

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Kovátsits László Ügyvédi Iroda (címe; ügyintéző: dr. Kovátsits László ügyvéd) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek a (jogtanácsos neve) jogtanácsos által képviselt I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) I. rendű és a **II.rendű alperes neve** (II.rendű alperes címe) II. rendű alperesek ellen sajtó-helyreigazítás iránt indult perében a Fővárosi Törvényszék 2015. március 30. napján kelt 65.P.20.972/2015/3. számú ítélete ellen a felperes részéről 4. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja, és kötelezi az I. rendű alperest, hogy az általa szerkesztett ... c. napilap ... napján megjelent számában „...” című cikkel azonos helyen és betűszedéssel nyolc napon belül tegye közzé az alábbi helyreigazító közleményt.

„Helyreigazítás:

A ... napján megjelent „...” című cikkben azt a valós tény, hogy a ... a ... szám alatti két üzlethelyiséget négyzetméterenként 159.000 forintért adta el, abban a hamis színben tüntettük fel, hogy ez a két üzlethelyiség négyzetméterára volt.

A valóság ezzel szemben az, hogy az ingatlanok egyenként földszint és pince kialakításúak, amelyek esetében a földszinti részek (181 négyzetméter és 355 négyzetméter) 380.000 forintos, míg a pincehelyiségek közül az 537 négyzetméteres pince 136.800 forintos, a 437 négyzetméteres pince 152.000 forintos négyzetméteráron került értékesítésre, és az így arányosított átlagárból, valamint a 30%-os bérlői kedvezményből tevődik össze a négyzetméterenkénti vételár."

Egyebekben a per főtárgya tekintetében az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a II. rendű alperest, hogy külön felhívásra fizessen meg a Magyar Államnak 42.000 (Negyvenkétezer) forint együttes kereseti és fellebbezési illetéket. A további 42.000 (Negyvenkétezer) forintos kereseti és fellebbezési illetéket a Magyar Állam viseli.

Az ezt meghaladó költségeiket a peres felek maguk kötelesek viselni.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét - amelyben a ... napilapban ...-án megjelent „...” című

cikkben közöltek miatt kérte az alperes helyreigazításra kötelezését - elutasította és kötelezte, hogy 15 napon belül fizessen meg az alpereseknek a II. rendű alperes útján 30.000 forint perköltséget. Azt állapította meg, hogy a le nem rótt 36.000 forint kereseti illetéket a Magyar Állam viseli.

Az elsőfokú bíróság ítéletében ismertette a Sajtószabadságról és a médiatartalmak alapvető szabályairól szóló 2010. év CIV. törvény (Smtv.) 12. § (1) bekezdését, a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (Pp.) 164. § (1) bekezdését, 206. § (1) bekezdését és a Legfelsőbb Bíróság PK 12. és 14. számú állásfoglalásait.

Azt állapította meg, hogy a rendelkezésre álló dokumentumok alapján megfelelt a tényeknek az, miszerint a ..., ... szám alatt található ingatlanoknál 159.000 forint volt a négyzetméterár. A két ingatlan 30 % kedvezménnyel megállapított vételárának négyzetméterre elosztott árából átlagot számítva 158.306 forintos négyzetméterár adódik, ezért a 159.000 forintos közlés nem valótlan.

Nem fogadta el azt a felperesi érvelést, mely szerint jelentősége van annak, hogy ugyanazon helyrajzi számon egységes üzlethelyiségként feltüntetett épület, mely az értékbecslések szerint is üzletként működik, nem értékelhető egységes ingatlanként. Az a körülmény, hogy az értékbecslés különböző paraméterek alapján határozza meg az ingatlan egyes részei értékét, nem jelenti azt, hogy az alperes ezzel hamis színben tüntette fel az ingatlan érték meghatározását. Nem tünteti fel a felperesi önkormányzatot hamis színben, ha az alperes nem közli az egyes külön területi elhelyezkedésű ingatlanrészek érték meghatározását. A felperes társadalmi megítélése szempontjából nem jelentős körülmény, hogy a ..., ... szám alatt fekvő ingatlan, mint pincehelyiség raktárfunkcióját az értékbecslésben feltüntették, ez azonban az alperesi cikkben nem került kiemelésre. Megállapítása szerint, a perben nem nyert bizonyítást, hogy az üzlet ezen része valóban raktárként funkcionál. Amennyiben a raktár az ingatlan egy része, ez nem cáfolja azt a tényt, hogy a felperes 160.000 forintos átlagos négyzetméteráron értékesítette az ingatlant, mely összességében két épületet együtt összesenítve a vevőnek 1500 négyzetméteres élelmiszerüzlet üzemeltetését teszi lehetővé.

Nem állapított meg helyreigazítási kötelezettséget a ..., ... szám alatti ingatlan elidegenítésével kapcsolatosan sem, azzal összefüggésben, hogy az értékbecslés a vevőnek kedvezett, mivel övezeti átlaggal számítva, 28.000.000 forinttal többre került volna az ingatlan.

A közlést az alperes által csatolt értékelemzés igazolta, amely 560.000 forintos övezeti négyzetméterárat rögzített. Az alperes azonban nem azt állította, hogy ilyen árat ér az ingatlan, csak annyit, hogy az övezeti besorolás alapján ennyit kérhetett volna az önkormányzat. Az értékbecslés azonban 28.000.000 forinttal alacsonyabb árat eredményezett a vevőnek. Az alperesi írás a közlésre csatolt dokumentumnak megfelelt, melynek hitelességével kapcsolatosan az elsőfokú bíróságnak nem merült fel kételye.

Az elsőfokú bíróság ítéletével szemben a felperes terjesztett elő fellebbezést, melyben az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását és a keresetnek megfelelő döntés meghozatalát indítványozta.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta az ingatlan forgalmi értékét meghatározó ingatlan értékbecslését. A dokumentum egyértelműen elkülöníti az ingatlanok eltérő forgalmi értékeit és hasznosítási módjaikat. Az ingatlanok pincéből és üzlethelyiségből állnak, és üzlethelyiség magasabb árral bír, mint a pincerész. Tévesen értékelte az elsőfokú bíróság a határozati javaslatot, és a hozzá csatolt szakértői elemzést. Az elnevezésből következően csak egy javaslatról volt szó, másrészt nem a szakértői elemzésen alapultak az elidegenítésről szóló határozatok.

Előadta, hogy az ingatlan-nyilvántartás adatai kizárólag közigazgatási szempontból relevánsak,

polgári jogi szempontból nem irányadók, a feleket nem kötik. Az ingatlan-nyilvántartás téves adatai nincsenek befolyással az ingatlan tényleges értékére.

Az eladási ár meghatározására vonatkozó gyakorlat bemutatása kiemelt jelentőséggel bír a felperes megítélésre nézve. Ez a megközelítés azonban a sajtó-helyreigazítási jog gyakorlását nem érintheti, az ilyen hivatkozásnak csak a személyiségi jogi perekben lehet szerepe.

Megítélése szerint, az elsőfokú bíróság határozatában összemosta az övezeti átlagár és a fajlagos forgalmi érték fogalmát. Az alperesek is úgy kezelték az ingatlan esetében az övezeti átlagárat, mint pontosan meghatározott, ingatlanra vonatkozó fajlagos forgalmi értéket és ezzel tüntették fel a való tényeket hamis színben. Ezzel összefüggésben hivatkozott a ... által készített tájékoztatóban foglaltakra. A tájékoztató is úgy fogalmaz, hogy az övezetekre megadott fajlagos értékek önmagukban nem alkalmasak forgalmi érték megállapítására.

A fellebbezés részben alapos.

A Fővárosi Ítélet tábla részben nem értett egyet az elsőfokú bíróság döntésével, ezért határozatát a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta.

Az Smtv. 12. § (1) bekezdése szerint, ha valakiről bármely médiatartalomban valótlan tény állítanak, híresztelnek vagy vele kapcsolatban való tényeket hamis színben tüntetnek fel, követelheti olyan helyreigazító közlemény közzétételét, amelyből kitűnik, hogy a közlés mely tényállításai valótlan, illetve megalapozatlan, mely tényeket tüntet fel hamis színben és ehhez képest melyek a való tények.

A felperes által sérelmezett cikknek a ..., ... szám alatt fekvő két, összesen 1500 m²-es üzlethelyiség értékesítésével kapcsolatos közlések tekintetében azt kellett vizsgálni, hogy a 159.000 forintos négyzetméterár közlése a valóságnak megfelelt-e.

A rendelkezésre álló iratok közül az ingatlan értékbecslés elnevezésű dokumentum tartalmazta az üzletek térmérték adatait, illetőleg a fajlagos forgalmi értékeit. Az értékbecslés szerint a természetben a ..., ... szám alatt fekvő, és az ingatlan-nyilvántartásba a ... hrsz. alatt felvett ingatlan, pince és földszint helyiségekből áll, melyek közül az előbbi 537 m², az utóbbi rész 181 m² alapterületű. A pince fajlagos forgalmi értékét az értékbecslés 136.800 forint/m²-ben, míg a földszinti rész értékét 380.000 forint/m²-ben határozta meg.

Emellett a természetben a ..., ... szám alatt fekvő és az ingatlan-nyilvántartásba a ... hrsz. alatti felvett ingatlan szintén pince és földszint helyiségekből áll, melyből előbbi 431 m², utóbbi 355 m². A pince fajlagos forgalmi értékét az ingatlan értékbecslés 152.000 forint/m², a földszintét pedig 380.000 forint/m² összegben állapította meg.

Ezen értékek ismeretében az egységesen kezelt, teljes üzlethelyiség négyzetméterárát az alperesi közléssel ellentétben 159.000 forint/m² árban nem lehetett meghatározni, mivel egy-egy ingatlan négyzetméterárai különböztek egymástól azzal, hogy a két ingatlant összevetve a földszinti ingatlanok négyzetméterárai egyébként megegyeztek.

Az alperesi cikk a címdali szöveg utolsó mondatában ugyan beszámolt arról, hogy az önkormányzat tájékoztatta egy megjegyzés formájában arról, hogy a ... épületben földszinti ingatlanokról és pince helyiségekről van szó, ebből azonban a cikk egyéb közlései alapján még nem lehet megfelelő következtetéseket levonni a valós négyzetméterárakra.

Az alperesi cikk lényegi mondanivalója az volt, hogy a cikkben megjelölt ingatlanok értékesítése áron alul történt, ezért a cikkben megjelölt négyzetméterenkénti átlagár nyilvánvalóan nem közömbös a felperes megítélésének szempontjából. Tekintettel arra, hogy a bizonyítékok vizsgálata

azzal az eredménnyel járt, hogy az alperes által hivatkozott négyzetméterár számítás nem lehet megfelelő, a másodfokú bíróság a keresetnek ebben a részében a helyreigazítás elrendelése mellett határozott, olyan tartalommal, melyből az olvasó az egyes ingatlanok részeinek értékmeghatározásáról megfelelően értesülhetett.

A cikknek a ..., ... utcai ingatlant érintő részével kapcsolatosan a másodfokú bíróság is osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját abban, hogy a kalkulált forgalmi érték, illetőleg az övezeti átlagárral történt számítás alapján a két összeg között valóban - az alperesi közléssel azonosan - 28.000.000 forint különbség mutatkozott.

Az alperes kizárólag azt közölte, hogy az értékbecsülés kedvezett az érintett cégnek. Az írás nem állított olyat, hogy csak az övezeti átlagárral lehetséges számolni, kizárólag azt közölte, hogy ennél kedvezőbb számítás vonatkozott a vevőre, ez pedig való közlés volt a részéről. Az alperes a fellebbezésben foglalt hivatkozással szemben nem vegyítette az övezeti átlagár és a fajlagos forgalmi érték fogalmát, ezért hamis színben sem tüntette fel a tényeket.

A másodfokú bíróság a döntés alapján a felek pernyertességének és pervesztességének arányát azonos mértékben állapította meg, ezért úgy határozott, hogy a felek a költségeiket maguk kötelesek viselni a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján.

Szintén egyenlő mértékben oszlik meg a kereseti és fellebbezési illeték azzal, hogy ezek együttes összegének fele részét a II. rendű, mint az I. rendű alperes által szerkesztett lapot kiadó társaság köteles viselni a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet (Rendelet) 13. § (2) bekezdése szerint, míg a fennmaradó illetéket a felperes személyes illetékmentessége miatt az állam viseli a Rendelet 14. §-a alapján.

Budapest, 2015. november 5.

Kizmanné dr. Oszkó Marianne s.k.
a tanács elnöke

Dr. Kisbán Tamás s.k.
előadó bíró

Dr. Hercsik Zita s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő