

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Domaniczky Miklós ügyvéd (....) által képviselt I.rendű felperes neve (....) I. rendű, I.rendű felperes neve (...) II. rendű, dr. III.rendű felperes neve (...) III. rendű és dr. IV.rendű felperes neve (....) IV. rendű felpereseknek, a Németh Szilárd Ügyvédi Iroda (fél címe, ügyintéző: dr. Németh Szilárd ügyvéd) által képviselt F.-I.Kft. (....) alperes ellen kártérítés iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2013. május 28. napján kelt, 2.P.25.908/2010/36. számú ítélete ellen az alperes 39. sorszám alatti fellebbezése folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

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

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. és II. rendű felpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 50.000 (Ötvenezer) forint + áfa, a III. és IV. rendű felpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak ugyancsak 50.000 (Ötvenezer) forint + áfa összegű ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltséget.

Köteles az alperes az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt 739.200 (Hétszázharminckilencezer-kétszáz) forint fellebbezési illetéket az államnak külön felhívásra megfizetni.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. és II. rendű felperesnek, mint egyetemleges jogosultaknak 4.620.000 forintot, valamint ezen összeg után 2008. február 28-ától a megfizetésig járó, a késedelemmel érintett naptári félét megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatát, és 669.065 forint perköltséget. Kötelezte az alperest továbbá, hogy 15 napon belül fizessen meg a III. és IV. rendű felpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 4.620.000 forintot és ennek 2008. február 28. napjától számított, a késedelemmel érintett naptári félét megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatát, valamint 669.065 forint perköltséget.

Az elsőfokú bíróság ezt meghaladóan a felperesek keresetét elutasította.

Kötelezte az I. és II. rendű felperest, hogy egyetemlegesen fizessenek meg a Magyar Állam javára az adóhatóság külön felhívására 82.800 forint eljárási illetéket.

Az ítélet tényállása szerint az I. és a II. rendű felperes, illetve a III. és IV. rendű felperes egymás között 1/2-1/2 arányban tulajdonosai a B.,/6/A/1, illetve/6/A/4 helyrajzi szám alatt felvett társasházi lakásingatlanoknak. A társasház közvetlen telekszomszédja a/8 helyrajzi szám alatti ingatlan, amely 2006. március 23-a óta az alperes tulajdonában áll. Korábbi tulajdonosa az O. F. V. Kft., majd azt követően az O. I. I.Kft. volt. Az ingatlanon az alperes jogelődjei, majd az alperes

megbízásából a K. T. Kft. végzett tervezési és kivitelezési munkákat. Az O. F. V. Kft. eredetileg négylakásos társasházra vonatkozóan rendelkezett építési engedéllyel, 2006 augusztusában azonban az engedély módosítását kérte. S. Önkormányzatának Polgármesteri Hivatala Városfejlesztési Főosztálya a 2006. augusztus 22-én kelt és szeptember 15-én jogerőre emelkedett határozatával az ingatlanra a módosított terv szerinti rekreációs központ és irodaház építésére építési engedélyt adott. Az építési engedélyezési eljárásban az ügyintézt a K. T. Kft. ügyvezetője, K. G. végezte. Az alperes és a K.T. Kft. 2006. március 31-én tervezési, építési és megbízási szerződést kötött. A megbízás olyan épület létrehozására vonatkozott, amely iskola céljára is funkcionálhat.

A rekreációs központ és irodaház megépítésére vonatkozó építési munkákra az építésügyi hatóság a használatbavételi engedélyt 2007. november 26-án kiadta, amelyet a fellebbezési eljárásban a Közép-Magyarországi Regionális Államigazgatási Hivatal Építésügyi Főosztálya 2008. február 28-án helybenhagyott. Ennek következtében a B. 1. számú körzeti Földhivatal az ingatlan művelési ágára vonatkozó korábbi bejegyzést, miszerint az középiskola, szabadidő központ, iroda és udvar megszüntette és az új bejegyzést, mely szerint az udvar, iroda, rekreációs központ, átvezette.

Az alperes 2006. szeptember 13-án meghatalmazást adott a K. T. Kft. ügyvezetője, K. G. részére, hogy megállapodást kössön a felperesekkel a módosított építési engedély elleni fellebbezési jogról való lemondás érdekében. A meghatalmazást olyan módon is megalkották, hogy abba belefoglalták a megállapodás tervezett szövegét. A megállapodásban az alperes, mint építtető arra vállalt kötelezettséget, hogy a módosított építési engedéllyel érintett ingatlannal határos ingatlan jobb oldalán olyan munkákat végez, amely az intimitásvesztés kompenzálására szolgál. E munkák elvégzésére megíúsulási kötbért kötöttek ki arra az esetre, ha a munkák az építtető felróható magatartásából íúsulnának meg. Abban is megállapodtak a felek, hogy közösen kiválasztanak az igazságügyi szakértői névjegyzékből egy-egy ingatlanforgalmi szakértőt, akik forgalmi értébecslést készítve meghatározzák, hogy a tulajdonosok ingatlanainak értéke változik-e az építtető által épített irodaépület és rekreációs központ miatt. A felperesek kötelezettséget vállaltak arra, hogy a módosított építési engedélyt tartalmazó határozat elleni fellebbezésről lemondanak és a lemondást külön nyilatkozatban megadják.

A felperesek ezt követően azt tapasztalták, hogy a szomszédos ingatlanon ténylegesen egy iskola került felépítésre és azt akként is használják. 2009 őszén a Budapest XX., XXI. és XXIII. kerületi Bírósághoz fordultak előzetes bizonyítási eljárás lefolytatása íránt. Az alperes a felperesek kártérítési igényének megtérítése elöl elzárkózott, ezért a felperesek keresetet terjesztettek elő, ingatlanonként 4.620.000 forint értécsökkenés formáját öltő kárak megtérítése íránt. Keresetükhöz mellékelték az előzetes bizonyítási eljárásban H. J. igazságügyi építészeti és ingatlanforgalmi szakértő által készített szakvéleményt, az értécsökkenés okaként az intimitásvesztést és a zajszint emelkedést állították. Másodlagosan kötbér megfizetésére kérték az alperes kötelezését felperesenként 3.000.000, azaz összesen 12.000.000 forint összegben.

Az alperes érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Arra hivatkozott, hogy a 2006. szeptember 14-én kelt megállapodás érvénytelen, mert meghatalmazottja képvisleti jogosultsága a megállapodás szerinti tartalommal történő szerződéskötésre nem terjed ki. K. G. a szerződés 4., 5. és 6. pontjában rögzített kötelezettségvállalás során rosszhiszemű álképviselőként járt el, az általa aláírt szerződést az alperes nem hagyta jóvá, így szerződésszegéssel okozott kár megtérítésére - szerződés hiányában - nem kötelezhető. A megállapodás továbbá jogszabályba ütközik, mert abban a felperesek jogszabály által megkövetelt jognyilatkozat megadását illetéktelen előnyök megszerzéséhez kötötték, ami joggal való visszaélést valósít meg. A megállapodás a fentiekben túl részben lehetetlen szolgáltatásra irányul, míg a kikötött megíúsulási kötbér mértéke eltúlzott,

amelynek mérséklését kérte az alperes az ellenkérelmében.

Az elsőfokú bíróság a felperesek keresetét a per fő tárgya tekintetében alaposnak találta. Határozatát az 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 100. §-ára, 221. §-ának (1) és (2) bekezdésére, 318. §-ának (1) bekezdésére és 339. §-ának (1) bekezdésére alapította.

Kifejtette, hogy a szomszédos épület forgalmi értékének csökkenésével jelentkező kárt az építtető akkor is megtéríteni tartozik, ha építési engedéllyel rendelkezett és annak betartásával építkezett. Erre tekintettel az alperes esetleges kártérítési felelősségét nem a felek közötti 2006. szeptember 14-ei megállapodás, illetve annak megszegése teremti meg, magával a károkozással és a kár bekövetkeztével ugyanis egy relatív jogviszony jött létre, melynek következtében a károkozó a felperesi ingatlanokban bizonyítottan bekövetkezett értékcsökkenés viselésére köteles. Mindebből következően a felperesi követelés nem a rekreációs központ és irodaház létesítéséből, hanem iskola létesítéséből és ekkénti használatából eredő szerződésen kívüli kárigény, így az alperes által a 2006. szeptember 14-ei megállapodás körében felhozott érvek az ügyben relevanciával nem bírnak.

Az elsőfokú bíróság hangsúlyozta, hogy amennyiben a szükségtelen zavarást nem a tulajdonos, hanem a tényleges használó vagy az építtető valósította meg, a kárigény vele szemben érvényesíthető. A perbeli megállapodás megkötésekor és a károkozaskor az alperes tulajdonos és egyben építtető is volt, ezért a szomszédjogi károkozásért kétséget kizáróan felelős.

Az alperes nem vitatta, hogy a felperesi ingatlanok tekintetében fennáll a fokozott zaj- és környezetterhelés, valamint az intimitásvesztés, amely értékcsökkenést okoz, ezzel szemben érdemi álláspontot nem fogalmazott meg. A felperesek az igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői véleménnyel megfelelően bizonyították, hogy az ingatlanok értéke a jelenlegi használati mód és építkezés folytán 4.620.000 forinttal csökkent ingatlanonként. Az elsőfokú bíróság a szakértői véleményt ítélezése alapjául fogadta el, mert az teljes körű és megfelelő magyarázatot adott arra, hogy a felperesek ingatlanában milyen okból kifolyólag keletkezett a megjelölt mértékű értékcsökkenés.

Mindezek következtében az elsőfokú bíróság a felperesek elsődleges kereseti kérelmének helyt adott és az eshetőlegesen előterjesztett másodlagos kötbér követelést érdemben nem vizsgálta. A tulajdonostársak eszmei hányadára tekintettel az I. és II. rendű, valamint a III. és IV. rendű felpereseket egységes pertársakként tekintve az alperes marasztalását az I. és II. rendű felperesek, valamint a III. és IV. rendű felperesek mint egyetemleges jogosultak javára rendelte el.

A határozattal szemben az alperes élt fellebbezéssel, amelyben az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a felperesek keresetének teljes terjedelemben történő elutasítását kérte. Nem vitatta, hogy a felperesi követelés jogalapjául kizárólag a Ptk. 100. §-a szolgálhat, azonban továbbra is azt állította, hogy a felperesek nem a megfelelő alperes ellen indítottak pert. Álláspontja szerint nem következett be kár a felperesek oldalán, amennyiben azonban igen, azt nem az alperes, hanem az ingatlant ténylegesen használó oktatási intézmény okozta, a felperesek követelése azonban a Q. K. szemben már elévült. A másodfokú tárgyaláson a fellebbezését az alperes annyiban egészítette ki, hogy vitatta a tulajdonosi mivoltát, és sérelmezte, hogy a másodlagosan előterjesztett kötbérkövetelés vizsgálatára nem került sor. Emellett álláspontja szerint az elsőfokú eljárásban a tájékoztatási kötelezettség teljesítésére nem megfelelően került sor.

A felperesek fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult.

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a bizonyítási eljárást a szükséges mértékben lefolytatta, a tényállást helyesen állapította meg és abból helytálló érdemi döntést hozott. Kifejtett indokait a Fővárosi Ítélőtábla mindenben osztotta, azok közül - a fellebbezésben foglaltakra tekintettel - az alábbiakat hangsúlyozza.

Helyesen hívta fel határozatában a Ptk. 100. §-át, amely szerint a tulajdonos a dolog használata során köteles tartózkodni minden olyan magatartástól, amellyel másokat, különösen szomszédait szükségtelenül zavarná, vagy amellyel jogaik gyakorlását veszélyeztetné.

Helytállóan rögzítette, hogy a Ptk. 100. §-a alapján kialakult gyakorlat értelmében kártérítéssel tartozik az építkező, ha a saját telkén úgy építkezik, hogy ezzel a szomszédos ingatlan értékét szükségtelenül csökkenti akkor is, ha építési engedéllyel rendelkezett és annak betartásával építkezett. Annak van jelentősége, hogy a szükségtelen zavarást ki valósította meg. Amennyiben az nem a tulajdonos, hanem a tényleges használó vagy az építtető, a kárigény vele szemben érvényesíthető.

Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a perbeli megállapodás megkötésekor és a károkozaskor az alperes tulajdonos és egyben építtető is volt, ezért a szomszédjogi károkozásért felelős. Az alperes a másodfokú tárgyaláson a fellebbezését kiegészítve vitatta, hogy a károkozás időpontjában tulajdonosnak volt tekinthető. A másodfokú bíróság e körben az elsőfokú bíróság helyes indokaira utal vissza, amely szerint az alperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba 2006. március 23-án jegyezték be és bár az eladás tulajdonjog fenntartással történt az alperes részére, melynek következtében a jogelőd tulajdonjogát 2006. november 22. napjával törölték az ingatlan-nyilvántartásból, azonban az alperes a Ptk. 368. §-ának (3) bekezdése szerint az előzetes birtokba adás következtében felel a felperesek bekövetkezett káráért. Az alperes tulajdonjoga továbbá az ingatlan-nyilvántartásba bár 2006. március 23-ai dátummal, de a benyújtásra visszaható hatállyal került bejegyzésre. Mindezekből kifolyólag az alperes 2006. március 23-án tulajdonjogot szerzett, emellett K. G. tanúvallomásával alátámasztottan építtető is volt, így a felperesek megfelelő személlyel szemben érvényesítették kártérítési igényüket.

Megalapozottan állapította meg az elsőfokú bíróság ítéletében, hogy a felperesi követelés nem a rekreációs központ és irodaház létesítéséből, hanem iskola létesítéséből és ekkénti használatából eredő szerződésen kívüli kárigény, így az alperes által a 2006. szeptember 14-ei megállapodás körében felhozott érvek az ügyben relevanciával nem bírnak. Az alperes egy félkész épületet vásárolt, amelyre módosított építési engedélyt szereztetett be és olyan módon fejezte be az építkezést, illetve a kivitelezést, hogy az az érdeke szerinti oktatási intézmény céljára alkalmas legyen. A felperesek keresetükben az iskolai működést sérelmezték, hiszen a rekreációs központ és irodaépület létesítéséhez a megállapodással hozzájárultak. A megállapodásban az iroda és rekreációs központra módosult építési engedély következtében veszélyeztető intimitásvesztés kompenzálására szolgáló munkálatok elvégzését vállalta az alperes, mely munkák elvégzésének elmaradása esetére kötöttek ki a felek kötbért. A megállapodásnak a felek jogvitájára kihatása nincs, ezért nem volt szükség a másodlagosan előterjesztett kötbérkövetelés érdemi vizsgálatára, arra is tekintettel, hogy az elsőfokú bíróság az elsődleges keresetnek helyt adott. A kötbérkövetelés érdemi vizsgálatának elmaradását ezért alaptalanul sérelmezte a fellebbezés.

A másodfokú bíróság egyetértett az elsőfokú bírósággal abban, hogy a felperesek az igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő véleményével megfelelően bizonyították, hogy az ingatlanok értéke a

jelenlegi használati mód és építkezés folytán 4.620.000 forinttal csökkent ingatlanonként. A szakvélemény teljes körű és kielégítő magyarázatot adott arra, hogy a felperesek ingatlanában milyen okból keletkezett a megjelölt mértékű értékcsökkenés. Az alperes felhívás ellenére a szakvéleményre érdemi észrevételt nem tett, nem kérte a szakvélemény kiegészítését, illetve a szakértő meghallgatását továbbá egyéb bizonyítási indítvánnyal sem élt, ezért megalapozottan állapította meg az elsőfokú bíróság ítéletében, hogy az alperes a szakvéleményben foglalt megállapításokat érdemben nem vitatta.

Nem volt osztható a fellebbezés álláspontja abban, hogy az elsőfokú bíróság nem tett eleget a tájékoztatási kötelezettségének. A bizonyítási kötelezettségre vonatkozó tájékoztatás a 30. számú jegyzőkönyvben foglalt végzésben szerepel, amely teljes körű eligazítást adott a feleknek a bizonyításra szoruló tényekről, a bizonyítási teherről és a bizonyítás elmulasztásának jogkövetkezményeiről. Az elsőfokú bíróság eljárása ezért nem ütközött a Pp. 3. §-ának (3) bekezdésében foglaltakba.

Mindezek következtében a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az eredménytelenül fellebbező alperest a Pp. 239. §-a alapján alkalmazandó Pp. 78. §-ának (1) bekezdése szerint kötelezte a felperesek oldalán felmerült, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. §-ának (2), (5) és (6) bekezdése, valamint a 4/A. § (1) bekezdése alapján mérlegeléssel megállapított ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltség megfizetésére.

Az alperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési illeték viseléséről szóló rendelkezés az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 74. §-ának (3) bekezdése alapján alkalmazandó 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdésén és a Pp. 78. §-ának (1) bekezdésén alapul.

, 2015. január 22.

. Lesenyei Terézia s.k.
a tanács elnöke

. Békefiné dr. Mózsik Tímea s.k.
előadó bíró

Dr. Pullai Ágnes s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: