

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Domina László Béla ügyvéd által képviselt I.rendű felperes neve (I.r. felperes címe) I.r., - I.rendű felperes nevené (II.r. felperes címe) II.r. felpereseknek - a Dr. Urbán András ügyvéd által képviselt I.rendű alperes neve (névváltozás folytán: ... I.r. alperes címe) I.r., II.rendű alperes neve (II. alperes címe) II.r. alperes ellen 15.273.738 Ft és járulékai iránt indított perében a Fejér Megyei Bíróság 14.P.21.460/2007/54. sorszám ítélete ellen a felperesek által 56. sorszám alatt előterjesztett fellebbezése folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, megfellebbezett részét részben megváltoztatja, és az alperesek marasztalásának összegét 2.807.460 (azaz kettőszázhétezer-négyszázhatvan) Ft-ra felemeli, az I. és a II. rendű felperesek terhére megállapított elsőfokú részperkötség összegét 500.000 (azaz ötszázezer) Ft plusz ÁFA ügyvédi munkadíjra leszállítja.

Az I. és a II. rendű alperesek által az államnak fizetendő kereseti illeték összegét 168.400 (azaz százhatvannyolcezer-négyszáz) Ft-ra felemeli.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a bíróság az I. és a II. rendű felperest, hogy egyetemlegesen fizessenek meg az I. és a II. rendű alperesnek egymás közt egyenlő arányban, összesen 200.000 (azaz kettőszázezer) Ft plusz ÁFA ügyvédi díjat, fellebbezési eljárási részkötségként.

Az I. és a II. rendű felperes költségmentessége folytán le nem rótt 487.600 (azaz négyszáznyolcvanhétezer-hatszáz) Ft fellebbezési illetékből 99.600 (azaz kilencvenkilencezer-hatszáz) Ft-ot az I. és a II. rendű alperes egyetemlegesen köteles az államnak külön felhívásra megfizetni, az ezt meghaladó fellebbezési illetéket a felperesek költségmentessége folytán az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság az I-II.r. alpereseket 1.147.460 Ft megfizetésére kötelezte az I-II.r. felperesek részére. Ezt meghaladóan a kereseti kérelmet elutasította. Kötelezte az I-II.r. felperest, hogy fizessenek meg az I-II.r. alpereseknek 15 napon belül - mint egyetemleges kötelezetteknek - 600.000 Ft + áfa összegű ügyvédi munkadíjat, perköltség címén. Az I., és II.r. alpereseket pedig kötelezte, hogy az állam külön felhívására 68.850 Ft eljárási illetéket fizessenek meg. Az ezt meghaladó eljárási illetéket és az eljárás során felmerült egyéb költségeket az állam viseli.

Az elsőfokú bíróság ítéletének tényállásában megállapította, hogy az I-II.r. felperesek tulajdonában álló szám alatti lakóházas ingatlan szomszédságában lévő, a ... szám alatti ingatlanra az I-II.r. alperesek a ...Polgármesteri Hivatala 60.154/7/2004. számú jogerős építési engedélye alapján hétlakásos lakóépületet építettek fel. Az építkezés során, 2005. január 31-én a ...Polgármesteri Hivatala a 60.208/3/2005. számú határozatával a felperesi házban lévő 1 darab gázüzemű kéményt lezáratta, használatát megtiltotta, egyben kötelezte a II.r. alperest, hogy a felperesi ingatlan hő- és melegvízellátását ezen kémény használata nélkül oldja meg. Ezt követően a felperesi ingatlan gázellátására a fűtési rendszer átalakítására a ... Bt. gáztervet készített, míg a II.r. alperes a fűtési rendszer átalakítására a felperesek részére 350.000 Ft-ot átadott. Ezt követően a ... szám alatti alperes tulajdonában álló ingatlanon lévő lakóház felépült.

Az I-II.r. felperesek az alperesi építkezéssel összefüggésben 15.273.738 Ft kártérítés megfizetésére kérték kötelezni az I-II.r. alpereseket egyetemlegesen.

Az I-II.r. alperesek vitatták a felperesi kereseti kérelem jogalapját, s annak összecszerűségét, arra hivatkozással, hogy az alperesek, mint építtetők a jogerős építési engedély birtokában, annak megfelelően, annak előírásait betartva végezzék a kivitelezési munkálatokat.

Az elsőfokú bíróság a felperesek kereseti kérelmét kisebb részben találta alaposnak, nagyobb részben, alaptalannak.

Az elsőfokú bíróság a per adatai alapján tényként állapította meg, hogy az I-II.r. alperesek a felperesi ingatlanon a hétlakásos lakóépület kivitelezési munkálatait jogerős építési engedély birtokában végezték. A csatolt iratok alapján azt is megállapította, hogy az építkezési munka elvégzésére az építési engedély előírásait betartva került sor. Ugyanakkor megállapította azt is, hogy az alperesek által végzett építkezés miatt a felperesi ingatlanon található kéményt le kellett zárni, s ez indokolta a felperesi ingatlan fűtésrendszerének gázellátásának az átalakítását. A beszerzett szakértői vélemény alapján megállapította, hogy a ...Bt. által elkészített gázterv alkalmas volt a felperesi ingatlan melegvíz és hőellátásának biztosítására, ugyanakkor a szakértői vélemény alapján megállapítható volt az is, hogy a felperesek a kivitelezési munka során nem a gázterv szerint végezték az átalakítást, hanem attól eltértek. Az alperesek által végzett építkezés okozta problémák a ... Bt.

által készített gázterv megvalósításával elháríthatók lettek volna, ennek költségét a szakértő 357.460 Ft-ban jelölte meg. Az ezt meghaladóan elvégzett felperesi munkák azonban, már nem sorolhatók abba a körbe, amelyek az építkezés miatt felmerült szükségszerű átalakítások körébe tartoztak volna.

Ugyanakkor az sem volt vitatott a per során, hogy a II.r. alperes az önkormányzat határozata alapján a fűtési munkálatok elvégzésére, 350.000 Ft-ot a felpereseknek átadott. Erre tekintettel az elsőfokú bíróság az ezt meghaladó, 7.460 Ft megfizetésére kötelezte az I-II.r. alpereseket.

Részben megalapozottnak találta az elsőfokú bíróság a felpereseknek az ingatlanukban bekövetkezett értékcsökkenéssel bekövetkezett igényét is. Ezzel összefüggésben nem fogadta el az alperesek azon hivatkozását, hogy a jogerős építési engedély alapján annak előírásait betartva végezték a kivitelezési munkálatokat, ezért felelősségük nem áll fenn. Az elsőfokú bíróság álláspontja az volt, hogy a Ptk.100.§ alapján az alperesek kötelesek megtéríteni azt a kárt, amely abból eredt, hogy az I-II.r. alperesek ingatlanának szomszédságában lakóépületet építettek, amelynek során az alperesek, mint tulajdonosok a dolog használata során kötelesek tartózkodni minden olyan magatartástól, amellyel másokat, különösen szomszédait szükségtelenül zavarná, vagy amellyel jogaik gyakorlását veszélyeztetné.

A perben beszerzett szakértői vélemény megállapította, hogy bár az építkezés a jogszabályi előírások betartásával történt, a lakóépület felépítése, a felperesi ingatlanban értékcsökkenést okozott. Az értékcsökkenés mértékét a szakértői vélemény 5%-osra tette, ezért a felperesi ingatlan forgalmi értékét figyelembe véve a felpereseket ért kár összege e jogcímen 1.140.000 Ft, s ennek megfizetésére kötelezte az alpereseket.

A fentieket meghaladóan azonban a felperesi keresetet nem látta megalapozottnak, ezért azt elutasította.

A felperesek által állított beázás tényét, a kémény hibáját, a szakértői vélemény nem állapította meg, a cserepek kicserélésével kapcsolatos felperesi igénnyel összefüggésében pedig az elsőfokú bíróság megállapította, hogy az I.r. felperes a cserepek kicserélését a 2005. február 14-i bejegyzésével az építési naplóban elismerte, és kijelentette, hogy ezzel kapcsolatban további követelése az építetőkkel szemben nincs. Erre tekintettel pedig, ezen kereseti kérelem nem volt megalapozott.

Ugyancsak nem találta megállapíthatónak az elsőfokú bíróság a felpereseknek a nem vagyoni kártérítés megfizetésére irányuló kereseti kérelmüket.

Az alperesek által felépített lakóépületnek a felperesi ingatlanra gyakorolt hatását a szakértői vélemények ugyanis értékelték, az értékcsökkenés körében, és erre tekintettel határozták meg a felperesi ingatlan értékcsökkenését 5%-ban. Ezt

meghaladóan a felperesek a Pp.164.§ (1) bekezdése alapján nem bizonyították, hogy az építkezés megalapozná a nem vagyoni kártérítés iránti igényüket. Ezért az elsőfokú bíróság az alpereseket mindösszesen 1.147.460 Ft megfizetésére kötelezte. Ezt meghaladóan a felperesi kárigényt elutasította.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperesek éltek fellebbezéssel.

Fellebbezésükben mindenekelőtt továbbra is állították, hogy az alperesek az építési szabályok megszegésével építették a perbeli ingatlant, függetlenül attól, hogy eredetileg jogerős építési engedély birtokában kezdték meg az építkezést.

Az I.r. alperesnek, mint építőipari kivitelező cégnek ezzel teljes egészében tisztában kellett lennie. Ezen túlmenően hivatkoztak arra is, hogy az a körülmény, hogy az építésügyi hatóság építési engedélyt adott, önmagában az építőnek a szomszédjogok sérelme alóli mentesítését nem biztosítja. Az építőt ezen felül terheli az a kötelezettség is, hogy mások zavarásától, jogai gyakorlásának veszélyeztetésétől tartózkodik.

Továbbra is vitatták fellebbezésükben a perben beszerezett és az ítélet alapját képező, a Budapesti Műszaki, Könyv- és Adószakértői Intézet (továbbiakban: BIMKÁI) által adott szakértői véleményt e körben az általuk beszerezett B. I. igazságügyi szakértő szakértői véleményét látták elfogadhatónak, mert a szakértő részletesen, mérésekkel támasztotta alá szakértői véleményét. Ezért a perbeli és a felperesek tulajdonát képező ingatlan forgalmi értékét is e szakértői vélemény alapján, és az értékcsökkenés összegét is e forgalmi érték alapul vételével fogadták el. A perbeli szakértői véleményt erre tekintettel továbbra is vitatták, s sérelmezték, hogy az elsőfokú bíróság a szakértői vélemények közötti ellentmondást nem oldotta fel. Az e körben tett bizonyítási indítványukat álláspontjuk szerint kellő indok nélkül utasította el. Vitatták a perbeli szakértői véleményt abban a körben is, hogy a lakóépületek melegvíz és hőellátásával kapcsolatban az elsőfokú bíróság a szakértői véleményre tekintettel a kereseti kérelmük szerinti kárigényüket nem fogadta el. Ezzel összefüggésben az elsőfokú eljárás során tett előadásukat ismételték meg.

Ugyanígy nem fogadták el a szakértői véleménynek a szellőzéssel kapcsolatos megállapításait, s a cserepek sérülésével, valamint a tűzfal beázásával kapcsolatban a szakértői vizsgálat módszerét és annak megállapításait. Fenntartották továbbra is a nem vagyoni kártérítési iránti igényüket is.

A nem vagyoni kár vonatkozásában azonban kereseti kérelmüket a fellebbezésükben leszállították, s összesen 4.000.000 Ft összegben jelölték meg. Erre tekintettel elsődlegesen az elsőfokú bíróság ítéletének a hatályon kívül helyezését kérték, s a jogalap körében közbenső ítélet hozatalával az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalásra történő utasítását.

A fellebbezés kisebb részben, csupán az alábbiak szerint alapos.

Az elsőfokú bíróság a perben beszerzett szakértői vélemény alapján helytállóan állapította meg, hogy a felperesi ingatlan gázüzemű kéményének a lezárására az alperesi ingatlan felépítése miatt került sor, mivel az alperesi ingatlanon folyó építkezés miatt a felperesi lakóépület kéményei használhatatlanná váltak, a két építmény közötti nagy szintkülönbség miatt a melegvíz termelő készülék és a fűtés rendszertelenül működött, életveszélyessé vált (...Jegyzője által hozott 60.208/3/2005. számú határozat). Erre tekintettel kötelezte e határozatában az építési hatóság a II.r. alperest a felperesi ingatlan hő- és melegvíz ellátásának a megoldására.

A perben beszerzett szakértői vélemény azt állapította meg, hogy a ...Bt. által készített terv szerint az utcai nagyszobában és a mellett lévő kishozobában megmarad a meglévő *parapet* gázkonvektor, és a ...vízmelegítő helyére egy gyártmányú ... kazán kerül.

A kivitelezés során azonban a tervtől eltértek, és csak a fürdőszobai radiátort szerelték fel, így azonban a kombi készülék fűtési funkcióját ellátni nem tudta, ezért a felperesek a megmaradónak tervezett *parapet* gázkonvektorokat is elbontották, és az egész lakásba radiátoros fűtést építettek ki. Az átgondolt, kiszámolt és megalapozott tervdokumentációkban foglalt megoldástól eltértek, ennek oka azonban nem volt megállapítható. Szakszerűtlenségre vall az körülmény, hogy egy ideig csupán egy radiátort akartak a fűtőkészülékről működtetni, és az is a lakásban lévő legkisebb teljesítményű volt (25. sorszámú szakértői vélemény).

A perben beszerzett, s R. T. által készített szakértői vélemény kiegészítéséből pedig egyértelműen megállapítható, hogy a gázterv szerinti kivitelezés költsége mindösszesen 357.460 Ft lett volna.

Erre tekintettel az elsőfokú bíróság helytállóan állapította azt meg, hogy az alperesek csupán további 7.460 Ft kártérítésre kötelesek, figyelemmel arra, hogy a II.r. alperes a fűtés átalakításra a felpereseknek az építkezés során már 350.000 Ft-ot átadott.

A beszerzett szakértői vélemények ugyanis nem támasztották alá a felpereseknek azon hivatkozását, hogy a lakásban valamennyi fűtőkészülék, radiátorral történő lecserélése indokolt volt, ezért az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg a fűtés-átalakítással kapcsolatban felmerült szükségszerű költség összegét.

Az alperesi építkezéssel kapcsolatban a felperesi ingatlanban bekövetkezett értékcsökkenésért I-II.r. alperesek felelősségét megalapozottan állapította meg az elsőfokú bíróság.

Helytállóan hivatkozott az elsőfokú bíróság arra, hogy az alperesek kártérítési felelőssége ezzel összefüggésben a Ptk.100.§ alapján megállapítható.

Töretlen és következetes ugyanis az a bírói gyakorlat, hogy a szomszédos épület forgalmi értékének csökkenésében jelentkező, az elkerülhetetlenül szükséges mértéket meghaladó kárt a később építtető akkor is tartozik megtéríteni, ha építési engedéllyel és az építési szabályok betartásával építkezett (BH 1976.103; BH 1993.161; BH 1996.196).

Márpedig a szakértői vélemények kétséget kizáróan alátámasztották, hogy az alperesi építkezés következtében a felperesi ingatlan telkének benapozása csökkent, a felperesek családi háza mellé épített 12 méter magas épület, illetve tűzfal kivitelezése következtében. A kertet a keleti-délkeleti napsütésben árnyékolja jelentős mértékben a szomszédos épület.

Ugyancsak a szakértői vélemény alapján megállapítható volt az is, hogy a felperesi ingatlan intimitása is csökkent, figyelemmel arra, hogy az alperesi ingatlan lakói a közeli ablakokból belátnak felperes kertjébe.

Ezen körülmények pedig az alpereseknek a Ptk.100.§-án alapuló, s a Ptk.339.§ alapján fennálló, kártérítési felelősségét megalapozza.

Az értékcsökkenés mértékét azonban az elsőfokú bíróság tévesen fogadta el a perben kirendelt BIMKÁI szakértői véleménye alapján.

G. I.né szakértő ugyanis a felperesi ingatlan forgalmi értékét a felperesek által beszerzett, s B. I. szakértő által adott szakértői véleménytől eltérően, mindösszesen 22,8 millió Ft-ban határozta meg. Szakvéleménye azonban semmilyen összehasonlító adatokat nem tartalmaz, kiegészítő szakértői véleményéből (48. ssz.) csak az állapítható meg, hogy e szakértő az érdi ingatlanforgalmazó cégtől szerezte be azokat az adatokat, amelyre alapozva a perbeli ingatlan forgalmi értékét alapította, azonban ezen adatokat sem tartalmazza sem az alap- sem pedig a kiegészítő szakértői véleménye. Az értékcsökkenés mértékével kapcsolatban a szakértő, csupán akként nyilatkozott, hogy az általa megállapított értékcsökkenés mértéke, becsült érték.

A felperesek által beszerzett B. I. igazságügyi szakértő véleménye kétséget kizáróan a perben beszerzett igazságügyi szakértő szakértői véleményével szemben a felperesek szakmai előadásaként értékelendő. A bíróság azonban a bizonyítékokat a maguk összességében értékeli, és meggyőződése szerint bírálja el [Pp.206.§ (1) bekezdés].

Ezen magánszakértői vélemény az ingatlan forgalmi értékének meghatározására összehasonlító adatokat az értékcsökkenés mértékének megállapításával részletes, méréseken alapuló számításokat tartalmaz. Az összehasonlító adatok alapján e szakértői vélemény a felperesi ingatlan forgalmi értékét 28.800.000 Ft-ban határozta meg.

Mivel e szakértői véleményt az általa beszerzett összehasonlító adatok alátámasztják, ezért a másodfokú bíróság a felperesi ingatlan forgalmi értékének meghatározásakor ezen összeget fogadta el.

Az értékcsökkenés mértéke megállapításánál, figyelembe véve B. I. szakértő által megállapított 15%-os, és a BIMKÁI által megállapított 5%-os értékcsökkenés mértékét a másodfokú bíróság mérlegeléssel azt 10%-ban határozta meg. A 28.000.000 Ft-os forgalmi érték alapulvételével tehát az értékcsökkenés összege 2.800.000 Ft. Ehhez hozzászámítva a fűtés átalakítással kapcsolatban az alpereseket terhelő további 7.460 Ft költséget, a másodfokú bíróság az I-II.r. alperes kártérítési kötelezettségét 2.807.460 Ft-ban állapította meg.

Ezt meghaladóan a másodfokú bíróság sem találta a felperesek további kártérítési igényét megalapozottnak. Ezzel összefüggésben azonban a perben beszerzett szakértői véleményeket elfogadhatónak találta.

R. T. okleveles épületgépész-mérnök szakértői véleménye alapján ugyanis megállapítható volt, hogy a perbeli felperesi ingatlan szellőzése az eredeti állapotban van, azon változtatás nem történt. Ugyanakkor megállapítható volt az is, hogy a felperesek a ház felújítása során a nyílászárókat kicserélték, jól szigetelő ablakokra. A nyílászárók kicserélését követően azonban a szükséges levegő bevezetéséről nem gondoskodtak. A lakóépület szellőzésének leromlása kizárólag a levegő bevezetés megszüntetésének a következménye.

E szakértő szakértői véleménye lerontására Z. L.szakértő véleménye nem volt alkalmas.

Részben azért, mert nevezett nem igazságügyi szakértőként adott szakértői véleményt, ugyanakkor e szakértő is egyetértett a perben kirendelt Remete Tibor szakértő szakértői véleményének azon részével, hogy a műanyag ablakok beépítése a meglévő szellőző hatékonyságát rontotta, s egyet értett azzal, hogy azon helyiségekben, ahol a gázkészülék üzemel, kötelező lett volna rész-szellőző beépítése a többi helyiségben pedig a levegőztetés fokozása (41. sorszámú tárgyalási jegyzőkönyv) 5., 6. oldal. E szakértő által vélelmezett turbulencia hatás pedig a perben nem nyert bizonyítást.

Erre tekintettel a másodfokú bíróság sem látta megalapozottnak a felpereseknek a szellőztetéssel és a kémény hibájával kapcsolatos kártérítési igényt.

Ugyancsak nem volt megalapozott a beázással, valamint a cserepek kicserélésével kapcsolatos igényük sem, és e körben a másodfokú bíróság teljes egészében osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját, azt kiegészíteni nem kívánja.

Ugyancsak helytálló és megalapozott volt az elsőfokú bíróságnak a felperesek nem vagyoni kártérítéssel kapcsolatos igényével összefüggésben kifejtett álláspontja is.

Ezen kereseti kérelmük alapjául a felperesek az életminőségük megromlását jelölték meg, amelyet részben a kert intimitásának megszüntetésével, az udvar benapozottságának csökkenésével, valamint az udvarban keletkezett állandó légörvénnyel indokoltak.

Mindezen körülményeket azonban a perben eljáró szakértők az értékcsökkenés mértékének megállapítása körében már értékelték, ezért ugyanezen körülmény nem vagyoni kártérítésként történő érvényesítése a felperesek részéről kétszeres igényérvényesítést jelent. Erre tekintettel a másodfokú bíróság sem fogadta el ezen felperesi igényt.

Mindezen indokbeli kiegészítésekre is tekintettel a másodfokú bíróság az alperesek marasztalását a rendelkező rész szerint felemelte, illetőleg ezzel összefüggésben a felperesek terhére megállapított elsőfokú részperkötség összegét csökkentette, illetőleg az I., II.r. alperesek által fizetendő kereseti illeték összegét felemelte.

Mivel a felperesek keresete csak kisebb részben volt megalapozott, ezért a másodfokú bíróság a Pp. 81.§ (1) bekezdése alapján a felpereseket kötelezte az alperesek javára fellebbezési eljárási részkötség megfizetésére és a pernyertesség-pervesztesség arányában kötelezte az I-II.r. alperest a felperesek költségmentessége folytán le nem rótt fellebbezési illetékből a rendelkező rész szerinti 99.600 Ft illetéknek az állam külön felhívására történő megfizetésére.

, 2009. szeptember 30.

. Kovács László s.k.
a tanács elnöke

Ráczné dr. Gohér Angyalka s.k.
előadó bíró

. Pestovics Ilona s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő