

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a Darázs, Szabó & Társai Ügyvédi Iroda (1146 Budapest, Ajtósi Dürer sor 31., ügyintéző: dr. Bakondi György ügyvéd) által képviselt I.rendű felperes neve I. rendű és II.rendű felperes neve II. rendű (mindketten **I-II. rendű felperesek címe**) felpereseknek - a személyesen eljáró I.rendű alperes neve I. rendű és II.rendű alperes neve II. rendű (mindketten: I. és II. rendű alperes címe), III.rendű alperes neve (**III. rendű alperes címe.**) III. rendű és II.rendű alperes neve pertárs (II.rendű alperes címe) által képviselt IV.rendű alperes neve (**IV. rendű alperes címe.**) IV. rendű, V.rendű alperes neve (**V. rendű alperes címe.**) V. rendű, VI.rendű alperes neve (**VI. rendű alperes címe.**) VI. rendű, VII.rendű alperes neve (**VII. rendű alperes címe.**) VII. rendű és VIII.rendű alperes neve (**VIII. rendű alperes címe**) VIII. rendű alperes ellen kártérítés iránti perében a Fővárosi Bíróság 2007. március 14. napján kelt 3.KP.632.119/2005/20. számú ítélete ellen a felperesek által 21. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felpereseket, hogy fizessenek meg egyetemlegesen az állam javára külön felhívásra 306.000 (háromszázhatezer) forint le nem rótt fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

A felperesek keresetükben, mint együttes jogosultak kérték, hogy a bíróság egyetemlegesen kötelezze az alpereseket 5.100.000 forint értékcsökkenés, és ezen összeg után 2004. december 1. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű késedelmi kamat megfizetésére a Ptk. 100. §-a és 339. §-ának (1) bekezdése alapján. Perköltségként 250.000 forint ügyvédi munkadíj, 16.000 forint költség és a szakértői díj megfizetését igényelték.

Előadták, hogy tulajdonostársaiegy ikerháznak. Az általuk használt házrész szomszédos az alperesi ingatlanal, amelyre az alperesek új házat építettek. Az építési engedélyt 8/3003/13/2001. számon a II. rendű alperes és **P. G.** kapta meg 6

lakásos épületre. Állították, hogy az építési engedély ellen fellebbeztek, de közigazgatási pert nem indítottak. A használatbavételi engedélyt 2003. november 6-án már az alperesek kapták meg, és az már 7 lakásos épületre szolt. Sérelmezték, hogy az alperesek szinte az egész telket beépítették, beépítetlen terület alig maradt, amelyből arra következtek, hogy az alperesek a beépítésre vonatkozó szabályokat megsértették. Előadták, hogy a kerítéstől számított 3 méteres oldaltávolságot betartották ugyan, de az erkélyekről mindenhová belátni, ezzel ingatlanuk a kertes családi házra jellemző intimitását elvesztette, amely jelentős értékcsökkenést okoz. Sérelmezték azt is, hogy az alperesek a telket feltöltötték, így annak szintje kb. 1,5 méterrel meghaladja a felperesi ingatlan szintjét, amely ráadásul gondozatlan. Mindezeket az alperesi magatartásokat szükségtelen zavarásnak minősítették, amelyért az alperesek kártérítési felelőssége fennáll.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Elismerték, hogy a szomszédos ingatlan tulajdonostársai, de tagadták, hogy szükségtelen zavarással a felperesi ingatlanban értékcsökkenést okoztak volna. A II. rendű alperes előadta, hogy az épület terveit ő készítette, azokat a látványtervvel együtt a felpereseknek is megmutatta. Azt elismerte, hogy eredetileg 6 lakásos épületre kaptak építési engedélyt, de tervmódosítás készült és a 7 lakásos épületre is megkapták az építési engedélyt a fennmaradási engedéllyel együtt, amelyre azért volt szükség, mert az első szint elkészülte után kiderült, az épület 38 cm-rel hosszabb lett a tervezetnél.

Az alperesek tudomása szerint a felperesek sem az építési engedély, sem a fennmaradási és építési engedély ellen nem fellebbeztek. Állították, hogy a telek lejtése tette szükségessé a feltöltést, amely a terveknek megfelelően készült el. Tagadták, hogy a kert gondozatlan lenne. Előadták, hogy a feltöltés nem okoz vízfolyást sem, így a felperesi ingatlan használatát semmiben nem befolyásolja. Az épület a telekhatárról négy méterre helyezkedik el, de a kerítéstől valóban három méterre van, mert a felperesek kerítése nem a telekhatáron áll. E miatt a kerítés áthelyezése érdekében pert is indítottak. Elismerték, hogy az átlátás megvalósul, de arra hivatkoztak, hogy ez az építkezés szükségszerű következménye. Az épület viszont úgy került elhelyezésre, hogy a felperesi ingatlan benapozását nem zavarja. Vitatták a szakértő azon megállapítását, hogy az alperesi épület kirívóan nagy lenne, mert alapterülete és magassága jelentősen nem tér el a felperesi épületétől. Elismerték, hogy a járda magassága eltért a tervektől, de arra hivatkoztak, hogy ez olyan kivitelezési hiba, amely nem volt számukra felismerhető, egyidejűleg vállalták a hiba kijavítását is. Elismerték azt is, hogy az épület 38 cm-rel hosszabb lett, de ezeket olyan minimális eltérésnek minősítették, amely értékcsökkenést nem okoz. A megállapított hibák egyébként építettővé válásuk előtt keletkeztek, amelyek számukra nem voltak felismerhetők.

Az elsőfokú bíróság a felperesek keresetét elutasította. Kötelezte a felpereseket, hogy fizessenek meg az államnak egyetemlegesen 306.000 forint le nem rótt kereseti illetéket.

A Ptk. 100. §-ának és 339. §-ának (1) bekezdésének idézése mellett az elsőfokú bíróság azt emelte ki, hogy a tulajdonjogot társadalmi rendeltetésének megfelelően

kell gyakorolni, amely az érdekek összehangolásának kötelezettségét, az együttélés körülményei szerint kölcsönös együttműködést és az elvárhatóság mértékéig való gondosságot teszi az érintettek által tanúsított magatartás megítélésének mércéjévé. Így önmagában az a körülmény hogy az építtető az építési szabályokat betartotta, még nem zárja ki kártérítési felelősségét, ugyanakkor önmagában az építési engedélytől való eltérés sem elegendő a kártérítési felelősség megállapításához. Az építtető kártérítési felelőssége csak akkor állapítható meg, ha az építkezés során felróhatóan a szomszédos ingatlan tulajdonosának érdekeit figyelmen kívül hagyva, nem a lehetőség szerinti legkedvezőbb tervezési, kivitelezési eljárást választja, és ezzel kárt okoz.

A jogellenes magatartást, a kárt és az okozati összefüggést a felpereseknek kellett volna bizonyítani a Pp. 164. §-ának (1) bekezdése alapján. A szakértői vélemény azonban a felperesek több állítását nem igazolta. Mivel a szakértői véleményt a felperesek is elfogadták, ezért a bíróság is tényként kezelte, hogy az alperesi építkezés a felperesi építmény benapozását, panorámáját, intimitását nem befolyásolja és a földfeltöltés is szabályosan történt. A 4 m-nél kisebb oldalkert távolságot az elsőfokú bíróság nem látta bizonyítottnak, mert a szakvélemény szerint a szakértőnek nem volt teljes körű ellenőrzésre lehetősége. A terasz kiemelése és az épület hosszának 38 cm-es meghosszabbítása pedig önmagukban nem képesek a felperesi ingatlanban értékcsökkenést okozni. Megjegyezte, hogy az alperesek az építkezés azon szakaszában, amikor a szabálytalanságok felmerültek, még nem is voltak építtetők, ezért terhükre felróhatóság sem állapítható meg. Az épület tervezése és kivitelezése során figyelemmel voltak a felperesi ingatlanra, az épület nagysága, magassága nem tér el kirívóan a környezetétől. Az építkezés a szokásos, az építkezéssel szükségszerűen együtt járó helyzetet teremtett, amely nem esik a szükségtelen zavarás körébe. Utalt arra is, hogy a felperesek maguk sem úgy jártak el, ahogy elvárható lett volna, mert nem az engedélyezés időszakában léptek fel igényükkel, hanem az építkezés befejezése után kárigényt érvényesítettek (Ptk. 340. § (1) bekezdés).

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperesek fellebbeztek, amelyben az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását és az alperesek kereseti kérelmük szerinti marasztalását, valamint első- és másodfokú perköltségük megtérítését kérték. A megállapított tényállást nem vitatták, de sérelmezték, hogy az elsőfokú bíróság nem vette figyelembe azt a tényt, hogy az alperesi lakóház szabálytalanságaival csak az építkezés befejezése után szembesültek. Maga az ítélet is megállapítja, hogy az alperesek a tervtől és az építési szabályoktól eltértek, ezek pedig a felperesi épületben kárt okoztak, amelyek az építkezés befejezésekor keletkeztek. Ekkor észlelték csak, hogy az alperesi épület olyan mértékben uralkodik a környezeten, amely megszünteti a felperesi épület családi ház jellegéből adódó előnyeit. Ezt a potenciális vevő is észlelte, ezért a lakás eladására irányuló kísérlet eredménytelen maradt. Előadták, hogy a szakértői véleményt azért nem vitatták, mert az alperesekkel egyezséget kívántak kötni.

Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság jogi kérdésben tévedett, amikor az okozati összefüggés hiányát állapította meg. Előadásuk szerint az alperesek végig tisztában voltak az engedélytől való eltéréssel, megfelelő gondosság mellett meg kellett volna

győződniük arról, hogy ennek nincs-e kártérítési felelősséget megalapozó hatása. Mivel a felperesek kárának bekövetkezését a szakértő sem vitatta, az elsőfokú ítélet mellett olyan helyzet állna elő, hogy az emberi mulasztással okozott kárunknak nem lenne okozója, holott kárigényüket csak az alperesekkel, mint tulajdonosokkal szemben tudják érvényesíteni, mert a kivitelezővel és az építetőkkel jogviszonyban nem állnak. Az alperesek egyébként szemrevételezéssel is észlelhették, hogy az épület a szomszédos ingatlanban értékcsökkenést okoz, így tudhatták arról, vásárlásukkal potenciális kártérítési igényt is magukra vállalnak.

Az alperesek az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérték. Csatolták a Pesti Központi Kerületi Bíróság 3.P.51.649/2006/26. számú elsőfokú ítéletét, amely a felperesek birtokháborítását megállapította és kötelezte őket a kerítés határvonalra történő áthelyezésére. Ez az elsőfokú ítélet meghozatala után született határozat igazolja az alperesek azon állítását, hogy az épület elhelyezése az oldalkert nagyságára vonatkozó építési előírásokat nem sérti.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét teljes terjedelemben bírálta felül, mert annak fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt (Pp. 228. § (4) bekezdés).

A felperesek fellebbezése alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság döntésével és túlnyomórészt annak indokaival is egyetértett, az indokolásból azonban a felperesek közrehatására (Ptk. 340. §-ának (1) bekezdése) vonatkozó megállapításokat mellőzi. Ezt meghaladóan a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság által kifejtett indokok megismétlése helyett a Pp. 253. §-ának (4) bekezdése alapján azok helyességére utal a következő kiegészítéssel.

A Ptk. 100. §-a és a Ptk. 339. §-ának (1) bekezdése az általános és a speciális viszonyában áll. A Ptk. 100. §-a, mint speciális szabály fogalmazza meg, hogy a szomszédok egymás közötti viszonyában mit kell jogellenes magatartásnak tekinteni. A birtoklás, a használat és a rendelkezési jog nem minden zavaró megnyilvánulása jogellenes, hanem csak az, amely a szomszéd szükségtelen zavarását jelenti. A Ptk. 100. §-a tehát a tulajdonos használati és rendelkezési jogát korlátozza, aki ezt megsérti annak esetében vizsgálható, hogy kártérítési felelőssége további feltételei fennállnak-e.

A felperesek keresetükben azt állították, hogy az épület megvalósítása okozza a kárukat. Az épület jogilag a használatbavételi engedély kiadásával valósult meg, vált befejezetté. A használatbavételi engedélyt viszont már az alperesek kapták meg, így ők voltak a tulajdonosok, amikor a felperesi előadás szerint a károkozás történt. Erre figyelemmel közömbös a korábbi tulajdonos és az építető eljárása. Megjegyzi azonban a Fővárosi Ítéltábla, hogy alaptalan a felperesi fellebbezésnek azon okfejtése, amely szerint az adásvételi szerződés megkötésével az alperesek jogutódok lettek volna a kártérítési igény tekintetében is, mert az adásvételi szerződés nem eredményez általános jogutódlást. Erre figyelemmel az elsőfokú bíróság helyesen vizsgálta az alperesek vonatkozásában, hogy szükségtelen

zavarást megvalósítottak-e és helyesen jutott arra a következtetésre is, hogy a szükségtelen zavarás nem valósult meg. E körben nem egyszerűen az építési szabályok betartását kellett vizsgálni, mert az a körülmény, hogy az épület 38 cm-rel hosszabb, a beépítési százalék pedig 2,77 százalékkal meghaladja a megengedett mértéket, önmagában szükségtelen zavarást nem valósít meg. A felpereseknek ki kellett volna mutatni, hogy ezek az építési szabálysértések milyen hátrányt jelentenek a tulajdonjoguk gyakorlása során. A kilátás és a benapozás korlátozására a felperesek nem is hivatkoztak, csak az intimitásvesztésre, amelyet a szakértői vélemény nem igazolt. Az alapterület minimális megnövekedése ugyanis önmagában az intimitásvesztést nem okozhatja. Az intimitásvesztés legfeljebb az oldaltávolság betartásának hiányával állhatna összefüggésben, de azt az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy az oldaltávolság megsértése nem bizonyított, amelyet alátámaszt a Pesti Központi Kerületi Bíróság elsőfokú ítélete is.

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

A felperesek fellebbezése nem vezetett eredményre, de az alpereseknek költsége nem merült fel, így ennek viseléséről határozni nem kellett.

A le nem rótt fellebbezési illetékre vonatkozó rendelkezés az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 74. §-ának (3) bekezdésén keresztül alkalmazandó 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdésén alapul.

Budapest, 2008. január 24.

. Czukorné dr. Farsang Judit s.k.
a tanács elnöke

Világhyiné dr. Böcskei Terézia s.k.
előadó bíró

Dr. Szabó Klára s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: