

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Béres Norbert ügyvéd által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek a Dr. Marton Ügyvédi Iroda által képviselt Törökbálint Város Önkormányzata (2045 Törökbálint, Munkácsy Mihály u. 79.) alperes ellen kártérítés iránt indult perében Budapest Környéki Törvényszék 2015. december 2. napján kelt 22.P.22.541/2012/127. számú ítélet ellen az alperes részéről 129. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, a megfellebbezett részét részben megváltoztatja, az alperes által fizetendő késedelmi kamat mértéke 2013. június 30. napjáig a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes, 2013. július 1. napjától a kifizetés napjáig a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező összeg; az alperes által a felperesnek fizetendő perköltség összegét 180.000 (azaz száznyolcvanezer) Ft + áfa ügyvédi díjból és 547.000 (azaz ötszáznegyvenhétezer) Ft-ból álló egyéb költségre leszállítja; az alperes által az államnak fizetendő állam által előlegezett szakértői díjat 228.677 (azaz kétszázhuszonnyolcezer-hatszázhetvenhét) Ft-ra felemeli; kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak a Budapest Környéki Törvényszék Gazdasági Hivatalának felhívására 60.787 (azaz hatvanezer-hétszáznyolcvanhét) Ft állam által előlegezett költséget; továbbá kötelezi a felperest, hogy leletezés terhe mellett 8 napon belül rójon le az elsőfokú iratoknál 371.300 (azaz háromszázhetvenegyezer-háromszáz) Ft kereseti illetéket; egyebekben helybenhagyja.

A másodfokú bíróság kötelezi az alperest, 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 122.000 (azaz százhuszonkettőezer) Ft + áfa ügyvédi munkadíjból álló fellebbezési eljárási költséget.

Az alperes illetékmentessége folytán le nem rótt 390.400 Ft (azaz háromszázkilencvenezer-négyszáz) fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes keresetében kérte kötelezi az alperest 6.187.500 Ft tőke, és ezen összeg után 2007. január 1-jétől a kifizetésig számított késedelmi kamata, valamint a perköltség megfizetésére. Hivatkozása szerint a felperesi ingatlanban a szomszédos új épület létrehozása és működése következtében forgalmi értékcsökkenés következett be. Előadta, hogy az új épületben sokkal több rendezvényt tartanak, mint korábban, nagyobb a zaj, a forgalom. A megvalósult építési megoldás az ingatlanának rendeltetésszerű használatát korlátozza, a kilátást teljes egészében megszünteti, csökkenti a benapozottság mértékét, zavarja az ingatlanra nyíló ablakok sokasága, amelynek következtében az ingatlan elvesztette az intimitását. Keresete jogalapjaként az 1959. évi IV. törvény (régí Ptk.) 100. §-át jelölte meg, továbbá hivatkozott a Ptk. 339. § (1) bekezdésére is.

Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására, a felperes költségeiben történő marasztalására irányult. Előadta, hogy az alperes jogerős építési engedély birtokában építkezett, így nem tanúsított jogellenes magatartást. Bár a felperesi jogelőd az engedélyezési eljárás során jelezte írásban az

építkezési engedélyt kiadó hatóságnál az észrevételeit az építkezéssel kapcsolatban, a hatóság nem látott okot arra, hogy a létesítendő épületet átterveztesse. Érvelése szerint az új épületegyüttes nem értékcsökkentő, hanem értéknövelő tényező.

Az elsőfokú bíróság kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperes részére 15 napon belül 4.880.275 Ft tőkét, 2007. január 1-jétől a kifizetésig járó a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamatnak megfelelő késedelmi kamatát, 831.553 Ft perköltséget, a Budapest Környéki Törvényszék Gazdasági Hivatala felhívására 220.000 Ft állam által előlegezett szakértői díjat, egyebekben a felperes keresetét elutasította és rendelkezett arról, hogy a le nem rótt illeték az állam terhéen marad.

Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy néhai **R. A.**, a felperes édesanyja tulajdonában állt a **t. ...** hrsz. alatt nyilvántartott, természetben ... szám alatti ingatlan. A felépítmény egy keskeny, kb. 9-12 méter között változó szélességű 75 méter hosszú telken található, amelynek a bal oldali oldalhatárán áll a főépület, jobb oldalon pedig kert húzódik. A főépület utca felőli részén egy szobát, lakóelőtér-konyhát, félszobát, fürdőszobát, közlekedőt és kamrát magában foglaló lakást alakítottak ki. A főépület hátsó részében egy kétszintes lakás került kialakításra azzal, hogy a tetőteret építési engedély nélkül építették be. A hátsó kerti melléképületben további lakrész áll, valamint toldaléképület, sufnik, ezek műszaki állapota gyenge.

Az alperes tulajdonában áll a **t. .../2** hrsz. alatti ingatlan, mely a felperesi ingatlan közvetlen szomszédja. Ezen a területen került felépítésre Művelődési Ház, melyhez egy könyvtárépület is csatlakozik. A két ingatlan között az utcafronton található a ... hrsz.-ú, a perbeli ingatlanoknál rövidebb telek, amely a két ingatlant a telekhatárnak a közel a fele hosszán választja szét egymástól. Ezen az ingatlanon egy lakóház áll.

Az alperesi ingatlanon korábban egy 763,57 m²-es alapterületű földszintes épület állt, az is művelődési ház és könyvtárként működött. Az alperes a korábbi épületet jogerős építési engedély alapján részlegesen lebontotta, a megmaradt épületrész átalakításával alakította ki az új művelődési házat és könyvtárat, amely egy 4.105,99 m² alapterületű, földszint, emelet, tetőtér beépítésű U alaprajzú épület, nyitott oldalával a felperesi ingatlan irányába fordul. Az ÉK-i telekhatáron kb. 2,5 méter magas épített fal húzódik a felperesi és az alperesi ingatlan között.

Az alperesi intézményben a felperesi ingatlan felé eső oldalon alakították ki a nagyméretű színháztermet, ennek nyílászárói az alperesi épület közlekedő területére nyílnak. A terem szellőztetése is a közlekedőre nyíló ablakok kinyitásával oldható meg. Különböző rendezvények alatt a belső udvart a vendégek használják, az U kialakítás következtében az itt tartózkodók zaja fokozottan felerősödik. Az éjszakai időszakban ez határérték feletti zajterheléssel is jár, azonban a belső téri zajterhelés határérték alatti.

Az alperesi ingatlanon szervezett rendezvények gyakorisága és a vendégek száma miatt a korábbi művelődési ház forgalmához képest megnövekedett a járművel érkezők száma, azonban a felperesi ingatlan előtt a közúti forgalom és a parkoló használata által okozott zajterhelés nem haladja meg az éjszakai határértéket.

A könyvtári torony telekhatártól való távolsága nem felel meg az OTÉK előírásainak, közvetett módon a könyvtár épülete igénybe veszi a felperesi teleknek a lépcsőházzal egyvonalba eső kb. 6 méter hosszú és közel 1 méter szélességű szomszédos sávját, amelyre a védőtávolság még áttekint. Ez a tény a felperesi ingatlanban értékcsökkenést okoz. A könyvtári torony a magassága és a

közelsége miatt is zavaró, nyomasztó hatású, ami szintén csökkenti a felperesi ingatlan az értékét.

A felperes ingatlanára az alperesi ingatlanról rá lehet látni, elsődlegesen a kertre és a tornácra, a felperesnek a helyiségeibe szabad szemmel a távolság, nyáron a lombok és a ferde néző irányok, az ablakok tükröződése miatt a rálátás esetleges. Az alperesi ablakokon levő matt fóliák és a teraszon lévő zöld növények hiánya esetén a felperesi ingatlan intimitása tovább csökkenne.

Az alperesi épület létrehozása a felperesi ingatlan benapozottságát nem szüntette meg, és nem állapítható meg az sem, hogy a felperesi ingatlan kilátása emiatt megszűnt volna.

Az elsőfokú bíróság a jogi indokolásában kifejtette, hogy a régi Ptk. 100. §-a alapján azt vizsgálta, hogy az alperes részéről megvalósul-e a szükségtelen zavarás, illetve amennyiben igen, úgy a felperesi ingatlanban az milyen mértékű értékcsökkenést okozott. Álláspontja szerint önmagában a károkozás ténye megalapozza a kártérítési kötelezettséget, a jogellenesség külön bizonyításra nem szorul, mivel a szükségtelen zavarás tilalma viszonylagos, az egyes ellentétes érdekek összeegyeztetése, összemérése után lehet csak állást foglalni abban a kérdésben, hogy a jogsértés megvalósult-e vagy sem. Kifejtette, hogy az építési engedély alapján történő építkezés a kártérítési felelősséget nem zárja ki. Az elsőfokú bíróság okfejtése szerint, köztudomású tény, hogy Törökbálint település lakossága növekedett, és az önkormányzati feladatokat a fejlődő településen nagymértékben megváltoznak, emiatt pedig nyilvánvalóan az alperes érdekében állt olyan épületegyüttes létrehozása, amely megnövekedett önkormányzati feladatok ellátására alkalmas, ezért ennek tükrében vizsgálta, hogy a perbeli felperes által hivatkozott zavarás szükségtelen mértékű-e, vagy abba a körbe tartozik, amelyet a felperes még tűrni köteles. E körben az alperesnek, mint tulajdonosnak kellett bizonyítania, hogy az adott esetben objektíve lehetséges más megvalósítási mód az ő érdekkörébe tartozó körülmények folytán számára érdeksérelemmel járna, ezért az érdekek egybevetése alapján a magatartása nem felróható, úgy járt el, ahogy az adott helyzetben általában elvárható.

Az elsőfokú bíróság dr. Turán Zsolt igazságügyi szakértő szakvéleménye alapján megállapította, hogy az alperes építési szabályt sértett, amikor a könyvtár épülete, ezen belül főleg a 10,76 méter párkánymagasságú lépcsőház a felperesi telekhatárhoz a 10,76 méter homlokzatmagasság felénél, azaz 5,38 méternél közelebb van, ezzel közvetett módon igénybe veszi a felperesi teleknek a lépcsőházzal egy vonalba eső kb. 6 méter hosszú és közel 1 méter szélességű szomszédos sávját, amelyre a védőtávolság így áttérjed. A közvetett használat értékének aránya az összértéken belül 40 %-ra becsülhető, a telekár m² ára pedig 30.000 Ft, ebből következően az emiatt bekövetkező értékcsökkenés 72.000 Ft. Az elsőfokú bíróság a szakértői vélemény és a helyszíni szemle tapasztalata alapján arra a megállapításra jutott, hogy a torony a felperesi ingatlanról szemlélve nyomasztó hatást kelt. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a felperesi ingatlan intimitásvesztése is megvalósult, mert bár jelenleg az alperes az ablakok egy részére - amelyekből átlátás van a felperesi ingatlanra – védőfóliát helyezett, illetőleg a jelenlévő növényzet is gátolja a felperesi ingatlanra való rálátást, ezek nem tekinthetők végleges korlátozási módoknak, eltávolíthatóak, ezért ezen okból is csökkent a felperes ingatlanának az értéke. Ezt az értékcsökkenést dr. Turán Zsolt kiegészítő szakvéleménye alapján 209.025 Ft-ban határozta meg. Kifejtette az elsőfokú bíróság azt is, hogy az alperes ingatlanában zajló rendezvények az éjszakai időszakban határérték túllépéssel járnak, amit a zajszakértői vélemény is megállapított. Különösen szükségtelenül zavaró hatásának értékelte az épület U alakú kialakítását, amely a felperesi ingatlan felé néz, és amely mintegy arénaszerűen erősíti fel a belső udvarban keletkező, illetőleg a rendezvényteremből kiáramló zajokat. Ez a zajártalom is értékcsökkenést okoz az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a felperesi ingatlanban.

Az értékcsökkenés mértékével kapcsolatban ellentétes szakértői vélemények álltak az elsőfokú bíróság rendelkezésére, ezt az ellentmondást a szakértők együttes meghallgatásával és helyszíni szemlével kísérelte meg feloldani. Az összes körülményt mérlegelve nem fogadta el Vogel Andrea szakértő azon álláspontját, hogy az engedély nélkül épült tetőtéri rész értéke nulla, teljes egészében figyelmen kívül hagyandó a forgalmi érték megállapításánál, ezzel szemben dr. Turán Zsolt álláspontját fogadta el, aki ezt a részt is figyelembe vette a forgalmi érték meghatározásánál. Ugyancsak nem találta elfogadhatónak Vogel Andreának azt az álláspontját, hogy az utcafronti lakás felújítás alatt áll, és ezért az alapterület felének értéke vehető csupán figyelembe, minthogy 2008-ban itt egy rendeltetésszerű használatra alkalmas lakás volt. Az elsőfokú bíróság a dr. Turán Zsolt szakértői véleménye alapján az ingatlan 25.000.000 Ft-os forgalmi értékéből indult ki, figyelembe vette a szakértői intézetnek a zajhatás 10 %-os mértékére vonatkozó álláspontját és a zajhatásból eredő forgalmi értékcsökkenést ezen körülmények alapján 2.500.000 Ft-ban határozta meg. A torony forgalmi értékcsökkentő hatása tekintetében is dr. Turán Zsolt szakvéleményét fogadta el az elsőfokú bíróság. E körben hangsúlyozta, hogy a torony nyomasztó voltával kapcsolatos álláspont kialakításában a szubjektumnak is szerepe van, azonban megítélése szerint amennyiben a felperesi ingatlan eladásra kerülne, úgy a potenciális vevő is szubjektív jelleggel értékelné a meglévő állapotokat.

A bíróság a tulajdoni viszonyban bekövetkezett változás ellenére a felperes részére állapította meg a forgalmi értékcsökkenést figyelemmel arra, hogy a felperes az édesanyja jogutódjaként lépett fel a perben, és a jogelőd az ingatlan egy-egy arányú tulajdonával rendelkezett.

Az elsőfokú bíróság a felperesnek a kilátás elvesztése, benapozottsággal, forgalom növekedéssel és az egyéb okból bekövetkezett intimitásvesztéssel kapcsolatos igényt nem találta megalapozottnak.

Az ítélet ellen az alperes terjesztett elő fellebbezést, melyben kérte az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróságnak az eljárás folytatására történő utasítását, felperesi kereset elutasítását és a felperes költségeiben történő marasztalását. Indítványozta szakértői testület kirendelését, tekintettel arra, hogy a perben kirendelt szakértők véleménye közötti ellentmondást nem sikerült feloldani az elsőfokú eljárásban. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a perköltséget sem jól számította, figyelmen kívül hagyta többek között, hogy 2009. december hónapban az alperes 20.000 Ft szakértői díjelőleget utalt át. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság ítélete nem tartalmaz részleges számításokat, így abból nem lehet megállapítani, hogy a megítélt összegeket milyen értékcsökkenés miatt, milyen számítás alapján határozta meg. Álláspontja szerint az ítéletben meghatározott értékek a felperes álláspontját tükrözik, nem pedig a szakértői véleményekben foglaltakat. Előadta, hogy az ítélet pontatlan, tekintettel arra, hogy a felperesi telek területe nem 933 m², hanem 928 m². Sérelmezte, hogy dr. Turán Zsolt igazságügyi szakértő korábbi alapszakvélemény kiegészítéseként terjesztette elő megállapításait, és nem vette figyelembe, hogy időközben hét év eltelt, gazdasági válság következtében az ingatlanok forgalmi értéke lényegesen csökkent. A kiegészítő szakvélemény az értékcsökkenés mértékét 10 %-kal 30 %-ról 40 %-ra megemelte, műszaki észrevételek nélkül. Az értékcsökkenés mértéke nem függhet a haszonélvezeti jog értékétől, tekintettel arra, hogy a forgalmi értéket nem befolyásolhatja a haszonélvezeti jog értéke. Hangsúlyozta, hogy az alperes nem fogadta el a kárszakértő zajvédelmi igazságügyi szakértői véleményt, mivel a szakértő szerint határérték alá csökkenthető a zajkibocsátás értéke, amennyiben az alperes zajvédő falat épít. Álláspontja szerint ennek megépültét követően kontrollméréseket kell végezni és így határozható meg az emiatt bekövetkezett értékcsökkenés mértéke. Kiemelte, hogy az igazságügyi környezetvédelmi szakértő augusztus 20-án 18 órai kezdettel tartott helyszíni szemlét és ezzel egybekötött környezeti zajmérést, amely időpont nem számíthat átlagosnak, ez egy kiemelt országos ünnep időpontja. Hivatkozott Vogel Andrea

igazságügyi szakértő szakvéleményére, aki szerint a kilátás, intimitás és benapozottság vesztes nem állapítható meg felperesi ingatlan vonatkozásában. Hivatkozott rá, hogy a felperes tulajdonjog szerzésének időpontjában már állt a szomszédságában a művelődési ház, így az alperes magatartása nem róható fel. Sérelmezte az elsőfokú bíróságnak a torony értéksökkentő tényezőként történő figyelembe vételét, az elsőfokú bíróságnak az ezzel kapcsolatban kifejtett álláspontját, ahogyan azt is, ahogyan az elsőfokú bíróság értékelte az épület U alakú kialakítását. Álláspontja szerint iratellenes az elsőfokú bíróság azon megállapítása, miszerint az alperesi ingatlan a felperesi ingatlan közvetlen szomszédja lenne. Az alperesi ingatlan a könyvtár szakaszán határos a felperesi ingatlannal. A felperesi és alperesi ingatlanok között elhelyezkedő ... hrsz.-ú ingatlan és annak tömör kőből falazott kerítése gátolja mind az átlátást, mind a hang terjedését. A művelődési ház zajterhelése álláspontja szerint a felperesi ingatlanon lévő lakásoknál nem haladja meg a zajterhelési határértéket. E körben hivatkozott az akusztikai szakvéleményre. Érvelése szerint a felperesi ingatlanra a rálátás nem nagyobb mértékű, mint általános esetben, a 10-20 méter közötti telekszélességek mellett nem lehet ugyanis teljes intimitást elvárni. A műszaki szabályozások, az ingatlanok beépíthetőségét, az épületek szintszámát, magasságát előírják, a beépítési követelményeknek a tervezés során eleget tettek, a művelődési ház építési engedély alapján az engedélyezett tervekkel egyezően épült. Álláspontja szerint az OTÉK a hátsó telekhatártól is előírja a védőtávolságot, ami a felperesi ingatlanra vonatkoztatva 6 méter, így a védőtávolság a két ingatlan épületei között megvan, és a felperesi ingatlannal semmilyen értéksökkenést nem okozhat a könyvtár melletti 4,5 méteres oldalkert. Állította, hogy a könyvtár ablakait éppen azért fóliázták be, hogy az átlátást megakadályozzák. A felperesi ingatlanon lévő épületre a könyvtárból rálátás nincs, az épület teraszáról van csak egy minimális rálátás a felperesi ingatlan kertjére, de a teraszt gyakorlatilag nem használják. Hangsúlyozta az alperes, hogy a művelődési ház építése a település fejlődése, növekedése miatt indokolt volt, az a település számára szükséges, és az építéssel, üzemeléssel semmilyen szabályt nem sértett, a környezetre tekintettel használja, és annak használatával szükségtelen zavarást nem okoz. Álláspontja szerint az ítélet ellentmondásos abban a tekintetben is, hogy a felperesi ingatlan forgalmi értékét a felépítményekkel együtt 25.000.000 Ft-ra becsüli, míg a telek értékét 27.800.000 Ft-ban határozza meg, ezek a számítások pedig minden műszaki, gazdasági megalapozottság nélkül készültek. A számítási hiba abban is fellelhető, hogy a 25.000.000 Ft-nak a 10 %-a nem 2.600.000 Ft.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az ítélet helybenhagyására, az alperes költségeiben történő marasztalására irányult.

A fellebbezés nem megalapozott.

Az alperes fellebbezése hatályon kívül helyezésre is irányult a Pp. 252. §-ának (3) bekezdése alapján, amelynek értelmében erre akkor van lehetőség, ha a bizonyítási eljárásnak nagy terjedelmű vagy teljes megismétlése, illetőleg kiegészítése szükséges. Az alperes ebben a körben szakértői felülvélemény beszerzését látta szükségesnek. A később kifejtettek szerint azonban a további bizonyítási eljárás nem indokolt, ezért az ítéletábra az elsőfokú ítéletet érdemben vizsgálta.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, érdemi döntésével az ítéletábra egyetért a per főtárgyát illetően azt lényegében helyes indokainál fogva hagyta helyben a Pp. 254. § (3) bekezdés alapján.

Az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékok okszerű mérlegelésével helyesen állapította meg, hogy az alperes részéről a szükségtelen zavarás megvalósult, és helytálló mértékű kártérítés megfizetésére kötelezte ebből kifolyólag az alperest. A beszerzett szakértői vélemények ugyan

valóban tartalmaztak ellentmondásokat, ezeket azonban az eltérő kiindulási pontok, a szakértők felfogásbeli differenciái okozták, ezért ezen ellentmondások csak látszólagosak. Az elsőfokú bíróság részletesen megindokolta, hogy melyik szakértői véleményből mit és miért nem fogadott el. A szakértői vélemények egyeztek a tekintetben, hogy megállapították a szükségtelen zavarás tényét és az ebből eredő forgalmi értékcsökkenést, azonban annak okát eltérő módon határozták meg és a számításuk módja is eltért. Az elsőfokú bíróság részletesen kifejtette, hogy az ingatlan értékének meghatározásakor miért a dr. Turán Zsolt szakvéleményében írtakat vette figyelembe és miért nem fogadta el Vogel Andrea értékmeghatározását. Azt is megindokolta, hogy a torony nyomasztó hatásával kapcsolatban miért dr. Turán Zsolt véleményét tartotta mérvadónak Vogel Andrea álláspontjával szemben. E körben kifejtette, hogy az álláspont kialakításában nyilván a szubjektumnak is szerepe van, de egy esetleges potenciális vevő is szubjektív jelleggel értékelné a meglévő állapotot. Hangsúlyozta azt is, hogy a helyszíni szemle alkalmával maga is tapasztalta a torony nyomasztó voltát. A véleményekben tapasztalható látszólagos ellentmondások tehát az elsőfokú bíróság mérlegelésével feloldhatóak voltak, ezért nem sérült a Pp. 206. §-ban meghatározott bizonyítás eredményének mérlegelési elve, és további bizonyítás lefolytatására sem volt szükség.

A fellebbezés tartalmára figyelemmel az ítéletábra az alábbiakat emeli ki:

Nem helytálló az alperesi fellebbezés azon érvelése, miszerint az elsőfokú bíróság a felperes által előadottakat kritika nélkül elfogadta és az alapján állapította meg a tényállást. Az elsőfokú bíróság egyes kérelmek tekintetében nem adott helyt a felperes keresetének, és helyszíni tárgyaláson tapasztaltak alapján alakította ki azt az álláspontját, hogy a könyvtár épületéből van közvetlen rálátás a felperesi ingatlanra, illetve a könyvtár U alakú kialakítása aréna szerűen felerősíti a zajokat, valamint azt is, hogy az U alak a felperes ingatlana felé fordul. Mindezeket körülményeket tehát a saját észlelése alapján állapította meg, nem pedig a felperes egyoldalú előadása alapján. Sérelmezte a fellebbezésében az alperes azt is, hogy a zajszakértő a méréseket augusztus 20-án tartotta. Ezzel kapcsolatban rámutat az ítéletábra, hogy a bíróság a szakértőt kirendelte és a szakértő a következő nagyobb rendezvény alkalmával tudta elvégezni a méréseket, ez pedig augusztus 20-ára esett. Nyilvánvalóan nem végezhetett olyankor zajmérést, amikor rendezvényt az alperes nem tartott, a felperes sem állította azt, hogy akkor valósulna meg a szükségtelen zavarás.

Nem volt helytálló az alperes azon fellebbezésben kifejtett álláspontja sem, miszerint az elsőfokú bíróság nem vezette le követhető módon, hogy milyen összegeket miért ítelt meg a felperes részére. Az elsőfokú bíróság az ítéletében részletesen kifejtette, hogy álláspontja szerint az alperes mivel okozott szükségtelen zavarást a felperesnek és, hogy mely zavarásért milyen mértékű értékcsökkenést számolt el. Megállapítható, hogy a védőtávolság hiánya miatt 72.000 Ft, a torony nyomasztó volta miatt 2.099.250 Ft, az intimitásvesztés miatt 209.025 Ft, míg a zajhatás miatt 2.500.000 Ft-os értékcsökkenést számolt el, ezek együttesen pedig az ítélet rendelkező részében írt 4.880.275 Ft-ot teszik ki. Sérelmezte az alperes azt is, hogy az elsőfokú bíróság tévesen határozta meg a felperesi terület mértékét, azonban megállapítható, hogy Vogel Andrea szakvéleménye feltehetően tévesen tartalmazza azt az adatot, hogy a felperesi telek 928 m²-es lenne, a tulajdoni lap szerint 933 m²-es és dr. Turán Zsolt ezt az adatot vette figyelembe a szakértői véleménye elkészítésekor. Nem helytálló az alperesnek az az érvelése, miszerint nem lehetett volna a 2007-es értékeken számítani az értékvesztést. A következőes bírói gyakorlat szerint ezt két módon lehet megtenni, egyrészt az ítélet hozatalkori értékeket lehet figyelembe venni, azonban ez új szakértői vélemény beszerzését tenné szükségessé, illetve a károkozaskori értékek figyelembe vételével is megállapítható az értékcsökkenés mértéke azzal, hogy az utóbbi esetben kamatfizetési kötelezettség is keletkezik. A perbeli esetben a szakértő a 2007. évi értékben számolt, a bíróság ekkori értékben állapította meg a kárt, ami megfelel a gyakorlatnak.

A felperes helytállóan alapította a keresetét a régi Ptk. 100. és 339. §-aira, a perbeli jogvitát a szomszédjogok szabályai és a kártérítés szabályai szerint kellett elbírálni. Alaptalanul hivatkozik az alperes arra, hogy a felperes nem tudta bizonyítani az alperesi magatartás felróhatóságát, a bizonyítási teher e tekintetben ugyanis nem a felperesen volt. Az alperesnek kellett volna kimentenie magát annak bizonyításával, hogy úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható, azonban ebben nem járt sikerrel. Nem fogadható el az a hivatkozása, hogy az ingatlanon korábban is művelődési ház állt és a felperes, illetve a felperesi jogelőd is már így szerezte az ingatlant. Valóban a jelenlegi művelődési ház helyén korábban is egy művelődési ház állt, azonban a korábbi 763,57 m²-es alapterületű földszintes épület helyett egy lényegesen nagyobb - a tulajdoni lap szerint - 4.287 m²-es épületet emelt az alperes. Az elsőfokú bíróság az ítéletében kétséggkívül azt a megállapítást tette, hogy az alperesi és a felperesi ingatlan közvetlenül szomszédos egymással, azonban az ítéletéből kitűnik, hogy az utcafronton a két ingatlan közé ékelődik egy rövidebb telek, amely a két ingatlant a telekhatárnak a közel a fele hosszán választja szét egymástól. Az ítéletből megállapítható az is, hogy azon a részen található a torony, illetve a zajhatás is ott észlelhető, ahol a két ingatlan közvetlenül szomszédos egymással. Alaptalan az alperes hivatkozása arra, hogy mire kívánta a felperes saját nyilatkozata szerint fordítani a kártérítés összegét, az ugyanis irreleváns, hogy a megkapott kártérítéssel mit csinál a károsult. Annak sincs relevanciája, hogy a korábbi építésügyi hatósági eljárás során milyen megállapításokat tett a hatóság. A szomszédjogi kártérítés elbírálása ugyanis bírósági hatáskör, az építésügyi hatóság megállapításainak e tekintetben nincs jelentősége. Rámutat a másodfokú bíróság, hogy az elsőfokú bíróság ítéletéből megállapíthatóan a kilátásvesztésre vonatkozó felperesi érvelést nem fogadta el a bíróság, ezt fellebbezéssel nem támadta a felperes, tehát az erre vonatkozó alperesi fellebbezési érvelés nem bír jelentőséggel. Helytállóan hivatkozott az alperes arra, hogy teljes intimitást nem lehet elvárni, a szomszédok valamilyen szinten szükségképpen zavarják egymást, azonban a szükségtelen zavarást az ítélkezési gyakorlat kártérítéssel reparálja, és az adott esetben szükségtelen zavarás valósult meg.

Az alperes ellentmondást vélt felfedezni abban, hogy a szakértői vélemény 27.800.000 Ft-ban határozta meg a telek értékét, míg a felperesi ingatlan forgalmi értékét a felépítményekkel együtt 25.000.000 Ft-ban. A szakvéleményből azonban megállapítható, hogy a szakértő ezen látszólagos ellentmondásra magyarázatot adott, álláspontja szerint az esetleges vevő részére értékesebb lenne a telek a felépítmények nélkül, mint a jelenlegi állapotában.

Az alperesnek a perköltség vonatkozásában kifejtett érvelése részben megalapozott. Az alperes az elsőfokú eljárás során is kérte az ügyvédi munkadíj mellett a készkiadásai megtérítését is, ezt tárgyalásonként 13.000 Ft-ban jelölte meg, erre az összegre a 21 %-os pernyertessége arányában jogosan tarthat igényt. Ugyanakkor nem megalapozott az előlegezett szakértői költségre történő hivatkozása, az általa előlegezett 20.000 Ft-ot az elsőfokú bíróság nem használta fel, továbbra is letétként kezeli, így az a perköltség tekintetében nem számolható el, annak visszatérítését kérheti.

Az elsőfokú perköltség számítás a következők szerint alakul. A felperes által előlegezett szakértői díjból a bíróság kiutalt a szakértők részére 195.000 Ft-ot (86. sorszámú végzés), 50.800 Ft-ot és 22.000 Ft-ot (107-I. és II. sorszámú végzés), 26.035 Ft-ot (112. sorszámú végzés) és 61.938 Ft-ot (127-I. sorszámú végzés), tehát összesen 355.773 Ft-ot. Az elsőfokú bíróság elmulasztotta kötelezni a felperest a kereseti illeték lerovására (a felperes jogelődje költségmentes volt, de a felperes költségkedvezményben nem részesült), ezért az ítéletábla kötelezte, hogy 8 napon belül leletezés terhe mellett rója le azt, ennek összege 371.300 Ft. A felperes tehát összesen 727.073 Ft költséget előlegezett, 79 %-ban pernyertes lett, ezért költségeiből 574.387 Ft-ot az alperes köteles viselni. Az alperes 130.000 Ft készkiadást előlegezett (10 X 13.000 Ft), a 21 %-os pernyertessége miatt ebből a

felperes 27.300 Ft-ot köteles viselni, ebből következően az alperes 574.387 Ft-ot köteles megfizetni a felperesnek. A pertárgy érték 6.187.500 Ft, az ügyvédi munkadíj mértéke 310.000 Ft, a felperes 79 %, és az alperes 21 %-os pernyertességét figyelembe véve az alperes 180.000 Ft áfával növelt összegű ügyvédi munkadíjat köteles megfizetni a felperesnek a Pp. 85. § (1) bekezdés alapján. A 289.454 Ft állam által előlegezett szakértői díjból 228.677 Ft-ot az alperes, míg 60.787 Ft-ot a felperes köteles viselni a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján. A kifejtettek miatt a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróságnak a perköltség viselésére vonatkozó rendelkezéseit a rendelkező részben írtak szerint megváltoztatta, figyelemmel arra, hogy a le nem rótt illeték és állam által előlegezett költség viselése körében a másodfokú bíróság nincs kötve a fellebbezéshez és ellenkérelemhez a Pp. 253. § (3) bekezdés értelmében.

Az alperes fellebbezése nem vezetett eredményre. A fellebbezési érték 4.880.275 Ft volt, a 390.422 Ft fellebbezési illetéket az alperes személyes illetékmentessége folytán az állam viseli {6/1986.(VI.26.) IM rendelet 14. §}. Az alperes a Pp. 78. §-a alapján köteles megfizetni a felperes másodfokú perköltségét.

Budapest, 2016. július 6.

. Pestovics Ilona s.k.
a tanács elnöke

Dr. Bicskei Ildikó s.k.
előadó bíró

Takácsné dr. Kükáló Judit s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:
tiszttviselő

Fővárosi Ítéltábla
3.Pf.20.495/2016/4.

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Béres Norbert ügyvéd által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek a Dr. Marton Ügyvédi Iroda által képviselt Törökbálint Város Önkormányzata (2045 Törökbálint, Munkácsy Mihály u. 79.) alperes ellen kártérítés iránt indult perében Budapest Környéki Törvényszék 2015. december 2. napján kelt 22.P.22.541/2012/127. számú ítélet ellen az alperes részéről 129. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán indult másodfokú eljárásban meghozta a következő

k i j a v í t ó v é g z é s t :

A Fővárosi Ítéltábla a 2016. július 6. napján kelt 3.Pf.20.495/2016/3/II. számú ítélete rendelkező részét akként javítja ki, hogy az alperes által a felperesnek fizetendő egyéb költség összege helyesen nem 547.000 (azaz ötszáznegyvenhétezer) Ft, hanem 747.559 (azaz hétszáznegyvenhétezer-ötszázötvenkilenc) Ft.

A végzés ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül e bíróságnál 3 példányban benyújtott, de a Kúriához címzett fellebbezésnek van helye.

I n d o k o l á s

Az ítéltábla a 2016. július 6. napján kelt 3.Pf.20.495/2016/3/II. ítéletével egyebek között az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta, a felperes részére az alperes által fizetendő egyéb költség mértékét 547.000 Ft-ban határozta meg. Ezt követően észlelte, hogy számítási hiba folytán nem vette figyelembe a felperes által előlegezett összegből az elsőfokú bíróság által 85. sorszámú végzéssel a szakértőnek kiutalt 253.873 Ft-os összeget. Ennek 79 %-át is az alperes köteles viselni, ennek összege 200.559 Ft, így az alperes által a felperes részére fizetendő egyéb költség összege helyesen 747.559 Ft.

A Pp. 224. § (1) bekezdés alapján a fent kifejtettek miatt az ítéltábla az ítéletét kijavította.

A végzés ellen a Pp. 224. § (4) bekezdés alapján van helye fellebbezésnek.

Budapest, 2016. július 11.

. Pestovics Ilona s.k.
a tanács elnöke

Dr. Bicskei Ildikó s.k.
előadó bíró

Takácsné dr. Kükáló Judit s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:
tisztviselő