

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a Zafir & Kristóf & Partners Ügyvédi Iroda tagjaként (1139 Budapest, Váci út 85., ügyintéző: dr. Kristóf Tibor ügyvéd) által képviselt I.rendű felperes neve (I.rendű felperes címe) I. rendű, II.rendű felperes neve (u.o.) II. rendű és III.rendű felperes neve (III.rendű felperes címe) III. rendű felpereseknek - a dr. Nagy Mónika jogtanácsos által képviselt alperes neve (alperes címe) alperes ellen kártérítés iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2009. január 26. napján kelt 4.P.633.834/2004/26. számú ítélete ellen az I-III. rendű felperesek részéről 27. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

részítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, az alperes kamatfizetési kötelezettségét megállapító rendelkezését helybenhagyja, egyebekben - a perköltségre is kiterjedően - az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezi, és ebben a keretben az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítja.

Együttesen az I-III. rendű felperesek fellebbezési eljárási költségét 100.000 (Egyszázezer) forint plusz áfa összegben, míg az alperes fellebbezési eljárási költségét 100.000 (Egyszázezer) forintban állapítja meg azzal, hogy annak viseléséről az elsőfokú bíróság határoz.

Ez ellen a részítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A ... hrsz. alatti, természetben a ... szám alatt található ingatlan 12/48 részben az I. rendű, 6/48 részben a II. rendű, 6/48 részben a III. rendű felperesek, míg további 24/48 részben a perben nem álló ... tulajdonában áll. Az ingatlannal szomszédos ... hrsz. alatti ingatlan az alperes tulajdona. Az alperes az ingatlanán meglévő épületet - amely L alakban öleli körül a felperesi ingatlant - egy emelet és nyeregtető ráépítésével bővítette és felújította; a bővítményre 2006. február 20-án adták ki a használatbavételi engedélyt.

Az I-III. rendű felperesek pontosított keresetükben 6.768.517 forint és ennek 2004. február 3-ától járó 10,5%-os kamata és a perköltségek megfizetésére kérték kötelezni az alperest, azzal, hogy ennek fele része az I. rendű, 1/4-1/4 része a II-III. rendű felpereseket illeti meg. Ebből az összegből 2.748.517 forint a tulajdonukban lévő épületben az alperesi építkezés során bekövetkezett épületkár, a fennmaradó 4.020.000 forint az ingatlanukban az alperesi építkezés miatt az elvárható mértéket meghaladó intimitásvesztés, zaj, árnyékolás, a zöldsövezeti jelleg részleges elvesztése, és a nyugalom zavarása folytán értékcsökkenéssel keletkezett kár mértéke. Keresetük alátámasztására csatolták ... igazságügyi szakértő véleményét, amely szerint az ingatlanukban bekövetkezett értékcsökkenés 15%, amely 6.000.000 forintot tesz ki.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Álláspontja szerint az I-III. rendű felperesek nem bizonyították az ingatlanuk értékének szükségtelen csökkenését, illetve a jogellenes alperesi magatartást. A kivitelező állapotfelmérése szerint a felperesi épületben keletkezett hibák javítási költségét elismerte, de az egyéb - I-III. rendű felperesek által hivatkozott - károsodások nem hozhatóak összefüggésbe az építkezéssel, azok a felperesi épület nem szakszerű kivitelezéséből erednek. A közlekedéssel keletkező rezgések nem okozhatnak károsodást, mert az alperes ... utcai kapuján keresztül gépjárműforgalom lényegében nem zajlik, az ügyfelek és a dolgozók is a ... út felől járnak be. Az elkerülhetetlen mértéket, illetve a feltétlenül szükséges károsodást meghaladó kár nem keletkezett, az értékcsökkenés ezt a mértéket nem haladja meg. A felperesi ingatlan forgalmi érték csökkenése a Növényvédelmi Központ 1973-as létesítése óta fennállt, a nyomda 1987 óta működik, míg a laboratórium működése nem jelent környezetvédelmi terhelést, az építkezés pedig a hatályos építési előírásoknak mindenben megfelelt.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest, hogy fizessen meg az I. rendű felperesnek 1.374.259, a II-III. rendű felpereseknek személyenként 687.129 forintot, és ezek 2008. június 1. napjától járó késedelmi kamatát, valamint az I-III. rendű felpereseknek együttesen járó 250.000 forint perköltséget. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Az I-III. rendű felpereseket egyetemlegesen 195.100 forint, az alperest pedig 164.900 forint le nem rótt kereseti illeték megfizetésére kötelezte az állam részére.

Az ítélet indokolása szerint a beszerzett szakértői véleményből megállapíthatóan az I-III. rendű felperesek által használt ingatlan az építkezés idején megnőtt teherforgalom és rezgéshatások miatt, azzal összefüggésben károsodott. A szakvélemény rögzítette a keletkezett károkat, és a kijavítás költségeit, melyet a bíróság ennek megfelelően 2.748.517 forintban fogadott el, és kötelezte az alperest, ennek az összegnek a felperesek részére - tulajdoni hányadaik arányában - történő megfizetésére. A 2008. májusi ármegállapítás miatt a kamatfizetési kötelezettség ettől a naptól kezdődően áll fenn. A felperesi ingatlan szokatlan helyzetű, mert a ... utcai lakóövezetbe beékelődik az egyetlen intézményi besorolású alperesi terület, amelyen az elérhető beépítettség mértéke nagyobb a környezeténél. A szakértő a nagyobb beépítettség, nagyobb homlokzatmagasság okozta intimitásvesztést 5%-

ban, az intézményterületek miatti forgalomterhelésből eredő értékcsökkenést 10%-ban állapította meg, de mivel a besorolás már 1995-től érvényes, ez utóbbit a perbeli esetben 5%-ban határozta meg. A helyszíni szemlén az elsőfokú bíróság azonban meggyőződött arról, hogy az alperesi ingatlanbővítéssel jelentős - a felperesi ingatlan használhatóságára is kiható - funkcióváltás nem történt. Az új rész is laboratórium, ott csupán néhány ember dolgozik, a felperesi ingatlanra a rálátás nem kizárt ugyan, de minimális, így az ingatlan értékét a szükséges mértéknél jobban nem csökkentte. Nem került bizonyításra a megnövekedett teherforgalom sem, az a tény pedig önmagában, hogy az alperes a vonatkozó övezeti előírások lehetőségeit kihasználva növelte felépítménye méreteit, nem szolgálhat a Ptk. 100. §-án alapuló kártérítés alapjául, míg alperesi jogellenesség hiányában a Ptk. 339. § (1) bekezdése szerinti kárigény nem lehet megalapozott. A perköltség fizetési kötelezettségről a pernyertesség-pervesztesség arányában - a Pp. 81. §-a szerint - döntött, és ennek megfelelően kötelezte a feleket az I-III. rendű felperesek illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt eljárási illeték viselésére is.

Az ítélet ellen az I-III. rendű felperesek fellebbeztek, kérték, hogy a Fővárosi Ítéltábla annak részbeni megváltoztatásával kötelezze az alperest további 4.020.000 forint értékcsökkenésből eredő kár megfizetésére, továbbá a kamatfizetési kötelezettséget a teljes összeg tekintetében a keresetüknek megfelelően határozza meg, figyelemmel arra, hogy a per elhúzódása, a szakvélemény késedelmes elkészítése miatt a felpereseket hátrány nem érheti. Fellebbezésük indokolása szerint az ítéletnek a szomszédjogokra vonatkozó Ptk. 100. §-ával kapcsolatos álláspontja megalapozatlan és jogszabálysértő. A jogszabály szerint az alperes tulajdonos az ingatlan használata során köteles tartózkodni minden olyan magatartástól, amellyel másokat különösen szomszédait szükségtelenül zavarná, vagy jogaik gyakorlását veszélyeztetné. Ebben a körben az elsőfokú bíróság által beszerzett szakértői vélemény az I-III. rendű felperesek által felkért szakértő véleményével egybehangzóan állapította meg, hogy az alperesi építkezés és a funkcionális tevékenység kiterjesztése az I-III. rendű felperesek ingatlanának értékcsökkenését vonta maga után. Az elsőfokú bíróság azonban mindkét szakértő véleményét teljes egészében mellőzve, azok megállapításait, érveit, következtetéseit elutasítva az I-III. rendű felperesek értékcsökkenés iránti igényét egészében elutasította, holott - kellő szakmai ismeret hiányában - a rendelkezésre álló szakértői véleményeknek kell az irányadónak lenniük.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helyes indokai alapján történő helybenhagyását, és az I-III. rendű felperesek perköltségeiben való marasztalását kérte. Álláspontja szerint nem áll fenn iratellenesség, csak az elsőfokú bíróság döntése meghozatala során a helyszíni szemlének tulajdonított nagyobb jelentőséget. A kár összege 2008. évi árszinten került megállapításra, ezért a kamatfizetés kezdő időpontja helyesen került megállapításra.

A fellebbezés részben alapos.

A perben kirendelt igazságügyi szakértő az I-III. rendű felperesek épületében bekövetkezett károk kijavításának költségét 2008. év májusi árszinten határozta meg. Az elsőfokú bíróság ezt a megállapítást elfogadva, ennek az összegnek a megfizetésére kötelezte az alperest, ezért helyesen határozta meg 2008. június 1. napjában a kamatfizetés kezdő időpontját. A fellebbezés e vonatkozásban akkor lehetett volna alapos, ha a javítási költség a kár bekövetkeztekori, azaz 2004. évi árszinten kerül megállapításra.

Az I-III. rendű felperesek ingatlanán az alperesi építkezéssel bekövetkezett értékcsökkenés tárgyában azonban az elsőfokú bíróság a tényállást nem derítette fel az ügy eldöntéséhez szükséges mértékben, ítélete ezért e vonatkozásban nem megalapozott.

A Ptk. 100. §-a szerint a tulajdonos a dolog használata során köteles tartózkodni minden olyan magatartástól, amellyel másokat, különösen szomszédait szükségtelenül zavarná, vagy amellyel jogaik gyakorlását veszélyeztetné.

Az I-III. rendű felperesek - Ptk. 100. §-ára alapított - kárigénye körében az elsőfokú bíróság szakértői bizonyítást kizárólag arra vonatkozóan folytatott le, hogy az alperesi építkezéssel összefüggésben megállapítható-e a felperesi ingatlan értékcsökkenése, és ha igen mekkora annak mértéke. Elmulasztotta annak szakértői vizsgálatát, hogy az alperes által végzett építkezés mennyiben volt szükségszerű, azaz figyelembe véve az övezet jellegét, az ingatlanok adottságait, az épület bővítésének lehetőségeit, és az általa elérni kívánt célt, megvalósított-e szükségtelen zavarást az I-III. rendű felperesek terhére. Nem vizsgálta, hogy megvalósítható lett volna-e az épület bővítése más olyan módon, amely I-III. rendű felperesek érdekeit nem, vagy kevésbé csorbítja.

Részben ebből a hiányosságból is adódóan ellentmondás keletkezett a szakértők és az elsőfokú bíróság megállapításai között, miután az elsőfokú bíróság a helyszíni szemlén - bizonyos mértékben - már arra is tekintettel volt, hogy az alperes által megvalósított zavarás túllépi-e az elengedhetetlenül szükséges mértéket, míg a szakértők ennek kifejezett vizsgálata nélkül jelentős értékcsökkenést állapítottak meg. A beszerzett szakértői vélemény azonban így ellentétben áll az elsőfokú bíróság által megállapított tényekkel, ezért a Pp. 182. § (3) bekezdésében foglalt rendelkezés szerint eljárva elengedhetetlen lett volna a szakértő erre vonatkozó meghallgatása. Nem mellőzhető azonban a szakértői vélemény kiegészítése azért sem, mert a kifejtett körülmények teljes körű vizsgálata, feltárása olyan szakmai ismereteket igényel, amellyel a bíróság nem rendelkezik.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének az alperest az I-III. rendű felperesek épületében bekövetkezett károsodás megtérítésére kötelező - nem fellebbezett - részében nem érintette, az ezen összeg utáni kamatfizetési kötelezettség tekintetében pedig a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta. Ezt meghaladóan, tekintettel arra, hogy a kifejtett körülmények tisztázásához szükséges további bizonyítási eljárás meghaladja a másodfokú bírósági eljárás

kereteit, az elsőfokú bíróság ítéletét - a perköltségekre is kiterjedően - a Pp. 252. § (3) bekezdése szerint hatályon kívül helyezte, és ebben a keretben az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására, és újabb határozat hozatalára utasította.

A megismételt eljárás során fel kell hívni az I-III. rendű felpereseket arra, hogy álláspontjuk szerint az alperes - építkezése során - mennyivel, és milyen módon lépte túl az elengedhetetlenül szükséges zavarás mértékét, hogyan tudta volna megvalósítani az épület bővítését rájuk nézve kedvezőbb módon, vagy érdekeik sérelme nélkül. Az alperes e körben tett nyilatkozatának, álláspontjának, érdekeinek kifejtését követően szükséges a szakértői vélemény ebben a körben történő kiegészítése. Figyelemmel kell lenni arra, hogy az alperes a forgalmi értékcsökkenéssel okozott kár azon részének a megtérítésére köteles - függetlenül attól, hogy az épületbővítést az övezeti besorolás lehetővé tette, illetve arra a jogerős hatósági engedéllyel rendelkezett - amely az elkerülhetetlenül szükséges mértéket a felek ezzel kapcsolatos méltányolható érdekeinek a figyelembevételével meghaladja. A megjelölt körülmények tisztázásához szükséges szakértői bizonyítás lefolytatását követően lehetséges megalapozottan állást foglalni az I-III. rendű felperesek erre alapított kárigénye vonatkozásában.

A Fővárosi Ítéltábla tekintettel arra, hogy a pernyertesség-pervesztesség aránya a hatályon kívül helyezés folytán nem állapítható meg, az elsőfokú bíróság ítéletének a perköltségekre is kiterjedő hatályon kívül helyezéséről döntött.

A hatályon kívül helyezés folytán a Pp. 252. § (4) bekezdése alapján a felek fellebbezési eljárási költségét csak megállapította azzal, hogy annak viseléséről az elsőfokú bíróság határoz. A jogi képviselők munkadíját a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) és (6) bekezdése alapján mérlegeléssel, a végzett munka arányában - az I-III. rendű felpereseket képviselő ügyvéd esetében a 4/A. § értelmében áfa-val növelt összegben - állapította meg.

Budapest, 2009. október 16.

Dr. Sághy Mária s.k.
a tanács elnöke

Dr. Puskás Péter s.k.
előadó bíró

Dr. Varga Edit s.k.
bíró