy az építkezés jogszerűen, az építésügyi hatóság jogerős engedélye alapján történt-e, mert ez önmagában nem zárja ki a polgári jogi kártérítési felelősséget a szomszédjogi szabály megsértése miatt.

A perben nem vitatott tényállás szerint a felperesek tulajdonát képező épületben szálloda működik, amelynek kialakításánál jelentős szempont volt a Balaton közelsége, illetőleg az emeleti-tetőtéri lakosztályokból feltáruló panoráma. Az alperes maga is úgy nyilatkozott, hogy az épületek kiemelt üdülőövezetben helyezkednek el (10.P.20.802/2009/2. számú ellenkérelem), ahol meghatározó - a város, tehát a közösség egésze szempontjából - az idegenforgalom, az idelátogató vendégek igényeinek minél teljesebb körű kiszolgálása. Ezen a területen az alperes által megvalósított, a szállodaként funkcionáló felperesi ingatlan kilátását a szakértői véleményben megállapított mértékben korlátozó, illetve azt megszüntető építkezés az alperesnek az átépítéshez fűződő jogos érdeke mellett is a szomszédos ingatlan használatának olyan jellegű és mértékű korlátozását jelenti, amelyet a felperesek már elviselni nem kötelesek. Az igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő szakvéleményével a felperesek bizonyították az ingatlan forgalmi értékének csökkenésében megnyilvánuló károkat is, így a perben az őket terhelő bizonyítási kötelezettségnek sikerrel eleget tettek.

Ezzel szemben az alperesnek a kártérítési felelősség alóli mentesülés érdekében azt kellett bizonyítania, hogy az átépítés csak ezen a módon, tehát a felperesi ingatlan kilátásának elvonásával volt megvalósítható. Ezzel kapcsolatosan hangsúlyozni kell, hogy a Ptk.100.§-a a szomszédos ingatlanon végzett építkezés esetében nem azt a követelményt támasztja, hogy az építkező a saját tulajdonosi érdekeinek sérelmére, számára kedvezőtlenül építkezzen, hanem azt, hogy a beépítés megtervezésénél olyan építési módot válasszon, amely a szomszéd számára elkerülhetetlen hátrányokat meghaladó kárt nem okoz. Nem arról van tehát szó, hogy az építkezőnek a szomszéd érdekét a saját tulajdonosi érdeke elé kell helyeznie, hanem arról, hogy az építkezést úgy valósítsa meg, amellyel a szomszéd tulajdonosi jogainak gyakorlására is tekintettel van, figyelemmel az épített környezet helyben kialakult sajátosságaira (BH2011.279).

Az alperes a kimentés körében arra hivatkozott, hogy a beruházás a gazdaságossági és a műszaki követelmények optimalizálása mellett máshogy nem volt megvalósítható. Az építkezés gazdaságosságával kapcsolatos szakértői megállapításoknak meghatározó jelentősége nem volt, mert a kártérítési felelősség

alól pusztán annak bizonyításával az alperes még közpénzek felhasználása esetén sem mentesülhet, hogy az építkezés során a legkisebb költséggel járó, tehát számára leggazdaságosabb kivitelezési módot választotta. A műszaki szempontú megvalósítással kapcsolatban az igazságügyi szakértő az alperes által előadottakat nem támasztotta alá. Szakértői véleménye szerint több olyan lehetőség lett volna az átalakításra, amely nem jár a felperesi ingatlan sérelmével. A 3496 négyzetméter területen más - földszinti vagy földszint + egy emeletes - elrendezéssel további építményeket lehetett volna emelni, amely szükségtelenné tette volna a további szintbeépítést. Ezzel a szakértői megállapítással szemben az alperesnek kellett volna bizonyítania, hogy ebben az esetben a gépjárművek elhelyezése, a speciális funkcióknak való megfeleltetés nem lett volna biztosítható, továbbá csak ez a helyszín felel meg az évente esedékesen tartandó szemléknek, illetve az állományához tartozó csapatszolgálati egységek felvonulási és gyakorlatozó terének. A perben reá háruló bizonyítási kötelezettségnek azonban az alperes az elsőfokú bíróságnak a Pp.3.§-ának (3) bekezdésére vonatkozó részletes tájékoztatása ellenére nem tett eleget.

A perben csatolt okiratok, illetve az alperes képviselőjének saját előadása alapján az is megállapítható volt, hogy az esetleges kilátáselvonás a tervek kiválasztása során nem volt szempont (10.P.20.802/2009/17. számú jegyzőkönyv), továbbá az 1. sorszámú pályaművet (H. és GT, Sióagárd) sem a tervezett teljes emeletráépítés (vagyis a felperesi ingatlan kilátásának elvonása), hanem az építési mód jelentős költségvonzata miatt vetették el.

Az alperes tehát a kártérítési felelősség alól magát kimenteni nem tudta, ezért az elsőfokú bíróság a Ptk. 339.§-ának (1) bekezdése, valamint 355.§-ának (1) és (4) bekezdése alapján helyesen kötelezte a felperesi ingatlan forgalmi értékének csökkenéséből eredő kár megtérítésére.

Mindezekre figyelemmel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp.253.§-ának (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az alperes fellebbezése sikertelen volt, ezért a Pp.78.§-ának (1) bekezdése alapján köteles a felpereseknek ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltséget fizetni. Ennek összegét a másodfokú bíróság a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3.§-a (2) bekezdésének a) pontja és (5) bekezdése, valamint 4/A.§-ának (1) bekezdése alapján állapította meg. Az alperes személyes illetékmentességben részesült, ezért az eljárási illeték megfizetésére az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 4.§-ának (1) bekezdés alapján a fellebbezés sikertelensége ellenére sem volt kötelezhető, azt a költségmentesség alkalmazásáról szóló 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 14.§-a alapján az állam viseli.

Pécs, 2013. április 11.

Dr. Szentpéteriné dr. Bán Erzsébet s.k. a tanács elnöke, Dr. Kutasi Tünde s.k.
előadó bíró, Dr. Hrubai Adrienn s.k. bíró