

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla az 1000. számú Ügyvédi Iroda (1027 Budapest, Medve u. 28. V. em. 1., ügyintéző: dr. Gaal Szabolcs ügyvéd) által képviselt I.rendű felperes neve I. rendű, II.rendű felperes neve II. rendű, III.rendű felperes neve III. rendű felpereseknek (mindhárman **I-III. rendű felperesek címe**) - a dr. Kanta Tamás ügyvéd (Reiner és Kanta Ügyvédi Iroda, 1139 Budapest, Szegedi út 12. fsz. 2.) által képviselt alperes neve (**alperes címe**) alperes ellen kártérítés iránt indult perében a Pest Megyei Bíróság 2009. július 2. napján kelt 22.P.28.731/2007/44. szám alatti ítélete ellen az I-II-III. rendű felperesek részéről 46. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezéssel meg nem támadott részét nem érinti, fellebbezett rendelkezését helybenhagyja.

Kötelezi az I., II. és III. rendű felpereseket, hogy fizessenek meg 15 nap alatt az alperesnek személyenként 41.700 (negyvenegyezer-hétszáz) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperesek keresetükben együttesen 5.300.000 forint és ezen összeg 2005. május 1-től számított törvényes kamata megfizetésére kérték kötelezni az alperest a Ptk. 100. §-a és 339. § (1) bekezdése alapján.

Előadták, hogy az alperes - aki a velük szomszédos ingatlan tulajdonosa - a jogerős építési engedélytől eltérően folytatott építési munkálatokat a telkén, és ezzel nekik az ingatlanuk 10 %-os értékcsökkenésében jelentkező kárt okozott. Állításuk szerint az alperes az ingatlan telekhatárán engedély nélkül támfalat épített, valamint az eredeti terepszintet méterekkel meghaladva földfeltöltést végzett, balesetveszélyes,

a szomszédos ingatlan felé 6-8 centiméterrel dőlő kerítést létesített. Az ingatlanon felépült családi ház homlokzatmagassága, a tető megépítése, a nyílászárók elhelyezése nem az építési engedélynek megfelelő. Ennek eredményeképpen az alperes családi háza a felperesi ingatlant teljes mértékben leárnyékolja, az alperes és családtagjai belátnak a felperesek ablakain. Mindemellett az alperes a házi csatornarendszer szellőztetőjét sem az előírásoknak megfelelően alakította ki, az innét áradó szagok a felperesi ingatlan konyhájánál csapódnak le. Az alperes továbbá kamerarendszert létesített, s feltételezhető, hogy a kamerák a felperesi ingatlanon lezajló történéseket is rögzítik vagy rögzíthetik.

A felperesi ingatlan forgalmi értékét 53.000.000 forintban határozták meg, és a benapozottság csökkenése és az intimitás-elvonás miatt kialakuló 10 %-os értékcsökkenést jelölték meg marasztalási összegként.

Az alperes a kereset elutasítását kérte és perköltséget igényelt.

Hangsúlyozta, hogy építménye a tervek maradéktalan betartásával készült, míg a felek telke közti szinteltérés eredetileg is 3 méter volt oly módon, hogy a telekhatáron egy kb. 1-1,5 méteres tereplépcső található. Az általa végzett építkezés a felpereseknek nem okozott olyan hátrányt, amely az építkezésor jelentkező szokásos mértéket meghaladná. Az általa létesített felépítmény nem okozott intimitásvesztést, nincs árnyékoló hatása sem, az épület a helyben szokásos építménymagasságtól szabad szemmel észre nem vehető mértékben, 15 cm-rel tér el. Az alperesi ingatlan terepszintje az eredeti terepszinttel gyakorlatilag megegyezik, a felperesek által veszélyesnek minősített támfal-kerítés esetleges dőlését maguk a felperesek okozták, amikor azt megfosztották a szükséges földtámasztól, sőt a kerítés alapját levésték és több méteres gödröt ástak közvetlenül a kerítés mellé. A felperesek semmit nem tettek annak érdekében, hogy a földtakarást visszahelyezzék, a vissza nem töltött földtámasz hiánya pedig olyan veszélyeztető körülmény, amit a felperesek saját felróható magatartásukkal alakítottak ki, ezért arra előnyök szerzése végett nem hivatkozhatnak. Nincs tehát egyetlen objektív ok, ami a keresetet alátámasztaná. Vitatta a felperesek által megjelölt forgalmi értéket, valamint az értékcsökkenés tényét és mértékét is.

Az alperes a perben beszámítási kifogást terjesztett elő, melyben kérte annak megállapítását, hogy a felperesek a Ptk. 101. § (1) bekezdésében foglalt tilalmat megsértették, továbbá kérte a felperesek kötelezését arra, hogy saját költségükön a támfal megfelelő rögzítéséről, a földtámaszról gondoskodjanak. Ezen munkákkal kapcsolatos összeget kérte beszámítani az esetlegesen a terhére megállapítandó marasztalási összegbe.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította, az alperes viszontkereseti kérelmét érdemi vizsgálat nélkül elutasította. Kötelezte az I-II-III. rendű felpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg az alperesnek 600.000 forint + áfa perköltséget. Az ítélet szerint a felek egyéb felmerült költségeiket maguk viselik.

Az elsőfokú ítélet jogi indokolása szerint a perben a felpereseknek kellett bizonyítaniuk a Ptk. 100. §-ában és 339. § (1) bekezdésében foglalt feltételek fennálltát. A felperesek sem az intimitáscsökkenést, sem a benapozás csökkenésével okozati összefüggésben bekövetkezett károsodásukat nem igazolták. Az alperesi felülepítmény létesítésével kapcsolatban sem keletkezett kárak tekintetével arra, hogy az alperes az építésügyi hatósági előírásoknak megfelelően tett eleget a tervdokumentációban szereplő tereprendezésnek, melyet a felperesek feltöltésnek minősítettek. A perben kirendelt T. Zs. igazságügyi szakértő szakvéleményét az elsőfokú bíróság - a szubjektív, esztétikai szempont alapján meghatározott 6 %-os forgalmi értékcsökkenés kivételével - teljes mértékben elfogadta annak valamennyi kiegészítésével együtt. A 6 %-os értékcsökkenés vonatkozásában megállapította, hogy lakáscélú övezetben, lejtős terepviszonyok között, egymástól nagyon jól elszigetelt, belátást, átlátást megakadályozó módon kialakított épület esetén azon pusztán tény, hogy az alperes telkén felülepítmény létesült, okozhat ugyan értékcsökkenést esztétikai szempontból, azonban ez az alperesi felróható magatartással okozati összefüggésbe nem hozható, ez szükségtelen zavarást nem jelent. Az elsőfokú bíróság a felek által becsatolt szakértői véleményeket a felek előadásaként értékelte. A további bizonyítási indítványokat irrelevánsnak minősítette a folyamatban lévő építési hatósági eljárásokra is figyelemmel. Rögzítette, hogy a kirendelt igazságügyi szakértő szakvéleménye és kiegészítései értelmében a kerítés javítható, az pedig csak esetleges javíthatatlanság esetében lett volna okozati összefüggésben a felperes kártérítés iránti igényével, amennyiben rendkívüli esőzés hatására a támfal a felperesi ingatlanra csúszna.

Az elsőfokú bíróság a beszámítási kifogást viszontkereseti kérelemként értelmezte, és azt érdemi vizsgálat nélkül a Pp. 147. § (1) bekezdése alapján utasította el figyelemmel arra, hogy a jogi képviselővel eljáró alperes a csaknem négy éve folyamatban lévő per során nyilvánvalóan késedelmesen, az elsőfokú ítélet hozatalát megelőző tárgyalás berekesztését közvetlenül megelőzően, eljárási illeték lerovása nélkül terjesztette elő a Pp. 121. § (1) bekezdésben foglaltak mellőzésével. Az elsőfokú perköltség viseléséről a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. §-a értelmében rendelkezett az alperes és jogi képviselője között létrejött és a peres iratokhoz csatolt díjmegállapodásra figyelemmel.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperesek éltek fellebbezéssel, melyben elsődlegesen az ítélet megváltoztatását és az alperes kereset szerinti marasztalását kérték. Másodlagosan indítványozták az elsőfokú bíróság határozatának hatályon kívül helyezését a Pp. 252. § (3) bekezdése szerint. Harmadlagosan az elsőfokú perköltségre vonatkozó rendelkezés megváltoztatását kérték, a terhükre megállapított elsőfokú perköltség mérséklésére tettek indítványt.

Fellebbezésük indokolásában fenntartották azt az álláspontjukat, hogy az alperes az eredeti terepszintet méterekkel meghaladva földfeltöltést végzett. A helyszínen is látható volt, hogy e jelentős földfeltöltés miatt a felperesi hátsó kert gyakorlatilag használhatatlan, az alperes oda belát, ezzel jelentős intimitáscsökkenés következett be. A teraszuk ugyancsak elvesztette intimitását, továbbá a hátsó kertben a támfal miatt a növények árnyékoltsága is megnőtt. Megengedhetetlennek tartották, hogy

az elsőfokú bíróság a helyszíni tárgyaláson „véletlenül megjelent” építési hatóság képviselője által tett kijelentésekre hivatkozik. E körben előadták, hogy a helyszíni tárgyalás befejezését követően az építési hatóság jegyzőkönyvet vett fel és elrendelte a támfal építéshatósági statikai vizsgálatát, mert azon már mindkét oldalon komolyabb repedések találhatók. E tények és a perbeli szakvélemény alapján is a támfal veszélyessége megkérdőjelezhetetlen, az ezzel kapcsolatos értékcsökkenés egyértelmű. Az alperes a támfal megfelelősége vonatkozásában semmilyen bizonyítást nem ajánlott fel. Nem értettek egyet a szakvélemény azon megállapításával sem, hogy a perbeli két ingatlan kialakítása beleillene a helyben kialakult lépcsőzetes rendszerbe. Az alperesi családi ház homlokzatmagassága, a tető megépítése és a felperesi oldal felé kialakított nyílászárók elhelyezése nem megfelelő, ezáltal az alperesi ingatlan leárnyékol és lehetővé teszi a belátást a felperesek ingatlanába. Kifejtették azon álláspontjukat is, miszerint a szükségtelen zavarás a mások építkezésével előidézett hátrányos helyzet. Az említett tényezők együttes hatásának eredményeképpen a keresetben megjelölt értékcsökkenés reális. Hivatkoztak a perben kirendelt szakértő szakvéleményének hiányosságaira, mivel az építménymagasságot nem az OTÉK előírásainak megfelelően határozta meg. Ezzel szemben az építménymagasság bizonyítására külön szakértői véleményt csatoltak, amit azonban az elsőfokú bíróság minden különösebb indoklás nélkül kizárt a bizonyítékok köréből. Emellett az elsőfokú bíróság még a kirendelt szakértő által meghatározott 6 %-os értékcsökkenést sem vette figyelembe a helyszínen tapasztalt tények ellenére. Vitatták a szakértő által meghatározott forgalmi értéket is, mert álláspontjuk szerint a bankok által alkalmazott „menekülési értéket” állapított meg. Ez pedig a gyakorlatban a valós forgalmi érték 20 %-kal csökkentett összege. A felperesek sérelmezték, hogy a perben több bizonyítási indítványuk volt, az elsőfokú bíróság azonban ezeket figyelmen kívül hagyta, emiatt a bizonyítás nagyobb terjedelmű kiegészítésére is sor kerülhet (Pp. 252. § (3) bekezdés). Kifogásolták azt is, hogy a 2007. január 31-i kereset-kiegészítésükben hivatkoztak csatornabúzzal, valamint az alperesi ingatlan bekamerázásával az elsőfokú ítélet egyáltalán nem foglalkozik.

A felperesi álláspont szerint az alperes javára meghatározott perköltség összege eltúlzott. A per ugyan elhúzódott, de nem volt sok tárgyalás és az alperes beadványai nem voltak munkaigényesek, csak a keresetet vitatta, ezekben érdemi bizonyítási indítványokat nem terjesztett elő. Emellett az elsőfokú bíróság nem adta pontos részletezését annak, hogy miért ilyen rendkívül magas perköltséget állapított meg, amely teljes egészében ügyvédi munkadíjból áll. Hangsúlyozták, hogy az elsőfokú bíróság jogszabályi hivatkozása téves, hiszen a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. §-a helyett a megbízási szerződésre a 2. § vonatkozik, de e körben is helye van a munkadíj mérséklésének.

A felperesek fellebbezésükhöz egy, a közigazgatási eljárásban készült szakvéleményt csatoltak.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte lényegében annak helyes indokai alapján. Bejelentette a másodfokú eljárásra vonatkozó perköltség-igényét is az iratokhoz csatolt megállapodás 3. pontjára utalással.

A felperesek fellebbezésére reagálva előadta, hogy nem felel meg a valóságnak, miszerint 3 méter földfeltöltést végzett volna. A perben a szakvélemény, valamint számos fényképfelvétel is nyilvánvalóan és egyértelműen bizonyítja ennek ellenkezőjét, míg a felperesek nem tudták meghatározni, hogy mit kell érteni eredeti terepszint alatt. A felperesek hátsó kertjének használhatatlansága és intimitáscsökkenése semmiféle összefüggésben nincs az alperesi telken végzett bármiféle földmunkákkal. Az alperes sem jobban, sem kevésbé nem lát be saját telkéről a felperesek hátsó kertjébe és teraszára, mint akár a felperesek a saját telkükről a velük szomszédos másik telek hátsó kertjébe. Ez pedig nem tekinthető szükségtelen zavarásnak. Figyelemmel azonban a felperesek ilyen vonatkozású túlérzékenységre, külön nádfonatos kerítést helyezett el a felek közötti kerítésen, hogy még véletlenül se fordulhasson elő, hogy a felperesek intimitása sérül. A támfal-kerítés vonatkozásában előadta, hogy jelenleg is folyamatban van közigazgatási eljárás ezzel kapcsolatban; a kerítés léte azonban önmagában a felperesek jogainak gyakorlását nem veszélyezteti és az ő szükségtelen zavarásukkal sem jár. Az igazságügyi szakértői vélemény szerint az alperesi ingatlan gyakorlatilag semmiféle befolyással nincs a felperesek ingatlanának benapozottságára, azt nem árnyékolja be, ugyanez a helyzet a belátással kapcsolatban is. Az építmény-magasság meghatározása szakértői kompetencia, az ezzel kapcsolatos felperesi megállapítások nem vehetők figyelembe. Emellett a használatbavételi engedély is azt a megállapítást teszi, hogy a tervezett és a ténylegesen megvalósult magasság között érdemi eltérés nincs. Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása körében is kizárólag a kirendelt szakértő szakvéleménye lehet irányadó, a felperesek által megrendelt és hitelfelvételhez kért értébecslés nem megfelelő. Az egyébként is kifejezetten tartalmazza, hogy kizárólag a bank előtt hitelezési eljárásban lehet felhasználni, tehát a jelen perben nem. Összefoglalóan megállapítható, hogy a felperesek az eljárás során nem bizonyították a Ptk. 100. §-ban foglalt feltételeket és azt, hogy a Ptk. 339. § (1) bekezdése szerinti kártérítési felelősséggel tartozna.

Az alperes külön is kérte, hogy az elsőfokú perköltség mérséklésére vonatkozó felperesi indítványnak az ítéletábra ne adjon helyt. Kiemelte, hogy az évekig tartó eljárásban az alperesi képviselő valamennyi elsőfokú tárgyaláson jelen volt, ugyanígy a szakértői helyszíni szemlén is. Nem világos, hogy az alperesi pozícióból milyen bizonyítási indítványokat kellett volna előterjeszteni. A felperesek bizonyára nincsenek tisztában a felperesi és alperesi pozíció különbségével, ezért kifogásolják, hogy az alperes vitatta a felperes perbeli állításait. A több mint 4 éve folyó perben a bíróság 9 tárgyalást tartott, melyben az alperesi képviselő legalább 10 érdemi beadványt terjesztett elő, ezért az elsőfokú perköltség mérséklésére nincs indok.

Az elsőfokú bíróság ítéletének alperesi fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett a viszontkeresetet érdemi vizsgálat nélkül elutasító rendelkezése, ezért az ítéletábra azt nem érintette (Pp. 228. § (4) bekezdés).

A felperesek fellebbezése alaptalan.

A fellebbezés az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését is indítványozta, ezért a Fővárosi Ítéltábla először azt vizsgálta, hogy ennek elrendelésére bármely okból sor kerülhet-e.

A felperesek fellebbezésükben kifogásolták, hogy az elsőfokú bíróság nem adott helyt bizonyítási indítványaiknak. Ezzel szemben az elsőfokú bíróság minden felajánlott bizonyítást lefolytatott, erre tekintettel a per utolsó tárgyalásán a felek mindegyike akként nyilatkozott, hogy bizonyítási indítványuk nincs (ld. 43. sz. jegyzőkönyv 5. oldal). A felperesi képviselő csupán egy összegző vélemény benyújtására kért határidőt, a 43. sz. alatti jegyzőkönyvi végzés (amely szerint az elsőfokú bíróság a peres felek valamennyi további bizonyítási indítványát mellőzi) legfeljebb erre vonatkozhatott. Megjegyzi az ítéltábla, hogy a felperesek fellebbezése sem tartalmaz kifejezetten előterjesztett bizonyítási indítványt, a bíróság pedig hivatalból bizonyítást nem folytathat le (Pp. 164. § (2) bekezdés).

A felperesek a másodfokú tárgyaláson kifogásolták azt is, hogy az elsőfokú bíróság ítéletében nem tért ki a 2007. január 31-én kelt beadványuk szerinti kereset-kiterjesztésben foglaltakra, a keresetet a maga teljességében nem bírálta el. A Pp. 213. § (1) bekezdése értelmében azonban az ítéletnek a kereseti kérelmekre kell kiterjednie, jelen perben pedig a felpereseknek csupán egy, marasztalásra irányuló kereseti kérelme volt, amit az elsőfokú bíróság elbírált. Más kérdés, hogy a kereset ténybeli alapjaként a fél mit ad elő: a felperesek a hivatkozott 9. sorszámú beadványukban az alperes részéről birtokháborítási jellegű magatartásokra utaltak a kártérítési kereset jogellenességi elemeként (csatornabúz, bekamerázás). A felperesek e beadványukon kívül az állított tényekre további előadást nem tettek, ezzel kapcsolatos bizonyítási indítványt nem terjesztettek elő, e körben a szakértőhöz kérdést nem intéztek, holott az elsőfokú bíróság feljogosította a peres feleket arra, hogy a kirendelt szakértőnek maguk is kérdést tegyenek fel. Mindezekre figyelemmel sem a Pp. 252. § (2) bekezdése, sem a (3) bekezdése alapján az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére nem kerülhet sor.

A per érdemét tekintve a Fővárosi Ítéltábla megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen rögzítette, az arra alapított döntése is helytálló, annak indokait azonban az alábbiakkal egészíti ki és pontosítja.

A felperesek keresetükben a Ptk. 339. § (1) bekezdése szerinti kártérítés megfizetésére kérték kötelezni az alperest, a felhívott §-ban rögzített konjunktív feltételek közül a jogellenes magatartást a Ptk. 100. §-ában körülírt szükségtelen zavarásban jelölték meg. Az őket ért hátrány tekintetében intimitásvesztésre és a benapozottság csökkenésére utaltak, és ezek, valamint a veszélyessé vált támfal miatt az ingatlanukban bekövetkezett értékcsökkenés mint kár (Ptk. 355. § (4) bekezdés) megtérítését igényelték.

Az itt rögzítettekből következik, hogy a szükségtelen zavarás mint jogellenes magatartás nem azonosítható a felpereseket ért hátránnyal, vagyis az ingatlan értékcsökkenésével; mindegyik elem külön bizonyítandó.

Az ítéltábla a fent részletezettek alapján először abban a kérdésben foglalt állást, hogy a kárigény jogellenességi eleme, a szükségtelen zavarás az alperes részéről megvalósult-e.

A kérdés megválaszolása során a kiindulópont az, hogy a tulajdonost alanyi jog illeti meg ingatlana birtoklására, használatára, az azzal való rendelkezésre (Ptk. 98-99. §), s így maga döntheti el, hogy azt beépíti-e és a rá irányadó építési szabályok betartásával milyen módon teszi ezt. Erre tekintettel nem helytálló az a fellebbezési tárgyaláson kifejtett felperesi álláspont, miszerint a szükségtelen zavarás a mások építkezésével előidézett hátrányos helyzet. Az alperes önmagában az általa létesített felépítmény miatt keletkező felperesi károkért nem tartozik felelősséggel, csak akkor, ha azt a felperesek szükségtelen zavarásával, jogaik gyakorlásának veszélyeztetésével okozta. A Ptk. 100. §-a tehát a tulajdongyakorlás egyfajta követelményszintjét rögzíti.

Szükségtelen zavarás megállapítható akkor, ha az építkező olyan építési szabályokat sért meg, amelyek kifejezetten a szomszéd érdekeit védik (pl. 1997. évi LXXVIII. törvény 31. § (1) bekezdés a) pont). Ennek hiányában jogellenes joggyakorlás valósul meg akkor is, ha a tulajdonos építkezése során a szomszédos ingatlan tulajdonosának érdekeit teljesen figyelmen kívül hagyva nem a lehetőség szerinti legkedvezőbb tervezési, kivitelezési eljárás megválasztásával jár el. Ha azonban az építkező az épület létesítésével csupán az építkezéssel együtt járó helyzetet teremtett, ez nem tartozik a szükségtelen zavarás fogalmi körébe.

Adott esetben a felpereseknek kellett bizonyítaniuk a szükségtelen zavarás megvalósulását, e kötelezettségüknek azonban nem tettek eleget.

A felperesek az általuk indított eljárás legelején kijelentették, hogy a közigazgatási eljárás iratanyaga elegendő ahhoz, hogy az alperes részéről a szükségtelen zavarást bizonyítsa. Ezen álláspontjuknak megfelelően még a másodfokú eljárásban Pf.6. sorszám alatt előterjesztett „nyilatkozat” megjelölésű beadványukban is az elsőfokú építési hatóság 40.228/13/2004. számú határozatára hivatkoztak, amely alapján az alperes a támfal elbontására és a terepszint visszaállítására lenne köteles. Utóbb azonban a közigazgatási eljárásban V. L. igazságügyi szakértő szakvéleménye alapján tisztázódott, hogy az előbbi határozat alapját az képezte, hogy a hatóság az alperesi építési engedélyezési tervben ábrázolt állapotból indult ki, amely terven a pinceszinti padlóvonal kottája elírás volt, az a földszintre vonatkozott. Erre tekintettel, továbbá az építési szabályok betartására figyelemmel az alperes 2006-ban megkapta az általa létesített felülepítmény használatbavételi engedélyét azzal, hogy az elsőfokú hatóság annak a jelen, megvalósult formában történő végleges fennmaradását engedélyezte. A határozat szerinti egyetlen eltérés az engedélyezési tervtől az, hogy vastagabb földemek és alacsonyabb belmagasságok kerültek kialakításra, egyebekben az alperesi épület megfelel a jogerős építési engedélynek. A használatbavételi engedély indokolása is rögzíti: az építési engedélyezési terven nem egyezett az abszolút magasság, a terven megadott és a valóságban elkészült épület eltért egymástól. A V.-féle szakvélemény alapján azonban megállapításra került, hogy a helyszínrajzi beírás nem a földszintre, hanem a pinceszintre vonatkozott; ezt

bizonyítja a csatornázási terv is, amely a helyes, ténylegesen elkészült magasságot tünteti fel. Mindezek alapján az épület tényleges magassági méretei megegyeznek az engedélyezett állapottal, a szintmagasságnál található eltérés, magassági növekedés 0,15 méter.

A jogerős használatbavételi engedély tehát - a felperesi előadással szemben - nem támasztja alá, hogy az alperes nem engedélyezett földfeltöltést végzett volna, és emiatt az épületmagasság is eltérő lenne a megengedethez képest.

Emellett nem hagyható figyelmen kívül a Ptk. 100. §-ának alkalmazásakor az sem, hogy az igazgatási szabályokban előírt követelményrendszer a hatósági eljárásban irányadó, de a szomszédjogi perben eljáró bíróság elsősorban más szempontok alapján, a Ptk. szabályait szem előtt tartva dönt a jogvitáról, illetve határoz arról, hogy az esetleges zavarás eléri-e a szükségtelennek mondható mértéket. Így a tereprendezéssel összefüggésben elsősorban nem annak van jelentősége, hogy a megvalósult földmunkák a terveken szerepelnek-e vagy sem, hanem annak, hogy a tereprendezésre szükség volt-e az alperesi építkezés megvalósításához és az ingatlan megfelelő használhatóságához, illetve az másképpen - a felperesekre kedvezőbben - megoldható volt-e vagy sem. A bizonyítás e körben a felpereseket terhelte.

A perben beszerzett igazságügyi szakértői vélemény rögzíti, hogy az eredetileg erősen lejtős területen az ingatlanok rendezett terepszintjei lépcsősen követik egymást; ott, ahol a telkek épp egy erősebb tereplépcső két oldalára estek, közöttük a terepalakulat miatt viszonylag nagyobb szintkülönbség alakult ki. Az eredetileg ilyen adottságú telken természetszerűen merül fel a terep rendezésének kérdése, ami az alperes esetében az igazságügyi szakértő szakvéleménye szerint abból állt, hogy a hátsó jobboldali sarkon a földből mintegy 0,5 métert leszedett, a telek baloldali határán pedig 2,5-1,5 métert feltöltött. Az alperesi beépítési terv erre a kiegyenlített, rendezett terepre vonatkozott. Mivel a lejtős területen történő alperesi építkezéshez szükség volt egyfajta tereprendezésre, annak a megvalósult módja pedig nem haladta meg a feltétlenül szükséges mértéket (lényegében az vízszintre hozatalra korlátozódott), az alperes által elvégzett munkálatok nem minősülnek szükségtelen zavarásnak. Maguk a felperesek sem adták elő, hogyan lehetett volna másképp megoldani az alperesi építkezéshez mindenképpen szükséges tereprendezést, az pedig nem várható el az alperestől, hogy mások - így a felperesek - érdekét a saját tulajdonosi érdekei elé helyezze. A Ptk. 100. §-a csak a szomszédok érdekeinek lehetőség szerinti figyelembevételét írja elő.

Megjegyzi az ítéletábra, hogy a felperesek azt sem bizonyították, hogy a tereprendezés konkrétan megvalósult módja összefüggésben lenne a kifogásolt - építési szabályokba nem ütköző - épületmagassággal.

Összegezve megállapítható, hogy az alperesi tereprendezés és az adott terepviszonyok mellett az engedélyezett terv szerinti épület kivitelezése a szokásos, az építkezéssel együttjáró helyzetet teremtette, így az szükségtelen zavarásnak nem minősül. Ha pedig a kárfelelősség jogellenességi eleme hiányzik, akkor a többi

konjunktív feltétel meglétét (kár bekövetkezte, okozati összefüggés) már nem is kell vizsgálni, a kereset jogalap hiányában alaptalan.

A Fővárosi Ítéltábla a fenti álláspontra tekintettel csupán megjegyzi, hogy a felperesek kár bekövetkeztét és ebből adódóan az okozati összefüggés fennálltát sem bizonyították. A kirendelt igazságügyi szakértő szakvéleménye az intimitásvesztést és a benapozottság jelentős csökkenését nem támasztotta alá, a helyszíni szemléről készült jegyzőkönyv pedig azt rögzíti, hogy az elsőfokú bíróság helyszíni észlelései megegyeznek a T. Zs. igazságügyi szakértő által már leírtakkal. A szakvélemény szerinti 6 %-os értékcsökkenés nem e hátrányok alapján lett meghatározva, a szakértő azt a nyomasztó hatást értékelte, ami a felperesi ingatlanról érzékelhető az alperesi ingatlan felé tekintve. E hatás kialakulása azonban arra vezethető vissza, hogy a felperesek pinceszinti garázsának bejárata az épületük hegy felőli oldalára - az alperesi telek felé - lett fordítva, ahol egyébként enélkül is bevágás lett volna szükséges, ebből következően ott összességében egy nyomasztó mélységű és kockázatos állékonyságú gödör állt elő. Ez azonban a felperesekhez - esetleg a tervezőjükhöz - csatolódik vissza (ld. 2006. szeptember 14-én előterjesztett szakvélemény 9. oldala). A kirendelt szakértő a 37. sz. alatti kiegészítő szakvéleményében is utalt arra, hogy a felperesek úgy építették be ingatlanukat, mintha azt lehetett volna feltételezni, hogy a szomszédjukba sosem kerül épület.

A P. Város Polgármesteri Hivatalának Építéshatósági Csoportja 40.281-11/2005. számú irata szintén arra utal, hogy a felperesek épületének padlószintje a hátsó kertrésznél 0,90 méterrel magasabbra volt tervezve a helyszínrajz és a földszinti alaprajz szerint. Mindebből az a következtetés adódik, hogy a szakvélemény szerinti 6 %-os értékcsökkenés alapjaként megjelölt nyomasztó hatás kialakulása nem az alperesi magatartásra vezethető vissza, okozati összefüggés hiányában pedig az alperes akkor sem lenne kötelezhető kártérítésre, ha egyébként a szükségtelen zavarás megvalósult volna.

A nem bizonyított jogellenes alperesi magatartással okozati összefüggésben álló kár hiányában a felperesi ingatlan forgalmi értéke irreleváns, ezért a szakvélemény vitatása e körben érdektelen.

Megjegyzi az ítéltábla, hogy a felperesek fellebbezésükben több ponton vitatták az elsőfokú bíróság által kirendelt igazságügyi szakértő szakvéleményét, ez azonban eredményre nem vezethet. Az elsőfokú eljárásban ugyanis az általuk tett észrevételek alapján a szakértő több ízben kiegészítette szakvéleményét, a bíróság őt a tárgyalásra is idézte, ahol a felek kérdéseire választ adott. Szakvéleménye kiegészítésében a felperesi magánszakvéleményekre is reagált részletesen kifejtve, hogy azok miért nem fogadhatók el. A felperesek végül az utolsó tárgyaláson úgy nyilatkoztak, hogy bizonyítási indítványuk nincs, vagyis az általuk vitatott szakvéleménnyel szemben másik igazságügyi szakértő kirendelését nem kérték (Pp. 182. § (3) bekezdés). Ily módon saját álláspontjukat nem bizonyították, ennek következménye pedig őket terheli (Pp. 3. § (3) bekezdés).

A felperesek az alperesi tereprendezés és épület okozta káraik mellett hivatkoztak a két telek közötti kerítés-támfal veszélyességére is, mellyel kapcsolatban előadták, hogy e tárgyban jelenleg is közigazgatási eljárás van folyamatban, ahol a támfal lebontását kívánják elérni. Fellebbezésükhöz csatoltak egy 2009 novemberében, a közigazgatási eljárás keretében készült szakvéleményt, melyben a szakértő a perbeli ingatlanok közti kettős támfalszakasz elbontására, az egyszeres támfalnál pedig szakaszos alap-megerősítéssel történő helyreállításra tett javaslatot. A felperesi álláspont szerint e szakvéleménnyel bizonyított, hogy az alperes a támfalkerítést szakszerűtlenül kivitelezte, vagyis jogellenes magatartást tanúsított, amely egyben a szükségtelen zavarást is megvalósította: a felperesi kárigény erre tekintettel mindenképpen megalapozott.

Az ítélet tábla ezzel a következők miatt nem ért egyet.

A szomszédjogi szabályok sérelme esetén a tulajdonos - aki szükségképpen birtokos egyben (Ptk. 98. §) - igénybe veheti a birtokvédelem eszközeit is, és a zavarás megszüntetését kérheti. A tulajdonost szükségtelenül zavaró helyzet megszüntetésére azonban közigazgatási eljárásban is sor kerülhet, mint ahogyan ez a jelen esetben is történik. A felperesek nem birtokvédelmi kérelemmel éltek a jegyzőhöz, hanem építési hatósági eljárás keretében kívánják elérni ugyanazt a célt: azt, hogy a hatóság a szerintük veszélyes támfal-kerítést lebontassa, vagyis az őket ért hátrányt elhárítsa. Ez azonban nem változtat azon a tényen, hogy a felperesek egyidejűleg kérik a sérelmezett veszélyeztető helyzet, a folyamatosan fennálló szükségtelen zavarás megszüntetését és a veszélyhelyzet fennállására hivatkozva kártérítés megítélését is. Ez azonban kétszeres igényérvényesítést jelent, hiszen mindkét igény ugyanazon joghátrány elhárítására irányul: a bontás és helyreállítás esetleges elrendelése az adott veszélyhelyzet okozta hátrány kiküszöbölésére, míg az értékcsökkenés megítélése a folyamatos zavarással okozott vagyoni károsodás elhárítására szolgál.

A felpereseket választási jog illette meg tekintetben, hogy melyik lehetséges igényt érvényesítik: az építési hatósági eljárás kezdeményezésével ők a zavarás megszüntetését kérték, sőt ezen igényüket ma is fenntartják, hiszen beadványaik szerint céljuk a támfal lebontatása. Ilyen körülmények között pedig a támfal léte miatt az ingatlanukban bekövetkezett értékcsökkenést alappal nem igényelhetik, a két igény egymást kizárja.

A felperesek fellebbezése így módon a per fő tárgya tekintetében nem vezetett eredményre.

A felperesek külön is fellebbezték az elsőfokú ítélet perköltségre vonatkozó rendelkezését, mert az alperes javára megítélt, ügyvédi munkadíjból álló perköltség összegét eltúlzottnak tartották. A Fővárosi Ítélet tábla azonban a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 2. § (2) bekezdése szerinti mérséklésre okot nem látott. A 2005. augusztus 4-én indult perben az alperes jogi képviselője minden tárgyaláson megjelent, több előkészítő iratot nyújtott be, okiratokat csatolt, a kiterjedt szakértői és magánszakértői bizonyítás során észrevételeket tett, így a kifejtett ügyvédi tevékenységgel a megítélt perköltség összege - a perértéktől függetlenül - arányos.

A fent kifejtettek alapján a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság döntésével egyetért, ezért az elsőfokú ítéletet a Pp. 253. § (2) bekezdése szerint helybenhagyta.

A másodfokú perköltségre vonatkozó rendelkezés a Pp. 78. § (1) bekezdésén és a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 2. § (1) bekezdés a) pontján alapul.

Budapest, 2010. február 2.

. Czukorné dr. Farsang Judit s.k.
a tanács elnöke

Dr. Szabó Klára s.k.
előadó bíró

Világhyiné dr. Böcskei Terézia s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: