

A Fővárosi Ítéletábra Dr. Tuller András (1055 Budapest, Balassi Bálint u. 25. fszt. 5.) ügyvéd által képviselt B., kerület B. út ... szám alatti Th (I.rendű felperes címe.) I.r., Dr. II.rendű felperes neve (I.rendű felperes címe.) II.r., III.rendű felperes neve (I.rendű felperes címe.) III.r., IV.r.monetti-Benois Brigitta (I.rendű felperes címe.) IV.r., V.rendű felperes neve (V.rendű felperes címe.) V. r. felpereseknek Dr. P. G. ügyvéd által képviselt I.rendű alperes neve. (I.r. alperes címe) I.r., dr. Izsák Orsolya Ügyvédi Iroda eljáró ügyvéd: Dr. Izsák Orsolya által képviselt II.rendű alperes neve (II. r. alperes címe) II.r., III.rendű alperes neve (III.r. alperes címe) III.r., a dr. Simon Ügyvédi Iroda által képviselt IV.rendű alperes neve (IV.r. alperes címe) IV.r. dr. Izsák Orsolya Ügyvédi Iroda (1126 Budapest, Fodor u. 134. fszt. 2., eljáró ügyvéd: Dr. Izsák Orsolya) által képviselt V.rendű alperes neve (V.r. alperes címe) V.r., VI.rendű alperes neve (VI.r. alperes címe) VI.r., VII.rendű alperes neve (VII.r. alperes címe) VII.r., VIII.rendű alperes neve (VIII.r. alperes címe) VIII.r., VIII.rendű alperes nevének (IX.r. alperes címe.) IX.r., a Lendvai és Társai Ügyvédi Iroda (fél címe 2, eljáró ügyvéd: Dr. Horváth Gergely Géza) által képviselt X.rendű alperes neve (X.r. alperes címe) X.r., XI.r. alperes neve (XI.r. alperes címe) XI.r. alperesek ellen, kártérítés megfizetése iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2013. január 22. napján kelt 4.P.20.688/2010/53. szám alatti ítélete ellen a felperesek által 54. szám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletének a perköltség viselésére vonatkozó rendelkezését részben megváltoztatja, a II-III. rendű alperesek javára együttesen, az V-VI. rendű alperesek javára együttesen, a VIII-IX. rendű alperesek javára együttesen járó perköltség összegét 260.000 (kétszázhatvan ezer) Ft + áfa összegű ügyvédi munkadíjra és 30.776 (harmincezer-hétszázhetvenhat) Ft összegű szakértői díjra leszállítja, kötelezi a felpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a IV. rendű alperesnek 110.000 (száztíz ezer) Ft + áfa ügyvédi munkadíjat és 15.388 (tizenötezer-háromszáznyolcvannyolc) Ft szakértői díjat.

Egyebekben az elsőfokú ítéletet helyben hagyja.

Kötelezi a felpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg az I., a IV., a VII., a X. és a XI. rendű alpereseknek személyenként 20.100 Ft (húszezer-egyszáz) + áfa, a II-III. rendű alpereseknek, az V-VI. rendű alpereseknek és a VIII-IX. rendű alpereseknek együttesen 20.100 - 20.100 - 20.100 (húszezer-egyszáz) Ft

+ áfa másodfokú perköltséget, valamint az államnak külön felhívásra 641.700 (hatszáznegyvenegyezer-hétszáz) Ft le nem rótt fellebbezési illetéket.
Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította, és a felpereseket az I-III., és V-XI.r. alperesek javára egyetemlegesen marasztalta személyenként 300.000 Ft perköltségben, továbbá kötelezte a felpereseket, hogy az államnak külön felhívásra 900.000 Ft illetéket fizessenek meg.

Az elsőfokú bíróság ítélete szerint a felperesi társasház 1990-ben jött létre, 9 albetétből áll, amiből a földszinten három darab egyenként 13 m²-es garázs, egy 19 m²-es orvosi rendelő és egy 63 m²-es lakás, az I. emeleten két darab lakás egy 97 m²-es és egy 75 m²-es, a tetőtérben ugyancsak két darab lakás - 57 m² és 54 m² - van.

A fenti albetétek tulajdonosai a II-V.r. felperesek. A felperesek B. u. szám alatti ingatlanával az ingatlan hátsó részén szomszédos telek a II., kerület, L. u. szám alatti ingatlan, ahol az alperesi társasház áll. Az I.r. alperes 2006-ban vásárolta az ingatlant, abban az időben azon egy, az 1920-as években épült kétlakásos családi ház volt. Az I.r. alperes jogelődjének kérelmére az építésügyi hatóság 2006. április 18-án/.... szám alatt a fenti lakóépületre a bontási engedélyt megadta, majd 2006. július 14-én hozott határozatával négylakásos társasház építésére adott építési engedélyt. Ezen építési engedéllyel szemben a felperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú építésügyi hatóság 2006. október 30-án a/..... szám alatti határozatával az elsőfokú határozatot helybenhagyta. Az I.r. alperes kérelmére 2007. augusztus 30-án az építésügyi hatóság a/..... számú határozatával a korábban megadott építési engedélyt módosította, és hatlakásos társasház felépítésére adott engedélyt. A lakóépület elkészült, a 2008. február 29-én jogerőre emelkedett/.../..... szám alatti határozatával az építésügyi hatóság a hatlakásos társasházra a végleges használatbavételi engedélyt megadta.

2008-ban hozták létre az ingatlanon a társasháztulajdont, az I.r. alperes ezt követően a 13 darab albetétet a II-XI.r. alperesek számára értékesítette.

A felperesek kérelmére kibocsátott fizetési meghagyással a bíróság kötelezte az I.r. alperest a felperesek javára kártérítés jogcímén 17.562.000 Ft, valamint ennek 2007. augusztus 30-tól járó kamatai megfizetésére. Az I.r. alperes ellentmondása folytán az eljárás perré alakult, amelynek során a felperesek perbe vonták 2011. január 26-án kelt keresetkiterjesztésükkel a II.- XI.r. alpereseket.

A felperesek végleges keresetükben az alperesek egyetemleges marasztalását 8.021.778 Ft-ban és annak 2007. augusztus 30-tól járó kamataiban kérték. Kereseti kérelmük indokolásaként hivatkoztak arra, hogy az alperesi felépítmény a Ptk. 100.§ szerint zavarja a felperesi ingatlanból korábban biztosított kilátást, és a benapozottságot is csökkenti. Ennek folytán áll fenn - a Ptk. 339.§ (1) bekezdésére is figyelemmel - az alperesek kártérítési felelőssége. további jogalapként

hivatkoztak a Ptk. 5. §-ára, állították, hogy az alperesi építkezés intimitásvesztést is okozott az ingatlanokban, így ez az építkezés a felperesek zaklatását és törvényes érdekei csorbítását eredményezte.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték.

Az I.r. alperes mindenekelőtt arra hivatkozott, hogy a társasházban tulajdonjoggal nem rendelkezik, a kivitelezést valóban ő végezte, de az építési engedély szerint valósította meg a felépítményt.

A II-IX.r. alperesek is a kereset elutasítását kérték. Érdemi ellenkérelmükben utaltak arra, miszerint a felperesek nem bizonyították, hogy a benapozás csökkent volna az alperesi építkezéssel okozati összefüggésben és a panoráma elvesztésével kapcsolatos állításuk sem nyert bizonyítást. Az alperesi épület árnyéka még február 15-én is csak a füves kertrészt érinti a felperesi ingatlanból, így tehát a felperesi lakóépület benapozása nem csökkent. Ami a panoráma elvesztésével kapcsolatos felperesi hivatkozást illeti, a II.-IX.r. alperesek álláspontja az volt, hogy ennek igazolására a felperesek olyan fotót használtak fel, ami a korábbi épület bontása és a fák kivágása után készült. Utaltak arra is, hogy a korábbi állapothoz képest egy rendezett állapotot alakítottak ki az ingatlanon, mindezeket összességében értékelve tehát a felperesek ingatlanainak forgalmi értéke nem csökkenhetett, így a felperesek kártérítéssel kapcsolatos igénye is alaptalan.

A X-XI.r. alperesek álláspontja az volt, hogy miután ők építési munkát az ingatlanon nem végeztek, velük szemben a kárigény nem is értelmezhető. Utaltak arra is, hogy a meglévő állapotban vásárolták meg ingatlanjaikat, így pedig kártérítési felelősségük sem állhat fenn.

Az alperesek egységesen hivatkoztak arra, hogy a módosított építési engedély a felépítmény magasságát illetően nem jogellenes, az építésügyi hatósági eljárás idején a 9,5 méteres magassági előírás még nem volt irányadó, így tehát az önkormányzati rendeletben foglalt építménymagasságtól történő esetleges eltérés sem ad alapot kártérítési felelősségük megállapítására.

Az elsőfokú bíróság a keresetet alaptalannak találta.

A felperesek igényének elbírálása során vizsgálta a Ptk. 100. §-ának, a 339. § (1) bekezdésének, 355. § (1) bekezdésének, és az 5.§ (1) és (2) bekezdésének a rendelkezéseit, továbbá figyelemmel volt a bizonyítékok értékelése során a Pp. 206. § (1) bekezdésére, és 164. § (1) bekezdésére is.

A Ptk. 100. §-ának alkalmazását illetően megállapította, hogy ez alapján kártérítési felelősség csak az esetben állapítható meg, ha valaki saját telkén úgy építkezik, hogy ez a szomszédos ingatlan forgalmi értékét csökkenti. Ilyen esetben vizsgálni kell, hogy a szükségtelen zavarás megvalósult-e, bizonyos zavaró hatásokkal ugyanis mindenkinek együtt kell élnie.

A Pp. 164. § (1) bekezdése alapján a felpereseket terhelte a szükséges zavarás mértékét meghaladó zavarás bizonyítása. A szükséges mérték meghatározásakor nem hagyhatóak figyelmen kívül az alperesek, mint ingatlantulajdonosok érdekei sem. A felek érdekeinek az összevetése alapján kell azt megítélni, hogy az építkezés megvalósult módjától eltérő építés a zavarás mértékének a

csökkentésére alkalmasabb lett volna-e, mint a megvalósult építkezés. A perben szerzett Domokos Enikő -féle szakvélemény alapján megállapítható volt, hogy a felperesi ingatlan nem rendelkezett ún. elépíthetetlen kilátással. Az tény, hogy az alperesi ingatlan magassága 9,611 méter, azaz 11 cm-rel nagyobb mint a ..., Kerületi Önkormányzat .../.... (I. 18.) rendeletében, a helyi építési szabályzatban, meghatározott építménymagasság, a perbeli esetben azonban az elsőfokú bíróság álláspontja szerint ez azért nem alapozhat meg alperesi kártérítési felelősséget, mert az önkormányzati rendelet 6. §-a alapján az önkormányzati rendelet rendelkezéseit a 2007. március 1-je után kezdődő építésügyi hatósági eljárásokban kell alkalmazni. Az alperesi építkezés vonatkozásában az építésügyi hatósági eljárása már 2006-ban megindult, ezért a rendelet hatálya erre az eljárásra nem terjed ki.

Megállapította a szakvélemény azt is, hogy az alperesi építkezés során a felperesi érdekekre is figyelemmel voltak, amikor az épület a kilátás irányában keskeny felével került elhelyezésre, a szükségesnél nagyobb oldalkertet hagytak az épület ingatlanon belüli elhelyezése során, és a felperesek felé eső homlokzaton kevés nyílászárót helyeztek el. A tetőterasz kialakítása is megfelelő, a felperesi érdekekre is figyelemmel van, a kertben a felső telekhatár mentén álló magas fákat is kivágták, annak biztosítása érdekében, hogy a felperesi egyes albetétek vonatkozásában a kilátás számottevően ne csökkenjen. Megállapította a szakértő azt is, hogy a felperesi ingatlan emeleti lakásaiból a magasság túllépés miatt nem csökken a hegyekre a kilátás, benapozottságuk csak télen és csak kismértékben zavaró. Ugyanakkor a tetőtéri lakásokból érzékelhető a hegyekre való kilátás korlátozottsága, a benapozottság zavarása azonban nem áll fenn. A földszinti lakás és rendelő esetében a szakvélemény arra az álláspontja helyezkedett, hogy a növényzet a kilátást olyan mértékben korlátozza, hogy az alperesi épület hatása nem is vizsgálható. A benapozottság kérdésében a szakértő csupán szemrevételezéssel adott véleményt és megállapította, hogy a zavaró hatás akkor is fennállna, ha az alperesi épület, a reá hatályos építésügyi előírásoknak megfelelné, de ez a zavarás a szükségesnél nem lenne nagyobb.

Mindezen bizonyítékokból az elsőfokú bíróság arra a következtetésre jutott, hogy az alperesi épületre kiadott engedély az építési előírásoknak megfelelt, és az épület az engedély szerint készült el. Az alperesi épület tervezésénél figyelemmel voltak a felperesi ingatlan tulajdonosainak érdekére is, mindezek folytán a szükségtelen zavarás megvalósulása nem állapítható meg, így ezen a jogcímen a keresetet, mint alaptalan elutasította.

A joggal való visszaélés általános tilalmát megfogalmazó Ptk. 5. § (1) és (2) bekezdése alapján sem találta alaposnak a keresetet. A tulajdonosi jogok társadalmi rendeltetését nem sérti, hogy a korábbihoz képest több lakást magában foglaló, tömegében is nagyobb felépítményt építettek meg az alperesi ingatlanon, ezért a kereset e címen is alaptalan.

A perköltségről a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján döntött, figyelemmel a II-III. És V-IX. rendű alperesek által a peres iratokhoz csatolt, az ügyvédi díj mértékére vonatkozó megállapodásra is.

Az ítélet ellen a felperesek terjesztettek elő fellebbezést, amiben az elsőfokú ítélet megváltoztatását, és az alperesek keresetük szerinti marasztalását kérték.

Mindenekelőtt arra hivatkoztak, hogy a Ptk. 100. §-ának az alkalmazásában is kimentő felelősségi rendszer érvényesül. Ez azt jelenti a perbeli esetben, hogy az alpereseknek azt kellett volna bizonyítaniuk, hogy az épület csak ott volt létesíthető, ahol azt elhelyezték, és az építésre kizárólag a megvalósult építmény, a megvalósulás módjának megfelelően volt alkalmazható, más műszaki megoldás pedig az alperesek számára nem várható hátrányos következményekkel járt volna, figyelemmel saját tulajdonosi érdekeikre is. Ezt azonban - a felperesek álláspontja szerint - az alperesek a perben nem bizonyították.

A kár bekövetkezését és összecszerűségét az elsőfokú bíróságnak a szakvélemény alapján meg kellett volna állapítania, különös figyelemmel arra, hogy a perbeli szakvélemény nem vizsgálta a tényleges épületmagasságot és a benapozottság kérdésében szubjektív megállapítást tartalmaz. Az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta azt a tényt, hogy az alperesi felépítmény földszinti padlószintje 1 méterrel magasabb lett a kelleténél, a teljes felépítmény 1,11 méterrel magasabb, mint a 2/2007. (I. 18.) Önkormányzati rendeletben meghatározott építménymagasság. Ez pedig azért nem hagyható figyelmen kívül, mert az építési engedély módosítására 2007. március 1. után került sor, és ekkor a hivatkozott önkormányzati rendelet 6. §-a szerint már a magasságra vonatkozó előírást alkalmazni kellett.

Sérelmezték, hogy az értékcsökkenéssel kapcsolatos kereset körében az elsőfokú bíróság ítélete megállapítást nem is tesz, álláspontjuk szerint az értékcsökkenés megállapítása bírói mérlegelés körébe tartozik. Mértékét nyilvánvalóan a lakókörnyezet sajátosságai és a lakók személyiségétől függően kell megállapítani. Jelen esetben nem hagyható figyelmen kívül, hogy a felperesek döntően 65 év felettiek, sőt van közöttük mozgásában korlátozott személy is. Nem hagyható az sem figyelmen kívül, hogy a szakvélemény szerint ha az alperesi felépítmény engedélyezése és kivitelezése a rá hatályos jogszabályoknak megfelelően történik, a zavarás a szükségesnél nagyobb mértéket nem haladná meg, amiből pedig okszerűen következik, hogy a magasság túllépés miatt a zavarás a szükséges mértéket meghaladja. Mindebből viszont az is következik, hogy legalább a szakértő által megállapított értékcsökkenés összege megilleti a felpereseket.

Sérelmezték, hogy az elsőfokú bíróság személyenként kötelezte az alperesek javára a felpereseket perköltség megfizetésére. Állították, hogy ez a rendelkezés megalapozatlan és az összecszerűsége is eltúlzott.

A IV.r. alperes fellebbezésében az elsőfokú bíróság perköltségben történő rendelkezését sérelmezte, azt, hogy bár az elsőfokú eljárás egy részében ügyvéd képviselte, az elsőfokú bíróság az ezzel kapcsolatosan felmerült költségei megfizetéséről nem rendelkezett. Ennek folytán kérte az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását oly módon, hogy a másodfokú bíróság a felpereseket egyetemlegesen kötelezze a IV.r. alperes javára, összesen 167.000 Ft elsőfokú perköltség megfizetésére.

Az V., és VI.r. alperesek az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérték a perköltségre is kiterjedően, és a felperesek fellebbezési eljárási költségeiben történő

marasztalását.

A II-III., V-IX.r. alperesek fellebbezési ellenkérelmükben kiemelték, hogy ők nem építtetői az épületnek, így velük szemben a kereset ez okból is alaptalan. Mindezekén túl az építkezés megfelelt a jogszabályi előírásoknak, a felperesi fellebbezés a közigazgatási eljárásban is alaptalan volt, a felperesek ennek kapcsán közigazgatási pert is kezdeményeztek, amelyben keresetüket a későbbiekben visszavonták. E körben a Ptk. 340. § (1) bekezdésére utaltak. Álláspontjuk az volt, hogy a jogerős építési engedélytől adott esetben minimálisan eltérő kivitelezés sem alapoz meg kárfelelősséget, ha ez az eltérés nem jár együtt a Ptk. 100. §-a szerinti szükségtelen zavarással. A felperesek egy ideiglenesen kialakult kilátásra és benapozásra jogot nem alapíthatnak, annak elvesztése az alperesi kártérítési felelősséget nem alapozhatja meg. Mindezek mellett a felperesi ingatlan semmiféle korlátozást nem szenvedett, illet a felperesek még a szakvéleménnyel sem bizonyítottak. Közömbös, hogy mikor hatályos helyi építésügyi szabályokat kell alkalmazni, mert ez a per nem közigazgatási per, így ennek nyilvánvalóan ügydöntő jelentősége sem lehet. Mindezek mellett egy ilyen jogsértés sem jelenthet feltétlenül szükségtelen zavarást. Utaltak a 45/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 8. § (1) bekezdésére. Ez alapján az építménymagasságot nem kellett a módosítás kapcsán vizsgálni, mert az az építménymagasságot nem érintette. Lényegesnek tartották azt a tényt, hogy a felperesi ingatlan növényzete mind a benapozást, mind pedig a kilátást korlátozza, ez pedig nyilvánvalóan nem állhat okozati összefüggésben az alperesi építkezéssel. Álláspontjuk egyébkéntis az volt, hogy azok a körülmények, így különösen a felperesek életkora, amelyekre a felperesek az értékcsökkenés mértékének meghatározása körében hivatkoztak, indifferensek. Helytállónak tartották az elsőfokú bíróság perköltségben marasztaló rendelkezését is.

Az I.r. alperes az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Mindenekelőtt kifogásolta az I.r. felperes perben állását, ugyanis álláspontja szerint az egész társasház dologi jogi igényt nem érvényesíthet. Ezt igazolja a 3.Pf.21.303/2006/4. szám alatti végzés is. Az I.r. alperessel a szomszédjogra alapított igény érvényesítése pedig a Legfelsőbb Bíróság Pfv.III.20.182/2010/7. szám alatti végzésében kifejtettekre is figyelemmel kizárt. A Ptk. 339. § (1) bekezdése alapján történő igényérvényesítéshez pedig hiányzik az I.r. alperes oldalán a jogellenesség, ugyanis jogerős építési engedély alapján az engedélynek megfelelően valósította meg az alperesi lakóépület kivitelezését.

Az elsőfokú bíróság a Ptk. 100. §-át helytállónak értelmezte és alkalmazta, így az erre a jogszabályra történő felperesi hivatkozás sem alapozza meg az I.r. alperes kártérítési felelősségét. Tévesnek tartotta a felpereseknek a 2/2007. (I. 18) Önkormányzati rendelet hatályával kapcsolatos értelmezését. .../.... számon folyt az építési engedély módosítás iránti kérelem elbírálása az építésügyi hatóságnál, azt csak a módosítással érintett részben kellett vizsgálnia a hatóságnak. A módosítás iránti kérelem megfelelt az akkor hatályos előírásoknak, azaz, az építménymagasságot a módosítás nem érintette, ennek folytán tehát az I.r. alperes kivitelezése is jogszerű volt. A joggal való visszaélés körében szintén osztotta az

elsőfokú bíróság helyes álláspontját.

A X., és XI.r. alperesek is az elsőfokú ítélet helybenhagyását, annak helyes indokai alapján kérték, azzal, hogy a perköltségüket mérlegeléssel kérik megállapítani. A zavarás szükségtelensége körében kiemelték, hogy a környezet nem hagyományos családi házas beépítésű, hanem városias környezet. Itt akadály a alperesi épület elhelyezésének - annak magasságára és épülettömegére tekintettel - nem volt. Mindezek mellett a felperesi ingatlanhoz nem is tartozott elvehetetlen kilátás, így az alperesi épület elhelyezése nem képezhet szükségtelen zavarást. A tervezés során a felperesi érdekekre figyelemmel jártak el, ezzel a tőlük elvárható magatartást tanúsították, így pedig kimentésük is megvalósult. A helyi építésügyi szabályzat 4. § (6) bekezdése az alperesi építkezésen nem irányadó, így az 1 m-es magasságeltérés sem jogellenes. 11 cm pedig azért vált szükségessé, hogy az épület elhelyezésénél előálló vízelvezetési probléma megoldható legyen. Tehát a zavarás szükségtelensége e körben sem állapítható meg. Mindezek mellett a X., és XI.r. alperesek lakása a legfelső szinten helyezkedik el, annak elbontása nem változtatna a domborzat okozta szintkülönbségen, tehát a felperesek által sérelmezett állapot, nem egy jogellenes állapot fenntartása, és az nem is módosítható. Ennek hiányában az indokolatlan zavarás fel sem merülhet, tehát velük szemben a Ptk. 100. § alapján marasztaló ítélet sem hozható. Ha a felperesi kárigény egy általános deliktuális kárigény, úgy a jogellenesség hiányzik az előzőekben kifejtettek szerint. Mindezek mellett fenntartották az elsőfokú eljárásban is felhozott azon hivatkozásukat, hogy építési munkát nem végeztek, így kártérítési felelősséggel sem tartozhatnak.

A felperesek fellebbezése csupán kis részben, a perköltség körében alapos, a IV.r. alperes fellebbezése részben alapos.

A másodfokú bíróság mindenekelőtt az I.r. felperes igényérvényesítésének feltételeit vizsgálta.

E körben a 2003. évi CXXIII. törvény 3. § (1) bekezdése a társasház számára egy korlátozott jogalanyiságot biztosít, ami az épület fenntartása, és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése körére terjed ki. A Ptk. 100. §-ára alapított igényt az ingatlan mindenkori tulajdonosa érvényesíthet, hiszen a szomszédos ingatlanon történt építkezéssel okozati összefüggésben a perbeli esetben a felperesek által hivatkozott benapozottságcsökkenés, intimitásvesztés, nyilvánvaló, hogy az egyes albetétek vonatkozásában idézhet elő értékcsökkenést. Az tehát az ingatlan közös tulajdonú részeit nem érinti, így pedig a társasház korlátozott jogképessége miatt sem aktív, sem passzív perbeli legitimációval nem rendelkezik, ezért az I.r. felperes kártérítés iránti igényét a másodfokú bíróság ezen oknál fogva látta alaptalannak.

A II-V.r. felperesek kártérítési igénye pedig a következőkre tekintettel alaptalan.

A szomszédjogi tényállásokban a szükségtelen zavarás megvalósulását, mint a kártérítési felelősség alapját képező jogellenes magatartást a felperesnek kell bizonyítania. Tehát a felpereseknek azt kellett volna bizonyítaniuk, hogy a

megvalósult építkezéssel szemben lehetőség lett volna kevésbé, vagy alig zavaró megoldásra, egyben bizonyítási kérelmet kellett volna előterjeszteniük a más módon, helyen, vagy esetleg más mértékben megvalósítható építkezés vizsgálatára is. Tehát a bizonyítási eljárás során azt kell tisztázni, hogy mely építkezési módok közül választhatott az építkező tulajdonos, objektíve fennállt-e a lehetőség egy kevésbé zavaró hatású építkezésnek. A perben 27. sorszám alatt szereplő Domokos Enikő igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő szakvéleménye szerint a rendelkezésre álló építési és kert tervdokumentációból megállapítható, hogy a helyi építési szabályzat 4. § (6) bekezdése szerint lejtős terep esetén - szabályozási terv rendelkezése hiányában - az épület alaprajzának rétegvonallal párhuzamos középvonala az eredeti terepszinten kell legyen. A kertészeti engedélyezési tervből a perben eljáró szakértő megállapította, hogy a terepszint az alperesi ingatlan vonatkozásában 132,25 méter balti fölötti szinten található. A módosított építési engedélyezési tervből megállapította, hogy az épület földszinti padlószintje a 133,25 méter balti fölötti szinten található, így tehát az épület 1 méterrel magasabban áll az előírások betartásával elhelyezett épületnél. Az alperesek e körben arra hivatkoztak, hogy vízelvezetési problémák megoldása miatt szükséges volt az alap szintjének a megemelése. Az előzőekben már hivatkozott Pp. 164. § (1) bekezdése szerinti bizonyítási teherre figyelemmel a felpereseknek tehát azt kellett volna bizonyítaniuk, hogy a megvalósult építkezéssel szemben a vízelvezetés megoldására lehetőség lett volna az alap alacsonyabban történő elhelyezésével, annak az eredeti terepszinten történő megépítésével is. Ezt azonban a felperesek a perben nem bizonyították.

Mindezek mellett a 2007. áprilisi módosított tervek szerint az alperesi lakóépület földszinti padlóvonala 183,25 mBf., így nem értelmezhető a perben eljáró szakértő számítása, az épület 1 m-rel magasabban történő elhelyezésével kapcsolatos megállapítása. Konkrét magasságmérés hiányában tehát a felperesek a szakvéleménnyel nem bizonyították, hogy az építménymagasság az engedélyezett tervben rögzített 9,50 m helyett 111 cm-rel magasabb lett. A szakvélemény megállapítja azt is, hogy a tényleges építménymagasság 11 cm-rel haladja meg az engedélyezhető 9,5 métert. A másodfokú bíróság álláspontja szerint 11 cm eltérés - ha ez meg is állapítható - olyan minimális eltérésnek tekinthető, ami nem alapozza meg a kivitelezés jogellenességét, de nem alapozza meg a szükségtelen zavarást sem.

Megállapítja a perben beszerzett ingatlanforgalmi szakvélemény azt is, hogy az alacsonyabb épület ablakai is alacsonyabban lennének az alperesi ingatlanon 1,11 méterrel, így a felülről való rálátás csökkenne.

A szakértő álláspontja szerint a felperesi ingatlanok intimitásvesztése abban áll, hogy az alulról felfelé irányuló pillantások kevésbé zavaróak, mint a felülről lefele irányuló pillantások. A perbeli esetben azzal, hogy 1,11 méterrel magasabb lett az ingatlan, az alperesi ingatlan egyes albetétjeinek tulajdonosai felülről lefele irányuló pillantással látnak rá a felperesi ingatlanra, annak egyes albetétjeire. Mindezek mellett a felperesi ingatlan benapozottsága is romlott akkor, amikor az alperesi lakóépület a felperesi ingatlan kertjének hátsó részét árnyékolja. A 44. sorszám alatti tárgyalási jegyzőkönyvben a szakértő ezzel kapcsolatban akként nyilatkozott,

hogya a kert árnyékolása pszichésen értékelhető és negatív hatású.

Nem osztotta a másodfokú bíróság a szakértő ezen utóbbi két megállapítását.

Egyrészt több mint 30 méteres távolságból a pillantás irányultsága kétséget kizáróan meg sem állapítható, a magasságbeli eltérés pedig - az előzőekben kifejtettek szerint - nem bizonyított.

Másrészt annak eldöntése, hogy egy ingatlan kertrészének hátsó felére vetülő árnyék okoz-e pszichés problémákat az ingatlan tulajdonosának vagy sem, nem ingatlanforgalmi szakértői kompetenciába tartozó kérdés.

Mindezek mellett az sem vitatott, hogy a felperesi ingatlan felé néző alperesi lakóépület homlokzatán csupán hálószaablakok és a lépcsőház ablakai kerültek elhelyezésre. A hálósza funkciójából adódóan, és a lépcsőház közlekedésre szolgáló funkciójából adódóan is életszerűtlen, hogy ezen nyílászárókon keresztül a felperesek ingatlanuk intimitásához fűződő érdeke szükségtelenül sérülne, hogy az alperesi tulajdonostársak ingatlanhasználata szükségtelenül zavarná a felperesi tulajdonostársaknak a tulajdonjoghoz fűződő törvényes érdekeit. Az a tény pedig, hogy a kilátás a felperesi albetétekből csökkent, egyrészt következik abból, hogy az építésügyi szabályok megtartásával lehetőség van többalakos társasház felépítésére is a környéken, így tehát az adott környezetben az alperesi építkezés nem tér el a kialakult, és a környékre jellemző beépítési módtól, aminek szükségszerű velejárója - mint ez a bontási engedélyezési terv ...-as tervlapjából is megállapítható -, hogy a felperesi építmény függőleges homlokvetületének nagyobb százalékát takarja az alperesi építmény, mint a korábban ott állt kétlakásos lakóépület. Mindezek mellett a perben kirendelt szakértő is megállapította, hogy az építkezés során a felperesi érdekekre is figyelemmel voltak, amikor az épületet a kilátás irányában keskeny részével helyezték el és a szükségesnél nagyobb oldalkertet hagytak, továbbá a felperesek felé eső homlokzaton kevés nyílászárót helyeztek el. Mindezek mellett a tetőterasz kialakítása is megfelelő, illetve a felperesek érdekét szolgálta az a tény is, hogy a módosított tervben az épület oldalán elhelyezett erkélyeket már elhagyták. Ez önmagában is a felperesi ingatlanra való rálátás lehetőségét csökkenti. Mindezekre figyelemmel a másodfokú bíróság megítélése szerint közömbös az a kérdés, hogy a II. Kerületi Önkormányzat 2/2007. (I. 18.) számú rendeletében meghatározott építménymagasság a perbeli ingatlanra már irányadó volt-e, ugyanis amennyiben irányadó is volt, és valóban a megvalósult építkezés az ott meghatározott építménymagasságot meghaladó épületet eredményezett, a szükségtelen zavarás az előzőekben felsoroltak miatt ez esetben sem állapítható meg.

Ami az I. rendű alperessel szembeni felperesi kártérítési igényt illeti, e körben a másodfokú bíróság kiemeli, hogy helytálló az I. rendű alperes arra történő hivatkozása, hogy tulajdonjoggal a perbeli ingatlanban már nem rendelkezik, így tehát vele szemben kártérítési igény alappal a Ptk. 100. §-a alapján nem érvényesíthető. Az építkezéssel megvalósult szükségtelen zavarásért ugyanis az ingatlan mindenkorai tulajdonosai felelnek.

Miután a felperesek keresetük jogalapja körében hivatkoztak a Ptk. 339. § (1) bekezdésére, e körben azt kellett vizsgálni, hogy az I. rendű alperes a kivitelezés során jogellenesen és felróhatóan járt-e el, avagy sem. A perben rendelkezésre álló

iratok, így különösen a Kerületi Önkormányzat Építésügyi irodájának a 2008. február 29-én jogerőre emelkedett a használatbavételi engedély végleges megadásáról döntő .../.../..... szám alatti határozata indokolás részében kifejezetten rögzíti, hogy az elvégzett építési munka az építési engedélynek megfelel. Ebből következően tehát az I. rendű alperes az engedélyezett építkezést valósította meg, attól nem tért el, így a terhére jogellenesség sem állapítható meg.

Alapos volt részben a felperesek fellebbezése az elsőfokú bíróság ítéletének perköltségben marasztaló rendelkezése ellen. A II-IX. rendű alperesek vonatkozásában az alperesek 51/A. alatt csatolt és jogi képviselőjükkel kötött megbízási szerződésekből megállapíthatóan a jogi képviselő albetéteként vállalta el a peres felek képviseletét oly módon, hogy minden albetét vonatkozásában a kikötött ügyvédi munkadíj 100.000 forint + áfa, valamint tárgyalásonként 10.000 forint + áfa, sikerdíjként 100.000 forint + áfa. Az alperesi képviselő fellebbezési tárgyaláson tett nyilatkozata szerint valamennyi alperes vonatkozásában ugyanolyan tartalmú megállapodást kötött. Ebből viszont az következik, hogy a II.-III. rendű és az V-IX. alperesek a jogi képviselővel kötött megbízási szerződés szerint - figyelemmel a megtartott tárgyalásokra és arra, hogy az alperesi képviselő a 2011. november 15-i tárgyaláson nem jelent meg, illetve, a 2012. szeptember 24-i határnapon érdemi tárgyalást a bíróság nem is tartott - a 100.000 forinton felül 60.000 forint ügyvédi munkadíjra és a pernyertességre figyelemmel 100.000 forint sikerdíjra tarthatnak igényt, ami összességében 260.000 forint + áfa albetétenként. Erre figyelemmel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság perköltségben hozott döntését akként változtatta meg, hogy a II. és III. rendű, az V. és VI. rendű, valamint a VIII. és IX. rendű alperesek együttesen jogosultak perköltségként 260.000 forint + áfa ügyvédi munkadíjra, valamint az általuk előlegezett, az elsőfokú bíróság 27. sorszám alatti végzésével megállapított 423.100 forint szakértői díjból 123.100 forintba. Ezt az összeget a IV. rendű alperes fellebbezéséből megállapíthatóan az alperesi tulajdonostársak egymás között egyenlő arányban osztották fel (II-IX. rendű alperesek), így albetétenként 15.400 forint számolható el a javukra. Ennek figyelembevételével állapította meg a másodfokú bíróság az egyes alpereseket megillető elsőfokú perköltség összegét azzal, hogy az elsőfokú bíróság által egyebekben megítélt személyenkénti 300.000 forint a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdése szerint a jogszabály alapján megállapítható ügyvédi munkadíjat sem éri el, így az nyilvánvalóan eltúlzottnak nem tekinthető, ezért ezen alperesek vonatkozásában az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A IV. rendű alperes fellebbezése részben alapos.

E körben a másodfokú bíróság figyelemmel volt arra, hogy a IV. rendű alperes ügyvédi képviselete 2011. december 13-án megszűnt, ezen időszakban tehát a képviselet fennállása alatt a jogi képviselő 2011. május 17-i tárgyaláson vett részt, erre tehát a IV. rendű alperest 10.000 forint + áfa ügyvédi munkadíj illeti meg, illetve a megbízási megállapodás szerint további 100.000 forint + áfa, összesen 110.000 forint + áfa ügyvédi munkadíjra tarthat igényt, továbbá a II-IX. rendű alperesek által ténylegesen megelőlegezett 123.100 forintból 15.400 forint előlegezett szakértői díjra a Pp.78. § (1) bekezdése alapján. Ezért e részben a másodfokú bíróság az

elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta, és a felpereseket kötelezte a IV. rendű alperes javára a fent megjelölt összegben az elsőfokú eljárásban felmerült költségek megfizetésére.

Egyebekben a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét az előzőekben írt indokok alapján helybenhagyta [Pp. 253.§ (2) bekezdés].

A fellebbezési eljárásban felmerült költségek viseléséről a másodfokú bíróság a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján rendelkezett azzal, hogy az alperesek fellebbezési eljárási költségét a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdésében foglaltakra figyelemmel állapította meg, míg a felperesek által le nem rótt illeték viseléséről az 1990. évi XCIII. törvény 74. § (3) bekezdésének az utaló szabálya folytán alkalmazandó 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján döntött.

Budapest, 2014. április 11.

. Pestovics Ilona s.k.
a tanács elnöke

Takácsné dr. Kükáló Judit s.k.
előadó bíró

. Sándor Ottó s.k.
bíró

A kiadmány hitelélül:

tisztviselő