

A Pécsi Ítéltábla a 10. számú Ügyvédi Iroda (eljáró képviselő dr.Márton Kálmán ügyvéd, ügyvédi iroda címe) által képviselt **I.rendű felperes neve** (I.rendű felperes címe) I. rendű, **III.rendű felperes neve** (III. rendű felperes címe) III. rendű, a dr. Hajas András ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt **IV.rendű felperes neve** IV. rendű, a 10. számú Ügyvédi Iroda (eljáró képviselő dr.Márton Kálmán ügyvéd, ügyvédi iroda címe) által képviselt **V.rendű felperes neve** (V.rendű felperes címe) V. rendű, a dr. Illés Gabriella ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt VI. rendű felperes neve (VI. rendű felperes címe) VI. rendű, **VII.rendű felperes neve** (VII. rendű felperes címe) VII. rendű, **VIII.rendű felperes neve** (VIII. rendű felperes címe) VIII. rendű, **IX.rendű felperes neve** (IX. rendű felperes címe) IX. rendű és a 10. számú Ügyvédi Iroda (eljáró képviselő dr. Márton Kálmán ügyvéd, ügyvédi iroda címe) által képviselt **X.rendű felperes neve** (X. rendű felperes címe) X. rendű és **XI.rendű felperes neve** (XI.rendű felperes címe) XI. rendű felpereseknek a Hergenröder Ügyvédi Iroda (eljáró képviselő dr. Hergenröder Tamás ügyvédi iroda címe) és a Pankotai Ügyvédi Iroda (eljáró képviselő dr. Pankotai Zoltán ügyvéd, ügyvédi iroda címe) által képviselt **alperes neve** (alperes címe) alperes ellen kártérítés megfizetése iránt aTörvényszéken indított perében a 2016. április 21. napján kelt - és az ugyanakkor kelt 38/I. sorszámu ítélettel kiegészített, valamint a 2016. június 17. napján kelt 43. sorszámu végzéssel kijavított - 38. sorszámu ítélet ellen az I. és III. rendű, valamint V-XI. rendű felperesek részéről 40. sorszámu, míg az alperes részéről 42. sorszámu alatt előterjesztett és 49. sorszámu alatt indokolt fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét - fellebbezett részében - helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű felperesnek 90.000 (kilencvenezer) forint, a III. rendű felperesnek 35.000 (harmincezer) forint, a IV. rendű felperesnek 35.000 (harmincezer) forint, az V. és VIII. rendű felpereseknek együttesen 40.000 (negyvenezer) forint, a VI. és VII. rendű felpereseknek együttesen 60.000 (hatvenezer) forint, a VI. és IX. rendű felpereseknek együttesen 150.000 (százötvenezer) forint, míg a X. és XI. rendű felpereseknek együttesen 10.000 (tízezer) forint másodfokú eljárásban felmerült költséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint K. város központjának közelében található a K., N. G. utca 10. szám alatti társasház, amelyben a felperesek ingatlantulajdonnal rendelkeznek. Az I. rendű felperes tulajdonát képezi a k-i ../A/5 helyrajzi szám alatt felvett I. emelet 5. szám alatti 2. számú lakás, a X. és XI. rendű felperesek jogelődjének, a II. rendű felperesnek a tulajdonában állt a ../A/3. helyrajzi szám alatt felvett földszint 3. alatti 1. számú lakás, a III. rendű felperes tulajdona a ../A/10. helyrajzi számú II. emelet 10. szám alatti 5. számú lakás, a IV. rendű felperes jogelődjének

tulajdonát képezte a .../A/13. helyrajzi szám alatti tetőtér 13. szám alatti 7. számú lakás, az V. és VIII. rendű felperesek közös tulajdonában áll a .../A/12. helyrajzi szám alatti tetőtéri 12. szám alatti 6. számú lakás, a VI. és VII. rendű felperesek közös tulajdonát képezi a .../A/7. helyrajzi szám alatti II. emelet 7. szám alatti 4. számú lakás, míg a VI. és IX. rendű felperesek közös tulajdonában áll az ügyvédi irodaként használt .../A/6. helyrajzi szám alatti I. emelet 6. szám alatti 3. számú lakás.

A felperesi ingatlanokkal szomszédos a K. belterület .../4. helyrajzi szám alatt felvett K, Á.A. utca 2. szám alatti ingatlan, amelynek tulajdonjogát az alperes 2007. november 21. napján telekalakítás és csere jogcímén szerezte meg. Az ingatlanon 2009. évben készült el a C. Irodaház, használatba vételi engedélye 2009. november 13. napján emelkedett jogerőre. Az építkezést megelőzően a terület a városközpont elhanyagolt, leamortizált területe volt.

Az építési előírások és tervek a .../4. helyrajzi szám alatti alperesi telekre „U” alaprajzú épületet engedélyeztek elhelyezni úgy, hogy az irodaház a meglévő társasházi épületek tűzfalainak sarokvonalához, homlokzati magassága a társasházak meglévő párkánymagasságához igazodjon. A megépült irodaház északi szárnya - amely csatlakozik a felperesi társasházhoz - nem egyezik meg az építéskor és jelenleg is érvényes K-i Szabályozási Terven feltüntetett beépítési vonallal. Az északi épületszárny nem a társasház tűzfalának szélességében épült meg, hanem annál 5,83 méterrel túlterjeszkedve a felperesi tulajdonú lakások ablakai elé betakarva. Ezen a területen az irodaház túlméretezett épületrésze 12 méter homlokzatmagasság mellett a felperesi telekhatártól vízszintes vonatkozásban 3,85-3,2 méterre került elhelyezésre. A K-i Szabályozási Terv szerint az alperesi épület udvar felőli beépítési vonala a felperesi társasházi ingatlan telekhatárától 15 méterre lehetne. A 3,85-3,2 méter közötti, a nem párhuzamos telek kialakítás miatt változó mértékű túlterjeszkedés eredményeként az irodaház 12 méter magas homlokzata az I. és II. emeleti lakások ablakaitól 5 méter távolságra van, ami nyomasztóan hat a felperesek ingatlanai felől. Az irodaház I. és II. emeleti tárgyalóinak ablakai és terasz ajtajai üvegportálként a felperesi lakások felé vannak tájolva. Az I. és II. emeleti tárgyaló helyiségekhez - szükségtelenül - erkély is csatlakozik, amely tovább közelíti az alperesi ingatlant a felperesi lakások felé. Az alperesi irodaház gázkazánja az udvari szárny északi részén, közvetlenül a felperesi lakások tűzfalánál, ahhoz kapcsolódóan épült meg, a gázkémény a tetőtéri lakások ablakai mellett került elhelyezésre.

A kilátáselvonás, a kitakaró és nyomasztó hatás, valamint intimitásvesztés miatt az 1. számú lakás esetében az értékcsökkenés mértéke - a kedvező környezetváltozás miatti 2 %-os értéknövekedést is figyelembe véve - 10 %-os mértékű, a 2. és 3. számú lakásnál 20 %-os mértékű, a 4. számú lakás esetében 17 %-os mértékű, az 5. számú lakásnál 13 %-os mértékű, míg a 6. és 7. számú lakás esetében 10 %-os mértékű.

Amennyiben a K-i Szabályozási Tervben meghatározott beépítési vonalat az építkezés során megtartják, és az irodaház északi szárnya a felperesi társasház tűzfalának szélességéhez igazodik, az építkezés az alperes lényeges érdekeinek sérelme nélkül, de a felperesek mérsékeltebb zavarásával járó műszaki megoldást eredményezett volna.

A felperesek keresetükben az alperest kártérítés megfizetésére kérték kötelezni arra hivatkozással, hogy az alperesi építkezés a kilátás elvonásával, a benapozás csökkenésével, intimitásvesztéssel, az irodaház lakások esetében a kémény zavaró hatásával a tulajdonukat képező ingatlanok forgalmi értékét szükségtelenül csökkentette.

Az alperes a kereset elutasítását kérte, állítva, hogy a megvalósult építkezés a felperesek szükségtelen zavarásához nem vezetett.

Az elsőfokú bíróság ítéletében kötelezte az alperest, hogy fizessen meg az I. rendű felperesnek 201.930 forint, a III. rendű felperesnek 1.320.800 forint, a IV. rendű felperesnek 1.074.000 forint, az V. és VIII. rendű felpereseknek 1.599.000 forint, a VI. és VII. rendű felpereseknek 2.114.800 forint, a VI. és IX. rendű felpereseknek 5.261.000 forint, a X. és XI. rendű felpereseknek pedig 346.000 forint kártérítést, és ennek késedelmi kamatát, továbbá rendelkezett az elsőfokú eljárás költségeinek viseléséről. Határozatának indoklásában előrebocsátotta, hogy önmagában az alperesi telek beépítésével szükségképpen együtt járó kilátástól való megfosztás és árnyékolás az érintett belvárosi környezetben kártérítési igényt nem alapoz meg. A felperesek azonban a N Kft. szakvéleményével bizonyították, hogy az alperesi ingatlan által keltett zavaró hatás olyan mértékű, amely az adott belvárosi környezetben is kimeríti a szükségtelen zavarás fogalmát, és így az alperes részéről a jogellenes magatartás megvalósult. Az alperes ugyanis az építkezés során eltért a K-i Szabályozási Tervben feltüntetett beépítési vonaltól azáltal, hogy az irodaház északi épületszárnya nem a társasház tűzfalának szélességében épült meg, hanem azon 5,83 méterrel túlterjeszkedve, a felperesek ablakai elé betakarva. Ennek a túlépítkezett résznek a homlokzatmagassága 12 méter, amely a felperesi ingatlan telekhatárától 3,85-3,2 méter távolságban van, ellentétben a K-i Szabályozási Tervben foglaltakkal, amely szerint az irodaház udvar felőli beépítési vonala a felperesi társasház telekhatárától 15 méterre lehetne. Az ezáltal keltett zavaró hatás meghaladja azt a mértéket, amelyet a belvárosi környezetben fekvő alperesi telek beépítésével a felpereseknek szükségszerűen el kell viselniük. Az alperes sikerrel nem bizonyította, hogy az építkezés lényeges érdekeinek sérelme nélkül, a felperesek kisebb mértékű zavarása mellett ne lett volna megvalósítható. Abban az esetben, ha az alperes betartja a K-i Szabályozási Tervben meghatározott beépítési vonalat, az alkalmazott műszaki megoldás az alperes lényeges érdekeinek sérelme nélküli, de a felperesek mérsékeltebb zavarásával járó épületet eredményezett volna. Az alperest pedig a kártérítési felelősség alól önmagában az a körülmény nem mentesíti, hogy az építkezés mindenben megfelel a részletes rendezési tervben és az építési engedélyben foglaltaknak. Az elsőfokú bíróság ugyanakkor úgy ítélte meg, hogy a kártérítés összegének meghatározásakor figyelembe kell venni az érintett irodaház felépítésével bekövetkezett kedvező környezeti változásokat is. A perben beszerzett szakvélemény, az alperes által csatolt magánszakvélemény, illetve H. J. tanúvallomása alapján bizonyítottanak találta, hogy az alperesi irodaház megépítése előtt a terület elhanyagolt, rendezetlen volt, az irodaház megépültével a városrész környezete megújult, arculata kedvezően változott, amely miatt az értékcsökkenéssel szemben + 2 %-os korrekciót alkalmazott. A tetőtéri lakások elhelyezkedésére figyelemmel a szakértői véleményben foglaltak ellenére bizonyítottanak találta, hogy a gázkémény zavaró hatása az V. és VIII. rendű felperesek tulajdonában álló 6. számú tetőtéri lakás esetében ugyanúgy fennáll, mint a IV. rendű felperes 7. számú tetőtéri lakása esetében, ezért a 6. számú lakás vonatkozásában is megállapította a kémény zavaró hatása miatti 2 %-os értékcsökkenést.

Az elsőfokú bíróság ítéletével szemben az I. és III. rendű, valamint V-XI. rendű felperesek, illetve az alperes fellebbezett.

A felperesek kérték az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását, és az alperest terhelő marasztalás összegének az I. rendű felperes esetében 318.000 forinttal, a III. rendű felperes esetében 203.200 forinttal, az V. és VIII. rendű felpereseket érintően 319.800 forinttal, a VI. és VII. rendű felperesek tekintetében 248.800 forinttal, a VI. és IX. rendű felperesek esetében 526.320 forinttal, míg a X. és XI. rendű felperesek tekintetében 69.200 forinttal történő felemelését, és erre figyelemmel az elsőfokú perköltség összegének magasabb összegben történő megállapítását, az alperes másodfokú perköltségben való marasztalása mellett. Álláspontjuk szerint nem megalapozott a megállapított forgalmi értékcsökkenés 2 %-os korrigálása az alperesi építkezés értéknövelő hatására

hivatkozással. A szomszédjogi sérelem ugyanis csak két egymással szomszédos ingatlan vonatkozásában értelmezhető, így az esetleges alperesi értéknövelő munka is csak az alperes tulajdonát képező .../4 helyrajzi szám alatti ingatlanon végzett tevékenységgel, az ott megvalósult építési, bontási munkákkal kapcsolatosan vizsgálható. Téves az az ítéleti megállapítás, hogy az alperes a felperesi ingatlannal szomszédos, az alperesi felépítmény alapjául szolgáló telken bontási munkákat végzett. A .../4. helyrajzi szám alatti telekingatlan már 2001-ben üres, rendezett terület volt, amely gépkocsi tárolás céljára szolgált. Lehetséges, hogy a felperesi ingatlanokkal nem szomszédos telkeken az alperes végzett munkát, az azonban a szomszédjogi igényt és az ahhoz esetlegesen kapcsolódó értéknövekedést nem érintheti. Amikor a zavarást jelentő irodaházat az alperes felépítette, már külön helyrajzi számon működött a C. Üzletház, amelynek esetleges értéknövelő hatása az alperes javára nem vehető figyelembe. Sérelmezte, hogy sem a szakvélemény, sem pedig az ítélet nem tér ki az épület magasságával kapcsolatos kifogásaikra. Az épületmagasság a helyi építési szabályozás szerint az övezetben minimum 7,5 méter, maximum a 10,5 méter. Nem volt akadálya annak, hogy az alperes az épületet a minimum magassággal építse meg, és ekkor egy síkban mindenhol 7,5 méter magas lett volna. Az okozott jogsérelmet pedig akkor lehetett volna minimalizálni, ha a társasházhoz csatlakozó északi és déli szárnyat építi magasabbra, így a nyugatra néző ablakaikból feltáruló épületszárny a minimumot el nem érő magassággal is készülhetett volna.

Az alperes az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását, és elsődlegesen a felperesek keresetének teljes elutasítását, másodlagosan a kártérítési összeg leszállítását kérte, harmadlagosan felvetette eljárási szabálysértésre hivatkozással az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésének indokoltságát is. A hatályon kívül helyezésre irányuló fellebbezési kérelmét azzal indokolta, hogy szükséges lett volna a perben kirendelt igazságügyi szakértő és az alperes felkérésére eljáró szakértők együttes meghallgatása a szakvélemények közötti ellentmondások feloldása érdekében. Ennek elmulasztása olyan lényeges eljárási szabálysértés, amely indokoltá teszi az elsőfokú eljárás megismétlését. A fellebbezés érdemével kapcsolatosan kifejtette, hogy a szükségtelen zavarás tényét a felperesek a perben nem bizonyították, csupán az nyert megállapítást, hogy a K-i Szabályozási Tervben meghatározott építési vonaltól eltérően valósult meg az irodaház. Az építkezés során azonban nem a szabályozási tervet, hanem az építésügyi hatóság által jóváhagyott engedélyeket kellett szem előtt tartania, amelynek a megvalósult épület mindenben megfelel. Az elsőfokú bíróság a teljes irodaházra, azaz a teljes építkezésre nézve állapította meg a szükségtelen zavarást, annak ellenére, hogy a teljes építkezésnek csupán egyetlen olyan - az egész építményhez képest minimális - része van, amelynél a K-i Szabályozási Tervtől való kisebb eltérés megállapítható. A szabályozási tervnek mindenben megfelelő építkezés esetén is ugyanolyan magasságban és elhelyezkedéssel állna ott az épület, amikor is a szakértői álláspont szerint szükségtelen zavarás fel sem merülhetne. A szakértőnek tehát azt kellett volna felmérnie, hogy a túlterjeszkedés milyen mértékű, az elsőfokú bíróságnak ez alapján kellett volna állást foglalnia abban kérdésben, hogy szükségtelen-e a zavarás, és csupán ennek bizonyítottsága esetén, kizárólag ezen épületrész tekintetében lett volna szükség a felperesi lakások vizsgálatára és az esetleges értékcsökkenés megállapítására. Ezzel szemben a szakvélemény egy belső udvaron megvalósuló műszaki megoldás miatt a teljes alperesi épületre nézve szükségtelen zavarást talált megállapíthatónak, és az egyes ingatlanok értékcsökkenését is ehhez a téves, általánosító megállapításhoz mérten számította ki. A szakvélemény, és ezen alapulva az elsőfokú ítélet a zavaró hatást a kilátáselvonásban, a kitakaró és nyomasztó hatásban, valamint az intimitásvesztésben jelöli meg, melyek közül egyetlen zavaró hatás sem valósul meg a felperesi tetőtéri lakások esetében, míg az épület kilátáselvonást, kitakaró és nyomasztó hatást nem eredményez az I. és II. emeleti felperesi lakások, sőt egyetlen lakás esetében sem. A gázkémény a 7. számú tetőtéri lakás ablaka mellett helyezkedik el, ennek ellenére, és szakértői megállapítás hiányában az elsőfokú bíróság a kémény zavaró hatása miatt 2 %-os értékcsökkenést állapított meg a 6. számú lakás esetében is. Hangsúlyozta azt is, hogy a tetőtéri 6. és 7. számú lakások összes

ablakából csupán lefelé irányulva lehet rátekinteni az alperesi irodaházra és az erkélyekre, így az irodaház felől lehetetlen a belátás ezekbe a felperesi ingatlanokba. Ezen túlmenően a szakértői vélemény általános megállapításokat tartalmaz, nem mérlegeli az egyes lakások elhelyezkedését, egyediségét, a 3., 4., 5., 6. és 7. számú lakások esetében ugyanazokat a megállapításokat teszi, holott különböző emeleteken helyezkednek el, így a kilátás-belátás, intimitásvesztés sem lehet azonos mértékű. Nem értékelte a szakértői vélemény azt sem, hogy az állított zavaró hatások nem a lakások frontját, hanem hátsó, többnyire alárendelt helyiségeit érintik. Az elsőfokú bíróság által megállapított értéknövekedés 2%-os mértékét indokolatlanul alacsonynak találta, azt is kiemelve, hogy a szakvélemény e tekintetben részletes számításokat, az értékcsökkenés megállapításának módját nem tartalmazza.

A fellebbezések alaptalanok.

Az elsőfokú bíróság az ítéleti tényállást helyesen állapította meg, az abból levont jogi következtetésekkel és érdemi döntésével is egyetértett a másodfokú bíróság.

Az alperes fellebbezésében az elsőfokú eljárás lényeges szabályainak megsértésére is hivatkozott, ezért a másodfokú bíróság elsődlegesen azt vizsgálta, hogy az elsőfokú eljárásban a határozat érdemi felülbírálatát akadályozó szabálysértés történt-e. Az alperes fellebbezési előadásával szemben az volt megállapítható, hogy a felkérésére készült magánszakértői véleményt a perszakértő szakvéleményének elkészítésekor figyelembe vette, a magánszakértő szakvéleménnyel kapcsolatos észrevételeire pontos, részletes és aggálytalan válaszokat adott. Olyan ellentmondások nem maradtak fenn, amelyek szükségessé tették volna a magánszakértők, illetve a perszakértő együttes meghallgatását, ezért eljárási szabálysértésre alapítottan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére nem kerülhetett sor.

A szomszédjog általános szabályát megfogalmazó, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény 54.§-a folytán alkalmazandó, a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (1959. évi 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. Az 1959. évi Ptk. idézett rendelkezése azon alapul, hogy az együttélés, különösen az ingatlanon végzett építkezés legtöbbször együtt jár a szomszédos ingatlanok használatának bizonyos mértékű zavarásával. A kártérítési felelősség alapját jelentő jogellenes magatartás ezért nem általában a zavarás, hanem a szükségtelen zavarás megvalósulása, amelynek bizonyítása a Pp.164.§-ának (1) bekezdése alapján a felpereseket terhelte. Az 1959. évi Ptk.100.§-ának alkalmazásakor azt kell vizsgálni, hogy a zavarás milyen módon és milyen formában valósul meg, meghaladja-e azt a mértéket, amelyet az adott környezetben, annak jellemző sajátosságai között a szomszédos ingatlan tulajdonosának el kell viselnie. Ugyancsak a felpereseket terhelte a perben annak bizonyítása, hogy a szükségtelen zavarással okozati összefüggésben csökkent-e, és milyen mértékben a tulajdonukat képező ingatlanok forgalmi értéke.

A perbeli esetben a zavarás mértékének elbírálása körében a felpereseknek az ingatlanuk zavartalan, a már meglévő környezeti adottságok védelmét is biztosító használatához fűződő érdekét, és az alperesnek az ingatlana beépítéséhez fűződő érdekét kellett egybevetni. Az elsőfokú bíróság a perben beszerzett igazságügyi szakértői vélemény alapján helyesen állapította meg, hogy az alperes által megvalósított építkezés miatt a felperesi ingatlanok tekintetében olyan mértékű kilátásvesztés, az építmény okozta nyomasztó érzés, belátás és intimitásvesztés áll fenn, amely az adott belvárosi környezetben, az itt elhelyezett szokásos épületmagasság mellett is meghaladja a szükséges zavarás

mértékét. A szükségtelen zavarás tehát nem azért állapítható meg, mert az alperes az építkezés során a K-i Szabályozási Tervben foglaltaknak nem tett eleget, hanem a megvalósult építmény - függetlenül attól, hogy mennyiben felel meg az építési és engedélyezési tervekben, illetőleg a szabályozási tervben foglaltaknak - a szomszédos ingatlanok tekintetében olyan zavaró hatást eredményezett, amellyel az adott belvárosi környezetben sem kellett a felpereseknek, mint az ott már meglévő építmények tulajdonosainak számolniuk. Ezt a zavaró hatást az idézte elő, hogy az irodaház északi épületszárnya nem csupán a társasház tűzfalának szélességében épült meg, hanem annál 5,83 méterrel szélesebben, a felperesi tulajdonú lakások ablakai elé betakarva. Mindez azt eredményezte, hogy a túlépítkezett, tizenkét méter magasságú épületrész a felperesi telekhatártól vízszintes vonatkozásban 3,85-3,2 méterre, az egyes ingatlanok ablakaitól átlagosan öt méterre található, továbbá az első és második emeleti tárgyalóhelyiségek ablakai és teraszajtók is üvegportálként a felperesi lakások felé vannak tájolva, illetve a tárgyalóhelyiséghez szükségtelenül erkély is csatlakozik, amely tovább csökkenti az alperesi épület és a felperesi ingatlanok közötti távolságot. Kétségtelen tény, hogy az épületmagasság a szakvélemény 4. számú melléklete szerinti 5,83 x 11,8 méteres túlépített rész nélkül is tizenkettő méter lenne, azonban nagyobb távolságból az alperesi építmény még ilyen magasság mellett is kevésbé hatott volna nyomasztóan, és az intimitásvesztés is kisebb lett volna, mint a megvalósulás szerinti átlagosan öt méteres távolságból. Az alperesi építménynek ebben az esetben is lett volna zavaró hatása, de az már nem haladta volna meg az elviselendő és szükséges mértéket.

A szükségtelen zavarás igazolását követően az alperesnek a kártérítési felelősség alóli mentesülés érdekében azt kellett bizonyítania, hogy a beépítés csak ezen a módon, tehát a felperesi ingatlanok kilátásának elvonásával, intimitásvesztésével volt megvalósítható. Ezzel kapcsolatosan hangsúlyozni kell, hogy az 1959. évi Ptk.100.§-a a szomszédos ingatlanon végzett építkezés esetében nem azt a követelményt támasztja, hogy az építkező a saját tulajdonosi érdekeinek sérelmére, számára kedvezőtlenül építkezzen, hanem azt, hogy a beépítés megtervezésénél olyan építési módot válasszon, amely a szomszéd számára elkerülhetetlen hátrányokat meghaladó kárt nem okoz. Nem arról van tehát szó, hogy az építkezőnek a szomszéd érdekét a saját tulajdonosi érdeke elé kell helyeznie, hanem arról, hogy az építkezést úgy valósítsa meg, amellyel a szomszéd tulajdonosi jogainak gyakorlására is tekintettel van, figyelemmel az épített környezet helyben kialakult sajátosságaira (BH2011.279).

Ebben a körben értékelhető a szakértő által is hivatkozott K-i Szabályozási Terv, vagyis ha az alperes legalább az ott meghatározott beépítési vonalat figyelembe veszi, és az adott területre meghatározott „U” alakú építési módtól a kijelölt építési helyen túlterjeszkedve nem tér el, úgy az adott funkciójú épület az alperes érdekeinek lényeges sérelme és a felperesek lényegesen kisebb zavarása mellett is megvalósítható lett volna. A túlépített épületrészben elhelyezett funkciójú helyiségek ugyanis az épület más részén, például az épület tetőterében is elhelyezhetők lettek volna, a tetőtér méretei erre lehetőséget biztosítottak.

Nem értelmezhető az az alperesi fellebbezési érvelés, hogy a szakértő és az elsőfokú bíróság tévesen az egész alperesi építmény zavaró hatását állapította meg ahelyett, hogy kizárólag csak a túlépített rész tekintetében vizsgálta volna a jogellenességet. A szakértői vélemény és az elsőfokú bíróság ítélete is azt rögzíti, hogy az alperes által felépített épület, mint építészeti egység annak folytán jelent a felperesi ingatlanok tekintetében szükségtelen zavarást, hogy bizonyos, a szakértői véleményben pontosan körülhatárolt részének elhelyezése a felperesek érdekeivel ellentétesen, és a K-i Szabályozási Terv rendelkezéseit is megsértve történt meg. Az egyes zavaró hatásokat a szakértő kizárólag a túlépített rész tekintetében vizsgálta, ez a szakértői vélemény következtetéseiből, és a véleményhez csatolt fényképfelvételekből egyértelműen megállapítható.

Alaptalan az a fellebbezési támadás is, hogy a szakértő általánosító megállapításokat tett a felperesi ingatlanokra nézve. A szakértői vélemény 6. oldalán pontosan kifejtette, hogy a felperesi lakástulajdonosok zavarásának okai változó mértékűek, és azt is pontosan levezette, hogy a kitakarás, a kilátásvesztés, intimitásvesztés milyen mértékű az adott ingatlan tekintetében. Ennek megfelelően az egyes ingatlanokat érintő forgalmi értékcsökkenés mértékére tett szakértői javaslat is eltérő.

A szakvélemény a tetőtéri lakások tekintetében is pontosan rögzítette, és fényképekkel alá is támasztotta a zavaró hatást, azt is külön értékelve, hogy a tetőtéri lakások kétszintesek. Megállapította mind a 6. számú, mind pedig a 7. számú lakás tekintetében - lényegében az alperesi fellebbezésben írtakkal egyezően -, hogy az irodaház felől intimitásvesztés éppen a tetőtéri elhelyezkedés miatt nincsen, a földszint felől nincsen zavaró hatás, az első és a második emeletről mérsékelt, míg a tetőteraszról zavaró hatás állapítható meg. Ez a fényképfelvételek alapján is pontosan végigkövethető, és a többi lakáshoz viszonyított kisebb zavaró hatás a szakértő által javasolt forgalmi értékcsökkenés mértékében is egyértelműen kifejezésre jut. A gázkémény elhelyezkedése miatt a szakértői vélemény kétségtelenül csak a 7. számú lakás esetében javasolta 2 %-os mértékű értékcsökkenés figyelembevételét. A csatolt fényképfelvételekből ugyanakkor megállapítható a 6. számú lakás elhelyezkedése, és az annak ablakaiból feltáruló, a gázkéményt is magában foglaló kilátás, így az elsőfokú bíróság helyesen értékelte e lakás tekintetében is értékcsökkentő tényezőként a gázkémény elhelyezését.

A perszakértő pontosan indokolta, hogy a magánszakértői véleménnyel szemben a perbeli ingatlan nyugatra tájolt helyiségei miért nem tekinthetők úgynevezett alárendelt funkciójú közlekedőnek. A valóságban ugyanis ezek a helyiségek a lakásoknak szerves részét képezik, előszobaként funkcionálnak, erkélykapcsolattal rendelkeznek és huzamos emberi tartózkodásra is alkalmasak. Azt is hangsúlyozta a szakértő, hogy éppen e helyiségek felől a legnagyobb nyomást gyakorol az alperesi irodaház hatása, valamint itt a legnagyobb az intimitásvesztés is.

Alaptalannak találta a másodfokú bíróság a felperesek fellebbezését is.

Téves a felpereseknek az a fellebbezési hivatkozása, hogy a szakértő az épület magasságával kapcsolatos okfejtésükre nem adott választ. Kiegészítő szakértői véleményében is hangsúlyozta, hogy a felperesi ingatlan párkánymagassága meghatározó volt az alperesi épület tervezése során, tehát annál alacsonyabb épület tervezésére lehetőség nem volt. Emellett a 12 méter magasságot kifejezetten értékelte akkor, amikor az alperesi építmény nyomasztó hatását megállapította.

Nem tévedett az elsőfokú bíróság akkor sem, amikor az alperes által megvalósított beruházásnak nem csupán a felperesi ingatlanok értékét negatívan befolyásoló, hanem a környezetre gyakorolt pozitív hatását is figyelembe vette. A fényképfelvételek, szakértői vélemények és a tanúvallomások alapján pontosan tisztázható volt a beépítésre váró .../4. helyrajzi szám alatti ingatlan rendezetlen, átmenetileg gépjárművek tárolására szolgáló állapota. A környék elhanyagolt, városképet romboló jellege az alperes közreműködésével szűnt meg, így helyesen járt el az elsőfokú bíróság, amikor a ... Ítélet 4. sorszámú határozatában kifejtetteket is szem előtt tartva az alperesi építkezés együttes hatását értékelve foglalt állást az építkezés forgalmi értékre gyakorolt hatásáról. Az alperesi építmény által megvalósított egyes zavaró hatások okozta értékcsökkenés mértékéhez viszonyítottan megállapított 2 %-os mértékű értéknövekedést a másodfokú bíróság is megalapozottnak találta, annak sem alacsonyabb, sem pedig magasabb összegben történő megállapítására lehetőséget nem látott.

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

A fellebbezések sikertelenek voltak, a fellebbezésben vitássá tett perértéket figyelembe véve azonban a Pp. 81. §-ának (1) bekezdése alapján az alperes köteles a felperesek részére ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltséget fizetni. Ennek összegét a másodfokú bíróság a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. §-a (2) bekezdésének a) pontja és (5) bekezdése valamint 4/A. §-ának (1) bekezdése alapján állapította meg. A jogorvoslati kérelmek alaptalanságára figyelemmel a megfizetett fellebbezési eljárási illetéket valamennyi fellebbező fél maga viseli.

P é c s, 2016. december 14.

. Szentpéteriné Dr. Bán Erzsébet s.k. a tanács elnöke, Dr. Kutasi Tünde s.k. bíró., Hrubai Adrienn s.k. bíró

A kiadmány hitelül

tisztviselő