

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

Az ítéletábra a dr. Haller Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Haller Zoltán ügyvéd) által képviselt **felperes neve** (felperes címe) **felperesnek** a dr. Völner Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Fazekas Ildikó ügyvéd) által képviselt "**A**" **alperes** ellen **kártérítés megállapítása** iránt indított perében a Komárom-Esztergom Megyei Bíróság 2007. július 6-án kelt 10.P.21.103/2005/53. számú ítéletével szemben, az alperes által 56. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

Ítéletet:

Az ítéletábra a megyei bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 960.000,- (Kilencszázhatvanezer) Ft másodfokú perköltséget, viselje továbbá a fellebbezéssel felmerült költségeit.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság a fellebbezéssel támadott ítéletében kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 49.000.000,- Ft-ot, továbbá ezen összegnek 2006. március 1-étől járó törvényes mértékű késedelmi kamatát, valamint 2.450.000,- Ft + 20 % ÁFA ügyvédi munkadíjat és 367.000,- Ft szakértői költséget, az államnak pedig 900.000,- Ft feljegyzett kereseti illetéket. Kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül helyezzen letétbe 19.304,- Ft szakértői költséget.

Az ítélet indokolásában megállapította, hogy a felperes tulajdonát képezik a Helység 1, ... szám alatt található ... és hrsz-ú ingatlanok (az „....” nevet viselő étterem, panzió és parkoló).

A ...ot elkerülőes út építését az alperes 2003. őszén kezdte meg, a műszaki átadásra 2005-ben, az üzembe helyezésre 2006. március 1-jén került sor.

Az útépítés előtt a felperes hrsz-ú ingatlanából ... m²-es, aes hrsz-ú ingatlanából ... m²-es terület került kisajátításra. A kisajátítással kapcsolatos értékvesztésre hivatkozással a felperes a kisajátítási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indított pert. A Komárom-

Esztergom Megyei Bíróság a K.20.254/2004/32. sorszámú ítéletében a keresetet elutasította, kifejtve, hogy a majdani zaj- és porártalom, a kilátás csökkenése, az ingatlanra történő rálátás nem a kisajátításnak, hanem az út megépítésének a lehetséges következménye, a felperes a károsodás bekövetkeztekor polgári perben érvényesítheti igényeit az út üzemeltetőjével szemben.

A közigazgatási perben **"B"** a két ingatlan együttes forgalmi értékét 237.700.000,- Ft-ban határozta meg, az út forgalmiérték-csökkentő hatását zajszint-túllépés hiánya esetén 10 %-ban megállapítva. Kifejtette, hogy az esetleges zajszint-túllépés nagyságának függvényében ez az értékcsökkenés további 5 %-os is lehet.

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a tetőterében helyezkedik el a panzió, az északra tájolt szobákból a Dunára és a mögötte levő ...i szigetre nyílik kilátás. A Duna-ág az ingatlan falától 60 m-re van.

Az elsőfokú bíróság a környezetvédelmi szakértői vélemény alapján megállapította, hogy a ...es út a felperes ingatlanai esetében a környezeti zajterhelés mértékét befolyásolja. A ...-es út zajterhelésétől korábban védett, Duna felőli homlokzat előtt a nappali időszakban 10-12 dBA, az éjszakai időszakban 6-10 dBA értékkel emelkedett a zajszint. Az út átadását követően a környezethasználat, a környezet-szennyezettség, így a zajszennyezettség is növekedett. Az éjszakai időszakban mind a szabadtéri környezetben, mind az ingatlanon lévő lakószobákban is határérték feletti zajterhelés alakult ki. Az út megépítését megelőzően a ...-es úton bonyolódott a forgalom, amely a területet jelentős mértékben igénybe vette, mind éjszaka, mind nappal határérték feletti zajterhelést okozott. Az épületeknek voltak azonban olyan homlokzatai és mögöttük olyan lakóhelyiségei, amelyek védett helyzetben voltak, határérték alatti terhelés érte őket. Az eleve kedvezőtlen környezeti állapot minőségét érzékelhető mértékben rontotta a ...-es út megépítése. A Duna felőli oldal zajterhelésének jelentős megnövekedése szubjektív, érzékszervi úton is jól észlelhető. Hatása oly mértékben zavaró, hogy a Duna felőli ingatlanrészek pihenésre való rendeltetésszerű használatát nagymértékben korlátozza, a zajhatás kiküszöbölésére lenne szükség, azonban ennek utólagos megvalósítása nehéz. A költséges zajgátló falak felépítése a táj és a panoráma jellegét erősen megváltoztatná.

A 117-es út megépítésével és használatával a felperesi ingatlan környezeti állapotában jól érzékelhető romlás következett be, amely az ingatlan forgalmi értékét csökkenti.

A bíróság ítélete indokolásában kifejtette, hogy az ingatlanok értékét **"B"** 261.000.000,- Ft-ban, **"C"** pedig 230.000.000,- Ft-ban határozta meg. **"B"** az úttal kapcsolatos károsító hatások értékcsökkentő hatását a környezetvédelmi szakértői vélemény ismeretében 20 %-ban határozta meg, ezen belül a zajhatás értékcsökkenését 10 %-os mértékűre tette.

A bíróság a környezetvédelmi szakértő álláspontjára is figyelemmel kifejtette, hogy a környezeti ártalom minősége több tényezőből tevődik össze. A szubjektív tényezők sokszor meghatározóbbak, így még határérték alatti szennyezés is okozhat érdeksérelmet. A zajterhelés jellemzően szubjektív, vegetatív idegrendszeri hatásokat vált ki. Fontos annak figyelembevételére, hogy a változást megelőző állapot milyen volt, egy meglévő, amúgy is zajjal szennyezett állapotot a beruházás tovább súlyosbított.

A Duna-parti oldalon jelentősen romlott a zajszennyezettség.

A környezeti ártalomnak jelentős esztétikai kihatása is van. A vízterületnek a közelsége, a vízre való rálátás lehetősége minőséget javító és egyben értéknövelő tényező volt. A Dunával való közvetlen kapcsolat elvesztése, a magasított útról az ingatlanra való belátás, továbbá a Duna-partra és a vízterületre való kilátás korlátozott, ez jelentős értékcsökkenést okoz.

A bíróság utalt arra is, hogy a beruházás ugyan a közérdeket szolgálta, de jelentős egyéni érdeksérelmet keletkeztetett.

Kifejtette, hogy a felperes ingatlanaiban az elkerülő út megépítése következtében forgalmi értékcsökkenés következett be, a Ptk. 100. §-a és a 339. § (1) bekezdése alapján ennek megtérítésére köteles az alperes. Az út megépítésével kapcsolatos zajártalom a kertes családi házas övezetben található ingatlan esetében hátrányt okozott. A beruházás építési engedély alapján történt, ez azonban nem mentesíti a kár megtérítése alól az alperest, hisz nem is tett meg minden tőle elvárhatót a kár elhárítása, enyhítése érdekében. Nem alakított ki zajgátló falakat, az általa ültetett növényzet csak 10-20 év múlva lesz alkalmas a zajhatás mérséklésére.

A felperes követelésének összecszerúsége tekintetében a bíróság elfogadta a szakvélemények által meghatározott forgalmi értékek közötti 10-15 %-os eltérést, a felperes számítási módjának megfelelően a két szakértői véleményben meghatározott forgalmi érték átlagát tekintette az ingatlan forgalmi értékének. Az értékcsökkenés mértékére **"B"** szakvéleményét fogadta el és - a BH.2002/258. és a BH.1980/87-es számú eseti döntésekre is tekintettel - 20 %-os értékcsökkenés megfizetésére kötelezte az alperest.

Az alperes fellebbezésében az elsőfokú ítélet megváltoztatását, elsődlegesen a kereset elutasítását, másodlagosan a kártérítés mértékének leszállítását kérte.

Érvelése szerint a kirendelt szakértők az ingatlan csárda jellegét nem kellően értékelték. Az új út megépítése a vendégforgalom szempontjából a meglévő állapoton nem rontott. A vendéglátóegység értékét az csökkentette volna, ha az új út a forgalmat távolabbra viszi. Az útról az ingatlanra való rálátás inkább értéknövelő tényező, hiszen az ingatlan csárdaként funkcionál.

Hangsúlyozta, hogy a Duna-part nem a felperesi ingatlanának része, így téves az az ítéleti megállapítás, hogy a Duna-parttal való közvetlen kapcsolat korábban a halászcárdához tartozó jogosultság volt. A parthoz való lejutás akadályoztatása nem minősül értékcsökkentő tényezőnek.

Álláspontja szerint a szakértői vélemények nem értékelték, hogy a 10-es út korábbi terheltsége csökkent, hisz az elkerülő út a felperesi ingatlantól távolabbra viszi el a forgalmat. Nem tértek ki azon megállapításuk indokára, hogy az árvízveszély megszűnése miatt nem minősül értéknövelő tényezőnek. A becsatolt fényképek alapján megállapítható, hogy csak komoly árvízvédelmi védekezés eredményeként lehetett a korábbi időszakban a csárdát megvédeni az áradástól.

A kerthelyiség továbbra is üzemel, így nem valós, hogy a kerti rész nem használható.

A fellebbezés szerint a 2007. május 22-i tárgyaláson a bíróság azzal rendelte el a szakértői vélemények kiegészítését, hogy a felek a jegyzőkönyv kézhezvételétől számított 15 napon belül további kérdéseket tegyenek fel. A bíróság május 31-én kelt végzésével kereste meg a szakértőt a kiegészítés érdekében, ugyanakkor az alperes csak 2007. június 7-én vette kézhez

a jegyzőkönyvet, így az írásban benyújtott kérdései nem kerültek továbbításra a szakértő felé.

Utalt arra is, hogy a beszerzett szakértői vélemények önmagukkal és egymással is ellentmondásosak, az alperes kérdéseire nem adnak megfelelő választ, észrevételeit nem veszik figyelembe.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az ítélet helybenhagyását kérte. Az elsőfokú eljárásban előadott álláspontját fenntartva utalt arra, hogy az eredeti tervekhez képest költségcsökkentés céljából került a jelenlegi nyomvonalon megvalósításra az elkerülő út. Az alperes hatástanulmányt készíttetett, ez alapján tisztában volt a várható zajártalom-növekedéssel, zajgátló fal építése és növények telepítése lett volna a kötelezettsége, de ezeket elmulasztotta.

Az alperes fellebbezése az alábbiak szerint alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a per eldöntéséhez szükséges körben lefolytatta a bizonyítási eljárást, a peradatok okszerű mérlegelésével helyes tényállást állapított meg. A hivatkozott jogszabályi rendelkezések alapján a kialakult bírói gyakorlatra is figyelemmel bírálta el a felperes keresetét. Döntésével, annak indokolásával az ítélet egyetért. Helyesen jelenik meg ebben az az egységes ítélkezési gyakorlat szerinti jogi álláspont, hogy a közérdekből végzett útkialakítás csak akkor nem ad alapot a kárfelelősség megállapítására, ha az az előírások betartásával és a zavarás szükséges és elkerülhetetlen mértékét nem túllépve történik. Az alperes fellebbezésében foglaltakra figyelemmel csupán az alábbiakat emeli ki.

A mérési eredmények szerint a zajterhelés mértéke éjszakánként meghaladja a határértéket. A zajhatás értékelésénél az elsőfokú bíróság helyesen tulajdonított kiemelt jelentőséget annak, hogy a korábbi állapotokhoz képest jelentősen emelkedett a zajterhelés mértéke, mindemellett pedig az okozott zajhatás most már az ingatlanok a korábbi, védett oldalát is jelentősen érinti.

Az elsőfokú bíróság a Duna-parti jelleget, a kilátás elvesztésével kapcsolatos körülményeket is helyesen értékelte, ebből a szempontból nincs relevanciája az alperes fellebbezési érvelésének, hogy a Duna-part soha nem képezte az ingatlan részét. A peradatok (felek előadása, fényképek) alapján ugyanis kétséget kizáróan igazolta a felperes, hogy a Dunához való (korábbi) közvetlen lejutást és a Dunára való kilátást a több méter magas töltésen megépített elkerülő út nagymértékben korlátozza. Az ingatlan tehát mind a látvány, mind pedig a megközelítés szempontjából elvesztette Duna-parti jellegét.

Nem vitatható a Dunával való kapcsolat megszűnése, ugyanakkor megállapítható a panzió belső oldalának, az itt elhelyezkedő szobáknak és az udvarnak az intimitásvesztése is. Az úton közlekedők a korábban védett ingatlanrészekre zavartalanul rálátnak. Ezen ingatlanrészek jellege, használhatósága tehát - még ha a zavaró hatás nem is eredményezett teljes használhatatlanságot - változáson ment keresztül.

Alaptalanul sérelmezi az alperes, hogy az elsőfokú bíróság ítéletében az ingatlan csárdajellegét nem kellő módon értékelte. A felperes a vendégforgalom változására, csökkenésére nem alapított igényt, másrészt ezen tényezőnek kedvező hatását semmilyen peradat nem igazolja. Ugyanakkor megállapítható, hogy az újonnan létrehozott útszakasról a halászcserda közvetlenül nem közelíthető meg.

A peradatok egyértelműen igazolják, hogy az ingatlan nem volt kitéve a Duna általi sorozatos elöntésnek, csupán az elmúlt évtizedben bekövetkezett rendkívüli árvízhelyzetek veszélyeztették, az árvíz elhárítása egyedi esetekben mindig sikerrel járt. Megállapítható tehát, hogy az elkerülő út árvízvédelmi funkciójának az ingatlan forgalmi értékére nincs kedvező hatása.

A Ptk. 100. §-ának alkalmazása körében nem kizárólag az építésügyi előírások betartásának vagy az esetleges határérték-túllépésnek van jelentősége, hanem annak, hogy a zavarás a szükséges és elkerülhetetlen mértéket túllépi-e.

Az elkerülő út kialakítása a korábbi állapothoz képest nagyon jelentős változást idézett elő az érintett ingatlanokon. Az általa indukált zavarás nemcsak a zajszint emelkedésében, hanem egyéb tényezők tekintetében is megjelenik. Nem időszakos, nem korlátozódik bizonyos év -, illetve napszakra, hanem folyamatosan fennáll. A több tényező együttes zavaró hatása - mértékére is figyelemmel - szükségtelennek minősül, a Ptk. 100. §-ában tiltott magatartást valósít meg.

Az elkerülő út kialakítása a közérdeket szolgálja ugyan, mindez azonban nem teszi lehetővé az érintett ingatlantulajdonos kirívó érdeksérelmének figyelmen kívül hagyását.

A szükséges mértéket meghaladó zavaró hatás a felperes ingatlanainak értékét szükségtelenül és aránytalanul csökkentette. A kár az alperesnek felróható, hisz maga sem úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható lett volna. Megsértette a 12/1983. (V. 12.) MT rendelet 4. § (1) bekezdésében és 5. §-ában írtakat, továbbá a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 55. § (2) bekezdését. Mindezek alapján a felperest ért kárért az alperes felelőssége a Ptk. 100. §-ának közvetítésével a Ptk. 339. § (1) bekezdés alapján fennáll.

A forgalmi értékcsökkenés összegét az elsőfokú bíróság a beszerzett - majd megfelelően kiegészített, ekként a Pp. 182. §-ában foglaltak szerint ellentmondásoktól mentes - szakvélemények megfelelő értékelésével, okszerű mérlegelésével állapította meg. A kártérítés mértékének meghatározása szempontjából kellő jelentőséggel vette figyelembe azokat a körülményeket, amelyek az ingatlan forgalmi értékét befolyásolják.

A fellebbezés alaptalanul kifogásolja, hogy az utolsó tárgyalást megelőzően a bíróság nem hívta fel a szakértőket az alperes felvetéseinek megfelelő tisztázására. Az árvízvédelmi funkcióval, a vendégforgalommal, a csárdajellelleggel kapcsolatos kérdések a rendelkezésre álló peradatok megfelelő értékelésével - a korábbiakban kifejtettek szerint - megnyugtató módon megválaszolhatóak.

Kiemeli az ítéletábra, hogy a forgalmi érték tekintetében a szakértők megállapításai nagyságrendileg azonos értéket mutatnak. Az érték meghatározás mindig egyfajta becslés, az ennek eredményeként meghatározott forgalmi értékek közötti kis mértékű eltérés az ingatlan egyediségére, sajátosságaira figyelemmel megengedett, nem teszi megalapozatlanná egyik szakvéleményt sem.

A fenti indokok alapján az ítéletábra az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdés első fordulata alapján helybenhagyta.

Az eredménytelenül fellebbező felperes a Pp. 78. § (1) bekezdés alapján köteles a másodfokú eljárással felmerült költségi viselésére, továbbá a 32/2003. (VIII. 22.) IM

rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontjában, valamint (5) és (6) bekezdésében foglaltak szerint 960.000,- Ft-ban megállapított - az ÁFÁ-t is tartalmazó - ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltség felperes javára való megfizetésére.

Győr, 2008. június 2. napján

Dr. Világi Erzsébet sk. . Maurer Ádám sk.	Dr Havasiné dr. Orbán Mária sk.
a tanács elnöke	előadó bíró
	bíró

A kiadmány hitelül:

Kiadó: