

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla, a Dr. Szilas Ügyvédi Iroda, ügyintéző: dr. Szilas György ügyvéd által képviselt **I.rendű felperes neve** I.r. és **II.rendű felperes neve** II.r. felpereseknek a dr. Horinka Gábor jogtanácsos által képviselt **Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala** (1024 Budapest, Mechwart liget 1.) I.r. és a dr. Gyöngyösi Zoltán ügyvéd által képviselt **Közép-magyarországi Regionális Közigazgatási Hivatal** (1056 Budapest, Váci u. 62-64.) II.r. alperesek ellen **kártérítés** iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2005. június 1. napján kelt 20. P. 28.358/2001/32. számú ítélete ellen a felperesek 2005. augusztus 2. napján 33. sorszámon előterjesztett fellebbezése folytán - tárgyaláson - meghozta a következő

Ítéletet:

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

Kötelezi a felpereseket, hogy 15 (tizenöt) napon belül egyetemlegesen fizessenek meg az I. rendű alperesnek 25.000 (huszonötezer) forint, a II. rendű alperesnek 120.000 (százharmincezer) forint másodfokú perköltséget.

Kötelezi a felpereseket, hogy egyetemlegesen az állam javára, az adóhatóság felhívására az ott írt számlára fizessenek meg 240.000 (kétszáznegyvenezer) forint fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás:

A Fővárosi Bíróság 2005. június 1. napján kelt 20. P. 28.358/2001/32. számú ítéletével a felperesek keresetét elutasította kötelezve őket, hogy 15 napon belül

fizessenek meg az alpereseknek személyenként 150.000 - 150.000 Ft perköltséget, az államnak külön felhívásra 420.000 Ft le nem rótt kereseti illetéket.

Az elsőfokú bíróság a lefolytatott bizonyítási eljárás adatai, a rendelkezésére álló közigazgatási iratok alapján megállapította a felperesek tulajdonát képező ingatlannal szomszédos ingatlanon "V. I. és V. I-né" által folytatott toldaléképítés szabálytalan voltát. Az I.r. alperes Magasépítési Csoportja 1992. április 3. napján kelt VI. 368/2/1992. számú elsőfokú és a "V. I." fellebbezése nyomán eljáró II.r. alperesi jogelőd, Budapest Főváros Köztársasági Megbízott Hivatala 1992. június 22. napján kelt 41.699/1992. számú másodfokú határozatával elrendelt bontási kötelezettség elmulasztott végrehajtására alapított kártérítési igényt illetően a következőket fejtette ki.

A perben kirendelt **II. szakértő** szakvéleménye alapján rögzítette, hogy a szomszédos ingatlanon folytatott építkezés nem befolyásolja a felperesi ingatlan benapozottságát, nem vet árnyékot a felperesi ingatlanra, a hócsúszás veszélye nem áll fenn, és a felperesi ingatlan beépíthetőségét sem érintette. **I. szakértő** ugyan egy eszmei 3 %-os értékcsökkenést megállapított, de hivatkozott arra is, hogy az ingatlan forgalmi értékét a kereslet-kínálat dönti el, így az a középértéknél 10-15 %-kal magasabb, illetve alacsonyabb is lehet, ezért a perben kellett meghatározni, hogy ez a 3 %-os csökkenés mennyiben reális. A szakértő a 3 %-os értékcsökkenést azzal magyarázta, hogy a felperesi gyalogos bejáró közel a mezsgyehatáron van, ez a bejáró igen meredek, ha ráesik a hó, vagy jég alakul ki, akkor itt nehéz a közlekedés. A szakértő a téli időszakban fennálló közlekedési nehézségekre alapozta tehát az értékcsökkenést valamint arra, hogy esztétikailag nem megfelelő a telekhatáron lévő nagy garázsépület. A közlekedési nehézségeket illetően viszont az elsőfokú bíróság **II. szakértő** véleményét fogadta el. Eszerint a szomszédos garázsra alkalmas hófogórács lett felszerelve, ami a rendeltetésének megfelel. Szélsőséges téli időjárás esetén bárhol előállhat gondot okozó hőtömeg és emiatt közlekedési nehézség. Ezért ezt a körülményt, mint értékcsökkentő tényezőt figyelmen kívül hagyta. Ugyancsak nem állapította meg az esztétikai értékcsökkenést. Az oldalhatáros építés építésszerűen elfogadott jogszabályban rendezett megoldás, sok esetben ilyen megoldást kifejezetten elő is írnak. Ez az ingatlan értékét nem csökkenti.

A Ptk. 349. § (1) és 339. § (1) bekezdése szerinti kártérítési felelősség szükségszerű eleme, a kár bekövetkeztének hiányában, vagyis hogy a szomszédos ingatlanon történt jogellenes építkezéssel összefüggésben a felperesi ingatlant kár nem érte, a felperesek keresetét az elsőfokú bíróság elutasította.

A perköltség viseléséről a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján határozott azzal, hogy a pervesztes felpereseket kötelezte az alperesek jogi képviselőjével felmerült, munkadíjból álló költség megfizetésére. A tárgyi illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt illeték megfizetéséről az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 64. §-a alapján alkalmazandó 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján döntött.

A felperesek fellebbezésükben elsődlegesen az elsőfokú ítélet megváltoztatását és az alperesek kártérítési felelősségének megállapításával I. szakértő szakértői véleménye alapján a maximális ár 5 %-ának, vagyis 4.000.000 Ft-nak és járulékaiknak egyetemleges megfizetésére kérték kötelezni az alpereseket a teljes perköltségben történő marasztalásuk mellett. Másodlagosan, ha a másodfokú bíróság további szakértői bizonyítást tartana szükségesnek, azt kérték foganatosítani I. szakértő szakértői véleményének kiegészítése mellett. Harmadlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására és ítélet hozatalára történő kötelezését kérték. Sérelemzték, hogy az elsőfokú bíróság az ítéletét nem a közvetlenül általa kirendelt szakértő szakvéleményére alapította, hogy nem állapította meg az alperesek által megvalósított jogellenes magatartását, hogy a bontásra kötelező határozatnak nem szereztek érvényt, nem folytatták le a végrehajtást, a bontást nem hajtották végre. Kifogásolták, hogy az elsőfokú bíróság a társszakértőként eljáró **II. szakértő** - felperesek által cáfolt - megállapításait fogadta akkor, amikor I. szakértő a társszakértő kiegészítő szakértői véleménye ismeretében is fenntartotta saját megállapításait. **II. szakértő** szakértői véleményét ellentmondónak, részkérdésekben valótlannak minősítették, és ezért kifogásolták, hogy az elsőfokú bíróság az ellentmondások feloldása nélkül ezt a szakértői véleményt fogadta el figyelmen kívül hagyva I. **szakértő** megállapításait. Utóbbi a jogellenes építkezésnek a felperesi ingatlanra gyakorolt értékcsökkentő hatását 3 %-ban határozta meg. Elfogadhatatlannak minősítették, hogy a kereslet-kínálati árak szóródása miatt megállapíthatatlan a 3 %-os értékcsökkenésből eredő felperesi kár. Fenntartották, hogy kártérítést megalapozó ok ingatlanuk benapozottságának változása, hogy a felperesek számára kedvezőtlen adottságú telek alakult ki, ami az értékesíthetőségét és objektív értékét hátrányosan befolyásolta, hogy továbbépítés csak hátrányos módon hajtható végre, hogy az alpesi stílusú tetőről lezúduló illetve leeső hó, a felperesi ingatlanra jut, ami az ezen az oldalon lévő gyalogjárdát téli időszakban nagymértékben balesetveszélyessé teszi. Végül az ingatlanuk esztétikai értéke is csökkent.

A másodfokú tárgyaláson a nyilatkozatot azzal egészítették ki, hogy nem helytálló az az elsőfokú ítéleti hivatkozás, miszerint az oldalhatárra történő építkezés általánosan elfogadott, így ebből eredően kár nem származik. A perrel érintett területen az általános beépítési mód nem oldalhatáros, így itt erre hivatkozni nem lehet. Az esztétikai értékvesztés egyértelműen megállapítható, és a felperesek részéről a továbbépítés is korlátozott. A 15 méter széles és 60 méter hosszú ingatlan beépítését, továbbépítését a szomszédban létesült jogellenes építmény alapvetően befolyásolja.

Az I.r. alperes fellebbezési ellenkérelmében - tartalma szerint - az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte azzal indokolva, hogy a döntés törvényes és megalapozott volt, a Pp. 206. § (1) bekezdése szerinti mérlegeléssel jutott arra a következtetésre, hogy a felpereseket kár nem érte. A perben eljáró szakértők összecszerű kárt nem tudtak megállapítani, I. **szakértő** is csak eszmei kárt

határozott meg 3 %-os mértékben. Az eszmei kár összetevőire azonban a szakértő eligazítást nem adott. **II. szakértő** társszakértő viszont cáfolta mind a benapozással kapcsolatos, mind a havas időjárás esetére alapozott kárelemeket. De **I. szakértő** is elismerte a vélelmezett kár bizonytalanságát. Mindezek alapján a felpereseket kár nem érte.

A II.r. alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte. Előadta, hogy a felperesek nem jelezték: ők is hasonló módon oldották meg a gépkocsitároló megépítését és ezzel egy 67 m²-es beépítés történt. Így II.r. alperes szerint a felperesi telek beépítettsége már maximális. Fenntartotta, hogy a felpereseket kár nem érte, és ezért kártérítési igényük alaptalan.

Az elsőfokú bíróság ítéletének 3.000.000 Ft és járulékai erejéig a keresetet elutasító rendelkezése fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett (Pp. 228. § (3) bekezdés).

A Fővárosi Ítéltábla 2005. november 10. napján meghozott 9. Pf. 20.931/2005/3. számú ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintve, fellebbezett rendelkezését helybenhagyta. Kötelezte a felpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg az alpereseknek személyenként 25.000 - 25.000 Ft másodfokú perköltséget. Kötelezte továbbá a felpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal Illetékhivatala felhívására az ott írt időben és módon 240.000 Ft másodfokú eljárási illetéket.

A másodfokú bíróság először a felpereseknek az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére irányuló kérelmével foglalkozott. Rögzítette, hogy a felperesek a Pp. 252. § (1) és (2) bekezdése szerinti eljárási szabálysértésre nem hivatkoztak, így ebből következően indítványuk a Pp. 252. § (3) bekezdésére alapítható, vagyis a bizonyítás nagy terjedelmű kiegészítésének szükségességére. A másodfokú bíróság álláspontja szerint azonban elsőfokú bíróság a kereseti kérelem és az ellenkérelmek elbírálásához szükséges bizonyítást lefolytatta, és a szakértői bizonyítás kiegészítésére nem látott okot. Az elsőfokú bíróság ítéletét alkalmasnak minősítette az érdemi felülbírálatra.

A felperesek kártérítés iránti keresete azon alapult, hogy az I.r. alperesnek és a II.r. alperes jogelődjének jogerős bontási határozata nem lett végrehajtva, és így a „bontásmentes” állapot miatt ingatlanukban értékcsökkenés következett be. Az értékcsökkenés bekövetkezte megállapítására az elsőfokú bíróság szakértői bizonyítást rendelt el és a szakértői véleményeket a felek észrevételei tisztázására írásban illetve a tárgyaláson szóban kiegészítette. A felperesek maguk négy körülményt határoztak meg, mint ami az ingatlanuk értékcsökkenésében szerepet játszott: a benapozottság kedvezőtlen változása, a szomszéd lakóépület alpesi tetőzetéről lehulló téli csapadék, jelesül a hó felperesi ingatlan gyalogos feljárója

használatát akadályozó volta, a felperesi ingatlan lakóépülete bővítésének korlátozottsága és végül a kedvezőtlen esztétikai hatás.

Az elsőfokú bíróság a forgalmi értékcsökkenés tisztázására szakértői bizonyítást rendelt el. **I. szakértő** alapszakvéleményét előterjesztette, majd az azzal kapcsolatos felperesi észrevételek megválaszolása során bejelentette, hogy a benapozottság változásának megállapítására nem rendelkezik kompetenciával, ezért került sor az általa javasolt **II. szakértő** társszakértőkénti bevonására. **II. szakértő** egyértelműen úgy foglalt állást, hogy a felperesi ingatlan benapozottsága érdemben nem változott. A felperesek ezt a megállapítást ugyan nem fogadták el, a fellebbezésükben foglaltakkal szemben azonban nem cáfolták. Az 1992-től fennálló sérelmezett állapot ellenére egyetlen fényképfelvételt nem csatoltak, amiből a szomszédos épület árnyékoló hatására következtetés lett volna levonható.

Nem tévedett tehát az elsőfokú bíróság, amikor a benapozottsággal kapcsolatos értékcsökkenést - elfogadva **II. szakértő** szakértői véleményét - nem állapította meg, hiszen **I. szakértő** szakértői véleménye éppen az általa hivatkozott kompetencia hiány miatt nem volt figyelembe vehető. Ugyancsak **II. szakértő** szakértői véleménye alapján az volt megállapítható, hogy a szomszédos épület tetőzetén a rendeltetésére alkalmas hófogó rács létesült. E tényről **I. szakértő** szakvéleménye is tartalmazta. E körben is hangsúlyozta a másodfokú bíróság, hogy a felperesek az 1992-től eltelt több mint tíz év ellenére egyetlen olyan esetet sem dokumentáltak, amikor a kifogásolt toldaléképítmény feletti tetőzetről a hó az ingatlanukra hullott volna rendeltetészerű használatra alkalmatlanná téve a gyalogos feljárót. E károsító tényezőt **I. szakértő** a szakértői véleményében csak vélelmezte, de ezt bizonyított tényként a másodfokú bíróság nem értékelhette.

A felperesi ingatlan lakóépületének további bővítését a szomszédos épület mikénti kialakítása nem zárja ki, legfeljebb korlátozza, bár a korlátozó tényező alapvetően a felperesi ingatlan már fennálló beépítettségi százaléka és módja. Hogy a jövőben akár a felpereseknek, akár az ingatlan értékesítése esetén az új tulajdonosnak csak korlátozott (helyesebben a fennálló helyzethez igazodó) bővítésre lesz módja, kárt nem jelent, mert a felperesek vagyonában beállott (és itt a hangsúly a beállott szón van) értékcsökkenés még nincs (Ptk. 355. § (4) bekezdés).

Végül **I. szakértő** értékcsökkentő tényezőként utalt az esztétikai hatásra ennek részletesebb kifejtése nélkül. Az, hogy az esztétikai hatás milyen arányt tesz ki az általa egyébként 5 %-ban meghatározott értékcsökkenésen belül, nem határozta meg. Ennek következménye is csak egy jövőbeni értékesítéskor válhat mérhetővé, vagyis e körben is hiányzik a kár bekövetkezett volta.

A másodfokú bíróság szerint nem volt vitatható, hogy az alperesek jogellenes magatartást tanúsítottak, ami a rájuk vonatkozó ügyiratkezelési szabályok megsértéséből, a jogerős bontási határozat végrehajtásának elmulasztásából állt. A jogellenes magatartás azonban a kártérítési felelősség megállapításához csak a szükséges egyik feltétel. Bekövetkezett kár hiányában kártérítési felelősség nincs,

és ezen alapult, hogy az elsőfokú bíróság érdemben helyes döntését - a perköltségre is kiterjedően - a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A felperesek által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán a Legfelsőbb Bíróság 2006. június 19. napján meghozott - 2006. szeptember 12. napján Pfv. V. 20.532/2006/6. számú végzésével kijavított - Pfv. V. 20.532/2006/4. számú végzése a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezte és az ügyben eljáró másodfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította. A felpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak a felülvizsgálati eljárásban felmerült perköltségét 150.000 Ft-ban állapította meg.

A határozat jogi indokolása szerint az eljáró bíróságok helytállóan fejtették ki, hogy a kártérítési felelősségnek a Ptk. 339. § (1) bekezdése értelmében együttes feltételei vannak és a kárigényt érvényesítő felperesnek a Pp. 164. § (1) bekezdése értelmében elsődlegesen azt kell bizonyítania, hogy kára keletkezett, mert károsodás hiányában kártérítési felelősség nem állhat fenn. Alaposnak minősítette azt a felperesi álláspontot, hogy a felülvizsgálni kért határozatot hozó bíróság ítéletének indokolása a Ptk. 355. § (4) bekezdésének rendelkezéseivel ellentétes következtetésre jutott, amikor azt állapította meg, hogy a felperesek vagyonában bekövetkezett értékcsökkenés csak az ingatlan értékesítése esetén állapítható meg. Nem vitatható tény, hogy a felperesekkel szomszédos ingatlan tulajdonosai építési engedély nélkül toldalékként olyan gépkocsitárolót építettek, amelynek fennmaradása iránti kérelmet az építési hatóság elutasította és a bontását rendelte el. Annak megállapításához, hogy a szabálytalan építkezéssel okozati összefüggésben érte-e kár a felpereseket, és ha igen, milyen összegű, annak tisztázását tartotta szükségesnek, hogy a jogszabályok betartásával folytatott építkezés esetén a szomszédok létesíthettek-e illetve az ingatlanuk mely részére, milyen feltételek mellett gépkocsitárolót, a jogszabályoknak megfelelő építkezéshez képest a jogellenes építkezéssel okozati összefüggésben a felperesek vagyonában beállott-e értékcsökkenés. A forgalmi értékben bekövetkezett értékcsökkenés megállapításához összehasonlító forgalmi adatokra és a csökkenést eredményező tényezőknek az ítélet meghozatalakor mérlegelendő elemzésére van szükség. Az elsőfokú bíróság a kirendelt szakértőket meghallgatta, de az előzőek szerint jogilag jelentős tények, a károsodás fennállásának tisztázása érdekében a szakértői bizonyítás kiegészítését nem rendelte el. A jogerős ítélet emiatt az ügy érdemi elbírálására kihatóan jogszabálysértő. Az új eljárásban a másodfokú bíróság feladatává tette a perben kirendelt szakértők felhívását, hogy a szakvéleményüket egészítsék ki, és ennek alapján kell állást foglalni abban a kérdésben, hogy a felpereseket érte-e a Ptk. 355. § (4) bekezdésében meghatározott kár. A felülvizsgálati eljárásban felmerült költséget a Pp. 275/A. § (3) bekezdésében foglaltak alapján állapította meg.

A megismételt eljárás során 2007. március 7. napján kelt 9. Pf. 20.946/2006/15. számú végzéssel a Fővárosi Ítéltábla a II.r. alperes tekintetében a jogszabályváltozás folytán bekövetkezett jogutódlást megállapította.

A felperesek a megismételt eljárásban a 80.000.000 Ft-os ingatlanérték figyelembevételével 3 %-os kár (2.400.000 Ft) megállapítását kérték. A II.r. alperes elévülési kifogását alaptalannak minősítették. A téli, havas időszakban a szomszéd ingatlan tetejéről lezúduló hó használatot akadályozó voltára tanúbizonyítást jelentettek be.

Az I.r. alperes fenntartotta, hogy a felpereseket a közigazgatási eljárással összefüggésben kár nem érte.

A II.r. alperes előkészítő iratában előadta, hogy a Pfv. V. 20.532/2006/4. számú végzés indokolása szerint a kártérítési felelősségnek együttes feltételei vannak, és ezen belül a felperesi oldalon elsődlegesen a kár keletkezésének tényét kell bizonyítani. Azonban a Legfelsőbb Bíróság is rámutatott a kártérítés fogalmi elemeinek együttes fennállásának szükségességére, így bármely más elem hiányában feleslegessé válik a kárra felvett költséges és időigényes bizonyítás. Ha a felperesek által vélelmezett kár az ingatlan értékcsökkenésében jeleníthető meg, mely jogszabályhely alapján állítják, hogy maga a szabálytalan építkező nem köteles a kárért helytállni, vagy miért igénylik a kár egészét az alperesektől. Ha a II.r. alperes azzal a magatartással okozott kárt, hogy a közigazgatási ügyekben eljáró bíróság végzését nem kézbesítette az I.r. alperesnek, akkor a jogellenesség körében nélkülözhetetlennek minősítette annak a jogszabályi rendelkezésnek a megjelölését, amelyik ezt a kötelezettséget a II.r. alperesre telepíti. Végül hivatkozott a felperesi követelés elévülésére is.

A felperesek fellebbezése a következők szerint nem alapos.

A Fővárosi Ítéltábla a Legfelsőbb Bíróság végzésében foglalt utasítás alapján elrendelte I. **szakértő** szakértői véleményének kiegészítését, azonban megjegyzi: a peres felek az elsőfokú bíróság 2005. június 1. napján megtartott tárgyalásán kétszeri felhívásra is akként nyilatkoztak, hogy további bizonyítási indítványuk nincs (5. oldal). A felperesek 2005. augusztus 2. napján előterjesztett fellebbezésében bizonyítási indítvány nem volt, erre a Pp. 235. § (1) bekezdése nem is ad lehetőséget. Annyit jeleztek másodlagosan, hogy ha a másodfokú bíróság további szakértői bizonyítást tartana szükségesnek, ezt saját hatáskörben foganatosítsa I. **szakértő** szakértői véleménye kiegészítésével. A másodfokú bíróság további bizonyítást nem folytathatott le, erre kizárólag amiatt került sor, mert a felülvizsgálati határozat erre utasította.

Már az alapeljárásban sem volt vitás, hogy a Ptk. 349. § (1) bekezdése esetén is irányadó Ptk. 339. § (1) bekezdésében szabályozott kártérítési felelősség általános feltételei közül mindkét alperes oldalán a jogellenes magatartás megállapítható. Az I.r. alperes a jogerős államigazgatási határozat alapján a végrehajtást nem foganatosította, noha a végrehajtás felfüggesztéséről a bírósági felülvizsgálat keretében határozatot nem kapott, a II.r. alperes pedig a bírósági felülvizsgálat lezárulta után a közigazgatási iratokat nem továbbította az I.r. alperesnek, hanem irattárba helyezte.

A másodfokú bíróság a kártérítési felelősség másik kötelező eleme, a kár vizsgálatát végezte el éppen a felperesek által megjelölt szempontok alapján. E helyen előjáróban arra kell utalni, hogy a felperesek kárként az alperesekkel szemben sem érvényesíthetnek többet, mint amit az egyébként a felperesek sérelmét előidéző "V. I-től. és V. I-nétől" követelhettek volna, ha ezt megteszik. Ezt a Ptk. 100. §-a határozza meg: a tulajdonos a dolog használata során köteles tartózkodni minden olyan magatartástól, amellyel másokat, különösen szomszédait szükségtelenül zavarná, vagy amellyel jogaik gyakorlását veszélyeztetné.

A Pfv. V. 20.532/2006/4. számú végzés szerint annak megállapításához, hogy a felpereseket a szabálytalan építkezéssel okozati összefüggésben érte-e kár, ha igen, az milyen összegű, annak tisztázása szükséges, hogy a jogszabályok betartásával folytatott építkezés esetén a szomszédok építhettek-e, illetve az ingatlanuk mely részére és milyen feltételek mellett építhettek volna gépkocsitárolót. A jogszabályoknak megfelelő építkezéshez képest a jogellenes építkezéssel okozati összefüggésben a felperesek vagyonában beállott-e értékcsökkenés.

Az már az alapeljárásban egyértelmű volt, hogy "V. I. és V. I-né" szabálytalanul a felperesi ingatlannal közös határon a 3 méteres mezsgyetávolságon belül létesítette a gépkocsitárolót, bárhol máshol létesítik (saját építmény alatt, a másik szomszéd felé) a felperesek által sérelmezett hatások elmaradnak. Így valójában csak az vizsgálható, hogy a felperesek ingatlanára a toldalék nélküli építményhez képest a toldalék létesítése gyakorolt-e értékcsökkentő hatást. Ennek érdekében kellett végigvenni, hogy a felperesek által konkrétan meghatározott károsító tényezők fennállnak-e.

1.) Benapozottság csökkenése:

I. **szakértő** alapszakvéleménye 17. oldal 5.21. pontja alatt jelezte, hogy a benapozottság vizsgálata, és ezen belül a gépkocsitároló megépítése következtében fellépő változás mértékének megállapítása nem képezte feladatát, de ennek elvégzése nem is tartozik a kompetenciájába. Az elsőfokú bíróság felhívására (4. P. 28.358/2001/15. számú jegyzőkönyv) vont a társszakértőként II. **szakértőt**, aki szakértői véleménye 3. oldalán kifejtette, hogy a szomszéd épületek árnyéka nem vetődik a felperesi telekre vagy építményre, benapozásból eredő telek vagy épület használati, vagy akár forgalmi értékcsökkenés a legkisebb mértékben sem vehető számításba. Ezt I. **szakértő** a 2003. június 26. napján előterjesztett szakértői vélemény kiegészítésében figyelembe vette. E szakértői megállapításokat cáfoló bizonyítékot sem az alapeljárásban, annak fellebbezési szakában, sem a megismételt eljárásban a felperesek nem tudtak szolgáltatni. Ez annyit jelent, hogy a benapozottság csökkenése mint értékcsökkentő tényező nem létezik.

2.) Téli időjárás esetén a toldaléképület tetejéről lecsúszó hó és jég:

I. **szakértő** alapszakvéleménye 18. oldal 5.24. pontjában azt a megállapítást tette, hogy noha a toldaléképület tetőszerkezetére szabályos hófogórácsot építettek,

elfogadja azt a felperesi panaszt, hogy téli időjárás esetén előfordulhat, hogy a gépkocsitárolóról esetenként a nagymennyiségű lezúduló hó a felperesi telekhatárral párhuzamosan húzódó gyalogjárdát és tereplépcsőket eltorlaszolhatja. Ilyen - kivételesen előforduló - esetben a lejtős terepen a gyalogjárda és a tereplépcsők használata valóban élet- és balesetveszélyes lehet, átmenetileg korlátozhatja a felperesi telken a balesetmentes közlekedést. **II. szakértő** szakvéleménye 4. oldalán azt rögzítette, hogy a szomszéd telken lévő fő- és melléképület héjazati hajlásszöge nem sért építési szabályt, magyar szabványt, alkalmas hófogó ráccsal van felszerelve, rendeltetésének megfelel. Szélsőséges téli időjárás esetén bárhol előállhat gondot okozó hótömeg. Az alapeljárásban a másodfokú bíróság e tényező károkozó jellegét azért hagyta figyelmen kívül, mert bár a két szakértői vélemény látszólag ellentmondott egymásnak, **I. szakértő** szakértői véleménye valószínűsítő jellegű volt. A másodfokú bíróság fenntartja azt az álláspontját, hogy ha 1992-től kezdve valaha a felperesek által sérelmezett károsító hatás realizálódott volna, úgy azt az alapeljárásban akár fényképfelvétellel, akár tanúval igazolhatták volna. Fényképpel dokumentálható kárt a felperesek bizonyítani nem tudtak, tanúbizonyítást az alapeljárásban nem terjesztettek elő, a felülvizsgálati eljárást követően közölt tanúbizonyítási indítvány viszont a Pp. 235. § (1) bekezdése értelmében nem vehető figyelembe. Megjegyzi a másodfokú bíróság, hogy a felülvizsgálati eljárást követően elrendelt szakvélemény kiegészítésben már **I. szakértő** sem tartotta fenn, hogy ezen okból értékcsökkenés megállapítható lenne.

3.) Felperesi ingatlan bővítésének kizártsága:

A felperesek keresetlevelük 2001. október 2-i előterjesztése óta meg sem kísérelték bizonyítani, hogy a tulajdonukat képező ingatlan felépítménye bővítésére komoly szándékuk lenne, mi volna az általuk preferált megoldás, és azt miként gátolja a szomszéd toldaléképítménye. Ilyen jellegű kárt tehát a felperesek nem bizonyítottak. **I. szakértő** már az alapszakvéleménye 17. oldalán 5.23. pontjában írta, hogy a tervezett szobabővítés csak konkrét - hatóság által is elfogadott - tervek alapján véleményezhető.

4.) Esztétikai kár:

I. szakértő az esztétikai kárt az általa eszmei kárként megfogalmazott értékcsökkenés egyik összetevőjeként határozta meg anélkül, hogy ennek mögöttes tartalmát megadta volna. Az alapszakvéleményének a 2003. március 11-i tárgyaláson történt kiegészítésekor azt közölte, hogy „szubjektív megítélés kérdése, hogy ha a vevőnek valami tetszik, akkor megveszi annyiért, amennyibe kerül, akkor is, hogy ha esetleg valamilyen tényező nem tetszik neki” (4. P. 28.358/2001/15. számú jegyzőkönyv 2. oldal). A szakértő kiegészítő véleménye sem ad támpontot az esztétikai kár mibenlétére, az 5 %-os eszmei káron belüli arányára. A szakértői vélemény ismételt kiegészítése körében a 2005. június 1. napján megtartott tárgyaláson azt adta elő, hogy amikor 5 %-os eszmei kárt vélelmezett, akkor a benapozottságból származó kárra és a beközlekedési nehézségre gondolt (20. P. 28.358/2001/32. számú jegyzőkönyv 4. oldal), bár utóbb kiegészítette, hogy az értékcsökkenésben benne van az is, amit a felperesi képviselő elmondott, esztétikailag sem megfelelő, hogy a telekhatáron van a szomszédos nagy

garázsépület. A másodfokú bíróság álláspontja szerint esztétikai értékcsökkenés nem állapítható meg. A felperesi ingatlan felé az engedélyezett tervek alapján a szomszéd épületének tűzfala nézett, ebben a toldaléképítés folytán lényegi változás nem történt, miként abban sem, hogy az engedélyezett terv szerint egy nagyméretű, homogén jellegű tetőt alakítottak ki. A másodfokú bíróság álláspontja szerint I. **szakértő** szakvéleményei alapján esztétikai kár - egzakt összeggel - nem állapítható meg, így ezen az alapon sem mondható ki a felperesi ingatlan értékcsökkenése.

5.) Kilátásvesztés:

A felperesek az elsőfokú eljárásban, de a felülvizsgálati eljárás előtti fellebbezési szakban sem hivatkoztak arra, hogy a szomszéd toldaléképítése folytán ingatlanukban a kilátásvesztés miatt értékcsökkenés keletkezett volna. Ez esetben is irányadó a Pp. 235. § (1) bekezdés második mondata, miszerint a fellebbezésben új tény állítására, illetve új bizonyíték előadására akkor kerülhet sor, ha az új tény vagy az új bizonyíték az első fokú határozat meghozatalát követően jutott a fellebbező fél tudomására, feltéve, hogy az - elbírálása esetén - reá kedvezőbb határozatot eredményezett volna. Nyilvánvaló, hogy a kilátásvesztés - ha megvalósult -, a toldaléképítésével egyidejűleg beállt, vagyis azt már az elsőfokú eljárásban érvényesíteni kellett volna, a megismételt másodfokú eljárásban a Pp. 235. § (1) bekezdésének kizáró rendelkezése folytán azonban már nem lehet.

Megjegyzzi a másodfokú bíróság, hogy I. szakértő alapszakvéleménye a 10. és 14. oldalán tartalmazott összehasonlító adatokat, az abban foglaltakat a felek nem vitatták.

Mindezek alapján a másodfokú bíróság változatlan álláspontja, hogy egyértelműen bizonyított kár hiányában a kártérítési felelősség egyik kötelező eleme hiányzik, miáltal az alperesek marasztalására nem volt mód. Erre alapozva a másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet a Pp. 253. § (2) bekezdésére utalva helybenhagyta.

A megismételt másodfokú eljárásban a II.r. alperes elévülésre hivatkozott. Ezzel a másodfokú bíróság azért nem foglalkozott, mert arra a megállapításra jutott, hogy a felpereseknek a II.r. alperessel szemben nem keletkezett a kártérítési felelősségre alapozott olyan követelése, aminek az elévülése felmerülhetne.

A pervesztes felperesek a Pp. 239. §-a értelmében alkalmazandó Pp. 78. §-a folytán kötelesek megfizetni az I. és II.r. alperes képviselőjével felmerült a Pp. 75. § (2) bekezdése szerinti jogtanácsosi és ügyvédi munkadíjat, mely utóbbi az általános forgalmi adó összegét is tartalmazza. A tárgyi illetékfeljegyzési jogra tekintettel le nem rótt fellebbezési eljárási illeték viseléséről szóló rendelkezés az Itv. 46. § (1) bekezdésén, 62. § (1) bekezdés g) pontján, 64. §-án, a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdésén alapult.

, 2007. május 31.

Dr. Tölg-Molnár László sk.
a tanács elnöke

Dr. Madarász Anna sk.
előadó bíró

Dr. Hóbl Katalin sk.
bíró

A kiadmány hiteléül: