

A Fővárosi Ítéltábla a Pataki és Tassó Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Tassó Adrienn ügyvéd) 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, IV.rendű felperes neve (**IV. rendű felperes címe**) IV. rendű, V.rendű felperes neve (**V. rendű felperes címe**) V. rendű és VI.rendű felperes nevez. felperes leánykori neve (VI. rendű felperes címe) VI. rendű felperesnek - a Balázs B. Péter Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Balázs B. Péter ügyvéd) által képviselt alperes neve (**alperes címe**) alperes ellen kártérítés iránt indult perében a Fővárosi Törvényszék 2012. augusztus 30. napján meghozott 4.P.20.867/2009/35. számú ítélete ellen az alperes részéről 37. sorszámon előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezéseit helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felpereseknek személyenként 5.000 (ötezer) forint + áfa másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperesek a vagyonukban beállott értékcsökkenésként felmerült kártérítés megfizetése iránt indítottak keresetet az alperessel szemben. Az I-II. rendű felperesek egyetemlegesen 3.324.000 Ft, a III. rendű felperes 3.066.000 Ft, a IV. rendű felperes 3.525.000 Ft, az V-VI. rendű felperesek egyetemlegesen 3.465.000 Ft megfizetését kérték.

Előadták, hogy az S., ...helyrajzi szám alatt felvett, ... szám alatt fekvő társasházi ingatlan (a továbbiakban: ingatlan) albetéteinek megvásárlása során az alperes a szomszédos ingatlan várható hasznosítása körében nem a valóságnak megfelelő tájékoztatást adott, és ezzel okozati összefüggésben a vásárláskor remélt panorámát elvesztették, továbbá a szomszédos épületben folytatott gazdasági tevékenység miatt jelentős szag- és zajhatásokat is kénytelenek elszenvedni.

Az alperes érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Azt a tényt nem vitatta, hogy a szomszédos ingatlan felépítménye a tó felé a kilátást korlátozza, de állítása szerint azt teljes körűen nem zárja el. Előadta, hogy a kellemetlen szaghatás nem jelentkezne, ha a szomszédos ingatlanon a vendéglátóipari egység szabályosan működne. Ha mégis van szaghatás, az ebből eredő kártérítési követelést a vendéglátóipari egység működtetőjével szemben lehet érvényesíteni. Védekezésében vitatta a felperesek által állított értékcsökkenés mértékét is.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I-II. rendű felpereseknek együttesen 683.154 Ft tőkét és 68.000 Ft perköltséget, a III. rendű felperesnek 792.796 Ft tőkét és 79.000 Ft

perköltséget, a IV. rendű felperesnek 971.584 Ft tőkét és 98.000 Ft perköltséget, az V-VI. rendű felpereseknek együttesen 1.085.022 Ft tőkét és 109.000 Ft perköltséget. Ezt meghaladóan a felperesek keresetét elutasította. Ítéletének indokolásában idézte a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 206. § (1) bekezdését és a 164. § (1) bekezdését, a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 367. § (1) bekezdését, a 318. § (1) bekezdését, a 339. § (1) bekezdését és a 350. § (1) bekezdését. A bizonyítékok együttes értékelését követően arra a meggyőződésre jutott, hogy az alperes megbízottja képviselőjében eljáró személy annak ellenére, hogy a szerződések megkötését megelőző megbeszélés során tudott a szomszédos ingatlan hasznosításának várható módjáról, a felperesekkel - kifejezett érdeklődésük ellenére - nemcsak nem közölte, hanem a tudomásával ellentétes és a vásárlási szándékot erősítő tájékoztatást adott. Ezzel a magatartásával a Ptk. 367. § (1) bekezdésében írt tájékoztatási kötelezettségét megszegte, s az okozott károkért a Ptk. 350. § (1) bekezdése alapján megbízottjával egyetemlegesen köteles helytállni, míg az alperes a kárfelelőssége alóli mentesülését nem bizonyította. Szakértői bizonyítást rendelt el, és a szakértő véleményét, annak szóbeli kiegészítésével együtt ítélezésének alapjául elfogadta. A szakvélemény alapján megállapította, hogy a szomszédos ingatlan felépítménye és rendeltetésszerű használata miatt a felperesek lakásai az ítéletben meghatározott mértékű értékcsökkenést szenvedtek el, ezért az alperest kártérítés jogcímén ennek megfizetésére kötelezte, ezt meghaladóan a keresetét elutasította.

Az alperes a fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének részbeni megváltoztatásával a marasztalási összegek leszállítását kérte akként, hogy a másodfokú bíróság az I-II. rendű felperesek javára megítélt kártérítési összeget 455.435 Ft-ra, a III. rendű felperes javára megítélt kártérítési összeget 594.597 Ft-ra, a IV. rendű felperes javára megítélt kártérítési összeget 777.271 Ft-ra, az V-VI. rendű felperesek javára megítélt kártérítési összeget 904.187 Ft-ra szállítsa le. Másodlagosan kérte, hogy a másodfokú bíróság a fellebbezéssel érintett részben az elsőfokú ítéletet a Pp. 252. § (3) bekezdése alapján helyezze hatályon kívül. Előadta, hogy az ítélezés alapjául elfogadott szakértői vélemény két okból állapította meg az ingatlanok értékcsökkenését, egyrészt a panorámavesztés, másrészt a szomszédos ingatlan kellemetlen szaghatása miatt. Ez utóbbi esetben -1%-os korrekciós tényezőt alkalmazott. A szakvélemény utolsó oldalán azonban megjegyzésként rögzítette, hogy a szaghatás mértéke nem volt pontosítható, mert az üzletház nem üzemelt. Utalt arra, hogy mindezt kiegészítő szakvéleményben tudja véglegesen mérlegelni és kiszámítani. Az ellentmondásra tekintettel az alperes indítványozta a szakvélemény kiegészítését, amelynek hiányában az elsőfokú ítélet megalapozatlan, mert nem merült fel arra egyéb adat, hogy a perbeli üzletház milyen szaghatást gyakorol a szomszédos ingatlanokra. Ezzel szemben a szakértő a nem érzékelt szaghatást értékcsökkentő tényezőként vette figyelembe, és adós maradt annak magyarázatával is, hogy az 1%-os értéket milyen módszerekkel határozta meg. A szakértőnek egyébként sem lett volna megfelelő szakértelme a szaghatás vizsgálatára, feltehetően környezetvédelmi szakértő kirendelése lett volna szükséges. Az elsőfokú bíróság akkor járt volna el jogszerűen, ha a szaghatás miatti értékcsökkenést nem veszi figyelembe, vagy e körben a szakértői vélemény kiegészítését vagy a szakkérdésben kompetens szakértő kirendelését rendeli el. Mindezekre tekintettel a fellebbezés az ítéletnek az 1%-os értékcsökkenést elbíráló részét érintette.

A felperesek fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet fellebbezéssel érintett rendelkezéseinek helybenhagyására irányult.

Az elsőfokú ítéletnek a keresetét részben elutasító, valamint az alperest az I-II. rendű felperesekkel szemben 455.435 Ft, a III. rendű felperessel szemben 594.597 Ft, a IV. rendű felperessel szemben 777.271 Ft, továbbá az V-VI. rendű

felperesekkel szemben 904.187 Ft összegben marasztaló rendelkezései a Pp. 228. § (4) bekezdése alapján fellebbezés hiányában jogerőre emelkedtek, ezért a másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletnek a fentieket meghaladó (az I-II. rendű felperesek részére megítélt 227.719 Ft, a III. rendű felperes részére megítélt 198.199 Ft, a IV. rendű felperes részére megítélt 194.313 Ft, továbbá az V-VI. rendű felperesek részére megítélt 180.835 Ft) rendelkezéseit bírálta felül.

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a fellebbezéssel érintett kereseti kérelem eldöntéséhez szükséges bizonyítási eljárást lefolytatta, és a jogszabályok megfelelő alkalmazásával helytálló érdemi döntést hozott, amelynek indokaival a másodfokú bíróság is egyetértett. A Pp. 254. § (3) bekezdése alapján ezért az elsőfokú bíróság ítéletének indokaira történő utalással az alperes fellebbezésére tekintettel csupán az alábbiakat emeli ki.

A fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett rendelkezések alapulvételével a másodfokú bíróság kizárólag abból indulhatott ki, hogy az alperes szerződésszegésével okozati összefüggésben a felperesek vagyonában értékcsökkenés keletkezett, ezért az alperes a Ptk. 318. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó 355. § (4) bekezdése értelmében kártérítés címén köteles részükre mindazt a kárt megtéríteni, amely vagyoni hátrányuk kiküszöbölésére alkalmas. A szakértői vélemény a szomszédos ingatlan elhelyezkedésével és működésével összefüggésben keletkezett értékcsökkenés mértékét több együttes tényező - ezek között összehasonlító forgalmi adatok - együttes értékelésével határozta meg. A korrekciós tényezők a szakértői vélemény-nyilvánításhoz szükséges, de azt nem önmagában meghatározó szempontok, hiszen a forgalmi értékkülönbségben megmutatkozó értékcsökkenés az adott ingatlan besorolásától, használati funkciójától, a településen belül történő elhelyezkedésétől is függő adottságok összességének becsléssel megközelítő értéke. Az elsőfokú bíróság ezért helyesen járt el, amikor a szakértő értékelését nem az egyes korrekciós tényezőkre lebontva, hanem összességében vette figyelembe. Döntését így arra alapította, hogy a szomszédos ingatlan felépítményének és rendeltetésszerű használatának negatív hatásával okozati összefüggésben a felperesek vagyonában beállott értékcsökkenés mértéke megfelel a szakértő által több együttes szempont figyelembevételével meghatározott összegnek. Az elsőfokú bíróság ezért a Pp. 206. § (1) bekezdésében foglalt jogkörében eljárva a felek által szolgáltatott valamennyi bizonyítékot a kiegészített aggálytalan szakértői véleménnyel együttesen értékelte, amelynek felülmérlegelésére a fellebbezésben megjelölt okok miatt a másodfokú bíróság nem látott lehetőséget.

Az elsőfokú bíróság által kirendelt ingatlanforgalmi szakértő rendelkezett azzal a Pp. 177. § (1) bekezdésében előírt különleges szakértelemmel, amely a forgalmi értékkülönbségen alapuló értékcsökkenés megállapításához szükséges, ezért az alperes fellebbezésében megjelölt okokból a bizonyítási eljárás kiegészítésre nem szorul, így az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésének a Pp. 252. § (3) bekezdésében foglalt feltételei sem állnak fenn.

A kifejtett indokok alapján a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének a fellebbezéssel támadott rendelkezéseit a Pp. 253. § (2) bekezdése értelmében - a Pp. 254. § (3) bekezdése alapján utalva annak helyes indokaira - helybenhagyta.

Az alperes fellebbezése eredménytelen volt, ezért a másodfokú bíróság a Pp. 239. §-a szerint alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdésének megfelelően marasztalta a felperesek ügyvédi munkadíjban felmerült másodfokú perköltsége megfizetésére, melynek összegét a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) és (5) bekezdése alapján állapította meg.

Budapest, 2013. október 29.

. Hőbl Katalin s.k.
a tanács elnöke

Dr. Bleier Judit s.k.
előadó bíró

Dr. Czifra Veronika s.k.
bíró

A kiadmány hitelével: