

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Pintér Zoltán Aurél ügyvéd által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek a dr. Magyar Attila ügyvéd által képviselt alperes neve (alperes címe) alperes ellen kártérítés iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2015. november 20. napján kelt 16.P/P.V.22.713/2013/82. számú ítélete ellen az alperes által 83. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja és a felperes keresetét elutasítja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 550.000.- (ötszázötvenezer) Ft + áfa ügyvédi munkadíjból és 787.497.- (hétyszáznolcvanhétezer-négyszázkilencvenhét) Ft egyéb költségből álló perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy külön felhívásra fizessen meg 420.000.- (négy százhuszezer) Ft eljárási illetéket az államnak.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 54.800.- (ötvennégyezer-nyolcszáz) Ft+áfa ügyvédi munkadíjból és 176.000.- (százhetvenhatezer) Ft egyéb költségből álló másodfokú eljárási költséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperesi jogelőd és az alperes között folyamatban volt perben a Fővárosi Bíróság 2009. december 1. napján kelt 26.P.20.658/2007/22. számú ítéletével kötelezte az alperest 1.400.000 Ft és késedelmi kamata, valamint perköltség megfizetésére. Az ítélettel szemben az alperes fellebbezést terjesztett elő, melynek folytán eljáró Fővárosi Ítéltábla 2010. május 7. napján kelt 7.Pf.20.115/2010/3. számú végzésével az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította. A felperes fellebbezési eljárási költségét 25.000 Ft + áfa összegben, az alperes fellebbezési eljárási költségét 109.000 Ft, és ebből 25.000 Ft után járó áfa összegben állapította meg azzal, hogy annak viseléséről az elsőfokú bíróságnak kell határoznia. A másodfokú bíróság álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a tényállást nem tárta fel a szükséges mértékben, ítéleti döntése megalapozatlan. Hangsúlyozta, hogy elsődlegesen azt kellett volna vizsgálni, hogy az alperesi beépítéssel kétségtelenül megvalósuló, a felperesi szomszédot zavaró hatás szükségtelen volt-e. Kifejtette, hogy szakértői feladat annak feltárása, hogy a tulajdonos az építkezés mely módozatai közül választhatott és az egyes építési módok rá nézve milyen előnyökkel, illetve hátrányokkal jártak volna és azt kell egybe vetni a felperes érdekeinek a sérelmével. A másodfokú bíróság hangsúlyozta, hogy az alperest terheli annak bizonyítása, hogy az építmény elhelyezése során a felperes érdekeit is figyelembe véve mindent megtett annak érdekében, hogy a szükségtelen zavarást elkerülje. Az elsőfokú bíróságnak tájékoztatnia kellett

volna az alperest erről a rá háruló bizonyítási teherről. Minthogy ennek következtében a bizonyítás nagy terjedelmű kiegészítése válik szükségessé, amely a másodfokú eljárás kereteit meghaladja, a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróságnak írta elő, hogy teljesítse tájékoztatási kötelezettségét és vegye fel a felek által indítványozott szükségesnek mutatkozó bizonyítást, majd ezt követően tud megalapozottan állást foglalni a felperesi jogelőd kárigényéről.

A megismételt eljárás során a felperes a keresetét akként módosította, hogy 2.193.328 Ft tőke és annak kamatai, valamint perköltség megfizetésére kérte kötelezni az alperest. Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult, vitatta annak jogalapját ésösszagszerűségét is. Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 2.193.328 Ft tőkét, és ennek 2007. február 9-től a kifizetésig a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatát, továbbá 559.490 Ft perköltséget. Kötelezte az alperest, hogy külön felhívásra fizessen meg az államnak 131.600 Ft eljárási illetéket, és rendelkezett arról is, hogy felperes helyett a 288.400 Ft illetéket az állam viseli.

Az elsőfokú bíróság tényként állapította meg, hogy a felperes 1/1 arányú tulajdonát képezi az ingatlan-nyilvántartásban az ..., ... hrsz. alatt felvett és természetben az ..., F.u. ... szám alatti lakóház és udvar megnevezésű ingatlan. A lakóház 1975. és 1980. között épült, a felperes és jogelődje - az időközben elhunyt férje - nyaralónak használták.

A felperesi ingatlan mellett található közvetlenül az alperesi ingatlan, amely az ingatlan-nyilvántartásban az ..., hrsz. alatt került felvételre és természetben az ..., F. u. szám alatt található, összesen 2314 m² területű. Az alperesi ingatlanon korábban egy 20-30 m² alapterületű épület állt és több, mint 200 barackfát számláló gazos, elhanyagolt gyümölcsös. Az alperes a telekre jogerős építési engedély alapján 2006 őszére egy négylakásos, illetve hatlakásos társasházat épített. A felperesi építmény közelében épült a négylakásos alperesi épület, ennek olyan a tájolása, hogy a bejáratok, valamint a WC-k és az emeleti hálószoba ablakai a felperesi építmény bejáratára, annak terasz, veranda és konyha helyiségére néznek. A lakásokhoz tartozó gépkocsi tárolókat az alperesi ingatlan alsó részén, a felperesi telek nyelénél alakítottak ki.

Az elsőfokú bíróság a jogi indokolásában kifejtette, hogy a szakértői vélemény megalapozott, az önmagával és a per adataival sem ellentétes, a szakértő a kilátásvesztéssel 4%, az intimitásvesztéssel további 4%-os értékcsökkenést állapított meg,összagszerűen az ingatlan 27.400.000 Ft-os forgalmi értékéből 2.192.000 Ft-ban állapította meg az értékcsökkenés összegét. Kifejtette az elsőfokú bíróság, hogy egy üdülő jellegű épületnek fontos tulajdonsága a kilátás, a felperes pedig a korábbi használat során megszokta az alperesi építkezés előtti kilátást. Az intimitásvesztéssel kapcsolatban a szakértő szintén 4%-os értékcsökkenést állapított meg, mivel a felperesi ingatlanra néznek a szobaablakok. Hangsúlyozta, hogy a szakértő szerint mindaddig fennáll az intimitásvesztés lehetősége, amíg műszaki eszközökkel nem akadályozzák meg a belátást a felperesi ingatlanra. Kifejtette az elsőfokú bíróság azt is, hogy a szakértői vélemény szerint az alperes építkezésére más mód nem adódott, az alperes csak rosszabb megoldást választhatott volna mind az alperesi épület, mind pedig a felperes zavarásának szempontjából. Mindezek ellenére, illetve mindezek figyelembe vételével azonban az elsőfokú bíróság álláspontja szerint indokolt kártérítés megfizetésére kötelezni az alperest, mivel a szakértő ezen körülmények mellett állapította meg a kilátásvesztéssel és az intimitásvesztéssel bekövetkezett értékcsökkenést.

Az ítélet ellen az alperes fellebbezett kérve az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatásával a kereset elutasítását és a felperes költségeiben történő marasztalását. Másodlagosan kérte az

elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára történő utasítását. Álláspontja szerint ugyanis az ügyben még további bizonyítást kell lefolytatni, amely meghaladja a másodfokú eljárás keretét. Harmadlagosan kérte az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatásával perköltség viselési kötelezettségének mellőzését és a felperes kötelezését a részére perköltség fizetésére. Arra az esetre, amennyiben az ítélőtábla a törvényszék ítéletét helybenhagyná, részletfizetés iránti kérelmet terjesztett elő, kérte továbbá, hogy az ítélőtábla vonja meg a felperes személyes költségmentességét.

Elsődlegesen arra hivatkozott, hogy maga az elsőfokú bíróság sem állapította meg, hogy az alperes a felperest szükségtelenül zavarta volna, ebből kifolyólag alaptalan az alperes kártérítési felelősségének megállapítása is. Az alperes ugyan vitatja a felperesi ingatlan értékének csökkenését is, azonban elsődlegesen azt hangsúlyozza, hogy a Ptk. 100. §-a alapján érvényesíthető kártérítési igény érvényesítéséhez a felperesnek a szükségtelen zavarás tényét kellett volna bizonyítania. Ez pedig akkor állapítható meg, ha az alperes az építkezés során a szomszédos ingatlan tulajdonosának érdekeit figyelmen kívül hagyva nem a lehetőség szerinti legkedvezőbb tervezési, kivitelezési eljárás megválasztásával jár el. Az adott esetben maga az elsőfokú bíróság is arra a megállapításra helyezkedett, miszerint érdemben más elhelyezési mód nem adódott, vagy ami felmerülhetett volna, az rosszabb megoldás lett volna mind az alperesi épület szempontjából, mind pedig a felperes szempontjából. Ezen megállapításához képest az elsőfokú bíróság iratellenesen a dr. T. Zs. igazságügyi szakértő szakvéleményében leírtak figyelmen kívül hagyásával állapította meg az alperes kártérítési felelősségét. Hangsúlyozta azt is, hogy a kárérték megállapítása a szükségtelen zavarás kérdésének eldöntését követően válik szükségessé, azonban ennek eldöntése nem szakértői hatáskör, ez a döntés a bírói mérlegelés függvénye. A kilátásvesztéssel kapcsolatban sérelmezte, hogy a szakértő azt állapította meg, miszerint az adott helyen a kilátás, mint ingatlan értéket képező tényező nem jellemző, a terület közel sík, közel vízszintes, tehát az itt nyíló kilátás inkább egy távolabbi látás, amivel szemben az elsőfokú bíróság a kilátásvesztés miatti kártérítés megítélését azzal indokolta, hogy egy üdülő jellegű épületnek éppen a kilátás a lényege. Az intimitásvesztéssel kapcsolatban kifejtett elsőfokú bírósági ítéleti indokolás alperes szerint ellentmondásos. Hangsúlyozta, hogy a szakértői vélemény nem kötelezte az alperest arra, hogy valami műszaki intézkedéssel szüntesse meg a rálátást a felperesi ingatlanra. Az intézkedés elmaradása nem róható terhére, így a kártérítésre történő kötelezése sem indokolt. Álláspontja szerint eleget tett a rá vonatkozó tartózkodási kötelezettségnek az intimitásvesztés kérdéskörében is azzal, hogy az épület tervezésekor és megvalósításakor a felperesi ingatlan irányába eső homlokzaton helyezte el a felületi arányokat tekintve a legkevesebb mennyiségű átlátható nyílászárót, továbbá épületének a felperesi ingatlan irányába eső részén alakította ki az épület alárendelt helyiségeit mellékhelyiségeket, mosdókat, fürdőszobákat, lépcsőházi részeket, míg az ellenkező oldalon a gyakrabban használt központi élelteret biztosító helyiségeket, nappalikat, lakószobákat és az egyéni használatú kerteket, teraszokat, erkélyeket.

A szakértői díjak költségének viselése tekintetében is irányadó a felek pernyertességi aránya és az elsőfokú bíróság ebben az esetben sem ezt a számítási módot követte. Hivatkozott még arra is, hogy felperest a személyes költségmentesség nem illeti meg, ilyen tartalmú kérelmet az elsőfokú eljárásban nem terjesztett elő, és a rendelkezésre álló adatokból is megállapítható, hogy a vagyoni viszonyai nem indokolják számára a költségmentesség engedélyezését.

A felperes ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására, az alperesek perköltségben való marasztalására irányult. Kifejtette, hogy mely tételes jogszabályok vonatkoznak az adott területre, illetve utalt az ezzel kapcsolatosan kialakult bírói gyakorlatra. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság aggálytalan ítéletet hozott, a tényállást teljes körűen feltárta és az ítéletét a

szakértői véleményre alapította. A kirendelt szakértő megállapította a szükségtelen zavarás tényét a kilátásmegvonás, valamint az intimitás sérelme tekintetében és összesen 8%-os ingatlan értékcsökkenést állapított meg. Az alperesi jogi képviselő a szakértői véleménnyel kapcsolatban semmilyen jognyilatkozatot nem tett, ezért úgy kell tekinteni, hogy az abban foglaltakat nem vitatta. Előadta, hogy nincs jelentősége annak, hogy a felperes jogelődjének elhunytá miatti hagyatéki eljárásban az ingatlan értékét milyen összegben állapították meg. A bíróságnak az általa kirendelt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő értékmeghatározását kellett figyelembe vennie. Hivatkozott rá, hogy a felperesi keresetmódosításra figyelemmel a felperes 100%-os pernyertes lett, ezért megalapozottan döntött az elsőfokú bíróság a perköltség viseléséről. Kérte elutasítani az alperesnek a részletfizetés engedélyezésére vonatkozó kérelmét, mivel azt semmivel nem támasztotta alá és a késedelmi kamattal növelt marasztalási összeg a közfelfogás szerint is olyan csekély mértékű, hogy egy sok éve a piacon működő ingatlan beruházó és forgalmazó rendes működését nem veszélyeztetheti annak megfizetése. Előadta, hogy a felperes költségmentességben nem részesült, a jogelődje kapott illetékfeljegyzési jogot, így a felperestől a költségmentességet megvonni nyilvánvalóan nem lehet.

A fellebbezés alapos.

A fellebbezés a Pp. 252. §-ának (3) bekezdése alapján hatályon kívül helyezésre is irányult, az ítéletábra azonban a későbbiekben kifejtettek szerint további bizonyítást nem látott szükségesnek, ezért az elsőfokú ítéletet érdemben vizsgálta. Megállapította, hogy az elsőfokú bíróság által rögzített tényállás lényegében helyes, az érdemi döntéssel azonban nem értett egyet az alábbi indokok alapján.

A régi Ptk. 100. §-a szerint a tulajdonos a dolog használata során köteles tartózkodni minden olyan magatartástól, amellyel másokat, különösen a szomszédait szükségtelenül zavarná, vagy amellyel jogai gyakorlását veszélyeztetné. A rendelkezés 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. A szükségtelen zavarást a felperesnek kellett bizonyítani, ahogyan azt is, hogy a szükségtelen zavarással okozati összefüggésben csökkent-e és milyen mértékben a tulajdonát képező ingatlan forgalmi értéke. A zavarás mértékének elbírálása körében a felperesnek az ingatlan zavartalan, a már meglévő környezeti adottságok védelmét is biztosító használatához fűződő érdekét és az alperesnek az ingatlan beépítéséhez fűződő érdekét kellett egybevetni. A perbeli ingatlanok Érdnek egy olyan részén helyezkednek el, ahol a terület közel sík, az itt nyíló kilátás tehát inkább egy távolabbi látás. A felperes az ingatlant korábban nyaralónak használta, a szomszédban az alperesi ingatlanon korábban egy 20-30 m² alapterületű épület állt és gazos, elhanyagolt gyümölcsös. Az igazságügyi szakértő ugyanakkor megállapította, hogy a felperes ingatlanán a kilátás csökkent és az intimitás is, ebből eredően pedig összesen 8%-os a forgalmi értékcsökkenés következett be az ingatlanban.

Ahogyan azt az ítéletábra korábbi hatályon kívül helyező végzésében is kifejtette, ezzel szemben az alperesnek a mentesüléshez azt kellett bizonyítania, hogy az építkezés csak ezen a módon volt megvalósítható. Ennek során bizonyíthatta, hogy nem volt más olyan építési mód, alkalmazott műszaki megoldás, amelynek választása esetén egyáltalán nem, vagy csak lényegesen kisebb mértékű kár következett volna be, vagy az objektíve választható más megvalósulási helyszín, illetve műszaki megoldás számára kirívóan aránytalan, el nem várható költséggel, illetve egyéb hátránnyal és jogkövetkezményekkel járt volna a saját tulajdonosi érdekeihez képest (BDT2013.2887). Dr. T. Zs. igazságügyi szakértő szakvéleményében kifejtette, hogy az alperes építkezésére más mód nem adódott, más - a szomszéd érdekeit is szem előtt tartó - megoldás az építető saját tulajdonosi

érdekeinek aránytalan sérelme nélkül nem volt megvalósítható. Mivel az alperes kimentette magát, a szakértő által feltárt zavaró hatások akkor sem alapoznak meg kártérítési kötelezettséget, ha az építkezés eredményeként az ingatlan értéke bizonyos csökkenést szenvedett. (BDT2015.3360, BDT2016.3526).

A fentiekre tekintettel az ítélet tábla a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján az elsőfokú ítéletet megváltoztatta és a keresetet elutasította. A Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a pervesztes felperest az alperes részére a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. §-ának (2) és (5) bekezdése alapján megállapított ügyvédi munkadíjból és az alperes által előlegezett költségből álló perköltség megfizetésére. A felperest a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján kötelezte a meg nem fizetett illeték megfizetésére.

A felperes pervesztes lett, ezért köteles a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján megfizetni az alperesnek a másodfokú eljárással kapcsolatban felmerült ügyvédi munkadíjból és a fellebbezési illetékből álló perköltségét.

Budapest, 2016. szeptember 30.

. Pestovics Ilona s.k.
a tanács elnöke

. Bicskei Ildikó s.k.
előadó bíró

Takácsné dr. Kükáló Judit s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő