

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Pf.III.20.181/2009/5. szám

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Szegedi Ítéltábla dr. Varga István ügyvéd által képviselt **felperes neve (címe)** alatti lakos felperesnek, - dr. Lengyel Albert ügyvéd által képviselt **I.rendű alperes neve (címe)** alatti lakos I. rendű, **II.rendű alperes neve (címe)** uo. lakos II. rendű, **III.rendű alperes neve** uo. lakos III. rendű és képviselő által képviselt **SZARVAS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA** 5540 Szarvas, Szabadság u. 25-27. szám alatti székhelyű IV. rendű alperesek ellen kártérítés iránt indított perében a Békés Megyei Bíróság 2009. január hó 28. napján kelt 9.P.20.209/2007/50. sorszámú ítélete ellen a felperes részéről 52. és 54. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta az alábbi

R É S Z Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletét az I., II. és IV. rendű alperesekkel szembeni kártérítési keresetet elutasító rendelkezések tekintetében **helybenhagyja** azon helyesbítéssel, hogy mellőzi a IV. rendű alperes javára megállapított elsőfokú eljárási költséget.

A felperes által az APEH Dél-alföldi Regionális Igazgatósága felé felhívásra fizetendő elsőfokú eljárási illetéket 180.000,-(Egyszáznyolcvanezer) Ft-ra **leszállítja**.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az I. és II. rendű alpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 90.000,-(Kilencvenezer) Ft másodfokú eljárási költséget.

Köteles a felperes külön felhívásra az állam javára 180.000,-(Egyszáznyolcvanezer) Ft fellebbezési eljárási illetéket megtéríteni.

Ezt meghaladóan az elsőfokú bíróság ítéletét **hatályon kívül helyezi** és ugyanezt a bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítja.

A felperes és a III. rendű alperes másodfokú eljárási költségét személyenként 180.000,-(Egyszáznyolcvanezer) Ft-ban állapítja meg.

A részítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

INDOKOLÁS:

A felperes tulajdonát képezi a ..., **hrsz1** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben **/cím 1/** alatti 1035 m² alapterületű lakóház, udvar, gazdasági épület megjelölésű ingatlan. Az I. és II. rendű alperes 1998. évben adásvétel jogcímén megszerezte a szomszédos **/cím 2/** szám alatti ingatlan tulajdonjogát. Az alperesi ingatlanon található lakóépületet a korábbi bérlők, majd tulajdonosok az udvar felől bővítették, kialakítottak egy lapos tetőrészt feljáróval, továbbá beépítették a padlástérét. Az I. és II. rendű alperes a jogelődök által már leburkolt és korláttal ellátott tetőtéri terasz fölé nyitott zsindeletet építettek. A tetőterasznak a felperes felé eső oldalát nádszövettel vonták be és erre futónövényt telepítettek, de ez nem zárja ki teljesen a felperes ingatlanára az átláthatóságot. Miután az I. és II. rendű alperesek az ingatlant társasházzá alakították, kizárólagos tulajdonukba került a ..., **hrsz2** helyrajzi szám alatti, 91 m²-es lakásingatlan és gyermekük, a III. rendű alperes tulajdonába a ...-i **hrsz3** helyrajzi számú, a felperesi ingatlannal szomszédos telekrészen elhelyezkedő garázs. Ezt az építményt a III. rendű alperes elbontotta és jogerős építési engedély alapján lakóházat épített a telekhatárra. A lakóháznak a felperesi ingatlan felé eső végfalán 3 db 60 x 60 cm nagyságú ablak helyezkedik el 2 méter magasságban és az épület nyeregvető, amely részben átnyúlik a szomszédos ingatlanba. A III. rendű alperes 2007. december 19. napján használatbavételi engedélyt kapott, amely előírta kötelezettséggé, hogy az ingatlan mindenkorai tulajdonosa köteles kiépíteni a szomszédos ingatlanon megvalósítandó ikerházas beépítés esetén a lakóépület tűzfalas csatlakozási helyét.

A felperes módosított keresetében elsődlegesen az I-II. és IV. rendű alpereseket 3.000.000,-Ft nem vagyoni kár egyetemleges megfizetésére kérte kötelezni, mert az engedély nélkül készített tetőteraszról rálátás nyílik a kertjére, szabadidős tevékenységét ez korlátozza, és ingatlanának intimitását sérti. Másodlagosan az I. és II. rendű alpereseket kérte ugyanilyen összegű nem vagyoni kártérítés egyetemleges megfizetésére kötelezni. Harmadlagos kérelme az I. és II. rendű alperessel szemben az volt, hogy a terasznak a felperesi ingatlan felé eső oldalát átláthatatlan módon zárják le. A III. és IV. rendű alpereseket 5.000.000,-Ft kártérítés egyetemleges megfizetésére kérte kötelezni, mert a III. rendű alperes által létesített lakóépület oly módon épült meg, hogy mellé a felperes ikerházat építeni nem tud, és ezért ingatlanának forgalmi értéke csökkent.

Az alperesek érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Az I. és II. rendű alperes előadása szerint a tetőteraszra 1998. évben felépített zsindelet az átláthatóságot nem befolyásolja, és a felperes korábban soha nem jelezte, hogy ez problémát okozna számára. A III. rendű alperes előadta, a felperes hozzájárult az építési engedélyezési eljárás megindításához, az épület látványtervét előzetesen megtekintette és az építési engedélyről szóló határozattal szemben fellebbezést nem terjesztett elő. A lakóépület a hatósági engedély alapján készült el és tudomása szerint a felperes nem kíván építkezni. A IV. rendű alperes azzal védekezett, hogy a

Ptk. 349. § (1) bekezdésében foglalt kártérítési felelősség előfeltétele nem valósult meg, mert a felperes a közigazgatási eljárásban jogorvoslati kérelmet nem terjesztett elő.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a felperes keresetét elutasította. Kötelezte az I. és II. rendű alpereseknek személyenként 90.000,-Ft, a III. rendű alperesnek 200.000,-Ft, míg a IV. rendű alperesnek 40.000,-Ft elsőfokú eljárási költség megfizetésére, valamint a feljegyzett 480.000,-Ft elsőfokú illeték megtérítésére. Indokolásában kifejtette, hogy az I. és II. rendű alperes 1998. évben már egy kialakított tetőterasszal vásárolta meg az ingatlant, és önmagában azon magatartásukkal, hogy építési engedély nélkül ugyan, de egy tetőt helyeztek el a terasz fölé, az átláthatóságot nem változtatták meg. A felperes ezen sérelme bizonyos mértékig az ikres beépítési mód következménye és az intimitásvesztést az I. és II. rendű alperes jogelődei által készített épületbővítmény a korláttal ellátott lapos tető kialakítása idézte elő, amely nem az I., II. és IV. rendű alperesek magatartásának a következménye. Alaptalannak találta a birtokháborítás megszüntetése iránt előterjesztett kereseti kérelmet, mert az I. és II. rendű alperes a terasznak a felperes felé eső oldalát nádszövettel és futónövénnyel lezárta, amely tény a helyszínen a szakértő is megállapította. Álláspontja szerint indokolatlan az I. és II. rendű alperesnek arra kötelezése, hogy az átlátást más, külső térelhatároló szerkezettel szüntesse meg.

A kiegészített igazságügyi műszaki szakértői véleményre hivatkozással megállapította, hogy a IV. rendű alperes építési engedélye és a III. rendű alperes által az engedély alapján kivitelezett lakóépület nem felel meg az építésügyi jogszabályoknak, mivel nem alkalmazták az ikerházas beépítésre vonatkozó előírásokat annak ellenére, hogy a perbeli ingatlanok ikres beépítésű lakóövezetben helyezkednek el. A III. rendű alperes lakóépülete nem tűzfalas kialakítású a telekhatáron, amely sérti az OTÉK 34. § (1) bekezdés c) pontját. Az új lakóépület tervezése és kivitelezése során nem vették figyelembe a felperes, mint szomszédos ingatlan tulajdonosának érdekeit. Jelenleg a III. rendű alperes épülete kizárja, hogy a felperes telkén az ikres beépítés megvalósulhasson. Az igazságügyi szakértő szakvéleménye szerint ez az állapot nem maradhat fenn, a III. rendű alperesnek a felperesi ingatlan felé be kell falaznia a nyílászárókat és a telekhatáron tűzfalas szerkezetet kell kialakítani a tetőszerkezet átalakítása mellett, amelynek következtében lehetővé válik, hogy mellé a másik ingatlanon zártosú ikerház épüljön. A lakóépület szabálytalan létesítése nem korrigálható forgalmi értékcsökkenéssel, át kell alakítani az érvényes jogszabályi rendelkezések alapján. A IV. rendű alperes úgy adta ki a használatbavételi engedélyt, hogy a III. rendű alperes, illetve a lakóépület mindenkor tulajdonosa köteles a szomszéd részére az ikres beépítésű lakóépület tűzfalas csatlakozási helyét biztosítani. Ezt a III. rendű alperes a peres eljárásban vállalta, azonban az átalakítási munka elvégzéséhez szüksége lenne a felperes általa felépítendő épület tervére, illetve a tűzfalas kialakítás, a tetőszerkezeti és egyéb műszaki megoldások körében együtt kell

működniük az építmények egységes megjelenése és megvalósítása érdekében. A felperes a kártérítési igényét arra alapította, hogy a III. rendű alperes lakóépülete elzárta annak a

lehetőségétől, hogy mellé ikerházat létesítsen. A szakértői vélemény szerint ez az állapot nem maradhat fenn. Ugyanakkor a III. rendű alperes magatartásának következtében a felperesnek jelenleg nincs kára, ezért a kártérítési igénye megalapozatlan.

A IV. rendű alperes által kiadott építési engedély nem felel meg a jogszabályoknak, de e körben a felperes nem merítette ki a jogorvoslat lehetőségét, ezért a közigazgatási jogkörben okozott kár megtérítésének feltételei sem állnak fenn.

A felperes az elsőfokú ítélet elleni fellebbezésében elsődlegesen annak a keresete szerinti megváltoztatását, míg másodlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróságnak újabb eljárásra és újabb határozat hozatalára utasítását kérte. Előadta, hogy az igazságügyi szakértői véleményből megállapíthatóan a nyitott terasz nem felel meg az építési előírásoknak, és a lefedés engedélyköteles lett volna. A terasz végfalán tűzfalas lezárást kell alkalmazni, és tűzveszélyesnek minősül a létesítmény, mert a homlokzatra éghető szerkezetek, faoszlopok vannak elhelyezve. Sérelmezte, hogy az intimitásvesztés értékcsökkentő hatásának vizsgálatára előterjesztett bizonyítási indítványát a bíróság mellőzte. Előadta, hogy a III. rendű alperes érdekeit súlyosan sértette az építkezéssel, mert elzárta annak lehetőségétől, hogy a lakóingatlanát bővítse, amikor a telekhatáron közel 40 méter hosszú, jogszabályba ütköző épületet emelt. Az ikres beépítés lehetőségétől fosztotta meg, és a tűzfal nélküli lakóépület kivitelezési módja nem felel meg a tűzrendészeti követelményeknek sem. Az új épület tulajdonosi jogainak gyakorlásában akadályozza, és kárt okoz, amely csak megfelelő pénzbírsággal kompenzálható. Ingatlanának értéke legalább 25 %-kal csökkent, hiszen egy beépítési lehetőségtől fosztották meg. Nyilvánvaló, hogy nem kaphat építési engedélyt, mert a szabálytalan építkezés következtében a két lakóépülettel beépíthető telke most már csak a jelenlegi módon hasznosulhat, sőt még bővítési lehetősége sincs a jogszabálysértő építkezés következtében. Hangsúlyozta, hogy az ingatlan Szarvas legfrekvenciáltabb részén található, amely városrészben az építési telek 8-10 millió forintba kerül. A IV. rendű alperes felróható magatartását megalapozza, hogy olyan lakóház építésére adott engedélyt, amely a helyi építési szabályzatot is sérti.

Az I., II. és III. rendű alperesek az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérték.

A IV. rendű alperes fellebbezési ellenkérelme is az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult. Okfejtése szerint Szarvas város jegyzője I 13.655-3/2006. számú építési engedély kiadása tárgyában hozott határozatában jogalkalmazó tevékenysége során a vonatkozó jogszabályi előírásokat maradéktalanul betartotta, így az önkormányzattal szemben előterjesztett kártérítési igénye alaptalan. A felperes tulajdonában álló telekingatlan rendeltetésszerű használatát a szomszédban létesült új épület bizonyítottan nem akadályozza. Az ingatlan értéke nem csökkent, mert az épületek műszakilag történő összekapcsolására, ikerházas kiépítésre a lehetőség

továbbra is fennáll. A III. rendű alperes tulajdonát képező épület a város főépítésze által kiadott állásfoglalás értelmében megfelel az esztétikai és műszaki követelményeknek. A felperes intim szférája sem sérült, mert az adott településrészen az ikerházas kiépítések jellegüknél és kivitelezésüknel fogva lehetővé teszik a szomszédos telekre történő rálátást.

A fellebbezés **részben** az alábbiak szerint **megalapozott**.

A felperes a szomszédjog szabályainak megsértéséből eredő kártérítési igényt érvényesített az I., II. és III. rendű alperesekkel szemben, míg a IV. rendű alperest közigazgatási jogkörben okozott kár megtérítésére kérte kötelezni.

A szomszédjog általános szabályait tartalmazó Ptk. 100. §-a szerint a tulajdonos a dolog használata során köteles tartózkodni minden olyan magatartástól, amellyel másokat, különösen szomszédait szükségtelenül zavarná, vagy amellyel jogaik gyakorlását veszélyeztetné. Ha ezt az ingatlantulajdonos megsérti és a szomszédos ingatlan tulajdonosának kára keletkezik, a Ptk. 339. § (1) bekezdése alapján köteles helytállni.

A felperes ingatlanának intimitásvesztésére hivatkozott az I-II., IV. rendű alperessel szemben, és a szükségtelen zavarás megvalósítását abban látta, hogy az I. és II. rendű alperesek 1989. évben a tetőteraszt lefedték, és ha ott tartózkodnak a kertje nagyobb része beláthatóvá válik, ami zavarja a szabadidős tevékenységében. Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállásból kitűnően a tetőteraszt nem a jelenlegi tulajdonosok alakították ki, azt a jogelődök építették, mintegy 20 évvel korábban. Az I. és II. rendű alperes a terasz fölé tetőt épített, amely azonban az átláthatóság mértékét nem befolyásolta, és ezt korábban a felperes nem kifogásolta. Az igazságügyi szakértő szakvéleménye szerint az átláthatóság kb. 51 % mértékű, de az I. és II. rendű alperes a terasznak a felperes felé eső oldalát nádszövettel lefedte, és zöld növényzettel befuttatta az átláthatóság csökkentése érdekében. Nyilvánvalóan itt csupán eseti jelleggel tartózkodnak. A felperes ingatlana egyébként két utcáról nyílik, és az utca felől a kertre rá lehet látni, mert a kapu nem zárt szelvényekből készült, továbbá ősztől-tavaszig a takarónövények és a szőlőkordon lombjának elhullatása után a többi szomszédos telekről nagyobb mértékű az átlátás, mint az alperesi ingatlanból. A városi együttélés és a sűrű beépítettség szükségszerűen együtt jár azzal, hogy a szomszédos ingatlanokra kölcsönösen át lehet látni. Az elsőfokú bíróság helyesen jutott arra a következtetésre, hogy az alperesi tetőterasz befedése a felperesi ingatlan tulajdonosának szükségtelen zavarást nem okozott, illetve bármilyen módon kivitelezett tetőszerkezet az átláthatóságot nem növelte és ezzel az I. és II. rendű alperes az adott lakóterületre jellemző, az elkerülhetetlenül szükséges mértéket meghaladó módon a felperest nem zavarják, figyelemmel a szomszédos ingatlantulajdonosok kölcsönös érdekeinek összemérésére is. Így birtokháborítás sem valósult meg (Ptk.188. § (1) bekezdés).

A fél a másodfokú eljárásban nem hozhatja fel azokat a tényállításait, amelyeket az elsőfokú eljárásban meg sem kísérelt előadni (Pp. 235. §), ezért a tűzrendészeti szempontokat a másodfokú bíróság nem vizsgálta és az előzőekben ismertetett indokokra figyelemmel mellőzte az intimitásvesztésre igazságügyi szakértő kirendelését.

Ekörben a IV. rendű alperessel, mint egyetemleges kötelezettel szemben érvényesített kárigény úgy értelmezhető a fellebbezésben pontosított előadás szerint, hogy a tetőszerkezet nem felel meg az építési szabályoknak, illetve ilyen eljárás lefolytatására nem került sor. Az államigazgatási szervnek a közhatalom gyakorlása során kifejtett szervező-intézkedő tevékenysége, illetőleg ennek elmulasztása esetén közigazgatási jogkörben okozott kárigény érvényesítésének lehet helye. Az ilyen jellegű kárigény érvényesítésének - a Ptk. 339. § (1) bekezdésében meghatározott, és a kártérítési felelősség általános feltételein túl - a Ptk. 349. § (1) bekezdése szerinti különös előfeltétele, hogy a károsult a kár elhárítására alkalmas rendes jogorvoslati lehetőséget igénybe vegye. Ezen speciális feltétel hiánya kizárja a közigazgatási szerv kártérítési felelősségének megállapíthatóságát. A felperes nem kezdeményezett eljárást a közigazgatási hatósági eljárásról szóló 2004. évi CXL. törvény alapján az I. és II. rendű alperessel szemben a tető építése miatt, és így nem meríthette ki a jogorvoslati lehetőséget sem, vagyis az intimitásvesztés miatt a IV. rendű alperessel szemben érvényesített kártérítési igénye megalapozatlan. Megjegyzi az ítéletábra, hogy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 48. § (9) bekezdése alapján az építésügyi hatóság a szabálytalanul megépített építmény esetén a tudomásszerzéstől számított 1 év alatt, de az építmény használatbavételétől számított 10 éven belül intézkedhet a bontásról, ha nincs lehetőség az építmény szabályossá tételére, illetve fennmaradási engedély sem adható ki. A rendelkezésre álló adatok szerint a tetőterasz építése 10 évnél régebben történt, és a tetőre vonatkozó fennmaradási engedélyezési eljárás folyamatban van.

A III. rendű alperes építkezésével összefüggésben a IV. rendű alperes felelőssége a már előzőekben ismertetett Ptk. 339. § (1) és 349. § (1) bekezdése alapján ugyancsak nem áll fenn. A III. rendű alperes az új lakóépület látványtervét a felperesnek bemutatta, aki ezt követően hozzájáruló nyilatkozatot adott az építési engedélyezési eljárás megindításához. Ha ez nem így történt, a felperesnek az építésügyi hatóság elsőfokú határozatának kézhezvételét követően lehetősége lett volna az építési hatóságnál a tervet megtekinteni, és amennyiben ezt sérelmesnek találja, fellebbezéssel élhetett volna. Az építési engedélyt tartalmazó 13.655-3/2006. számú határozattal szemben azonban jogorvoslati kérelmet nem terjesztett elő, a kár elhárítására alkalmas rendes jogorvoslattal nem élt, ezért evonatkozásban is megalapozatlan a IV. rendű alperes kártérítési felelősségének megállapítása iránt előterjesztett kereseti kérelme.

Az ítéletábra a fenti kérdésekben a Pp. 239. §-a szerint alkalmazandó Pp. 213. § (2) bekezdése alapján részítéletet hozott, mert a kérelem ezen részei önállóan

Pf.III.20.181/2009/5. szám

elbírálnak voltak. A Pp. 253. § (2) bekezdése értelmében az elsőfokú ítéletet helyben hagyta, mellőzve a IV. rendű alperes önkormányzatot képviselő jogi előadó részére megállapított perköltséget (Pp. 67. § (1) bekezdés). Ezzel a jogvita teljesen lezárult a felperesnek az I., II. és IV. rendű alperessel szemben előterjesztett keresete vonatkozásában.

A felperes és az I-II. és IV. rendű alperes közötti jogvitában a részítéletre figyelemmel döntött a másodfokú bíróság a fellebbezési eljárási költség viseléséről akként, hogy kötelezte a felperest az I. és II. rendű alperesek, mint egyetemleges jogosultak javára másodfokú eljárási költség megfizetésére a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján a 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet 3. § (2) bekezdés a) és (5) bekezdésében írt mértékben. A részítélettel érintett és lezárt jogvita pertárgyértékének 3.000.000,-Ft-nak a figyelembevétele mellett döntött a másodfokú bíróság a le nem rótt első- és másodfokú eljárási illetékről a 6/1986. (VI.26.) IM. rendelet 13. § (2) és 15. §-a értelmében.

A részítélettel nem érintett további jogvitában a felperes fellebbezése annyiban alapos, hogy az elsőfokú bíróság ítélete a III. rendű alperessel szemben érvényesített kártérítésre megalapozatlan. A bizonyítási eljárás nagy terjedelmű kiegészítése szükséges, ezért az ítéletábra a Pp. 252. § (3) bekezdése alapján az elsőfokú bíróságnak az 5.000.000,-Ft kárösszegre vonatkozó elutasító tartalmú ítéleti rendelkezését hatályon kívül helyezte és ugyanezt a bíróságot újabb eljárás lefolytatására és újabb határozat hozatalára utasította.

A Ptk. 100. §-a szerinti szomszédjogi szabály az építkezés esetén a tulajdonosokkal szemben azt a követelményt támasztja, hogy az ingatlanuk beépítési módjának megválasztásánál, az épület helyének kijelölésénél, illetve az építkezés módjánál ne csak saját érdekükből induljanak ki, hanem legyenek figyelemmel a szomszédaik érdekeire, vagyis a szomszédos ingatlan adottságaihoz igazodó olyan építési módozatot válasszanak, amely elkerülhetetlen hátrányokat meghaladó kárt nem okoz (BDT 2008. évi 1794. jogeset). A törvény a másokat zavaró tevékenységet nem feltétlenül tiltja, hanem csak akkor, ha a zavarás az elkerülhetetlenül szükséges mértéket meghaladja, vagyis szükségtelenül történik. Annak megítélése, hogy a zavarás szükségtelen-e, tehát a szomszéd milyen mértékben köteles adott esetben egy, a telekhatárra történt építkezés tűrésére, az ellentétes érdekek egybevetése alapján dönthető el. Az építkező tulajdonosnak a felelősségét a már hivatkozott Ptk. 100. §-ának és a 339. § (1) bekezdésének együttes alkalmazása során nem önmagában a szomszédnak okozott hátrány ténye alapozza meg, ugyanis a tulajdonos érdeke, hogy a telkét beépítse, hanem az a magatartás, ha az építkezést saját lényeges érdekeinek sérelme nélkül úgyis megvalósíthatta volna, hogy ezáltal a szomszédos ingatlan tulajdonosát nem, vagy kisebb mértékben károsítja.

A III. rendű alperes a felperessel közös telekhatárra építkezett úgy, hogy a felperes felé nem tűzfalas lezárást alkalmazott. E végfalon 3 ablakot helyezett el, és a tetőszerkezetének egy része a felperes ingatlanára nyúlik át. Jelenleg ezen lakóépület mellé a felperes a saját ingatlanán ún. ikerházas épületet nem építhet. Ugyanakkor megjelent a helyi építési szabályzatról szóló 19/2006. (V.12.) számú rendelet, amely lehetővé teszi az adott területen az egyéb beépítési mód alkalmazását, vagyis különálló lakóépület építését, egytömegű, maximum kétlakásos épület létesítését. Az ügy szempontjából nincs jelentősége annak, hogy a III. rendű alperes az elsőfokú eljárás során vállalta, ha a felperes az ingatlanához csatlakozóan kíván építkezni, úgy a

használatbavételi engedélyben előírt módon kialakítja a tűzfalas tetőszerkezetet és az egyéb műszaki megoldást. Ha a felperes bizonyíthatóan károsodott a III. rendű alperes építkezése folytán, akkor ez az épület kivitelezésével már megvalósult. Megalapozatlanul állapította meg az elsőfokú bíróság az igazságügyi szakértő szakvéleménye alapján, hogy a felperesnek jelenleg nincs kára, ugyanis a szakértő nem a releváns tényállási elemeket alapulvéve készítette el a szakvéleményét. A felperes nem azt kérte a III. rendű alperestől, hogy alakítsa át az új lakóépületet, hanem az ingatlanában bekövetkezett forgalmi értékcsökkenésre tart igényt.

Ezért nem mellőzhető új építész műszaki szakértő kirendelése annak vizsgálatára, hogy a III. rendű alperes az építkezés milyen módjai között választhatott, az egyes építkezési módok reá nézve milyen előnyökkel, illetve hátrányokkal jártak volna. Figyelemmel kell lenni a helyi rendezési tervre, és a városi főépítész állásfoglalására is avonatközásban, hogy a III. rendű alperes választhatott-e volna más megoldást. Nem mellőzhető annak vizsgálata sem, hogy a felperes a III. rendű alperes által megvalósított beépítési mód folytán tud-e ingatlanában új lakóépületet építeni, illetve ennek feltételei milyen mértékben változtak meg. Amennyiben a III. rendű alperes építkezése miatt a felperes ingatlanának hasznosítási lehetősége jelentős mértékben korlátozódott, ingatlanforgalmi szakértő szakvéleményének beszerzése útján állapítható meg a forgalmi értékcsökkenés. Csak az így lefolytatott bizonyítási eljárást követően lesz az elsőfokú bíróság abban a helyzetben, hogy a jogszabályoknak megfelelő megalapozott döntést hozzon.

Az ítélet tábla a felperes és a III. rendű alperes másodfokú eljárási költségét csupán megállapította, annak végleges viseléséről a Pp. 252. § (4) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság határoz.

S z e g e d, 2009. június hó 15. napján

Dr. Kissné dr. Koch Ágnes sk.	Dr. Rakita Zsuzsanna sk.	Dr. Simonné dr. Gombos Katalin sk.
a tanács elnöke	előadó bíró	táblabíró