

A ...-i Törvényszék a ... (...) által képviselt ... (...) I. rendű. és ... (...) II. rendű felpereseknek a ..., ... (...) felszámoló által képviselt ... (...) I. rendű és ... (...) II. rendű alperesek ellen 1.900.000,- Ft és járulékaik iránt indított perében a ...-i Városi Bíróság 2012. november 13. napján kelt ... számú ítéletével szemben az alperesek részéről 30. sorszámmra benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A törvényszék az *elsőfokú bíróság ítéletét nem fellebbezett részében nem érinti, fellebbezett részében megváltoztatja és a felperesek keresetét elutasítja.*

A le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen további fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s :

Az elsőfokú bíróság a fellebbezéssel támadott ítéletével kötelezte elsősorban az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesek részére 578.550,- Ft tőkét és ennek

2003. szeptember 1. napjától - a kifizetés napjáig járó, a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatot, másodsorban - amennyiben a követelés az I. rendű alperestől nem hajtható be - , kötelezte a

II. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesek részére 578.550,- Ft tőkét, továbbá ennek

2003. szeptember 1. napjától a kifizetés napjáig járó, a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatot.

Kötelezte a felpereseket egyetemlegesen, hogy 15 napon belül fizessenek meg az I. rendű alperes részére 129.000,- Ft perköltséget.

Kötelezte elsősorban az I. rendű alperest, hogy az államnak - külön felhívásra - fizessen meg 34.293,- Ft illetéket és 24.675,- Ft állam által előlegezett költséget, másodsorban - amennyiben a követelés az I. rendű alperestől nem hajtható be -, kötelezte a II. rendű alperest, hogy az államnak külön felhívásra fizessen meg 34.293,- Ft illetéket és 24. 675,- Ft állam által előlegezett költséget, míg a fennmaradó 129.007,- Ft illeték, illetőleg 92.825,- Ft költség - a felperesek költségmentessége folytán - az állam terhére marad.

... számú végzésével az elsőfokú bíróság az ítéletet kijavította akként, hogy ezt meghaladóan a felperesek kereseti kérelmét elutasította.

Az alperesi fellebbezéssel érintett körben irányadó tényállás szerint a felperesek a természetben ... szám alatt lévő, az ingatlan-nyilvántartásban ... hrsz. alatt felvett lakóház, udvar megjelölésű ingatlan tulajdonosai egymás között egyenlő arányban, adásvétel jogcímén.

A telek baloldali telekhatárán 15 és fél méteres előkert elhagyásával lakóépület áll, mely 1987-ben létesült, majd a későbbiekben bővítésre került. A felperesek életvitelszerűen élnek az ingatlanban, ott az I. rendű felperes szikvíz üzemet működtet.

Az I. rendű alperes jogi személyiséggel nem rendelkező, jelenleg felszámolás alatt álló gazdasági társaság, beltágja az alapítástól kezdődően a II. rendű alperes.

A természetben ... szám alatt fekvő, az ingatlan-nyilvántartásban ... alatt felvett, kivett telepehely, építőanyag-kereskedés ingatlan-nyilvántartási megjelölésű ingatlan az I. rendű alperes tulajdonát képezi. A tulajdonjogot 2003-ban szerezte adásvétel jogcímén.

Az ingatlan az I. rendű alperes telephelye volt, kereskedelmi tevékenységét 2011. november 2. napjával megszüntette.

A két ingatlan egymás közvetlen szomszédságában, családi házas beépítettségű környezetben, ... út mellett fekszik. Az úton jelentős a járműforgalom.

Az I. rendű alperes 2005. évben a felperesi előkert melletti kerítés, illetve lakóépület fala mellett a felek közös telekhatára mentén, attól mintegy 30 cm átlagos távolságra falazott kerítést létesített. A kerítésre esztétikai és csapadéklefolyást irányító céllal oldalirányú lejtésű fedést is készített. A fedés az alperesi telek felé lejt. A kerítés a telekhatárral közel párhuzamosan, az utcai telekhatártól a felperesi lakóépület mögötti részig terjed. Az I. rendű alperes által létesített kerítés a felperesi lakóépület mentén korcolt lemezfedést kapott, az utcai telekhatár és a felperesi lakóépület között pedig hullámlemezfedéssel borított. A kerítés és a felperes lakóépülete között és az alperes által létesített kerítés és a meglévő felperesi kerítés között nem maradt olyan tér, ami az adott építmény karbantartását, felújítását, akár puszta szemlélését, továbbá a felperesi lakóépület hőszigetelését lehetővé tenné.

Az elsőfokú bíróság azt állapította meg a ...-i Igazságügyi Szakértő és Kutató Intézet (... igazságügyi építész és ingatlanfogalmi szakértő) szakvéleménye és annak kiegészítése alapján, hogy a kerítés a felperesek ingatlanában értékcsökkenést okoz, mivel annak a főfaltól való távolsága kizárja a felperesi ingatlan jövőbeni karbantartásának, hőszigetelésének, de még a puszta szemrevételezésének a lehetőségét is. Nem osztotta az I. rendű alperes azon álláspontját, hogy a probléma a felperesi lakóépület fala és a kerítés közötti hézag lezárásával orvosolható. Határozott álláspontja szerint az I. rendű alperesnek a kerítés létesítésével kapcsolatos magatartása nem feleltethető meg a polgári jogban megkövetelt, adott helyzetben általában elvárhatóság követelményének, azzal gyökeresen ellentétes. Pusztán az, hogy a kerítés létesítése építészrendészeti előírással nem ellentétes, nem jelenti azt, hogy az I. rendű alperes magatartása ne minősülne jogellenesnek, mivel az a szakértő által kimunkáltak szerint kétséget kizáróan kárt okozott a felperesnek, márpedig a jogirodalom a kár vonatkozásában a jogellenességet vélelmezi, kivéve, ha a károkozáshoz a károsult maga is hozzájárul. Tekintettel arra, hogy a felperesi kereseti kérelem szerint a kártérítés valamennyi konjunktív tényállási eleme fennáll, az I. rendű alperest a Ptk. 339. § (1) bekezdése alapján kötelezte a szakvéleményben foglalt összeg megfizetésére.

A II. rendű alperes kötelezését a gazdasági társaságokról szóló 2006. évi IV. tv. (Gt.) 108. § (1) bekezdésére, és 97. §-ára alapította.

Az ítélettel szemben az alperesek nyújtottak be fellebbezést, melyben az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezéssel érintett részének megváltoztatását és a felperesek kereseti kérelmének az elutasítását kérték.

Vitatták mind a követelés jogalapját, mind annak összegaszerűségét. Hangsúlyozták, hogy a felperesek a per megindítását megelőzően nem értesítették az I. rendű alperest konkrét karbantartási szándékukról, így ők e körben nem is adtak okot a perre. Erre a per folyamatban léte alatt sem került sor. Amennyiben felújítási szándékuk valós, saját, felróható magatartásuk következtében nem kezdték meg a munkálatokat, mulasztásukat pedig nem lehet az alperesek terhére értékelni. A felperesi ingatlan karbantartása nem indokolta a per megindítását, ahhoz a felek jóhiszemű és tisztességes joggyakorlása, kölcsönös együttműködése elegendő lett volna. A szomszédjog gyakorlásához nincs szükség keresetlevél benyújtására, polgári per indítására.

E körben hivatkoztak a Ptk. X. fejezetére, ezen belül a Ptk. 102. § (1) - (2) bekezdéseire. A karbantartási munkát végezni kívánó ingatlan-tulajdonos megfelelő határidő biztosítása mellett értesíti a szomszédos ingatlan tulajdonosát a munkálatok megkezdésének időpontjáról, annak várható időtartamáról és műszaki tartalmáról, aki mindezek ismeretében biztosítja az ingatlanjára

való bejutást, illetve szükséges körben annak használatát, igénybevételét.

Az érintett falszakaszhoz való hozzáférést azonban nem általánosságban kell biztosítani, hanem az elvégezni kívánt munkálatokhoz igazodó időtartamban, módon és mértékben. Ezek ismerete nélkül nem várható el ugyanis az alperestől, alperesektől, hogy a szükséges de egyben elégséges időtartamban, módon és mértékben biztosítsa(ák) az érintett falszakasz hozzáférhetőségét. Ebből a szempontból irreleváns a kerítés anyaga, azaz, hogy a szomszédos ingatlanokat téglakerítés választja el egymástól, avagy egy egyszerűen, gyorsan kifeszíthető drótfonat kerítés.

Az alperesek a pénzfizetésre kötelezésüket tehát egyrészt azért sérelmezték, mert e körben nem is adtak okot a perre, másrészt azért, mert a bíróság egy olyan, pillanatnyilag fenn nem álló "értékcsökkenést" értékelt a felperesek javára, mely a felek jóhiszemű joggyakorlása esetén nem is realizálódik. Hivatkoztak arra is, hogy a II. rendű alperes a per utolsó szakaszában, a 8. sorszámú keresetkiterjesztéssel került perbevonásra. A felperesek a kárigényüket vele szemben a megnövekedett gépjárműforgalomban, vasárú-darabolásban és vízátfolyásban nevesítették, és a II. rendű alperes érdemi védekezése is e körben került előterjesztésre.

A bíróság ezért a felperesek kereseti kérelmén túlterjeszkedett, amikor a II. rendű alperest a vele szemben elő sem terjesztett kártérítés megfizetésére kötelezte.

Sérelmezték az alperesek a kamatszámítás kezdő időpontjának meghatározását is.

A felperesek ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult.

A törvényszék az iratok felülvizsgálata során megállapította, hogy az alperesek fellebbezése az alábbiak szerint megalapozott:

A törvényszék nem osztotta a II. rendű alperes azon álláspontját, hogy vonatkozásban az elsőfokú bíróság a kereseten túlterjeszkedett. Valóban a 8. számú előkészítő irattal került perbevonásra, ezzel egyidejűleg azonban részére az elsőfokú bíróság megküldte a 3. számú jegyzőkönyvet, a számú keresetlevelet, illetve a ... számú jegyzőkönyvet is. Ezekben a felperesek a keresetüket már a kirendelt szakértők szakvéleménye alapján érvényesítették, illetve a 3. sorszámú jegyzőkönyvben a keresetüket leszállították ... igazságügyi szakértő szakvéleménye alapján, és így mindösszesen 1.900.000,- Ft értékcsökkenés megfizetésére kérték kötelezni az alperest. A szakvélemény pedig a felperesi ingatlan kerítéssel kapcsolatos értékcsökkenése kapcsán is egyértelmű adatokat tartalmaz. Helytállóan hivatkoztak ugyanakkor arra az alperesek, hogy jelen esetben elsődlegesen a Ptk-nak a tulajdonjog tartalmára és védelmére vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni. Osztotta a törvényszék azon alperesi álláspontot, hogy a felperesek ezidáig konkrét karbantartási szándékukat nem jelezték az alpereseknek. Ilyen konkrét jelzés hiányában a szükségtelen zavarás nem állapítható meg, illetve az sem, hogy értékcsökkenés következett be a felperesi ingatlanban. A kerítéssel érintett falszakaszon ablak létesítésére irányuló szándék a felperesi tulajdonlástól kezdődően egyáltalán nem volt megállapítható, illetve ilyen igénnyel a perindítást követően sem jelentkeztek a felperesek.

Az ügyben két szakértői vélemény született. ... szakértői véleménye szerint a kerítés értékcsökkenést nem okoz, tekintettel arra, hogy bár a lakóépület oldalhatárán lévő falszakasz hozzáférhetőségét karbantartás, esetleges szigeteléssel ellátását valóban akadályozza, ez a kialakult állapot azonban nem jelent megoldhatatlan problémát.

A kerítés és a határfal közötti hézag lezárásával ugyanis megoldható a hőszigetelés, és a további karbantartási igény is megszűnik.

... igazságügyi építész és ingatlanforgalmi szakértő szakvéleménye is "feltételesen" szól az értékcsökkenésről, különböző verziókat állítva föl arra az esetre, ha a kerítés elbontásra, majd visszaépítésre kerül.

Mindezen körülmények alapján a törvényszék a perben a felperesek jogainak a veszélyeztetettségét megállapítani nem tudta, ezért a felperesek keresetét a fellebbezett részben is elutasította az elsőfokú

bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdésben foglaltak szerint megváltoztatva.

A felperesek a fellebbezési eljárásban pervesztesek lettek, a le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket személyes költségmentességül folytán az állam viseli a 6/1986. (VI. 26.) IM. rendelet 13-14. §-ainak megfelelően.

..., 2013. október 1. napján

... sk. a tanács elnöke

... sk. előadó bíró

... sk. bíró