

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Dittrich József ügyvéd által képviselt I.r., és II.r., mindketten: szám alatti lakos felpereseknek a dr. Galinger Lajos ügyvéd által képviselt szám székhelyű alperes ellen kártérítés megfizetése iránt a Szekszárdi Városi Bíróságon 4.P.20.076/2007. szám alatt indult, és a Tolna Megyei Bíróság 3.Pf.20.163/2008/2. számú ítéletével befejezett perében a felperesek által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Megállapítja, hogy a feljegyezett felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

I n d o k o l á s :

A felperesek tulajdonát képező T., Á. u. 25. szám alatti 1186 hrsz-ú ingatlant egy zsákutca választja el az alperes tulajdonát képező T., Á. u. 20. szám alatti 1185 hrsz-ú ingatlantól. Az alperes ingatlanán korábban egy földszintes, magastetős, zárt sorú beépítési módban épült főépület, illetve ehhez kapcsolódó melléképület állt, amelyet az alperes jogerős bontási engedély birtokában elbontott, és az ingatlanon építési engedély alapján egy új épületet emelt. Az alperes által létesített épület egyes helyiségeiből, illetve az erkélyről rálátás nyílik a felperesi udvarra.

A felperesek keresetükben 2.000.000 forint és járulékai kártérítés megfizetésére kérték kötelezni az alperest a Ptk. 100. §, és 339. § (1) bekezdés alapján arra hivatkozva, hogy az ingatlanuk forgalmi értéke csökkent, mivel a rálátás lehetősége miatt a kert, az udvar és a konyha intimitása megszűnt.

Az alperes a kereset elutasítását kérte.

A bíróság jogerős ítéletével a keresetet elutasította. A bíróság szakértői bizonyítás eredményeként megállapította, hogy a felperesi ingatlan használati értéke a forgalmi érték 5 %-ában meghatározható részben csorbult, ugyanakkor az alperesi ingatlan, mint egy esztétikus, környezetbe illeszkedő, igényes kivitelezésű, rendezett épület értéknövelő tényezőnek is minősül, amelynek forgalmi értéknövelő hatása szintén 5 %. A bíróság az értékcsökkentő és az értéknövelő hatásokat egymással összevetve arra a következtetésre jutott, hogy a felperesek ingatlanának értéke az alperesi építkezés következtében nem csökkent. A jogerős ítélet szerint a tervező a környező beépítések, és a kialakult utcakép figyelembe vételével tervezte meg az alperesi ingatlanon felépített házat. A bíróság kiemelte, hogy az alperesi ingatlan csupán egyes emeleti helyiségeiből, - onnét is csak kisebb mértékben - látni a felperesi ingatlanra, és ez a rálátás viszonyos, mivel ugyanilyen mértékig a felperesi ingatlanból is belátható az alperesi lakóépület. Mindezekre figyelemmel a bíróság jogalap hiányában a felperesek keresetét elutasította.

A jogerős ítélet ellen a felperesek éltek felülvizsgálati kérelemmel, a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, az alperes kereseti kérelmük szerinti marasztalását kérték. Arra hivatkoztak, hogy a bíróság által elfogadott szakértői véleménnyel szemben az általuk felkért Cs. A. szakvéleménye az irányadó, miszerint az ingatlanuk forgalmi értéke 10 %-ban csökkent. Szerintük elfogadhatatlan Sz. A. szakértőnek, és az eljáró bíróságoknak azon megállapítása, amely szerint az alperes lakóházának felépítésével az ingatlanuk forgalmi értéke növekedett. Érvelésük értelmében a bíróság tévesen alkalmazta a Ptk. 100. §-át, és a Ptk. 339. §-át. Sérelmezték, hogy kérelmük ellenére a bíróság nem rendelt ki másik szakértőt a szakértői vélemények közötti ellentmondások tisztázására.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte.

A felülvizsgálati kérelem alaptalan.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati eljárás eredményeként azt állapította meg, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okból nem jogszabálysértő.

A bírói gyakorlat értelmében (BH 1992.270.) a bíróság a fél által beszerzett szakvéleményt csak a fél álláspontjaként veheti figyelembe, a perben szakértőként általában csak a bíróság által kirendelt szakértő járhat el.

A Pp. 182. § (3) bekezdése szerint, ha 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 fél erre irányuló indítványa alapján a bíróság más szakértőt rendelhet ki.

A bíróság által kirendelt Sz. A. szakértő a szakvéleményét Cs.A. szakértő felperesek kérésére készített szakértői véleménye ismeretében is fenntartotta. A szakértői véleménnyel kapcsolatban a feleknek lehetőségük volt észrevételeik előterjesztésére, és a szakértő a felek, valamint a bíróság kérdéseire válaszolt.

A bíróság a Pp. 221. § (1) bekezdése szerinti indokolási kötelezettségének eleget téve részletesen megindokolta, hogy miért fogadta el ítélethozatala alapjául a kirendelt szakértő aggálytalan véleményét, és miért nem tekintette irányadónak Cs.A. felperesek által beszerzett magánszakértői véleményét. A bíróság jogszabálysértés nélkül mellőzte más szakértő kirendelését, mivel annak a Pp. 182. § (3) bekezdésében írt feltételei nem álltak fenn.

A bírói gyakorlatnak megfelelően a bizonyítás eredményének mérlegelésére vonatkozó jogszabály megsértéséről csak akkor lehet szó, ha a bíróság által megállapított tényállás az iratok tartalmával ellentétes (iratellenes), illetőleg a bíróság a bizonyítékok egybevetése, és összességükben való értékelése során okszerűtlen, logikai ellentmondást tartalmazó következtetésre jutott.

A bíróság a lefolytatott bizonyítás eredményének mérlegelése alapján jogszabálysértés nélkül állapította meg a tényállást, és jutott arra a következtetésre, hogy a felperesek nem tudták bizonyítani kereseti kérelmük jogalapját.

Megalapozottan állapította meg a bíróság, hogy a tervező a környező beépítések, a kialakult utcakép figyelembe vételével tervezte meg az alperesi ingatlanon a felépített házat, és a beépítés a szomszédos, felperesi ingatlan értékét szükségtelenül nem csökkentette. A felülvizsgálati eljárásban a bizonyítékok eltérő értékelésének (az ún. felülmérlegelésnek) pedig nincs helye (BH 1999.44.).

A kifejtettek értelmében a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta. A 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 14. §-a -ában foglaltak alapján a feljegyzett felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Budapest, 2008. december 11.

Dr. Fehér Ferenc a tanács elnöke s.k., Dr. Bartal Géza előadó bíró s.k., Dr. Kovács Rolandné bíró s.k.