

A Fővárosi Ítéltábla dr. Dobozy László Csaba ügyvéd (fél címe 1) által képviselt I.rendű felperes neve (I.rendű felperes címe) I. rendű és II.rendű felperes neve (u.o.) II. rendű felpereseknek - a dr. Kicska Gabriella ügyvéd (fél címe 2) által képviselt - alperes neve jogutódjaként - I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) I. rendű és dr. Lengyel István ügyvéd (fél címe 2) által képviselt II.rendű alperes neve (II.rendű alperes címe) II. rendű alperesek ellen kártérítés iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2014. február 20. napján kelt 40.P.24.702/2010/52. számú ítélete ellen az I-II. rendű felperesek részéről 55. és 56. sorszám alatt előterjesztett és Pf/3. sorszám alatt megindokolt fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi együttesen az I-II. rendű felpereseket, hogy - 15 napon belül - fizessenek meg az I. rendű alperesnek 200.000 (Kettőszázezer) forint plusz áfa összegű, valamint a II. rendű alperesnek 150.000 (Egyszázötvenezer) forint fellebbezési eljárási költséget.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A felperesek tulajdona 4/7, illetve 3/7 arányban a ... szám alatti 5229/16/A/5 hrsz. alatti lakásingatlan. A szomszédos, ... szám alatti ingatlanon jogerős építési engedély alapján 45 lakásos társasházat építettek föl. Az I-II. rendű felperesek az építési engedélyezési eljárásban megfellebbezték a hatóság engedélyező döntését, azonban fellebbezésüket elutasították. 2005. augusztus 9-én jelezték a társasház kivitelezőjének kártérítési igényüket, aki ezt elutasította. 2007. július 27-én ügyvéd által írt levélben hívták fel a kivitelezőt a kár megtérítésére, de arra választ nem kaptak. Magánszakértői véleményt készítettek, melynek alapján vagyoni és nem vagyoni káruk megtérítésére kérték az alperesek kötelezését. Előadták, hogy az intimitás csökkenése, a falszerű tömeg látványa a zöld kilátás helyett, a ...-hegyi laza beépítettség megszűnése, a környező parkolás és forgalom megnövekedése, a homlokzatról visszaverődő zaj hatása, a zajos liftek és a romló levegőminőség, valamint a kétszintes teremgarázs negatív hatása, a felszínmozgás, a rétegvíz mint veszélyforrás miatt saját ingatlanuk értéke jelentős mértékben csökkent.

Az I-II. rendű felperesek módosított keresetükben 5.341.000 forint és ezen összegnek 2007. július 1. napjától járó késedelmi kamatai megfizetésére kérték az alpereseket egyetemlegesen kötelezni. Hivatkoztak arra, hogy az 1959. évi IV. törvény (régi Ptk.) 100. §-át sértették az alperesek, magatartásukkal szükségtelenül zavarták a felpereseket, és jogaik gyakorlását is veszélyeztették. Kártérítési keresetük jogcímeiként a régi Ptk. 339. §-át is megjelölték. Másodlagosan jogalap nélküli gazdagodás címén kérték ugyanezen összeg megfizetését arra hivatkozva, hogy eredetileg a

felperesi tulajdonban álló ingatlant illető panorámát elvették, és annak értéke az alpereseket gyarapítja.

Az I-II. rendű alperesek a kereset elutasítását kérték. Az I. rendű alperes előadta, hogy a társasházat jogszerűen, a hatóság engedélye alapján úgy építették fel, hogy figyelembe vették az építkezést megelőzően is a környezetben élők igényeit, más módon történő megépítés hasonló ingatlan létrehozására nem vezethetett volna.

Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította, és a felpereseket az I. rendű alperes részére 593.090 forint ügyvédi munkadíj, valamint 260.030 forint egyéb perköltség megfizetésére kötelezte.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az I-II. rendű felperesek fellebbeztek. Módosított fellebbezésük szerint a vagyoni kártérítés összegére vonatkozik a kérelmük, ennek megfelelően kérték az elsőfokú bíróság ítéletének a megváltoztatását. Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság ítéletének indokolása nem a kereset tárgyában hozott döntés magyarázatát tartalmazza. Előadták, hogy keresetük megalapozottságát a peren kívül és a perben beszerezett szakértői vélemények is megállapították. Hivatkoztak arra, hogy keresetüket a Legfelsőbb Bíróság egyik eseti határozatára alapították. Sérelmezték, hogy az elsőfokú bíróság döntése során megengedhetetlen szemléletet fejez ki azzal, hogy a kilátástól, a ...-hegyen éléstől mások nem zárhatók el. Ervelésük szerint a később építkezők a hegyoldal adottságai miatt is építkezhetnek olyan módon, hogy a már ott meglévő kedvező épületek adottságait ne sértsék. Előadták, hogy az alperesi építkezés elvette a felperesek addigi kilátását, és ezt a panorámát jelentős nyereség ellenében értékesítették, a korábban a felperesek által élvezett kilátás értékesítésével tettek szert az átlagos lakásárakból elérhető bevételnél jóval magasabb bevételre. Rámutattak, hogy az ítélet az I. rendű felperes címét tévesen, illetve hiányosan tartalmazta. Sérelmezték az eljárás indokolatlan elhúzódását, a szakértői vélemények szükségtelen beszerezését, ezért álláspontjuk szerint a kereset elutasítása esetén sem kötelezhető ilyen jelentős összegű perköltség megfizetésére. Előadták, fel sem merült bennük, hogy ilyen méretű lakótömb, luxus apartman ház kerülhet valaha is erre az ingatlanra. Hivatkozásuk szerint más kivitelezési mód is megvalósítható lett volna, mely a felperesek kárát lényegesen csökkentette volna.

Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyását kérte, mert az elsőfokú bíróság a bizonyítékok megfelelő mérlegelésével hozta meg a döntését. Megalapozatlan az a felperesi állítás, hogy az I. rendű alperes a legnagyobb nyereség elérésére törekedett volna. Előadta, hogy a szomszédokkal folyamatosan egyeztettek, az építkezéssel szükségtelen zavarást nem valósítottak meg. Rámutatott, azt kell vizsgálni., hogy a tulajdonos az építkezés milyen módjai között válaszhatott, az egyes építkezési módok reá milyen előnyökkel, illetve hátrányokkal jártak. Hivatkozása szerint az építmény többszöri áttervezést követően tagoltan valósult meg. Az épület tömörebb hátsó része néz a felperesi ingatlan felé, ez a szokásoknak megfelelő kialakítás. Más építési beépítési mód jogszabályba vagy hatósági előírásba ütközött volna, illetőleg az alsó házakhoz nem lehetett volna lejutni vagy csak a szabványba ütköző módon. Hivatkoztak arra, hogy a tervező szakértő tanú nyilatkozatait teljes mértékben alátámasztja egy az I. rendű alperes által csatolt ugyanazon ingatlant érintően másik perben beszerezett, ... által előterjesztett igazságügyi szakértői vélemény. Előadta, hogy a tulajdonos más, a szomszédok számára kedvezőbb építési módot nem választhatott volna. A perben kirendelt szakértők közül ... csupán sommásan foglalkozott a felperesi ingatlan beépítési lehetőségeivel, azonban figyelmen kívül hagyta a meghatározó helyi adottságokat, szabályozási paramétereket, terveket, az egyes beépítési módok előnyei és hátrányai vizsgálatát, elemzését. ... szakértő úgy nyilatkozott, hogy a teljes tervanyag (megvalósított épületegyüttes) kritikájára nem vállalkozhat, mert a tervek nincsenek az iratok között, másrészt ez a feladat meghaladja a szakértő kompetenciáját. A szakértő a vezető

tervező tanúkénti meghallgatását követően úgy nyilatkozott: „Egyébként 98%-ban egyetértek a tanútól elhangzottakkal”. Érvelése szerint a régi Ptk. 100. §-ára alapított szomszédjogi igény nem jelenti azt, és nem értelmezhető akként, hogy a tulajdonos a saját tulajdonosi érdekének sérelmével a szomszéd érdekeinek előtérbe helyezésével köteles építkezni. Különböző eseti döntésekre hivatkozott az önkorlátozás mértékének, önkorlátozás okának a megállapításához. A jogalap nélküli gazdagodás tekintetében arra hivatkozott, hogy annak egyik feltétele sem valósult meg, így különösen vagyoni előny egyik alperes oldalán sem mutatható ki.

A II. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyását, és megbízási szerződés alapján fellebbezési költsége megtérítését kérte. Rámutatott, hogy tulajdonát már a teljes ingatlan elkészültét követően vásárolta meg, így az építkezést megelőzően lefolytatott engedélyezési eljárásban nem vett részt. A társasházban egy földszinti lakás tulajdonosa, így vele szemben a panoráma elvesztés fel sem merülhet.

Az I-II. rendű felperesek fellebbezése nem megalapozott.

Az elsőfokú bíróság a tényállást a kereset elbírálásához szükséges mértékben feltárta, és a bizonyítékok okszerű értékelésével, a helyesen felhívott jogszabályok helytálló alkalmazásával hozta meg a döntését.

A régi Ptk. 100. §-a kimondja, hogy a tulajdonos a dolog használata során köteles tartózkodni minden olyan magatartástól, amellyel másokat, különösen szomszédait, szükségtelenül zavarná, vagy amellyel jogai gyakorlását veszélyeztetné. A szomszédjognak ez az általános szabálya a másokat zavaró tevékenységet nem feltétlenül, hanem csak akkor tiltja, ha a zavarás szükségtelenül történik. Azt, hogy a zavarás szükségtelen-e és azt mások milyen mértékig kötelesek tűrni, mindig az ügy összes körülményének a mérlegelésével kell eldönteni. A tulajdonos kártérítési felelősségének az alapja nem önmagában a szomszédnak okozott hátrány ténye, hanem az a magatartás, hogy a saját lényeges érdekeinek sérelme nélkül úgy is eljárhatott volna, hogy ezzel egyáltalán nem, vagy csak kis mértékben okoz kárt [EBH 2010. 2219.].

A perbeli esetben tehát elsődlegesen abban kellett állást foglalni, hogy az ingatlan beépítésének módjával, annak üzemeltetésével az I-II. rendű felpereseket a tulajdonukban álló ingatlan használatában zavarja-e, és ha igen, a zavarás szükségtelennek minősül-e. Önmagában az a tény, hogy a tulajdonos rendelkezik az ingatlan meghatározott célú használatához szükséges engedélyekkel (építési engedély) még nem zárja ki, hogy szomszédjogon alapuló igényt érvényesítsenek vele szemben; a közigazgatási jogszabályok betartása a károkozót a kártérítési felelősség alól nem mentesíti. Az adott esetben az I. rendű alperes jogelődje rendelkezett a szükséges építési engedéllyel, és annak megfelelően hozta létre az épületegyüttest.

Az elsőfokú bíróság a szomszédjog általános szabályainak alkalmazhatósága szempontjából a bírói gyakorlatban kialakult elvek szem előtt tartásával a jogvitát helyesen bírálta el, és helyesen jutott arra a következtetésre, hogy az I. rendű alperes részéről a jogszerű építkezés mellett egyébként sem valósult meg a szomszédait szükségtelenül zavaró magatartás. A Fővárosi Ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletében részletesen kifejtett jogi álláspontot nem kívánja megismételni, annak helyes indokaira a Pp. 253. § (4) bekezdése alapján csupán visszautal.

Az I-II. rendű felperesek fellebbezésében foglaltakra figyelemmel utal arra: nem vitás tény, hogy az építkezés a korábbi környezetet megváltoztatta, a lakóházak kialakítása, üzemeltetése megnövekedett forgalommal jár, intimitásvesztést eredményezett, és ezzel összefüggésben a

felperesek ingatlanának a forgalmi értéke csökkent. Az alperesi kártérítési felelősséget azonban ez önmagában nem alapozza meg. A felelősség megállapításához annak a bizonyítására is szükség van, hogy az I. rendű alperes jogelődje a felperesi érdekeket indokolatlanul figyelmen kívül hagyva, nem a lehetőség szerinti legkedvezőbb, legkíméletesebb módon valósította meg a beruházást, azaz a saját érdekeinek lényeges sérelme nélkül egyéb módon is kialakíthatta volna az épületegyüttest. Az I-II. rendű felperesek nem cáfolták az I. rendű alperesnek azt az előadását, hogy jogelődje az építkezés során törekedett a szomszédos ingatlanok tulajdonosainak az érdekeit is figyelembe venni, ennek érdekében többszöri egyeztetésre, áttervezésre került sor. Az I-II. rendű felperesek azzal érveltek, hogy az épületegyüttest az I. rendű alperes az ingatlan mélyebben fekvő részén is elhelyezhette volna. Az ingatlan terepadottságaira figyelemmel azonban ez az elhelyezés az I. rendű alperes érdekeivel ellentétben állt, mivel a telek alján elhelyezett épületek megközelítése, a garázsok kialakítása nehézkes lett volna, és ez az elhelyezés a zöldterület jelentős csökkenésével járt volna. Egyebekben hivatkozott arra is az I. rendű alperes, hogy ehhez az elhelyezéshez számos fát kellett volna kivágni a telek belsejében, melyeket pótolni kellett volna, ami ugyancsak plusz költséget jelentett volna az építkezésnél. Hivatkozott arra is, hogy az egyes épületek ténylegesen alacsonyabbak mint ami a szabványok szerint megvalósulhatott volna. ... szakértő véleménye szerint az építkezés károkozás nélkül úgy lett volna megvalósítható, ha a beépítésre csak az elbontott épületegyüttes helyén megnyíló szabad területet veszik igénybe. Az azonban az építkezőtől nem várható el, hogy az épületet saját lényeges érdekeit figyelmen kívül hagyva valósítsa meg.

Nem tévedett az elsőfokú bíróság, amikor a keresetet a II. rendű alperessel szemben is elutasította, mert a II. rendű alperes részéről károkozó magatartás megállapítására nincs mód.

A régi Ptk. 361. § (1) bekezdésére alapított, jogalap nélküli gazdagodás megtérítése iránti igény is alaptalan, mert - ahogy arra az elsőfokú bíróság helyesen utalt - az I-II. rendű alperesek nem jutottak a felperesek rovására vagyoni előnyhöz.

Mindezekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében az eredménytelenül fellebbező I-II. rendű felperesek kötelesek megtéríteni az I-II. rendű alperesek részére a jogi képviselőjük ellátásával felmerült fellebbezési eljárási költséget. Ennek összegét a Fővárosi Ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 2. § (1) bekezdés a) pontja, 3. § (2) bekezdés b) pontja és az (5), (6) bekezdései, valamint a 4/A. § (1) bekezdése szerint határozta meg.

Budapest, 2015. március 11.

Dr. Sággy Mária s.k.
a tanács elnöke, előadó bíró

Aláírásban akadályozott
dr. Csordás Csilla bíró
helyett dr. Sággy Mária s. k.
a tanács elnöke

Dr. Lente Sándor s. k.
bíró