

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Gál Imre ügyvéd által képviselt I. rendű, II. rendű és III. rendű felpereseknek, a dr. Fesztóry Tibor jogtanácsos által képviselt alperes ellen, kártérítés megfizetése iránt indított perében, a Pest Megyei Bíróság 2008. május 13. napján meghozott, 12.P.24.489/2004/35. számú ítélete ellen, az alperes részéről 37. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán, meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 nap alatt 100.000 (százezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A ... helyrajzi számú ingatlan néhai **B. L.** tulajdona volt. **B. L.** 2005. február 25-én elhunyt. Az ingatlan tulajdonjogát az I. és II. rendű felperesek örökölték a III. rendű felperes özvegyi haszonélvezeti jogával terheltén. A felperesi ingatlannal szomszédos önkormányzati tulajdonban álló ... helyrajzi számú ingatlanra az alperes 2001. évben rádiótelefon adótornyot épített, és az adóberendezéseket tartalmazó konténert helyezett el. A torony 36 méter magas, a felperesi ingatlan hátsó határától 47 méterre áll, a ház utcafronti szobáinak kivételével minden többi helyiségből látható.

A felperesek keresetükben 3.100.000 Ft, és annak 2001. december 16-tól járó kamatai megfizetésére kérték az alperest kötelezni, arra hivatkozva, hogy a torony az ingatlanukban a követelésükkel azonos forgalmi értékcsökkenést okozott.

Az elsőfokú bíróság az alperest a keresetnek megfelelően marasztalta, a döntését a következőkkel indokolta:

Az Alkotmány 9. § (1) bekezdése és a Ptk. 3. § (1) bekezdése védi a tulajdonnak valamennyi formáját; így egyenlő védelemben részesíti a magántulajdont a köztulajdonnal. A Ptk. 100. §-a kimondja, hogy a tulajdonos a dolog használata során köteles tartózkodni minden olyan magatartástól, amellyel másokat, különösen a szomszédait szükségtelenül zavarja. A tulajdonos a szomszédjának szükségtelen zavarással okozott károkat a Ptk. 339. § (1) bekezdése alapján köteles megtéríteni. A családi házas övezetben a táj intenzitását megbontó a családi házas ingatlanok használatát, hasznosítását hátrányosan befolyásoló antennaszerkezetnek az elhelyezése a felperesi ingatlan forgalmi értékét csökkentette. Az értékcsökkentő hatás abban nyilvánul meg, hogy a torony a környezetével nincs összhangban, az ingatlan „esztétikai megjelenését” zavarja. Ha az nem is bizonyított, a köztudatban az adótoronyok sugárzásának egészségkárosító hatást tulajdonítanak, ami az ingatlan eladása esetén az elérhető vételárat kétségtelenül csökkenti. Az alperes magatartását nem teszi jogszerűvé, hogy a tevékenységét közérdekből végzi. Az alperes magatartása a Ptk. 2. § (1) bekezdése értelmében azért jogellenes, mert az alperest a közérdekű tevékenysége károkozásra nem jogosítja fel. Az alperes a kártérítési felelősség alól vétlenség bizonyításával kimenteni sem tudta magát. A torony felépítése idején hatályban volt, a Távközlésről szóló 1992. évi LXXII. törvény 22. § (1) bekezdés b) pontja szerint a kimentésre az adhat alapot, ha objektív műszaki szükségszerűségből a torony máshol nem, csak az adott helyen volt felépíthető. Az alperes ilyen műszaki szükségszerűséget nem igazolt. A perben kirendelt ingatlanszakértők egyike 5 %-ban, a másikuk 30 %-ban határozta meg a felperesi ingatlanban a torony által előidézett értékcsökkenést. Az a szakértői álláspont fogadható el, miszerint 10 %-nál kisebb értékcsökkenés értékelhetetlen. Az ingatlan eladása során ugyanis ilyen mértékű áreltérés alku eredménye is lehet. A torony értékcsökkentő hatását ezért 10 %-nál alacsonyabb mértékűre nem lehet becsülni. A szakértői vélemények Pp. 206. § (3) bekezdése alapján történt mérlegelésével a forgalmi értékcsökkenést az ingatlan forgalmi értékének 17,5 %-ában lehetett megállapítani, ami 3.100.000 Ft. Az értékcsökkenés a torony felépítésével következett be, ezért a kártérítési összeg után a Ptk. 360. § (1) és (2) bekezdésére figyelemmel, a Ptk. 301. § (1) bekezdése alapján ettől kezdve köteles az alperes kamatfizetésre.

Az alperes fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását, és a kereset elutasítását kérte.

Tagadta, hogy a felpereseket az adóberendezés üzemeltetésével szükségtelenül zavarja. Annak eldöntésénél, hogy a zavarás szükségtelen-e, vagy csak olyan mérvű, amit a szomszédnak el kell tűrni, érdekeket kell összevetni, és mérlegelni. A szembenálló érdekek mérlegelése során az elsőfokú bíróság téves következtetésre jutott, amikor azt állapította meg, hogy a jogellenességet az értékcsökkenés ténye önmagában megalapozza. Hangsúlyozta: Átvállalt állami feladatot lát el, közcélú szolgáltatást nyújt, a tevékenységének jogellenességét már ez a körülmény is kizárja. E jogi álláspontjának alátámasztásául utalt a 2001. december 21-én

hatályba lépést, az Elektronikus Hírközlésről szóló 2001. évi XL. törvény 32. § (2) bekezdésére, miszerint „a Hírközlési létesítményt az ingatlanon úgy kell elhelyezni, hogy az a szomszédos ingatlan tulajdonosait a jogaik gyakorlásában ne, vagy az adott körülmények által lehetővé tett legkisebb mértékben zavarja. Ebben az esetben a létesítmény elhelyezése és működtetése nem minősül a Ptk. 100. §-ában meghatározott zavarásnak.”

Tévesen foglalt állást szerinte az elsőfokú bíróság a kimentés vonatkozásában is. Az, hogy műszaki szükségszerűségből lett-e a hírközlési berendezés az adott helyre telepítve, különös szakértelmet igénylő kérdés, ezért az elsőfokú bíróságnak a hírközlési szakértő kirendelésére irányuló indítványát teljesítenie kellett volna.

Előadta, hogy az elsőfokú bíróság lényegében tárgyi felelősséget állapított meg, mert a műszaki szükségszerűség bizonyítását, és ezáltal a felelősség alóli kimentését nem tette lehetővé.

A felperesek fellebbezési ellenkérelme az első fokú ítélet helybenhagyására irányult. Lényegében az első fokú ítélet helyes indokaira utaltak.

A Fővárosi Ítéltábla megállapította, hogy a fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, és a jogi álláspontja is mindenben helytálló. A felperesek kárát a Pp. 206. § (3) bekezdése alapján kirívó mérlegelési hiba nélkül állapította meg. Az ítéltábla mindezért az első fokú ítéletet helyes indokainál fogva, a Pp. 254. § (3) bekezdése folytán helybenhagyta és a helyes indokokra ezúttal csak hivatkozik.

A sikertelenül fellebbező alperes a Pp. 239. §-a szerint alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles a felperesek fellebbezési perköltségét is megtéríteni.

Budapest, 2008. november 28.

. Molnár Ambrus s. k. a tanács elnöke, Dr. Szücs József s. k. előadó bíró, Dr. Németh László s. k. bíró