

A Fővárosi Ítéltábla dr. Nyírák Gergely ügyvéd (fél címe 1) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - dr. Trájer Csaba ügyvéd (fél címe 2.) által képviselt I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) I. rendű, II.rendű alperes nevének (u. o.) II. rendű és III.rendű alperes neve (u. o.) III. rendű alperesek ellen birtokháborítás megszüntetése iránt indított perében a Székesfehérvári Törvényszék 2014. szeptember 2. napján kelt 32.P.22.040/2011/47. számú ítélete ellen a felperes részéről 49. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg - 15 napon belül - együttesen az I-III. rendű alpereseknek 100.000 (Egyszázezer) forint fellebbezési eljárási költséget.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A felperes 1986 óta tulajdonosa a ... helyrajzi számú ingatlanoknak. Az ingatlanon lakóépület nincs, azon gyümölcsfák, kiskert található. Az I. rendű alperes a szomszédos ingatlan tulajdonosa, azt együtt használja házastársával és felnőtt gyermekével, a II-III. rendű alperesekkel. Az ingatlanon az I-II. rendű alperesek vállalkozása, az ... Kft. 1988 óta autószerelő műhelyt, 2005 óta ruhakölcsönzöt is üzemeltet. A peres felek között folyamatban volt határvitában a Székesfehérvári Városi Bíróság ítéletével megállapította, hogy az I-III. rendű alperesek a felperes ingatlanából 2 m² területet használtak, a terasz sarka átnyúlt a határon, az I-III. rendű alperesek így az átnyúló részt lebontották. Az I-III. rendű alperesek 2008-tól végeztek az ingatlanukon tetőtér beépítést, a felperesi ingatlan területére a tető területéből 0,225 m² rész nyúlik át, amely a felperesi ingatlan forgalmi értékét 13.930 forint értékben csökkentette. A felperes feljelentése folytán a kerítés megrongálása miatt büntetőeljárás volt folyamatban, az eljárást bűncselekmény hiánya miatt megszüntették. A felperes jegyzői birtokvédelmi eljárást kezdeményezett, amelyben az alperesi lakóépület átnyúló tetőrésének lebontását, átépítését, az ingatlanon működő autószerelő műhely okozta zaj megszüntetését, az alperesi ingatlan felperesi ingatlanra néző nyílászáróinak korlátozását, megszüntetését kérte. A birtokháborítás megszüntetését amiatt is kérte, mert az I-III. rendű alperesek több méter hosszan megrongálták a kerítését, azon folyamatosan átmásznak a telkére. Sérrelmezte az I-III. rendű alperesek által üzemeltetett műhely által kibocsátott zajt is. A jegyző a birtokvédelmi kérelmet elutasította.

A felperes keresetében a birtokvédelmi határozat megváltoztatását kérte. Elsődlegesen kérte, hogy a bíróság kötelezze az I. rendű alperest az egész lakóépületet visszabontására a közös telekhatártól számított 6 méter távolságig. Egyetemlegesen kérte az I-III. rendű alpereseket kötelezni a kerítésben

okozott 42.000 forint összegű rongálási kár megtérítésére. Kérte továbbá az alperesi ingatlanon működő autószerelő műhely, illetőleg a ... szám alatti ingatlan felőli bejáró megszüntetését. Másodlagos keresete arra irányult, hogy amennyiben az I. rendű alperes az épület visszabontására nem hajlandó, úgy a bíróság kártérítés címén kötelezze az I. rendű alperest 20.000.000 forint megfizetésére. Állítása szerint az alperesi lakóépület szabálytalan megépítése az ingatlana használhatóságát korlátozza, nem tud a telekhatárra építkezni, amely gazdasági tevékenységét is korlátozza, intimitás vesztes következett be az ingatlanára néző nyílászárók létesítésével, az autószerelő műhely jelentős zajhatással jár a gépkocsi forgalom miatt.

Az I-III. rendű alperesek érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Hivatkozásuk szerint a korábban jogerősen lezárt perben megállapítást nyert, hogy mindösszesen 2 m² nagyságú túlépítés állt fenn. A terasz ezen része elbontásra került, a birtokháborítás így ítélt dolgot képez a felek között. Nem vitatták, hogy a lakóépület tetejének sarka átnyúlik a felperesi ingatlanra, és azt is, hogy a 2006-ban lezajlott tetőhéjazás során kialakított újabb ablak mérete nagyobb a korábbinál, erre a fennmaradás iránti kérelmük elbírálása folyamatban van. Állításuk szerint 2008-2010-ben építési munkák nem zajlottak a telükön. Tagadták a kerítés megrongálását és a zavaró zajhatásokat is, annak előadása mellett, hogy a felperes a saját ingatlanát nem használja életvitelszerűen, nem lakik ott, azon lakóépület sincs.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az I. rendű alperest, hogy fizessen meg felperesnek 13.930 forintot. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy az I-III. rendű alperesek részére fizessen meg személyenként 200.000 forint perköltséget. Az elsőfokú eljárásban beszerzett igazságügyi szakvélemény alapján megállapította, hogy az alperesi lakóépület 0,225 m² területen nyúlik át a felperesi ingatlanra. A felperes által elbontani kért épületrész esetében nem történt túlépítés, ennek hiányában az I. rendű alperes az épület lebontására, átépítésére nem kötelezhető. Utalt arra is, hogy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 46. §-a szerint az épület bontásának a szabálytalan tevékenységtől számított 10 éven belül van helye. Az alperesi ingatlanon 1980-ban fejezték be a lakóépület építését, a használatba vételi engedélyt 1982-ben kapták meg. A jogszabályban meghatározott időtartam már eltelt, ezért az alperesi ingatlan bontásának emiatt sincs helye. Az elsőfokú bíróság a kerítés megrongálása miatt érvényesített kárigényt is elutasította, a felperes ugyanis saját előadásán túlmenően semmilyen bizonyítékot nem szolgáltatott arra, hogy kerítését az I-III. rendű alperesek rongálták meg. Az autószerelő műhely és a ruhakölcsonzó okozta zajhatás kapcsán kifejtette, hogy ezek mint birtokháborítást megvalósító tényezők fogalmilag értelmezhetetlenek az ingatlanát időszakonként látogató, nem életvitelszerűen ott élő felperes vonatkozásában. Utalt arra is, hogy a zajhatás nem minősülhet birtokháborításnak, ha az nem sérti a felperes intimszféráját, otthonát. A felperes az ingatlant saját elmondása szerint gazdasági tevékenység, növénynevelés céljára használja, az otthona zavartalanságához fűződő jogának sérelme így fel sem merülhet. Kiemelte továbbá, hogy az alperesi kapubejáró nem vitathatóan az alperesi ingatlanon van, annak pusztá léte nem valósít meg birtokháborítást. Az alperesi ingatlanon lévő tetőtéri nyílászárók miatt intimitásvesztés sem állapítható meg, ugyanis a szakvélemény egyértelműen rögzítette, hogy egy padlón álló ember számára az ablakból csak az égbolt látható, a felperesi ingatlan nem. Kifejtette: a felperes a másodlagos keresete kapcsán sem igazolta, hogy az alperesi épület elhelyezkedése az általa hivatkozott mértékben csökkentené ingatlana értékét, korlátozná használhatóságát, a tető átnyúlása következtében mindösszesen 13.930 forint összegű értékcsökkenés állapítható meg. Utalt arra is, hogy a felperes által létesített kerítés a felperes ingatlanának jogi határvonalán áll. Az alperesi ingatlan tetőterében egy ablak van, amely a felperesi ingatlan felé néz, azonban onnan a padlón állva a szomszéd telekre nem lehet rálátni, csak az égbolt látható. Ezért a felperesi ingatlanban mindösszesen az átnyúló tető miatt a fenti összegű forgalmi értékcsökkenés keletkezett,

amelynek megtérítésére a tulajdonos és építkező I. rendű alperes köteles. A felperes más szakértő kirendelésére irányuló indítványát a jogszabályi feltételek hiányában elutasította, a szakvélemény ugyanis konkrét, világos megállapításokat tett, önmagával és a bizonyított tényekkel sem ellentétes.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, annak megváltoztatásával az elsődleges kereseti kérelmének történő helyt adó döntés meghozatalával kérve az I-III. rendű alperesek kötelezését arra, hogy a közös telekhatártól számított 6 méter távolságig az egész lakóépületet bontsák el. Állítása szerint az építésügyi hatóság által kiadott térképmásolat igazolja, hogy az alperesi épület átlóg a telekhatáron, a szakértői vélemény érthetetlen módon határozta meg ezzel ellentétesen a túlépítés helyzetét. Nem vitás, hogy az I-III. rendű alperesek megsértették az építésügyi előírást, amelynek kapcsán az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta, hogy az I-III. rendű alperesek a védőtávolság megsértésével épült házon 2008-ban emeletráépítést eszközöltek, tudatos és szándékos volt az I-III. rendű alperesek birtokháborító magatartása. Amennyiben a visszabontási kötelezettség az épület alsó szintjével szemben el is évült, ez a felső szinttel szemben nem állapítható meg. A tetőtéri ablak szomszédjogot sértő helyzetének kérdésében a szakértő úgy foglalt állást, hogy csak a tetősíkon elhelyezett ablakot szemlélte meg, a tetőtér tűzfalában elhelyezett, a felperes kertjére nyíló ablakról nem vett tudomást, nem tett észrevételt, holott ez az ablak ugyancsak engedély nélkül nyílik teljes felületével a felperes kertjére.

Az I-III. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására irányult. Állításuk szerint sosem építettek emeletet az ingatlanra, az épület az eredeti tervek szerint tetőtér beépítéssel készült. A felperes évekkel a ház elkészülte után, 1986-ban vásárolta telkét, azóta annyi változás történt, hogy 2006-ban, a tetőhéjazat felújítása során a tető anyagát és a tetőtér nyílászáróit jobb minőségű anyagokkal cserélték le. A felperes állításával szemben az elsőfokú bíróság helytállóan hivatkozott arra, hogy az építkezés szabályszerűsége az idő múlására tekintettel már nem vizsgálható. A fellebbezés szerint a tetőtér tűzfalában elhelyezett ablak a felperesi ingatlanra néz, ezzel szemben a fényképek egyértelműen igazolják, hogy a tűzfal nem a felperes telkére néz, az elsőfokú bíróság ezért teljes joggal mellőzte a tűzfalon lévő ablak minősítését.

A felperes fellebbezése nem megalapozott.

Az elsőfokú bíróság ítéletének az I. rendű alperest 13.930 forint megfizetésére kötelező rendelkezése fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett [Pp. 228. § (4) bekezdés], a Fővárosi Ítéltábla ezért az elsőfokú bíróság ítéletét a felperes fellebbezésének korlátai között felülbírálvá [Pp. 253. § (3) bekezdés] megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a tényállást az érdemi döntéshez szükséges mértékben feltárta, a rendelkezésre álló bizonyítékok okszerű értékelésével meghozott érdemi döntésével a Fővárosi Ítéltábla mindenben egyetértett.

A felperes által állított szükségtelen zavarás idején hatályos, a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (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 jogaik 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 [EBH2010. 2219.].

Az adott esetben tehát elsődlegesen abban kellett állást foglalni, hogy az ingatlan beépítésének módjával, annak üzemeltetésével a felperest a tulajdonában álló ingatlan használatában zavarja-e, és ha igen, a zavarás szükségtelennek minősül-e. Következtes a bírói gyakorlat abban: 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 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 az 1980-as években - mielőtt a felperes megvásárolta volna a szomszédos ingatlant - megvalósított jogszerű építkezés mellett egyébként sem valósult meg a szomszédait szükségtelenül zavaró magatartás. A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletében részletesen kifejtett jogi álláspontot nem kívánja megismételni, annak helyes indokaira a Pp. 253. § (4) bekezdése alapján csupán visszautal.

Kifejezetten a felperes fellebbezésében foglaltakra tekintettel emeli ki a Fővárosi Ítéltábla a következőket: az adott esetben az I. rendű alperes rendelkezett a szükséges építési engedéllyel, attól annyiban tért el, hogy a terasz, illetőleg a tető részben átnyúlt, átnyúlik a felperesi ingatlan területére. A teraszt az I-III. rendű alperesek a felek között korábban folyamatban volt birtokvédelmi eljárásában született határozatnak megfelelően lebontották, míg a tető minimális átnyúlása (0,225 m²) okozta értékcsökkenésnek megfelelő kártalanításra az elsőfokú bíróság a régi Ptk. 109. § (1) bekezdés a) pontja alapján kötelezte az építkező I. rendű alperest. Az épület lebontásának a régi Ptk. 110. § (1) bekezdésében meghatározott feltételei nem állnak fenn, ezen túlmenően az épület elbontása az előzőekben körülírt mértékű túlnyúlás miatt nyilvánvalóan az okszerű gazdálkodás követelményeivel ellenkezik, ezért arra a régi Ptk. 110. § (2) bekezdésében írtak miatt sem kerülhet sor. Ezen túlmenően az elsőfokú bíróság helytállóan utalt arra is, hogy a szabálytalan építési tevékenységtől számított tíz év elteltével az Étv. 46. § (4) bekezdés b) pontja alapján nincs helye a bontás elrendelésének.

A Fővárosi Ítéltábla megjegyzi, hogy a felperes a saját előadásán túlmenően semmivel nem igazolta a Pp. 164. § (1) bekezdésében írt módon, hogy az alperesi ingatlan tetőterét az ingatlana megvásárlását követően építette volna az I. rendű alperes, ennek hiányában - a túlnyúlás okozta értékcsökkenés miatti kártalanítási kötelezettségen túl - a felperes más jogkövetkezmény alkalmazását az építkezővel szemben, így a tetőtér lebontását nem követelheti. Önmagában a tetőhéjazat lecserélése, illetőleg a tetőtéri ablakok cseréje a felperes részére semmilyen sérelemmel nem jár. Szakértői véleménnyel alátámasztott tény, hogy a felperesi ingatlan felé eső tetőtéri ablakból a felperes ingatlanára nem lehet átlátni, míg a felperes állításával szemben a tetőtér tűzfalában lévő ablak nem a felperes ingatlanára néz. A Fővárosi Ítéltábla kiemeli, hogy - amint arra az elsőfokú bíróság is helytállóan utalt - nem hagyható figyelmen kívül az a körülmény sem, hogy a felperes nem lakóingatlanként, hanem gazdasági célra, növénynevelésre használja a perbeli ingatlant.

A felperes ezen túlmenően semmilyen olyan konkrét magatartást, sem az autószerelő műhely, sem a ruhakölcsönző üzemeltetése során keltett zaj, sem a tetőtéri nyílászáró tekintetében nem jelölt meg az I-III. rendű alperesek részéről, amely őt az ingatlana gazdasági célú használatában, birtoklásában szükségtelenül zavarja, ingatlana használhatóságát, forgalmi értékét csökkentené. A régi Ptk. 100. §-ába ütköző szükségtelen zavarás olyan jogellenes és felróható magatartás, ami - az egyéb feltételek fennállása esetén - alapul szolgálhat kártérítés megfizetése iránti igény érvényesítésére, az

adott esetben a felperes azonban nem bizonyított őt szükségtelenül zavaró alperesi magatartást, ezért az I-III. rendű alperesek oldalán jogellenes és felróható magatartás nem állapítható meg. Jogellenesség és felróhatóság hiányában pedig az I-III. rendű alperesek kártérítés megfizetésére sem kötelezhetők.

Minderre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett rendelkezéseit a Pp. 252. § (3) bekezdése alapján - helyes indokaira utalással - helybenhagyta.

A felperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a másodfokú eljárásban is irányadó a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles az I-III. rendű alperesek részére a jogi képviselőjük ellátásáért a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdései szerint megállapított ügyvédi munkadíjból álló fellebbezési eljárási költség megfizetésére.

Budapest, 2015. szeptember 11.

Dr. Sággy Mária s. k.
a tanács elnöke

Dr. Kincses Attila s. k.
bíró

Dr. Csordás Csilla s.k. előadó
bíró