

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr.Kiss János ügyvéd által képviselt I.r., II.r., III.r., IV.r., V.r., VI.r., VII.r., VIII.r., IX.r., X.r., XI.r., XII.r., XIII.r. felperesek által a Naszádos és Prónay Ügyvédi Iroda által képviselt alperes ellen kártérítés megfizetése iránt a Bajai Városi Bíróság előtt 7.P.20.296/2005. szám alatt megindított és másodfokon a Bács-Kiskun Megyei Bíróság 3.Pf.21.201/2007/12. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen az alperes által 80. sorszám alatt előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán a 2009. január 21. napján megtartott tárgyaláson meghozta a következő

i t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az I.r. felperesnek 11.000 (Tizenegyezer) forint, a II.r. felperesnek 11.000 (Tizenegyezer) forint, a III.r. felperesnek 20.000 (Húszezer) forint, a IV.r. felperesnek 20.000 (Húszezer) forint, az V.r. felperesnek 14.000 (Tizennégyezer) forint, a VI.r. felperesnek 14.000 (Tizennégyezer) forint, a VII.r. felperesnek 7.000 (Hétezer) forint, a VIII.r. felperesnek 7.000 (Hétezer) forint, a IX.r. felperesnek 14.000 (Tizennégyezer) forint, a X.r. felperesnek 9.500 (Kilencezer-ötszáz) forint, a XI.r. felperesnek 9.000 (Kilencezer) forint, a XII.r. felperesnek 9.000 (Kilencezer) forint, a XIII.r. felperesnek 22.000 (Huszonkettőezer) forint felülvizsgálati költséget.

I n d o k o l á s

Az alperes 2000 novemberében a felperesek n-i ingatlanai közelében lévő, 2412 helyrajzi számú ingatlanon 50 méter magas acélszerkezetű rádiófrekvenciás antennatornyot és híradástechnikai berendezéseket tartalmazó konténert létesített.

A felperesek a keresetükben a torony létesítése miatt az ingatlanaik forgalmi értékcsökkenéséből eredő káraik megtérítésére kérték az alperes kötelezését.

Az alperes a kereset elutasítását kérte, annak jogalapját és összegszerűségét is vitatta.

Az elsőfokú bíróság a kijavított ítéletében a felperesek keresetének túlnyomórészt helyt adva különböző mértékű kártérítési

összegek, valamint az ezek után 2000. november 1-jétől járó törvényes mértékű késedelmi kamatok megfizetésére kötelezte az alperest a Ptk. 100. §-a és 339. §-ának (1) bekezdése alapján. Az elsőfokú bíróság F.M. és M.G. igazságügyi ingatlanforgalmi szakértők szakvéleménye alapján megállapította a torony létesítése miatt a forgalmi értékcsökkenés tényét, a csökkenések százalékos arányát pedig M.G. szakvéleménye alapján határozta meg.

Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az ítéletében az elsőfokú bíróság kijavított ítéletét a megfellebbezett részében a per főtárgya tekintetében helybenhagyta, az alperest a felperesek javára perköltség fizetésére kötelező rendelkezést részben megváltoztatta, egyebekben pedig az elsőfokú ítéletet helybenhagyta és rendelkezett a másodfokú eljárási költségek viseléséről. A másodfokú ítélet indokolása szerint az elsőfokú bíróság jogszerűen állapította meg az alperes kártérítési felelősségét és megalapozott az elsőfokú ítélet az értékcsökkenés mértékének meghatározása tekintetében is. E körben a másodfokú bíróság meghallgatta M.G. szakértőt és értékelte a helyszíni szemle jegyzőkönyvében foglaltakat is. Az igazságügyi szakértő az ingatlanokat nem tartotta eladhatatlannak, de megállapította, hogy a forgalmi értéket hátrányosan befolyásolja a mikrohullámú adótorony közelsége. Tekintettel arra, hogy az ingatlanforgalomra más körülmény hatást nem gyakorolt, ezért csak a torony léte volt figyelembe vehető. A másodfokú bíróság a fellebbezés kapcsán utalt arra, hogy amennyiben a közeli víztorornak is lenne hatása az ingatlanforgalomra, úgy a károkozók a Ptk. 344. §-ának (1) bekezdése alapján egyetemlegesen felelnek, ezért az alperes marasztalásának nincs akadálya. Megállapította a másodfokú bíróság továbbá: az alperes nem bizonyította, hogy a tornyot csak itt lehetett megépíteni. E körben egy másik perben K.T. által készített szakvélemény kiegészítésének bevárására pedig a Pp. 235. §-a (1) bekezdésének második fordulata alapján nem volt jogszabályi lehetőség.

Az alperes felülvizsgálati kérelme a keresetet elutasító döntés meghozatalára irányult. Jogi álláspontja szerint a jogerős ítélet megalapozatlan és a Ptk. 100. §-át és 339. §-ának (1) bekezdését több okból is sérti. A perbeli ingatlanok nem tekinthetők szomszédos ingatlannak, hiszen a torony magasságának háromszorosánál távolabb vannak és nem közvetlenül határosak a toronnyal. A Ptk. 100. §-a a szomszéd zavarásának megszüntetésére irányulhat és nem forgalmi értékcsökkenés megfizetésére. Az alperes szerint a perben a szükségtelen zavarás nem bizonyított. Az építkezés engedély alapján történt, ezért lakossági érdeket nem sérthet. A szomszédok kötelesek tűrni, ha a létesítmény a legkisebb zavart kelti az akkor hatályos jogszabály szerint. Az alperes a tőle elvárható magatartást tanúsította és bizonyítani tudta volna, hogy a tornyot csak a jelenlegi helyén lehetett megépíteni, a

másodfokú bíróság azonban e körben tévesen mellőzte a bizonyítási indítványát. M.G. szakvéleményét objektív adatok hiányában elfogadni nem lehet az alperes szerint, a szakértő szubjektív döntése volt az értékcsökkenés mértékének meghatározása. A torony létesítése után végzett értéknövelő beruházások tekintetében szükséges lett volna a Ptk. 340. §-a (1) bekezdésének alkalmazása. Az alperes utalt arra, hogy minden más építmény is természetidegen (távvezetékek, víztorony). Értékelni kellett volna továbbá a bíróságnak azt a fényképek alapján is megállapítható tény, hogy a torony az ingatlanokból nem is látható. A víztorony kapcsán pedig a Ptk. 344. §-ának (1) bekezdésére utalás értelmezhetetlen, mert közös károkozás nincs. Az alperes szerint az emberek képzetére nem lehet alapítani az értékcsökkenést, ezt bizonyító ingatlan adásvételi szerződés nincs. A torony zavaró hatásai nem bizonyítottak, a sugárzás értékcsökkentő hatására utalás pedig tudományosan nem helytálló.

A felperesek felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult. Álláspontjuk szerint a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben kifejtett okokból nem jogszabálysértő.

A Pp. 270. §-ának (2) bekezdése alapján a Legfelsőbb Bíróság azt vizsgálta, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okokból jogszabálysértő-e.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A jogerős ítéletben a bíróság a tényállást a jogvita eldöntéséhez szükséges mértékben felderítette, ennek eredményeként helyes tényállást állapított meg és az alkalmazandó jogszabályi rendelkezésekre is teljes körűen hivatkozott. A felperesek a keresetükben a Ptk. 100. §-a és 339. §-ának (1) bekezdése alapján a szomszédjog megsértéséből származó káraik megtérítését igényelték. Ennek alapján azt kellett bizonyítaniuk, hogy megvalósult-e a szükségtelen zavarás, és ha igen, azzal okozati összefüggésben keletkezett-e káruk amiatt, hogy az ingatlanaik forgalmi értéke csökkent. A szomszédjog általános szabálya a Ptk. 100. §-a nemcsak a szomszéd, hanem bárki más szükségtelen zavarásától való tartózkodást, illetőleg bárki más jogainak veszélyeztetésétől való tartózkodást követeli meg. Téves ezért ennek a szabálynak olyan értelmezése, hogy ez alapján kártérítést csak a toronnyal közvetlen szomszédos vagy az annak közvetlen közelében lévő ingatlanok tulajdonosai igényelhetnek. Követelést a jogi értelemben vett szomszéd igényelhet és az nemcsak a zavarás megszüntetésére, hanem a zavarással okozott kár - adott esetben az ingatlan forgalmi érték csökkenése - megtérítésére is irányulhat. Sem a jogszabályból, sem a bírói gyakorlatból nem vezethető le az, hogy a torony magasságához mért bizonyos távolságon túli ingatlanok esetében a kártérítés már nem követelhető. A toronytól való távolságnak a kár

mértéke szempontjából lehet jelentősége. Ugyancsak téves a felülvizsgálati kérelemnek az a megállapítása, hogy az építési engedély egyben a szükségtelen zavarás tényét mintegy elbírálvá, azt kizárja. Sem az építési engedély megléte, sem annak és az építési előírásoknak mindenben megfelelő építkezés, az építtetőnek a kártérítési felelősség alóli mentesülését nem biztosítja és nem zárja ki a szükségtelen zavarás megállapíthatóságát sem. Az építtetőnek ugyanis nemcsak az építési szabályokat kell betartania, hanem úgy kell eljárnia, hogy a szomszédos ingatlanokban károsodást ne okozzon, ezért ennek alapján kell megítélni a zavarás tényét, valamint azt, hogy az szükséges volt-e. A jogerős ítélet megalapozottan állapította meg, hogy az alperes magát a kártérítő felelősség alól kimenteni nem tudta, az erre vonatkozó bizonyítási indítványt az elsőfokú eljárásban kellett volna előterjesztenie. A jogerős ítélet indokolása helyesen állapítja meg, hogy az alperes által hivatkozott, a hírközlésről szóló 2001. évi XL. törvény rendelkezései az adott ügyben nem alkalmazhatóak, a bíróságnak a Ptk. 100. §-a alapján kellett állást foglalnia a szükségtelen zavarás kérdésében, az e körben kifejtett jogi álláspont pedig helyes. M.G. igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő szakvéleménye aggálytalan, forgalmi adatokkal alátámasztva értékeli azt, hogy az egyes ingatlanokra hogyan hatott a torony különféle zavaró hatása és milyen mértékben csökkentette az adott ingatlan forgalmi értékét, a szakértő megállapításai „szubjektív döntésnek” nem tekinthetők. A torony létesítése után végzett értéknövelő beruházások kérdését a másodfokú bíróság nem vizsgálta, a fellebbezés ezt nem érintette, erre a rendkívüli perorvoslat alapján a felülvizsgálati eljárásban nincs lehetőség. A felperesek keresete alapján a bíróságnak a perbeli torony által okozott értékcsökkenés kérdésében kellett állást foglalnia. Amennyiben a perbeli torony létesítésekor már állt a víztorony, akkor a perbeli torony forgalmi értékcsökkentő hatása is nyilván ehhez a helyzethez képest értékelendő, ha pedig a víztorony utóbb épült, nincs jogi jelentősége, hiszen a kártérítés szempontjából a torony felépültekor fennálló forgalmi értékből kell kiindulni. A felülvizsgálati kérelem tévesen hivatkozik arra is, hogy az emberek szubjektív képzeteire az értékcsökkenés nem alapozható. Az adott esetben ugyanis arról van szó, hogy kialakult egy közvélekedés a torony sugárzó hatásának ártalmas voltáról, és a félelemmel együtt járó ellenérzés pedig egy olyan tény, amely folytán csökken a kereslet a toronyközeli ingatlanok iránt és ebből következően csökken a piacon elérhető vételár. A forgalmi értékcsökkenést eredményező közvélekedés tehát egy objektivizálódott tény és a szakvélemények ezt támasztják alá, függetlenül attól, hogy a káros hatás tudományosan nem alátámasztott.

Mindezeket figyelembe véve a bíróság a jogerős ítéletben a bizonyítékok Pp. 206. §-ának (1) bekezdése szerinti mérlegelésével megalapozottan állapította meg az alperes kártérítő felelősségét és

a kártérítés mértékét is. A jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okok miatt nem jogszabálysértő, ezért azt a Legfelsőbb Bíróság a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta és a Pp. 270. §-ának (1) bekezdése szerint alkalmazott 78. §-ának (1) bekezdése alapján kötelezte a felülvizsgálati eljárásban pervesztes alperest a felperesek felülvizsgálati eljárási költségének a megfizetésére.

Budapest, 2009. január 21.

Dr. Havasi Péter s.k. a tanács elnöke, Dr. Udvary Katalin s.k. előadó bíró, Dr. Besenyeiné dr. Varga Katalin s.k. bíró