

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.II.20.700/2013/6. szám

A Debreceni Ítéltábla a dr. Szűcs Péter ügyvéd (címe) által képviselt I.rendű felperes neve I. rendű, II.rendű felperes neve II. rendű mindketten d.-i (címe) lakosok és IV.rendű felperes neve d.-i (címe) lakos IV. rendű felpereseknek - a dr. Berényi Levente ügyvéd (címe) által képviselt I.rendű alperes neve (címe) I. rendű, II.rendű alperes neve d.-i (címe) lakos II. rendű, III.rendű alperes neve b.-i (címe) lakos III. rendű, IV.rendű alperes neve d.-i (címe) lakos IV. rendű, V.rendű alperes neve d.-i (címe) lakos V. rendű, a dr. Tupi Judit ügyvéd (címe) által képviselt VI.rendű alperes neve h.-i (címe) lakos VI. rendű, a dr. Berényi Levente ügyvéd által képviselt VII.rendű alperes neve s.-i (címe) lakos VII. rendű, VIII.rendű alperes neve s.-i (címe) lakos VIII. rendű, IX.rendű alperes neve b.-i (címe) lakos IX. rendű és a személyesen eljáró X.rendű alperes neve d.-i (címe) lakos X. rendű alperesek ellen kártérítés iránt indított perében a Debreceni Törvényszék 5.P.21.509/2012/26. számú ítélete ellen a felperesek által 28. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

Ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett részét helybenhagyja.

Kötelezi az I. rendű felperest, hogy 5 000 (Ötezer), a II. rendű felperest, hogy 15 600 (Tizenötezer-hatszáz), a IV. rendű felperest, hogy 11 000 (Tizenegyezer) forint fellebbezési eljárási költséget fizessen meg 15 napon belül az I-V., illetve a VII-IX. rendű alperes mint együttes jogosultak részére.

Kötelezi az I. rendű felperest, hogy 14 800 (Tizennégyezer-nyolcszáz), a II. rendű felperest, hogy 49 928 (Negyvenkilencezer-kilencszázhuszonnyolc), a IV. rendű felperest, hogy 35 280 (Harmincötezer-kettőszáznyolcvan) forint fellebbezési illetéket térítsen meg az államnak külön felhívásra.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás

A D., belterület ...0 helyrajzi számú, a valóságban **H. út 63.** szám alatti ingatlan 99/669 hányadban az I. rendű felperes, 334/669 hányadban a II. rendű felperes, míg 236/669 hányadban a IV. rendű felperes tulajdonában áll. Az ingatlan a **H.** és **L.** utca kereszteződésében fekvő 675 m²-es saroktelek. A felülepítmény régi építésű, téglafalazatú, festett homlokzatú, palafedésű, két lakrészből álló földszintes épület. Műszaki állapota közepes, külső homlokzatán, lábazatán repedések, felnedvesedések láthatók.

A D., belterület ...9 helyrajzi számú, a valóságban **H. út 61.** szám alatti ingatlan tulajdonosa 2009. július 24-ig a II. rendű alperes volt. Tőle az ingatlant a **gazdasági társaság1** vásárolta meg, majd 2009. augusztus 10-én a **gazdasági társaság2** lett az építési telek tulajdonosa, akitől 2010. május 3-án vásárolta meg az I. rendű alperes.

D. Megyei Jogú Város Jegyzője, mint elsőfokú építésügyi hatóság - még a **gazdasági társaság2** kérelmére - 2009. augusztus 26-án kelt határozatával engedélyt adott az ingatlanon 8 lakásos társasház megépítésére. Az I. rendű felperes fellebbezése folytán eljáró ... Regionális Államigazgatási Hatóság, mint másodfokú szerv 2009. december 16-án kelt határozatával az elsőfokú építésügyi hatóság határozatát megsemmisítette, s új eljárás lefolytatását rendelte el.

A **gazdasági társaság2** által benyújtott módosított tervdokumentáció alapján az elsőfokú építésügyi hatóság 2010. március 5-én kelt határozatával építési engedélyt adott szabadon álló beépítési módban elhelyezett pince + földszint + kettő emelet szintszámú, 27 x 11,35 m befoglaló méretű, 7,31 m építménymagasságú 8 lakásos állandó jellegű épület építésére a rendelkező részben írt kikötésekkel. Az I. rendű felperes fellebbezése folytán eljáró ... Regionális Államigazgatási Hatóság az elsőfokú építésügyi határozatot megváltoztatta, az engedélyt a jogorvoslati eljárás során pontosított építészeti-műszaki tervdokumentáció alapján adta meg. A határozat egyebek mellett megállapította, hogy a kijavított tervdokumentáció szerint tervezett épület a helyi és Országos Építési Szabályzatban előírt feltételeknek megfelel. A másodfokú határozat 2010. június 29-én jogerőre emelkedett.

Az I. rendű felperes 2010. július 27-én közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt pert indított a másodfokú építésügyi hatóság ellen. A Hajdú-Bihar Megyei Bíróság K.30.423/2010/27. számú ítéletével a másodfokú határozatot az első fokú határozatra is kiterjedően hatályon kívül helyezte és az elsőfokú közigazgatási szervet új eljárás lefolytatására kötelezte. Az ítélet ellen a ... Kormányhivatal, mint a ... Regionális Államigazgatási Hatóság jogutódja felülvizsgálati kérelmet, az I. rendű felperes csatlakozó felülvizsgálati kérelmet terjesztett elő. A Kúria Kfv.II.37.578/2011/7. számú, 2012. szeptember 5-én kelt ítéletével a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság jogerős ítéletét hatályon kívül helyezte és a keresetet elutasította.

D. Megyei Jogú Város Jegyzője előtt 59.552/2011. szám alatt eljárás indult az időközben felépült épület használatbavételi engedélyének megadása iránt, s ezt az eljárást a hatóság 2011. november 7-én kelt határozatával a Kúria előtt folyó felülvizsgálati eljárás befejezéséig felfüggesztette.

A közigazgatási per időtartama alatt, 2010. augusztus 10-én az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték a társasház alapításának tényét. A társasházi lakásokra, garázsokra és pincehelyiségekre az I. rendű alperes 2010. augusztus 10-től folyamatosan kötött adásvételi szerződéseket a II-IX. rendű alperesekkel tulajdonjogának fenntartása mellett, s e tényt az ingatlan-nyilvántartásba is feljegyezték.

A VI. rendű alperes az I. rendű alperessel kötött adásvételi szerződéstől elállt, a tulajdonjog fenntartással történt eladás tényét az ingatlan-nyilvántartásban 2011. november 24-én törölték. A VI. rendű alperes által megvásárolni kívánt lakást és garázsrészt az I. rendű alperes a X. rendű alperes részére értékesítette, a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmet a földhivatal széljegyezte.

Az építésügyi hatóság 2011. július 20-i helyszíni szemléjének adataiból kitűnően a társasház szerkezetépítési munkái elkészültek, a külső nyílászárók elhelyezése megtörtént, a külső homlokzat-burkolás, teraszok burkolása, korlátok elhelyezése is befejeződött.

A 8 lakásos, teremgarázsos társasház ténylegesen 27 x 11,35 m befoglaló méretű, 8,62 m átlagos építménymagasságú. A felperesek felé eső oldaltávolság tényleges mérete 3,82 m, épülettávolsága 6,45 m.

Az alperesi ingatlanról belátni csak a felperesek épületének hátsó részén lévő előszobába lehet, az épület egyéb helyiségeibe nem. A társasház keleti ablakaiból a 2. emeleti tetőteraszokról, ablakokból rálátás nyílik a felperesek kertjére. A társasház a felperesek felülépítményére vet árnyékot, a kert benapozását nem érinti.

A felperesek módosított keresetükben kérték, hogy a bíróság kötelezze az alpereseket egyetemlegesen az I. rendű felperes javára 1 553 812 forint tőke, a II. rendű felperes javára 5 242 152 forint tőke, a IV. rendű felperes javára 3 704 036 forint tőke - mindösszesen 10 500 000 forint - és ennek 2011. augusztus 1. napjától járó kamatai, valamint a perköltség megfizetésére. Álláspontjuk szerint a társasház felépítésével az ingatlanuk forgalmi értéke a benapozottság csökkenésével, az intimitásvesztéssel, a beépíthetőség csökkenésével, valamint a társasházhoz tartozó gépkocsi-felhajtó építésével előállt hátrányok miatt a követelt összeggel csökkent.

Az I-V. és a VII-IX. rendű alperesek a kereset elutasítását és a felperesek költségben való marasztalását kérték. Azzal védekeztek, hogy a jogerős építési engedélynek megfelelően történt a kivitelezés, a szomszéd telek beépíthetőségét nem csökkentették, a korábbi állapotokhoz képest rendezett, kulturált körülményeket teremtettek, amely nemhogy csökkentette a felperesek tulajdonában lévő ingatlan értékét, hanem növelte azt.

A VI. rendű alperes jogi képviselője útján tett nyilatkozatában a kereset elutasítását kérte, érdemi álláspontját nem fejtette ki.

A X. rendű alperes a keresetet jogalapjában és összecszerúságában is vitatta, annak elutasítását kérte.

Az elsőfokú bíróság ítéletében kötelezte az I. rendű alperest, hogy fizessen meg az I. rendű felperesnek 184 977 forintot, a II. rendű felperesnek 624 066 forintot, a IV. rendű felperesnek 440 957 forintot, s e tőkeösszegek után 2011. augusztus 1-től járó törvényes mértékű kamatot. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Kötelezte az I. rendű felperest 79 222 forint, a II. rendű felperest 267 275 forint, a IV. rendű felperest 188 853 forint perköltség megfizetésére az I-V. és a VII-IX. rendű alperesek, mint egyetemleges jogosultak részére.

Az I. rendű felperest 82 000, a II. rendű felperest 276 800, a IV. rendű felperest 195 600, az I. rendű alperest 75 600 forint illeték állam javára történő megtérítésére kötelezte.

A határozata indokolásában kifejtette, hogy a peres felek jogvitáját a Ptk. 100. § és a 339. § (1) bekezdése alapján kellett elbírálni, s a Pp. 164. § (1) bekezdésére tekintettel a felperesek kötelezettsége volt az alperes kártérítési felelőssége megállapításához szükséges tényállási elemek - köztük a szomszéd szükségtelen zavarásában megvalósuló jogellenesség - bizonyítása. Miután a felperesek az őket ért kár mibenlétét a tulajdonukban álló ingatlan forgalmi értéke csökkenésében jelölték meg, ennek megállapítása végett szakértői bizonyítást folytatott le. A **gazdasági társaság**³ által készített szakértői véleményt aggálytalannak, ítélezése alapjául szolgálónak fogadta el, mert azt nem találta sem hiányosnak, sem ellentmondónak. Kiemelte, hogy a szakértő minden kérdésre kielégítő és meggyőző magyarázattal szolgált, válaszait a per egyéb adatai sem tették kétségesse. Erre tekintettel indokolatlannak találta a felperesek más szakértő kirendelésére tett bizonyítási indítványának teljesítését.

A szakértői vélemény alapján megállapította, hogy a felperesek helytállóan hivatkoztak arra, hogy az I. rendű alperes által épített épület épületmagassága meghaladja a megengedett legmagasabb mértéket, az előírthoz képest az eltérés 15 %-os.

E magasság túllépéssel okozati összefüggésben a felperesek alaptalanul hivatkoztak a telkük beépíthetőségének csökkenésében jelentkező kárukra. A szakvélemény szerint ugyanis a beépíthetőség engedélyezett 30 %-os mértéke az alperesi épület magasságától függetlenül megmarad, s csupán az esetleges tervezés során jelent majd megoldandó feladatot, amelyet a „tervezői szabadság” körében kell megoldania a tervezőnek. A felperesek által kiemelkedő jelentőségűnek minősített azon hivatkozást alaptalannak találta, hogy a társasház felperesi telek felé eső oldalán található három loggiának látszó, jelenleg zárt nyílást az építkezők a használatbavételi engedély megszerzése után megnyitják, s ezáltal a telek beépíthetőségét csökkentik, hangsúlyozva, hogy a kereseti kérelem elbírálása szempontjából releváns időszak a jelenlegi állapot, amelyben a loggiák zártak, azok léte a felperesek ingatlanának beépíthetőségét nem csökkenti.

Nem találta bizonyítottnak a szakértői vélemény alapján azt a kereseti kérelmet sem, hogy a társasház benapozás-vesztést okoz a felperesek ingatlanában, a szakértő ugyanis számításokkal, s látványtervvel támasztotta alá azon megállapítását, hogy a felperesek lakóháza a társasház léte miatt nem szenved benapozási hiányt. Elfogadta a szakértő szóban tett kiegészítő magyarázatát is, mely szerint a felperesek telkének benapozottságát, minthogy a nap körbejárja a telket és nemcsak egy oldalról éri, szakmai szempontból nem

indokolt vizsgálni. Alaptalannak találta azt a hivatkozást is, hogy a társasház okozta benapozás-vesztés egy későbbi építkezést, a helyiségek elrendezését is hátrányosan fogja befolyásolni. Utalt a szakértő kiegészítő véleményére, mely szerint e tényre is a tervezői szabadság körében kell megoldást találni, másrészt hangsúlyozta, hogy egy jövőbeni, még meg sem valósult helyzetre az alperesi építkezésnek a szükségtelen zavarás körében nem kellett figyelemmel lennie. A BDT 2007. évi 1704. számú eseti döntésére utalással hangsúlyozta, hogy az építkező által ténylegesen ismert, a meglévő adottságokhoz való alkalmazkodás, a fennálló, illetve a tudottan megvalósuló épület szükségtelen károsításának elkerülése várható el.

Megállapította, hogy a társasház építése a felperesek ingatlanán intimitásvesztést okozott. Figyelemmel volt e körben arra a tényre, hogy a belátás a felperesi épületbe lényegében nem lehetséges, egyrészt a felperesek épületének tájolása, másrészt a lapos belátási szög miatt, így az intimitásvesztés csupán a kertet érinti, s annak mértéke a szakértő által meghatározott: az ingatlan forgalmi értékének 6 %-a.

A szakvélemény alapján igazoltnak találta azt a felperesi állítást is, hogy az alperesek társasházának léte kilátásvesztést eredményez, mely a felperesek ingatlanra forgalmi értékében 1 %-os csökkenést okoz.

Alaptalannak találta azt az érvelést, hogy a társasház gépkocsi-feljárójának elhelyezésével kapcsolatban is forgalmi értékcsökkenésben jelentkező kár keletkezett a felpereseknél. Hangsúlyozta, hogy a Ptk. 100. §-a nyomán kialakult bírói gyakorlat szerint a szomszédos ingatlanon építkezővel szemben a szomszédjog általános szabálya nem azt a követelményt támasztja, hogy a saját tulajdonosi érdekeinek sérelmével a szomszéd érdekeit előtérbe helyezve építkezzen, hanem azt, hogy az épület helyének kijelölése, a beépítés megtervezése során olyan építési módot válasszon, amely figyelemmel van az épített környezet helyi sajátosságaira és a szomszédnak elkerülhetetlen, szükségtelen hátrányt nem okoz (BH 2011. évi 279. számú jogeset). Kifejtette azt az álláspontját is, hogy a garázshasználattal szükségszerűen együtt járó forgalom nem haladja meg azt a mértéket, amelyet a szomszédos ingatlan tulajdonosának el kell viselnie, s miután nem merült fel adat arra, hogy bármely okból e mindennapi garázshasználattal szükségképpen együtt járó meghaladó gépkocsiforgalom mutatkozna a társasházban, önmagában a felhajtó elhelyezésével az alperesek szükségtelen zavarást nem valósítanak meg a felperesek terhére.

Alaptalannak ítélte a felperesek arra való hivatkozását, hogy az építkező által a telekhatáron létesített támfal és az alperesi telekről átfolyó csapadék károsítja a felperesek ingatlanát. Elfogadta e tekintetben is a szakértő véleményét, mely szerint viszonyítási alap hiányában nem lehet állást foglalni e kérdésben. Utalt a közigazgatási perben a bíróság által beszerzett, **Ő. J.** építész szakértő által készített, s a per anyagává tett szakértői véleményre, mely egyebek mellett azt is tartalmazza, hogy a felperesek épületének kritikus épületrészen található repedések nem hozhatók összefüggésbe a társasház kivitelezési munkáival, azok mindegyike az épület avultságával, építési módozatával függ össze. A falak felnedvesedése is az építési módozathoz és a falszigetelés avultságából ered.

Összességében akként foglalt állást, hogy a társasház az intimitásvesztés és kilátásvesztés miatt okozott a felperesek ingatlanának forgalmi értékcsökkenésében megnyilvánuló kárt.

Az intimitásvesztéssel okozott kár mértéke tekintetében figyelembe vette a **H.** utcán érvényben lévő rendezési szabályozási tervet, az alperesi telek alakját, a **H.** u. 59. szám alatt felépített társasházat, melyre a tervezés során az alpereseknek ugyancsak figyelemmel kellett lennie és így csak észak-dél hossztengetű társasház építésére volt lehetőségük. A társasházi jellegből adódóan, minthogy az épület több önálló lakásra tagolódik, nyilvánvaló, hogy a felperesek felé eső oldalon is nyílászárókat kellett elhelyezni. Ezek okozta intimitásvesztést azonban ellensúlyozni lehetett volna egyszerűbb építészeti módszerekkel például üvegek fóliázásával, tetőteraszok korlátjaira takarófal felszereléssel. E megoldásokkal az intimitásvesztés teljesen nem lett volna kiküszöbölhető, de mértéke a szakértő számításai szerint 4 %-kal csökkenthető lett volna.

Ezt meghaladóan a kilátásvesztésben jelentkező 1 %-os értékcsökkenés számolható el az alperes terhére.

A kár összegszerűsége tekintetében is elfogadta a szakértői véleményt. Kiindulópontként a felperesek ingatlana 2011. évi, az alperesi építkezés hiányában megállapítható forgalmi értékét tekintette. A szakértő ennek meghatározásánál részletesen ismertette a figyelembe vett tényezőket, amelyek több szempontú, sokoldalú értékelést mutatnak. Részletesen bemutatta a felperesi ingatlant, annak fekvését, jellemzőit, állapotát, s ezeknek a forgalmi érték megállapítása során jelentőséggel bíró előnyeit, hátrányait. A bíróság kiemelkedő jelentőséget tulajdonított a szakértő által is meghatározónak ítélt összehasonlító adatoknak. Ekként a szakvéleményt meggyőzőnek, kellően megindokoltnak találta, s nem osztotta a felperesek azon hivatkozását, hogy a szakértő értékmeghatározása ellentmond a köztudomásnak, s távol áll a valós, például hirdetésekben nyomon követhető ingatlanforgalmi viszonyoktól. Az internetes hirdetésekben számított árak meghaladják ugyan a szakértő által megállapított négyzetméter árat, ám a szakértő részletes magyarázatot adott arra, hogy szakmai szempontból milyen alapadatokat indokolt elsősorban figyelembe venni, s mikor lehet támpont a hirdetésekben megjelenő ár, ami adott esetben nem indokolja a megállapított forgalmi érték módosítását. Ugyanakkor a szakértő által meghatározott 25 000 000 forintos forgalmi érték helytálló voltát támasztja alá az a tény, hogy a III. rendű felperes halálát követően lefolytatott hagyatéki eljárás során a felperesi ingatlan forgalmi értékét az adó- és értékbizonyítvány alapján a hagyatékátadó végzés 25 051 900 forintban állapította meg. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a felperesek indítványára meghallgatott két tanú - akik 2009-ben 42, illetve 43 millió forintos vételi ajánlatot tettek a felperesek ingatlanára - vallomása nem volt alkalmas, hogy az ingatlanforgalmi szakértő véleményét aggályossá tegye, tekintettel arra, hogy a per szempontjából a 2011. évi értékeknek volt jelentősége. Ugyanezen okból indokolatlannak találta, s nem fogadtosította a további, 2009-ben vételi ajánlatot tévő tanúk meghallgatására tett bizonyítási indítványt.

Az előzőekben kifejtettekre tekintettel a 25 000 000 forintos forgalmi érték 5 %-ában, 1 250 000 forintban mutatkozó kár megtérítésére kötelezte az I. rendű alperest azzal, hogy ez az összeg a felpereseket tulajdoni hányadaik arányában illeti meg.

A II-X. rendű alperessel szembeni keresetet teljes terjedelmében elutasította. Ismételten hangsúlyozta, hogy a szomszédjogi sérelemre alapított, a szükségtelen zavarástól való tartózkodás tilalmának megsértésével okozott károk megtérítése iránti követeléseket az általános kártérítési felelősségre vonatkozó Ptk. 339. § (1) bekezdése szerint kell elbírálni. Ebből következően a Ptk. 100. §-ában foglalt tilalom megsértésével kötelmi (kártérítési) jogviszony keletkezik, melynek kötelezettje a károkozó, azaz az a személy, aki a kárt okozó magatartást ténylegesen megvalósította. 2011. augusztus 1. napján a kár - azzal, hogy az alperesi társasház ekkorra érte el a legmagasabb építmény-magasságot, s szerkezetkész állapotba került - bekövetkezett, márpedig ebben az időpontban a kárt okozó tulajdonos az I. rendű alperes volt.

A kár bekövetkezésének időpontjától kezdődően kötelezte kamat fizetésére az I. rendű alperest a Ptk. 360. § (1) bekezdése alapján, a kamat mértékét pedig az akkor hatályos Ptk. 301. § (1) bekezdése szerint állapította meg.

A pernyertesség-pervesztesség arányát a felperesek és az I. rendű alperes viszonylatában az I. rendű alperesre kedvezőbben 12-88 %-ban határozta meg, s megállapította, hogy a II-X. rendű alperesek 100 %-ban pernyertesnek bizonyultak a felperesekkel szemben. Ennek figyelembevételével rendelkezett a jogi képviselő munkadíjából, a felperesek által előlegezett szakértői díjból álló perköltség, illetve a felperesek illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt kereseti illeték viseléséről, míg a VI. és X. rendű alperes kapcsán megállapította, hogy költségük a perrel nem merült fel, ezért arról döntenie nem kellett.

Az ítélettel szemben a felperesek terjesztettek elő fellebbezést, amelyben bejelentették, hogy keresetüket leszállítják az elsőfokú bíróság által megítélt összegek duplájára, s elsődlegesen ennek megfizetésére az I-V. és VII-IX. rendű alperest kérték egyetemlegesen kötelezni, másodlagosan indítványozták a törvényszék ítéletének hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság újabb eljárásra, újabb határozat hozatalára való kötelezését, harmadlagosan pedig a törvényszék által megítélt kártérítési összegek megfizetésére az I-V. és VII-IX. rendű alpereseket egyetemlegesen kérték kötelezni.

Álláspontjuk szerint a tulajdonukban lévő ingatlan forgalmi értéke a károkozás időpontjában minimálisan 43 000 000 forint volt, melyet a tanúk vallomása is megerősített, valamint a szakértő azon kijelentése, hogy „egy ingatlan annyit ér, amennyit adnak érte”. Az ingatlan valós forgalmi értékére rávetítve a szakértő által százalékos mértékben meghatározott forgalmi értékcsökkenést, majd azt növelve a szakértő által ki nem munkált tényezők forgalmi értékcsökkentő hatásával, véleményük szerint az ingatlanukban az alperesi építkezés legalább 2 500 000 forintos értékcsökkenést okozott.

Azzal érveltek, hogy a szakértői vélemény hiányos, homályos, önmagával és a perben beszerzett egyéb bizonyítékokkal ellentmondásban áll, valamint számos kérdésre egyáltalán nem ad választ, ezért másik szakértő kirendelésére tett indítványuk nem lett volna mellőzhető, ám mivel a törvényszék azt mégsem foganatosította, olyan eljárási szabálysértést követett el, amely indokolja határozatának hatályon kívül helyezését. E körben tett kifogásaikat a későbbiekben részletezendők szerint 9 pontban foglalták össze.

Sérelmezték, hogy az elsőfokú bíróság elutasította további tanúk meghallgatására tett indítványukat, holott ők a tulajdonukban lévő ingatlanra vételi ajánlatot tettek a szakértő által megállapítottnál magasabb értékben, melyet korrekcióval a szakértőnek is figyelembe kellett volna vennie.

Előadták, hogy a II-X. rendű alperesek a perbeli ingatlant tulajdonjog fenntartással vették meg, s a kár bekövetkezte időpontjában még nem voltak az ingatlan tulajdonosai, azonban a társasház létesítésére az ő érdekükben került sor, az ingatlan tulajdonjogának kötelmi igényen alapuló várományosai voltak. Ilyen esetben pedig helye van a tényleges károkozóval egyetemlegesen történő marasztalásuknak, miként azt a BDT 2002. évi 725. számú jogesetében a Fővárosi Ítéltábla, illetve Pfv.III.20.182/2010/7. számú határozatában a Kúria is kifejtette. Megjegyezték, hogy az ítélet kihirdetése előtt a II-V. és a VII-IX. rendű alperes a társasházbeli tulajdonjogát megszerezte, ám e tény a bíróságnak nem jelentették be. Mellékelték a bizonyító erővel nem rendelkező nem hiteles tulajdoni lap másolatokat ezen állításuk igazolására.

Az I-V., VII-IX. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelmükben az első fokú ítélet indokai alapján történő helybenhagyását és a felperesek költségben való marasztalását kérték.

Az ítéltábla erre irányuló fellebbezés hiányában nem érintette a törvényszék határozatának az I. rendű alperest összesen 1 250 000 forint megfizetésére kötelező és a keresetet a VI. és X. rendű alperessel szemben teljesen, a II-V., valamint VII-IX. rendű alperessel szemben összesen 2 500 000 forintot meghaladó mértékben elutasító rendelkezését a Pp. 253. § (3) bekezdésében írtakra tekintettel.

A fellebbezést alaptalannak találta.

Mindenekelőtt megjegyzi, hogy az eljárás során a III. rendű felperes elhunyt, a perben ezt követően már nem volt fél, így őt az ítélet fejrészeiben félként feltüntetni nem kell (Pp. 220. § (1) bekezdés b) pont).

Az elsőfokú bíróság a per elbírálása szempontjából releváns tényállást helyesen állapította meg, abból helytálló ténybeli és jogi következtetéseket levonva megalapozott ítéletet hozott, melyet a jogszabályok és a bírói gyakorlat helytálló felhívásával kimerítően, minden részletre kiterjedően megindokolt, azzal az ítéltábla teljes mértékben egyetért, azt megismételni nem kívánja. Csupán a fellebbezésben írtakra tekintettel tartja szükségesnek az alábbiak hangsúlyozását.

A fellebbezés ingatlan forgalmi értékével kapcsolatos kifogása kapcsán az ítéltábla hangsúlyozza, hogy a bizonyítás során a bíróság feladata az, hogy a bizonyítandó tények fennállása vagy fenn nem állása tekintetében meggyőződést szerezzen. A Pp. a szabad bizonyítási rendszer talaján áll. A Pp. 3. § (5) bekezdése szerint a bíróság a polgári perben sem a bizonyítás meghatározott módjához, sem meghatározott bizonyítási eszközök alkalmazásához nincs kötve. A bíróság tehát bármilyen bizonyítási eszközt igénybe vehet a tényállás felderítése céljából. A Pp. 166. § (1) bekezdése szerint bizonyítási eszközök

különösen a tanúvallomások, a szakértői vélemények, a szemlék, az okiratok és egyéb tárgyi bizonyítékok. A tanú és a szakértő úgynevezett személyi bizonyítási eszköz, de más-más a szerepük. A tanú az általa észlelt múltbeli tényekről tesz vallomást a bíróság előtt. A szakértő ezzel szemben a bíróság hiányzó szakértelmét pótolja, ő az a személy, aki a bíróság számára lehetővé teszi valamilyen észlelt tény megfelelő értékelését.

Az adott esetben a felperesek tulajdonában lévő ingatlan forgalmi értékének megállapítása a szakértő feladata, mert ennek a ténynek meghatározása különleges szakértelmet kíván. Az értékmeghatározásnál a szakértő a tevékenységére irányadó szabályok szerint köteles eljárni, véleményét meg is kell indokolnia oly módon, hogy azzal a bíróságot meggyőzze. A szakértőnek nem feladata a felek meggyőzése, ez bizonyos esetekben lehetetlen is, mert ha ez lenne a célja, az parttalan vitához, a perek indokolatlan elhúzódásához vezethetne.

A szakvélemény akkor tekinthető aggályosnak, hiányosnak, homályosnak, ha a bíróságban alakul ki az a vélemény, hogy a szakértő megállapításainak helyességéhez nyomatékos kétség fér, s ez esetben kell törekedni a kétségek eloszlatására, a Pp.-ben írt eljárási rendben. Ha azonban a bíróság a szakvéleményt meggyőzőnek, alaposnak találja, azt ítélezése alapjául elfogadja, nem követ el eljárási szabálysértést akkor sem, ha a fél a véleménnyel szembeni kifogásait továbbra is fenntartja.

A perbeli esetben a szakértő a forgalmi érték meghatározás általa választott módszer célszerűségét az írásbeli szakvélemény 7., 8. oldalán megindokolta, az értékmeghatározás szempontjait a 24-27. oldalon részletezte. Szóbeli szakvélemény kiegészítése során (22. sorszámú jegyzőkönyv) kitért arra is, hogy milyen szerepe van a forgalmi érték meghatározásnál a hirdetésnek. Egyebek mellett hangsúlyozta, hogy legális forrást lehet elsősorban használni a forgalmi érték megállapításához, ez pedig mindenekelőtt a NAV illetékhivatal által hivatalosan közölt adat.

Az elsőfokú bíróság által meghallgatott két tanú, valamint a felperesek által meghallgatni kért további két személy által tett „vételi ajánlat” egyrészt nem a perben releváns 2011. esztendőben hangzott el, másrészt az következmény nélküli, az alapján szerződés nem jött létre, a vételi ajánlatban megjelölt összeg nem tükröződött vissza az ingatlan megvásárlásáról szóló adásvételi szerződésben, így semmiképpen sem lehet olyan súlyúnak tekinteni, mint egy megkötött, foganatba ment szerződésben meghatározott árat.

A tanú nem rendelkezik azzal a szakértelemmel, amellyel az ingatlan forgalmi értékét meghatározó szakértő igen, ebből következően pedig egy tanúvallomás a szakértői vélemény megingatására nem alkalmas.

Mindezekből következően tehát sem a meghallgatott két tanú nyilatkozata, sem az elsőfokú bíróság által indokoltan mellőzött további két tanú esetleges előadása nem teheti aggályossá a törvényszék által beszerzett ingatlanforgalmi szakértői vélemény megállapítását.

A fellebbezésben 9 pontban részletezett kifogásokkal összefüggésben az ítélet tábla az alábbiakat jegyzi meg:

1. A hirdetésekben megjelent ingatlanárakból számítható telek m² ár és a szakértő által megállapított telek m² ár között mutatkozó eltérésre a szakértő szóbeli kiegészítő véleményében magyarázatot adott (22. sorszámú jegyzőkönyv 2-4. oldal). E szerint, ha a NAV illetékhivatal által hivatalosan közölt összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, akkor valamely ingatlan tekintetében lehet kiegészítésképpen hirdetési adatokat is felhasználni. Önmagában azonban a területadat és az igen tág lehetőséget adó terület megjelölés nem ad olyan releváns információt, ami az ingatlan forgalmi értéket megállapíthatóvá tenné. E megállapításokat az elsőfokú bíróság magáévá tette, az az ítélet 9. oldal utolsó bekezdésében, 10. oldal első bekezdésében megtalálható. Alaptalanul hivatkoznak a felperesek arra, hogy a szakértő hibás módszert választott a forgalmi érték megállapítására, mert egyrészt a választott módszer helytálló voltát a szakértő megindokolta, másrészt a szakértelemmel nem rendelkező, laikus peres fél a szakember által választott módszer helyességét alappal nem kifogásolhatja. Ugyanígy alaptalan az a kifogás is, mely hiányolja az alperesi telek I. rendű alperes és jogelődje közötti szerződésben tükröződő forgalmi értékének figyelembevételét, e szerződésben ugyanis az ingatlan az azon volt felülepítmény lebontása után építési telekként lett értékesítve, szemben a felperesek beépített, felülepítménnyel bírói ingatlanával.

2. A szakértő írásbeli szakvéleménye 35. oldalán jegyezte meg, hogy az a tény, hogy a felperesek ingatlana mellett a **L. u.** másik oldalán hasonló lapostetős társasház létesült, a felperesi ingatlan beépíthetőségének inkább értéknövelő hatása merül fel, ám ilyen értéknövelő tényezővel az elsőfokú bíróság nem számolt, így a kár megállapítása során nem vett figyelembe, ezért a felperesek alaptalanul hivatkoznak arra, hogy nincs alátámasztva szakmai érvekkel az a megállapítás, hogy a társasház építésének forgalmi értéknövelő hatása lenne.

3. Alaptalanul sérelmezi a fellebbezés, hogy nem határozta meg a szakértő, hogy volt-e lehetőség más beépítési mód megválasztására az alperesi ingatlanon. Az írásbeli szakvélemény 43. oldalán a 7.10. pontban a szakértő ezzel kapcsolatos véleményét kifejtette, megindokolta, azt a bíróság az ítélet 8. oldal utolsó bekezdése szerint helytállóan magáévá tette, s a kárösszeg meghatározásánál figyelembe vette.

4. E pontban a felperesek azt sérelmezték, hogy a szakértő nem válaszolt arra a kérdésre, hogy a társasház gépkocsi-felhajtója elhelyezhető lett volna-e máshol, s az a felhajtó okozott-e forgalmi értékcsökkenést. A szakértő szakvéleménye 15. oldalán megjegyezte, hogy „az alperesi ingatlan süllyesztett garázsába le és fel közlekedő személyautók (tekintve azok össztömegét és haladási sebességét) miatt ezen repedések (tudniillik a felperesi felülepítményben lévő repedések) megnyílása nem valószínűsíthető, viszont annál inkább a **H.** út jelentős gépjárműforgalma okozhatja”. A törvényszék pedig ítélete 9. oldal második bekezdésében fejtette ki helytálló álláspontját a gépkocsi-felhajtó elhelyezésével összefüggésben előterjesztett kereseti követelés alaptalanságáról.

5. E pontban a felperesek azt sérelmezték, hogy a benapozottság csökkenését a szakértő kizárólag a felülepítményükkel kapcsolatban vizsgálta, a telek többi részére kiterjedően ezt elmulasztotta. E hivatkozás is alaptalan, mert a szakértő írásbeli szakvéleménye 38. oldalán

a korábbi, a szakvélemény adásakor már nem hatályos Országos Építési Szabályzatra (OÉSZ), illetve az azt felváltó, a 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet (OTÉK) előírásaira utalással hangsúlyozta, hogy csak a nappali huzamos emberi tartózkodásra szolgáló helyiségekben ír elő benapozási szükségletet a jogszabály, melyet vizsgálat tárgyává téve a felperesek épületében a benapozás-vesztés 0 %-os. A szóbeli kiegészítő véleményében (22. számú jegyzőkönyv 8. oldal negyedik bekezdés) kifejtette, hogy szakmai szempontból a telek benapozottságát nem kell figyelembe venni. E szakértői megállapításokat az elsőfokú bíróság helytállóan értékelte, s azzal kapcsolatos álláspontját ítélete 6. oldal utolsó bekezdésében meggyőzően ki is fejtette.

6. A fellebbezők álláspontja szerint a szakértő kiegészítő véleményében sem adott magyarázatot arra, hogy az építési engedélyhez képest lényegesen megemelt építménymagasság okán megnőtt épületek közti oldaltávolságból kifolyólag keletkezett e olyan teleksáv az ő ingatlanukon, mely a szabályoknak megfelelő építkezés esetén beépíthető lett volna, s ezt a beépíthetőséget az alperesi építkezés következtében veszítette el. Hiányolták ennek forgalmi értékcsökkentő hatása megállapítását. Ezzel szemben az ítélet 6. oldal második és harmadik bekezdésében a törvényszék helytálló álláspontját kifejtette, azt az ítélet tábla sem kiegészíteni, sem megismételni nem kívánja.

7. E pontban a felperesek az I. rendű alperes által létesített támfal építése miatti értékcsökkenés kimunkálásának elmaradását hiányolták. A kifogás azonban alaptalan, mert a szakértő írásbeli szakvéleménye 34. oldalán a támfal létesítéssel kapcsolatos meggyőző álláspontját kifejtette, s azt elfogadva az elsőfokú bíróság ítélete 7. oldala utolsó bekezdésében, illetve 8. oldala második, harmadik, negyedik bekezdésében részletesen megindokolta, ahhoz a másodfokú bíróság semmit nem kíván hozzátenni.

8. A fellebbezés e részében a felperesek sérelmezték, hogy a szakértő nem adott választ arra a kérdésre, hogy az alperesi építkezés, illetőleg annak szabálytalansága korlátozza-e az ingatlanukon jelenleg álló felülepítmény átalakíthatóságát és ha igen annak van-e és milyen mértékű forgalmi érték csökkentő hatása. Ezzel szemben a szakértő szóbeli kiegészítő véleményében (22. sorszámú jegyzőkönyv 7. oldal harmadik bekezdés) arra a kérdésre, hogy az alperesi építmény magassága a felperesi ingatlan felújítását befolyásolja-e, azt a választ adta, hogy „ez önmagában nem hátrány”. A törvényszék pedig ítélete 6. oldalán a második bekezdésben, illetve 7. oldalán a második bekezdésben eseti döntésre utalással (BDT 2007. évi 1704. számú jogeset) alátámasztva fejtette ki, hogy a szükségtelen zavarás körében csak a tényleges állapot értékelésére van lehetősége úgy az építkezőnek, mint a bíróságnak, jövőbeni, elképzelt, meg nem valósult állapot értékelésére nem.

9. Alaptalanul hivatkoznak a felperesek arra, hogy az elhangzott tanúvallomások a szakértő forgalmi értékre tett megállapításának helyességét megingatták. Ezzel kapcsolatban az ítélet tábla határozata korábbi részében már kifejtette álláspontját, azt megismételni nem kívánja.

Összességében az állapítható meg a fellebbezés szakvéleménnyel kapcsolatos kifogásai kapcsán, hogy az elsőfokú bíróság az előzőekben részletesen kifejtettek tekintetével nem

tévedett, amikor a szakértői véleményt ítélezése alapjául elfogadta, mert az minden tekintetben megalapozottnak bizonyult. Nem követett el ebből következően eljárási szabálysértést, amikor a felperesek másik szakértő kirendelésére tett indítványának nem adott helyt, ezért az ítélet hatályon kívül helyezésére tett fellebbezési indítvány megalapozatlan.

Nem tévedett az elsőfokú bíróság, amikor a szakértői vélemény alapján megállapított kárösszeg megfizetésére csupán az I. rendű alperest kötelezte, s a keresetet a II-X. rendű alperessel szemben elutasította. Tény, hogy a fellebbezésben felhívott két eseti döntésben az eljáró bíróságok úgy foglaltak állást, hogy a perbelihez hasonló jogvitában a szomszéd ingatlan tulajdonosai (e perben a felperesek) alappal kérhetik az építkezés okán keletkezett káruk megtérítését azoktól a társasházi tulajdonostársaktól (e perben a II-V., VII-IX. rendű alperesek), akiknek érdekében a kárt okozó építkezés történt. A Debreceni Ítéltábla azonban ezzel az állásponttal nem ért egyet.

Ahogy az elsőfokú bíróság is helytállóan hangsúlyozta, a jogvita elbírálásánál a Ptk. 100. §-ának, illetve 339. § (1) bekezdésének rendelkezéseit kell figyelembe venni. A károkozó kártérítési felelősségének megállapításához - egyéb tényállási elemek mellett - szükséges a jogellenes magatartás tanúsításának fennállta. A Debreceni Ítéltábla megítélése szerint a Ptk. 100. §-a szerinti jogellenes magatartást az a tulajdonos fejt ki, aki az itt szabályozott szükségtelen zavarásra, a használati jog mikénti gyakorlására vonatkozó korlátokat túllépi. A szomszédjogi sérelem miatti kártérítési igény a szükségtelen zavarásban megnyilvánuló jogellenes magatartás tényleges tanúsítójával (építtető, üzemeltető) - a károkozóval - szemben érvényesíthető (BDT 2011. évi 2422. számú jogeset, BDT 2012. évi 2817. számú jogeset). A perbeli esetben ez az építtető tulajdonostárs az I. rendű alperes volt, s a törvényszék által helytállóan megállapítottak szerint az általa építtetett társasház okozott a felpereseknek ingatlanuk forgalmi értékének csökkenésében megnyilvánuló kárt, ebből következően a kártérítési igény vele szemben érvényesíthető. A II-V., illetve a VII-IX. rendű alperes semmilyen jogellenes magatartást nem tanúsított, a rendelkezésre álló iratok szerint a felépült társasházban lévő kész lakásokat, s az ahhoz tartozó egyéb tulajdoni hányadokat vásárolták meg. Jogellenesség hiányában pedig kártérítési felelősségük nem állapítható meg, ugyanis a Ptk. 339. § (1) bekezdésében írt tényállási elemek konjunktívak, ami azt jelenti, hogy akár csak egyikük hiánya is a kereset alaptalanságához vezet.

Mindezekre figyelemmel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése, illetve 254. § (3) bekezdése alapján tulajdonképpen helyes indokaira tekintettel helybenhagyta.

Az eredménytelenül fellebbező felpereseket a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az I-V., illetve VII-IX. rendű alperesek részére fellebbezési eljárási költség megfizetésére. E címen ezen alperesek jogi képviselőjének munkadíját számolta el, melynek összegét a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja és (5) bekezdése alapján határozta meg.

A felperesek illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési illetéket az alaptalan fellebbezés következményeként a felperesek kötelesek az állam javára megtéríteni a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése értelmében.

Az ítélet tábla a fellebbezést a Pp. 256/A. § (1) bekezdés f) pontja alapján bírálta el tárgyaláson kívül.

D e b r e c e n, 2014. április 8.

Dr. Csiki Péter s.k. a tanács elnöke, Dr. Veszprémy Zoltán s.k. előadó bíró, Dr. Kocsis Ottília s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

- kiadó -