

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.II.20.577/2008/4. szám

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Debreceni Ítéltábla a dr. Kiss Miklós ügyvéd (Debrecen, Petőfi tér 7. szám) által képviselt I. rendű felperes neve (címe) I. rendű és II. rendű felperes neve(címe) II. rendű felpereseknek - a dr. Balogh Tibor ügyvéd (Debrecen, Csörsz utca 10. szám) által képviselt I. rendű alperes neve (címe szám) I. rendű, II. rendű alperes neve, címe II. rendű, a Bihariné dr. Kiss Katalin ügyvéd (Debrecen, Kossuth utca 21. I/8. szám) által képviselt III. rendű alperes neve, címe III. rendű, IV. rendű alperes neve, címe IV. rendű, a dr. Kocsis Zoltán ügyvéd (Debrecen, Hal köz 4. I/5. szám) által képviselt V. rendű alperes neve, címe) V. rendű, VI. rendű alperes neve, címe) VI. rendű, a dr. Balogh Tibor ügyvéd (Debrecen, Csörsz utca 10. szám) által képviselt VII. rendű alperes neve, címe VII. rendű, VIII. rendű alperes neve, címe) VIII. rendű, IX. rendű alperes neve, címe) IX. rendű, a dr. Borsy János ügyvéd (Debrecen, Hatvan utca 35. I/2. szám) által képviselt X. rendű alperes neve, címe) X. rendű, XI. rendű alperes neve, címe) XI. rendű, XII. rendű alperes neve, címe) XII. rendű, dr. Balogh Tibor ügyvéd (Debrecen, Csörsz utca 10. szám) által képviselt XIII. rendű alperes neve, címe) XIII. rendű, XIV. rendű alperes neve, címe) XIV. rendű, XV. rendű alperes neve, címe) XV. rendű, XVI. rendű alperes neve, címe) XVI. rendű, XVII. rendű alperes neve, címe) XVII. rendű, XVIII. rendű alperes neve, címe) XVIII. rendű, XIX. rendű alperes neve, címe) XIX. rendű, a Bihariné dr. Kiss Katalin ügyvéd (Debrecen, Kossuth utca 21. I/8. szám) által képviselt XX. rendű alperes neve, címe) XX. rendű alperesek ellen kártérítés megfizetése iránt indított perében a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság 6.P.20.698/2008/6. számú ítélete ellen az V-VI. és XX. rendű alperesek által 8. sorszám alatt előterjesztett és 13. sorszám alatt indokolt fellebbezések folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

Ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett részét megváltoztatja és a felperesek keresetét valamennyi alperessel szemben elutasítja, mellőzi az alperesek kötelezését perköltség és kereseti illeték megfizetésére, és kötelezi a felpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg az alpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak 15 nap alatt 270 000 (kettőszázhetvenezer) forint együttes első és másodfokú eljárási költséget.

Kötelezi a felpereseket, hogy egyetemlegesen térítsenek meg az államnak külön felhívásra 303 000 (háromszázháromezer) forint kereseti illetéket.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

A ..., ténylegesen a ...szám alatti 803 m² területű ingatlan perben nem álló, korábbi tulajdonosai, **LS** és **LB** az ingatlanon korábban fennállt felépítmény hatósági engedéllyel történt lebontását követően építési engedélyt kértek az ingatlanra zárt sorú beépítési módban pince + földszint + első emelet + tetőtér szint számú, 7,50 méter utcai homlokzat magasságú, 13 lakást és egyéb helyiségeket tartalmazó épület felépítésére. D.Város Jegyzője a 2003. május 16-án jogerőre emelkedett 40 749/6/2000. számú határozatával az engedélyt megadta. A ...szám alatti ingatlan a ... utca és a ... utca által határolt saroktelek.

Az építési engedély jogerőre emelkedését követően, 2003. május 20-án **LS** és **LB** a szám alatti ingatlan 6360/8030-ad tulajdoni hányadát a XX. rendű alperesre ruházták át, vele 2003. május 21-én építőközösségi szerződést kötöttek, majd 2003. augusztus 27-én a tulajdonukban maradt 811/8030-ad és 812/8030-ad tulajdoni hányadokat az V., illetve VI. rendű alpereseknek ajándékozták.

Az ingatlanon a XX. rendű alperes kivitelezésében a ... Város Jegyzője által 2004. május 6-án jogerőre emelkedett határozatban, illetve a később, 2004-ben az eredeti homlokzatmagasságot nem érintő eltérést engedélyező határozatban foglaltaknak megfelelően épült meg 2003., illetve 2004. évben az épület, és arra a használatbavételi engedélyt a **D.** Város Jegyzője 2004. augusztus 2-án kiadta.

A 2003. június 3-tól 2003. december 9-ig terjedő időszakban a XX. rendű alperes tulajdoni részarányokat ruházott át a per további alpereseire, így tulajdoni részaránya 267/8030-ad részre csökkent.

D. Város Polgármesteri Hivatal Műszaki Osztálya 2003. június 11-én, illetve 2003. december 16-án az építési engedélyt az I-től - XX. rendű alperesek, mint jogutódok közös nevére írta át. Az ingatlanon a 2005. március 7-én kelt társasházi alapító okirattal társasház létesült.

A felperesek 1993. óta egyenlő arányban tulajdonosai a ...helyrajzi szám alatt nyilvántartott, ténylegesen a ... szám alatti lakóház udvar megjelölésű, 547 négyzetméter területű ingatlannak, amely két utcára néz, az utcafrontja - szintén zárt sorú beépítési móddal - a ... utcára néz, a hátsó udvari kerítés és garázs, illetve a garázshoz csatlakozó kapubejáró a ... utcán található. A hátsó telekhatáron az ingatlant 2,6 méter magas tömör, falazott kerítés választja el a ... utcától. A ...utca frontján lévő lakóházhoz a hátsó udvar

irányába nyitott terasz csatlakozik, a kertben szalonnasütő, egy kisebb méretű medence és zöld növényzet található.

A felperesek keresetükben az alperesek egyetemleges kötelezését kérték 5 050 000 forint és annak kamatai kártérítés címén történő megfizetésére. Hivatkoztak arra, hogy az alperesek építkezése következtében az ingatlanukban jelentős mértékű intimitás-csökkenés következett be, mert a lakóépület I. emeleti és tetőtéri két-két, ... utca felé néző lakásából, illetve azok teraszáról a rálátás mind a rálátási pontok számát, mind a belátható terület nagyságát tekintve jelentősen megnőtt a korábbi állapothoz képest. Ennek következtében az ingatlanuk forgalmi értéke csökkent.

Az alperesek ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

Az elsőfokú bíróság a perben helyszíni tárgyalást tartott, tanúkat hallgatott meg, igazságügyi építész- és ingatlanforgalmi szakvéleményeket szerzett be, majd meghozott ítéletében - a keresetnek részben helytadva - az alpereseket 2 000 000 forint és kamatai 15 napon belüli megfizetésére kötelezte a felperesek javára. Rendelkezett a felperesek javára perköltség megfizetéséről, az alpereseket pedig kötelezte az állam javára eljárási illeték megfizetésére. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

Az ítélet indokolásában az igazságügyi szakértői véleményekre utalással megállapította, hogy az alperesek építkezésével okozati összefüggésben a felperesek ingatlanának forgalmi értékében az intimitásvesztés miatt 2 000 000 forint csökkenés következett be, amelynek megfizetésére az alperesek a Ptk. 100. §-ának és a 339. §-ának (1) bekezdésében foglaltak alapján kártérítés címén kötelesek.

Utalt arra, hogy az 1997. évi LXXVIII. törvény perbeli építkezés időszakában hatályos 37. §-ának (2) bekezdése alapján önmagában a jogerős építésügyi hatósági engedély az építési munkával kapcsolatos polgári jogi igényt nem döntötte el. Az ebben a körben kialakult ítélkezési gyakorlat szerint pedig abban az esetben, ha az egyébként jogerős építési engedély alapján végzett építkezéssel az építtetők szükségtelenül zavarják a szomszédos ingatlan tulajdonosait, és a vonatkozó hatósági előírások lehetővé tették volna a tervezettől eltérő olyan lakóépület kivitelezését, amely esetében a szomszédos ingatlanban kár nem keletkezik, az építtető felelősségét meg kell állapítani.

A már beépített lakóövezetben később építtetőnek ugyanis a már meglévő épületek adottságaihoz kell igazodnia és ehhez képest kell keresnie a feltétlenül szükséges károsítást meghaladó kárt kiküszöbölő kivitelezési módot. Az építkezőtől ez az általában elvárható magatartás, ebből következően az ettől eltérő építkezés következtében előállott károkat megtéríteni tartozik. Utalt arra is, hogy ugyan a felperesi ingatlan az alperesek építkezését megelőzően is veszített már az intimitásából, hiszen a ... utca 3. szám alatti ingatlan egy ablakából részleges rálátás nyílt a kertre, az alperesek építkezése folytán megépült lakóépület viszont ezt a részleges intimitás-csökkenést jelentős mértékűvé emelte, mind a rálátási pontok számát, mind a belátható terület nagyságát tekintve.

Az elsőfokú ítélet ellen előterjesztett fellebbezésükben az V.-VI. és XX. rendű alperesek elsődlegesen annak megváltoztatását és a kereset elutasítását kérték, másodlagosan indítványozták az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára való utasítását.

Álláspontjuk szerint a felperesek keresete sem jogalapjában, sem összecszerűségében nem megalapozott. Hivatkoztak arra, hogy az elsőfokú eljárásban kirendelt I. szakértő az általa megtartott helyszíni szemléről őket nem értesítette, amely olyan súlyos eljárási hibának minősül, amely adott esetben megalapozhatja az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését is. A kereset jogalapja körében előadták, hogy az építkezés során úgy jártak el, ahogyan az az adott helyzetben általában elvárható, így őket kártérítési felelősség nem terheli. A perbeli lakókörnyezetben ugyanis az alperesek építkezési módja nem okozott a szükségesnél nagyobb hátrányt. Földszintes lakóépület építése a perbeli ingatlanon csak elméletileg lett volna lehetséges, azonban arra nagy valószínűséggel az alperesek építési engedélyt nem kaptak volna, mert az nem illeszkedett a település szerkezeti tervben D. város egészére előirányzott elképzelésekbe. Az önkormányzat ugyanis LK-215253 övezetbe sorolta a területet, jelezve, hogy 7,5 méteres épületmagasságot tart elfogadhatónak. Ezen túlmenően támadták fellebbezésükben a megítélt kárösszeget is, arra hivatkozással, hogy az elsőfokú eljárásban kirendelt szakértők véleménye ellentmondásos és megalapozatlan.

A felperesek fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult.

Az ítélet tábla mindenekelőtt arra mutat rá, hogy a felperesek keresete folytán az alperesek mint közös károkozók a Pp. 51. §-ának a) pontja szerinti, szükségképpen, tehát egységes pertársaságot alkottak a perben, hiszen, amennyiben kártérítési felelősségük fennáll, az annak megfizetésére vonatkozó kötelezettségük egységes és oszthatatlan. Ebből következően, noha az elsőfokú ítélet ellen fellebbezést csak az V., VI., és XX. rendű alperesek terjesztettek elő, a Pp-nek az egységes pertársaság esetére a pertársak függőségének elvét kimondó 52. §-ának (1) bekezdése alapján az ítélet tábla a fellebbezéseket úgy tekintette, hogy azok valamennyi pertársra kihatnak, függetlenül attól, hogy az alperesi pertársaság többi tagja az elsőfokú ítélet elleni jogorvoslatot elmulasztotta.

A kifejtettekre tekintettel az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §-ának (3) bekezdésében foglaltak alapján - a felperesek fellebbezésének hiányában - kizárólag a keresetet elutasító részében nem vizsgálta felül, ezt meghaladóan azonban fellebbezési korlátot nem vett figyelembe. Az elsőfokú bíróság érdemi rendelkezésével kapcsolatban pedig a következőkre mutat rá:

Az elsőfokú bíróság helyesen indult ki abból, hogy a perbeli esetben a Ptk.

100. §-ának rendelkezésére figyelemmel azt kellett vizsgálat tárgyává tenni, hogy az alperesek a többlakásos lakóház felépítésével nem lépték-e túl a tulajdonjog gyakorlásával szükségképpen együtt járó zavarás kereteit. Az elsőfokú bíróság ítéletében arra is helyesen

utalt, hogy a tulajdonos a saját ingatlanán megvalósítandó építkezés során köteles figyelemmel lenni másokra, így különösen a szomszédaira. Az építésügyi hatóság jogerős engedélye önmagában az építőnek a kártérítés alóli mentesítését nem biztosítja, az építető e körben a beépítés módjának és helyi kivitelének megválasztásánál köteles olyan magatartást tanúsítani, hogy a beépítés folytán a közvetlenül vagy közvetve szomszédos telkek tulajdonosait kár ne érje, amely kár adott esetben a szomszédos ingatlan értékcsökkenésében is kifejeződhet.

Ugyanakkor nem ért egyet az ítéletábrla az elsőfokú bíróság érdemi döntésével. Az elsőfokú eljárásban lefolytatott bizonyítási eljárás eredményeként ugyanis a következő - jogilag releváns - tények voltak megállapíthatóak:

Mind a felperesek, mind az alperesek ingatlana D. belvárosi részén az óváros - műemlékvédelemmel nem érintett - területén, sűrűn lakott övezetben található. A telekárak növekedésében jelentkező piaci tendenciák már az alperesek építkezését megelőző időben is arra ösztönözték az új építésű házak építetőit, hogy az ingatlan beépítési lehetőségeit maximálisan kihasználják. D. városának az építkezés időszakában hatályban volt és még a 2/1986. (II. 27.) ÉVM rendelet (OÉSZ) rendelkezésein alapuló szabályozási terve a területet a II. számú építési övezetbe, ezen belül II-Z-K övezeti jel alá sorolta, a beépítési módot zárt sorúként, a legnagyobb utcai homlokzat magasságot pedig „K” jelöléssel határozta meg. Ehhez képest tehát az építendő épületek utcai homlokzat magasságának alsó értékét nem jelölte meg, azt a környezetben kialakult beépítés figyelembe vételével rendelte meghatározni.

Az alperesek ingatlanának környezetében kialakult beépítésre vonatkozóan az elsőfokú eljárásban kirendelt B. a szakvéleményében azt állapította meg, hogy az épület környezetében vegyes az utcakép, ott találhatóak régi, földszintes épületek, de az újabb építésű földszint+tetőteres és földszint+emeletes+tetőter beépítéses épületek is, épült azonban kétemeletes, lapostetős ház is. A környezetben épült társasházak alperesi épülethez hasonló külső megjelenését és méreteit jól szemléltetik **B.** 22. sorszám alatti szakvéleményének a 3. számú mellékletében található fényképek. Az elsőfokú bíróság a 2007. június 12-én megtartott helyszíni szemléről 86. sorszám alatt készített jegyzőkönyvében rögzítette, hogy mind a felperesek, mind az alperesek ingatlanának környezete sűrűn beépített, a környéken jellemző az egyes ingatlanokról más, szomszédos, vagy környező ingatlanok udvarára való be-, illetve átlátási lehetőség. A területen váltakoznak a földszintes, egyemeletes épületek, de 1979-ben épült olyan társasház is, amely kétszintes és beépített padlásteres, és amelynek homlokzat magassága meghaladja az alperesek által épített társasházét. Az elsőfokú eljárásban tanúként meghallgatott **TA.** és **OA** is utaltak arra vallomásukban, hogy a környéken a magasabb házak építésével, illetve a tetőtterek beépítésével megnőtt a földszintes házzal beépített ingatlanokra való rálátás.

A fentiekben részletezett tényekből jogi következtetést a következőkre tekintettel lehet csak levonni:

A Ptk. 100. §-ának rendelkezése a szomszédjog általános szabályát rögzíti. E rendelkezés csak a Ptk. egészébe illesztve és különösen annak a 2., 4., és 5. § rendelkezéseivel összhangban lehet csak értelmezni. A tulajdonjogot ugyanis - akárcsak a többi polgári jogi jogosultságot - csak a jog társadalmi rendeltetésének megfelelően lehet gyakorolni, a joggal való visszaélést a törvény tiltja. A jogok gyakorlása során azonban a 4. § értelmében az érdekeket kölcsönösen együttműködve kell összhangba hozni, a jóhiszeműség és a tisztesség követelményeinek megfelelően. E rendelkezésekhez képest a Ptk. 100. §-ában megfogalmazott „szükségtelenül” kifejezés csupán viszonylagos tilalmat jelent, az tehát, hogy az adott tulajdonosi magatartással okozott hátrány (zavarás) meghaladta-e a szükséges mértéket, csak az ellentétes érdekek egybevetésének eredményeként, valamennyi körülmény mérlegelésével állapítható meg, különös tekintettel arra, hogy a Ptk. 100. §-a lényegében a tulajdonjog részjogosítványainak gyakorlásában korlátozza a tulajdonost.

Kétségtelen, hogy **B.** szakvéleménye szerint a zavarás földszintes (maximum négy lakásegységet magában foglaló) lakóház építésével elhárítható lett volna, megállapítható ugyanakkor, hogy az alperesek lakóházának szomszédságában az építkezés időpontjában már tendenciaként érvényesült a többszintes beépítési mód. Az alperesek ingatlanának elhelyezkedése, térmértéke és forgalmi értéke földszinti épület megépítése esetén a tulajdonjog olyan önkéntes korlátozását jelentette volna az alperesek részéről, amelynek mértéke nyilvánvalóan aránytalan lett volna a felperesek által érvényesített érdekhez képest, ezért az önkorlátozás ilyen foka az alperesektől nem lett volna elvárható. Az, hogy az alperesek építményében lévő egyes lakások egyes ablakaiból a régi építésű, földszintes házak kertjeibe, így a felperesekébe is be lehet látni, az építkezés időpontjáig kialakult építészeti környezetben nem tekinthető sem kirívónak, sem egyedinek. A felperesek az ingatlant 1993-ban vásárolták, annak elhelyezkedése, alakja már akkor előre vetítette annak szükségszerű bekövetkezését, hogy a város fejlődésével a területen kialakult beépítési tendenciák következtében az egyébként eleve sem kertvárosi övezet sűrűn lakott, többszintes és többlakásos lakóházak övezetté válik. A környező építmények magasságából arra lehet következtetni, hogy az építésügyi hatóság engedélyezési gyakorlata a területen - már az alperesek építkezését megelőzően is - a többszintes, többlakásos, társasházi jellegű beépítést támogatta, a földszintes, nagyobb kerttel rendelkező, családi házas beépítéssel szemben. Ezzel a tendenciával tehát a felpereseknek már évek óta számolnia kellett. A bírói gyakorlat szerint pedig a város fejlődésével együtt járó érdeksérelem miatt indult kártérítési perben a sérelmet okozó kártérítési felelőssége csak abban az esetben állapítható meg, ha az ellentétes érdekek összemérésének eredményeként visszaélésszerű joggyakorlás lenne megállapítható. (BH 2002. évi 357. sorszám alatt közzétett eseti döntés)

A fentiekben részletezett tényekre tekintettel az ítéletábra álláspontja szerint az alperesek az építkezéssel nem okoztak indokolatlan hátrányt a felpereseknek, a kialakult helyzet nem esik a szükségtelen zavarás körébe. A felperesek érdekséreleme ezért kártérítés érvényesítésére nem ad alapot.

Szükségesnek tartja még az ítéletábra megjegyezni, hogy a Ptk. 4. §-ának (1) bekezdésében előírt kölcsönös együttműködés kötelezettségét maguk az alperesek is

megsértették akkor, amikor az elsőfokú bíróság által tartott helyszíni szemle időpontja előtt mintegy egy hónappal, de jóval a per megindítását követően jelentősen lombtalanították az eddig a lakóházuk tetőgerinc magasságát is meghaladó méretű diófát, valamint a hátsó falszakasz mellett a 2,6 méteres kerítést a 86/A/1 sorszámú fénykép tanúsága szerint magasságában lényegesen meghaladó méretű 3 darab ecetfát, illetve a hátsó kerítés fölé kifeszített drótokra felfüggesztett szőlőlugast eltávolították. Ennek elfogadható indokát csak a diófa esetében jelölték meg a közeli villanyvezetékben, ezt meghaladóan a további növényzet ritkításának elfogadható indokát nem adták. Ugyanakkor a becsatolt fényképfelvételekből megállapíthatóan a kertben az intimitás - figyelemmel arra is, hogy a kert használata csupán kora tavasztól késő őszig szokásos - az árnyat adó növényzettel addig megfelelően biztosítható volt. A felperesek ezen magatartását is értékelte tehát az ítéletábra akkor, amikor keresetüket megalapozatlannak találta.

A fenti indokok alapján az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét fellebbezett részében felülvizsgálva a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján megváltoztatta és a felperesek keresetét elutasította.

Az elsőfokú ítélet megváltoztatása folytán az alperesek mindkét fokú eljárásban pernyertesek lettek, ezért az ítéletábra a Pp. 78. §-ának (1) bekezdésére, valamint a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdésére figyelemmel mellőzte perköltség megfizetésére, illetőleg a felperesek illetékfeljegyzési joga folytán állam által előlegezett kereseti illeték megtérítésére való kötelezésüket, és ugyanezen jogszabályi rendelkezésekre figyelemmel kötelezte a felpereseket a kereseti illeték, valamint az alperesek javára az első és másodfokú eljárásban felmerült és a lerótt fellebbezési illetéket is magában foglaló költség megfizetésére, amelynek mértékét a Pp. 75. §-ának (1) és (2) bekezdése, valamint a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet szerint határozta meg.

Az ítéletábra a fellebbezést a Pp. 256/A. § (1) bekezdésének f) pontja alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

D e b r e c e n, 2008. november 18. napján

Dr. Csiki Péter sk. a tanács elnöke, Süliné dr. Tózsér Erzsébet sk. előadó bíró, Dr. Veszprémy Zoltán sk. bíró

A kiadmány hitelül:

- kiadó -