

A Magyar Köztársaság nevében!

A Pécsi Ítéltábla a dr. Jobbágy Tibor ügyvéd (8600 Siófok, Szabadság tér 12.) által képviselt **I.rendű felperes neve** (I.rendű felperes címe) I. rendű, **I.rendű felperes neve** (ugyanottani lakos) II. rendű és **III.rendű felperes neve** (8600 Siófok, Bimbó utca 32.) III. rendű felpereseknek - a dr. Ócsai József ügyvéd (1055 Budapest, Falk Miksa utca 28. V/1.) által képviselt **alperes neve** (címe) alperes ellen kártérítés megfizetése iránt indított perében a Somogy Megyei Bíróság 2008. december 3. napján kelt 24.P.21.548/2008/6. számú ítélete ellen az alperes által 8. sorszámon előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét - fellebbezett részében - részben megváltoztatja, az I. és II. rendű felperesek javára szóló marasztalást személyenként 6.958.000 (hatmillió-kilencszázötvennyolcezer) forintra, a III. rendű felperes javára szóló marasztalást 13.916.000 (tizenhárommillió-kilencszázötvenhatezer) forintra, és ezen összegeknek az elsőfokú ítélet szerinti kamataira, az alperes által fizetendő elsőfokú perköltség összegét pedig 744.120 (hétszáznegyvennégyezer-egyszázhusz) forintra leszállítja.

A keresetet ezen felüli részében elutasítja.

Kötelezi a felpereseket, hogy fizessenek meg 15 napon belül az alperesnek 450.000 (négy százötvenezer) forint másodfokú eljárásban felmerült perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú ítéletben megállapított tényállás szerint a z-i 000/2. helyrajzi számú lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű, a z-i 000/7. helyrajzi számú csárda megnevezésű és a z-i 000/9. helyrajzi számú piactér megnevezésű ingatlan a felperesek közös tulajdonát képezi oly módon, hogy az I. és II. rendű felperes személyenként $\frac{1}{4}$, a III. rendű felperes pedig $\frac{2}{4}$ tulajdoni hányaddal rendelkezik.

Az ingatlanok Z Nagyközség belterületével közvetlenül határos külterületen helyezkednek el, a 000/7 és a 000/9. helyrajzi számú ingatlanok egymással közvetlenül szomszédosak, egy birtoktestet alkotnak, komplex idegenforgalmi szolgáltatást nyújtanak, a 000/7. helyrajzi számú ingatlanon étterem, üdülőfalú és lovarda, a 000/9. helyrajzi számú ingatlanon piactér található, míg a 000/2. helyrajzi számú ingatlanon álló lakóházat szolgálati lakásként hasznosítják.

Az alperes 2005. október hónapban a z-i 000. helyrajzi számú önkormányzati tulajdonú ingatlanra telefonátjátszó tornyot létesített, amely a perbeli felperesi ingatlanokról látható. A torony létesítésének következtében a felperesi ingatlanok forgalmi értéke csökkent. A z-i 000/2. helyrajzi számú lakóházas ingatlan forgalmi értéke 2005-ben 5.200.000 forint volt, a torony létesítésével összefüggésben ebben az ingatlanban 6 %-os, összesen 312.000 forintos értékcsökkenés következett be. A z-i 000/7. helyrajzi számon nyilvántartott csárda megnevezésű üdülőfalut, lovardát, éttermet magába foglaló ingatlan 2005. évi forgalmi értéke 344.000.000 forint volt, a torony létesítése következtében előállott 8 %-os értékcsökkenés következtében a felpereseket 27.520.000 forint kár érte.

Az elsőfokú eljárásban beszerezett igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői vélemény a z-i 000/9. helyrajzi számon nyilvántartott piactér 2005. évi forgalmi értékét 417.000.000 forintban állapította meg, amelynek 8 %-a 33.360.000 forint.

A felperesek keresetükben kérték, hogy kötelezze a bíróság az alperest, hogy fizessen meg az I. és II. rendű felpereseknek személyenként 15.298.000 forint, míg a III. rendű felperesnek 30.596.000 forint kártérítést és ezen összegeknek 2005. november 1-től a kifizetésig járó törvényes késedelmi kamatát, valamint perköltséget. Állították, hogy 2005. október hónapban a telefonátjátszó torony létesítése következtében a felperesek tulajdonában álló ingatlanokban az elsőfokú eljárásban beszerezett szakértői vélemény szerint megállapított mértékű forgalmi értékcsökkenés következett be, amely a tulajdoni hányaduknak megfelelő arányban a felpereseknél kárként jelentkezett.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetnek helyt adott és kötelezte az alperest, hogy fizessen meg az I. és II. rendű felperesnek személyenként 15.298.000 forint, a III. rendű felperesnek 30.596.000 forint kártérítést és ezen összegek után 2005. november 1-től a kifizetésig járó törvényes késedelmi kamatot, valamint 4.488.240 forint perköltséget.

A keresetet a Ptk.100.§-a és Ptk.339.§-ának (1) bekezdése alapján találta az elsőfokú bíróság megalapozottnak azzal, hogy megállapította, hogy a felperesek a

rájuk háruló kötelezettségnek eleget téve bizonyították, hogy az alperes által létesített telefonátjátszó torony adott helyen történt felállítása a tulajdonukban lévő ingatlanok forgalmi értékét a keresetben rögzített mértékben csökkentette. A marasztalás összegszerűségének alátámasztására a perben az elsőfokú bíróság igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői véleményt szerzett be, amelyet aggálytalan voltára tekintettel ítélezése alapjául elfogadott. Az elsőfokú eljárásban az alperes vitatta a beszerzett ingatlanforgalmi szakértői vélemény helytállóságát, és azt, hogy a csárda, illetve piac megnevezésű 000/7. és 000/9. helyrajzi számú ingatlanok tekintetében a szakértő által alkalmazott hozamszámításos forgalmi érték meghatározási módszer helytálló lenne. Erre tekintettel az alperes új szakértői kirendelését indítványozta, ezt azonban az elsőfokú bíróság szükségtelennek tartotta és elutasította.

Az ítélet ellen, annak megváltoztatása és a kereset elutasítása iránt az alperes terjesztett elő fellebbezést. Fellebbezésében vitatta a felperesek keresete jogalapjának fennállását. Hivatkozott arra, hogy a perben beszerzett igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői vélemény kellő szakismeret és kompetencia hiányában nyilatkozott a sugárterhelés, a zaj- és rezgésvédelem körébe tartozó kérdésekben. Álláspontja szerint a szakértő által felsorakoztatott értékcsökkentő tényezők igazolása igazságügyi orvos szakértő, műszaki szakértői, építész statikus szakértői, zaj- és rezgésvédelmi szakértői, illetve sugárvédelmi szakértői kompetenciába tartozik, ezért a perben beszerzett igazságügyi szakértői vélemény aggályos. Hivatkozott arra is, hogy a szakértői vélemény a csárda és piactér ingatlanok tekintetében alaptalanul értékelte a toronytól való félelmet, mint értékcsökkentő tényezőt, hiszen ezek az ingatlanok nem lakóingatlanok. Megítélése szerint a felperesek a perben nem bizonyították, hogy az átjátszó torony ingatlanaikat szükségtelenül zavarja, illetőleg változatlanul kifogásolta, hogy a perben beszerzett szakértői vélemény az ingatlanok forgalmi értékét jövedelemalapú számítással határozta meg. Állította, hogy azokban az esetekben, amikor az ingatlan forgalmi értékének meghatározásához piaci összehasonlító adatok nem állnak rendelkezésre, a fő alkalmazandó módszer a költségmódszer lett volna. Fellebbezéséhez más antennatornyokra vonatkozó szakértői véleményeket csatolt, annak igazolására, hogy azok sugárzása a hatályos jogszabályokban meghatározott egészségügyi határérték 10 %-a alatti, illetőleg arra vonatkozóan, hogy az átjátszó torony létesítése az ingatlanok forgalmi értékében számszerűsíthető értékcsökkenést nem okoz. Mindezekre tekintettel indítványozta a perben beszerzett igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői vélemény felülvizsgálatának elrendelését.

Utalt arra is fellebbezésében az alperes, hogy a villámlással járó hang és fényjelenség hatását, a balesetveszélyességet a perbeli esetben a torony és a perbeli ingatlanok távolsága miatt nem lehet figyelembe venni. Hivatkozott a Nógrád Megyei Bíróság eseti döntéseire, amelyek szerint a torony telkével közvetlenül határos vagy közvetlen közelében lévő ingatlanok esetében van esély a Ptk.100.§-a alapján szomszédjogi sérelem bizonyítására, ha a szükségtelen zavarás tényét a felperes bizonyítja.

A felperesek az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérték.

A fellebbezés részben, az alábbiak szerint alapos:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást kiegészíti a következőkkel:

Az z-i 000/7. helyrajzi számú ingatlan területe 9598 négyzetméter, a rajta felépített üdülőfalu 12 hagyományos, paraszti stílusban felépített, épületenként személygépkocsi beállóval, lóistállóval ellátott, összkomfortos, telefonnal, kábel tévével és internet csatlakozással rendelkező, tehát a nyári idegenforgalmi főidényen kívül is használható, igényes kivitelű lakóépületekből és egy - a személyzet elszállásolását is biztosító - irodaépületből áll. Ezen kívül ezen az ingatlanon áll egy 471 négyzetméter alapterületű lovarda és egy melegkonyhás étterem, amelynek földszinti nettó alapterülete 853 négyzetméter, míg a tetőtéri szint nettó alapterülete 200 négyzetméter.

A z-i 000/9. helyrajzi számú piactér megnevezésű ingatlan területe 1 ha 2481 négyzetméter. Ezt az ingatlant a nyári üdülési főszezonban iparcikkpiacként hasznosítják, rajta 120 fából, nádból kialakított, a földdel tartósan nem egyesített, részben nem zárható elárusítóhely és egy büfé épület lett kialakítva és konténer illemhelyeket helyeztek el.

Az így kiegészített, egyebekben helyesen megállapított tényállásra tekintettel az alperes fellebbezése részben alapos.

A felperesek igényérvényesítése az alperes rádiótelefon átjátszó torony létevel és működésével összefüggő károsodáson alapul. Követelésük jogalapjaként a Ptk.100.§-ában foglalt szomszédjogi szabály megsértésére és az ezzel okozott kárért a Ptk.339.§-a alapján fennálló kártérítési felelősségre hivatkoztak.

Az elsőfokú ítélet indokolásában az elsőfokú bíróság megalapozottan foglalt állást a tekintetben, hogy a felperesek zavarása megtörtént, és az szükségtelennek minősül, mert az igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői vélemény aggálytalan, a más hasonló tárgyú perekben tapasztaltakkal egyező megállapítása szerint az ilyen építmények környezetében fennállnak azok a jelenségek (villámlással járó fény és hangjelenségek, erős szélben sípoló, füttyülő hang, természetidegen látvány, sugárzástól való félelem, stb.), amelyek a lakás, üdülés, hosszabb tartózkodást igénylő kikapcsolódás céljára használt szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű használatát hátrányosan befolyásolják. Ezen túlmenően az alperes által nem bizonyított a hátrányokat kiküszöbölő vagy csökkentő, objektíve létező, más elhelyezési lehetőség kizártsága.

A másodfokú bíróság álláspontja szerint ez a szomszédjogi sérelem csak a 000/2. helyrajzi számú lakóházas ingatlan és a 000/7. helyrajzi számú üdülőfaluval,

lovardával és étteremmel beépített csárda ingatlan tekintetében áll fenn, mert ezeknek az ingatlanoknak a rendeltetésszerű használatához tartozik a szükségtelen zavarástól mentes pihenés, nyugalom és kikapcsolódás.

A szükségtelen zavarás tényét azonban a másodfokú bíróság a 000/9. helyrajzi számú piactér ingatlan tekintetében nem találta bizonyítottnak. Ennek az ingatlannak az iparcikkek piaci árusításán kívül egyéb rendeltetése, használati módja nincs. Az árusítás piaci jellegénél fogva rossz időjárási viszonyok (viharos szél, villámlás, stb.) esetén a vásárlás az átjátszó torony zavaró hatásától függetlenül jellemzően egyébként is szünetel vagy jelentősen csökken. A vásárló közönség jó időjárás esetén sem tölt el a piacon a vásárláshoz szükségesnél több időt, és ebben őket, illetőleg az árusításban az elárusító helyek bérlőit a torony látványa és az egészségkárosító hatástól való félelem nem korlátozza. Ennek az ingatlannak a forgalmi értékét alapvetően az befolyásolja, hogy mekkora az iparcikkipiac forgalma, ettől függően lehet az elárusító helyek bérlőivel szemben magasabb vagy alacsonyabb bért érvényesíteni. Mivel ennek az ingatlannak a rendeltetésszerű használatát a torony léte és működése nem zavarja, a felpereseknek ilyen okból eredő káruk sem lehet, mert ennek az ingatlannak a forgalmi értéke az alperes magatartása miatt nem csökkenhetett.

Alaptalanul hivatkozik ugyanakkor az alperes fellebbezésében arra, hogy az ingatlanforgalmi szakértő kompetenciájába nem tartozó kérdésben foglalt állást. A szakértőnek nem abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy az egészségkárosító hatások ténylegesen fennállnak-e, hanem abban, hogy az ettől való félelemérzet csökkentheti-e az ingatlanok forgalmi értékét. Ez pedig a kompetenciájába tartozó kérdés, ugyanúgy, mint annak megítélése, hogy az egyéb, időjárással összefüggő kísérő jelenségek, illetőleg a tájidegen látvány az ingatlanok használhatóságát és ebből következően a forgalmi értékét befolyásolják-e. Az pedig, hogy kialakult olyan közvélekedés, amely az ilyen létesítménynek egészséget károsító hatást tulajdonít, olyan köztudomású tény, amelyet a szakértő is ismer és amelyet a bíróság a Pp.163.§-ának (3) bekezdése alapján valónak fogadhat el.

Alaptalan az alperesnek a szakértő által alkalmazott értébecslési módszert támadó fellebbezési hivatkozása is. A 000/7. helyrajzi számú ingatlant jövedelemtermelésre tervezték, ekként hasznosítják, forgalmi értékét ezért döntően a hasznosítással elérhető jövedelem mértéke határozza meg, nem pedig a rajta lévő létesítmények újbóli előállításának költsége. A piaci összehasonlító adatok hiányában ezért a becslést a jövedelemalapú módszer alkalmazásával kellett elvégezni.

A szakértői vélemény nem szenved a Pp.182.§-ának (3) bekezdése szerinti olyan hibában, amely bírói értékeléssel nem oldható fel. A fellebbezéshez csatolt és a Pp.235.§-ának (1) bekezdése szerint figyelembe nem vehető szakértői vélemények nem a perbeli ingatlanokra vonatkoznak, ezért a más szakértő kirendelésére irányuló indítványt a másodfokú bíróság sem teljesítette.

Téves az az alperesi érvelés is, hogy a Ptk.100.§-a és a Ptk.339.§-ának (1) bekezdése alapján csak a létesítménnyel közvetlenül szomszédos ingatlanok tulajdonosai igényelhetnek kártérítést. Ezzel szemben követelést a jogi értelemben vett szomszéd érvényesíthet, tehát minden olyan tulajdonos, akinek az ingatlanának a forgalmi értéke a szükségtelen zavarás miatt csökkent.

Mindezekre tekintettel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp.253.§-ának (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta. A 000/2. helyrajzi számú ingatlanban 312.000 forint, a 000/7. helyrajzi számú ingatlanban 27.520.000 forint, ezzel együttesen a két ingatlanban 27.832.000 forint kár keletkezett, amiből az I. és II. rendű felperesekre személyenként 6.958.000 forint, a III. rendű felperesre pedig 13.916.000 forint esik, amelyre a másodfokú bíróság a marasztalást leszállította.

A pernyertesség és pervesztesség aránya közötti számottevő különbség hiányában a Pp.81.§-ának (1) bekezdése alapján a másodfokú bíróság a felperesek által előlegezett elsőfokú eljárási illeték és szakértői költség 50 %-ára szállította le az alperest terhelő elsőfokú perköltség összegét, ezt meghaladóan pedig a felek az elsőfokú eljárásban felmerült költségeiket maguk viselik. Ugyancsak ennek megfelelően rendelkezett a Pp.81.§-ának (1) bekezdése alapján a másodfokú eljárásban alperes által előlegezett illeték 50 %-a tekintetében, amikor annak viselésére a felpereseket kötelezte, ezt meghaladó a másodfokú eljárásban felmerült költségeiket a felek ugyancsak maguk viselik.

P é c s , 2009. június 11.

dr. Veszeley József s.k. a tanács elnöke, dr. Hrubai Adrienn s.k. előadó bíró, dr. Szentpéteriné dr. Bán Erzsébet s.k. bíró