

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Jávör Béla ügyvéd (jogi képviselő címe) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek, a dr. Hidasí Gábor ügyvéd (jogi képviselő címe) által képviselt I.rendű alperes neve (címe) I. rendű, II.rendű alperes neve (címe) II. rendű, a dr. Kocsis A. László ügyvéd (jogi képviselő) által képviselt III.rendű alperes neve (címe) III. rendű, valamint a dr. Lékó László ügyvéd (jogi képviselő címe) által képviselt IV.rendű alperes neve (címe) IV. rendű alperesek ellen, kártérítés megfizetése iránt indított perében, a Fővárosi Bíróság 2006. július 10-én meghozott 21.P.632.283/2003/30. számú ítélete ellen a felperes részéről 31. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. és II. rendű alpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 60.000 (hatvanezer) forint, a III. rendű alperesnek 240.000 (kétszáznegyvenezer) forint másodfokú perköltséget.

A felperes köteles továbbá megfizetni az államnak külön felhívásra 2.087.700 (kétfmllió nyolcvanhétezer-hétszáz) forint fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A (hrsz.1.) és (hrsz.2.), természetben a (cím 1 és cím 2) szám alatti szomszédos ingatlanok tulajdonosa a felperes volt. Az (hrsz.1.) ingatlannal szomszédos (hrsz.3.) (cím 3) szám alatti ingatlan tulajdonosai az I. rendű és II. rendű alperesek. A felperesi ingatlannal átellenben elhelyezkedő (hrsz.4.), természetben a (cím 4) szám alatti ingatlan a III. rendű alperes tulajdonában áll.

Az I. rendű és II. rendű. alperesek továbbá a III. rendű alperes ingatlanaikon építési engedély alapján építkeztek, melynek során eltértek az engedélyezett tervektől.

Az I. rendű és II. rendű alperesek fennmaradási engedély megadása iránti kérelmet nyújtottak be IV. rendű alpereshez, az ügyben a felperes elfogultsági kifogása folytán (...) Város Önkormányzat Polgármesteri Hivatala Építési Osztálya járt el, aki 2001. szeptember 11-én kelt határozatával az I. rendű és II. rendű alperesek kérelmére az építési engedélytől eltérően épített felépítményre a fennmaradási engedélyt véglegesen megadta. A Pest Megyei Bíróság a 8.K.26.040/2002/17. számú ítéletével az ügyben hozott első- és másodfokú határozatokat hatályon kívül helyezte és az elsőfokú hatóságot új eljárásra kötelezte. Megismételt eljárásban az elsőfokú hatóság az I. rendű és II. rendű alperesek fennmaradási engedély iránti kérelmét elutasította, amely határozatot fellebbezés folytán a másodfokú hatóság helyben hagyta. Az I. rendű és II. rendű alperesek keresettel éltek a közigazgatási határozatok felülvizsgálatára, elállásuk folytán utóbb azonban a per megszüntetésre került. Az I. rendű és II. rendű alperesek új tényre hivatkozással ismételten fennmaradási engedély iránti kérelmet terjesztettek elő, amelyben arra hivatkoztak, hogy az (.....) utcában az eredeti terepszinttel megegyező szintben bazaltkő kockákból virágkazetták épültek, ezáltal ingatlanuk homlokzat magassága az engedélyezett mértéken belül marad. Az elsőfokú hatóság az I. rendű és II. rendű alperes által felépített lakóház fennmaradását a 2006. március 28-án kelt és jogerős határozatával engedélyezte.

A III. rendű alperest (...) Város Jegyzője kötelezte arra, hogy az (cím 4) szám alatti ingatlanon a jogerős építési engedélyben foglaltaktól eltérően kivitelezett családi házat a határozat jogerőre emelkedésétől számított 180 napon belül saját költségén alakítsa át úgy, hogy az épület méretei feleljenek meg az engedélyben foglaltaknak. IV. rendű alperes ugyanezen ingatlanon az építésügyi szabályokat sértő módon végzett építési munka kivitelezését leállította és újabb hatósági intézkedésig minden további építési munka végzését megtiltotta és a határozat azonnali végrehajtását rendelte el. A IV. rendű alperes több ízben szabott ki a III. rendű alperes terhére pénzbírságot, aki az épület visszabontását önként megkezdte. 2003. november 25-én a IV. rendű alperes műszaki osztályának képviselője a helyszínen kiállított jegyzőkönyvben rögzítette, miszerint a III. rendű alperesi ingatlanon a tetőszerkezet, a koszorú és a tervtől eltérően épült főfal visszabontása megtörtént, az építés a jogerős terv alapján fog tovább folytatódni, betartva az engedélyben előírt magasságokat.

A felperes a 2003. szeptember 30-án kelt adásvételi szerződéssel ingatlanait 96.000.000 forintnak megfelelő (....valutáért) eladta.

A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság kártérítés jogcímén kötelezze az I. rendű és II. rendű alpereseket ingatlana forgalmi értékének 3 %-a, a III. rendű alperest a forgalmi érték 15 %-a, míg a IV. rendű alperest az érték 18 %-a és annak kamatai megtérítésére. Az I-II. rendű és III. rendű alperesekkel szemben követelése

jogalapjaként a Ptk. 339. § (1) bekezdését még a IV. rendű alperessel szemben a Ptk. 349. § (1) bekezdését jelölte meg. Tényállítása szerint az I. és II. rendű, illetve III. rendű alperesek építési engedélytől eltérő módon kivitelezést végeztek az ingatlanukon. A III. rendű alperes építkezése jelentősen rontja a felperes ingatlanáról a városközpontra való kilátást, az I. és II. rendű alperesek által végzett szabálytalan építkezés, pedig esztétikailag káros hatással van a felperesi ingatlanra, mert az oldalhatáron lévő tűzfal magassága a megengedettnél nagyobb.

A IV. rendű alperessel szemben kártérítési követelésének alapja, hogy építésügyi hatósága nem tett meg mindent a szabálytalan építkezések megakadályozására, azok leállítására.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték.

Az elsőfokú bíróság ítéletével az I. és II. rendű alpereseket 4.395.000 Ft, a III. rendű alperest 21.975.000 forint kár megfizetésére kötelezte továbbá, amennyiben a felperes követelése a III. rendű alperessel szemben behajthatatlan, annak megállapításától számított 15 napon belül kötelezte a IV. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek legfeljebb 21.975.000 forintot, ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen valamennyi fél fellebbezett. A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította. Végzésének indokolásában utalt arra, hogy a másodfokú eljárásban új tény merült fel, mely szerint a felperes 2003. szeptember 30-án ingatlanait elidegenítette. Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásából kitűnően marasztaló döntését az I-III. rendű alperesekkel szemben a Ptk. 339. §-ára a IV. rendű alperes vonatkozásában pedig a Ptk. 349. §-ára alapította, azt azonban egyértelműen nem rögzítette, hogy az egyes alperesek vonatkozásában mely cselekményt tekintette jogellenesnek, ami kártérítési felelősségét megalapozta. Az I. rendű és II. rendű alperes esetében anélkül döntött, hogy az államigazgatási eljárás jogerős befejezését megvárta volna. Ha az I. rendű és II. rendű alperesek véglegesen fennmaradási engedélyt kapnak, az építési engedélytől eltérő építkezés már nem lehet alapja jogellenes magatartásuknak, ezáltal velük szemben a Ptk. 100. §-a alkalmazható, de az erre alapított kereset is csak akkor bírálható el, ha véglegesen eldőlt, hogy az épített tűzfal magassága nem fog változni. A III. rendű alperes esetében ugyancsak anélkül döntött az elsőfokú bíróság, hogy bevárta volna az államigazgatási eljárás végrehajtásának eredményét. Amennyiben ugyanis a III. rendű alperes épülete tetőszerkezetét visszabontja, a szakértő által a végleges állapotra megállapított értékcsökkenés, mint kár nem vehető figyelembe. Kár ugyanis csak az az összeg lehet, ami a szabálytalan építkezés és a bontás közötti időszak kilátás-elvonásával kapcsolatba hozható.

Az ingatlan eladása folytán a tényállás részben változott, ezért a felperest meg kell nyilatkoztatni, hogy keresetét a megváltozott körülmények folytán hogyan tartja

fenn. Amennyiben arra hivatkozik, hogy az alperesi magatartások miatt ingatlanát áron alul adta el, az elsőfokú bíróságnak vizsgálnia kell, hogy ebből kifolyólag őt milyen mértékű kár érte, milyen tényezők játszottak közre abban, hogy az ingatlant nem tudta a szakértői véleményben megállapított forgalmi értéken értékesíteni. E vonatkozásban a szakértői vélemény kiegészítése is szükséges, és az elsőfokú bíróságnak vizsgálni kell azt is, hogy az áron aluli értékesítés visszavezethető-e az alperesek magatartására, amennyiben igen, az mely alperesnek és milyen mértékben róható fel.

A megismételt eljárásban a felperes módosított keresetében követelése összegszerűségét leszállította, az I. és II. rendű alpereseket 3.750.000 forint, a III. és IV. rendű alpereseket egyetemlegesen 18.750.000 forint kár megfizetésére kérte kötelezni. Tényállítása szerint a kialakult helyzet következtében volt kénytelen ingatlanát elidegeníteni, de azt a szakértő által meghatározott értéken nem akarták megvásárolni. Ezáltal kénytelen volt jelentős árengedményt tenni, ebből eredő vesztesége kárként jelentkezik, amelyért az alperesek felelősek. Kártérítési követelése után 2003. szeptember 30-tól kérte a kamatok megtérítését is.

Az alperesek változatlanul a kereset elutasítását kérték.

Az I. rendű és II. rendű alperesek védekezése szerint velük szemben a felperes keresete azon alapult, hogy építményük a felperesi ingatlantól a kilátást elveszi, illetve téli időszakban jelentősen csökkenti a napfényt. A perben kirendelt szakértő egyik okot sem igazolta, az értékcsökkenés okát abban jelölte meg, hogy meglévő épületük magasságának növelése, az épület tömegének megnövekedése a felperesi udvarban tartózkodók számára nyomasztólag hat, és esztétikailag is káros. Megítélésük szerint a felperes hozzájutott ahhoz az eladási árhoz, amelyet ingatlana megért az eladás időpontjában, ezáltal őt kár nem érte. Önmagában az a körülmény, hogy nem tudta eladni ingatlanát azon az áron, amelyet a szakértő megjelölt, kártérítési igényét még nem alapozza meg.

A III. rendű alperes érvelése szerint a 2003. november 25-i ellenőrzés jegyzőkönyve tanúsítja, hogy az engedélyezési tervtől eltérő építkezés során felépített lakóépület tetőszerkezetét továbbá a falkoszorút, és a főfalat visszabontotta. Az építés a jogerős terv alapján az előírt szintmagasságban fejeződött be. A felperesnek az általa illegálisnak nevezett építkezésével kárt nem okozott, a felperesi ingatlan értékcsökkenését legfeljebb a magasabbra épített tetővonal által eltakart kilátással okozhatta, ami az épület felépítése és a felperes ingatlanának elidegenítése közötti időtartamra vonatkozhat.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította, kötelezte a felperest, hogy leletezés terhével rójon le 741.000 forint eljárási illetéket, fizessen meg továbbá az I. rendű és II. rendű alpereseknek 963.000 forint, a IV. rendű (továbbiakban helyesen: III. rendű) alperesnek és az V. rendű (továbbiakban helyesen: IV. rendű) alperesnek személyenként 700.000 forint perköltséget. Ítéletének indoklása szerint az I., II. és III. rendű alperesek az engedélyezési tervektől eltérően az építési szabályokat

megszegve jártak el épületeik kivitelezése során. A beszerzett szakértői véleményben foglaltak alapján ezen jogellenes magatartásuk eredményeként a felperesi ingatlan forgalmi értéke csökkent. A felperes kárát vételár csökkenésben jelölte meg és keresetében az adásvételi szerződésben foglalt mindössze 96.000.000 forintos vételárat viszonyította a perben kirendelt szakértő véleményében meghatározott 125.000.000 forintos forgalmi értékhez és a kettő különbségét jelölte meg vételár veszteségként, illetve elmaradt haszonként. A forgalmi érték kétség kívül meghatározó eleme a vételár kialakításának, de nem azonos azzal. Az ítéltábla ezért részletesen körülírta a felperesre háruló bizonyítási kötelezettséget arra az esetre, ha keresetét a megismételt eljárásban a kieső vételár megfizetése iránti kérelemre módosítaná. Ennek megfelelően a bíróságnak vizsgálnia kell, hogy milyen tényezők játszódtak közre abban, hogy a felperes az ingatlanokat nem tudta a szakvéleményben meghatározott forgalmi értéken eladni, és az áron aluli értékesítés vissza vezethető-e az alperesek magatartására, amennyiben igen, az melyik alperesnek és milyen mértékben róható fel.

Ugyanezen kívánalmakat fogalmazták meg az I. rendű és II. rendű alperesek is ellenkérelmükben, valamint utaltak arra, hogy az alperesi építmény nyomasztó hatása, mint a felperesi ingatlan forgalmi értékét csökkentő körülmény a felperes esetében nyilván már nem áll fenn, hiszen az ingatlant eladta. A kialakult állapot a vevőket nem zavarhatja, különben nem vették volna meg az ingatlant. Helyén valónak találta továbbá az elsőfokú bíróság az alperesek azon érvelését, hogy a 15 - 20 %-os forgalmi értékcsökkenés a vevőt erős alku pozícióba állítja, az alperesi esetleges károkozástól függetlenül. Ezeket a körülményeket és minden egyéb, a vételár alkunál szerepet játszó körülményt kellett volna a felperesnek bizonyítania ahhoz, hogy a megismételt eljárásban módosított keresete sikerre vezethessen. Ehhez elengedhetetlen lett volna a felperes ismételt személyes meghallgatása és a vevő tanúkénti kihallgatása, hogy ennek alapján a bíróság feltárhassa az aktuális alku pozíció részleteit, és állást foglalhasson abban a kérdésben, hogy érte-e kár a felperest, ha igen, az milyen mértékű, és ok-okozati összefüggésben áll-e az alperesek magatartásával, valamint az nekik felróható-e. A felperes azonban kifejezett tájékoztatás ellenére ebben a körben bizonyítási indítványt nem tett, a megismételt eljárás során az iratokhoz csatolt adásvételi szerződésekből sem tűnik ki a vételár kialakítására vonatkozó nyilatkozat.

A felperesi érdekkörben kihallgatott tanúk részben a felperestől szerzett tudomásukról számoltak be, részben pedig nem ismerték az adásvétel konkrét részleteit. A felperes volt élettársa is csak arról tudott beszámolni, hogy veszteséggel adta el a felperes ingatlanait, de az áralku konkrét körülményeiről beszámolni nem tudott. Az tehát, hogy a forgalmi értékcsökkenésből mennyi a felperes kára, abból ténylegesen mennyi áll okozati összefüggésben az alperesek magatartásával nem volt megállapítható. A kárfelelősség négy eleme közül a felperes három feltételből csak egyet, a jogellenes alperesi magatartást bizonyította, mindez azonban nem elégséges az alperesek keresete szerinti marasztalásához, ezért az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította. Pervesztése folytán a Pp. 78. §

(1) bekezdése alapján kötelezte őt a le nem rótt eljárási illeték, és az alpereseknek járó perköltség megfizetésére.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben kérte, hogy az ítélőtábla azt megváltoztatva keresetének adjon helyt, és kötelezze az alpereseket a felmerült perköltség megfizetésére. Az I. és II. rendű alperesekkel szemben követelése 3.750.000 forint, a III. rendű alperessel szemben 17.750.000 forint és a bíróság ezen összegek megfizetésére a IV. rendű alperest az I., II. és III. rendű alperesekkel egyetemlegesen kötelezze. Megítélése szerint az elsőfokú bíróság ítélete jogszabálysértő, miután figyelmen kívül hagyta a teljes eljárás bizonyítási anyagát, bár elismerte, hogy az alperesek jogellenes magatartása fennáll. A fél évtizede húzódó perben részletesen kifejtette, hogy a IV. rendű alperes kártérítési felelősségre alapot adó magatartása folytán került sor arra, hogy az I-II. rendű és a III. rendű alperesek jogellenes építkezést folytattak, és a jogellenes állapotot, még annak megállapítását követően is fenntartották, mert a IV. rendű alperes elmulasztotta a végrehajtást. A jogellenesség tehát az alperesi oldalon bizonyítást nyert. A 2003. szeptember 30-án kötött adásvételi szerződéssel az ingatlanokra tulajdonjoga megszűnt, amelynek eladási ára 29.000.000 forinttal alatta maradt a tényleges forgalmi értéknek, ezáltal a felperes károsodásának ténye is igazolást nyert. Az összepszerűség tekintetében a szakértői vélemény autentikussága nem kérdőjelezhető meg.

A bekövetkezett kár az alperesi jogellenes magatartásból adódott. A IV. rendű alperes mulasztása miatt az I-II-III. rendű alperesek jogellenesen olyan épületeket építettek, amelyek a felperesi ingatlanban kilátásvesztéssel és aránytalan tömegükkel értékcsökkentést okoztak. Ezt a tényt a szakértő is megállapította és az okozott kárt az ingatlan értékének 3, illetve 15 %-ában állapította meg. Ez a károkozó magatartás a kár bekövetkezésének oka. Ezt csak megerősíti az a tény, hogy ingatlanait emiatt veszteséggel kellett eladnia. Ami még bizonyításra vár, az a bekövetkezett kár és a károkozó magatartás közötti okozati összefüggés bizonyítása. Megítélése szerint ez is megtörtént a perben, részben a beszerzett szakértői vélemény, részben a meghallgatott tanúk vallomása alapján. Miután a vevők nem kívántak a perben még tanúskodás szintjén sem részt venni, erre őket a felperes nem kényszeríthette, ezért érthetetlen az elsőfokú bíróság „szemrehányása”, a vevők tanúkénti indítványozásának elmaradása miatt. Az okozati összefüggést nem csak a vevők tudják bizonyítani, azt igazolta a szakértő, továbbá a tanúk vallomása.

Hangsúlyozta, hogy a kár a szabálytalan építkezésekkel van összefüggésben és nem az eladással kapcsolatban következett be, hanem csak abban manifesztálódott. Ezért téves az elsőfokú bíróság álláspontja mely szerint az eladással realizálódott kár és az alperesi magatartás közötti okozati összefüggés nem áll fenn. Sérelmezte továbbá a felperes az illeték leletezésére vonatkozó rendelkezést, ezzel kapcsolatban utalt arra, hogy a kereset alapja a Ptk. 349. §-a ennek megfelelően az 1990. évi XCIII. tv. 62. § (1) bekezdés g) pontja alapján tárgyi

illetékfeljegyzési joga van. Ezt a korábbi fellebbezési eljárásban a Fővárosi Ítéltábla is megállapította nem igényelve tőle a fellebbezési illeték lerovását.

Az I. és II. rendű alperesek, valamint a III. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú ítélet helybenhagyását és a felperes másodfokú perköltségben való marasztalását kérték.

Az I. és II. rendű alperesek utaltak arra, miszerint velük szemben a felperes követelését a tűzfal által okozott nyomasztó érzésre alapítja. Ez azonban egy szubjektív élmény és ez nem vonatkoztatható másokra. Azt, hogy ténylegesen ez csökkentette-e a vételárat, illetve az ingatlan forgalmi értékét, abból lehetne megállapítani, hogy az másokban is keletkeztet-e hasonló érzetet. A kár bizonyítására a csökkent vételáron történő értékesítés önmagában még nem elegendő. Amennyiben részükről lenne is építési engedélytől eltérő építkezés, akkor is azt kellene vizsgálni, hogy az jogellenes volt-e. Ha nem, akkor csak a Ptk. 100. §-a alkalmazható, ott pedig azt kell vizsgálni, hogy az I. és II. rendű alperesek zavarása a szükséges mértéket túllépte-e. A kár összege a felperes szerint az elmaradt haszonnal egyenlő, de egyáltalán nem biztos, hogy az kifejezetten az ő magatartásukra vezethető vissza. Lehetek még az ingatlannak olyan egyéb tulajdonságai, amelyek befolyásolták a forgalmi értéket, illetve az elérhető vételárat.

A III. rendű alperes érvelése szerint vele szemben a felperes a kilátás elvonására alapítja kártérítési követelését. Kérdéses, hogy mennyiben van a bíróság a megjelölt jogcímhez kötve, ugyanis a felperes kimondottan a Ptk. 339. §-ára hivatkozik. A jogellenes építkezés viszont a III. rendű alperes részéről - ha egyáltalán az jogellenesnek minősül - csupán annyi, hogy fél méter, illetve egy méteren belüli tetőtúlépítés volt, ami a későbbiekben visszabontásra került, tehát a jogellenes állapot megszűnt. A megismételt eljárás során sem történt meg annak megállapítása, hogy a kilátás elvétele mennyiben volt hatással a felperes ingatlanának forgalmi értékcsökkentésére, figyelemmel arra, hogy ez a kilátás elvétel utóbb megszűnt.

A IV. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság az alperesek kártérítési felelősségét megalapozó feltételek vizsgálata során a rendelkezésre álló adatok alapján helytállóan állapította meg, hogy az alperesek jogellenes magatartása bizonyított. Mindezek mellett az ítéltábla megítélése szerint a perbeli adatok alapján aggálytalanul megállapítható volt, hogy az I. és II. rendű alperesek, valamint a III. rendű alperes is építkezéseik során eltértek az építési engedélytől, ezáltal magatartásuk minden különösebb egyéb vizsgálódás nélkül felróhatónak minősül.

A kártérítési felelősséget megalapozó valamennyi együttes feltétel fennállásának bizonyítása a Pp. 164. § (1) bekezdése alapján a felperest terhelte. Ennek

megfelelően bizonyítania kellett kára bekövetkezését, annak mértékét, továbbá, hogy az, az alperesek jogellenes magatartásával ok-okozati összefüggésben keletkezett.

A felperes az eljárás során és fellebbezésében is arra hivatkozott, hogy az I., II. és III. rendű alperesek a IV. rendű alperes mulasztása miatt jogellenesen olyan épületeket építettek, amelyek a felperesi ingatlanban kilátásvesztéssel és aránytalan tömegükkel értékcsökkenést okoztak, amelynek tényét a szakértő is megállapította. Módosított keresetében kárként ingatlana szakértő által meghatározott értéke és az eladáskor ténylegesen elért vételár között mutatkozó különbözetet jelölte meg, ami az alperesi jogellenes magatartások okozta, abból eredő értékvesztés.

Kiemeli az ítéletábra, hogy a kereset elbírálásával összefüggésben meghatározó jelentősége van annak, hogy a I-III. rendű alperesek ingatlanukon építési engedéllyel építkeztek, az építés során azonban az engedélytől részben eltértek. A felperes kártérítési követelését kifejezetten az utóbbira alapította.

Az eljárás során beszerzett szakértői vélemény alapján megállapítható, hogy a szakértő álláspontja szerint a felperesi ingatlan értékcsökkenését eredményező kilátás vesztes és a telekhatáron elhelyezkedő aránytalan tömegű tűzfal nyomasztó hatása a I-III. rendű alperesek ingatlanukon való teljes építkezésük következménye. A perbeli adatok szerint a III. rendű alperes ingatlanán építkezése előtt egy romos épület állt. A peres iratok közt fellelhetők fényképfelvételek, amelyek a felperesi ingatlanról készültek a III. rendű alperes ingatlanának irányába az építkezés előtt és az építkezés után (P.22.151/1999/8. szám alatti szakértői vélemény). Ezek összevetése alapján megállapítható, hogy a korábbi kilátást elsődlegesen maga az egész épülettömeg vette el. Az I. és II. rendű alperesek ingatlanára eső tűzfallal kapcsolatban a szakértő utalt arra, hogy korábban ott egy romos fal állt, amelynek kinézete az építkezéssel ugyan előnyére változott, maga az épület azonban tömegével esztétikailag jelentős negatív hatást gyakorolt a felperesi ingatlan összképére. Utalt továbbá a szakértő arra is, hogy az újabb tűzfal hosszúságában és magasságában is kevesebb, mint egy méterrel növekedett. Véleményéből kitűnően azonban a centiméterek nem számítanak, a lényeges az, hogy az épület az építési engedélynek megfelelően épült-e. Ebből kitűnően a szakértő a 3 %-os értékcsökkentő hatást a teljes tűzfal tömegének figyelembevételével határozta meg.

Mindezekre tekintettel az ítéletábra megítélése szerint a felperes kára ingatlana értékcsökkenésének azon része, ami kifejezetten az általa hivatkozott alperesi jogellenes magatartások, az építési engedélytől eltérő építkezés következménye. Ennek meghatározására a beszerzett szakértői vélemény nem tartalmaz adatot. Ezért az ítéletábra szükségesnek tartotta a szakértő további meghallgatását, amelyet a felperes indítványozott. Az ítéletábra a 2007. július 5-én tartott tárgyaláson kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül a szakértő megjelenésével kapcsolatos költségek fedezésére gazdasági hivatalánál helyezzen letétbe 20.000 forintot és ennek teljesítésétől függően rendelkezik a kitűzött tárgyalásra a szakértő

megidézéséről. A felperes a felhívásban megadott határidőben kötelezettségének nem tett eleget, a 20.000 forintot határidőn túl, 2007. szeptember 1-jén a Fővárosi Bíróságon helyezte letétbe, amely összeg a kitűzött tárgyalás napján 2007. szeptember 13-án érkezett meg az ítéltábla Gazdasági Hivatalába. Erre tekintettel az ítéltábla a felperes mulasztása folytán a tárgyalás elhalasztását és a szakértő megidézését a Pp. 141. § (6) bekezdésében foglaltak szerint mellőzte és a rendelkezésre álló adatok alapján döntött.

A felperes állítása szerint kára ingatlana szakértő által meghatározott forgalmi értéke, valamint az általa eladáskor elért vételárának különbözete, mert ingatlanát a megállapított forgalmi értéken a szabálytalan építkezések következtében beállott értékcsökkenés miatt nem tudta értékesíteni. Ezzel összefüggésben utal az ítéltábla a perben kirendelt szakértő véleményére, mely szerint az ingatlan forgalmi képességét annak adottságai mellett döntő mértékben a kereslet-kínálat viszonyai határozzák meg. A perbeli ingatlan környékén igen magas árúak a kínálatok, ami szubjektív véleményt tükröz, mert az ingatlant értékesíteni kívánó személy esetleges alku reményében magasabb kínálati árat határoz meg. Ezáltal nagyon hozzávetőleges számítással lehet csak a reális forgalmi értéket megközelíteni, illetve kalkulálni. Mindezekre figyelemmel a szakértő által a felperesi ingatlanra megállapított forgalmi érték csak becslésnek tekinthető. A szakértő által hivatkozott bizonytalan piaci viszonyokra tekintettel kétséges, hogy a felperesi ingatlan ezen az áron értékesíthető lett volna.

A felperesi ingatlan értékesítésének körülményeire vonatkozóan (tanú 1), valamint (tanú 2) tettek nyilatkozatot. (Tanú 1) évekkorábban kapott megbízást a felperestől az ingatlan értékesítésére, vallomásából kitűnően arra nem volt túl nagy a kereslet, mert évente egy-két érdeklődőt tudott közvetíteni. A felperes a vételárat (...valutanemben) hirdette meg, ami 150-160 millió forintnak felelt meg. Az ingatlan műszaki színvonalát tekintve kiváló volt, de a tanú a forgalmi tapasztalatai alapján úgy nyilatkozott, hogy az úgazdag réteg, aki ekkora pénzüsszeggel rendelkezik, ezért már megkívánja az úszómedencét és a teniszpályát is, amivel a felperes ingatlana nem rendelkezett. Az ingatlan hibája volt továbbá maga a környezet, mert közlekedése nem jó, és biztonsága sem megfelelő, sok betörés volt a környéken. Arról tudomása nem volt, hogy a vevőként érdeklődők a kilátás hiányát sérelmezték volna. (Tanú 2) a felperes volt élettársa vallomása szerint a felperes éveken át hirdette eladásra ingatlanát. Két esetben fordult elő, hogy vevőként érdeklődőket fogadott, akik a kilátás hiányát kifogásolták, valamint csodálkoztak azon, hogyan engedhették meg a hatóságok a környéken az ilyen mértékű körbeépítést. Konkrétan nem állítja, csak gondolja, hogy ezek miatt álltak el a vevők a vételtől.

Mindezek alapján megállapítható, hogy a felperesi ingatlan eladhatóságát, valamint az elérhető vételárat - az I-III. rendű alperesek építményének terjedelmén túl, egyéb szempontok is jelentős mértékben befolyásolták. Erre tekintettel nem bizonyított az sem, hogy a felperes által állított vételár veszteség kizárólag az alperesek jogellenes magatartásának következménye.

A kifejtettek alapján az ítélőtábla megítélése szerint az elsőfokú bíróság érdemi döntése megalapozott, ezért ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése szerint helybenhagyta. Pervesztességére figyelemmel a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a felperest a I-III. rendű alperesek javára másodfokú perköltség megfizetésére, ami a képviselőjükkel felmerült, mérlegeléssel megállapított, - áfát is tartalmazó - ügyvédi munkadíj. Figyelemmel arra, hogy a IV. rendű alperes képviselője a másodfokú eljárásban tevékenységet nem fejtett ki, ezért az ítélőtábla IV. rendű alperes javára másodfokú perköltség megítélését mellőzte.

Észlelte az ítélőtábla, hogy az elsőfokú bíróság nem rendelkezett az alapeljárásban meghozott ítélet ellen előterjesztett fellebbezésekkel kapcsolatos illeték viseléséről. A felperes fellebbezése tekintetében a fellebbezési érték nem volt meghatározható, ezért e tekintetben az illeték alapja az 1990. évi XCIII. törvény, (Itv.) 39. § (1) bekezdése és a (3) bekezdés c) pontja alapján 400.000 forint, amelynek megfelelő fellebbezési illeték 24.000 forint. Az I. és II. rendű alperesek tekintetében a fellebbezési érték 4.395.000 forint, amely után a fellebbezési illeték 263.700 forint. A III. és IV. rendű alperesek vonatkozásában a 21.975.000 forintos egyetemleges marasztalást támadó fellebbezési érték alapján számított illeték 900.000 forint. Ezeket összesítve az előző fellebbezési eljárásban le nem rótt fellebbezési illeték összértéke 1.187.700 forint. A megismételt eljárásban hozott ítélet elleni fellebbezésében a felperes az alpereseket összesen 22.500.000 forint megfizetésére kérte kötelezni, amely alapján a fellebbezési illeték 900.000 forint. Ennek megfelelően az ítélőtábla az előző eljárásban felmerült fellebbezési illeték viseléséről a Pp. 253. § (3) bekezdése alapján hivatalból rendelkezett. Pervesztességére figyelemmel a felperes a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése szerint köteles megfizetni az államnak az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt valamennyi fellebbezési illetéket.

Budapest, 2007. szeptember 13.

Fermanné dr. Polák Zita s.k.,
a tanács elnöke

. Hegedűs Mária s.k.,
előadó bíró

Dr. Baloginé dr. Faiszt Judit s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: