

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla dr. Mikóházi István ügyvéd által képviselt dr. felperes neve (felperes címe) felperesnek - a korábban dr. Orosz Zsuzsanna ügyvéd, majd dr. Hevér József ügyvéd által képviselt dr. I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) I. rendű, dr. II.rendű alperes neve (II. rendű alperes címe) II. rendű, dr. I.rendű alperes neve III. rendű (III.rendű alperes címe) és dr. IV.rendű alperes neve (u.o.) IV. rendű alperesek ellen kártérítés iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2007. december 6. napján kelt 5.P.24.471/2006/10. számú ítélete ellen a felperes részéről 11. sorszám alatt előterjesztett, 12. sorszám alatt megindokolt és Pf/2. sorszám alatt kiegészített fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja, és a felperes által fizetendő perköltség összegét 2.000.000 (Kettőmillió) forint plusz áfa összegre leszállítja.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg - 15 napon belül - az egyetemlegesen jogosult I-IV. rendű alpereseknek 500.000 (Ötszázezer) forint plusz áfa összegű fellebbezési eljárási költséget.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A felperes a tulajdonosa a ... szám alatt lévő ... hrsz.-ú ingatlanoknak, ami az ott emelkedő domboldal legmagasabb pontján helyezkedik el. A teraszossá alakított telekre a felperes 2000-re - az alagsorral együtt - négyszintes, kétlakásos, luxus színvonalú családi házat építtetett, amelynek kertjében úszómedencét alakított ki, és különálló garázst, valamint támfalat létesített.

Az I-II. rendű alperesi tulajdonosok és a III-IV. rendű haszonélvezők a szomszédos, ... szám alatt lévő ... hrsz.-ú ingatlan középső harmadára 2003-ra háromszintes, ugyancsak exkluzív kivitelű lakóházat építettek. Az építkezés következtében a felperesi épület korábban meglévő körpanorámája jelentősen lecsökkent, tekintve, hogy a földszinti kilátás 16%-kal az első emeleti pedig 11,7%-kal szűkült. Az alperesi ingatlanból való rálátás a felperesi ingatlan bizonyos mértékű intimitásvesztését is előidézte, különösen a közös telek határ közelében elhelyezkedő úszómedencénél. Ez a kilátás és intimitásvesztés azonban nem csökkentette a felperesi ingatlan 110.110.000 forintba becsült forgalmi értékét. Az alperesi építési tervek elkészítésekor és az építkezés megkezdésekor a két ingatlan még nem volt közvetlenül szomszédos, mivel egy önkormányzati tulajdonúként nyilvántartott út választotta el őket egymástól. Erre figyelemmel a felperes nem értesült az alperesi építési engedélyezési eljárásról, nem ismerte meg az építési terveket, így a számára hátrányos hatásokkal is csak az építkezés befejezése után szembesült. Az út felperesi ingatlannal határos szakaszát - a per során - a felperesi ingatlanhoz csatolták.

Az elsőfokú bíróság 5.P.630.890/2003/32. számú, az I-IV. rendű alpereseket egyetemlegesen 3.400.000 forint és kamatai megfizetésére kötelező ítéletét a Fővárosi Ítéltábla 7.Pf.20.570/2006/3. számú végzésével hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította. Előírta, hogy az elsőfokú bíróság a perben beszerzett igazságügyi szakértői vélemény, valamint a csatolt magánszakértői vélemények közötti ellentétes szakmai megállapítások feloldását és a felek által indítványozott további szükséges bizonyítás lefolytatását, annak megalapozott eldöntése érdekében, hogy az alperesi építkezés okozott-e kárt a felperesnek az elkerülhetetlenül szükséges mértéket meghaladó zavarással.

A felperes a megismételt eljárásban leszállított keresetében 22.000.000 forint kártérítés megfizetését kérte az I-IV. rendű alperesektől arra hivatkozva, hogy az építkezésükkel okozott kilátás- és intimitásvesztés ingatlana forgalmi értékében ilyen mértékű csökkenést okozott.

Az I-IV. rendű alperesek ellenkérelme az elutasításra irányult. Védekezésük szerint az ingatlan beépítése mindenképpen előidézte volna a felperesi ingatlan kilátás- és intimitásvesztését, bárhová helyezték volna el a lakóházat. A leggondosabb eljárásuk mellett építkezésükkel az elkerülhetetlent meghaladó hátrányt nem okoztak.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította és a felperest kötelezte, hogy 15 napon belül fizessen meg az egyetemlegesen jogosult alpereseknek 3.500.000 forint perköltséget. Az ítélet indokolása szerint a Ptk. 100. §-a alapján kialakult bírói gyakorlat értelmében a szomszéd zavarását jelenti, ha a szomszéd indokolatlanul úgy építkezik, hogy azzal szomszédja kilátását, vagy ingatlana „benapozottságát” veszélyezteti vagy csökkenti. Az így előidézett forgalmi értékcsökkenésben

jelentkező - az elkerülhetetlenül szükséges mértéket meghaladó - kárt a későbbi építető akkor is köteles megfizetni, ha építési engedéllyel és az építési szabályok betartásával építkezett. Az alperesi építkezés következtében a felperesi ingatlan körpanorámája valóban lecsökkent, de nem szűnt meg. A panoráma csökkenés az elkerülhetetlenül szükséges mértéket nem haladja meg, az mindenképpen együtt járt az alperesi telek beépítésével és akkor is bekövetkezett volna, ha a lakóházat a telken belül máshová helyezik. Az építkezés csekély mértékű intimitásvesztést is okozott, ez azonban már megszűnt, mivel az építkezés óta megnőtt növényzet az átlátást meggátolja. A bíróság által kirendelt ... aggálytalan szakértői véleményéből megállapíthatóan a felperesi ingatlanon az alperesi építkezésből eredően értékcsökkenés nem következett be, így a felperes részére kártérítés nem állapítható meg. A ténybelileg és következtetéseiben is megalapozott szakértői véleményt az elsőfokú bíróság ítélezése alapjául elfogadta. A szakértő a rendelkezésre álló valamennyi szakvéleményt, így a felperes által megbízott szakértők véleményét is alaposan és megfelelően értékelte, az elsőfokú bíróság ezért nem adott helyt a szakértők együttes meghallgatására irányuló felperesi bizonyítási indítványnak. Az I-IV. rendű alperesek 6.000.000 forintos perköltségigényét eltúlzottnak tartotta, ezért mérsékelte a megbízási szerződésben kikötött ügyvédi munkadíjat.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes fellebbezett, és annak megváltoztatásával felemelt keresete szerint 26.000.000 forint megfizetésére kérte kötelezni az I-IV. rendű alpereseket. Kérte továbbá az őt terhelő perköltség mérséklését, annak a kifejtett munkához való arányosítását. Másodlagos kérelme az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezésére irányult, azzal érvelt, hogy szükség van valamennyi szakértő személyes meghallgatására, véleményük ütköztetésére, illetve új szakértő kirendelésére. Álláspontja szerint elfogadhatatlan az a megállapítás, hogy az alperesi építkezés nem okozott értékcsökkenést ingatlanában, annak ellenére, hogy a helyszíni tárgyalás során az eljáró bíró is tapasztalta és a bíróság által kirendelt szakértő is megállapította, hogy körpanorámája jelentősen lecsökkent, és az alperesi ingatlanról átlátás nyílik ingatlanára. Véleménye szerint a kirendelt szakértő szubjektív módon állapította meg, hogy az alperesi épület nem idéz elő az elkerülhetetlenül szükséges mértéket meghaladó zavarást, annál is inkább, mert ezt a mértéket nem határozta meg. Az alperesi épületet olyan monstrumnak minősítette, ami esztétikailag is kifogásolható, ezért már önmagában is előidézi ingatlana értékcsökkenését. A szakértői vélemény kiegészítését indítványozta annak bizonyítására, hogy az alperesi építkezéssel okozott zavarás a szükséges mértéket meghaladta, és az kisebb lett volna akkor, ha az épületet a telek más részén vagy más módon helyezik el.

A Fővárosi Ítéltábla ... szakértőt szakvéleménye kiegészítésére hívta fel annak vizsgálata érdekében: volt-e lehetőség az épület más módon történő, a felperes szempontjából kedvezőbb elhelyezésére. A felperes ezt követően az indítványától elállt, és a „megbízás visszavonását”, másik szakértő kirendelését, majd ezt követően helyszíni tárgyalás keretében a perben szakvéleményt készítő szakértők meghallgatását kérte.

Az I-IV. rendű alperesek az elsőfokú bíróság ítéletének helyes indokai alapján történő helybenhagyását és a felperes másodfokú perköltségekben való marasztalását kérték.

A felperes fellebbezése a főkövetelés tekintetében megalapozatlan, míg a perköltségre vonatkozóan részben alapos.

Tény, hogy az elsőfokú bíróság a Fővárosi Ítéltábla hatályon kívül helyező végzésében adott iránymutatásnak nem mindenben tett eleget, azonban új szakértőt kirendelő végzésében ... szakértő feladatául szabta azt is, hogy ellenőrizze az ügyben már rendelkezésre álló szakértői vélemények megállapításait. A kirendelt szakértő ennek eleget tett, és az alperesi építkezés okozta zavarás vizsgálatán kívül egyenként részletesen értékelte és összevetette a szakvéleményeket. Az új szakértő aggálytalan, ellentmondásmentes, meggyőző szakmai érvekkel alátámasztott véleménye alapján meghozott elsőfokú ítélet ismételt hatályon kívül helyezésére azért nem volt ok, mert az elsőfokú bíróság az így rendelkezésre álló bizonyítékok alapján a tényállást helyesen állapította meg, és helytálló az arra alapított érdemi döntése is. A Fővárosi Ítéltábla a fellebbezésben foglaltakra tekintettel a következőkre mutat rá.

Nem vitás, hogy az alperesi építkezés hátrányosan befolyásolta a felperesi ingatlan használatát, amennyiben körpanorámáját leszűkítette, és ha csekély mértékben is, de intimitásvesztését idézte elő. A Ptk. 100. §-ára alapított igény elbírálása során a Pp. 164. § (1) bekezdése értelmében a felperest terhelte annak bizonyítása, hogy az alperesek az építkezés során a szomszédos ingatlan tulajdonosának az érdekeit figyelmen kívül hagyva, nem a lehetőségek szerinti legkedvezőbb elhelyezést választva a felperesnek kárt okoztak (Ptk. 339. §). A Fővárosi Ítéltábla e körülmény feltárása érdekében rendelte el a szakértői vélemény kiegészítését, mivel azonban a felperes ettől az indítványától elállt, ezért a szakértői vélemény kiegészítését mellőzte.

Másik szakértő kirendelésére abban az esetben kerülhet sor, ha az ítélezés alapjául szolgáló szakértői vélemény a Pp. 182. § (3) bekezdése szerint homályos, hiányos, önmagával vagy más szakértő véleményével ellentétes, vagy helyességéhez egyébként nyomatékos kétség fér. Az elsőfokú bíróság által kirendelt szakértő egyebekben hiánytalan, ellentmondásmentes, aggálytalan szakértői véleményt terjesztett elő, helyességét nem teszi kétségessé, hogy megállapításaival a felperes nem ért egyet. Erre figyelemmel nem volt indok másik szakértő kirendelésére.

A Fővárosi Ítéltábla a helyszín ismételt megtekintését sem találta indokoltnak. Az alperesi épületet és annak külső megjelenését a rendelkezésre álló fényképfelvételek részletesen bemutatják, illetőleg a perben rendelkezésre álló egyéb bizonyítékok elegendőek voltak a kereseti kérelem megítéléséhez.

A peres felet jogi képviseletnek az ellátásáért megillető ügyvédi munkadíj összegének a megállapításánál figyelembe kell venni a pertárgy értékét, az ügy munkaigényességét, ténybeli és jogi megítélését is. Az elsőfokú bíróság által megállapított perköltség összege ezen körülményeket értékelve eltúlzott, figyelemmel arra is, hogy a hatályon kívül helyezést követően folytatódó eljárásban a felperes 60.000.000 forintos követelését jelentősen csökkentve 21.000.000 forintra szállította le. A jogvita elbírálása nem igényelt a felek részéről az átlagosat meghaladó jogi képviseleti tevékenységet, a Fővárosi Ítéltábla ezért a megfelelő jogi képviselet biztosításához szükséges munka arányában a pervesztes felperest terhelő elsőfokú perköltséget leszállította.

A Fővárosi Ítéltábla mindezekre figyelemmel az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján a felperest terhelő perköltség vonatkozásában részben megváltoztatta, egyebekben helybenhagyta.

A Pp. 239. §-a értelmében alkalmazott Pp. 78. § (1) bekezdése alapján a Fővárosi Ítéltábla kötelezte az eredménytelenül fellebbező felperest az I-IV. rendű alperesek részére jogi képviseletük ellátásáért a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) és (6) bekezdése alapján a ténylegesen elvégzett ügyvédi tevékenységgel arányban álló - a 4/A. § értelmében áfa-val növelt összegű - ügyvédi munkadíj megfizetésére.

Budapest, 2010. március 24.

Dr. Sággy Mária s.k.
a tanács elnöke

Dr. Csordás Csilla s.k.
előadó bíró

Dr. Magosi Szilvia s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:
Szirmai Nikolett
tisztviselő