

A Magyar Köztársaság nevében!

A Pécsi Ítéltábla dr. Kiss Albert ügyvéd (7100 Szekszárd, Arany János utca 13.) által képviselt **felperes neve** (címe) felperesnek - dr. Kővári Béla Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Kővári Béla ügyvéd 1137 Budapest, Újpesti rakpart 11.) által képviselt **alperes neve** (címe) alperes ellen kártérítés megfizetése iránt indított perében a Tolna Megyei Bíróság 2009. július 13. napján kelt 6.P.20.874/2008/27. számú ítélete ellen a felperes által 33. és az alperes által 30. sorszám alatt benyújtott fellebbezések folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét - fellebbezett részében - helybenhagyja.

A felemelt kereset folytán kötelezi az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 3.832.000 (hárommillió-nyolcszázharminckettőezer) forint tőke után 2009. június 24-től a kifizetésig járó, a késedelemmel érintett minden naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatot is. Az ezt meghaladó felemelt keresetet elutasítja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak - az állami adóhatóság felhívására - 517.700 (ötszáztizenhétezer-hétszáz) forint le nem rótt elsőfokú eljárási illetéket.

A másodfokú eljárásban felmerült költségét mindegyik fél maga viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a felperes tulajdonában áll a sz-i 0000/23 helyrajzi szám alatt nyilvántartott lakóház, udvar, gazdasági épület

megnevezésű, 861 négyzetméter területű, valamint az azzal szomszédos és vele egy természetbeni egységet alkotó, 0000/24 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 1151 négyzetméter területű szőlőingatlan. A lakóházas ingatlan a 00. számú főút mellett fekszik, az épület csupán néhány méterre áll az út mellett. A felperes édesapjának ebben az ingatlanban volt korábban a lakása, 2005. végén azonban albérletbe költözött és összesen 260.000 forint albérleti díjat fizetett ki.

A felperes ingatlanával közvetlenül határos az alperes tulajdonában álló - több ingatlan egyesítésével kialakított és áruházipítés céljára megvásárolt - sz-i 0000/140 helyrajzi szám alatti ingatlan.

Az áruház építésére az alperes 2003-ban kapott építési engedélyt. Az építési engedély kiadását megelőző helyszíni bejárás eredményeként a Tolna Megyei Közelekedési Felügyelet előírta az alperes részére, hogy a felperesi ingatlanon álló épületről állapotfelmérést készíttessen, s a megállapítandó kármegelőző munkákat az útépitési munkák forgalomba helyezéséig végezze el, illetőleg a később bekövetkező károkat is állítsa helyre. Az építési engedély módosítására több alkalommal sor került, így 2005. április 14-én kelt határozattal az építési engedély az áruház nagyobb alapterülettel és magasabb padlószinttel való megépítését is lehetővé tette, majd az épület elhelyezésére nézve is módosításra került az építési engedély.

Az építési munkák 2005. tavaszán kezdődtek.

Az alperes 2005. augusztus 16-án végeztette el a felperesi ingatlan műszaki szakértő és akusztikai szakértő általi vizsgálatát. Az akkori állapot szerint a felperesi épületen több helyen látható repedés, továbbá a falak külső és belső oldalán is jelentős mértékű a felnedvesedés. Az ingatlant érintő forgalommal kapcsolatban azt a véleményt rögzítette, hogy az építkezéssel járó forgalmi többlet, anyagszállítás, mivel igen alacsony sebességgel történhet csak, az épültre veszélyes mértékű rezgéseket nem keletkeztethet, az egyetlen potenciális veszélyforrás a vibrációs tömörítés, ezért e műveletet kerülni kell. A szakvélemény elkészítését megelőzően azonban az alperes ingatlanán a talajfeltöltés és tömörítés már megtörtént.

A feltöltés következtében az alperesi ingatlan talajszintje több méterrel a felperesi ingatlan talajszintje fölé került, ezért az alperes - építési engedély nélkül - támfalat létesített a déli - közös - telekhatáron. A támfal átnyúlik a határon és 2,25 négyzetméter területen a felperes szőlőingatlanán áll. Utóbb a támfalra fennmaradási engedélyt kapott az alperes.

Az építési engedélyezési eljárás során a felek között tárgyalások folytak a felperesi ingatlan megvásárlásáról, a vételárban azonban nem tudtak megállapodni, ezért az alperes az ingatlanokat nem vásárolta meg.

Az alperesi ingatlanon folyt építkezés következtében a 2005. augusztus 18-i állapotfelmérésen tapasztaltakhoz képest a repedések, károsodások lényegesen

nőttek, a kialakított terepviszonyok nem egyeznek meg a korábbi állapottal, ezért az épületre folyó csapadékvizek a vakolatban nagyobb mértékű károsodást okoztak, figyelemmel arra is, hogy a felperesi lakóház szigetelés nélkül épült. Az építkezés során keletkező dinamikus rezgések, melyek egyrészt az építkezés alatti huzamos időn keresztül történt hengerezésből, másrészt a közlekedési hatásokból erednek, ok-okozati összefüggésben állnak a felperesi lakóépület állagromlásával. Az 00. számú úton csomópont kialakítása miatti ismételt aszfaltozás, a közlekedési lámpa elhelyezése és az ehhez kapcsolódó munkák ugyancsak hozzájárultak a felperesi lakóépület károsodásához, azt követően pedig az áruszállító tehergépjárművek forgalma az, ami további rezgéseket és így épületkárokat okoz. Az alperesi ingatlanon végzett nagy mértékű feltöltés és támfal létesítés hátrányos a felperesi ingatlanokra, az arról lefolyó csapadékvíz és iszap, szeles időben átjutó hulladék, az építkezés során átjutott törmelék ugyancsak károsító hatással van illetve volt az ingatlanokra.

A felperes lakóházas ingatlanának jelenlegi forgalmi értéke 12.600.000 forint lenne az alperesi építkezés hiányában, az építkezés következtében 15 %-os forgalmi értékcsökkenést szenvedett, így a jelenlegi forgalmi értéke 10.710.000 forint.

A szülőingatlan tekintetében a csapadékvíz átfolyása, a szemét átkerülése, illetőleg a megváltozott terepviszonyok 20 %-os értékcsökkenést okoztak, így az ingatlan jelenlegi forgalmi értéke csak 3.600.000 forint az egyébként megállapítható 4.500.000 forint helyett.

A felperes ingatlanán lévő épület helyreállításának költsége 1.536.442 forintot tesz ki, ennek azonban csupán 60 %-a áll okozati összefüggésben az alperes által folytatott építkezéssel, így 921.865 forint költséggel az alperes által okozott épületkárok elháríthatóak.

A felperes - többször módosított - keresetében a két ingatlan forgalmi értékét 25.000.000 forintban megjelölve állította, hogy azok forgalmi értékében 6.000.000 forint értékcsökkenés következett be az alperes építkezésére tekintettel, ezért a 6.000.000. forintnak, valamint a perben beszerzett szakértői véleményben kimutatott 1.536.442 forint épületkijárási költségnek a megfizetésére kérte kötelezni az alperest. Állította, hogy az alperes által épített támfal átnyúlik az ingatlanára, ezzel az alperes birtokháborítást követett el, ezért kérte a birtokháborítás megállapítását és az alperesnek a támfal áthelyezésére való kötelezését, valamint 260.000 forint megfizetésére tartott igényt arra tekintettel, hogy néhai P.J. 13 hónapon keresztül az alperes építkezése miatt albérletben volt kénytelen lakni.

Az alperes a kereset elutasítását kérte, vitatta, hogy a felperesnek kárt okozott. Állítása szerint az épületben bekövetkezett károk annak szigetelés nélküli megépítése és az így kialakuló vizesedés, továbbá a közeli főút forgalmának a következménye, az nincs összefüggésben az általa folytatott építkezéssel, amely

építkezés értéknövelő tényezőként hatott a felperes ingatlanaira, ezért értékcsökkenés címén a felperes nem támaszthat igényt.

Az elsőfokú bíróság ítéletében 3.832.000 forint kártérítés megfizetésére kötelezte az alperest. Megállapította, hogy a lakóházas ingatlanban 15 %-os forgalmi értékcsökkenés, azaz 1.890.000 forint kár következett be, míg a szőlőingatlannál az értékcsökkenés 20 %-os, így a kár 900.000 forint összegű. A beszerzett szakértői vélemény alapján megállapította azt is, hogy az épület állagromlása 60 %-ban vezethető vissza az alperes által folytatott építkezésre, ezért a helyreállítási költségek 60 %-ának a megtérítésére köteles az alperes. A helyreállítási munkák elvégzéséhez szakszerű tervezésről kell gondoskodni, amelynek a költsége 200.000 forint, így ennek 60 %-a is az alperest terheli. Az ezt meghaladó keresetet elutasította.

Az ítélet ellen, annak részbeni megváltoztatása iránt mindkét fél fellebbezett. A felperes fellebbezésében a „kármegosztás” mellőzésével az alperes marasztalását 6.386.142 forintra kérte felemelni és ez után 2005. október 6. napjától járó késedelmi kamat megfizetésére is kérte kötelezni az alperest, továbbá kérte a birtokháborítással kapcsolatos kereset teljesítését. Eredetileg támadta az albérleti díj megfizetése iránti keresetet elutasító rendelkezést is, e tekintetben azonban a fellebbezését módosította, s annak megtérítésére már nem tartott igényt.

Az alperes fellebbezésében az ítélet részbeni megváltoztatásával a kereset teljes elutasítását kérte, részben arra hivatkozással, hogy a felperes 25.000.000 forintért kínálja eladásra az ingatlanokat, tehát értékcsökkenés nem következett be, másrészt azért mert a felperes felújítás nélkül kívánja az ingatlant értékesíteni, így a javítási költségek megtérítésével káronszerzés következne be. A másodfokú eljárásban opciós szerződést és ahhoz tartozó levelezést csatolt, annak igazolására, hogy a felperes ingatlanában értékcsökkenés nem következett be, hiszen a csatolt szerződés szerint a felperes dr. H.E-vel 20.000.000 forint vételár mellett opciós szerződést kötött a perbeli ingatlanokra.

A fellebbezések alaptalanok, a felemelt kereset részben alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen, azt a maguk összességében okszerűen értékelt bizonyítékoknak és a felek előadásának összevetésével állapította meg a Pp.206.§-ának (1) bekezdése szerint.

Alaptalanul támadja ezért mindkét fellebbezés a megállapított tényállást. A perben eljáró Weisz Lajos igazságügyi műszaki ingatlanforgalmi szakértő szakvéleményét az elsőfokú bíróság megfelelően értékelte és megalapozottan minősítette azt aggálytalannak. A kár bekövetkezésével és annak mértékével kapcsolatos megállapításai ezen az aggálytalan szakvéleményen alapulnak. A felperes a szakértő által kimutatottat meghaladó kár felmerülését nem bizonyította. Így nem bizonyított az az állítása, hogy a perbeli ingatlanok forgalmi értéke meghaladta, illetve jelenleg meghaladja a szakértő által összehasonlító ingatlanforgalmi

adatokkal alátámasztottan becsült értéket, illetőleg nem bizonyított az sem, hogy az alperes által okozott forgalmi értékcsökkenés nagyobb a szakértő által kimutatottnál vagy hogy az alperes károkozásával okozati összefüggésbe hozható épületkárok kijavításának költsége magasabb lenne.

Tévesen hivatkozik a felperes arra, hogy az elsőfokú bíróság kármegosztást alkalmazott. A kijavítási költségek megosztásának indoka az, hogy az épületben meglévő károknak csak egy része áll okozati összefüggésben az alperes építkezésével, de az azzal okozati összefüggésben felmerült valamennyi kár megtérítésére, illetőleg a kijavítási költségek megfizetésére kötelezte a bíróság az alperest. A Ptk. 339.§-ának (1) bekezdése értelmében az alperes csak ezen károkért felel, s nem marasztalható azon károk kijavítási költségeiben, amelyek az ő magatartásától függetlenül a lakóház életkorából, építési hiányosságaiból, egyéb külső hatások miatt következtek be.

Nem teljesíthető a felperes fellebbezése a birtokháborítás megállapítása, illetőleg a támfal áthelyezésének elrendelése iránti részében sem.

Azzal, hogy az alperes a támfal létesítésekor földjének határán túl építkezett, nyilvánvalóan megfosztotta a felperest a támfallal elfoglalt terület zavartalan birtoklásának lehetőségétől. A birtokháborításhoz képest azonban a túlépítésre speciális szabályok vonatkoznak, ezért helyesen bírálta el az elsőfokú bíróság a keresetet ezen a jogcímen. Helytálló indokokkal minősítette az alperest jóhiszemű túlépítőnek és kötelezte az alperest kártalanítás adására a Ptk.109.§-a (1) bekezdésének a) pontja alapján. Az alperes által a túlépítéssel okozott kárt is magában foglalja az ingatlan 20 %-os mértékű forgalmi érték csökkentése.

Alaptalan az alperes fellebbezése is.

Minden alapot nélkülöz az alperesnek az az érvelése, amely szerint azért nem állapítható meg a felperesi ingatlanok forgalmi értékének csökkenése, mert a felperes a szakvéleményben kimutatott forgalmi értéknél jóval többért, 25.000.000 forintért kínálja eladásra az ingatlanokat. Az ingatlanok forgalmi értékére nincs kihatása az eladó által elérni kívánt kínálati árnak, ez a tényleges forgalmi érték szempontjából közömbös. Azt pedig, hogy a közvetlenül a felperesi ingatlanok mellé felépült áruház nem növelte, hanem csökkentette az ingatlanok forgalmi értékét, az igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő megfelelő indokokkal alátámasztotta, ezért azt az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg. Ezzel kapcsolatban az alperes által sérelmezett iratellenesség vagy „bizonyíték ellenesség” nem áll fenn.

Itt utal az ítélet tábla arra, hogy a másodfokú tárgyaláson csatolt opciós szerződés a fellebbezés elbírálása, illetőleg az alperesi fellebbezés teljesítése körében nem értékelhető, mert abból csak az állapítható meg, hogy az opció jogosultja 20.000.000 forint mellett válik saját elhatározásától függően jogosulttá az ingatlanok tulajdonjogának megszerzésére. A csatolt iratokból megállapítható, hogy dr. H.E. kereskedelmi céllal kötötte meg az opciós szerződést, azzal, hogy amennyiben a

vételi jogának fennállásáig - 2010. március 31-ig - az opciós szerződésben kikötött vételárnál magasabb áron el tudja adni az ingatlanokat, abban az esetben él a vételi jogával, amennyiben erre nem kerül sor, a vételi jogát nem fogja gyakorolni. Ez - teljesedésbe nem ment megállapodás - nem vált az ingatlanforgalom részévé, azt az ingatlan forgalmi értékének megállapításakor figyelembe venni nem lehet, szemben az ingatlanforgalmi szakértő realizálódott ingatlanforgalmi adatokon alapuló szakértői véleményével.

Alaptalan érvelés az is, hogy a javítási költségek megtérítésével a felperes alaptalanul gazdagodna, arra tekintettel, hogy a javítások elvégzése nélkül kívánja eladni az ingatlanokat. Az igazságügyi szakértő a L. áruház megépítése hiányában, tehát az építés miatt bekövetkezett állagromlás nélküli műszaki állapotot feltételező jelenlegi forgalmi értéket határozta meg 12.600.000 forintban. Ez a forgalmi érték akkor ennyi, ha az építkezéssel okozott műszaki hibákat kijavítják. Ezt követően is fennmarad azonban a forgalmi érték csökkenéséből eredő kár, amelyet nem az állagromlás, hanem az áruház létesítésének a felperes ingatlanaira gyakorolt zavaró hatásai okoztak. A felperes akkor jut a Ptk.339.§-ának (1) bekezdése és a 355. §-ának (4) bekezdése szerint járó teljes kártérítéshez, ha az értékcsökkenés mellett a javítás költségeit is megkapja.

Alaptalan a perköltség viselésére vonatkozó fellebbezés is.

Az adásvételi szerződés létrehozása, illetőleg a nemvagyoni kártérítés iránti keresetek tekintetében az elsőfokú bíróság a keresettől történt elállások miatt külön végzéssel megszüntette a pert és rendelkezett a perindítással kapcsolatban felmerült költségek megtérítéséről. A fennmaradó keresetek leszállítás előtti legmagasabb tárgyi értéke 11.260.000 forint volt, amely a megítélt 3.832.000 forinthez képest nem minősül nyilvánvalóan eltúlzottnak. A Pp.81.§-ának (2) bekezdése alapján ezért az alperest kötelezni lehetett a terhére megállapított marasztalási összegnek megfelelő perköltség megfizetésére. Az elsőfokú ítélet szerint az alperes által fizetendő perköltség összege - figyelembe véve az ügyvédi munkadíjat és a felperes által előlegezett költségeket is - ennek megfelel. A másodfokú bíróság ezért az elsőfokú bíróság ítéletét - fellebbezett részében - a Pp.253.§-ának (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A felperes fellebbezésében a keresetét felemelte és a megítélt tőkeösszeg után 2005. október 6. napjától késedelmi kamataiban is kérte az alperest marasztalni. Ez a keresetfelemelés a Pp. 247 §-a (1) bekezdésének b) pontja értelmében megengedett.

A felemelt kereset részben alapos.

A marasztalás alapját képező kiegészítő igazságügyi szakértői vélemény 2009. június 24-én kelt, ezért az alperes csak ekkortól kötelezhető kamatfizetésre, hiszen az ekkor fennálló kár megtérítésére köteles az alperes. A másodfokú bíróság ezért a felemelt kereset folytán ettől az időtől kötelezte az alperest a Ptk.360.§-ának (1)

bekezdése és a Ptk.301.§-ának (1) bekezdése alapján késedelmi kamat megfizetésére, míg ezt meghaladó részében a felemelt keresetet elutasította.

Mindkét fellebbezés sikertelen volt, a fellebbezésekkel érintett pertárgy értékek között számottevő különbség nem volt, ezért a másodfokú bíróság a Pp.81.§-ának (1) bekezdése alapján úgy rendelkezett, hogy a másodfokú eljárásban felmerült költségét mindegyik fél maga viseli.

Észlelte a másodfokú bíróság, hogy az elsőfokú bíróság elmulasztotta a felperest a pervesztességével arányban álló elsőfokú eljárási illeték megfizetésére kötelezni.

A Pp.253.§-ának (3) bekezdése értelmében a másodfokú bíróság a fellebbezési kérelem és a fellebbezési ellenkérelem korlátaira tekintet nélkül határoz a le nem rótt illeték, valamint az állam által előlegezett és meg nem térült költség megfizetéséről. A felperes a keresetlevél benyújtásakor költségmentességben nem részesült, az elsőfokú bíróság csupán a P.20.874/2008/23. számú végzésében engedélyezett a felperes részére költségmentességet. A 6/1986. (VI. 26.) IM. rendelet (Kmr.) 5.§-ának (5) bekezdése szerint, ha a fél a költségmentesség engedélyezését az eljárás megindítását követően kéri, a költségmentesség hatálya nem terjed ki az eljárásnak az engedélyezés előtti szakaszára. A jogszabály ezen rendelkezése azt jelenti, hogy az elsőfokú eljárási illetéket - amely a kereset előterjesztésével egyidejűleg vált esedékessé, de az illeték-feljegyzési jog folytán azonnal megfizetni nem kellett - a felperes pervesztességének arányában köteles megfizetni az államnak a Pp.78.§-ának (1) bekezdése és a Kmr. 13.§-ának (2) bekezdése alapján.

A felperes 4.000.000 forint nem vagyoni kártérítés megfizetésére is kérte kötelezni az alperest. Ebben a részében a keresetétől elállt és az elsőfokú bíróság a pert megszüntette, azonban a le nem rótt eljárási illeték megfizetéséről nem rendelkezett.

Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 58.§-ának (2) bekezdése értelmében az illeték a peres eljárás illetékének 30 %-a, ha az első tárgyalást követően a felperes keresetétől való elállása folytán szűnik meg a per. A felperes ezért a 240.000 forint le nem rótt illeték 30 %-át, azaz 72.000 forintot köteles az államnak megfizetni.

A permegszüntetés után fennmaradó kereseti kérelemből 7.428.000 forint erejéig lett a felperes pervesztes, ezért ennek 6 %-át, 445.680 forintot köteles a felperes az államnak megfizetni, a másodfokú bíróság összesen 517.700 forint le nem rótt elsőfokú eljárási illetékben marasztalta a felperest.

Az alperes a fellebbezésére az eljárási illetéket leróta, a fellebbezés sikertelen volt, ezért annak megtérítésére nem tarthat igényt. A felperes sikertelen fellebbezésével felmerült fellebbezési eljárási illetéket a személyes költségmentességére tekintettel a Kmr. 14. §-a alapján az állam viseli.

P é c s , 2010. február 11.

dr. Veszeley József s.k. a tanács elnöke, dr. Szentpéteriné dr. Bán Erzsébet s.k.
előadó bíró, dr. Kutasi Tünde s.k. bíró