

... TÖRVÉNYSZÉK

..... szám

A ... Törvényszék mint másodfokú bíróság a ügyvéd (...) által képviselt felperes(...) felperesnek Dr. képviselőügyvéd ügyintézése mellett a Dr. képviselőÜgyvédi Iroda (.....) által képviselt alperes(...) alperes ellen szomszédjogi igény tárgyában indított perében a ... Járásbíróság számú ítélete ellen a felperes által ..., illetve az alperes által sorszám alatt előterjesztett fellebbezések folytán meghozta a következő

í t é l e t:

A törvényszék az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja és az alperes által a felperesnek fizetendő perköltség összegét 31.208 (harmincegyezer-kétszáznyolc) forintra leszállítja, a felperes által lelet készítésének terhével megfizetendő illeték összegét pedig 24.600 (huszonnégyezer-hatszáz) forintra felemeli; egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja azzal a kiegészítéssel, hogy az alperes a kerítésjavítás elvégzésétől számított 15 (tizenöt) nap alatt köteles a felperesnek 19.050 (tizenkilencezer-ötven) forintot megfizetni.

A törvényszék kötelezi a felperest, hogy 15 (tizenöt) nap alatt fizessen meg az alperesnek 32.500 (harminckétezer-ötszáz) forint fellebbezési eljárási költséget.

Kötelezi a törvényszék a felperest, hogy 8 (nyolc) nap alatt lelet készítésének terhével fizessen meg 64.800 (hatvannégyezer-nyolcszáz) forint meg nem fizetett fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság ítéletével feljogosította a felperest, hogy ahelyrajzi számú (a továbbiakban: felperesi), valamint a szám alatti ... helyrajzi számú (a továbbiakban: alperesi) ingatlanokat elválasztó kerítés két kerítésmezőjében lévő felfagyás javítási munkálatait az alperes költségére végezze el. A javítási munkálatok alperesre eső ellenértékét 19.050 forint (általános forgalmi adót tartalmazó) összegben állapította meg; az ítélet rendelkező részében rögzítette, hogy ennek viselésére az alperes köteles. Kötelezte továbbá az alperest, hogy tizenöt nap alatt fizessen meg a felperesnek a 65.132 forint perköltséget. Ezt meghaladóan a felperes keresetét elutasította. Mindezekon túlmenően felhívta a felperest, hogy tizenöt napon belül leletelés terhével rójon le az iratoknál 14.970 forint illetéket.

Az ítélet indokolásában megállapított tényállás szerint a peres felek szomszédok. A felperes telkén lévő lakóház alperesi ingatlannal szomszédos oldala a telekhatáron helyezkedik el az annak

vonalaiban a felperes által megépített kerítéssel együtt. A járásbíróóság a földmérő szakértő véleménye alapján megállapította, hogy területi elhasználás egyik fél részéről sem történt.

Az alperes jogelődje a felperes lakóházának alperesi ingatlan felé eső tűzfalára és a kerítésre vadszőlőt futtatott fel, amit az alperes a felperes kérésére már a per előtt eltávolított, annak maradványai azonban a kerítésen, illetve a tűzfalon fellelhetők. Az építész szakértő szakvéleménye szerint a növénymaradványok különösebb gond nélkül eltávolíthatók, sem a kerítésben, sem a házfalban kárt nem okoznak. Erre tekintettel a járásbíróóság elutasította a felperes arra irányuló kereseti kérelmét, hogy a növénymaradványok alperes költségén való eltávolítására a bíróság őt jogosítsa fel.

A két ingatlant elválasztó betonkerítés mellé az alperes virágágyást telepített, majd azt a per során eltávolította; a járásbíróóság „úgy tekintette”, hogy az ezt célzó kereseti kérelmét a felperes „perköltségre szállította le”, mivel attól kifejezetten nem állt el. Az elsőfokú bíróság az építész szakértő szakvéleménye alapján megállapította ugyanakkor, hogy a kerítés két mezőjében felfagyások keletkeztek, aminek oka 50%-50%-os mértékben a kerítés talajnedvesség elleni szigetelésének és fedésének hiánya, illetve a virágágyás miatti fokozott vízterhelés volt. Erre tekintettel jogosította fel a felperest a kerítés alperes költségén való megjavítására és rögzítette, hogy a javítási munkálatok költsége fele részének viselésére az alperes köteles.

Szintén az építész szakértő szakvéleménye alapján állapította meg a járásbíróóság, hogy az alperesi ingatlanon található garázs és fedett szín tetőszerkezetének csapadékvíz-elvezetése megfelelő, ezért a felperes keresetét az ezzel kapcsolatos (a csapadékvíz-elvezetés „megfelelő megoldására” kötelezés iránti, ennél határozottabban elő nem adott) kérelem vonatkozásában elutasította.

A perbeli ingatlanok zártosú beépítésűek. Az alperes jogelődje az 1996. március 26-án kelt határozatban a úttal párhuzamosan futó nyeregterő, valamint a délnyugati oldalkert széléig három oszlopon álló fedett átjáró (előtető) létesítésére kapott építési, majd 1998. június 2-án használatbavételi engedélyt. Az előtető kivitelezésére a tervtől eltérően került sor, mivel az nem a földön álló oszlopokon nyugszik, hanem a felperes lakóházának tűzfalába csavarozott csonka oszlopok tartják, vagyis a szerkezet a felperes lakóházához van rögzítve. Az átjáró mögött a felperes lakóépületéhez ugyanilyen módon rögzített napellenző rács található, amiről az építési engedély nem rendelkezett. A járásbíróóság megítélése szerint a felperes a per során nem igazolta, hogy ingatlanának használatában őt szükségtelenül zavarná akár az előtető, akár a napellenző rács, sem azt, hogy abban kárt okoznának vagy akár csak károsodás veszélye állna fenn, ezért a fedett átjáró és a napellenző rács eltávolítására, illetve a fizikai kapcsolódás megszüntetésére irányuló kereseti kérelem teljesítésére az elsőfokú bíróság nem látott indokot. Elutasította a felperes használati díj iránti kereseti kérelmét is, mivel területelhasználás az alperes részéről nem történt.

A perköltség viselésére vonatkozó döntését az elsőfokú bíróság azzal indokolta, hogy a felperes 30%-ban tekinthető pernyertesnek.

A felperes az ítélet elleni **fellebbezésében** kérte, hogy a törvényszék azt a kereseti kérelmei szerint változtassa meg. Pontosított fellebbezési kérelme arra irányult, hogy az előtető és a napellenző rács fizikai kapcsolódásának megszüntetésére kötelezze a törvényszék az alperest, azok elbontása nélkül. Kiemelte, hogy azok esetlegesen kárt okozhatnak az épületében, nem lehet tudni azonban, hogy az alperes megteszi-e a megfelelő lépéseket a kárveszély elhárítása érdekében. Vitatta, hogy a kerítésben esett kár fele részben az ő terhére esik, e körben kérte új építész szakértő kirendelését egyrészt a javítás költségeinek, másrészt a közrehatás mértékének megállapítása céljából. Előadta,

hogyan a földmérő által alkalmazott GPS módszerrel 35 centiméteres hibahatár mellett lehet kimérni a telekhatárt, ezért kérte új földmérő szakértő kirendelését is „centiméteres pontosságú kézi kimérés” érdekében. Álláspontja szerint az alperes legalább 15 centiméter szélességű területet elhasznál az ő ingatlanából. Kérte mezőgazdasági szakértő bevezetését a tűzfalon és a kerítésen lévő növénymaradványok károsító hatásának tisztázása céljából, utalva arra, hogy e körben az építész szakértő megfelelő kompetenciával nem bír. Előadta, hogy az előtetőről a csapadékvíz az ő épületének tűzfalára folyik, így azt károsítja, ezért azt el kell bontani. Hivatkozott arra is, hogy a két ingatlan nem zártosú beépítésű, hanem csupán felújítás történt, aminek kivitelezése nem az engedélyes tervnek megfelelően történt.

Az alperes fellebbezésében azt kérte, hogy a törvényszék az ítélet perköltségre vonatkozó rendelkezését változtassa meg és kötelezze a felperest 127.956 forint perköltség megfizetésére. Kérte a felperes marasztalását a fellebbezési eljárás költségeiben is. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a pertárgy értékét és a pernyertesség-pervesztesség arányát nem megfelelően állapította meg, hiszen a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (rég. Pp.) 24. §-a értelmében a keresettel érvényesített követelések együttes értéke képezi a pertárgyértéket, vagyis a felperes által előterjesztett valamennyi kereseti kérelmet figyelembe kellett volna vennie az elsőfokú bíróságnak. Álláspontja szerint a felperes az alábbi kereseti kérelmeket terjesztette elő, melyekhez az alábbi pertárgyérték tartozik:

- az alperes tőrje, hogy ingatlanát igénybe vegyék a felperesi épület tűzfalának 8 centiméter vastagságú szigetelése érdekében; pertárgyérték 30.000 forint;
- az alperes távolítsa el a virágágyást a kerítés mellől; pertárgyérték 7.000 forint;
- az alperes építsen ki a melléképületén új vízelvezetési rendszert; pertárgyérték 20.000 forint;
- az alperes helyezzen fel a garázsa tetejére hófogó rácsot, pertárgyérték 5.000 forint;
- az alperes távolítsa el a növénymaradványokat a kerítésről és a házfalról, térítse meg továbbá a kerítésben esett kárt; e két tételre eső pertárgyérték 143.500 forint;
- az alperes távolítsa el az előtetőjét; pertárgyérték 100.000 forint;
- a bíróság állapítsa meg, hogy az alperes ingatlanából 17 m² nagyságú terület tulajdonjoga a felperest illeti, ami 100.000 forint négyzetméterenkénti áron számolva 1.700.000 forintos pertárgyértéket jelent;
- fizessen meg az alperes 300.000 forint használati díjat és annak 2015. december 13-ától számított kamatait.

Az alperes álláspontja szerint a fenti kereseti kérelmeket figyelembe véve tehát a teljes pertárgyérték 2.305.500 forint, ebből őt a bíróság csupán 19.050 forint erejéig marasztalta, ezért 0,8% a felperesi pernyertesség mértéke.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében kérte az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását a fellebbezésével érintett, a perköltség viselésére vonatkozó döntés kivételével.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet perköltségre vonatkozó rendelkezésének a saját fellebbezésével összhangban való megváltoztatását, vagyis teljes perköltségében az alperes marasztalását kérte.

A felperes fellebbezése alaptalan, az alperes fellebbezése kisebb részben alapos. Ennek **indokai** a következők.

Az elsőfokú bíróság a kereseti kérelmek eldöntéséhez szükséges tényállást túlnyomórészt feltárta, azt csupán az előtető és a napellenző rács létesítésének körülményeire vonatkozó felperesi

nyilatkozatok alapján volt szükséges a fellebbezési eljárásban kiegészíteni. A törvényszék az elsőfokú bíróság érdemi döntéseivel teljesen, jogi következtetéseivel nagyobb részben, az alábbiakban kifejtendő eltéréssel egyetértett, ugyanakkor a felperes javára megítélt perköltség és a felperes által pótlólag fizetendő illeték tekintetében a törvényszék által alkalmazott, az alperesétől és a járásbíróságtól egyaránt eltérő számítási mód miatt az elsőfokú bíróság ítéletét a régi Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben meg kellett változtatni. Emellett a régi Pp. 225. § (6) bekezdésének értelemszerű alkalmazása mellett az elsőfokú ítélet kiegészítésre szorult, mivel az alperest pénzfizetésre kötelező elsőfokú ítéleti rendelkezés a régi Pp. 217. §-a szerinti teljesítési határidőt nem tartalmazott, amiről való rendelkezés az ítélet végrehajthatósága érdekében hivatalból kötelező.

A fellebbezésekben foglaltakra figyelemmel a törvényszék az alábbiakra tér ki.

(A növényzet eltávolítása)

Mint arra igazságügyi építész szakértő kiegészített szakvéleményében rámutatott, a növényzet maradványai a felperesi tűzfalról, illetőleg a kerítésről könnyen eltávolíthatók, abban kárt nem okoznak (.... sorszámú szakvélemény és annak az sorszámú jegyzőkönyvbe foglalt szóbeli kiegészítése). A Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiumának a bírói gyakorlatot alakító PK 3. számú állásfoglalása szerint a szomszédos ingatlanon - különösen a közös határvonal közelében - lévő növényzet zavaró, károsító hatása miatt a növényzet eltávolítása iránt indított perben mindenkor azt kell vizsgálni, hogy a növényzet szükségtelenül zavarja-e a szomszédot ingatlan birtoklásában, abban okoz-e kárt, vagy fennáll-e a károsodás veszélye. Megállapítható, hogy a felperes tűzfalán, illetőleg a kerítésen lévő növénymaradványok a felperest ingatlanának használatában nem zavarják, kárt abban nem okoznak, kárveszély nincs, így az elsőfokú bíróság e körben alappal utasította el a keresetet. A törvényszék álláspontja szerint indokolatlan lenne mezőgazdasági vagy kertészeti szakértő bevonása a perbe, mivel a szakértő feladata az építményekben okozott kár vagy kárveszély fennálltának megítélése, nem pedig az adott (egyébként is széleskörűen elterjedt és közismert) futónövény életteni jellemzése volt.

(A melléképület csapadékvíz-elvezetése)

E kérdésben szintén egyértelmű és aggálytalan állásfoglalást tartalmaz az építész szakértő kiegészített szakvéleménye: a melléképület megfelelő csapadékvíz-elvezető csatornával rendelkezik, amely nem a felperesi felülepítményekre vezeti az esővizet. A szakértő a melléképületek tetejének hőterhelés elleni védelmével kapcsolatban jelzett aggályokat, az ezzel kapcsolatos, a szakértő által indokoltnak ítélt intézkedés megtételét (a hófogó rács felszerelését) azonban a felperes kifejezetten nem kérte (.... sorszámú beadvány), így a fellebbezés e körben is alaptalan.

(A kerítésben esett kár)

A felperes e körben kérte új szakértő bevezetését a felperesi közrehatás mértékére, illetőleg az alperest terhelő javítás költségeire nézve. A törvényszék megítélése szerint a szakvélemény e körben is megalapozott, megállapításainak indokai hétköznapi, laikus megközelítéssel is beláthatók, azokat a felperes általánosságok szintjén megfogalmazott vitató nyilatkozatai nem ronthatják le. Az alperes végső soron nem vitatta, hogy a felperes által létesített kerítésben esett kárnak a közrehatása arányában való megtérítésére köteles, továbbá azt sem, hogy a kijavítást a felperes jogosult elvégezni, az ítélet erre vonatkozó rendelkezései ellen nem is fellebbezett. A felperes keresete pedig - ha nem is következetesen, de az utolsó, ... sorszámú jegyzőkönyvbe foglalt pontosítás szerint - nem

csupán a kártérítés Ptk. 6:527. § (1) bekezdése szerinti elsődleges módjának, a pénzbeli marasztalásnak az elrendelésére, hanem emellett a kerítés kijavítására való feljogosítására is irányult. Mindezek miatt az elsőfokú ítélet e tárgyú rendelkezéseit a régi Pp. 247. § (2) bekezdése és 253. § (3) bekezdése értelmében a törvényszéknek nem kellett és nem is lehetett megváltoztatnia.

(A használati díj)

A felperes használati díj iránti igénye abban az esetben lett volna alapos, amennyiben az alperes a tulajdonát képező ingatlanból elhasznál, hiszen a használati díj nem más, mint a jogalap nélküli birtoklás jogkövetkezménye, a hasznok kiadására vonatkozó kötelezettség teljesítésének módja (BH2005. 359., BH2008. 37.). A földmérő szakértő szóban kiegészített szakvéleménye (... sorszámú szakvélemény, sorszámú jegyzőkönyv) szerint mivel a térképi határhoz képest a tényleges természetbeni határvonal az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység részletes szabályairól szóló 25/2013. (IV. 16.) VM rendeletben megjelölt +/- 0,35 méteres hibahatáron belül húzódik, a természetbeni határ azonosnak tekintendő a térképi határvonallal. A szakértő által említett rendeletet 2018. július 14-étől kezdődően - tehát a szakvélemény elkészülte után - hatályon kívül helyezte az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység részletes szabályairól szóló 8/2018. (VI. 29.) AM rendelet, ugyanakkor annak 7. melléklete a korábbi rendelettel azonosan szabályozza a fenti kérdéskört.

Ezen túlmenően a bírói gyakorlatra irányadó PK 265. számú állásfoglalás III. pontjához fűzött indokolás szerint a nyilvántartási térképen a valóságos tulajdoni viszonyoknak megfelelően ábrázolt határvonal a természetben nem mindig tűzhető ki teljes pontossággal, hanem csak az úgynevezett földmérési hibahatáron (megengedett eltérésen) belül. Ilyen esetben a földmérő szakértő véleményének beszerzése után a bíróságnak kell megállapítania, hogy a természetben hol húzódik a nyilvántartási térképen ábrázolt határvonalnak leginkább megfelelő határvonal. Amennyiben a perben bizonyítják, hogy a jogvitát megelőzően kialakult békés birtokállapotnak megfelelő határvonal a természetben a szóban lévő földmérési hibahatáron belül van, ezt a határvonalat kell olyannak tekinteni, mint amely megegyezik a nyilvántartási térképen ábrázolt határvonallal. A perbeli esetben megállapítható, hogy a felek közötti birtokállapot több mint húsz éve fennáll, az a földmérési hibahatáron belül található, ezért a fentiek értelmében az tekintendő az ingatlan-nyilvántartási térképi határvonalnak. A felperes által a fellebbezésében, de már az alapeljárásban is hivatkozott „centiméteres pontosságú” mérés a szakértői vélemény fényében nem lehetséges, de nem is szükséges, már csak annál is kevésbé, minthogy - a szakértő közlése szerint - a térképre felszerkesztett 0,2 milliméter vastagságú vonal a terepen egy 20 centiméter széles sávot jelent, a természetbeni határ nyomvonala pedig a megengedett tűrésen belül ugyan, de *a felperesre kedvezőbben* tér el a térképi határtól (... sorszámú jegyzőkönyv ...oldala).

(Az előtető és a napellenző rács)

A törvényszék a másodfokú tárgyaláson rögzített, az alperes által kétségbe nem vont felperesi személyes nyilatkozat alapján kiegészíti az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást és tényként rögzíti, hogy az előtető és a napellenző rács legalább 1998 óta a jelenlegi állapot szerint van rögzítve felperes lakóépületének az alperesi ingatlan felé eső falához. A felperes előadta, hogy kifejezett engedélyét e két építmény ily módon való elhelyezéséhez az alperes jogelődei nem kérték, ugyanakkor arról tudomása volt, azt eltűrte. Megerősítette az elsőfokú eljárás során már megtett azon nyilatkozatát, hogy sem az előtető, sem a napellenző rács az ingatlanának használatában őt nem zavarja, azok elbontását, illetve a fizikai kapcsolódás megszüntetését nem is követelné, ha a tűzfal szigeteléséhez szükséges hozzájárulást az alperestől megkapná (... sorszámú jegyzőkönyv ...

oldalai).

Az elsőfokú bíróság a Ptk. 5:23. §-át, tehát a szomszédjog általános szabályát (a Ptk. szóhasználata szerint a dolog használatának általános magánjogi korlátjára vonatkozó szabályt) alkalmazva utasította el a felperes keresetét. Ez az álláspont azonban téves, hiszen a szóban lévő jogszabályhely a tulajdonos *saját* dolgának használatára vonatkozóan korlátozza a tulajdonos jogait és nem arra az esetre vonatkozik, amikor a tulajdonos a szomszédja ingatlanát valamilyen, számára előnyös célra fizikai értelemben is igénybe veszi, például a másik ingatlanon lévő felülepítményt vagy annak egy részét használatba veszi, abban esetlegesen még kárt is okoz. A perbeli esetben ugyanis az alperes jogelődje az építési engedélytől eltérően a felperes lakóházának feljükk eső tűzfalába csavarozták fel mind az előtetőt, mind a napellenző rács rögzítésére szolgáló szerkezeti elemeket, vagyis a tűzfalat tartószerkezeti céllal igénybe vették, amivel károsították annak állagát. Ez kifejezett felperesi engedély hiányában formálisan birtokháborító magatartásnak minősül, ilyen jellegű igénybevételre ugyanis kizárólag az érintett ingatlan tulajdonosának engedélyével kerülhet sor.

A perbeli esetben azonban nem lehet eltekinteni egyrészt a kialakult helyzet műszaki jellegétől, másrészt attól, hogy a felperes a tudomásszerzését követően azt hozzávetőleg húsz éven át és az alperes tulajdonszerzése óta is több mint tíz éven át eltúrte. Ebből levonható az a következtetés, hogy ha hallgatólagosan is, de az alperes jogelődje és a felperes, valamint az alperes és a felperes között létrejött egy olyan, az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett jogosultságra vonatkozó atipikus használati megállapodás, amely - tartalma szerint - a szolgalmhoz áll közel. A kialakult birtokállapot szolgalmoszerű jellegét mutatja, hogy a Ptk. 5:160. § (1) bekezdésében foglalt példalázó felsorolás szerint a telki szolgalm - egyebek mellett - épület megtámasztását is szolgálhatja.

A kialakult bírói gyakorlat (BH2005. 51., Kúria Gfv.X.30.263/2007/3.) szerint amennyiben a felek tartós jogviszonya egy, a tartósság igényével létrehozott olyan kötelmi jellegű szerződéses viszony, amelynek tartalmát egy (a felperesi) ingatlanhoz egy másik (az alperesi) ingatlan használhatósága érdekében való bizonyos igénybevétele teszi ki, és így a dologi jog intézményei közül valójában a szolgalmhoz áll közel (bár a Ptk. 5:161. § (1) bekezdése és 5:146. § (1) bekezdése által előírt ingatlan-nyilvántartási bejegyzés hiányában dologi jogi hatállyal nem bír), úgy az ilyen jogviszony az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, tehát dologi jogi értelemben vett szolgalmhoz hasonló védelemben részesül. Az ilyen jogviszony haszonkölcsönnek azért nem minősíthető, mert ez utóbbi szerződéstípust alapvetően az ingyenesség, a szívességi jelleg és a jogosult széles körű egyoldalú rendelkezési jogosultsága határozza meg.

Az ilyen szolgalmoszerű kötelmi jogviszonynak ebből a jellegéből nem következik az, hogy kizárólag csak az azt létrehozó felek viszonyában teremtené jogosultságokat és kötelezettségeket, hiszen az ilyen jogviszony ingatlan-nyilvántartási bejegyzés nélkül is védelmet élvez azzal szemben, aki annak fennálltáról tudott, vagy akinek arról elvárható gondosság mellett tudnia kellett.

Jogirodalmi álláspont szerint a szolgalmat alapító szerződéstől meg kell különböztetni azokat a megállapodásokat, amelyeket az érdekelt tulajdonosok valamelyikük ingatlanának kötelmi jogcímen való használatáról kötnek. Ezek a használat módját illetően a telki szolgalm tartalmával teljesen egybe is eshetnek, a megkülönböztető szempont abban van, hogy a felek akarata ingatlanaik mindenkori tulajdonosaira (birtokosaira) kiterjedő, vagy csak egymás közti viszonyukban irányadó jogok és kötelezettségek keletkeztetésére irányult-e (PJD. VI. 96.). A kötelmi jogviszonyon alapuló használat lehet visszatérő és ingyenes is. Az ingyenes - szívességből engedélyezett - használat bármikor visszavonható, kivéve azt, amely jelentős beruházásokkal járt (pl. közművek átvezetése);

az ilyen használat megszüntetéséhez az ítélkezési gyakorlat nyomós indokokat kíván meg (pl. olyan okokat, amelyek miatt a szolgáltatást is meg lehet szüntetni) (Kovács László: A használati jogok. A birtok, birtokvédelem. Igazságügyi Minisztérium, Budapest, 1994, 79. oldal).

A perbeli esetben a felek tartós jogviszonyában az annak módosítására vagy megszüntetésére kellő indokot szolgáltatató körülményváltozás nem következett be, ilyenre - nyilatkozatai valós tartalma szerint - a felperes maga sem hivatkozott, hiszen saját előadása szerint a két építmény ingatlanának használatában nem zavarja, az azokkal kapcsolatos perbeli igényéről le is mondott volna, amennyiben az alperes a házfalának szigeteléséhez hozzájárult volna.

Önmagában az, hogy az építmények rögzítésének jelenlegi kivitele nincs összhangban az építéshatósági engedéllyel, a felek polgári jogi viszonyának megítélése szempontjából közömbös (BH1992. 235.).

Mindezekre figyelemmel a törvényszék a felperesi keresetet - a járásbíróságéhoz képest eltérő indokolással ugyan, de - e körben is alaptalannak ítélte.

A felperes a fellebbezési tárgyaláson hivatkozott arra, hogy az előtető csapadékvíz-csatornájának kivezetése nedvesíti a házfal lábazatát. Ez a tényelőadás és arra alapított kérelem sem az elsőfokú eljárásnak, sem - következésképpen - a fellebbezésnek nem volt tárgya, így ezzel a törvényszéknek a régi Pp. 235. § (1) bekezdése és 247. § (1) bekezdése alapján nem kellett foglalkoznia.

(Perköltség)

Az alperes kizárólag az elsőfokú ítélet perköltségre vonatkozó rendelkezéseit támadó fellebbezését a törvényszék úgy tekintette, hogy az alperes egyrészt azt kéri, hogy a törvényszék mellőzze a felperes javára megítélt perköltség megfizetésére való kötelezését, másrészt marasztalja a felperest 127.956 forint elsőfokú perköltségben, így e körben a fellebbezési pertárgyérték 193.088 forint.

A törvényszék a melléképület csapadékvíz-elvezetése és a hófogó rács felhelyezése körében előterjesztett keresetét egy kérelemnek tekintette, mint a csapadékvíz-elvezetéssel kapcsolatos kérelmet. Ugyancsak egynek tekintette a törvényszék az előtető és a napellenző rács eltávolítására vonatkozó kereseti kérelmet. Kétségtelen, hogy a felperes tett olyan nyilatkozatot, hogy az elhasznált területrészek alperes általi „megvásárlását” kéri, e kérelme azonban oly mértékben határozatlan volt, hogy arra vonatkozóan az elsőfokú bíróság indokoltan követelt részletezést, illetve pontosítást (... sorszámú jegyzőkönyvbe foglalt végzés). Ezt követően e kérelem végleges formájában a használati díj megfizetése iránti kérelemként realizálódott, ezért a törvényszék e körben kizárólag a használati díj iránti kereseti kérelmet vette figyelembe a perköltség számítása során.

Mindezek előrebocsátása után a törvényszék a felperes által előterjesztett kereseti kérelmeket és az azokhoz tartozó pertárgyérték-összegeket tételesen az alábbiak szerint sorolja fel:

(1) kötelezze a törvényszék az alperest, hogy tűrje, hogy a felperes 8 centiméternyi szigetelést és az ehhez tartozó vakolatot felhelyezze a lakóépülete alperesi ingatlan felé eső tűzfalára; e kereseti kérelmétől a felperes elállt, annak vonatkozásában az elsőfokú bíróság ...sorszámú végzésével a pert megszüntette, rendelkezve a felperes által lerótt illeték mérsékléséről és a felperes perköltségben (ügyvédi munkadíj arányos részében) való marasztalásáról, ezért e kereseti kérelem mint a fenti végzéssel rendezett kereseti kérelem nem része az ítéleti pertárgyérték számításának;

(2) a levágott növényzet maradványainak eltávolítására kötelezés; e körben a pertárgyérték 350.000

forint az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 39. § (3) bekezdés a) pontja alapján;

(3) a virágágyás eltávolítása iránti kérelem, ami a fent írtak szerint ugyancsak 350.000 forint pertárgyértékű; e kereseti kérelmét a felperes - tekintve, hogy az alperes a per során azt teljesítette - már nem tartotta fenn, e körben a keresetét perköltségre leszállította (... sorszámú jegyzőkönyv ... oldala), ezért e kérelme értékét a perköltség számításánál figyelembe kellett venni;

(4) a melléképület vízelvezetésének olyan megoldása, hogy az ne a felperes ingatlanára vezesse az esővizet (ideértve a hófogó rács kérdéskörét), ez szintén 350.000 forint pertárgyértékű;

(5) a kerítés fagyási hibáinak kijavítása; e körben a felperes a keresetét többször módosította és előterjesztett olyan tartalmú keresetet is, hogy az alperes saját költségén javítsa meg annak hibáit, ami nem meghatározható pertárgyértékűnek tekintendő, így a pertárgyérték e kereseti kérelem tekintetében is 350.000 forint, figyelembe véve, hogy ez az érték az e vonatkozásban előadott kérelmek értékei közül a legmagasabb;

(6) az előtető és a napellenző rács eltávolítása, illetve fizikai kapcsolódásuk megszüntetése iránti kérelem; a törvényszék e kereseti kérelmet ugyancsak nem meghatározható pertárgyértékűként 350.000 forint erejéig vette figyelembe;

(7) a használati díj megfizetése iránti kérelem pertárgyértéke az egyéves használati díj összege, ami 60.000 forint, figyelemmel a régi Pp. 24. § (2) bekezdés a) pontjára.

Ezek szerint a perköltségszámítás szempontjából figyelembe veendő pertárgyérték - az alperes fellebbezésében előadott számítással szemben - az elsőfokú eljárásban 1.810.000 forint, ebből a felperes pernyertes lett a virágágyás eltávolítására irányuló kérelme vonatkozásában teljes egészében, míg a kerítésjavítással kapcsolatos kérelem körében 50%-os mértékben. A perköltségszámítás szempontjából tehát a felperes 525.000 forint erejéig pernyertes, 1.285.00 forint erejéig pervesztéses lett, vagyis az elsőfokú eljárásban a peres felek részlegesen, a felperesre kedvezőtlenebbül 29%-71% arányban váltak pernyertesé, ezért a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján ilyen arányban kötelesek a perköltséget is viselni.

A kereseti kérelmek fent írtakból következő illetékvonzata az Itv. 42. § (1) bekezdés a) pontja alapján 108.600 forint. A felperes megfizetett 105.000 forint illetéket, ebből 21.000 forint azonban elszámolásra került a ... sorszámú végzésben, amellyel a szigetelés felhelyezésével kapcsolatos kérelem vonatkozásában az elsőfokú bíróság a pert megszüntette. Így a felperesnek 24.600 (108.600-84.000) forint kereseti illetéket kell pótlólag megfizetnie. Az elsőfokú bíróság felhívta a felperest további 14.970 forint megfizetésére, a különbözeti 9.630 forinttal azonban az erre vonatkozó rendelkezést meg kellett változtatni, az elsőfokú ítéletben írt összeget fel kellett emelni.

Megelőlegezett továbbá a felperes 189.876 forint szakértői díjat. A felperesi 29%-os pernyertesességre figyelemmel az alperes 86.558 forint perköltséget köteles megfizetni a felperesnek, amit csökkenteni kell az alperesnek járó, általános forgalmi adóval növelt ügyvédi munkadíj összegével. A törvényszék az elsőfokú eljárásban felmerült ügyvédi munkadíjról a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet (R.) 3. § (2) bekezdés a) pontja és 4/A § (1) bekezdése alapján határozott akképpen, hogy a felperes pernyertesességéhez igazodó ügyvédi munkadíj 26.250 forint, az alperes pernyertesességéhez igazodó ügyvédi munkadíj pedig 81.597 forint, így - beszámítással - az alperesnek járó ügyvédi munkadíj összege 55.350 forint, amivel csökkentve az alperes által fizetendő 86.558 forint összeget, az a következtetés adódik, hogy az alperes 31.208 forintot köteles a felperesnek elsőfokú perköltségként megfizetni.

A másodfokú eljárásban a pertárgyérték (a két fellebbezés összesített értéke) az Itv. 39. § (3) bekezdés b) pontjának második fordulója és 46. § (1) bekezdése alapján 1.303.091 forint. A felperes saját fellebbezését tekintve teljes egészében pervesztéssé vált, míg az alperes a fellebbezése 193.091

forintos értékéhez képest 33.924 (65.132-31.208) forint erejéig vált pernyertessé, ezért a törvényszék az R. 3. § (5) bekezdése alapján és 4/A. § (1) bekezdése alapján döntött a megfizetendő ügyvédi munkadíj összegéről, beszámítva a felperesnek járó ügyvédi munkadíjat az alperesnek fizetendő ügyvédi munkadíj összegébe, figyelemmel arra, hogy a peres felek 12%-82% arányban váltak pernyertessé. Észlelte a törvényszék, hogy a fellebbezési eljárásban a felperes 24.000 forint fellebbezési illetéket fizetett meg, fellebbezésének pertárgyértéke azonban a fenti jogszabályhelyek alapján 1.110.000 forint, mely után 88.800 forint illetéket kellett volna fizetnie. A hiányzó fellebbezési illeték pótlólagos megfizetése iránt a törvényszék az Itv. 74. § (2) bekezdése és 83. § (2) és (3) bekezdései alapján intézkedett. A fizetés elmaradása esetén az illetéket az adóhatóság - lelet alapján - mulasztási bírsággal együtt fogja behajtani.

..., 2019. május 2.

...s.k. a tanács elnöke, ...s.k. előadó bíró,s.k. bíró