

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Pf.I.21.050/2015/5. szám

A Szegedi Ítéltábla a Dr. Horváth Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Horváth László ügyvéd) által képviselt **I.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos I. rendű, **II.rendű felperes neve(címe)** szám alatti lakos II. rendű, **III.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos III. rendű, **IV.rendű felperes neve** ugyanottani lakos IV. rendű, **V.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos V. rendű, **VI.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos VI. rendű, **VII.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos VII. rendű, **VIII.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos VIII. rendű, **IX.rendű felperes neve** ugyanottani lakos IX. rendű, **X.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos X. rendű, **XI.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos XI. rendű, **XII.rendű felperes neve** ugyanottani lakos XII. rendű, **XIII.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos XIII. rendű, **XIV.rendű felperes neve** ugyanottani lakos XIV. rendű, **XV.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos XV. rendű, **XVI.rendű felperes neve** ugyanottani lakos XVI. rendű, **XVII.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos XVII. rendű, **XVIII.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos XVIII. rendű, **XIX.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos XIX. rendű, **XX.rendű felperes neve** ugyanottani lakos XX. rendű, **XXI.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos XXI. rendű, **XXII.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos XXII. rendű, **XXIII.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos XXIII. rendű, **XXIV.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos XXIV. rendű, **XXV.rendű felperes neve**ugyanottani lakos XXV. rendű, **XXVI.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos XXVI. rendű, **XXVII.rendű felperes neve** ugyanottani lakos XXVII. rendű, **XXVIII.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos XXVIII. rendű, **XXIX.rendű felperes neve** ugyanottani lakos XXIX. rendű, **XXX.rendű felperes neve(címe)** szám alatti lakos XXX. rendű, **XXXI.rendű felperes neve**ugyanottani lakos XXXI. rendű, **XXXII.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos XXXII. rendű, **XXXIII.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos XXXIII. rendű, **XXXIV.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos XXXIV. rendű, **XXXV.rendű felperes neve** ugyanottani lakos XXXV. rendű, **XXXVI.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos XXXVI. rendű és **XXXVII.rendű felperes neve** ugyanottani lakos XXXVII. rendű, **XXXVIII.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos XXXVIII. rendű, **XXXIX.rendű felperes neve** ugyanottani lakos XXXIX. rendű, **XL.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos XL. rendű, **XLI.rendű felperes (címe)** szám alatti lakos XLI. rendű, a **XLII.rendű felperes neve (címe)** szám alatti székhelyű XLII. rendű, **XLIII.rendű felperes neve(címe)** szám alatti lakos XLIII. rendű, **XLIV.rendű felperes neve(címe)** szám alatti lakos XLIV. rendű, **XLV.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos XLV. rendű, **XLVI.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos XLVI. rendű, **XLVII.rendű felperes neve(címe)** szám alatti lakos XLVII. rendű, **XLVIII.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos XLVIII. rendű, **XLIX.rendű felperes neve(címe)** szám alatti lakos XLIX. rendű, **L.rendű felperes neve** ugyanottani lakos L. rendű, **LII.rendű felperes neve(címe)** szám alatti lakos LII. rendű és a **LIII.rendű felperes neve (címe)** szám alatti székhelyű LIII. rendű felpereseknek – a dr. Juhász László ügyvéd által képviselt **alperes neve (címe)** szám alatti székhelyű alperes ellen kártérítés iránt indított perében a Gyulai Törvényszék 2015. év szeptember hó 23. napján kelt 12.P.20.037/2015/29. számú ítélete ellen az alperes részéről 32. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, megfellebbezett rendelkezéseit **helybenhagyja**.

Kötelezi az alperest, 15 nap alatt fizessen meg a felpereseknek, mint együttes jogosultaknak 200.000,- (Kettőszázezer) forint másodfokú eljárási költséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I N D O K O L Á S :

Az alperes (**város, városrész neve**) városrészében, az **(X)** helyrajzi számú ingatlanon 2009-ben mobil átjátszótornyot létesített, melyet azóta is üzemeltet.

A felperesek falusias lakóövezetben élnek, a tulajdonukban álló – érintett – ingatlanok toronytól való távolsága 56-432 méter között szóródik. Az átjátszótorony létesítésével forgalmi érték csökkenésük 6-29%-os.

A felperesek keresetükben az alperest a Ptk. 100. §-a alapján a mobiltorony építése, üzemeltetése miatt a tulajdonukat képező ingatlanok értékcsökkenésében álló káruk megtérítésére kérték kötelezni. Előadták, az ingatlanokról az állomás jól látható, az általa kibocsátott sugárzás egészségkárosító hatásától való félelem befolyásolja, csökkenti az ingatlanok forgalmi értékét. A vidékies hangulatú kisvárosi környezetbe annak látványa sem illik, létesítésével sérült a hely intimitása, megváltozott a kilátás.

Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Vitatta az ingatlanok értékében bekövetkezett csökkenést és azt, hogy a torony építése intimitásvesztést okozott volna. A zajhatás pedig csak méréssel lenne igazolható. Véleménye szerint a szükségtelen zavarás megállapításához a felperesek által megjelölt látvány-, illetőleg kilátásromlás, környezetidegenség, valamint a lakókörnyezeti intimitásvesztés nem elegendő. Kiemelte, a mobiltornyokkal és hasonló berendezésekkel kapcsolatos kutatások nem mutatták ki egyértelműen azok egészségre ártalmas hatását. Pozitív hatásként kérte ugyanakkor értékelni azt, hogy a bázisállomás a lefedettséget növeli, az alperes közcélú szolgáltatást végez. Végül hangsúlyozta, az adott helyen való létesítés szükségszerű volt.

Az elsőfokú bíróság ítéletével túlnyomórészt helyt adott a kereseti kérelemnek. A Ptk. 100. §-ára hivatkozva kifejtette, a tulajdonjog társadalmi rendeltetésének megfelelő gyakorlásával, a közérdekű létesítmények kivitelezésével bizonyos fokú zavarás sok esetben elkerülhetetlenül együtt jár, a zavarás nem feltétlenül minősül szükségtelennek, kártérítésre viszont csak szükségtelen zavarás ad alapot. Rámutatott, a perben a Pp. 164. § (1) bekezdése szerint a felpereseknek kellett bizonyítaniuk, hogy őket, mint ingatlanszomszédokat az alperes a torony megépítésével és működtetésével szükségtelenül zavarja, amivel okozati összefüggésben csökkent ingatlanaik forgalmi értéke, ezzel káruk keletkezett. Álláspontja az volt, az átjátszótornyokkal szemben a társadalom negatív értékítélete köztudomású tény, így tartalma külön bizonyítást nem igényel, ezért azt a Pp. 163. § (3) bekezdése alapján valónak fogadta el. A forgalmi viszonyok változásának vizsgálata viszont szakértői feladat. A kirendelt ingatlanforgalmi szakértőnek nem abban a kérdésben kell állást foglalnia, hogy az egészségkárosító hatás ténylegesen fennáll-e, hanem abban, hogy az ettől való

félelemérzet csökkenti-e az ingatlanok forgalmi értékét. Ugyanúgy szakértői feladat annak megítélése, hogy az egyéb, időjárással összefüggő negatív kísérőjelenségek, illetőleg a tájidegen látvány az ingatlanok használhatóságát és ebből következően forgalmi értékét befolyásolják-e. Az alperes által kifejtettekkel szemben véleménye az volt, az átjátszótorony tájidegen, környezetbe nem illőségének megállapítása, illetőleg az intimitásvesztés megítélése nem igényel tájvédelmi mérnöki szakképesítést. Kifejtette, szükségtelen zavarás az, amely a jogellenességet megvalósítja, így nem volt mellőzhető annak vizsgálata, hogy mi az a cél, amit olyan tevékenységgel lehet elérni, amely másokat zavar. Álláspontja szerint nem helyes, ha a kérdés a közérdek-magánérdek szembeállítására egyszerűsödik le, mert ezesetben a jogalkalmazónak állást kell foglalnia abban, hogy melyiket kell elsődlegesnek tekinteni. Ugyanakkor a társadalomban élő egyén magánérdekeit a köznek is méltányolnia kell, hiszen a köz érdeke a szabad egyének egymással egyeztetett, egymás jogaitól korlátozott jogokból tevődik össze és fordítva, a közérdek az egyéni jogok és szabadságok kiteljesítésének is eszköze kell legyen. A felperesek tehát, akik ingatlantulajdonosként zavarónak élik meg a torony közelségét, mobiltelefon használóként a szolgáltatás előnyeit is élvezhetik, ezért nincs szó arról, hogy a mobiltelefonálás lehetősége a felperesek magánérdekével szöges ellentétben álló közérdek lenne.

A perben kirendelt (**szakértő 1 neve**) szakvéleményére hivatkozással kifejtette, a torony környéke tipikus kisvárosias környezet, a szokásos építészeti és tájépítési megoldásokkal, ahol jelen van valamennyi, az ezredforduló hétköznapi életvitelét jellemző technikai eszköz, ideértve a villamosvezetékeket, az egyéb légkabeleket és ezek tartóoszlopait. Az átjátszótorony 2009 júliusi megépítése óta eltelt időben a településrész ingatlanforgalmában egzakt módon mérhető változás nem következett be, a gyenge forgalom oka a gazdasági-társadalmi problémákon kívül a kisebb érdeklődés a környéken fellelhető ingatlanok iránt, melynek további oka lehet akár az átjátszó léte is. Elfogadta a torony esetleges káros hatásaitól való félelemérzet kialakulásának tényét és azt, hogy a társadalmi közfelfogásban kialakult álláspont szerint egy mobil átjátszótoronyhoz közeli ingatlan kevésbé piacképes, mint egy távoli. Megítélése szerint annak eldöntése, hogy adott területen lévő ingatlanok forgalmi értékében milyen szerepet játszik egy átjátszótorony létesítésével együtt járó lefedettség, mint értékalakító tényező, egyértelműen szakértői kérdés. Kiemelte viszont, hogy a vásárlói szokások és szempontok országon belül, sőt kisebb területet alapul véve is nagyon eltérőek, ennek megfelelően más szakértőnek más településen készült szakvéleménye a konkrét esetre nem vehető figyelembe. Elfogadta a kirendelt szakértő megállapításait, aki egyedileg vizsgálta a per tárgyát képező ingatlanokat, véleményét szakmai indokokkal alátámasztotta, és úgy foglalt állást, hogy nem bír jelentőséggel, a felperesek lakókörnyezetében a vezetékes telefonlefedettség pillanatnyilag milyen arányú.

A kimentés körében arra a következtetésre jutott, hogy a bázisállomás létesítésének szükségességét forgalmi és térerősségi okok is indokolták, kétségtelen az is, hogy ehhez ilyen terepviszonyok között GSM toronyra volt szükség. Rámutatott azonban – mérlegelés tárgyává téve egy másik perben készült szakvéleményt –, hogy elsősorban a (**város neve**) (**Y**) helyrajzi számú ingatlan környékén, az ún. (**terület 1 neve**) területén vagy a (**terület 2 neve**)-től délre lehetett volna helyszínt keresni, mely lényegesen kevesebb lakóingatlant érintett volna, és azokat is csak nagyobb távolságból.

Álláspontja az volt, az alperes által rendelkezésre bocsátott magánszakértői vélemények nem tették aggályossá a kirendelt szakértők véleményében foglaltakat, ezért azokat mellőzte. Ekörben utalt arra, tény, hogy tartalmuk részben eltért a kirendelt szakértők véleményétől, de ez önmagában nem alkalmas a szakértői megállapítások megkérdőjelezésére. Véggkövetkeztetése az volt, hogy az alperesnek lehetősége lett volna a tornyot máshol megépítenie. Az a körülmény, hogy a telepítés előkészítésével kapcsolatos eljárás elhúzódott, és az alperes a létesítést nem akarta tovább késleltetni új helyszínek keresésével, mentesülésére nem ad alapot. Amikor ugyanis az alperes az adott helyszínt választotta, amely családi házas övezet, számolnia kellett azzal, hogy károkozásáért felelnie kell a polgári jogi felelősség szabályai szerint. A további szakértői bizonyítást

szükségtelennek tartotta.

Egyebekben álláspontja az volt, az ingatlanaik értékcsökkenését elszenvedő felperesekkel szemben az alperes eredményesen nem hivatkozhat az ide vonatkozó jogszabályváltozásokra. Kifejtette, a 2013. évi CXVI. tv. 2013. július 5-i hatállyal módosította az Eht. 96. § (4) bekezdését és kiegészítette azt a 165. §-sal is. A 18/2015. (VI.15.) AB határozat megállapította az Eht. 96. § (4) bekezdése alaptörvény ellenességét, azt megsemmisítette, ezzel a rendelkezés hatályát veszítette. Az tehát, hogy a létesítmény a legoptimálisabb költséggel így volt megvalósítható, illetőleg hogy a kivitelezés az építési jogszabályi előírásoknak és engedélyeknek megfelelően történt, az építtető-üzemeltető polgári jogi kártérítő felelősség alóli mentesülésére nem vezethet.

Összességében megállapította, az alperes a szükségtelen zavarással a felpereseknek az ingatlanaik értékcsökkenésében jelentkező kárt okozott, a felelősség alól pedig magát kimenteni nem tudta, mivel a torony máshol is felépíthető lett volna.

Elutasította ugyanakkor a felperesek egészséges emberi környezethez való jog sérelmére alapított nem vagyoni kártérítési igényét, ekörben a Ptk. 75. § (1) és 84. § (1) bekezdésére hivatkozott. Mindezek figyelembe vételével – a szakvélemény alapján – kötelezte az alperest az egyes felpereseket ért károk megtérítésére.

Az ítélet ellen előterjesztett fellebbezésében az alperes annak részbeni megváltoztatását és a felperesek keresetének teljes elutasítását kérte. Nem fogadta el sem a megállapított forgalmi értékeket, sem az értékcsökkenés tényét és mértékét. Véleménye szerint az átjátszótorony értéknövelő hatása mintegy 25%-os, álláspontjának alátámasztásául más perben kirendelt szakértő véleményére hivatkozott, és kiemelte az okozott sugárzás kifejezett gyógyító hatásait. Kifogásolta az ipari és mezőgazdasági ingatlanok kapcsán a szakértő által alkalmazott értékcsökkenés számítást. Továbbra is fenntartotta újabb igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő kirendelésére vonatkozó indítványát, valamint azon ingatlanoknál, ahol jelzálogjog bejegyzésére került sor, a jogosult pénzintézetek megkeresését az általuk megállapított forgalmi értékek közlése érdekében. Vitatta a **(szakértő 1 neve)** ingatlanforgalmi szakértő által alkalmazott vizsgálati módszereket és megállapításait. Ezen túlmenően – álláspontja szerint – a szakértő személye is kifogásolható, mert munkássága során minden hasonló esetben bizonyos távolságon belül előre tudható mértékű értékcsökkenést határozott meg. Véleményét **(szakértő 2 neve)** magánszakértői véleményére alapította, utalva arra, hogy ő is részt vett a szemlén, közösen járták be a felperesi ingatlanokat. Hiányosnak tartotta ezért a magánszakértői vélemény értékelését az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában. Nyomatékosan érvelt a Kúria Polgári Kollégiuma Joggyakorlat Elemző Csoportjának a szakértői bizonyításról, valamint a perorvoslatok gyakorlati tapasztalatairól szóló összefoglaló véleményével. Kifejtette, nem szolgálhat a per eldöntése szempontjából releváns ténynek az a valószínűsítés, hogy a vevők a toronytól messzebb eső ingatlant választják vásárlás esetén, ugyanis a csupán valószínűségi szinten meghatározott szakvéleménnyel a fél bizonyítási kötelezettségének nem tesz eleget. Kifogásolta, hogy a szakértő, és ez által az elsőfokú bíróság állást foglalt tájvédelmi kérdésben, holott ilyen irányú szakképesítésük nincs. Egyebekben hangsúlyozta, a felperesek nem bizonyították a kár bekövetkezte és mértéke mellett a szükségtelen zavarás tényét sem. Vitatta **(szakértő 3 neve)** igazságügyi hírközlési szakértő személyét és nem fogadta el megállapításait, vizsgálati módszerét, valamint mérési eredményeit.

A felperesek fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítélete fellebbezéssel támadott részének helybenhagyására irányult annak helyes indokai szerint.

A fellebbezés **alaptalan.**

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, az abból levont jogi következtetése is

helytálló, ezért ítéletének fellebbezéssel támadott rendelkezéseit az ítélet tábla a Pp. 253. § (2) bekezdése és 254. § (3) bekezdése alapján – helyes indokainál fogva – helybenhagyta.

A fellebbezésben foglaltak kapcsán látja szükségesnek az alábbiak kifejtését:

A felperesek keresetükben falusias övezetben fekvő ingatlanaik közvetlen közelében létesült magas, fém elemekből készült mobilátjátszó állomás elhelyezése, működése miatt az ingatlanaikban jelentkező értékvesztés, mint kár megtérítésére kérték az alperes kötelezését a Ptk. 100. és 339. §-ára hivatkozással.

A Ptk. 100. §-a szerint a tulajdonos a dolog használata során köteles tartózkodni minden olyan magatartástól, amellyel másokat, különösen szomszédait szükségtelenül zavarná, vagy amellyel jogaik gyakorlását veszélyeztetné. Amennyiben a dologi jogi jellegű szomszédjogi előírások megsértésével összefüggésben kár keletkezik, a károkozás relatív szerkezetű kárkötelmi viszonyt keletkeztet a károkozó és a károsult között. A szomszédjogi sérelemre alapított, a szükségtelen zavarástól való tartózkodás tilalmának megsértésével keletkezett károk megtérítése iránti követeléseket a szerződésen kívül okozott károkért való felelősségre vonatkozó általános szabályok szerint, a Ptk. 339. § (1) bekezdése alapján kell elbírálni (eBDT2013. 2887, EBH2006. 1399. számú döntések). A Ptk. 100. §-ában foglalt tilalom megsértése esetén tehát kötelmi – kártérítési – jogviszony keletkezik, melynek egyik alanya kötelmi kötelezettként a károkozó.

A felperesek kártérítési igényét erre tekintettel a Ptk. 100. §-a és 339. § (1) bekezdése alapján, az ott szabályozott feltételek megvalósulását vizsgálva kellett elbírálni. Ennek megfelelően a felpereseknek azt kellett bizonyítaniuk, hogy őket, mint ingatlanszomszédokat az alperes a bázisállomás létesítésével szükségtelenül zavarta, és ezzel okozati összefüggésben ingatlanaik használati, illetve forgalmi értéke csökkent, mellyel káruk keletkezett. Mivel a Ptk. 100. §-ában foglalt szükségtelen zavarás tilalma viszonylagos, csak az egymással ellentétes érdekek összeegyeztetése, összemérése után lehet állást foglalni abban a kérdésben, hogy a jogsértés megvalósult-e vagy sem. Ennek kapcsán a bíróságnak a felperesek ingatlanaik zavartalan használatához fűződő érdekét kellett egybevetni az alperesnek a mobiltelefon-hálózat kiépítéséhez fűződő gazdasági, nyereségorientált érdekével, illetve a telefonhálózat kiépítéséhez fűződő közérdekkel (eBDT2003. 785. számú döntés), mérlegelve az egyes esetek összes körülményeit. Az egyenkénti érdekösszemérés azért is lényeges, mert a tűrési küszöb esetenként eltérő lehet a zavarás jellegétől, a lakókörnyezet sajátosságaitól és a technikai fejlődés adott állásától függően. A szükséges, vagyis az ésszerű tűrési határon belüli, illetőleg a szükségtelen – azaz az e tűrési határon kívüli – zavarás tényét az érintettek jogos érdekeinek ilyen szempontok szerinti összevetésével lehet megítélni. A szembenálló érdekek mérlegelése nyomán kialakított érdekegyensúly az a támpont, amelyhez képest a zavarás szükségessége vagy szükségtelensége megállapítható, és amelynek segítségével meghatározható, hogy mi a zavarásnak az a mértéke, amelyet a sérelmet szenvedett még tűrni tartozik (Szakértői javaslat az új Ptk. tervezetéhez – Complex Kiadó Kft. Budapest, 2008., 612. oldal). A zavarás ugyanis önmagában nem minősül szükségtelennek, így nem minden zavarásnak van jogi következménye. Ugyanakkor a szükségességet a közcélúság, a közérdek önmagában nem igazolja (EBH2007. 1600. számú elvi határozat, eBDT2012. 2632., BH2007. 226. számú döntések).

A perbelihez hasonló bázisállomások építése, üzemeltetése országos jelenség. Bár a települések nagysága, beépítettsége, a terepviszonyok, az ingatlanok jellemzői tekintetében vannak egyéni különbségek, a lényegi kérdés az, hogy a lakó- vagy egyéb rendeltetésű ingatlanok közvetlen közelében elhelyezett bázisállomás, átjátszó létesítése, üzemeltetése sérti-e a tulajdonosoknak az ingatlanuk zavartalan, a meglévő környezeti adottságok által is meghatározott használatához fűződő érdekét olyan mértékben, hogy az az általános tűrési küszöböt meghaladja. A közzétett bírósági

döntések a tűrési küszöböt meghaladó szükségtelen zavarásként értékelik a mobilátjátszó telepítésénél a tájidegen létesítmény látványát, az intimitásvesztést, továbbá a sugárzás káros hatásaitól való félelemmel együttjáró ellenérzést (EBH2006. 1399., EBH2009. 1955. számú elvi határozatok, eBDT2013. 53., eBDT2012. 209. számú eseti döntések, ÍH2008. 23. számú jogeset), úgy foglalnak állást, hogy az egyes ingatlanok közvetlen közelében épített fém szerkezetű mobilátjátszó-torony több szempontból és jelentős mértékben zavarja a szomszédos ingatlanok használóit, amely zavarás az ésszerű tűrési határon kívül esik (eBDT2013. 2887. számú döntés). Lényeges azonban, hogy a tűrési küszöb eltérő lehet a különböző funkciójú ingatlanok esetén.

A perbeli esetben egyfelől a felperesek túlnyomó többségének legfontosabb vagyontárgya, lakásingatlana háborítatlan használatához fűződő hangsúlyos, másfelől az alperes üzleti-gazdasági tevékenysége folytatásához kapcsolódó ellentétes érdekét összefoglalva megállapítható, hogy összehatásában az adott zavarás túllépi az ilyen lakóövezetben általános, ésszerűen számítható tűréshatárt, ennél fogva a kártérítési felelősség megállapításához szükséges jogellenes magatartás – a szükségtelen zavarás ténye – bizonyított. Az érdeksérelem megítélésénél különbség lehet ugyanakkor attól függően is, hogy használati korlátozással terhes, vagy ettől mentes helyen lakókat, illetőleg más jellegű ingatlantulajdonosokat érint a létesítés, működés. Ez egyben befolyásolja az ésszerű tűrési határt, a zavarás szükségességét is. Az alperes érvelésével szemben a mobilátjátszók lakóingatlanok közvetlen közelébe történő telepítésének tömeges támogatása egyik esetben sem igazolt.

Az értékcsökkenésben jelentkező kár ugyanakkor nem szűkíthető le az ingatlan forgalmi értékének csökkenésére, ide tartozik a használati érték csökkenése is (eBDT2013. 2887. számú döntés). Az olyan ingatlan használati értéke – a zavarás ténye folytán – alacsonyabb, amelynek közvetlen közelében egy magas, fém szerkezetű mobil átjátszótorony létesült, ahhoz képest amelynek közelében ilyen nincs, és a zavaró hatás nem érvényesül. A vagyoni hátrány akkor is beáll, ha egyéb tényezők miatt az ingatlanforgalom csekély, ilyen esetben azonban a forgalmi értékvesztés összehasonlító adatokkal nehezebben alátámasztható. A szakértő feladta, hogy szakmai érvekkel alátámasztott becsléssel határolja be az értékvesztés nagyságrendjét (EBD2014.P.13.), melyben mind a forgalmi, mind a használati értékcsökkenést értékeli. Egyetértve ugyanakkor az alperes azon érvelésével, hogy a kár összecszerűsége körében mérlegelni kell azt is, hogy a mobilátjátszó-torony építése során a hálózati lefedettség értéknövelő hatású, megállapítható, hogy a mobiltelefon és mobilinternet használatának kiterjedtebb lehetősége bizonyos fokban pozitív irányban befolyásolja az ingatlanok értékét. Az értékvesztést ezzel kell egybevetni, csak így lehet a releváns körülményeket a Pp. 206. § (1) bekezdése szerinti szempontoknak megfelelően mérlegelni.

Az alperes fellebbezésében utalt az Alkotmánybíróság 10/2014. (IV.4.) AB határozatához fűzött különvéleményekre. Ennek kapcsán szükséges kiemelni, hogy a 2013. évi CXXI. tv. (Módtv.) 2013. július 5-i hatállyal kiegészítette az elektronikus hírközlésről szóló 2003. évi C. tv. (Eht.) 96. §-át a (4) bekezdéssel. Eszerint a mobil rádiótelefon szolgáltatás nyújtásához szükséges antennák, antennatartó szerkezetek és az azokhoz tartozó műtárgyak elhelyezése és működtetése során bekövetkező zavarás a környezetvédelmi, közegészségügyi, közbiztonsági és építésügyi jogszabályok által megszabott határértékek betartása esetén nem minősül a Ptk-ban meghatározott szükségtelen zavarásnak. A Módtv. az Eht-t a 163/E. §-szal is kiegészítette, mely a 96. § (4) bekezdését a Módtv. hatálybalépését megelőzően keletkezett tényekre és jogviszonyokra is alkalmazni rendelte. Ez utóbbi rendelkezést azonban az Alkotmánybíróság határozatával megsemmisítette, ezért az Eht. 96. § (4) bekezdése visszamenő hatállyal, azaz jelen ügyre vonatkozóan nem alkalmazható, mivel a torony elhelyezésére és működtetésének megkezdésére korábbi időpontban került sor. A döntéshez fűzött különvéleményeknek a jogszabály alkalmazhatósága szempontjából nincs relevanciája. Az elsőfokú bíróság viszont helyesen utalt arra,

hogyan az Eht. 96. § (4) bekezdésének alkalmazása esetén is sor kerülhet a szomszédjogi szabályok megsértése miatt a szükségtelen zavarás megállapítására és kártérítés megítélésére. A Ptk. 1. § (1) bekezdésére figyelemmel és azt alkalmazva, miután a szomszédjogi igényeket megkülönböztetés nélkül a Ptk. 100. §-a alapján kell elbírálni, a polgári jogi felelősség megállapításánál a polgári jogi normák megszegése a releváns, egyéb speciális, más jogági norma nem értelmezhető akként, hogy az a Ptk. rendelkezéseivel szemben bármely hírközlési eszköz telepítése és működtetése esetén általános jelleggel kizárja a szomszédjogi igény érvényesítését. A perbeli esetben a felperesek nem a bázisállomások létesítésével és működtetésével összefüggésben a közigazgatási eljárás során vizsgált határértékek megsértésével kapcsolatban terjesztettek elő igényt, hanem szükségtelen zavarásként a tájidegen létesítmények látványára, az intimitásvesztésre és kiemelten a sugárzás káros hatásaitól való félelemmel együtt járó ellenérzésből származó és az ingatlanok ezekből eredő forgalmi értékcsökkenésére hivatkoztak, azaz a Ptk. 100. §-a irányadó.

Az általános polgári jogi deliktualis kártérítési felelősségi szabály alapján a károkozó vonatkozásában kimentő felelősségi rendszer érvényesül: mentesül a felelősség alól, ha bizonyítja, hogy úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható (Ptk. 339. § (1) bekezdés második mondat). A mentesüléshez jelen eljárásban az alperesnek azt kellett bizonyítania, hogy a bázisállomás csak az adott helyen volt létesíthető, építésére kizárólag ott volt lehetősége. Bizonyíthatta tehát, hogy a terepviszonyok, a részletesen feltárt műszaki okok, illetőleg egyéb tényezők folytán minden más szóba jöhető helyen történő építés ugyanilyen szükségtelen zavarással járt volna, kisebb zavarással, hátrányokozással a torony nem volt kivitelezhető, illetőleg az objektíve választható más megvalósulási helyszín, illetve más műszaki tartalom, megoldás számára kirívóan aránytalanul hátrányos következményekkel járt volna a saját tulajdonosi érdekeihez képest. Mindezeket azonban az alperes a perben nem bizonyította, a felróhatóság alóli kimentése ezért nem vezetett eredményre.

Helyesen járt el az elsőfokú bíróság amikor az ügyben igazságügyi ingatlanforgalmi szakértőt rendelt ki a felpereseket ért kár összegének meghatározására. Szakvéleményét ítélezése alapjául az ítéletábra is elfogadta, azt ugyanis a gyakorlatban elismert és alkalmazott szakmai módszerrel készítette: meghatározta az egyes ingatlanok toronytól mért távolságát, értékelte a negatív és pozitív környezeti hatásokat, nevezetesen értékcsökkentő tényezőként vette figyelembe az építmény tájidegen jellegét, látványát az érintett ingatlanokról, az egészségre ártalmas hatásoktól való félelemérzetet, míg értéknövelőként értékelte – helyesen – a mobilátjátszó-toronynak a sugárzás jelerősségére gyakorolt pozitív hatását, a lefedettséget, melynek előnyeit a felperesek is élvezhetik. Tény, hogy a mobiltelefon és a mobilinternet használatának lehetősége mindenképpen pozitív irányban befolyásolja az ingatlanok értékét. Ezek az előnyök azoknál az ingatlanoknál is jelentkeznek, amelyek a létesítmény közelsége miatt károsodnak. A kár összegének mérlegelése során mindezen szempontokat értékelni kell a fentebb kifejtett elveknek megfelelően. A szakértő eszerint járt el, így határozta meg az egyes ingatlanok forgalmi értékváltozását, az alperes ugyanakkor semmivel nem támasztotta alá, hogy az értékcsökkenés miatt ne lehetne akár 25%-os mértékű.

A szakértő igyekezett objektívnek tekinthető összehasonlító adatokat beszerezni a környéken, az ingatlanforgalmi adatok elemzése céljából megkereste a NAV-ot a realizálódott adásvételi szerződések adatainak megismerése érdekében. A forgalmi értékek kialakításához több tényezőt is számításba vett, így a beépítettséget, a felülepítmények értékét, azok műszaki felszereltségét, megközelíthetőségét, közművesítettségi fokát, valamint természeti adottságait. Hangsúlyozta, a jellemzők figyelembevételével tényeken alapuló elemző munka eredményeként alkalmazott szakértői becslés módszerével állapította meg az ingatlanok értékcsökkenését. A módszer nem kifogásolható, hiszen a szakértő tényekből következtetve a helyi forgalomra, azt figyelembe véve,

valamint a hasonló helyzetű, de más helyen lévő ingatlanok forgalmának gyakorlatát is értékelve állapította meg a torony értékcsökkentő hatását, vagyis komplex értékelést végzett.

Az alperes vitatta a szakértő kompetenciáját, megállapításait, mely álláspontját magánszakértői véleménnyel kívánta alátámasztani.

A kirendelt szakértő hozzáértését megkérdőjelező alperesi fellebbezési álláspont kapcsán lényeges, hogy a szakértői névjegyzékbe való felvételtől való döntés a vonatkozó jogszabályokban foglalt feltételek fennállása esetén lehetséges, az a szakértői testület kompetenciájába tartozó kérdés, azt sem a bíróság, sem a felek – hozzáértés hiányában – nem kérdőjelezhetik meg. Így nem lehet hivatkozás alapja, ha a fél az adott szakvélemény tartalmával azért nem ért egyet, mert az nem az ő álláspontját támasztja alá. Ilyenkor nem a szakértő szakmai felkészültsége és hozzáértése lehet vita tárgya, csak az általa alkalmazott vizsgálati módszer, gyakorlat, számítás, az adott szakvélemény érdemi tartalma, vagyis az ügyben adott konkrét szakértői válaszok.

A magánszakértői vélemények értékelésénél pedig a következők kapnak lényegi szerepet:

A polgári peres eljárásban a bírói gyakorlat magánszakértőnek minősíti a per azon résztvevőjét, akinek célja a szakértői vélemény, mint bizonyíték perbeli funkciójának részben vagy egészben történő betöltése, közreműködésére azonban nem a bíróság kirendelő végzése alapján került sor. A Pp. 177. § (1) bekezdése által szabályozott szakértőnek, mint bizonyítási eszköznek a legfontosabb jogi jellemzője, hogy annak perbeli pozíciója, valamint az ahhoz kapcsolódó jogok és kötelezettségek teljes köre a bíróság kirendelő végzésén alapul. A magánszakértő perjogi helyzetének legfőbb sajátossága, hogy feladata ellátása során a bíróság kirendelését és ezáltal a szakértőt megillető, törvényben biztosított jogok és kötelezettségek rendszerét nélkülözi. Ehelyett tevékenységét valamelyik peres fél felkérésére, leggyakrabban megbízási szerződés alapján fejti ki, ennek pedig fogalmi eleme a megbízó érdekeinek szolgálata, aki az ügy uraként meghatározza a magánszakértő feladatait, az általa megválaszolandó kérdések körét, rendelkezésre bocsátja az ennek teljesítéséhez szükséges adatokat, valamint viseli mindennek költségeit is. Mindezekre a magánszakértő által készített szakvélemény értékelése során is indokolt figyelemmel lenni.

A bíróság feladata, hogy a per tisztességes lefolytatásának kötelezettsége keretében, a konkrét per tényállásához és egyedi sajátosságaihoz igazodóan biztosítsa az adott ügyben a polgári per alapelveinek érvényesülését és összhangját. Ezen összhang megteremtése során, az alapelveknek a konkrét ügyben fennálló rendszerébe kell beillesztenie a magánszakértői és az általa készített magánszakértői vélemény intézményét. Mindez azt jelenti, hogy a magánszakvélemény egyes megállapításai bizonyítékként – az ügy körülményeitől függően – felhasználhatók és alkalmasak lehetnek arra, hogy a perben beszerzett szakértői vélemény megalapozottságát illetően a bíróságban kétséget támasszanak vagy legalábbis felvessék a további bizonyítás szükségességét. Mindez következik a Pp. 3. § (5) bekezdéséből és 206. § (1) bekezdéséből is. Lényeges azonban kiemelni, hogy nem lesz minden magánszakértői véleményből egyformán és automatikusan az igazságügyi szakértő véleményét aggályossá tevő bizonyíték, mert ez a minősítés az ügy tényállásától és a magánszakértői vélemény tartalmától, annak szakmai megalapozottságától függ (Dr. Molnár Ambrus: A magánszakértői vélemény perjogi helyzete a polgári peres eljárásban).

Jelen ügyben **(szakértő 2 neve)** magánszakértő pusztán kijelenti, hogy nem fogadható el a kirendelt szakértő által alkalmazott módszer, azonban véleménye csupán általános megállapításokat tartalmaz, a perbeli ügy sajátosságait nem tükrözi, a bírói gyakorlatban kialakult, az ügy jellegéből adódó, értékelni szükséges szempontokat jelentős részben figyelmen kívül hagyja. Helyesen mellőzte ezért azt az elsőfokú bíróság ítéletének meghozatalakor.

A bírói gyakorlat szerint önmagában annak igazolásával, hogy a létesítmény a legoptimálisabb költséggel így volt megvalósítható, illetőleg hogy az építkezés a jogszabályi előírásoknak és az engedélyeknek megfelelően történt, az építtető-üzemeltető a polgári jogi kártérítő felelősség alól

magát nem mentheti ki (EBD2014. P.13 számú döntés). A szükségtelen zavarás elkerülése az alperes kötelezettsége, amely alól sem a közérdek, sem a társadalmi feladat koncessziós átvállalása, sem az alperes egyéb elismerhető jogos érdekei nem mentesítik, miként az sem, hogy megfelelően összehangolt tervezés esetén más megoldás csak nagyobb költséggel lett volna elérhető. Mindezek ugyanis nem adnak választ arra a kérdésre, hogy a többi hasonló helyzetben lévő ingatlantulajdonoshoz képest miért éppen az érintetteknek kellene elviselniük, tűrniük a zavarást (EBH2009. 1955., EBH2006. 1399., EBH2007. 1600.). **(Szakértő 4 neve)** szakértő véleménye nem volt alkalmas arra, hogy a kirendelt **(szakértő 3 neve)** szakvéleményét aggályossá tegye, ugyanakkor szakvéleménye tartalmazza azt a lényegi adatot, hogy négy helyszínen hiúsult meg a bázisállomás létesítése, majd az ötödik, önkormányzattól bérbe vett területen tudta megépíteni azt az alperes. **(Szakértő 5 neve)** magánszakértői véleményében szintén leszögezte, hogy az alperes önkormányzattal folytatott egyeztetésének eredményeként a felajánlott helyszín nagy frekvenciás szempontból ugyan nem a legoptimálisabb helyszín, de a terület a bázisállomás elhelyezésére a többi műszaki feltételnek műszakilag megfelelt. Leírja azt is, hogy az alperes betartott minden olyan előírást, utasítást, kérést, jogszabályt, amely alapján a bázisállomást és a tornyot a legoptimálisabb helyre telepítette. A szakértő által legoptimálisabbnak értékelt helyszín azonban műszaki és költség szempontok figyelembe vételével került meghatározásra, nem értékelte az egyéb negatív hatásokat, így a szükségtelen zavarást, a környező ingatlanok jellegét, értékcsökkenését, a lakók félelemérzetét, tehát megállapításai egyoldalú szempontrendszer tükrözik, így nem alkalmasak arra, hogy a bíróság által kirendelt szakértő szakvéleményét aggályossá tegyék. **(Szakértő 3 neve)** viszont szakvéleményében reagált **(szakértő 5 neve)** szakvéleményére, kiemelte, az éppen azt a szakértői megállapítását támasztja alá, hogy számtalan szempont alapján dőlnek el a GSM-tornyok helyei. Helyesen írja le a toronyhelyszín elvi kijelölésének, a terület megszerzésének, az építés engedélyeztetésének bonyolult folyamatát, azonban gyakorlatilag éppen azzal nem foglalkozik, ami a per tárgya, vagyis miért oda lett elhelyezve a torony, ahová végül megépült, hiszen erre semmilyen távközlési ok nem hozható fel.

Összegezve tehát egyik magánszakértői vélemény sem volt olyan, mely a bíróságban kétséget ébresztett volna a kirendelt szakértők részletes, logikus, minden lényegi szempontot értékelő véleményeinek megállapításaival szemben. Ez utóbbiak mind a pozitív, mind a negatív hatásokat figyelembe vették, melyeket az alperes által felkért szakértők nem tettek hiánytalanul vizsgálat tárgyává.

Az ítéletábra álláspontja a további fellebbezési érvek kapcsán a következő:

Sugárzástól való félelemérzet

(Szakértő 1 neve) igazságügyi szakértő értékcsökkentő tényezőként vette figyelembe a negatív egészségi hatásoktól való félelemérzetet. Az alperes fellebbezésében foglaltaktól eltérően a szakértői megállapítás nem tekinthető alá nem támasztott szubjektív vélekedésnek akkor sem, ha az ingatlanok forgalmi értékét összehasonlítás alapján, becslés útján állapította meg. A perbeli létesítmény káros hatásától való félelemmel együttjáró ellenérzés olyan tény, amely a kereslet csökkenése folytán tudott befolyásolja az ingatlanok forgalmi értékét az ingatlanpiacon, ezért ennek figyelembevétele nem mellőzhető (EBH2009. 1955. számú elvi határozat). Az ilyen tartalmú közvélekedés köztudomású, amelyet a szakértő helyesen értékelt, de emellett álláspontját tényszerűen is alátámasztotta. Az, hogy az emberek kisebb csoportjának nincs félelemérzete a tornyok közelségében, nem alkalmas a szakvélemény megkérdőjelezésére. Néhány ember ilyen érzése nem zárja ki a többség – ismert – félelemérzetét, amely nyilvánvalóan kihat az ingatlan értékére, hiszen negatívan befolyásolja a keresletet. Irreleváns az az alperesi hivatkozás is, hogy a toronytól távolabb eső ingatlanok esetében esetleg ez a félelemérzet csekélyebb lenne, mint a torony közelségében, hiszen a félelemérzet szubjektív, a toronytól való pontos távolságtól nem feltétlenül

függ, inkább az ott élő személyek pszichés állapota befolyásolja. Lényeges azonban, hogy a perbeli esetben a toronytól legtávolabb eső értékelt ingatlan sincs attól ténylegesen olyan messzeségben, hogy a félelemérzet teljességgel alaptalanként lenne értékelhető. Ez a félelemérzet, vagyis a szubjektív emberi értékelés a környezetet megváltoztató torony közelében az ingatlanok értékének csökkenéséhez vezethet (eBDT2014. 3211.), vagyis az ingatlanok értékcsökkenése alapvetően a közvélekedés, a létesítménnyel szembeni ellenérzés miatt következhet be. A szakértő pedig – helyesen – nem az egyes emberek elszigetelten jelentkező félelemérzetét értékelte értékcsökkentő tényezőként, hanem azt az általános, tömeges félelemérzetet, amely éppen országos elterjedtsége miatt válhat objektív értékcsökkentő tényezővé. Mindezek a vételi szándékot, a vételár összegét befolyásoló lényeges körülmények.

Ipari és mezőgazdasági ingatlanok

A perrel érintett III.-IV. és a XVII. rendű felperesi tulajdonú ingatlanok beépítetlen földterületek, ezek vonatkozásában **(szakértő 1 neve)** kirendelt szakértő értékcsökkenést nem állapított meg.

Ugyanakkor a XLII. rendű felperesi ingatlan gazdasági épület megjelölésű, melyre a szakértő az értékképzésnél kizárólag a telek fajlagos értékét vette figyelembe, a főépületet nem értékelte.

Az LII. rendű felperesi ingatlan szántó művelési ágú, a fajlagos értékét a szakértő elemzéssel határozta meg, mert a közvetlen környékben kialakult telekárak már rendezett, belterületi telekingatlanokra vonatkoztak. Eszerint – mivel a telek hasznosítási módja mezőgazdasági jellegű – a környékbeli belterületi telekérték (900,- Ft/m²) 50%-ával számolt, ennek megfelelően kalkulálta az ingatlan értékcsökkenésének mértékét.

Az LIII. rendű felperes telekingatlanán sem családi ház található, a tulajdoni lap szerint az kivett felvásárlótelep, azonban 2005-ben társasházzá alakították amiatt, hogy az ingatlan értékesíthetősége könnyebb legyen. A szakértő megállapította, hogy az ingatlan a környékbeli átlagos méretet jóval meghaladja, lakóövezetben helyezkedik el, több építési telek is kialakítható belőle. Az értékképzés során azonban ugyancsak a fajlagos értéket vette alapul, melyet elemzéssel határozott meg. Az értékcsökkenés kapcsán a beépíthető telekértékkel kalkulált, ennek megfelelően dolgozta ki külön-külön a telek és a főépület értékét.

A kifejtettek következtében alaptalan az az alperesi fellebbezési hivatkozás, hogy a kirendelt szakértő ne tett volna különbséget a családi házak, valamint az egyéb célú, művelési ágú ingatlanok között és figyelmen kívül hagyta volna a használat módját. Az érintett ingatlanok egyediségét értékelte, azokat az értékcsökkenés meghatározásakor tekintetbe vette. Az egyébként, a családi házas ingatlanok esetében alkalmazott számítási módot mellőzte és egyediesítve, minden releváns körülményt súlyozottan mérlegelve kalkulált. Az ítéletábra álláspontja szerint ezért ezekben az esetekben sincs lehetőség a perbeli szakvélemény megállapításainak mellőzésére a döntés során.

Az egyes bíróságok eltérő ítélkezése

A Kúria több határozatában kifejtette – a perbeli ügyhöz hasonló tényállás mellett – a zavaró tényezőket és azok fennállásának értékelését illetően álláspontját, mellyel az ítéletábra maradéktalanul egyetért (Pfv.III.22.034/2011/4., Pfv.III.21.679/2014/9., Pfv.III.21.817/2013/6., Pfv.III.21.024/2015/5.). Ezeket alapul véve megállapítható, hogy a felpereseknek a magántulajdonuk zavartalan használatához, másfelől az alperes üzleti–gazdasági tevékenysége folytatásához fűződő érdekét mérlegelve összhatásában a zavarás szükségtelen, mert túllépi az általános, ésszerűen számítható tűréshatárt. Ennélfogva a kártérítési felelősség megállapításához szükséges jogellenes magatartás – a szükségtelen zavarás – ténye bizonyított. Az alperes által hivatkozott más ítéletekben az eljáró különböző szintű bíróságok a zavarást lényegében azért nem találták szükségtelennek, mivel véleményük szerint az az általános tűrési küszöböt a szemben álló érdekek összemérése eredményeként nem haladja meg, az ilyen zavarást – akkor is, ha közvetlenül az ingatlanok mellett létesült a bázisállomás – ma már mindenkinek, bárhol, bármelyik ingatlan

tulajdonosának túrníe kell. A zavarás szükségtelensége megítélésében a Szegedi Ítéltábla a Kúria, valamint más ítéltáblák kártelepítéshez közelítő álláspontját, a döntésekben megjelenő érvelését osztja és tekinti iránymutatónak, eddigi gyakorlata is ennek felel meg (EBH2006. 1399., EBH2007. 1600., EBH2009. 1955., eBDT2009. 199.). Az, ha az egyes bíróságok teljes mértékben eltérően ítélik meg a lényegében azonos jogi helyzetben lévő károsultak igényét ellentétes szempontrendszer alapján, figyelmen kívül hagyva a felsőbb bíróságok kialakult gyakorlatát, jogbizonytalansághoz vezet. Az ilyen jogi helyzetek, jelenségek egységes kezelése, az egységes ítélezési gyakorlat kialakítása a Kúria törvényi feladata és felelőssége, amely ebben a tárgykörben több elvi határozatot közzétett. Ha a mobilátjátszó-tornyok építése kapcsán az érdekösszemérés során a jövőben a „tűrés tolerancia” határának bármilyen kiterjesztése lenne indokolt, ennek esetkörét és szempontjait az országos egységes joggyakorlat szintjén a Kúriának kell meghatároznia (EBD2014. P.13).

Joggyakorlat elemző csoport véleményének értékelése

Az ítéltábla hangsúlyozza, a Kúria Joggyakorlatalemző Csoportja álláspontjának „megsértéséről” az elsőfokú eljárás során nem lehet szó, az abban foglaltak az egyes jogszabályok helyes alkalmazása tekintetében irányadóak. A Kúria gyakorlata is ezt az álláspontot tükrözi (Pfv.III.21.024/2015/5.).

Az alperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 78. § (1) bekezdése szerint köteles a felperesek másodfokú eljárásban, jogi képviseletükkel összefüggésben felmerült költségének viselésére, melynek mértékét az ítéltábla a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontjának, valamint (5) és (6) bekezdéseinek alkalmazásával mérlegeléssel, a kifejtett munkával arányosan állapította meg. Meghatározásakor megállapította a fellebbezési értéket, és – mivel az alperes fellebbezése alaptalannak bizonyult – ennek alapján határozta meg a másodfokú eljárásban felmerült, a felpereseknek, mint együttes jogosultaknak járó perköltség összegét.

S z e g e d , 2016. év március hó 4. napján.

Dr. Kiss Gabriella s.k. . Bánfalvi-Bottyán Csilla s.k.. Bálint Attila s.k.

a tanács elnöke

előadó bíró

táblabíró