

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla dr. Hrabéczy Miklós ügyvéd által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - a Fiák és Társa Ügyvédi Iroda tagjaként eljáró dr. Fiák István ügyvéd által képviselt I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) I. rendű, II. rendű alperes neve (u.o.) II. rendű, III.rendű alperes neve (III.rendű alperes címe) III. rendű, IV.rendű alperes neve (u.o.) IV. rendű és V. rendű alperes neve (V.rendű alperes címe) V. rendű alperesek ellen szomszédjog és kártérítés iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2006. november 2. napján kelt 7.OP.634.297/2005/26. számú ítélete ellen a felperes részéről 31. sorszám alatt előterjesztett, 37. sorszám alatt megindokolt és 39. sorszám alatt kiegészített fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg - 15 nap alatt - együttesen az I-V. rendű alpereseknek 200.000 (Kettőszázezer) forint fellebbezési eljárási költséget, míg az államnak - felhívásra - 483.700 (Négyszáznyolcvanháromezer-hétszáz) forint fellebbezési eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A felperes tulajdona a ... hrsz. alatt nyilvántartott, ... szám alatti ingatlan 906/10000 hányada, amely természetben a „nyeles telek” utcafronthoz közelebb eső nyolclakásos - társasházzá nem alakított - épülete földszinti lakásának felel meg. A telken a felperesi épületen kívül déli irányban másik, kilenclakásos épület helyezkedik el. Az I-V. rendű alperesek 2001-ben szerezték meg a felperesi telekingatlannal keleti irányban szomszédos ... hrsz. alatt nyilvántartott, ... szám alatti ugyancsak „nyeles” telket, amelyen 2003-ban, háromlakásos, többszintes, lapos tetős épületet emeltek, amelynek megközelítése autóval az utca irányából a nyél"-en és a telekből ki nem emelkedő, „zöldtető”-vel borított mélygarázsokon keresztül történik. Az alperesi épületet a szomszédos telek felé növényzettel benőtt

támfal határolja, a támfal mögött dús növényzet, magas növésű fák, bokrok, cserjék és bokrok találhatók. A felperes lakásához, az alperesi épület felőli oldalon nyitott, az épület síkjából kinyúló terasz tartozik. Az alperesi épületnek két ablaka tájolt a felperesi lakás irányába: a III-IV. rendű alperesek lakásának étkezője és az V. rendű alperes nappali szobájának hátsó ablaka. A felperesi nappali szoba üvegfa és az alperesi ingatlan gyalogos-bejárata közötti távolság 21,7 méter.

A felperes a Ptk. 100. §-ára alapított felemelt keresetében az I-V. rendű alpereseknek - tulajdoni hányadaik arányában - értékcsökkenés címén 8.062.000 forint kártérítés megfizetésére kötelezését kérte arra hivatkozással, hogy az építkezéssel ingatlanrésze elvesztette az intimitását, valamint kilátását. Előadása szerint az alperesi építkezést megelőzően napfényes terasza korábban csöndes és nyugodt életteret biztosított a közös étkezésekhez, vendéglátáshoz. Jelenleg a teraszától pár méterre a padlószinttől a mennyezetig terjedő panorámaablakokat építettek be, ezért belátnak hozzá, csökkent a lakás benapozása és az alperesi épület - terjedelme és elhelyezkedése miatt - a szó szoros értelmében „rátelepült” ingatlanára. Különösen a gyalogos-feljárat és a panoráma-ablakok zavaróak. Jogi álláspontját a megbízása alapján készült szakvéleménnyel támasztotta alá.

Az I-V. rendű alperesek ellenkérelmükben a kereset elutasítását indítványozták. Hivatkozásuk szerint mindvégig hatályos jogszabályoknak megfelelően jártak el, az építkezés a felperesnek hátrányt nem okozott. Az épületet nem lehetett volna más módon elhelyezni, mert annak dél-keleti csücskén védett mamutfenyő áll, amelyet az építkezéssel ki kellett kerülni. A szomszédos ingatlanok tulajdonosaival egyeztettek. A panoráma-ablakok kevésbé használt helyiségeken vannak és a kilátás főiránya egyébként is a déli, a völgy felé eső. Vitatták a benapozás csökkenését is.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította, és a felperest az I-V. rendű alperesek javára egyetemleges jogosultsággal 483.720 forint perköltség megfizetésére kötelezte. Kötelezte továbbá a felperest 483.700 forint feljegyzett illeték megfizetésére is. Indokolásában kiemelte: a következetes bírói gyakorlat szerint a szomszédos épület forgalmi értékcsökkenésében jelentkező kárt az építető akkor is köteles megtéríteni, ha az építető rendelkezett építési engedéllyel, és az építési szabályokat betartotta. A felek jogvitájában kizárólag annak van jelentősége, hogy az alperesi építkezés zavarja-e a felperest az ingatlan birtoklásában, és ez a zavarás szükségtelennek minősül-e. A fővárosban az építkezésre kijelölt telek beépítésével szükségképpen sérült a kilátás lehetősége, és az árnyékolás önmagában - vagyis, ha az építkező úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható - kártérítési igényt nem keletkeztet. Az aggálytalan szakértői véleményt ítélezése alapjául elfogadva, rámutatott arra: a ... értékesnek számító déli panorámát nem az alperesi ház veszi el. Az I-V. rendű alperesek épületének sarokrésze ugyan fedésben van, de azt felperesi épülettől növényzet takarja el. A felperes a lakásba költözése óta tisztában volt azzal, hogy az egykor a ... tulajdonában állt villalakáshoz tartozó kert felső részén is előbb-utóbb építkezni fognak. Mérlegelése körébe vonta azt a tényt, hogy a felperes évente több hónapot

külföldön tartózkodik, és amennyiben zavarja, hogy belátni a nappali szobájába, akkor a redőny mellé átlátszó függőnyt helyezhet fel. Ítéletének indokolásában kitért arra is, hogy nem álltak fenn új szakértő kirendelésének feltételei, rekonstruálható volt a tényállás helyszíni szemle megtartása nélkül is, továbbá a zajszennyezettség mértékére vonatkozóan elegendőek voltak a jogerős hatósági határozat ténymegállapításai. A pervesztes felperest a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte perköltség, és a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése szerint a feljegyzett illeték megfizetésére.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, elsődlegesen annak megváltoztatása és az I-V. rendű alperesek kereset szerinti marasztalása, másodlagosan pedig az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezése az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítása érdekében. Alapvetően a kirendelt igazságügyi szakértő véleményét támadva hangsúlyozta, hogy az eljáró szakértőtől független és elfogulatlan szakértői vélemény nem volt elvárható, mert az I. rendű alperes maga is a ... tagja. Aggályosnak tekintette, hogy a ... elnöke és az I. rendű alperes - legalábbis - névrokonok. Megítélése szerint a szakértőt véleményének megfogalmazásában jelentősen befolyásolta, hogy ... építész tervezőirodája kiemelkedő szakmai elismerést kapott az alperesi épületért. Kérte a 2006. október 10-én kelt észrevételeinek teljes körű figyelembevételét. Kifogásolta a szakértőnek azon megállapítását is, miszerint nincs olyan építési szabály, hogy különféle oldalak felé mekkora méretű és hány ablakot lehet betervezni. Sérelmezte, hogy a szakértő szerint „a felperes a saját háza elé megépíttetett egy kilenclakásos társasházat, ezzel az értékes déli irányban teljes panorámavesztés érte”. A másik házat nem a felperes, hanem az építőközösség építtette és a felperes panorámavesztését nem az a ház okozta. Elfogult az a szakértői megállapítás is, hogy a felperes saját magát hozta kedvezőtlen helyzetbe a telekeladás folytán, ugyanis nem a felperes, hanem a családja volt az eredeti tulajdonos. Elfogadta viszont, hogy fele ilyen szélességű házat is lehetett volna építeni, és az épületet a telken másképp is el lehetett volna helyezni. Kérte ennek a szakértői következtetésnek az ügy érdemében értékelését. Az intimitásvesztés vonatkozásában azonban a szakvélemény hiányos is: a szemlén fényképfelvétel nem készült, és a szakértő csupán azzal foglalkozott, hogy a felperesi lakás felett lakók belátnak-e a felperes lakásába. Kifogásolta a szakértőnek a személyes meghallgatásán elhangzott „parttalan” fejtegetéseit is, sérelmezte, hogy a szakértő nem reagált a felperes által csatolt fotókra és észrevételekre. Mindezek alapján fenntartotta az új szakértő kirendelésére előterjesztett indítványát. Érvelése szerint az elsőfokú ítéletben megállapított tényállás egyéb vonatkozásokban is pontatlan és iratellenes megállapításokat tartalmaz a két tömbből álló társasházról és a másik kilenclakásos nem létező lakóépületről. Ismételten előadta, hogy a felperes nem számíthatott a korábbi villához tartozó telek megosztására és az alperesi nyeles telek kialakítására. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság a felperes személyes dolgaival, utazási szokásaival, és a drapériájával foglalkozott. Más napszakban, illetőleg a kilátást más látószögből ábrázoló fényképfelvételeket csatolt annak dokumentálására, hogy

a szakértői vélemény fényképfelvételei nem voltak alkalmasak a valós helyzet megismertetésére.

Az I-V. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult.

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást teljes körűen feltárta és a jogszabályi rendelkezéseknek megfelelő jogi következtetéssel állapította meg, hogy a felperesnek a szomszédjogi szabályokra alapított kártérítési igénye nem teljesíthető.

A Fővárosi Ítéltábla elrendelte a perben véleményt nyilvánító szakértő meghallgatását. A szakértő nyilatkozata, valamint az I-V. rendű alpereseknek a Pro Architectura díj odaítélésére vonatkozó beadványa alapján megállapította, hogy a szakértő sem kamarai tagság, sem személyes ismeretség okán elfogultnak nem tekinthető.

A szakértő fellebbezési tárgyaláson is kiegészített véleményét - az ügy érdemére kihatással nem bíró kisebb pontatlanságok ellenére, hogy a felperesi ingatlant nem a felperes parcellázta és nem ő építette az ingatlanon lévő két lakóépületet, valamint, hogy utóbb nagyobbította volna meg a nyitott teraszát - aggálytalannak és az ügy jogi megítélése szempontjából irányadónak tekintette, új szakértő kirendelésére törvényi alapot nem talált.

A másodfokú tárgyaláson feloldható volt a szakértői és felperesi fényképfelvételeken látható helyzetek különbsége is. A Fővárosi Ítéltábla megállapítása szerint a felperesi fényképfelvételeken ábrázolt épület- és kertrészek nem azért térnek el a szakértő által készített fényképfelvételektől, mert a szakértőt fotózásnál „prekonceptió” vezette vagy szakszerűtlenül fényképezett, hanem amiatt, hogy a szakvélemény egy augusztusi nap reggelén készült, míg a felperesi felvételek decemberi-januári déli órákban készültek.

A Fővárosi Ítéltábla az így kiegészített tényállásból kiemeli, hogy a felperes, bár erre lehetősége volt - az építési engedélyezési eljárás során az építkezés, illetve annak módja ellen észrevételt nem tett. Jelentőséget kellett tulajdonítani annak is, hogy a szakvéleményből is kitűnően a környéken a déli panoráma számít értékesnek, tehát az egyébként keleti tájolású felperesi lakás benapozásának valóban fennálló bizonyos mértékű csökkenése, illetőleg intimitásvesztése nem feltétlenül az alperesi építkezésre vezethető vissza.

A szakértő a fellebbezésben kiemelt azt a tényt, hogy az alperesi épületet máshová is lehetett volna helyezni, objektíve értette: az épületet másképp is el lehetett volna helyezni, másképp is lehetett volna tájolni, sőt mást is lehetett volna építeni. Az elhelyezésnek tényleges akadálya volt a ház délkeleti csücskén álló védett mamutfenyő, amelyet nem lehetett kivágni és az építkezés során is meg kellett óvni.

Ettől függetlenül, ha az alperesi házat a völgy irányába lejjebb tervezték és építették volna, másik ingatlantulajdonos hivatkozhatott volna a benapozás csökkenésére, az intimitás elvesztésére. Az épület tervezőgárdája a Pro Architectura díjat nemcsak kialakításáért, hanem a ház „terepre ültetéséért” is kapta (6/A/1. számú irat). A szakértő hangsúlyozta: az I-V. rendű alperesek kihasználták a hatályos építési szabályok szerint fennálló lehetőségeket.

A jogkérdést illetően az elsőfokú bíróság helytállóan indult ki abból, hogy önmagukban az építésügyi szabályok betartása nem mentesíti az építkezőt a kártérítési felelősség alól. A Fővárosi Ítéltábla azzal a megközelítéssel is teljes mértékben egyetértett, miszerint a Ptk. 100. §-ában írt szomszédjogi szabályokra alapított kárigény érvényesítése során a károkozó alperesi oldalon a kimentés körében azt kell bizonyítani, hogy a zavarás (károkozás) nem volt „szükségtelen”. Nem elegendő tehát annak felperesi hangsúlyozása, hogy az építkezéssel a korábbi állapotnál hátrányosabb helyzet állt elő, hanem ennek az új helyzetnek „szükségtelenül” kell bekövetkeznie.

Nem téves az elsőfokú bíróságnak az ténybeli következtetése, hogy mindenkinek - akinek a szomszédságában építési telek található - számolnia lehet és kell azzal, hogy ott előbb-utóbb épületet kívánnak emelni, tehát megszűnhet az építkezést megelőző kedvező helyzet.

Nem vitás, hogy az alperesi épület sarka és a felperesi lakás „fedésben” vannak egymással, és az is ténykérdés, hogy az alperesi épület sarkán két panorámaablak helyezkedik el. Ez a kétségtelen zavarás azonban nem éri el azt a szintet, amely kártérítő felelősség megállapítására okot adna, vagyis a zavarás az adott esetben nem volt szükségtelen.

Az alperesek a terepbe illő épület kialakításával, a magas növényzet telepítésével a saját ingatlanuk elkülönítésére, és a felperesi ingatlan intimitása megőrzésére törekedtek.

Mindezek körülmények alapján a Fővárosi Ítéltábla sem látott alapot a Ptk. 100. §-a szerinti kártérítés alkalmazására, ezért az elsőfokú bíróság ítéletét, helyes indokaira tekintettel - a Pp. 253. § (2) bekezdése szerint - helybenhagyta.

Az eredménytelenül fellebbező felperest fellebbezési eljárás költség viselésére kötelezte, a Pp. 239. § szerint irányadó Pp. 78. § (1) bekezdése, 79. § (1) bekezdése szerint. Az alperesi jogi képviselő díját a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja és (5) bekezdése szerint állapította meg, a 4/A. § értelmében áfa-val növelt összegben.

Az illetékfeljegyzési jogosult felperes eredménytelen fellebbezése folytán köteles fellebbezési eljárás illeték megfizetésére [6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése, 15. § (1) és (3) bekezdése].

Budapest, 2007. augusztus 29.

Dr. Sággy Mária s.k.
a tanács elnöke

Dr. Fülöp Györgyi s.k.
s.k.
előadó bíró

Lévainé dr. Szakács Mária
bíró

A kiadmány hitelül:

írnok