

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.I.20.403/2014/7.szám

A Kúria a dr. Hegedűs Andrea pártfogó ügyvéd által képviselt felperesnek a felülvizsgálati eljárásban a dr. Szigethy Szilvia ügyvéd által képviselt alperes ellen birtokvédelem és kártérítés iránt a Budapesti XVIII. és XIX. Kerületi Bíróságon 3.P.XVIII.22.432/2008. számon folyamatban volt perében a Fővárosi Törvényszék 73.Pf.636.420/2013/3. számú jogerős ítélete ellen a felperes által 84. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán tárgyaláson kívül meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Kúria a Fővárosi Törvényszék 73.Pf.636.420/2013/3. számú jogerős ítéletét - felülvizsgálattal támadott részében - hatályában fenntartja.

A felperest képviselő pártfogó ügyvéd díja a teljes egészében pervesztes felperes terhére esik.

A le nem rótt 400.000 (Négyszázezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálati kérelem elbírálása szempontjából irányadó tényállás szerint a peres felek ingatlanai egymással szomszédosak. Az alperes tulajdonában álló ingatlanon 1998-ig egy lakóépület állt. Az illetékes építésügyi hatóság 1999-ben határozatával építési engedélyt adott egy földszintes, egylakásos lakóépületre azzal, hogy az avult lakóépület bontására utasította az alperest. Az újonnan épült lakóépület használatba vételi engedélyét a hatóság 2003 júliusában adta meg, majd ismételten kötelezte az alperest az avult lakóépület egy éven belül történő lebontására. 2007-ben az építésügyi hatóság a 23/1504/2007. számú határozatával az alperes tulajdonában álló ingatlanon a két szoba, konyha, fürdőszoba helyiséget magában foglaló avult családi ház (a továbbiakban: kis

ház) rendeltetésének tárolóra történő megváltoztatására végleges engedélyt adott, határozatát jogerősítő záradékkal látta el. Az elsőfokú építésügyi hatóság a 23/5849/2009. számú határozatával a kis házra fennmaradási engedélyt adott, majd e határozat hatályon kívül helyezését követően a megismételt új eljárás során a kijelölés alapján eljáró kerületi önkormányzat jegyzője határozatával a kis ház fennmaradási engedélye iránti kérelmet elutasította és kötelezte jelen per alperesét az általuk beszerzett szakértői véleményben foglalt jó karbantartási munkálatok 90 napon belül történő elvégzésére, a jelen per felperesét e munkák tűrésére, az általuk használt telekrész rendelkezésre bocsátására, a munkákkal érintett falszakasztól vízszintesen mért 1,5 méteres sávban a bejutás biztosítására kötelezte.

A felperes 2006 júliusában szerezte meg a szomszédos ingatlanon álló társasházi lakás tulajdonjogát, amelyhez kizárólagos kerthasználat tartozik. Ez a lakásokat elválasztó fal vonalában az épülethez tartozó kert teljes hosszában kerítéssel van leválasztva. A felperes kizárólagos használatába került kertrész és udvarrész határos az alperes ingatlanával.

A felperes keresetében - egyebek mellett - kérte kötelezni az alperest 4.000.000 forint kártérítés megfizetésére, hivatkozással arra, hogy lakásingatlanát annak tudatában vásárolta meg, hogy a kis házat - a bontásra kötelező határozatnak megfelelően - az alperes le fogja bontani. Annak fennmaradása következtében a kis ház beárnyékolja a lakását, ezért annak 3.000.000 forinttal csökkent az értéke; ezen túlmenően beárnyékolja a kizárólagosan használatában lévő kertet is, ezért az ingatlana értéke további 1.000.000 forinttal csökkent. Előadta továbbá, hogy az avult kis házról hulló vakolat beszennyezi a kertjét, amelynek eltakarítása többletmunkát okoz.

A kereset jogalapjaként a - 1959. évi IV. tv. - Ptk. 100.§-át, valamint a Ptk. 339.§-át jelölte meg.

Az alperes érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Védekezése szerint a felperes lakásvásárlásának időpontjában az alperes ingatlanán mindkét épület állt, jogában állt fennmaradási engedély iránti kérelmet előterjeszteni, amit meg is kapott. Vitatta, hogy a kis ház fennmaradása a felperes ingatlanában értékcsökkenést eredményezett volna.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet - jogalap hiányában - elutasította. Indokolása szerint az alperes önmagában azzal, hogy a kis házat nem bontotta el, hanem annak fennmaradását kezdeményezte, nem valósít meg jogsértést, a tulajdonost megilleti a használat, a birtoklás joga (Ptk. 98-99.§-ok). Kifejtett álláspontja folytán mellőzte ingatlanforgalmi szakértő kirendelését annak kapcsán, hogy eredményezett-e, és ha igen, milyen mértékű értékcsökkenést a

felperes épületében, és a kert használatában a kis ház elbontásának elmaradása, illetőleg a tetőszerkezet felperes által állított átnyúlása. Az elsőfokú bíróság helyszíni tárgyalást tartott, valamint a perben kirendelt építész-szakértő és igazságügyi kertész-szakértő véleményére figyelemmel megállapította, hogy a tetőszerkezet átnyúlása a felperesi ingatlanban semmilyen zavarást nem eredményez, a benapozás nem csökkent, az alperes kis házának árnyéka nem befolyásolja a felperes által elültetni kívánt növények fejlődését, a felperes kertrészének beárnyékolása nem tér el lényegesen a környezetben lévő, más ingatlanokon a szomszédos építmények okozta árnyékhatástól, a meglévő gyep és gyümölcsfák fejlődése szakmai szempontból megfelelő, a kert hasznosítása nem ütközik akadályba, a kérdéses terület értéke a hasznosítás szempontjából nem csökkent (56. sorszámú szakértői véleménye). Megállapította, hogy a benapozás a lakóépület vonatkozásában sem csökkent, ezt támasztják alá a csatolt fényképek, valamint igazságügyi építész szakértő 27., valamint 34. sorszámú szakértői véleménye is. Következésképpen a felperes kárának bekövetkezését nem tudta bizonyítani.

Kiemelte továbbá, hogy a birtokvédelemre irányuló igény és a kárigény egymást kizárják, a kétszeres igényérvényesítés miatt sem találta alaposnak a felperesnek a Ptk. 339.§-ára alapított követelését.

A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta, részben eltérő jogi indoklással. Tévesnek tekintette az elsőfokú bíróságnak a kétszeres igényérvényesítéssel kapcsolatban kifejtett álláspontját, figyelemmel arra, hogy a kis ház zavaró hatásának természetben való megszüntetésére a felperes kereseti kérelmet nem terjesztett elő, igényét közigazgatási eljárásban érvényesítette. Ezt meghaladóan az elsőfokú bíróság által megállapítottakkal mindenben egyetértett, az ítéletének helyes indokaira visszautalt a Pp. 254.§ (3) bekezdése alapján.

A jogerős ítélet ellen a felperes élt felülvizsgálati kérelemmel, amelyben annak hatályon kívül helyezését és az ingatlana értékcsökkenésének tárgyában az elsőfokú bíróság ítéletének keresete szerinti megváltoztatását kérte. Álláspontja szerint a másodfokú bíróság az irányadó jogszabályokat [Ptk. 98.§, 99.§ 100.§, továbbá Ptk. 339.§ (1) bekezdésében foglaltakat] helytelenül alkalmazta, a lefolytatott bizonyítási eljárás adataiból tévesen jutott arra a következtetésre, hogy az alperes kis háza az árnyékoló hatásával okozati összefüggésben az ingatlanában nem eredményezett forgalmi értékcsökkenést, ugyanis nincs a perben olyan szakértői vélemény, amely választ adna arra, mekkora az ingatlanának forgalmi értéke, és ehhez képest az mennyivel csökkent a kis ház fennmaradása miatt, továbbá az ezzel összefüggő benapozás

hiánya miatt. Hivatkozott továbbá a Ptk. 4.§ (2) bekezdésében foglaltakra is, mert az alperes engedély nélkül végzett építkezésével olyan magatartást tanúsított, hogy a saját felróható magatartásával előnyöket kívánt szerezni.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A felülvizsgálati kérelmet a Pp. 270.§ (2) bekezdésének és a 275.§ (3) bekezdésének együttes értelmezéséből következően az anyagi jogszabálysértés vagy az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatással bíró eljárási jogszabálysértés alapozhatja meg.

A felperes felülvizsgálati kérelmében lényegében a bizonyítékok mérlegelését támadta, a bizonyítékok felülmérlegelését és a tényállításának megfelelő ítéleti tényállás megállapítását kérte.

A Kúriának a Pp. 275.§ (1) bekezdésében foglaltak értelmében nincs jogi lehetősége a bizonyítékok felülmérlegelésére.

A Kúria mindenben egyetért az első- és a másodfokú bíróság által kifejtett jogi érveléssel, azt megismételni nem kívánja, a jogerős ítélet helyes indokaira a Pp. 270.§ (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 254.§ (3) bekezdése alapján csupán visszautal.

A felülvizsgálati kérelemben felhozott indokok alapján pedig a következőkre mutat rá: Az elsőfokú bíróság széles körű bizonyítási eljárást követően az egyes tényállási elemeket a bizonyítékok mérlegelésének eredményeként állapította meg, és azzal a másodfokú bíróság is egyetértett. Igazságügyi építész, valamint kertész szakértők kirendelését követően az alapos és aggálytalan szakértői véleményeket ítélezésük alapjául elfogadva helytállóan jutottak arra a következtetésre, hogy a felperes ingatlanában az alperes kis házának elhelyezkedésével összefüggésben kár nem keletkezett.

A felperes lényegében a kis ház zavaró hatásával okozati összefüggésben keletkezett kárának megtérítését igényelte. A másodfokú bíróság helyesen járt el, amikor érdemben bírálta el a felperes kártérítésre irányuló keresetét.

A szomszédjog általános szabályát a Ptk. 100.§-a fogalmazza meg. A szabályozás a szomszédok, továbbá mások szükségtelen zavarásától való tartózkodás, illetve mások jogainak veszélyeztetésétől való tartózkodást írja elő. A Ptk. 100.§-ának alkalmazásában az igazgatási szabályokban előírt követelményrendszer a hatósági eljárásban irányadó, a bíróságot nem köti, a tulajdongyakorlás követelményszintjét ettől eltérően is megállapíthatja. Az engedély megadása nem zárja ki a jogellenes joggyakorlás megállapítását, azonban ez fordítva is igaz. Önmagában az a körülmény, hogy az adott esetben az alperes bontási kötelezettségének nem tett eleget,

nem alapozza meg kártérítési felelősségét, tekintettel arra, ennek szankcionálása közigazgatási hatósági hatáskörbe tartozik, továbbá, hogy a felperes ingatlanában a kis ház fennmaradásával okozati összefüggésben értékcsökkenés nem következett be, illet a felperes nem tudott bizonyítani [Ptk. 339.§ (1) bekezdés].

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 48.§ (9) bekezdése értelmében az (1)-(8) bekezdések alapján a kis ház bontását nem lehetett elrendelni, miután az építési hatóság a tudomásszerzést követő egy éven belül nem intézkedett a bontásról. Ezen túlmenően fennmaradási engedély kiadására sem volt már lehetőség. Az Étv. 47.§ (2) bekezdése alapján az építésügyi hatóság előírta a szükséges munkálatok elvégzését az építmény jó karbantartásra vonatkozó kötelezettségének teljesítése érdekében. Az építésügyi hatóság által előírt mindazon munkálatokat az alperes elvégezte, amelyekre lehetősége volt. Ezen túlmenően a felperes akadályozta meg a munkálatok befejezésében, ugyanis az ingatlanának munkavégzés céljából való igénybevételét nem engedélyezte. Ezzel éppen a felperes saját maga teremtette meg azt a helyzetet, amelyből reá sérelem keletkezett [Ptk. 4.§ (3) bekezdés]. Megfelelő együttműködés mellett a jövőben biztosítható az el nem bontott építmény állékonyága.

A polgári jogi felelősség szükségképpen elemei a jogellenesség, a kár és a kettő közötti okozati összefüggés. A felperest terhelte a kár, a jogellenes magatartás és a közöttük lévő okozati összefüggés bizonyítása. Az elsőfokú eljárásban feltárt bizonyítékok - helyszíni szemle eredménye, szakértői vélemények - alapján a másodfokú bíróság megalapozottan jutott arra a következtetésre, hogy a felperes a kár fennállását nem bizonyította, a kis ház fennmaradása miatt benapozásvesztés nem következett be, ennek hiányában az ingatlan lakórészének forgalmi értéke nem csökkent.

A benapozottság körében a kirendelt szakértők egyértelmű és egyhangzó szakvéleménye alapján a másodfokú bíróság helytállóan állapította meg azt is, hogy a szakértői vélemények nem támasztották alá a felperes állítását, amely szerint a kis ház csökkenti az oldalkert benapozottságát. A délutáni napot éppen a felperes háza takarja, pedig a növényeknek az a megfelelőbb. A kis ház okozta árnyékolás az oldalkert használhatóságát tehát nem befolyásolja (56. sorszámú szakvélemény).

A Ptk. 100.§-án alapuló, az ingatlanban bekövetkezett értékcsökkenés megtérítése olyan sajátos kártérítés, amely valójában a folyamatosan fennálló birtokháborító állapot okozta hátrány ellensúlyozására szolgál. Adott esetben ilyen állapot nincs.

Következésképpen a Ptk. 339.§ (1) bekezdésben írt kártérítési felelősség együttes feltételei az adott esetben nem állnak fenn.

A Kúria az előzőekben kifejtettekre alapítottnan a felperes kérelmére a Pp. 274.§ (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül meghozott határozatával a másodfokú bíróság jogerős ítéletét - a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott jogszabálysértés hiányában - a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A felperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, így teljes egészében pervesztés lett, ezért a felperest képviselő pártfogó ügyvéd díjának megállapításáról és kiutalásáról a Pp. 87.§ (2) bekezdése és a 2007. évi CLI. törvénnyel módosított 2003. évi LXXX. törvény 62.§-a szerint a jogi segítségnyújtó szolgálat határoz az elsőfokú bíróság értesítését követően.

A felperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13.§ (1) bekezdése és 14.§-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2015. január 28.

Dr. Orosz Árpád s.k. a tanács elnöke, Dr. Csentericsné dr. Ágh Bíró Ágnes s.k. előadó bíró, Dr. Kiss Gábor s.k. bíró