

A Pécsi Ítéltábla a dr. Frank Erzsébet ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt **I.rendű felperes neve** (I. rendű felperes címe) I. rendű, **II.rendű felperes neve** (II. rendű felperes címe) II. rendű, **III.rendű felperes neve** (III. rendű felperes címe) III. rendű és **IV.rendű felperes neve** (IV. rendű felperes címe) IV. rendű felpereseknek - a Dr. Kelemen Ügyvédi Iroda (ügyintéző dr. Kelemen Péter Máté ügyvéd, ügyvéd címe) által képviselt **I.rendű alperes neve** (I. rendű alperes címe) I. rendű és **II.rendű alperes neve** (II. rendű alperes címe) II. rendű alperesek ellen kártérítés megfizetése iránt a Zalaegerszegi Törvényszéken indított perében a 2013. november 20. napján kelt 6.P.21.230/2010/94. számú ítélet ellen a II-IV. rendű felperesek részéről 95. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

Ítéletet:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét - fellebbezett részében - megváltoztatja, és kötelezi az alpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a II-IV. rendű felpereseknek, mint együttes jogosultaknak 2.500.000 (kettőmillió-ötszázezer) forintot, és ennek az összegnek 2007. április 21. napjától a kifizetés napjáig terjedő időre járó, a késedelemmel érintett naptári félét megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatát.

A felpereseket egyetemlegesen terhelő elsőfokú perköltség összegét 382.000 (háromszáznyolcvankettőezer) forintra, míg a felperesek által fizetendő elsőfokú eljárási illeték összegét 468.000 (négy százhatvannyolcezer) forintra leszállítja.

Kötelezi az alpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg az államnak - az állami adóhatóság külön felhívására - 150.000 (százötvenezer) forint le nem rótt elsőfokú eljárási illetéket.

Kötelezi az alpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a II-IV. rendű felpereseknek, mint együttes jogosultaknak 62.500 (hatvankettőezer-öt száz) forint másodfokú eljárásban felmerült költséget, valamint az államnak - az állami adóhatóság külön felhívására - 200.000 (kettőszázezer) forint le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

A II-IV. rendű felperesek 1/3-1/3-1/3 arányú közös tulajdonát képezi - az I. rendű felperes holtig tartó haszonélvezeti jogával terhelt - a cs.-i 491. helyrajzi számú gazdasági épület és udvar megnevezésű 2931 négyzetméter nagyságú belterületi ingatlan, amelyen egy régebbi építésű pincét is magában foglaló háromszintes, ténylegesen lakóházként funkcionáló épület található. Az ingatlan a település észak-északkeleti részén, a domboldal felső harmadában helyezkedik el, ahonnan szép kilátás nyílik a K.-öbölre. Az alperesek tulajdonát képezi a felperesi ingatlantól délre fekvő cs.-i 490. helyrajzi számú 1202 négyzetméter nagyságú belterületi ingatlan, amelyen a 2006. augusztus 5. napján jogerőre emelkedett építési engedély alapján 2006. augusztus 7. napján megkezdtek, majd 2007. áprilisában befejezték egy lakóház építését. Az egy tömbben, kétszintes kialakítással készült ingatlan 20,77 méter hosszú, szélessége 11,51 méter. A lakóház eltakarja a felperesi épületből feltároló panoráma 1/3-át, és a Balatonból látható sáv mintegy felét. Az alperesek építkezése folytán a felperesek ingatlanának forgalmi értéke 2007. évben 2.500.000 forinttal csökkent.

A felperesek módosított keresetükben 10.300.000 forint kártérítés, és ennek 2007. január 16. napjától járó kamata megfizetésére kérték az alpereseket kötelezni arra hivatkozással, hogy a perbeli ingatlan forgalmi értékét a szomszédos építkezés ilyen mértékben csökkentette.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték, állítva, hogy az építkezéssel okozott hátrány a szükséges mértéket nem haladja meg, a kivitelezés az építési engedély előírásainak mindenben megfelelt, továbbá az építkezés - érdekeik jelentős sérelme nélkül - más módon nem volt megvalósítható.

Az elsőfokú bíróság a felperesek keresetét elutasította, és a felpereseket marasztalta az elsőfokú eljárás költségeiben. Határozatának indokolása szerint az építkezéssel okozott kilátáselvonás tényét az alperesek maguk sem vitatták, annak mértékét pedig a perben kirendelt szakértők közel egyezően, 32-35%-ban határozták meg. Az alperesi építkezés következtében a felperesi ingatlanban bekövetkezett forgalmi értékcsökkenés összegét dr. L. Gy. szakvéleménye alapján 2.500.000 forintban állapította meg, és ugyancsak e szakvélemény alapján rögzítette, hogy az alperesek számára elvileg lehetséges lett volna az épület olyan kialakítása, illetve helyének olyan módon történő megválasztása is, amely a felperesek számára kisebb mértékű kilátáselvonást eredményezett volna. Az ellentétes érdekek egybevetése alapján azonban úgy foglalt állást, hogy a szakértő által felvázolt egyéb építési módok egyrészt értékelhető előnnyel nem jártak volna a felperesek számára, másrészt pedig az alperesek számára eredményeztek volna olyan hátrányt, amelyek elviselése tőlük már nem volt elvárható. Figyelemmel volt arra is, hogy az alperesek a tervezés során is önkorlátozással éltek, amikor a megengedett 20% helyett csupán a terület 12,5%-ának beépítése mellett döntöttek. Összességében az elsőfokú bíróság azt állapította meg, hogy az alperesek mindent

megtettek annak érdekében, hogy építkezésükkel a szomszédait csak a szükséges mértékben zavarják, ezért felróhatóság hiányában kártérítési felelősség nem terheli őket. Utalt arra is, hogy az I. rendű felperest, mint haszonélvezőt keresetőségi jog nem illette meg, ugyanis a kár megtérítését a tulajdonos jogosult követelni, a haszonélvezetre vonatkozó szabályok a haszonélvezőt erre nem jogosítják fel.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a II-IV. rendű felperesek fellebbeztek, amelyben annak részbeni megváltoztatásával az alpereseknek 2.500.000 forint kártérítésben, és ennek 2007. április 21. napjától járó késedelmi kamatában való marasztalását kérték. A fellebbezésben foglaltak szerint az elsőfokú bíróság a szükséges mértéket meghaladó zavarás tényének eldöntését a szakértők feladatává tette, ahelyett, hogy ebben a kérdésben a peres felek eltérő érdekeit mérlegelve maga döntött volna. Nem értékelte kellő súllyal azt sem, hogy a Balaton-felvidék településeinek a tóra nyíló panoráma különleges értéket képvisel, amelytől az alperesek építkezése őket megfosztotta. Álláspontjuk szerint az alperesi épület eltolható lett volna keleti irányba másfél méterrel, amely az alperesek számára többletköltséggel nem járt volna, viszont a felperesi ingatlanról nyugati irányban látható vízfelületet 18%-kal növelte volna. Ez nyilvánvalóan együtt járt volna a másik oldali kitakarás növekedésével, de még mindig kedvezőbb lett volna számukra a jelenlegi helyzetnél, amikor is a felperesi lakóház lényegében középen vágja ketté a balatoni panorámát. Az épülethossz és az épület tömegének csökkentése ugyancsak nem járt volna többletköltséggel, és alperesek ingatlanának forgalmi értékét csak minimális mértékben, 2%-ban csökkentette volna. Az elsőfokú bíróság azonban az alperesek jogait tette dominánssá, és az építkezésükkel teremtett helyzetet fogadta el kiindulási alapnak, figyelmen kívül hagyva, hogy kifejezetten az alperesek döntése volt, miszerint lakóházukat ezekkel a méretekkel és a megvalósult építészeti megoldással terveztetik és építetik meg, még akkor is, ha erre csak a másoknak történő károkozás révén volt lehetőségük.

Az alperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérték.

A fellebbezés alapos.

Az elsőfokú bíróság az ítéleti tényállást helyesen állapította meg, az abból levont jogi következtetésekkel és érdemi döntésével azonban a másodfokú bíróság nem értett egyet.

A szomszédjog általános szabályát megfogalmazó Ptk.100.§-a szerint a tulajdonos a dolog használata során köteles tartózkodni minden olyan magatartástól, amellyel másokat, különösen szomszédait szükségtelenül zavarja, vagy amellyel jogaik gyakorlását veszélyeztetné. A Ptk. idézett rendelkezése azon alapul, hogy az együttélés, különösen az ingatlanon végzett építkezés legtöbbször együtt jár a szomszédos ingatlanok használatának bizonyos mértékű zavarásával. A kártérítési felelősség alapját jelentő jogellenes magatartás ezért nem általában a zavarás,

hanem a szükségtelen zavarás megvalósulása, amelynek bizonyítása a Pp.164.§-ának (1) bekezdése alapján a felpereseket terhelte. A Ptk.100.§-ának alkalmazásakor azt kell vizsgálni, hogy a zavarás milyen módon és milyen formában valósul meg, meghaladja-e azt a mértéket, amelyet az adott környezetben, annak jellemző sajátosságai között a szomszédos ingatlan tulajdonosának el kell viselnie. Ugyancsak a felpereseket terhelte a perben annak bizonyítása, hogy a szükségtelen zavarással okozati összefüggésben csökkent-e, és milyen mértékben a tulajdonukat képező ingatlan forgalmi értéke.

A perbeli esetben a zavarás mértékének elbírálása körében a felpereseknek az ingatlanuk zavartalan, a már meglévő környezeti adottságok védelmét is biztosító használatához fűződő érdekét, és az alpereseknek az ingatlanuk beépítéséhez fűződő érdekét kellett egybevetni. A perbeli ingatlanok Cs. település északi-északkeleti részén, a domboldal felső harmadában helyezkednek el, ahonnan a területi adottságok és a relatív magasság miatt szép panoráma tárul a K.-öbölre. A felperesek tulajdonát képező épület kialakításánál jelentős szempont volt a Balaton közelsége, az épület központi fekvésű helyiségeiből az alperesek szerint is különleges értéket képviselő kilátás. Ezen a területen az alperesek által megvalósított építkezés, amely a felperesi épületből látható panoráma 1/3-át, a Balatonból látható sáv mintegy felét eltakarja, különösen úgy, hogy az alperesi lakóház lényegében középen szeli ketté a felperesi ingatlanból feltáruuló balatoni panorámát, az alpereseknek az ingatlan beépítéséhez fűződő jogos érdeke mellett is a felperesi ingatlan használatának olyan jellegű és mértékű korlátozását jelenti, amely a szükségtelen zavarást megvalósítja. Az igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő szakvéleményével a felperesek bizonyították az ingatlan forgalmi értékének csökkenésében megnyilvánuló károkat is, így a perben az őket terhelő bizonyítási kötelezettségnek sikerrel eleget tettek.

Ezzel szemben az alpereseknek a mentesüléshez azt kellett bizonyítaniuk, hogy az építkezés csak ezen a módon, tehát a felperesi ingatlan kilátásának ilyen mértékű elvonásával volt megvalósítható. Bizonyíthatták, hogy a terepviszonyok, az általuk részletesen feltárt műszaki okok, és egyéb tényezők folytán minden más szóba jöhető helyen történő építés ugyanilyen zavarással járt volna, objektíve nem volt más olyan helyszín, más olyan építési mód, alkalmazott műszaki megoldás, amelynek választása esetén egyáltalán nem, vagy csak lényegesen kisebb mértékű kár következett volna be, vagy az objektíve választható más megvalósulási helyszín, illetve műszaki megoldás számukra kirívóan aránytalan, el nem várható költséggel, illetve egyéb hátrányos következményekkel járt volna a saját tulajdonosi érdekeikhez képest (BDT.2013.2887).

Helyesen hivatkoztak az alperesek arra, hogy a felpereseknek számolniuk kellett a szomszédos ingatlan beépítésével. Ugyanakkor az alpereseknek is tisztában kellett lenniük azzal, hogy különleges kilátást nyújtó területről van szó, melynek beépítése során a kilátásvédelem speciális megítélésű szempontjaira is figyelemmel kell lenni. Ebből következően már a tervezéskor, a beépítési mód és a műszaki megoldások kiválasztásakor arra kellett volna törekedni, hogy amellet, hogy maguk is élvezni

kívánják a terület nyújtotta különleges kilátást, attól a szomszédos ingatlanokat se fosszák meg a szükségeset meghaladó mértékben. Helyesen utaltak ehhez képest a felperesek fellebbezésükben arra, hogy nem a már megvalósult, a terület adottságait nem vitásan maximálisan kihasználó, az alperesek igényeit minden szempontból kielégítő épület képezte a kiindulási és viszonyítási alapot, hanem azt kellett vizsgálni, hogy megfelelően összehangolt tervezés esetén más, a felperesek érdekeit is szem előtt tartó megoldás reális költséggel megvalósítható lett volna-e. A kártérítési felelősség alól pusztán annak bizonyításával az alperesek nem mentesülhettek, hogy az építkezés során a legoptimálisabb költséggel járó, tehát számukra leggazdaságosabb kivitelezési módot választották, mint ahogy az sem bírt ügydöntő jelentőséggel, hogy az érintett terület maximális beépíthetőségéhez képest a tényleges beépítés milyen mértékű volt (BH.2011.279.)

Dr. L. Gy. igazságügyi szakértő szakvéleményben több olyan megoldási javaslatot is kidolgozott, amelynek megvalósítása esetén a felperesi ingatlan egyáltalán nem, vagy csak kisebb mértékben károsodott volna. Ezzel kapcsolatosan hangsúlyozza a másodfokú bíróság, hogy az értékcsökkenésben jelentkező kár nem szűkíthető le csupán az ingatlan forgalmi értékének csökkenésére (BDT.2013.2887.). Amennyiben a felperesek nem kívánják ingatlanukat értékesíteni, abban az esetben is hátrányt jelent számukra, hogy a korábbi kilátás helyett az alperesi ingatlan hátsó traktusa tárul eléjük, a balatoni panorámából pedig mindössze az alperesi ingatlan két oldalán maradt egy-egy vékony sáv. Az alperesi építkezés folytán tehát nem csak a felperesi ingatlan forgalmi értéke lett kisebb, hanem annak használati értéke is jelentősen csökkent. Ehhez képest már önmagában az alperesi épület keleti irányba történő eltolása is pozitív változást eredményezhetett volna (az épület nem szeli ketté a panorámát, hanem egy oldalon nagyobb kilátást biztosít), de jelentős mozgástér volt az épület tömegformálása terén is. Csökkenthető lett volna az építmény magassága és az utcai homlokzat szélessége, továbbá lehetséges alternatíva lett volna az építmény elfordítása. A szakértő szerint igazán érdemi változást eredményező új tervezési koncepciók, így az épülethossz és ezzel az épület tömegének csökkentése, L alakú épület készítése, észak-déli hossz tengelyű lakóház kivitelezése, illetve a teraszos kialakítás is választható megoldás lett volna, amely kivitelezési módok, különösen ezek kombinációja még a megvalósított állapothoz képest sem jelentett volna az alperesek számára aránytalan költséget, és a tervezés fázisában az egyes helyiségek elhelyezésének megválasztásával, megfelelő tömegformálással az alperesek tulajdonosi érdekeinek jelentős sérelme nélkül történhetett volna meg a perbeli ingatlan felperesi érdekeket is szem előtt tartó beépítése.

Mindezekre figyelemmel a másodfokú bíróság úgy foglalt állást, hogy az alperesek a tervezés és kivitelezés során a szomszéd tulajdonosi jogainak gyakorlására nem voltak tekintettel, a kártérítési felelősség alól magukat kimenteni nem tudták, ezért az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp.253.§-ának (2) bekezdése alapján megváltoztatta, és a Ptk.339.§-ának (1) bekezdése, valamint 355.§-ának (1) és (4) bekezdése alapján kötelezte az alpereseket a felperesi ingatlan forgalmi értékének

csökkenéséből eredő kár, valamint annak - a fellebbezésben megjelölt időponttól járó - a Ptk.301.§-ának (1) bekezdése szerinti késedelmi kamata megfizetésére.

A felperesek a fellebbezés sikere ellenére is az általuk érvényesített kereseti követelés összegére figyelemmel az elsőfokú eljárásban nagyobb részben (76%-ban) pervesztések lettek, ezért a Pp.81.§-ának (1) bekezdése alapján kötelesek az alpereseknek ügyvédi munkadíjból álló perköltséget fizetni. Ennek összegét a másodfokú bíróság a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet (R.) 3.§-a (2) bekezdésének a) pontja és 4/A.§-ának (1) bekezdése alapján 336.550 forintban állapította meg. Az elsőfokú eljárásban 199.120 forint szakértői költség merült fel, amelyből az alperesek előlegeztek 93.120 forintot, pernyertességük arányában igényt tarthatnak 45.332 forintra, így a felperesek által fizetendő elsőfokú perköltség összegét a másodfokú bíróság 382.000 forintra mérsékelte. A pervesztesség és pernyertesség arányát szem előtt tartva kellett módosítani a feleket terhelő, a felperesek személyes illeték-feljegyzési jogára figyelemmel le nem rótt eljárási illeték összegét.

A II-IV. rendű felperesek fellebbezése eredményes volt, ezért a Pp.78.§-ának (1) bekezdése alapján az alperesek kötelesek részükre az R.3.§-a (2) bekezdésének a) pontja, valamint (5) bekezdése alapján ügyvédi munkadíjat fizetni, továbbá az alpereseket terheli a le nem rótt fellebbezési eljárási illeték az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 74.§-ának (3) bekezdése folytán alkalmazandó, a költségmentességről szóló 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13.§-ának (2) bekezdése alapján.

Pécs, 2014. május 29.

Dr. Szentpéteriné dr. Bán Erzsébet s.k. a tanács elnöke, Dr. Kutasi Tünde s.k. előadó bíró, Dr. Hrubai Adrienn s.k. bíró

A kiadmány hitelül: