

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a Ladányi és Schönek Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Shönek Béla ügyvéd) által képviselt I.rendű felperes neve (I.r. felperes címe) I.r. és II.rendű felperes neve (II.r. felperes címe) II.r. felpereseknek - a Dr. Mester Csaba ügyvéd által képviselt I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) I.r., II.rendű alperes neve (II.r. alperes címe) II.r., III.rendű alperes neve (III.r. alperes címe) III.r., IV.rendű alperes neve (IV.r. alperes címe) IV.r., V.rendű alperes neve (V.r. alperes címe) V.r., VI.rendű alperes neve (VI.r. alperes címe) VI.r., VII.rendű alperes neve (VII.r. alperes címe) VII.r., VIII.rendű alperes neve (VIII.r. alperes címe) VIII.r., IX.rendű alperes neve (IX.r. alperes címe) IX.r., X.rendű alperes neve (X.r. alperes címe) X.r., XI.rendű alperes neve (XI.r. alperes címe) XI.r., XII.rendű alperes neve (XII.r. alperes címe) XII.r., XIII.rendű alperes neve (XIII.r. alperes címe) XIII.r., XIV.rendű alperes neve (XIV.r. alperes címe) XIV.r. alperesek ellen kártérítés iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2008. október 14. napján kelt 4.P.23.211/2004/27. sorszámú ítélete ellen az alperesek által 28. sorszám alatt előterjesztett fellebbezése folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, megfellebbezett részét helybenhagyja.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában a II-XIV.r. alpereseket tulajdoni hányaduk arányában mindösszesen 1.670.000 Ft kártérítés megfizetésére kötelezte felperesek javára. Az elsőfokú bíróság ítéletének tényállásában megállapította, hogy I.r. alperes a felperesi ingatlan szomszédságában részben az engedélyezési tervtől eltérő módon egy teremgarázzsal rendelkező 7 lakást és 2 műtermet magába foglaló társasházat hozott létre. A társasház lakásai időközben értékesítésre kerültek és a jelen per megindításakor az I. és XIV.r. alperesek voltak különböző tulajdoni hányadban az ingatlan tulajdonosai. A per során az I.r. alperes tulajdonjoga megszűnt, mivel az albetétek értékesítésre kerültek, továbbá XII. és

XIII.r. alperesek is eladták tulajdoni hányadukat perben nem álló személyeknek. Az elsőfokú bíróság ítéletének meghozatalát megelőzően az elsőfokú bíróság által marasztalt alperesek voltak részben az ingatlan tulajdonosai.

Az elsőfokú bíróság a perben kirendelt szakértő szakértői véleménye alapján részben alaposnak találta a felperesek azon kereseti kérelmét, hogy az alperesi építkezéssel az ingatlanuk forgalmi értéke csökkent, mivel az alperesi felépítmény az utca többi épülete közül is kiemelkedik, a felperesek kertjéből szemlélve pedig egyenesen afőlé magasodik, a ház nagy, hosszabb tartózkodásra alkalmas erkélyei többsége pedig a felperesi ingatlan felé tájolt. Az alperesi ház ablakaiból be lehet látni a felperesek lakásába, a csukott ablakokon keresztül este villanygyújtást követően is, és az erkélyen zajló beszélgetések is áthallatszanak. Mindezek pedig a felperesi ingatlan oldalkertje és lakásai intimitásérzetét erősen csökkentik. A korábbi állapothoz képest a felperesek zavarása még inkább jelentős, mivel egykor az alperesi ingatlan jellemzően munkahelyként működött, hétköznapi használattal. Az eredeti építési tervtől való eltérés pedig, különösen az, hogy a kivitelező a tetőtéri szint használható méretét növelte és ezzel gyakorlatilag két újabb (műteremnek nevezett, de használhatóságában lakásnak minősülő) helyiségcsoportot alakított ki, ezek használata, kiugró ablakaik és az erkélyek mindenképpen növelik a zavaró hatást. A számbavett hatások és körülmények figyelembe vétele együttes értékelése után a szakértő a felperesi ingatlan intimitás-vesztéséből eredő forgalmi értékcsökkenést 3 %-ban határozta meg, amely 2008. évi árszinten 1.670.000 Ft-ot tesz ki.

A Ptk. 100. §-a alapján pedig az alperesi ingatlan tulajdonosai kötelesek a felpereseknek okozott kár megtérítésére. Erre tekintettel kötelezte az elsőfokú bíróság az alpereseket tulajdoni hányaduk arányában a szakértő által megjelölt kár megfizetésére azzal, hogy a felperesek házastársak és házassági vagyontársak figyelemmel a kár érvényesítésére egyetemlegesen kötelesek.

Mivel a felperesek keresete részben volt csupán alapos, ezért az elsőfokú bíróság peresztesség-pernyertesség arányában rendelkezett a perköltség megfizetéséről.

Az ítélet ellen az alperesek éltek fellebbezéssel. Fellebbezésükben az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a felperesi kereset teljes elutasítását kérték. Fellebbezésükben kifejtett álláspontjuk az volt, hogy az alperesi építkezés következtében a felperesi ingatlanban intimitásvesztés és ennek következtében értékcsökkenés nem következett be.

A szakértői véleményből megállapítható, hogy a felperesek ingatlana észrevétlen folyamat eredményeként vált értéktelenebbé és nem a szomszédos beépítés hatására. Egy ingatlan forgalmi értékét nagymértékben befolyásolja a szomszédos ingatlan állapota. A felperesek ingatlanának szomszédságában korábban egy lepusztult iparcsarnok volt, most pedig egy igényesen kialakított, esztétikailag szépen kivitelezett társasház áll. Az alperesi telken korábban álló üzemi létesítmény

sokkal inkább riasztólag hatott a potenciális vásárlókra, mint a jelenlegi igényesen kialakított társasház és annak rendezett környéke.

Vitatták az alperesi ingatlan részéről a zavarás tényét is figyelemmel arra, hogy a felperesi ingatlannak az alperesi ingatlan felőli oldalán lévő udvarrész kocsibeállóként funkcionál, a terasz és a felperes által valóban udvarként használt terület pedig a felperesi épület másik oldalán található. Ugyanakkor az alperesi építkezés hatására mind az oldal, mind pedig a hátsó kert, valamint az épületek közötti távolság nagyobb lett, ami a felperesi ingatlanra nézve kedvezőbb helyzetet jelent.

Hivatkoztak arra is, hogy az intimitás vesztese nem szakkérdés, annak meghatározása a bíróság mérlegelésén múlik. Hangsúlyozták, hogy a kirendelt szakértő szakértői véleményében 3 %-os értékcsökkenést állapított meg, amely az 5 %-os hibahatáron belül van, emiatt nem értékelhető és nem forintosítható.

Erre tekintettel álláspontjuk az, hogy az alperesi építkezés következtében a felperesi épület nem lett értékcsökkent állapotú, így a felpereseknek az építkezés következtében kára nem keletkezett. Erre tekintettel kérték az elsőfokú bíróság ítéletének a fentiek szerinti megváltoztatását.

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg a tényállást, jogi okfejtése és döntése is teljes egészében megalapozott volt.

A másodfokú bíróság mindenekelőtt kiemeli, hogy a felperesek keresetüket a Ptk. 100. §-ra alapították és ennek alapján a szomszédjog megsértése miatt terjesztettek elő kártérítési igényt. A Ptk. 100. §-a szerint a tulajdonos a dolog használata során köteles tartózkodni minden olyan magatartástól, amellyel másokat, különösen szomszédait szükségtelenül zavarná, vagy amellyel jogai gyakorlását veszélyeztetné.

E jogszabályi rendelkezésből megállapítható, hogy a Ptk. 100. §-ra alapított kártérítési igény miatti felelősség a szomszédos zavaró ingatlan mindenkor tulajdonosát terheli. A felperesek azonban keresetüket nem terjesztették ki valamennyi tulajdonosra, így az elsőfokú bíróság megalapozottan marasztalta csupán a felperesek által perbe vont tulajdonosokat tulajdoni hányaduk alapján.

Az elsőfokú bíróság mellőzte a kártérítési kötelezettség körében az alperesek egyetemleges marasztalását is. Ezzel összefüggésben az elsőfokú bíróság arra hivatkozott, hogy az osztható szolgáltatásnak minősülő kártérítés megfizetésére tulajdoni hányaduk arányában kötelesek az alperesek.

A Ptk. 344. § (1) bekezdése szerint, ha többen közösen okoznak kárt, felelősségük a károsulttal szemben egyetemleges, egymással szemben pedig magatartásuk

felróhatósága arányában oszlik meg. Ezen jogszabályhely rendelkezése szerint az alperesek kártérítési felelőssége a felperesekkel szemben egyetemleges, az elsőfokú bíróság azonban a fentebb írtak szerint mellőzte az egyetemlegesség megállapítását, a felperesek pedig az ítélet ellen nem fellebbeztek, ezért a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ezen rendelkezését nem érinthette.

Ugyanakkor az alperesek kellő alap nélkül sérelmezték a kártérítési felelősségük megállapítását. A fellebbezésükben hivatkozott körülményeket, azt, hogy az alperesi telken korábban elhanyagolt ipari csarnok állt, a szakértői vélemény kellőképpen értékelte. Értékelte azt is a szakértő, hogy a felperesi ingatlan forgalmi értéke az alperesi építkezéstől függetlenül is értéktelenebbé vált. Ugyanakkor a szakértő figyelembe vette az engedély nélküli építkezést és az alperesi ingatlan kialakítását és mindezek együtteseként állapította meg azt, hogy az alperesi építkezés a felperesi ingatlan forgalmi értékcsökkenését eredményezte az általa megállapított százalékos mértékben.

Kellő alap nélkül sérelmezték azt is az alperesek fellebbezésükben, hogy a perben kirendelt szakértő szakértői véleményében 3%-os értékcsökkenést állapított meg, amely az 5 %-os hibahatáron belül van, emiatt nem értékelhető és nem forintosítható. Kétségtelenül a szakértői véleményből megállapítható, hogy a szakértő álláspontja az volt, hogy egy ingatlan forgalmi értékének kialakítása, értékbecslése, mint megnevezése is mutatja, bizonyos mértékben nem csak egzakt számításokon alapul, hanem figyelembe veszi a piaci értékítéletet is, amelyben sok személyes tapasztalat is megjelenik. Emiatt óhatatlanul lehetnek eltérések, különböző értékbecslők által készített ingatlan értékbecslések között. A gyakorlatban ezért az érték kialakításakor 5 %-os eltérést a szakma megengedettnek tekint. Az általa meghatározott 3 %-os értékcsökkenés pedig ezen a hibahatáron belül van, emiatt - szintén a kialakult gyakorlatra hivatkozva - nem értékelhető. Ezen szakértői megállapításból az 5 %-os eltérésen belül megállapított 3 %-os értékcsökkenés csupán arra vonatkozott, hogy az egyes értékbecslők által készített ingatlan értékbecslése között ilyen mérvű eltérés lehet, ez azonban nem jelenti azt, hogy az alperesi építkezés miatt a felperesi ingatlanban értékcsökkenés nem következett be.

A szakértő szakértői véleményében ugyanis mindazon körülményeket figyelembe vette - a fentebb már hivatkoztak szerint - amelyre alperesek fellebbezésükben hivatkoztak. Így a felperesi ingatlan szomszédságában korábban volt rendezetlen, elhanyagolt állapotú épületet, azt, hogy a felperesek ingatlanának forgalmi értéke egyéb folyamatok eredményeként is értéktelenebbé válhatott, ugyanakkor értékelte a szakértő kellőképpen azt is, hogy az eredeti engedélyezési tervek szerinti kialakítás is hátrányos volt a felperesek számára, annak ellenére, hogy az eredeti terv nem használta ki a legnagyobb megengedett építménymagasság lehetőségét.

A tervtől eltérő azon építkezés pedig fölösleges zavarást okozott a felperesek részére, hogy az alperesi ingatlan tetőtéri térdfala jelentős mértékben megemelésre került és ezáltal az eredeti terv szerinti üres padlástér beépítése vált lehetővé. Ezzel

együtt járt, hogy az eredetileg tervezett tetősík-ablakok helyett megépült kiugró ablakokból, az erkélyekről már könnyen lehetséges a felperesi ingatlanra való belátás és ez a tény mindenképpen növeli a zavaró hatást.

Az eredeti terv szerinti üres padlástér beépítése két „műterem” kialakítását tette lehetővé, amely műterem kialakítása a szakértői véleményből megállapíthatóan a lakásszám burkolt emelését jelentette. Ez pedig nagyobb lakásszám, több lakót jelent, holott egy műteremben rendszerint egy ember dolgozik, egy lakást pedig egy egész család használ.

A szakértő tehát mind a szomszédos ingatlan rendezettségét, illetve korábbi rendezetlenségét, mind pedig magát az építkezést és az engedélyezettől nagyobb beépítést együttesen értékelve állapította meg, hogy a felperesi ingatlan értékcsökkenése mintegy 3%-os mértékű.

Abban pedig töretlen a bírói gyakorlat, hogy még szabályos, az építési engedélynek megfelelő építkezéssel is, amennyiben az építkezéssel a szomszédos ingatlan bármely zavarása, vagy használatának csökkenése bekövetkezik, az ingatlan mindenkor tulajdonosa a Ptk. 100. §-a alapján kártérítési felelősséggel tartozik. A szomszédos épület forgalmi értékének csökkenésében jelentkező - az elkerülhetetlenül szükséges mértéket meghaladó - kárt (kilátáselvonás, intimitásvesztés) a későbbi építető akkor is tartozik megtéríteni, ha építési engedéllyel és az építési szabályok betartásával építkezett (Ptk. 100. §, BH 1993. évi 161. jogeset, BH 1988. évi 32. jogeset, BH 1994. évi 245. jogeset).

Önmagában ugyanis sem az építési engedély, sem az annak megfelelő kivitelezés nem dönti el az építési munkával kapcsolatos polgári jogi igényt. A felek jogvitájában annak van jelentősége, hogy az alperesek építkezése zavarja-e a felpereseket az ingatlanuk birtoklásában (Ptk. 188. § (1) bekezdése, Ptk. 100. §-a).

Ennek alapján pedig az elsőfokú bíróság kellő alappal állapította meg, hogy az alperesek építkezése, az építési engedélytől részben eltérő kivitelezés a felperesek birtoklásának zavarását okozza azzal, hogy a felperesi ingatlan használatának intimitásvesztése bekövetkezett.

Mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság megalapozottan állapította meg az alperesek kártérítési felelősségét. Ezért a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján a fentebb írt kiegészítésekre is tekintettel helybenhagyta.

Mivel az alperesek fellebbezése alaptalan volt, felpereseknek pedig igazolt fellebbezési költsége nem volt, ezért a másodfokú bíróság az alpereseket perköltség viselésére a felperesek javára nem kötelezte.

Budapest, 2009. május 20.

. Kovács László s.k.
a tanács elnöke

Ráczné dr. Gohér Angyalka s.k.
előadó bíró

. Pestovics Ilona s.k.
bíró

A kiadmány hiteléül:
tisztviselő