

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a Bárándy és Társai Ügyvédi Iroda tagjaként eljáró dr. Bárándy György ügyvéd által képviselt I.rendű felperes neve (I.rendű felperes címe) I. rendű és II.rendű felperes neve (u.o.) II. rendű felpereseknek - a dr. Pauló Katalin ügyvéd által képviselt I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) I. rendű, II.rendű alperes neve II. rendű, a III.rendű alperes neve III. rendű, IV.rendű alperes neve IV. rendű és a dr. Borzsák Csaba ügyvéd által képviselt V. rendű alperes neve (V. rendű alperes címe) V. rendű alperesek ellen kártérítés iránt indított perében a Pest Megyei Bíróság 2008. június 30. napján kelt 22.G.23.496/2005/47. számú ítélete ellen az I-II. rendű felperesek részéről 49. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

Ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi egyetemlegesen az I-II. rendű felpereseket, hogy fizessenek meg - 15 nap alatt - az I. rendű alperesnek 21.600 (Huszonegyezer-hatszáz) forint, az V. rendű alperesnek 14.400 (Tizennégyezer-négyszáz) forint fellebbezési eljárási költséget.

A le nem rótt 72.000 (Hetvenkettőezer) forint fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A ... szám alatti ingatlan a felperesek $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányú osztatlan közös tulajdonában áll. A ... út ... szélső főutcája, rajta keresztül bonyolódik a ...-es számú főút, és a ... közötti forgalom, illetve az ...-ás autópálya elkészült szakasza, és a ...-es főút közötti forgalom.

A felperesi ingatlan hátsó szomszédságában egy fűvel benőtt vízelvezető árok és egy szervizút található, ezzel határos a ... hrsz. alatti, kivett szántó művelési ágú ...

tulajdonában álló ingatlan. Ezt az ingatlant a tulajdonossal kötött bérleti szerződés alapján az I. rendű alperes használja. A földhivatal még a korábbi tulajdonos kérelme alapján, 2002. szeptember 23-án kelt határozatával engedélyezte a földrészletből 3600 m²-nyi terület más célú hasznosítását parkoló és szociális épület létesítése céljából 600.000 forint földvédelmi járulék ellenében.

Az építésügyi hatóság 2003. március 24-én kelt határozatával engedélyezte ... - aki az I. rendű alperesi jogelőd bt., majd az I. rendű alperesi kft. tagja - számára, hogy a földrészleten gazdasági épületet, zárt szennyvíztárolót, és gépkocsibejárót építsen. Az I. rendű alperesi jogelőd bt. 2003. június 2-án telepengedély kiadása iránti kérelmet terjesztett elő a jegyzőnél, aki a kérelmet érdemi vizsgálat nélkül elutasította. Felhívta ugyanakkor a kérelmező figyelmét, hogy a telepen tevékenység jogerős telepengedély nélkül nem végezhető. A határozat indokolása szerint az érintett terület mezőgazdasági rendeltetésű, a településszerkezeti terv szerint általános mezőgazdasági funkciójú, ezért a tervezett „szállítást segítő tevékenységből parkolóhely, garázs üzemeltetése” tevékenység ellentétes az övezeti besorolással, ezért a területen nem folytatható. Az I. rendű alperesi jogelőd fellebbezése folytán eljáró Pest Megyei Közigazgatási Hivatal az elsőfokú határozatot helybenhagyta.

A ... hrsz.-ú kivett művelési ágú ingatlan ... tulajdonában és az V. rendű alperes használatában áll. Kérelmére a földhivatal 2003. szeptember 29-ei határozatával engedélyezte az ingatlanból 3000 m²-nyi terület más célú hasznosítását, gépjárműparkoló és szociális épületek létesítése céljából, 540.400 forint összegű földvédelmi járulék megfizetése ellenében. Az V. rendű alperes ügyvezetője: a IV. rendű alperes 2004. január 21-én a polgármesteri hivatal jegyzőjénél szociális épület és tároló létesítésére, valamint kizárólag saját teherautó parkolása biztosítása céljából telepengedély kiadása iránti kérelmet terjesztett elő. A kérelmet a jegyző érdemi vizsgálat nélkül utasította el, a határozat indokolása szerint a város településszerkezeti terve alapján ez a terület általános mezőgazdasági funkciójú terület, ezért az egyéb szállítást segítő tevékenységből parkolóhely, garázs üzemeltetése ellentétes az övezeti besorolással. Az V. rendű alperes fellebbezése folytán eljáró Pest Megyei Közigazgatási Hivatal a fellebbezést elutasította, az elsőfokú határozatot megsemmisítette, és az elsőfokú hatóságot új eljárás lefolytatására utasította eljárási okok miatt. A megismételt eljárásban a jegyző a kérelmet ugyancsak érdemi vizsgálat nélkül utasította el 2004. október 25-én, indokolása szerint a kérelmező csak részben tett eleget hiánypótlási kötelezettségének, így nem volt tisztázható, hogy ténylegesen milyen tevékenységet kíván végezni a telephelyen.

A perbeli területeken az I. és V. rendű alperesi cégek érdekeltségi körébe tartozó teherautók parkolnak, változó mértékben és gyakorisággal.

A felperesek végleges keresetükben a Ptk. 100. §-a és 339. §-a alapján az I. rendű alperest 720.000 forint, az V. rendű alperest pedig 480.000 forint összegű kártérítés és annak kamatai megfizetésére kérték kötelezni. Előadták, hogy az alperesi

teherautók parkolásával, üzemeltetésével, szervizelésével kapcsolatos szag- és zajhatások a pihenéshez és az egészséghez fűződő jogukat sértik. A kártérítést a felperesi ingatlanban az alperesi tevékenység által okozott értékcsökkenés címén kérték, a peres eljárás folyamán kirendelt igazságügyi szakértő véleménye alapján, ugyanis a keresettel kért összeg erejéig állapítható meg a felperesi ingatlan értékcsökkenése az alperesi ingatlanokon folytatott ipari jellegű tevékenység miatt. Rámutattak, hogy amikor az ingatlanukat megvásárolták, számoltak azzal, hogy a 31-es főút forgalmas és zajos, figyelemmel azonban az ingatlan háta mögött elterülő mezőgazdasági funkciójú beépítetlen területekre a felépítményt úgy alakították ki, hogy a hálósobákat erre az oldalra tájolták. Az I. és V. rendű alperesek itteni tevékenysége azonban a pihenésüket zavarja, és a felperesi ingatlan értékét is csökkenti a keresetben megjelölt mértékben.

A II., III. és IV. rendű alperesekkel szemben előterjesztett keresetétől a felperes elállt, ezért az elsőfokú bíróság velük szemben 18. sorszámú végzésével a pert megszüntette.

Az I. és V. rendű alperesek a kereset elutasítását és a felperesek perköltségben történő marasztalását kérték. Az I. rendű alperes a keresettel kért összeg erejéig kártérítés jogcímén beszámítási kifogással élt, előadva, hogy a keresetindítás folytán az I. rendű alperes az ingatlanát nem tudja oly módon használni, ahogy azt számára a közigazgatási határozat egyébként lehetővé teszi és emiatt kára keletkezett.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Egyetemlegesen kötelezte a felpereseket, hogy az I. és az V. rendű alperesek részére 240.000-240.000 forint összegű perköltséget fizessenek meg. Kimondta továbbá, hogy az eljárás illetékét, és az állam által előlegezett költséget a Magyar Állam viseli. Az ítélet indokolása szerint a kereset jogalapjaként a felperesek a Ptk. 100. §-át jelölték meg, amelynek értelmében az ingatlan tulajdonosa köteles tartózkodni a szomszédokat szükségtelenül zavaró magatartástól. A felperesek viszont nem a tulajdonosokat, hanem a bérlőket perelték be, így a Ptk. 100. §-ára alapított keresetüket el kellett utasítani. Az ügy érdemét illetően az elsőfokú bíróság rámutatott, hogy a kártérítési kereset azért sem lehetett alapos, mert a ... hrsz.-ú ingatlant a mezőgazdasági művelésből már a felperesi ingatlanvásárlás előtt kivonták, így a felpereseknek az ingatlan megvásárlásakor számolniuk kellett azzal, hogy a ... hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa az ingatlanát nem mezőgazdasági célra fogja hasznosítani. A bíróság a helyszíni szemlén arról is meggyőződött, hogy az alperesek által használt ingatlanok mellett az azok közelében lévő más ingatlanok sem mezőgazdasági célra hasznosulnak. Végül, ha ez az eltérő hasznosítás pusztán abban testesül meg, hogy az alperesi ingatlanokon teherautók parkolnak, és az ingatlanokat parkolási céllal közelítik meg, illetve hagyják el, az nem olyan szükségtelenül zavaró tevékenység, amely a felperesi kárigényt megalapozná. Rámutatott: a szakértő által meghatározott értékcsökkenés az ingatlan 24.000.000 forintos forgalmi értékéhez képest nem haladja meg azt az összeget, amelyet árendedményként egy esetleges ártárgyalás során a vevők alkupozációban

elérhetnek. Mindezek alapján az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította. Rámutatott, hogy az I. rendű alperes beszámítási kifogását a kereset elutasítására figyelemmel érdemben nem bírálta el, egyebekben az I. rendű alperes a beszámítási kifogás körében bizonyítási indítványt sem tett.

Az ítélet ellen a felperesek éltek fellebbezéssel, annak hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróság újabb tárgyalásra és újabb határozat hozatalára utasítását kérve. Előadták, hogy az ingatlanuk 1998. áprilisi megvásárlásakor olyan tájékoztatást kaptak, hogy az ingatlan kertje előtt lévő területek a településszerkezeti terv értelmében általános mezőgazdasági funkciójú területek, és erre a tájékoztatásra figyelemmel a hálósobákat a déli fekvés szerinti mezőgazdasági területek oldalára telepítették, hogy így a pihenésüket a főút zajától óvják. 2003-tól kezdték el az alperesek a kamionparkolót üzemeltetni ezeken a területeken, a kamionok hajnali indulásával és éjszakai érkezésével, valamint hétvégi javításaival okozott folyamatos füst, por és zaj ellehetetlenítette a felperesi ingatlan, különösen a kert pihenési célú használatát. Az ingatlan zavartalan birtoklásának joga a felpereseket még akkor is megilleti, ha az alperesek hatósági engedély alapján működtetik a telephelyeket, hiszen a hatósági engedély megléte szükséges zavarás esetén sem zárja ki a kártérítési felelősséget. Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság eljárási szabályt sértett azzal, hogy a keresetlevelet idézés kibocsátása nélkül nem utasította el azon a címen, hogy a felperesek a keresetet nem a jogszabályban meghatározott személy, azaz nem az ingatlanok tulajdonosai ellen indították, így a felpereseknek nem volt lehetőségük arra, hogy kárigényüket a törvényi lehetőségek között érvényesítsék. Az ítélet hatályon kívül helyezése azért szükséges, hogy az elsőfokú bíróság „dönteni tudjon a kereset végzéssel történő elutasításáról”.

Az I. rendű alperes az ítéletet helyes indokai alapján kérte helybenhagyni.

Az V. rendű alperes fellebbezési ellenkérelme ugyancsak az ítélet helybenhagyásra irányult. Hangsúlyozta, hogy a kereset megalapozatlanságát az elsőfokú ítélet részletesen taglalja, a felperesek úgy a jogalapot, mint az összecszerűséget is csak hosszas „bírói unszolás” hatására jelölték meg. Érdekességgé emelte ki, hogy a felperesek saját helytelen jogi álláspontjuk miatt kérik az ítélet hatályon kívül helyezését, és érthetetlennek tartotta, hogy a helytelen jogi alapokon nyugvó keresetbenyújtás hátrányos következményeit a felperesek az elsőfokú bíróság nem megfelelő tájékoztatásával magyarázzák.

A fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a tényállást a szükséges mértékben feltárta, azt helyesen állapította meg, a Fővárosi Ítéltábla az arra alapított döntésével is egyetértett. A fellebbezésben foglaltakra tekintettel a Fővárosi Ítéltábla a következőket emeli ki.

A Ptk. 100. §-a szerint a tulajdonos a dolog használata során köteles tartózkodni minden olyan magatartástól, amellyel másokat, különösen szomszédait szükségtelenül zavarná, vagy amellyel jogaik gyakorlását veszélyeztetné.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp.-ben meghatározott kivételektől eltekintve csak a fellebbezési kérelem és a fellebbezési ellenkérelem korlátai között bírálhatja felül (Pp. 253. § (3) bekezdés). A felperesek azért kérték az ítélet hatályon kívül helyezését, hogy a megismételt eljárásban az elsőfokú bíróság „a keresetet végzéssel elutasítsa”, mivel a felperesek a pert nem a jogszabályban meghatározott személyek ellen indították, valójában tehát a fellebbezés - a Pp. 157. § a) pontjára alapítva - a per elsőfokú bíróság általi megszüntetését célozta.

A Fővárosi Ítéltábla rámutat, hogy a hivatkozott permegszüntetési ok megvalósulása esetén a per megszüntetéséről a másodfokú bíróság rendelkezhetne, a permegszüntetési ok tehát nem vezethet az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezésére. Az a körülmény ugyanakkor, hogy a kárigény az I. és V. rendű alperesekkel szemben érvényesíthető vagy sem, a per érdemére tartozik, ezért helyesen járt el az elsőfokú bíróság, amikor a keresetet érdemben utasította el.

Mindezek alapján a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján - annak helyes indokaira utalva - helybenhagyta.

Az eredménytelenül fellebbező felperesek a Pp. 259. §-án keresztül érvényesülő Pp. 78. § (1) bekezdése és 86. § (3) bekezdése alapján kötelesek megfizetni az I. és V. rendű alperesek jogi képviseletével felmerült ügyvédi munkadíjból álló perköltséget. Az alperesi képviselők munkadíját a Fővárosi Ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja és (5) bekezdése szerint - a végzett munkára és a pertárgy értékére is figyelemmel - állapította meg, az így megállapított munkadíj a 4/A. §-ban foglaltak alapján az áfa-t is magában foglalja. A fellebbezési eljárási illetékről szóló rendelkezés az Itv. 46. § (1) bekezdésén és a 6/1986. (VI.26) IM rendelet 13. § (1) bekezdésén alapul.

Budapest, 2008. december 10.

Dr. Sággy Mária s.k.
a tanács elnöke

Dr. Varga Edit s.k.
előadó bíró

Dr. Puskás Péter s.k.
bíró