

A Fővárosi Ítéletábla a Pleszkáts Ügyvédi Iroda (**cím**, ügyintéző: dr. Pleszkáts Tibor ügyvéd) által képviselt felperes neve (**felperes címe**) felperesnek, a Jaczkovics Ügyvédi Iroda (**cím**, ügyintéző: dr. Krámlí Gergely ügyvéd) által képviselt alperes neve (**alperes címe**) alperes ellen szerződésen kívül okozott kár megfizetése iránt indult perében a Fővárosi Törvényszék 2019. május 9. napján meghozott 8.P.22.999/2017/77. számú ítélete ellen az alperes részéről 80. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéletábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezéseit részben megváltoztatja és az alperest terhelő marasztalás összegét 25.900.207 (huszonötmillió-kilencszázezer-kétszázhet) forintra és annak elsőfokú ítéletben meghatározott késedelmi kamataira leszállítja.

A felperes illetékfizetési kötelezettségét 1.050.000 (egymillió-ötvenezer) forintra felemeli, az állam által viselt illeték összegét 450.000 (négy százötvenezer) forintra leszállítja.

Ezt meghaladóan az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 190.850 (százkilencvenezer-nyolcszázötven) forint másodfokú perköltséget és térítsen meg a Nemzeti Adó- és Vámhivatal felhívására az államnak 625.000 (hatszázhuszonötezer) forint fellebbezési illetéket. A fennmaradó 1.875.000 (egymillió-nyolcszázhetvenötezer) forint eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a **b-i T.** utca 28. szám alatti kertes lakóház a felperes tulajdona. A terület két külön tulajdoni illetőségéből áll, mindegyikben egy-egy kétszintes lakás található. Az 1. számú lakás alapterülete 148 m², a 2. számú lakásé 135 m². A hegyvidéki terület lejtős jellege miatt a lakások szinteltolással épültek. Az utcai bejáráshoz közelebbi 1. számú lakás helyezkedik el alacsonyabban, a kaputól távolabbi, külön bejáratú 2. számú lakás első szintje pedig az ingatlan emeletén található, a második szintjén (a tetőtérben) további helyiségeket alakítottak ki. Az 1. számú lakás földszintjén a völgy felé tájolt helyiségek: a konyha-étkező-fogadóhelyiség, a vizes blokkok, valamint a kamra, az emeleten pedig egy szoba és a hozzá tartozó, 13,9 m² alapterületű terasz. A 2. számú lakás völgyre néző helyiségei: az első szinten lévő szoba és a 4,84 m² alapterületű erkély, továbbá a tetőtérben két szoba. A felsorolt helyiségekből és részben a kertből 2017 nyara előtt távlati, a közelebb fekvő dombokkal szegélyezett panoráma nyílt a **...-tól** a **...-n** át a **...-ig**, de tiszta időben a főváros messzebb fekvő részei is láthatóvá váltak. A lakóövezeti besorolású ingatlan társasház. Található az ingatlanon még egy garázs, a pincszinten pedig két tárolóhelyiség.

A völgy irányában több méterrel mélyebben terül el a felperessel szomszédos, **b-i ... hrsz.-ú**, természetben **b-i M.** út 34. szám alatti ingatlan. A 13.485 m²-es terület intézményi övezeti besorolású, azon a múlt század eleje óta oktatási intézmény működik. A **T.** Gimnázium több épületből áll. A felperes ingatlanától távolabb eső fő szárny 1959-ben nyerte el jelenlegi formáját. Az 1970-es évek végén készült a „B” jelű épület, majd egy faház és kőépület is létesült a telken.

A tanulók létszáma a 2000-es évek elejétől folyamatosan emelkedett. 2009-ben az intézmény egy újabb szárnyal bővült, de 2010-től ismét felmerült további terjeszkedés szükségessége. Az alperes felperes ingatlana felé eső telekrészén a korábban végrehajtott építkezések után is megmaradt egy nagyobb, kihasználatlan terület. E területet magánszemélyek használták lakhatási célra. A telekrész használata 2013-tól illeti meg az alperest.

2008. február 13-án a felek írásban megállapodtak, hogy ezen a területen az alperes a fejlesztési tervei alapján megvalósuló beruházás keretében zajcsökkentő borítással ellátott futópályát, ezzel egyidejűleg legalább 2 méter magas zajvédő falat fog kialakítani. Az alperes vállalta, hogy a futópálya és a felperes tulajdonában álló ingatlan teljes telekhatára közötti területen a futópályán kívül épületet a későbbiekben sem fog építeni, a futópálya környezete mindenkor meg fogja tartani zöldfelület jellegét. A pályát csak az iskola tanulói és oktatói, oktatáshoz kapcsolódó tevékenységre használják (a megállapodás 3-5. pontjai). A megállapodást követő években tovább bővülő tanulói létszám szükségessé tette az osztálytermek számának újbóli növelését. Az alperes kérelmére a ... Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal 2013. november 18-án meghozott, 2014. július 3-án jogerőre emelkedett határozatával építési engedélyt adott az alperes telkén egy „E” jelű pince+kétszintes, lapos tetős, 6 tantermes, 399,71 m² beépített alapterületű iskolaépület építésére.

A felperes már az engedélyeztetési eljárás időszakában kérte, hogy az alperes vizsgálja meg az új szárny elhelyezésének lehetséges más módjait, mert feltételezte, hogy a tervezett épületrész zavarni fogja az ingatlanáról élvezhető kilátást, és jelentős intimitásvesztéssel fog járni. Az alperes városfejlesztési irodájának irodavezetője 2015. január 12-én kelt iratával tájékoztatta a felperest, hogy a bővítésre jogerős építési engedélyt kapott, a kivitelezés megkezdését azonban bizonytalan ideig elhalasztják. A felek folyamatosan egyeztettek, majd az alperes 2016 novemberében tájékoztatta a felperest, hogy vizsgálja az „E” épületnek a telek másik részén történő elhelyezhetőségét.

A felelős tervező 2016. november 30-án kelt állásfoglalása szerint az „E” épület **T.** utcához - a felperes ingatlanához - közelebbi része (az I. ütem) már jogerős építési engedéllyel rendelkezik és amennyiben másik ütem kivitelezését tervezné az alperes (azaz az épület II. ütemét, amely a felperes melletti szomszédos telek elé esne, ahol a felperesével egy vonalban nincs lakóépület), úgy ismételt, több hónapig tartó engedélyeztetési folyamatot kellene kezdeményezni. Az „E” épület I. üteme azt a telekrészt, ahol úgynevezett konténertantermek találhatóak, azaz a **T.** utcától távolabbi részt (a tervezett II. ütemének megfelelőt) nem érinti, így a nyilatkozat szerint a tantermek költséges és bonyolult organizációt igénylő áthelyezése sem szükséges. Az állásfoglalás kitért arra is, hogy az I. ütem megépítésével a fennmaradó udvarrészek sokkal jobban használhatóak, mert ha a II. ütemet építenék meg először, akkor a korábbi épületek mögött egy olyan zárványterület alakulna ki, amelynek megközelítése, használata nehézkes és ott a gyermekek felügyelete is nehezen megoldható. Összességében tehát az I. ütem megépítése kivitelezési és szervezési szempontból jelentősen kedvezőbb és költséghatékonyabb az alperes számára.

Az alperes ezután tájékoztatta a felperest, hogy az eredeti terv szerinti bővítés I. ütemét valósítja meg. Az épület 2017 júniusára érte el teljes magasságát és lett szerkezetkész, felperes kérését szem előtt tartva az eredeti sátoertető helyett lapos tetős épületet valósított meg.

A felperes keresetében azt kérte, hogy a bíróság szerződésen kívüli károkozás címén kötelezze az alperest 41.446.000 forint és annak 2017. július 1-től a kifizetésig járó, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:48. § (1) bekezdése szerinti kamatai és a

perkölség megfizetésére. Álláspontja szerint az alperes a vele szomszédos ingatlanrészen újabb, többszintes iskolaépületet épített fel, tulajdonosi jogkörét a felperes hátrányára szándékosan átlépte és a szomszédjogi szabályok megsértésével kárt okozott.

Ennek ténybeli alapjaként arra hivatkozott, hogy a megépült „E” épületszárny (az I. ütem) tájidegen, a völgy felé nyíló kilátást kitakarja, összefüggő tömbként magasodik ingatlanának ablakai, erkélyei elé, ezzel az ingatlanból a kilátást korlátozza. Az alperes szükségtelen zavaró magatartása intimitás csökkenést is eredményez. Az ingatlan ablakaiból át lehet látni az osztálytermekbe és viszont, 14 nagyméretű ablak van az iskolai épület felületén. Az ingatlanhoz közel kerülő épület osztályterméből zaj szűrődik ki, hallatszik az iskolai csengő, az épületet késő estig takarítják. Az „E” épülethez jutás érdekében a T. utca felől is be lehet járni, ami reggelente és délután a szűk hegyvidéki utcában önmagában zavaró a gépjármű- és gyalogosforgalomra tekintettel.

Az alperes a kereset elutasítását és a felperes perköltségben marasztalását kérte.

Védekezése szerint betartotta a szomszédjogi szabályokat. A felperes tulajdonosi érdekeit az építkezés módjával és a kivitelezéssel aránytalanul nem sértette meg. Hangsúlyozta, hogy az alperes közfeladatot ellátó szerv, közérdekű feladatoknak kell eleget tennie. A felperes a vele szomszédos intézmény jellegével tisztában volt, ennek ismeretében vette meg az ingatlan további részét. Az ingatlan földszintje korábban sem volt panorámás, így a földszint tekintetében az építkezés nem vont el kilátást a felperestől, az épület első emeletének panorámája pedig legfeljebb csak részlegesen takart, míg a tetőtér szintjéről továbbra is van távlati panoráma. Az iskolai szünetekben, főként a nyári szünetben teljes csend és nyugalom honol az alperes ingatlanán. Az alperes jogi álláspontja szerint tehát részéről szükségtelen zavarás nem állapítható meg.

Az építkezés helyének és módjának megválasztásával kapcsolatban arra hivatkozott, hogy a jóhiszemű joggyakorlás követelményeinek eleget téve folytatta az érdekegyeztetést, és mindent megtett annak érdekében, hogy a bővítés a felperes számára a legkedvezőbb módon történjen meg. A felperessel éveken át egyeztetést folytatott, az elkészült szakmai állásfoglalásból azonban az következett, hogy használati szempontból kedvezőtlen, ha az iskolaépületek elhelyezése a telken túlságosan tagolttá válik. Amennyiben egy másik telekrészen épít, a mögöttes terület ellenőrzése vált volna nehézkessé. A szomszédos ingatlan tulajdonosának érdekében azonban az eredetileg elképzelt sátortetős épületet lapostetössé tervezte át és az épület magasságát 2 méterrel csökkentette. A felperes ingatlana felé az osztálytermek folyosói ablakai néznek, az ablakokra pedig egy bizonyos magasságban nem átlátszó fóliát ragasztott, hogy a tanulók ne lássanak át. A folyosóra mozgásérzékelővel ellátott lámpákat szerelt fel, ezért a felperes számára az esti épületfény sem lehet zavaró, mert a tanórak utáni takarítás befejezte után a világítás magától kikapcsol.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 35.000.000 forintot és annak 2017. július 1. napjától a kifizetésig járó, a mindenkori késedelemmel érintett félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatát. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

A felek költségviseléséről úgy rendelkezett, hogy mindegyik fél viseli saját perköltségét.

A felmerült 1.500.000 forint állam által előlegezett illetékből a felperest 750.000 forint állam javára történő megfizetésére kötelezte és megállapította, hogy 750.000 forint illetéket az állam visel.

Az elsőfokú bíróság a Ptk. 5:23. §-a, valamint a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 3. § (3) bekezdésének és 164. § (1) bekezdésének egybevetett értelmezésével abból indult ki, hogy a felperesnek kellett bizonyítania, miszerint az alperes az új iskolaépület helyének megválasztása és/vagy kialakítása során a felperest szükségtelenül zavarta, és e magatartásával neki kárt okozott. A keresetet a Ptk. 5:23. § és a szerződésen kívüli károkozás szabályainak figyelembevételével bírálta el.

Az elsőfokú bíróság a szükségtelen zavarás fogalmának értelmezése körében összevetette az épületbővítés által elérni kívánt célokat a felperes magánszférájának védelmében megnyilvánuló tulajdonosi érdekekkel. Utalt az ítélkezési gyakorlatra, ekörben az iránymutatónak tekintett kúriai döntésekre, amelyek szerint szomszédjogi vitában nem kizárt, hogy amennyiben a közérdekből végzett tevékenység az ingatlan tulajdonosának kárt okoz, a tulajdonos ennek megtérítését követelje. Értékelte, hogy az oktatási intézmény fenntartásával az alperes közfeladat ellátására vonatkozó kötelezettségének tesz eleget. A felperes családjával évtizedek óta lakik az ingatlanban, 1987-ben résztulajdont szerzett, majd 2002-ben az ingatlan egyedüli tulajdonosa lett. Eközben az alperes a szomszédos telken mindvégig iskolát működtetett, mellyel a felperes tisztában volt. Nem vitatott tényként vette figyelembe, hogy az iskola tanulóinak létszámnövekedése a felek előtt ismert körülménynek számított, és az épület kihasználtsága, bővülő funkciói miatt időszakonként szükségessé vált a tanulók elhelyezésének újraértékelése, megváltoztatása. Önmagában nem tartotta kifogásolhatónak, hogy az alperes az üres telekrész beépítését határozta el, de jelentőséget tulajdonított annak is, hogy a megvalósítás következménye a felperes ingatlanának környezeti terhelését nagyban növelte. Utalt a 2008-as, a futópálya kialakításáról szóló megállapodás tartalmára, amely szerint az alperes hanghatás szempontjából tolerálható kivitelezést vállalt, és amely alapján a felperesnek nem kellett számítania a telekhatárhoz közeli, újabb építkezésre. Ehhez képest megállapította, hogy az új épülettömbbel a felperes magánszférája olyan mértékben alakult át, az intimitás (ideértve a zajhatásokat is) és az ingatlanról kilátás olyan mértékben sérült, ami felvethette a megtérítési igényt. A szükségtelen zavarás fogalmi körében értékelte az elsőfokú bíróság, hogy a felperes ingatlanának adottságai jelentős mértékben megváltoztak a szomszédos épület tájidegen méretei, egyéb tulajdonságai (a nyílászárók száma) miatt. A felperes hegyvidéki, kertes, panorámás telkének korábbi zavartalan használatát részben a szomszéd épülettől távolsága, részben egyéb adottság biztosította (a magasabban fekvő ingatlan kilátását az alacsonyabban épült iskola régebbi szárnya nem zárta el). A korábbi zöldfelületre épített épület miatt azonban a felperes más vizuális körülményekkel és zajhatásokkal szembesült. A csatolt fényképfelvételek és a helyszíni szemle tapasztalatai alapján a bíróság megállapította, hogy a felperes ingatlanának közvetlen szomszédságában az alperes olyan tömbépületet létesített, amely a kert közelségében akár a földszinti, de az emeleti és a tetőtéri ablakokból adódó kilátást is uralja, meghatározó jelleggel dominálja a felperes szomszédságát. A felperes ingatlanából (a kertből, a földszintről, és az emeletekről) az ingatlan egyediségéhez hozzájáruló, értékét növelő, panorámát adó kilátás csorbult. Ez elsősorban az 1. számú lakás első emeleti nagy szobáját és teraszát, továbbá a 2. számú lakás emeleti szobáját és erkélyét érinti, de a tetőtéri szobákból kitekintve még a távlati panorama alsó szegmensét is a lapos tetős épület markáns méretei határozzák meg. A két szintes, 6 tantermes épület pedig kb. 6,6 méterre helyezkedik el a telekhatártól. Az elsőfokú bíróság megítélése szerint az alperes tulajdonosi jogainak gyakorlása nem teremthet olyan helyzetet, amely a szomszédok tulajdonosi jogkörének az adott helyzetre szabott, általában tolerálható mértékű csorbulását meghaladná - még akkor sem, ha az építmény engedélyeztetése és kivitelezése jogszabályba nem ütközött. Minderre figyelemmel a szomszédjogi kártérítési felelősség bizonyítandó konjunktív elemeit, a szükségtelen zavarás megvalósulását és a kár bekövetkezését megállapította.

A továbbiakban az alperes kimentése körében előadottakat vizsgálta. Az alperestől elvárható magatartás értékelése körében abból indult ki, hogy az új épületrész elhelyezésének és felépítésének lehetséges módját milyen szempontok, körülmények befolyásolták. Az alperes csatolta azt a mérnöki állásfoglalást, amely szerint lehetséges volt az épület másik telekrészen elhelyezése, illetőleg a II. ütem megvalósulása. Ekkor az alperes egy olyan szomszéd telek elé építkezett volna, ahol az épület vonala a felperes lakóingatlana mögött van és az épületben található lakások nem a völgy felé néznek. Figyelemmel azonban arra, hogy az I. ütemnek megfelelő telekrész volt az alperes ingatlanán az egyetlen és legnagyobb üresen álló rész, amely teljeskörűen és leggyorsabban

hasznosítható volt a kitűzött célokra, az alperes végül idő- és költséghatékonysági szempontok alapján az I. ütem végrehajtása mellett döntött. Kétségtelen, hogy sátothetős helyett lapos tetős blokképület létesült, de ez sem mentesítette az alperest az általában elvárható magatartás tanúsításának kötelezettsége alól. Eljárása akkor lett volna megfelelő, ha a II. ütem szerint építteti meg az új épületrészt, megóvva a felperes, mint szomszéd tulajdonosi érdekeit. Az elsőfokú bíróság következtetése szerint tehát az alperes nem mentette ki magát a szükségtelen zavarásért fennálló felelősség alól.

A kártérítés mértékének meghatározásánál a bíróság a perben irányadónak tekintette a szakértő azon álláspontját, hogy a forgalmi értékcsökkenés megállapításakor alapvetően a lakások tulajdoni lapján szereplő alapterületeket kell figyelembe venni. Az egyediséget adó kilátás miatt azonban - a felperes indokaira tekintettel - ehhez a terasz és az erkély alapterületeinek $\frac{1}{2}$ hányadát is hozzászámította.

A garázs és pincetárolók forgalmi értékcsökkenését nem értékelte, mert ezekre az alperes építkezése nem gyakorolt semmilyen, a forgalmi értékben jelentkező hatást. A kilátás és intimitás elvesztésének hatását csupán az egyes, kertrésszel is rendelkező lakások vonatkozásában tartotta indokoltnak, mert a felperes ingatlanának forgalomképességét a lakások piaci értékei és az azokat befolyásoló körülmények szabják meg. A szakértő véleményére támaszkodva az 1. számú lakásra jutó négyzetméterenkénti árat 572.000 forintban, a 2. számú lakását pedig 608.000 forintban határozta meg.

A kártérítés mértékének megállapításánál az elsőfokú bíróság külön vizsgálta a kilátás csökkenéséből és az intimitásvesztésből eredő forgalmi értékcsökkenést. A kilátás sérelme miatti értékcsökkenés meghatározása a perben kirendelt igazságügyi szakértők közül **szakértő neve** módosított szakvéleményén alapult, a szakértő által az ingatlan egyes szintjein bekövetkezett értékcsökkenés mértékét azonban a bíróság részben módosította. A földszinti részeket leszámítva egységesen 10%-os mértékben fogadta el az ingatlannak a kilátás elvesztéséből, illetve korlátozásából eredő értékcsökkenését. A szakértő a 2. számú lakás tetőtéri szintjén a kilátásból eredő forgalmi értékcsökkenést 2%-os mértékűre tette. Ezzel szemben a bíróság kifejtette, hogy a 2. számú lakás tetőtéri ablakaiból kitekintve a lapos tetős épület felett ugyan el lehet látni, a szemlélődő számára azonban a korábbi függőleges és vízszintes irányú kilátás jellege markánsan változott meg, mert a hosszan elnyúló tetőzet és épület szükségképpen elvonja a figyelmet a kilátás különleges jellegéről. Indokolatlannak tartotta az emeleti részek vonatkozásában az értékcsökkenés megbontását, mert megítélése szerint az egyes ingatlanok forgalmi értékét bizonyosan a magasabban fekvő részek adta lehetőségek, előnyök befolyásolják határozottabban és egységesen. Utalt arra is, hogy az egyes emeleti részek önállóan nem forgalomképesek.

A földszinti rész tekintetében jelentőséget tulajdonított annak, hogy amennyiben a felperes a korábbiak szerint elfogadta volna tömör kerítés építését telek határán, a kialakult helyzetben az iskolaépület még ekkor is a kerítés fölé magasodna, és befolyásolná a korábban megszokott képet. Ezért szükségtelennek tartotta és mellőzte annak további vizsgálatát, hogy az alperes által telepíteni szándékozott élősvény a végül megvalósult állapotában és tőszám mellett mennyiben alkalmas az alperes területének elfedésére. A földszint vonatkozásában az elsőfokú bíróság a szakértő által a földszinti épületrész forgalmi értékcsökkenésére vonatkoztatott 5%-os mértéket irányadónak vette.

Az intimitásvesztés fogalmi körébe sorolta a bíróság nemcsak az átlátás miatti zavaró hatást, hanem az ingatlan körüli személy- és gépjárműforgalom növekedéséből eredő zavaró hatást (és az ezzel együtt járó zajhatást) is, és ezeket a kirendelt szakértő is figyelembe vette véleményének előterjesztésénél. A szakértő az 1. számú lakás szintjeire, valamint a 2. számú lakás alsó szintjére 12%-os értékcsökkenést állapított meg, míg a tetőtér vonatkozásában ezt nem tartotta megállapíthatónak. A bíróság a szakértői véleménytől eltérve a lakások valamennyi szintje, a terasz és az erkély vonatkozásában is egységesen 12%-os mértékűre tette az értékcsökkenést. Hangsúlyozta, hogy a felperes által felkért magánszakértő, az alperes közreműködője és a perbeli

szakértő véleménye között az „együttes” szakvélemény kialakításakor a panorámavesztés és intimitásvesztés százalékos értékcsökkenést okozó hatása vonatkozásában már nem volt lényegi eltérés. Az elsőfokú bíróság a szakvéleménytől eltérést a különböző környezeti hatások együtt értékelendő voltával indokolta. Kifejtette, hogy az alperes az épület és a telekhatár között korábban is meglévő bejáratot immár az épülethez tartozó kapuként rendszeresítette, az épületbe érkező és onnan távozó diákok a telekhatár melletti sávot használják közlekedésük során. Tanidőben, a reggeli órákban és délután a szűk és meredek utcában jelentős forgalomnövekedéssel szembesülnek a felperes ingatlanában lakók, bizonyítottan tekinthető ennek általános zajhatása. A helyszíni szemle tapasztalatai alapján is megállapíthatónak tartotta a bíróság, hogy még a telekhatárra ültetett sűrű élősvény sem tudná teljes mértékben meggátolni, hogy akár a földszinti, akár az emeleti iskolai folyosókból ne lehessen átlátni a felperes ingatlanára. A nyitott ablakokon keresztül a tanítás közti szünetek zaja áthallatszik, az ablakokra rendszeresített fóliák csak bizonyos testmagasság esetén zárják ki az átlátást a felperes ingatlanára. E hatások a felperes épületének egészét váltakozó jelleggel és mértékben, de rendszeresen érintik (csupán a nyári hónapok mentesek ez alól), így e vonatkozásban az elsőfokú bíróság megítélése szerint nem volt indokolt különbséget tenni a forgalmi értékcsökkenés tekintetében az egyes szintek között.

Mindezek alapján az elsőfokú bíróság számításának eredményeként az értékcsökkenést 2017. júniusi árszinten összesen 35.020.207 forintban, kerekítve 35.000.000 forintban határozta meg. A kár összege után a késedelmi kamat kezdő időpontját a kereseti kérelem szerint, annak mértékét pedig a Ptk. 6:48. § szerint állapította meg.

A perköltségről a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján rendelkezett. A túlnyomó részben pervesztes felperes pervesztességének mértékét a költségek terén csak annyiban vette figyelembe, hogy az eljárásban megfizetett 337.775 forint szakértői díj a felperes, a 84.875 forint szakértői díj pedig az azt viselő alperes terhén marad. Az előlegezett illeték viselése tekintetében a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13-15. §-a, továbbá az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. §-a alapján határozott.

Az elsőfokú ítélet ellen az alperes fellebbezett. Jogorvoslati kérelmében elsődlegesen az ítélet megváltoztatását és a kereset teljes elutasítását, másodlagosan az ítélet részbeni megváltoztatását és a marasztalási összeg 24.720.168 forintra leszállítását kérte. Harmadlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság per újabb tárgyalására, újabb határozat hozatalára utasítását kérte a Pp. 252. § (2) bekezdés szerint.

Elsődleges fellebbezési kérelmével kapcsolatban kifejtette, hogy magatartása nem minősült jogellenesnek, és a Ptk. 5:23. § szerinti szükségtelen zavarást sem valószínűsítette meg, így a kártérítés feltételei nem állnak fenn. A szükségtelen zavarás elkerülése érdekében mindent megtett: többször tárgyalta a felperessel, hogy a lehető legkisebb mértékűre szorítsa a beruházás zavaró hatását. Felmérette a lehetséges, a felperes szempontjaira is figyelemmel lévő megvalósítási módokat, zajvédő fal építését ajánlotta fel, a megvalósított épület eredeti terv szerinti sátoztetőjét lapos tetőre cserélte. A per adataiból megállapíthatónak tartotta, hogy az építkezés nem volt más módon megvalósítható, a bővítésre pedig nem saját érdekkörében felmerülő, haszonszerzési okból, hanem közérdekből került sor. E körülményeket mérlegelve az elsőfokú bíróságnak a keresetet el kellett volna utasítania.

A másodlagos fellebbezési kérelem körében kiemelte, hogy a kirendelt szakértő véleményében foglaltakhoz képest az elsőfokú bíróság túlzott mértékű értékcsökkenést állapított meg mindkét lakás vonatkozásában. A számításnál az egyes lakószobákhoz tartozó erkély, illetve terasz alapterületének felét is figyelmen kívül kellett volna hagyni. Ennek oka az, hogy a szakértő a 2018. június 10-i szakvéleményében azt állapította meg, hogy hasonló panoráma a ... számos pontjáról látható. Mivel a kilátás nem volt egyedinek, különlegesnek tekinthető, a teraszt és az erkélyt sem lehetett volna figyelembe venni az alapterület értékelésekor. Az 1. számú lakás földszintje - mint ezt

a szakértő is megállapította - soha nem volt panorámás, a völgy felé tájolt konyhából a kilátást a drótkerítés és növényzet korlátozta. Az elsőfokú bíróság ezen kívül a kilátás értékelésénél nem vette figyelembe azt sem, hogy a 2018. márciusi szakvéleményben a szakértő a 2. számú lakás tetőterében kilátásvesztés címén mindössze 2%-os értékcsökkenést állapított meg.

Az intimitásvesztéssel kapcsolatban az alperes sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság a 2. számú ingatlan tetőterére is vonatkoztatta a szakértő által a többi szint értékcsökkenéseként megállapított 12%-os mértéket annak ellenére, hogy a szakértő a tetőtéri terület intimitásvesztését egyáltalán nem látta megállapíthatónak. Ennek eredményeként a tetőtér értékcsökkenését összesen 22%-os mértékűnek minősítette, szemben a szakértő által értékelt, összesen 2%-os mértékkel. A bíróság azonban a szakkérdést bírói mérlegeléssel és szakértői megállapításokkal alá nem támaszthatóan döntötte el. Erre nem volt lehetősége, mert a Pp. 206. § (3) bekezdésének alkalmazási feltételei nem álltak fenn, a szakértői vélemény alapján a kár összege pontosan megállapítható volt.

Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság nem értékelte a kár csökkentése érdekében milyen intézkedéseket tett: növényzetet telepített a telekhatárra, az átlátást megakadályozó fóliát helyezett el az iskola ablakain, a világítást mozgásérzékelő jellegűre cserélte, az ablakokat kulccsal zárhatóvá tette és azt csak a felnőtt személyzet, rövid időre nyitja ki. E beruházásai a kár mértékét feltétlenül csökkentették. Utalt arra is, hogy az önkormányzat az ingatlanok tulajdonosa, a vagyonkezelést azonban nem ő végzi, ezért az ingatlan használatával kapcsolatos magatartást érdemben befolyásolni nem tudja. Nem tulajdonított kellő jelentőséget az elsőfokú bíróság annak sem, hogy a felperes ingatlanát az állított zaj- és fényhatások csak tanítási időben, hétköznap 8 és 16 óra között érik, valamint annak sem, hogy a hasonló jellegű perekben a gyakorlat legfeljebb 10-12%-os mértékű értékcsökkenést tart megállapíthatónak. Az alperes hangsúlyozta azt is, hogy a felperes az őt terhelő kárenyhítési kötelezettségét sem teljesítette, mert függönyt vagy relaxát kellett volna felszerelnie az ingatlanában. E tény az elsőfokú bíróságnak értékelnie kellett volna.

Az alperes a harmadlagos fellebbezési kérelemhez fűzött jogi indokolása szerint kifejezetten sérelmezte, hogy a terasz és az erkély vonatkozásában az elsőfokú bíróság **szakértő neve** igazságügyi szakértői véleményétől eltérve forgalmiérték-csökkenést állapított meg, ez azonban egyértelműen olyan szakkérdésnek minősült, amire az elsőfokú bíróságnak szakértői kompetenciája nincs.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult. Megítélése szerint az elsőfokú bíróság ítélete kellően megalapozott, annak jogi indokolása sem hiányos.

Az alperes a zavarás elkerülésére vonatkozó kötelezettségét a felperessel közös egyeztetéssel, tárgyalással nem merítette ki, ezeket egyébként sem ő, hanem a felperes kezdeményezte. A korábban elfogadott megállapodásokat és alternatív megvalósítási módokat figyelmen kívül hagyta, ebből következően nem tett meg mindent annak érdekében, hogy a szükségtelen zavarást elkerülje. Rendelkezésre állt egy olyan kivitelezési terv, amely a felperes lényegi érdeksérelme nélkül biztosította volna, hogy az építkezés ne sértse jogos érdekeit, ezt azonban az idő- és költséghatékonysági szempontok miatt vetette el. Az alperes tehát a kimentés körébe eső körülményt sem bizonyította. A felperes jogi érvelésének alátámasztásához a BDT2007. 1567. számú határozat indokolását idézte. Kifejtette, hogy az alperes költség- és időhatékonyságra irányuló érdeke nem írhatja felül szomszédjának az Alaptörvényen alapuló, tulajdonhoz fűződő jogait. Az eltérő megvalósítás nem sértette volna az oktatás folyamatosságának biztosításához fűződő érdeket, hiszen a tanítás zavartalanul folyt az építkezés előtt és alatt is a konténer osztálytermekben. A másképpen megvalósíthatatlanságnak ellentmond az is, hogy az alperes szükség esetére a szabadon maradt terület beépítését is tervezte. Az engedélyes tervek, illetve az építési engedélyt jóváhagyó másodfokú építéshatósági határozat szerint az alperes korlátozás nélkül dönthetett volna arról, hogy a perbeli új iskolaépületet hol helyezi el. Amennyiben az alperes a II. ütemet valósítja meg, az új iskolaépület nem az ő lakóháza elé került volna. E kivitelezési helyszín

kijelölését többször kérte az alperestől. Az ítélezési gyakorlat szerint a károkozó a kártérítési felelősség alól pusztán annak bizonyításával nem mentesülhet, hogy az építkezés során a legoptimálisabb költséggel járó, tehát számára leggazdaságosabb kivitelezési módot választotta. A BDT2015. 3360. számú döntésből kiragadott érvként emelte ki, hogy a felelősség alól mentesüléshez a károkozónak azt kell bizonyítania, hogy az építkezés más módon, mint a felperes ingatlana kilátásának ilyen mértékű elvonásával nem volt megvalósítható. A szomszédos ingatlan beépítésekor a kilátásvédelem speciális szempontjaira figyelemmel kell lenni, ennek során arra kell törekedni, hogy a terület nyújtotta különleges kilátástól, a szomszédos ingatlanokat se fosszák meg a szükségeset meghaladó mértékben. Amennyiben az alperes figyelembe vette volna e kötelezettséget, akkor az épület más irányú elhelyezése nem járt volna sem többletköltséggel, sem pedig idővesztéssel.

A felperes hangsúlyozta, hogy az ügy egyik releváns körülménye a 2008. február 13-án okiratba foglalt egyezség (amelyben az alperes vállalta, hogy a vele szomszédos ingatlanrészt nem fogja beépíteni, ott legfeljebb egy futópályát alakít ki a megjelölt vagy annál jobb zajcsökkentő borítással). E szerződést az alperes az építkezéssel megszegte, így eljárásával nemcsak a Ptk. 5:23. § rendelkezéseit sértette meg.

Az eljárás során az ingatlanokat több szakértő is megtekintette és megvizsgálta, amely alapján készült vélemények lényegesen eltértek egymástól, és a szakértők együttes véleményükben is csak bizonyos kérdésekben tudtak egyetértésre jutni. A felperes álláspontja szerint az elsőfokú bíróság nem sértette meg a Pp. 206. § (3) bekezdésének rendelkezését azzal, hogy ítéletét a különböző módszertanokon alapuló szakértői vélemények ötvözésével hozta meg. A szakértők megállapításainak elfogadásáról és mellőzéséről az elsőfokú bíróság egyaránt számot adott. A szintenként megkülönböztetés helyett a külön tulajdoni illetőségeket egy egységnek tekintette. Nem hagyható figyelmen kívül, hogy a teljes perbeli ingatlan a felperes kizárólagos tulajdonában áll, tekinthető többgenerációs családi háznak is. Ezért helyesen következtetett arra az elsőfokú bíróság, hogy az emeleti részek vonatkozásában az értékcsökkenés megbontása nem indokolt.

Az alperes által kárenyhítő beruházásokként megjelölt intézkedéseket az elsőfokú bíróság kellő súllyal értékelte, mérlegelte, és az intézkedéseknek azért nem tulajdonított jelentőséget, mert azok még optimális alkalmazásuk esetén sem alkalmasak az ingatlan értékcsökkenésének érdemi enyhítésére, és valóban nem is értek el ilyen hatást. Az ablakokat tavasztól ősziig folyamatosan nyitva tartják, a mozgásérzékelőket a takarítók kikapcsolják, továbbá nincs biztosíték arra, hogy az intézmény használói az intézkedéseket a későbbiekben is alkalmazni fogják.

Alaptalannak tartotta a felperes az alperes hivatkozását a felperest terhelő kárenyhítési kötelezettség megsértésére. Megítélése szerint nem várható el tőle, hogy reggel 7-től délután 5 óráig a redőnyöket lehúzva tartsa, egyébként ebben az esetben a panorámához fűződő érdekei még inkább csorbulnának. Helyesen értékelte a rendelkezésre álló bizonyítékokat az elsőfokú bíróság akkor is, amikor az erkélyek méretét 1/2 arányban figyelembe vette, azok ugyanis hozzájárulnak az ingatlan egyediségéhez és értékéhez. A kilátás jelentős mértékben növeli az ingatlan értékét az erkéllyel nem rendelkező, vagy kilátás nélküli hegyvidéki ingatlanokhoz képest. Másrészt a panorama élvezete szempontjából sem közömbös, hogy azt az ablakból vagy erkélyről élvezheti a tulajdonos. Az épület használatából eredő fény és zajhatások nem csak a tanítási órákhoz kapcsolódnak, hiszen a diákok már jóval 8 óra előtt megérkeznek és 16 óra után távoznak. Az ingatlan intimitásának és használhatóságának megváltozott állapota az elsőfokú ítélet meghozatala óta eltelt időben sem javult. A tanév során az iskola folyosójáról és udvaráról behallatszó zaj reggel 7-től 17 óráig folyamatos és nem lehet az ablakok zárva tartásával megszüntetni. Az őszi-téli időszakban, mikor 16-17 órától már sötét van, az iskola kb. 20 db hidegfényű, erős neon világítóteste reflektorszerűen világítja át lakásukat 19-19.30-ig, míg a takarítás be nem fejeződik.

A fellebbezés részben alapos.

Az alperes fellebbezésében eljárási szabálysértésre hivatkozással a sérelmezett ítélet hatályon kívül helyezését is kérte, ezért az ítélőtábla elsődlegesen ezt a fellebbezési kérelmét bírálta el.

Kétségtelen, hogy a bírói szabad mérlegelési jog, vagyis a felmerült bizonyítékok egybevetése, a maguk összességében való értékelése és meggyőződés szerinti elbírálása nem alkalmazható azokban a jogvitákban, amelyek megítéléséhez különleges szakértelem szükséges, és azzal a bíróság nem rendelkezik. Az ilyen kérdések szakértő bevonása nélküli eldöntése csak akkor merülhet fel, ha a felek nyilatkozata a vizsgálandó adat, körülmény szempontjából egybehangzó és annak helyessége a bíróság szerint sem kétséges. A szakértői megállapítás bizonyítékok köréből kirekesztése azonban csak akkor minősül olyan lényeges eljárási szabálysértésnek, ami az ítélet hatályon kívül helyezését eredményezi, ha a felülbírálat során a rendelkezésre álló peradatok alapján érdemi döntés - akár a szakvélemény bizonyítékok körébe vonásával - nem hozható. Az alperes fellebbezésében maga is úgy nyilatkozott, hogy a bíróság megállapítását a szakvélemény nem támasztja alá (fellebbezés II.17. pont), ebből pedig az következik, hogy a szakvéleménynek az alperes megítélése szerint lehet olyan bizonyító erőt tulajdonítani, amely az elsőfokú döntés megváltoztatásához vezethet. Ezért a másodfokú bíróság a hatályon kívül helyezésre irányuló kérelmet önmagában azért, mert az elsőfokú bíróság nem vett figyelembe egy szakértői megállapítást, nem tartotta indokoltnak és az alperes fellebbezésében ezzel kapcsolatos, összefüggő érveket a másodlagos jogorvoslati kérelem vizsgálata során vette figyelembe, az érdemi felülbírálatnak eljárásjogi akadálya nem volt.

A Fővárosi Ítélőtábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (3) bekezdése alapján a fellebbezési kérelem és ellenkérelem korlátai között bírálta felül. A felperes az elsőfokú bíróság érdemi döntésének keresetet elutasító rendelkezését fellebbezéssel nem támadta, ezért az a Pp. 228. § (3) bekezdése alapján első fokon jogerőre emelkedett. A másodfokú eljárás tárgyát ezért az alperes kártérítési felelősségének fennállása és a marasztalás összegének helyessége képezte. Ebben a körben az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, a kereset elbírálása szempontjából az irányadó anyagi jogszabályokat is helyesen alkalmazta, az érdemi döntésével azonban a Fővárosi Ítélőtábla csak részben értett egyet.

A Ptk. 5:23. § nem önálló kárfelelősségi szabály, hanem olyan magatartási norma, amelynek a megsértése a 6:519. § szerinti felelősséget alapozhatja meg, mert a szomszédjogi szabályok sérelmére alapított, a szükségtelen zavarástól való tartózkodás megsértésével összefüggésben keletkezett kár megtérítése iránti igényt a Ptk. 6:519. § alapján, a szerződésen kívül okozott károkra vonatkozó általános szabályok szerint kell elbírálni. A polgári jog általános elvárása a jogok társadalmi rendeltetésének megfelelő gyakorlása és a tartózkodás mások szükségtelen zavarásától és másoknak való kár okozásától. Ebből származik az érdekek összhangba hozatalának kötelezettsége és a jogok sérelme esetén a bíróság beavatkozásának lehetősége. A Ptk. 5:23. §-ának és a 6:519. §-ának egybevetett értelmezéséből az következik, hogy a szomszédjog szabályai szerint a szomszéd zavarása csak akkor minősül kárfelelősséget megalapító jogellenes magatartásnak, ha ez a zavarás szükségtelen. A Ptk. 5:23. § olyan kötelezettséget rótt az alperesre, ami szerint a saját ingatlanán felépítendő új épületet úgy helyezze el, hogy az a szomszédos ingatlan tulajdonosait jogaik gyakorlásában ne, vagy az adott körülmények által lehetővé tett legkisebb mértékben zavarja. Ebben az esetben az épület elhelyezése és működtetése nem tekinthető a Ptk.-ban meghatározott szükségtelen zavarásnak. Ebből viszont egyértelműen következik az is, hogy a körülmények által lehetővé tett legkisebb mérték meghaladó zavarás a Ptk. 5:23. § alapján szükségtelen zavarásnak minősül, amely tény bizonyítása a felperes kötelezettsége volt.

A lehető legkisebb mértékű zavarás fogalmát a perbeli jogviszonyra alkalmazandó jogszabály nem

határozza meg. Ezért a konkrét jogvitában, a felek ellentétes érdekeinek egybevetésével kell azt megállapítani, hogy az adott zavarás szükségtelennek minősül-e. A mérlegelés során figyelembe kell venni, hogy az Alaptörvény XIII. cikkének (1) bekezdése szerint mindenkit megillető tulajdonjog polgári jogi vetülete a tulajdonjogon alapuló birtoklás, használat és rendelkezés jogának együttese, amelyet csak törvényben lehet korlátozni. Az érdekek összemérésénél tehát vizsgálni kell egyrészt azt, hogy a tulajdonos milyen törvényi korlátok között gyakorolhatja jogait, másrészt pedig azt, hogy a vele szemben álló tulajdonosi érdeket aránytalanul sértette-e. Az alperes védekezésében kitért arra, hogy az iskola fenntartása és működtetése során közérdekű feladatának tesz eleget, ennek során értelemszerűen nem haszonszerzési céllal rendelkezik a tulajdon tárgyával. Az Alaptörvény 38. cikk (1) bekezdés szerint nemzeti vagyonba tartozó önkormányzati tulajdon gyakorlásával kapcsolatban a 38. cikk (5) bekezdése alapján érvényesülő követelmény az önálló és felelős gazdálkodás, amelyet a törvényesség, a célszerűség és az eredményesség követelményei szerint kell folytatni. Az Alaptörvény általános tulajdonvédelmi szabálya miatt azonban „az alapjogként védett tulajdonhoz való jog tartalmát a mindenkori közjogi és (alkotmányos) magánjogi korlátokkal együtt kell érteni. Az alkotmányos tulajdonvédelem köre és módja nem szükségképpen követi a polgári jogi fogalmakat, és nem azonosítható az absztrakt polgári jogi tulajdon védelmével.” A „közhatalmi beavatkozás alkotmányos lehetősége a tulajdonba más és más” {3025/2016. (II. 23.) AB határozat, Indokolás [27]}, ebből következően magánjogi jogvitában figyelemmel kell lenni a jogági jogellenesség kritériumaira is. Az alperes hivatkozása a közérdekű feladatellátására önmagában sem magatartása jogellenességének kizárásához, sem a felelősség alól kimentéséhez nem elegendő, és a jogvita jellege miatt eljárását alapvetően a Ptk. károkozásra, továbbá a szomszédjogi generálklauzulára vonatkozó szabályai szerint kellett megítélni.

A bíróság a Ptk. 5:23. §-ban említett, szükségtelen zavarást akkor állapíthatja meg, ha az meghaladja azt a tűréshatárt, amivel a tulajdonosnak az adott körülmények között észszerűen és reálisan számolnia kell. Ezzel szemben a szükségszerű, azaz a tűréshatáron belüli zavarást a tulajdonos köteles elviselni még akkor is, ha az a tulajdonjogából fakadó részjogosítványait korlátozza.

Az ingatlan forgalmi értékcsökkenése, azaz a károsodás bekövetkezése nem elégséges a zavarás szükségtelenségének megállapításához. Az alperes érvelése annyiban helytálló volt, hogy a perben a zavarás tényét a felperesnek kellett bizonyítania, tekintetben azonban téves, hogy a felperes által előadott tények bizonyítottsága esetén, azokkal szemben az alperes intézkedései alkalmasak voltak a szükségtelen zavarás elkerülésére.

Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy az építkezés következtében a felperes magánszférája nagymértékben átalakult. **szakértő neve** szakértőnek az ingatlan adottságaira, műszaki jellemzőire vonatkozó - a felek által kétségbe nem vont - leírása (27. sorszámú szakvélemény, 39. sorszámú szakértői észrevételek) és az ahhoz rendelt, valamint a felek által készített és csatolt fényképfelvételek, továbbá a helyszíni tárgyaláson rögzített adatok, körülmények alapján megállapítható volt a szomszédos épület tájidegen volta. Az új épület a felperes ingatlanának legközelebbi pontjától 6,6 m távolságra áll és látványa a kerítés fölé nyúlik. Megbontja a természetes környezetet, nem tájba illő, látványidegen. Az épület a felperes ingatlanának jelentős részéről jól látható, elhelyezése, kiterjedése és látványa, valamint a felperes ingatlanához közelsége miatt őt ingatlanra rendeltetésszerű használatában zavarja. Ebből következően az is megállapítható, hogy megszűnt az az állapot, amikor a felperes hegyvidéki, kertes, panorámás telkének korábbi zavartalan használatát részben a szomszéd épülettől távolsága, részben egyéb adottság biztosította. Az intimitásvesztés és a panoráma elvesztés jellege és mértéke olyannak tekinthető, amely már szükségtelen zavarást valósít meg, mert a kialakult helyzetre a felperesnek észszerűen nem kellett számítania. Ebből a szempontból jelentőséget kell tulajdonítani a felek korábbi egyeztetéseinek,

valamint a 2008. február 13-án kötött megállapodásnak. A zöldfelület megtartására vonatkozó szerződéses kötelezettségvállalás alapján a felperesnek egyáltalán nem kellett számítania a megvalósult építkezésre, a jóhiszemű joggyakorlás követelményére figyelemmel pedig az alperes sem hivatkozhat arra saját anyagi jogi nyilatkozatával szemben, hogy az eltérően megvalósult építkezést nem tartja olyannak, ami szükségtelen zavarásnak minősül.

A Ptk. 6:521. §-a szerint nem állapítható meg az okozati összefüggés azzal a kárral kapcsolatban, amelyet a károkozó nem látott előre és nem is kellett előre látnia (előreláthatóság). Ezért az ítéletábrának az alperes kártérítési felelőssége megállapításához elsőként az ún. ténybeli okozatosság kérdésében kellett állást foglalnia, azaz az általános élettapasztalat és a szakértői bizonyítás alapján azt kellett eldöntenie, hogy a felperes károsodásához vezető okfolyamatot az alperes magatartása (közvetlenül vagy akár közvetve is) eredményezte-e. A *conditio sine qua non* formula (nélkülözhetetlen feltétel) formulája alapján oknak tekinthető az eredmény minden olyan előzménye, amely nélkül az eredmény nem következett volna be úgy és akkor, mint ahogy és amikor bekövetkezett. Ha e formula alapján az okozati összefüggés kizárható, a felelősség nem állapítható meg. A *conditio sine qua non* formula alkalmazása ugyanakkor az oksági folyamatot a „végtelenbe vezeti vissza”, ezért az e formula alapján megállapított okozati összefüggés fennállása esetén második lépcsőben szükség van a jogi okozatosság megállapítására, az eredményt előidéző okok egyfajta szűrésére, a releváns (adekvát) okok kiválasztására. Ezt a célt szolgálja az előreláthatósági klauzula, amely elvágja az okozati láncot az olyan károk tekintetében, amelyeket a károkozó nem látott és nem is kellett előre látnia (Szegedi Ítéletábra Pf.I.20.283/2019/6.). Az ítéletábrának az előbbiek alapján azt kellett eldöntenie, hogy jogi értelemben fennáll-e és ha igen, milyen „mértékig” az alperes kárfelelőssége, melyet csak a releváns okok alapozhatnak meg.

Azt a tényt, hogy a kár bekövetkezését az alperesnek előre kellett látnia, a felperesnek kellett bizonyítania, mert az előreláthatósági elemet a bíróságnak az előbb kifejtettek szerint az okozatosság körében kell vizsgálnia, ezt a tényállási elemet pedig a felperesnek kell bizonyítania. Nem volt vitatott a felek között, hogy az alperes telkén korábban végzett átalakításokkal kapcsolatos tárgyalások, majd a 2008-as megállapodás, végül a 2013-ban indult újabb építkezéssel kapcsolatos levélváltások, folyamatos egyeztetések alapján az alperesnek tisztában kellett lennie azzal, hogy a perbeli építkezés a felperest tulajdonosi jogai gyakorlásában szükségtelenül zavarni fogja. Ilyen peradatok mellett súlytalannak tekinthető, hogy az alperes hány esetben tárgyalt, egyeztetett a felperessel, mert az eredmény tekintetében a zavaró hatás a szükséges mértéket túllépte. A szomszéd zavarása ugyanis csak akkor marad a szükséges zavarás határán belül, ha a zavarás megszüntetésének következményeként legalább azonos, vagy nagyobb mértékben sérülnének a tulajdonosnak az ingatlan zavartalan használatához fűződő jogai.

A Ptk. 6:519. § második fordulata alapján az alperesnek a kárfelelősség alóli kimentés körében azt kellett bizonyítania, hogy az épület elhelyezése és működtetése azért nem minősül a Ptk.-ban meghatározott szükségtelen zavarásnak, mert az adott körülmények által lehetővé tett legkisebb mértékben zavarja a felperest. Ennek ténybeli alapjaként azt kellett hitelt érdemlően bizonyítania, hogy az új épületet csak az adott helyen lehetett megépíteni, és nem volt módja máshol, szükségtelen zavarás nélkül megvalósítani. Az alperes ezzel kapcsolatban irattalenesen állította a fellebbezésében, hogy az építkezés nem volt más módon megvalósítható. A 2016. november 30-án írt felelős tervezői nyilatkozatból kitűnően az „E” épület T. utcához közelebb eső részének megvalósulása mellett szolt, hogy az önkormányzat erre már jogerős építési engedélyt kapott. Más épület megvalósítása több hónap késedelmet jelentett volna, és így a konténertantermek költséges és összetett szervezést igénylő áthelyezésére sem volt szükség. Az alperes szempontjai között szerepelt az is, hogy a megmaradó kertrészek is sokkal jobban használhatóak maradtak számára. Mindezekből kitűnik, hogy az alperesnek legalább két lehetséges kivitelezési helyszín közül kellett választania, és

a számára költség- és időhatékonysági szempontból kedvezőbb mellett döntött. Nem kétséges azonban az sem, hogy ennek során a felperes érdekeit figyelmen kívül hagyta. A lapos tetővel járó építkezés a kilátás tekintetében a felperesnek okozott hátrányt mérsékelte, de a panoráma és az intimitás elvesztésével járó szükségtelen zavaró hatások megfelelő mértékű kiküszöbölésére nem volt alkalmas. Ezt a célt az alperes által felszerelt mozgásérzékelők, és a felperes ingatlanára néző számos ablak közül néhányon elhelyezett védőfólia sem érte el. Nincs jelentősége az alperes azon érvelésének sem, hogy az iskola nem fejt ki zavaró hatást egész évben, mert a panoráma elvesztését a működés időszakos jellege nem érinti, az intimitás elvesztését pedig a felperes a korábbiakhoz képest az év jelentős részében kénytelen elszenvedni. A rendelkezésre álló bizonyítékok alapján helyes volt az a következtetés is, hogy alperes felajánlott bizonyítékai a felróhatóság alóli kimentéshez nem voltak elegendők.

Az alperes által hivatkozott közérdekű feladatellátás, valamint a nyereségorientáltság hiánya vitathatatlan tény, de nem mentesítette őt azon kötelezettsége alól, hogy az épületet úgy helyezze el, hogy az szomszédait (így a felperest is) a lehető legkisebb mértékben zavarja.

Az elsőfokú bíróság mindezekre figyelemmel helyesen jutott arra a következtetésre, hogy az alperes részéről az építkezés eredményeként tanúsított szükségtelen zavarás és az azzal okozott, forgalmi értékcsökkenésben jelentkező kár kétséget kizáróan megállapítható volt.

Az elsőfokú bíróság a forgalmi értékcsökkenés összegét a perben kirendelt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő véleményétől részben eltérő összegben határozta meg, ennek azonban nem minden esetben adta kellő indokát.

Az alperes sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság a terasz és az erkély alapterületének felét az ingatlan értékcsökkenésének megállapításakor figyelembe vette.

A Pp. 177. § (1) bekezdéséből következően a speciális szakértelem körébe tartozó kérdésekben a tény, illetve körülmény megítélése a szakértő feladata. A bíróság a szakvélemény Pp. 206. §-a szerinti mérlegelése körében azt köteles vizsgálni, hogy a szakvélemény teljes körű, meggyőző, megalapozott-e, más szakértő véleményével, illetve a bizonyítékok tartalmával összevetve is elfogadható-e. Az ítélezési gyakorlat szerint a bíróságnak a szakvéleményt az ügyben feltárt tények, saját tapasztalatai, a logika szabályai, valamint az észszerűség keretei között kell vizsgálnia. Ebben a körben sem a szakértő által alkalmazott módszer, sem pedig az adatok egyébként különleges szakértelmet igénylő elemzése önmagában nem tehető vitássá, illetve csak annyiban, ha az valamely bizonyított ténnyel, a logika szabályaival ellentmondásban áll. A bíróság a szakértő feltett kérdésekre adott válaszait, szakértői megállapításait is csak a fenti szempontok szerint és nem szakmai, illetve tudományos alapon értékelheti.

A fentiekből következően a bíróságnak a szakvélemény mérlegelése és az ítélet indokolása körében nem az a feladata, hogy a vélemény kialakításának alapjául szolgáló szakkérdésekben a felek, illetve a szakértő álláspontjának ütköztetését valamennyi részletre kiterjedően elvégezze, hanem az, hogy a releváns tények megítélése körében a szakértői megállapításokat - a per egyéb adataival összevetve - kellő súllyal értékelje. Ennek során előfordulhat, hogy a szakértő valamely végkövetkeztetése a feltárt tényekkel ellentmondásba kerül, és ilyen esetben nem mellőzhető a Pp. 182. § (3) bekezdésének alkalmazása. A bíróságnak az ellentmondás okát tisztáznia kell és ha arra a meggyőződésre jut, hogy a szakvélemény homályos, hiányos, önmagával vagy más szakértő véleményével, illetve a bizonyított tényekkel ellentétben állónak látszik, vagy helyességéhez egyébként nyomatékos kétség fér, a szakértő köteles a bíróság felhívására a szükséges felvilágosítást megadni. A perben az alapterület számítását tekintve álltak fenn ellentétes peradatok, ezért az elsőfokú bíróságnak a szakvélemény és a magánszakértői vélemény közötti ellentmondást kellett tisztáznia.

Az elsőfokú bíróság a perben szakértőként **szakértő** neve rendelte ki, majd a felperes

magánszakértői véleményen és az alperes értékbecslőtől származó, azon alapuló jogi álláspontjára figyelemmel „egyesített vagy együttes” szakvélemény készítését rendelte el. A másodfokú bíróság megjegyzi, hogy az ennek eredményeként benyújtott bizonyíték nem felelt meg az igazságügyi szakértőkről szóló 2016. évi XXIX. törvény (a továbbiakban: Szaktv.) egyesített, illetve együttes szakvéleményre vonatkozó törvényi feltételeknek. A Szaktv. 2. § 2. pontja szerint ugyanis az egyesített szakvélemény több, különböző szakterületre bejegyzett igazságügyi szakértő által készített, egységes okiratba foglalt szakvélemény, míg a 3. pont szerint az együttes szakvélemény több, azonos szakterületre bejegyzett igazságügyi szakértő által készített, egybehangzó, egységes okiratba foglalt szakvéleményként készül el. A szakértésbe bevont személyek - mint erre a kirendelt szakértő is utalt - nem különböző szakterületen működtek, az együttes szakvélemény jelleget pedig az a körülmény zárta ki, hogy a nyilatkozó személyek véleménye nem volt egybehangzó. Az elsőfokú bíróság a véleményt adó szakértők (**szakértő neve**, **szakértő2 neve**), illetve közreműködő személy (**közreműködő neve**) szakmai álláspontjának értékelésénél az egymáshoz közeli megállapításokat tekintette relevánsnak és a döntéshozatal szempontjából irányadónak. A 2019. április 15-én kelt szakvéleménnyel kapcsolatos eljárási szabálysértésnek azonban azért nem volt jelentősége, mert a bizonyíték értékelése szempontjából az elsőfokú bíróságnak csak az a következtetése volt releváns, hogy az ingatlan forgalmi értékének meghatározásánál az egyes vélemények között nem volt jelentős eltérés, és ezt az értéket a fellebbező fél sem vitatta.

Az építkezésnek az erkélyre és a teraszra gyakorolt értékcsökkentő hatását a szakkérdésben nyilatkozók eltérően ítélték meg. Valamennyien megindokolták azonban, hogy az általuk a forgalmi érték meghatározásához választott módszer alapján ez mennyiben volt figyelembe vehető. Mivel a szakértő által alkalmazott módszer, valamint az adatok szakértelmet igénylő elemzése - a korábban kifejtettek szerint - önmagában nemcsak a felek, hanem a bíróság részéről sem tehető vitássá, az elsőfokú bíróság csak azt vizsgálhatta, hogy a szakértő által levezetett végeredmény valamely bizonyított ténnyel ellentétben áll-e, vagy az okfejtés logikátlan-e. Nem kétséges, hogy **szakértő neve** a 2018. július 4-én megfogalmazott szakvéleményében abból indult ki, hogy a terasz és erkély a lakások hasznos alapterületénél nem vehető figyelembe, ezért a forgalmi értékcsökkenés szempontjából sem számította hozzá az alapterülethez, a 2018. november 13-i tárgyaláson azonban már úgy nyilatkozott, hogy szakmai mérlegelése során tekintetbe vette ezeket, és a végső értékeket így alakította ki (50. sorszámú jegyzőkönyv 3. oldal). A szakértő magyarázatot adott arra, hogy a gyakorlatban az értékmeghatározás alapvetően attól függ, hogy mi a szakértés célja, a szakvéleményt milyen eljárásban kívánják felhasználni. A perbeli esetben a kirendelt szakértő szerint azért volt lehetőség az erkély, terasz figyelembevételére a hasznos alapterülethez számítására, mert ezek a tulajdoni lapon ugyan nem szerepelnek, a társasház alapító okiratában azonban megtalálhatóak, így létezőnek tekintendők és forgalmi értékre gyakorolt hatásuk sem kérdőjelezhető meg, hiszen egy terasz, illetve erkély léte a panorámával rendelkező ingatlanok használhatóságát és értékét is jelentősen érinti.

Ezért az elsőfokú bíróság nem lépte túl a mérlegelés jogszabálynak megfelelő kereteit azzal, hogy az értékcsökkenés tekintetében a terasz és az erkély alapterületének felét is számításba vette.

Azt azonban okkal kifogásolta az alperes a fellebbezésben, hogy az elsőfokú bíróság a 2. számú lakás tetőterének panoráma és intimitás elvesztésével összefüggő értékcsökkenését a kirendelt igazságügyi szakértő által megállapított 2%-os mértéktől jelentős eltéréssel, összesen 22%-os mértékben határozta meg. Az eltérést az elsőfokú bíróság mindössze azzal indokolta, hogy a kilátás jellege az ingatlanból kitekintő, szemlélődő személy számára markánsan megváltozott, az egyes ingatlanok forgalmi értékét bizonyosan a magasabban fekvő emeleti részek lehetőségei és előnyei befolyásolják határozottabban. A másodfokú bíróság nem értett egyet az elsőfokú bíróságnak a szakvélemény értékelésével összefüggésben kifejtett, előbbi álláspontjával. Ebben a körben is

különösen annak kinyilvánításával, hogy nem volt indokolt az értékcsökkenés emeletenként megbontása. Ennek ellentmond egyrészt, hogy az 1. számú lakás földszintjére az elsőfokú bíróság maga is a többi ingatlanrésztől eltérő, 5%-os csökkenést alkalmazott, e tekintetben tehát aggálytalannak vette a szakértő meghatározását. Másrészt a szakértő által választott számítási módszert az elsőfokú bíróság csak úgy fogadhatja el ítélezésének alapjául, ha azt teljes egészében aggálytalannak tartja, nincs azonban jogszabályi felhatalmazása arra, hogy az alkalmazott módszerrel és kifejezetten szakértői kompetenciával elvégzett mérlegelés eredményét - így az értékcsökkentő hatást becslő adatokat - saját, további szempontjai alapján megváltoztassa. Amennyiben az elsőfokú bíróság logikátlanak, az általános élettapasztalattal, vagy a peradatokkal ellentétben állónak tartotta a szakértői vizsgálat eredményeként közölt százalékos adatokat, a Pp. 182. § (3) bekezdése szerint megkísérelhette volna ennek feloldását. Ha a szakértő indokolása a bíróságot nem győzi meg, a kirendelt szakértő kérdésben adott véleménye bizonyítékként nem vehető figyelembe, mert ugyanabban a kérdésben a szakvélemény egészének kell a törvényi követelményeknek megfelelnie. A bíróság által az volt vizsgálható, hogy fennállnak-e a szakértő által figyelembe vett értékmódosító tényezők. Az elsőfokú bíróság által elfogadott számítási mód alapján közölt adat, a szakkérdésnek minősülő forgalmi értékcsökkenés felülmérlegelésére azonban nincs eljárásjogi lehetőség.

Nem volt kétséges, hogy a forgalmi értékre kiható tényezőket illetően a szakértő a valóságnak megfelelő adatokat vett tekintetbe, az ehhez rendelt becsléssel meghatározott számadatok viszont a bíróság által kifejtett okból nem voltak sem kétségbe vonhatók, sem pedig felülbírálhatók. A szakmai tapasztalatokon alapuló becslés módszere ugyanis önmagában nem tehető kétségessé, a szakértő pedig az adott ingatlanra vonatkozó korrekciós tényezőket figyelembe véve határozta meg a forgalmi értékcsökkenést. Ezért az igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő által meghatározott 2%-os mértékű panorámapvesztéstől való eltérés nem volt indokolt, az intimitás elvesztésére értékcsökkenéssel összefüggő eredményes kereset pedig nem volt alapítható.

Erre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletében meghatározott számítási módtól eltérően az ingatlan forgalmi értékcsökkenését a szakértői véleményben foglaltak figyelembevételével, az alábbiak szerint határozta meg.

Az 1. számú lakás földszintjén (100 m²-en) 9.724.000 forint, az emeleten (48 m²-en) 6.040.320 forint, a teraszon (6,95 m²-en) pedig 874.588 forint, azaz összesen 16.638.908 forint a bekövetkezett értékcsökkenés.

A 2. számú lakásban az I. emeleten (60 m²-en) 8.025.600 forint, a tetőtérben (75 m²-en) a panorámacsökkenéssel 912.000 forint értékcsökkenés, az erkélyen (a figyelembe vett 2,42 m²-en) pedig 323.699 forint, összesen 9.261.299 forint a forgalmiérték-csökkenés összege.

Az alperes összesen 25.900.207 forint értékcsökkenést okozott, amelynek megtérítésére köteles.

Az alperes a Ptk. 340. § (1) bekezdését tévesen értelmezte és alkalmazta, amikor a felperes kárenyhítési kötelezettségének elmulasztása körében értékelte azt a körülményt, hogy a felperes ingatlanának ablakaira nem szerelt fel redőnyt, reluxát vagy egyéb árnyékolót. Ez ugyanis azt jelentené, hogy a felperes ingatlanát nem saját döntése szerinti módon és rendeltetés szerint, hanem csak korlátozott terjedelemben (ebben az esetben az ablakokon nem feltétlenül szükséges árnyékolók felszerelésével) használhatná. Ez pedig lényegesen csorbítaná a tulajdonjogából eredő birtoklási jogát. A kárenyhítési kötelezettség nem értelmezhető úgy, hogy az által a károsult dologhoz fűződő jogai sérüljenek.

A fent kifejtett indokok alapján a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintette, fellebbezett rendelkezéseit részben megváltoztatta, a marasztalás összegét a Pp.

253. § (2) bekezdése alapján megváltoztatta és a kártérítés összegét 25.900.207 forintra és annak járulékaire leszállította, egyebekben az ítéletet helybenhagyta. A peres felek a perköltségviseléssel kapcsolatos rendelkezést fellebbezéssel nem támadták, ezért a másodfokú felülbírálat ezt nem érintette.

Az illetékkel kapcsolatos rendelkezést azonban a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 253. § (3) bekezdés alapján - utalással a Pp. 78. § (2) bekezdésére - a fellebbezési kérelem és ellenkérelem korlátaira tekintet nélkül megváltoztatta és annak viseléséről az alábbiak szerint döntött. A személyes illetékfeljegyzési jogban részesült felperes a költségmentesség bírósági eljárásban alkalmazásáról szóló 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet (a továbbiakban: Kmr.) 13. § (2) bekezdése alapján 1.050.000 forintot köteles az államnak - külön felhívásra - megfizetni. Az alperes pervesztességére eső 450.000 forint illetéket az Itv. 5. § (1) bekezdés b) pontja alapján személyes illetékmentességet élvező fél helyett az állam viseli.

A másodfokú eljárásban a fellebbezés részben eredményes volt, ezért a felek kölcsönösen felszámíthatták jogi képviselőik eljárásával felmerült perköltségüket. A felperes esetében a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet (a továbbiakban: R.) 3. § (2) bekezdés b) pontja és (5) bekezdése, valamint 4/A. §-a alapján megállapított, áfát is tartalmazó, összesen 619.995 forint ügyvédi munkadíj merült fel. Az alperes az R. 2. § (1) bekezdés a) pontja alapján - a csatolt megbízási szerződés szerint - megállapított, 1.621.705 forint, áfát is tartalmazó ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltségre tarthatna igényt. E munkadíjat a másodfokú bíróság az R. 2. § (2) bekezdése alapján 50%-ra mérsékelte, mert azt a ténylegesen elvégzett ügyvédi tevékenységgel arányban nem állónak tartotta. Az alperes a másodfokú eljárásban a fellebbezést öt oldalas beadványban terjesztette elő, annak jelentős részében a megállapított tényeket ismertette és korábbi nyilatkozatait ismételte meg. Ezen kívül egy a per érdekéhez nem tartozó, egyoldalas beadványban jelezte elektronikus elérhetőségének adatváltozását, kérve annak figyelembevételét. A képviselő a tárgyaláson röviden nyilatkozott, fellebbezési kérelmét pedig fenntartotta. Mindezekre figyelemmel a másodfokú bíróság a megbízási szerződésben foglalt feltételekkel kiszámított jogi képviselői munkadíjat mérsékelt összegben állapította meg. A jogi képviselők munkadíjainak különbözeteként a felperes összesen 190.850 forintot köteles az alperesnek perköltség címén megtéríteni.

A felperes személyes illetékfeljegyzési joga folytán előzetesen le nem rótt fellebbezési illetékből a Kmr. 13. § (2) bekezdése szerint a pervesztességével arányosan köteles megfizetni az állam külön felhívására 625.000 forint illetéket, míg 1.875.000 forint illetéket az állam visel.

Budapest, 2019. december 3.

Véghné dr. Szabó Zsuzsanna s.k.
a tanács elnöke

. Kovács Helga Mariann s.k.
előadó bíró

. Hegedűs Mária s.k.

bíró