

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a Horváth és Társai Ügyvédi Iroda által képviselt I.rendű felperes neve (I.rendű felperes címe) I. rendű, II.rendű felperes neve (**II. rendű felperes címe**) II. rendű és III.rendű felperes neve (III.rendű felperes címe) III. rendű felperesnek - az Ecsedi & Ács Ügyvédi Iroda által képviselt **I. rendű alperes neve** (I.rendű alperes címe) I. rendű, a Hoppál Ügyvédi Iroda által képviselt II.rendű alperes neve (II.rendű alperes címe) II. rendű, III.rendű alperes neve (III.rendű alperes címe) III. rendű, dr. Túri Edit ügyvéd által képviselt **IV. rendű alperes neve** (IV.rendű alperes címe) IV. rendű, a Hoppál Ügyvédi Iroda által képviselt V.rendű alperes neve (V.rendű alperes címe) V. rendű és VI.rendű alperes neve (VI.rendű alperes címe) VI. rendű alperes ellen kártérítés megfizetése iránt indított perében a Pest Megyei Bíróság 2010. május 27. napján kelt 10.P.25.560/2009/5. számú ítélete ellen az I. rendű alperes által 7. sorszám alatt, a II., III., IV. és VI. rendű alperesek által 6. és 8. sorszám alatt benyújtott fellebbezések folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett részét részben megváltoztatja és az I. és IV. rendű alperessel szemben a keresetet elutasítja.

A II., III., V. és VI. rendű alperesek marasztalását 1.412.120 (egymilliónégyszáztizenkettőezer-egyszázhusz) forintra és ebből 224.400 (kettőszázhuszonnégyezer-négyszáz) forintnak 1996. augusztus 23. napjától, 364.400 (háromszázhatvannégyezer-négyszáz) forintnak 1997. július 1. napjától, 400.920 (négy százezer-kilencszázhusz) forintnak 1998. július 1. napjától, 422.400 (négy százhuszonkettőezer-négyszáz) forintnak 1999. június 10. napjától 2001. december 31. napjáig évi 20 %-os, 2002. január 1. napjától 2004. december 31. napjáig évi 11 %-os, 2005. január 1. napjától a kifizetés napjáig a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező összegű kamatára leszallítja azzal, hogy a III., V., VI. rendű alperesek fenti tartozásért való felelőssége néhai K. F.-né R. I. hagyatéka értékének erejéig áll fenn.

Az I. és IV. rendű alpereseket a felpereseknek egyetemlegesen fizetendő perköltség térítése alól mentesíti és az I-III. rendű felpereseket kötelezi egyetemlegesen, hogy

15 napon belül fizessenek meg az I. rendű alperesnek 62.500 (hatvankettőezer-ötszáz) forint, a IV. alperesnek 50.000 (ötvenezer) forint elsőfokú perköltséget.

A II., III., V., VI. rendű alperesek által egyetemlegesen az I-III. rendű felpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak fizetendő perköltség összegét 140.600 (egyszáznegyvenezer-hatszáz) forintba leszállítja.

A feljegyzett 210.000 (kettőszáztízezer) forint kereseti illeték térítését akként rendezi, hogy abból az I-III. rendű felpereseket egyetemlegesen 125.300 (egyszázhuszonötezer-háromszáz) forint, a II., III., V. és VI. rendű alpereseket egyetemlegesen 84.700 (nyolcvannégyezer-hétszáz) forint államnak, külön felhívásra történő megfizetésére kötelezi.

Kötelezi a bíróság az I-III. rendű felpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg az I. rendű alperesnek 13.500 (tizenháromezer-ötszáz) forint másodfokú perköltséget.

A II., III., V., VI. rendű alpereseket egyetemlegesen kötelezi, hogy 15 napon belül fizessenek meg a felpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak 44.300 (negyvennégyezer-háromszáz) forint másodfokú perköltséget.

Egyetemlegesen kötelezi az I-III. rendű felpereseket, hogy fizessenek meg az államnak külön felhívásra 26.000 (huszonhatezer) forint le nem rótt fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperesek keresetükben kérték, hogy a bíróság az alpereseket egyetemlegesen kötelezze elsődlegesen 510.000 forint, másodlagosan 433.351 forint és ezen összegek után 1999. november 29. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű késedelmi kamat megfizetésére az ingatlanukban bekövetkezett értékcsökkenés miatt. Ha a bíróság az egyetemleges marasztalásra nem látna lehetőséget, másodlagosan az I. és IV. rendű alperesek, valamint a II. és a volt III. rendű alperes jogutódainak egyetemleges marasztalását kérték. Harmadlagosan az alpereseket közrehatásuk arányában kérték marasztalni a felperesek, mint egyetemleges jogosultak javára.

Az ingatlan használatának korlátozása miatt 1996. április 15-től 1999. november 29. napjáig 1.412.120 forint kártérítés és ezen összeg után járó törvényes mértékű késedelmi kamat egyetemleges megfizetésére kérték kötelezni a II. és a volt III. rendű alperes jogutódait. Másodlagosan marasztalásukat közrehatásuk arányában kérték a felperesek, mint egyetemleges jogosultak javára. Perköltség igényük is volt az alperesekkel szemben. Az I. és a IV. rendű alperessel szemben a kereseti

követelés jogalapját a Ptk. 349. §-ának (1) bekezdésében, a további alperesekkel szemben a Ptk. 100. §-ában és 339. §-ának (1) bekezdésében jelölték meg.

Előadták, hogy az I. rendű felperes és néhai házastársa közös tulajdonát képezte a p-i üdülőingatlan, amelyet gyermekeikkel együtt hétvégenként és a szabadságuk alatt rendszeresen használtak. A II. rendű alperes és néhai házastársa megvásárolták a szomszédos ingatlant, amelyre az I. rendű alperestől építési engedélyt kértek. Az I. rendű alperes az építési engedélyt megadta, de az nem emelkedett jogerőre, mert a fellebbezésük folytán eljáró Köztársasági Megbízott Hivatal számú határozatával a kérelmet elutasította, megállapítva, hogy az építési engedély kiadása jogszabályt sért.

A II. rendű alperes és házastársa újabb építési engedélyt kért, amelyet az I. rendű alperes számú határozatával a II. fokú határozat ellenére megadott. Fellebbezésüknek az I. rendű alperes saját hatáskörben helyt adott és az építési engedélyt visszavonta. A II. rendű alperes és házastársa az építkezést megkezdte, annak ellenére, hogy jogerős építési engedéllyel nem rendelkeztek. Az I. rendű alperestől 1995. május 15-én kelt levelükben kérték az építkezés leállítását és a bontási eljárás lefolytatását. Az I. rendű alperes 1995. július 7-én az építetőköt felszólította az építkezés leállítására, akik ennek nem tettek eleget.

1995. július 11-én kelt számú határozatával az I. rendű alperes az építkezés folytatásához engedélyt adott, arra hivatkozással, hogy a főépítész az OÉSZ 67. §-ának (4) bekezdésében írt követelmények teljesítése alól felmentést adott. A felperesek fellebbezés folytán eljáró Pest Megyei Közigazgatási Hivatal számon a határozatot megsemmisítette és új eljárást rendelt el. Az általuk kezdeményezett felügyeleti intézkedésre az I. rendű alperes 1995. augusztus 9-én kelt határozatával az építkezés azonnali leállítását rendelte el. Az építetők a határozatnak nem tettek eleget. Az I. rendű alperes egy alkalommal az építetőkkel szemben bírságot szabott ki, majd számú határozatával végleges fennmaradási engedélyt adott. A Pest Megyei Közigazgatási Hivatal számú határozatával az I. rendű alperes határozatát megsemmisítette és új eljárást rendelt el.

Az új eljárásban a szükséges intézkedések megtételével, a bontás elrendelésével az I. rendű alperes késlekedett, majd sor került a IV. rendű alperes kijelölésére 1996. szeptember 9-én. A IV. rendű alperes az építetők részére a fennmaradási engedélyt kiadta, határozatát a Pest Megyei Közigazgatási Hivatal határozatával helybenhagyta. A Budakörnyéki Bíróságtól kérték a közigazgatási határozat felülvizsgálatát. A Pest Megyei Bíróság által hozott számú ítélet a II. fokú határozatot az elsőfokú határozatra kiterjedően hatályon kívül helyezte és az I. fokú közigazgatási szervet új eljárás lefolytatására utasította. Az ítélet megállapította, hogy az épület elhelyezése nem felel meg az építési előírásoknak, sem az előkert, sem az oldalkert, sem az ablak nagysága nem teljesíti a jogszabályi előírásokat. 1999. november 29-én a felperesek az ingatlanukat az építkezés miatti értékcsökkenéssel állapotában eladták.

A felperesek álláspontja szerint az I. és a IV. rendű alperesek magatartása tette lehetővé az ingatlan értékcsökkenését, mert több jogellenes határozatot hoztak, az

Áe. 15. §-ban írt ügyintézési határidőt nem tartották be, a bontást nem rendelték el, illetve az építkezés leállítását elrendelő határozatoknak nem szereztek érvényt, ezzel lehetővé tették az építkezés befejezését, amely a felperesi ingatlanban értékcsökkenést okozott. Az értékcsökkenés a kilátás korlátozásából és abból keletkezett, hogy a kert egy része használhatatlanná vált az árnyékolás és az ablak szabálytalan elhelyezése miatt.

A II. alperes és néhai házastársa esetében a felperesek arra hivatkoztak, hogy építési engedély nélkül építkeztek, az épületet az építési előírásokat megsértve úgy helyezték el, hogy az a felperesi használatot indokolatlanul zavarja, az épületet fennmaradási engedély nélkül használják. Az építkezésen túl a felpereseket korlátozták a perbeli ingatlan használatában azzal is, hogy a szomszédi kapcsolat magatartásuk miatt teljesen megromlott, a II. rendű alperes és családtagjai magatartását folyamatos fenyegetésként élték meg. A II. rendű felperes ismeretlen vegyszerrel ingatlanukat lepermetezte, 1999 februárjában pedig tettleges bántalmazásuktól sem riadt vissza. Ezt követően egyáltalán nem merték az ingatlanukat használni, kénytelenek voltak azt értékcsökkent állapotban eladni. Jogi álláspontjuk szerint az építési engedély nélküli építkezés folytán a Ptk. 100. §-a szerinti szükségtelen zavarás bizonyítására nincs szükség, de az előadott tényállás mellett az épület elhelyezése és annak a felperesi ingatlanra gyakorolt hatása a szükségtelen zavarás megállapítását még építési engedély esetében is lehetővé tennék. (BH 2000. 244.)

Az értékcsökkenést elsődlegesen az eladási ár és a szakértő által megállapított érték alapján kérték megítélni, mert a szakértői vélemény azt is megállapította, hogy az épület alsó teraszáról a kilátás csökkent. A kert értéke után megállapítható értékcsökkenést csak másodlagosan fogadták el. A használat korlátozása miatt kártérítés összegét a szakértő által megállapított összeg 64 %-ában határozta meg, mert a vételár eltért a szakértő által megállapított forgalmi értéktől.

Az I. rendű alperes a kereset elutasítását kérte és perköltséget igényelt. Vitatta a kereset jogalapját és összecszerűségét is. Álláspontja szerint nem adott ki jogerős építési engedélyt, az építkezés leállításáról pedig hozott határozatot. A Málna utca 2. szám alatti ingatlan lakóövezetbe tartozott, így beépíthető ingatlan volt. A főépítész az OÉSZ oldaltávolságra vonatkozó szabálya alól egyedi felmentést adott, igaz a felettes szerv ezt utóbb visszavonta, így az építetők felmentéssel már nem rendelkeznek. A jogellenes magatartáson túl az értékcsökkenés bekövetkezését, és annak az I. rendű alperesi magatartással való okozati összefüggését is vitatta. Álláspontja az volt, hogy az építetők szükségtelen zavarást nem valósítottak meg, kárt nem okoztak, amit V. V. vallomása is igazolt. Az igény érvényesítésére azért sem látott lehetőséget, mert a közigazgatási eljárás nem fejeződött be.

A II., III., V. és VI. rendű alperesek a kereset elutasítását kérték és perköltséget igényeltek. Álláspontjuk szerint a felpereseket az ingatlan értékesítésekor nem érte kár, mert a vételár a helyben szokásos vételárnak megfelelő volt. Állították, hogy a felpereseket az ingatlan használatában nem akadályozták, az építkezéssel szükségszerűen együtt járó zavarást pedig kötelesek voltak tűrni. A II. rendű alperes a felperesi ingatlan lepermetezésének tényét, illetve az I. rendű felperes és néhai

házasársa bántalmazását tagadta. Állították, hogy a felperesek igényüket kétszeresen érvényesítik, mert értékcsökkenés csak egyszer következhet be.

A IV. rendű felperes a kereset elutasítását kérte és perköltséget igényelt. Álláspontja szerint a felperesek a Ptk. 349. §-ának (1) bekezdése alapján igényt nem érvényesíthetnek, mert a közigazgatási eljárás még folyamatban van. A vételár csökkentett mértékére vonatkozó igényt azért is kérte elutasítani, mert a vételár meghatározása a szerződési szabadság körébe tartozik. Ha a benapozottság és a kilátás korlátozásával okozott értékcsökkenés bizonyított lenne, úgy azért kizárólag az építetők tartoznának felelősséggel.

Az elsőfokú bíróság ítéletében kötelezte az alpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg egyetemlegesen a felpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 433.500 forintot és ezen összeg után 1999. november 29. napjától a kifizetés napjáig járó a késedelemmel érintett naptári félét megelőző jegybanki alapkamattal megegyező összegű kamatot és 239.430 forint perköltséget.

Kötelezte továbbá a II., III., V. és VI. rendű alpereseket, 15 nap alatt fizessenek meg egyetemlegesen a felpereseknek 224.400 forintot és ezen összeg után 1996. április 15. napjától, 364.400 forint után 1997. január 1. napjától, 400.920 forint után 1998. január 1. napjától és 422.400 forint után 1999. január 1. napjától a kifizetés napjáig járó a késedelemmel érintett naptári félét megelőző jegybanki alapkamattal megegyező összegű kamatot.

Kötelezte továbbá a II., III., V. és VI. rendű alpereseket, hogy fizessenek meg az államnak külön felhívásra 106.310 forint eljárási illetéket. Ezt meghaladóan a felperesek keresetét elutasította.

Az I. és a IV. rendű alperes felelősségét a Ptk. 349. §-ának (1) bekezdése alapján vizsgálta és megállapította, hogy a felperesek a jogorvoslatot igénybe vették, sőt még közigazgatási pert is kezdeményeztek, ezzel pedig a speciális feltétel megvalósult. Annak nem tulajdonított jelentőséget, hogy a közigazgatási eljárás folyamatban volt, mert a felperesek kára nem orvosolható azzal, hogy a jövőben meghozott közigazgatási határozat a jogellenes helyzetet megszünteti. Az I. és a IV. rendű alperes felelősségének fennállását azért állapította meg, mert a továbbépítés megtiltása ügyében nem, vagy nem megfelelően intézkedtek és a folyamatos jogsértés eredményeként a felépítmény létrejött.

A II., III., V. és a VI. rendű alperesek felelősségét a Ptk. 100. §-a alapján vizsgálta és megállapította, hogy az építetők jogerős építési engedély hiányában kezdték meg az építkezést és azt be is fejezték. A szükségtelen zavarást abban látta, hogy a megépült épület árnyékában a felperesek telkének használhatósága kertművelési, üdülési célokra csökkent, mert az építetők nem tettek eleget a tőlük elvárt gondossági mértéknek. Kizárólag a maguk érdekeivel törődtek, és egyáltalán nem voltak tekintettel arra, hogy mások jogai ne sérüljenek. Mindezek alapján terhükre jogellenes és felróható magatartást állapított meg, amellyel okozati összefüggésben a felperesek telkében értékcsökkenés következett be.

Az értékcsökkenés mértékét a szakértői vélemény alapján a felperesi telek értékének 10 %-ában állapította meg, mert a benapozottság korlátozását a szakértői

vélemény alapján nem látta elfogadhatónak. Mivel a károkozók közrehatásának arányát nem lehetett egyértelműen megállapítani, ezért a Ptk. 344. §-ának (1) bekezdése alapján az alpereseket az értékcsökkenés egyetemleges megfizetésére kötelezte. A használat korlátozottsága miatt igényelt kárigényt is megalapozottnak találta a szakértői vélemény alapján.

Az elsőfokú ítélet ellen az I., II., III, V. és VI. rendű alperesek éltek fellebbezéssel, amelyben az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a felperesek keresetének elutasítását kérték.

A Fővárosi Ítéltábla 5.Pf.20.548/2009/7. számú végzésével az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította, mert megállapította, hogy az elsőfokú bíróság több olyan eljárási szabálysértést követett el, amely a másodfokú eljárásban nem volt orvosolható. B. M., volt II. rendű felperes és R. I., volt III. rendű alperes halála után ugyanis a jogutódlás megállapítása elmaradt, valamint hiányzott a jogutódok közül a III. rendű alperes jogi képviselőjének adott meghatalmazása is.

A megismételt eljárásban az elsőfokú bíróság a jogutódlást megállapította és beszerezte a III. rendű alperes meghatalmazását. Ezt követően meghozott ítéletében kötelezte az alpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg egyetemlegesen a felpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 433.500 forintot és ezen összeg után 1999. november 29. napjától a kifizetés napjáig járó a késedelemmel érintett naptári félét megelőző jegybanki alapkamattal megegyező összegű kamatot és 176.930 forint perköltséget.

Kötelezte továbbá a II., III., V. és VI. rendű alpereseket, 15 nap alatt fizessenek meg egyetemlegesen a felpereseknek 224.400 forintot és ezen összeg után 1996. április 15. napjától, 364.400 forint után 1997. január 1. napjától, 400.920 forint után 1998. január 1. napjától és 422.400 forint után 1999. január 1. napjától a kifizetés napjáig járó a késedelemmel érintett naptári félét megelőző jegybanki alapkamattal megegyező összegű kamatot.

Kötelezte továbbá a II., III., V. és VI. rendű alpereseket, hogy fizessenek meg az államnak külön felhívásra 106.310 forint eljárási illetéket. Ezt meghaladóan a felperesek keresetét elutasítja.

Az I. és a IV. rendű alperes felelősségét a Ptk. 349. §-ának (1) bekezdése alapján vizsgálva megállapította, hogy a speciális feltétel megvalósult, mert a felperesek a jogorvoslatot igénybe vették. Annak nem tulajdonított jelentőséget, hogy a közigazgatási eljárás folyamatban volt. Az I. és a IV. rendű alperes felelősségét azért állapította meg, mert a továbbépítés megtiltása ügyében nem, illetve nem megfelelően intézkedtek és a folyamatos jogsértés eredményeként a felépítmény létrejött (BH 1992/528. jogeset).

A II., III., V. és a VI. rendű alperesek felelősségét a Ptk. 100. §-a alapján vizsgálta és megállapította, hogy az építetők jogerős építési engedély hiányában kezdték meg az építkezést és azt be is fejezték. A szükségtelen zavarást abban látta, hogy a megépült épület árnyékában a felperesek telkének használhatósága kertművelési,

üdülési célokra csökkent, mert az építetők nem a tőlük elvárt gondossággal jártak el. Egyáltalán nem voltak tekintettel arra, hogy mások jogai ne sérüljenek, nekik kárt ne okozzanak, annak ellenére, hogy a felperesek már az építkezés előtt tiltakoztak a tervezett épület elhelyezése ellen. Mindezek alapján terhükre jogellenes és felróható magatartás volt megállapítható, amellyel okozati összefüggésben a felperesek telkében értékcsökkenés következett be.

Az értékcsökkenés mértékét a szakértői vélemény alapján a felperesi telek értékének 10 %-ában állapította meg, mert a benapozottság korlátozását a szakértői vélemény alapján nem látta elfogadhatónak. Mivel a károkozók közrehatásának arányát nem lehetett egyértelműen megállapítani, ezért a Ptk. 344. §-ának (1) bekezdése alapján az alpereseket az értékcsökkenés egyetemleges megfizetésére kötelezte.

A használat korlátozottsága miatti érvényesített kárigényt a felperesi előadással egyezően 1996 áprilisától találta megalapozottnak, mert ezen időponttól az eladásig kényszerűen el kellett tűrniük az építkezők szükségtelen zavarását. A szakértői véleményre figyelemmel a felperesek igényét összecszerűen is megalapozottnak találta.

Az I. rendű alperes fellebbezésében az elsőfokú ítélet megváltoztatását, az I. rendű alperessel szemben a kereset elutasítását kérte és perköltséget (+ áfa) igényelt. Arra hivatkozott, hogy a Ptk. 349. §-ának (1) bekezdése alapján az igény érvényesítésének nincs helye, mert a felperesi ingatlan értékesítésekor a közigazgatási eljárás még folyamatban volt. Az I. rendű alperes a hatósági eljárás során nem hallgatott, meghozta a szükséges határozatokat az akkor hatályos jogszabályok alapján, amelyek akkor még nem voltak elég hatékonyak az engedély nélküli építkezés megfékezésére. Az I. rendű alperes a tőle elvárható módon járt el, az értékvesztés az I. rendű alperes terhére nem róható.

A II., III., V., és VI. rendű alperesek az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a felperesek keresetének teljes elutasítását kérték. Továbbra is vitatták, hogy a felperesi ingatlanban az építkezésük folytán értékcsökkenés következett volna be. A vételár ugyanis a helyben szokásos árnak megfelelő volt, amelyet V. V. tanú vallomása igazolt, de az elsőfokú bíróság nem értékelt. Kifejtették, hogy az építési engedély „megtámadása” ugyan nem jogellenes, de az ilyen magatartás súrolja a joggal való visszaélés határát. Előadták, hogy a felperesek az I. rendű alperes által 2005. április 18-án kiadott fennmaradási engedélyt nem támadták meg, holott ezt nyilvánvalóan megtették volna, ha az alperesi építkezés nekik valóban kárt okozott volna. Tagadták azt is, hogy a felpereseket az ingatlan használatában akadályozták volna, az építkezéssel szükségszerűen járó zavarást pedig el kell viselniük. A felperesek telke eleve ösfás telek volt, így a benapozottság korlátozása kizárt az építkezés következtében. Fenntartották azt is, hogy a felperesek az alperesi építkezésből eredően kettős igényt érvényesítenek. A marasztalási összeget elsődlegesen megalapozatlannak, másodlagosan eltúlzottnak minősítették.

A felperesek az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérték és perköltséget igényeltek. A fellebbezések álláspontjuk szerint új tényállási elemet vagy bizonyítékot nem

tartalmaznak, ezért alkalmatlanok az elsőfokú ítélet megváltoztatására, mert az alperesek által első fokon is felhozott védekezéssel kapcsolatban az elsőfokú bíróság mindenben helyes megállapításokat tett. Az értékcsökkenés összege körében az volt az álláspontjuk, hogy az elsőfokú bíróság a bizonyítékokat a Pp. 206. §-ának (3) bekezdése alapján értékelte, és a szakértői véleményt tekintette meghatározónak. Fenntartották, hogy a vevő előadása ellenére a vételár 5.100.000 forint volt, amelyet okirat igazol. Az okirattal szemben a tanú 7 évvel később tett vallomása nem fogadható el. Utaltak azonban arra is, hogy a tanú vallomásának elfogadása esetén is megállapítható, hogy az ingatlan forgalmi értéken alul került eladásra. A benapozottságra vonatkozó alperesi előadást irrelevánsnak minősítették, mert azt a szakértő és a bíróság sem fogadta el. Megalapotatlannak minősítették a II., III., V., VI. rendű kettős igényérvényesítésre vonatkozó álláspontját és utaltak arra, hogy pusztán arról van szó, hogy káruk két részből tevődik össze, az ingatlan forgalmi értékének csökkenéséből és a használat korlátozása miatti használati díjból.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú ítélet felülvizsgálata során nem érintette a felperesek keresetét részben elutasító ítéleti rendelkezést, mert az felperesi fellebbezés hiányában első fokon jogerőre emelkedett. A II., III., V. és a VI. rendű alperesek fellebbezése viszont az értékcsökkenés bekövetkezését vitatta, ezért fellebbezésük kihatott a nem fellebbező IV. rendű alperesre, és a nem ezzel az indokkal fellebbező I. rendű alperesre is, mert az alperesek e kereseti kérelem vonatkozásában a Pp. 51. §-ának a) pontja szerinti egységes pertársak.

Az I. rendű alperes fellebbezése alapos, a II., III., V. és a VI. rendű alperesek fellebbezése kisebb részben alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, döntésével és annak indokaival azonban a Fővárosi Ítéltábla csak részben értett egyet.

A felperesek a forgalmi értékcsökkenés megfizetésére elsődlegesen az alpereseket egyetemlegesen kérték kötelezni. Az eltérő jogalap az alperesek egyetemleges marasztalását elvileg nem zárta volna ki, mert a II. rendű alperes, mint építtető és házastársa tevőleges magatartásukkal, az I. és a IV. rendű alperesek pedig mulasztásukkal egyaránt közrehathattak a kár bekövetkezésében. Az alperesek erre figyelemmel közös károkozók lennének, ezért a Ptk. 344. §-ának (1) bekezdése alapján egyetemlegesen marasztalásuknak nem lenne akadálya, ha a felperesi ingatlanban értékcsökkenés következett volna be.

A felperesek a perbeli ingatlant a fennmaradási engedély jogerőre emelkedése előtt eladták V. V. részére. Jogerős használatbavételi vagy fennmaradási engedély kiadása előtt az építkezés jogilag nem befejezett, forgalmi értékcsökkenés nem következett még be, mert az épület léte által kiváltott szükségtelen zavarás nem vált véglegessé. Az alperesi épület azonban ténylegesen megépült, ezért az eladáskor eredményezhetett volna a piaci árnál alacsonyabb vételárat. Ebből a szempontból a szakértői vélemény irreleváns, mert forgalmi értékcsökkenést állapított meg, amely a fennmaradási engedély hiányában nem következett be. A negatív árhatást az

okirat vagy a vevő tanúvallomása igazolhatta volna. V. V. tanúvallomása viszont az okiratban rögzített vételár valóságát megdöntötte, és azt támasztotta alá, hogy az alperesi épületnek az árban megnyilvánuló negatív hatása nem volt, mert a vevőt az ingatlan megvásárlásakor az alperesi épület elhelyezkedése nem zavarta és a vételár a helyben szokásos vételár volt. Erre figyelemmel a vételárcsökkenés, mint tényleges kár nem bizonyított, amely valamennyi alperessel szemben e kereseti kérelem elutasítását eredményezte.

A II., III., V. és VI. rendű alperesekkel szemben a felperesek azonban további igényt is érvényesítettek a használhatóság korlátozása miatt. E körben az ítélőtábla az elsőfokú bíróság döntésével egyetértett, indokait a következőkkel egészíti ki. A felperesek a II., III., V. és VI. rendű alperesek marasztalását a Ptk. 100. §-a alapján kérték arra hivatkozással, hogy a kárt szükségtelen zavarással okozták. A Ptk. 100. §-a a tulajdonos rendelkezési és használati jogának korlátját jelenti. Ha a szükségtelen zavarás megvalósul, az a Ptk. 339. §-ának (1) bekezdése szerinti jogellenes és felróható magatartás megvalósulását jelenti. A II., III., V. és VI. rendű alperesek terhére a szükségtelen zavarás megállapítható, mert a II. rendű alperes és házastársa az építkezést engedély nélkül kezdték meg és az építkezés leállítása ellenére be is fejezték. Az építkezés során olyan építési szabályokat sértettek meg, amelyek a szomszéd jogait védik (oldaltávolság, ablakok elhelyezése, stb.). Azzal a felpereseknek nem kellett számolni, hogy építési engedély nélkül az alperesek építkezni fognak egy olyan ingatlanon, amely a közigazgatási perben beszerzett szakértői vélemény szerint lakóház építésére nem volt alkalmas. Az építkezés és a megvalósult épület a felperesek szempontjából szükségtelen zavarást valósít meg, olyan helyen, amely a felperesi ingatlan pihenőkert jellegét megszüntette, az árnyékolás és intimitásvesztés miatt. Erre figyelemmel a szakértői véleményre alapítottnak, de ahhoz képest csökkentett összegű káruk bekövetkezését a Fővárosi Ítélőtábla is bizonyítottan fogadta el, mert a zavarás a pihenést és a regenerálódást szolgáló üdülő ingatlanon következett be, és olyan mértékű volt, amely az I. rendű felperest és házastársát az ingatlan használatával történő felhagyásra és értékesítésre indította. Ezért a Fővárosi Ítélőtábla a használat korlátozásával okozott kár megtérítése kapcsán a II., III., V. és VI. rendű alperesek marasztalását helybenhagyta. A III., V. és VI. rendű alperesek felelősségét azonban korlátozta, mert néhai K. F.-né törvényes örököseiként az örökhagyó tartozásáért a Ptk. 679. §-ának (1) bekezdése alapján - az alperesi ingatlan eladására figyelemmel - a hagyaték értékének erejéig felelnek, és felelősségük a Ptk. 683. §-ának (1) bekezdése alapján egyetemlegesen.

Mindezek alapján a Fővárosi Ítélőtábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta, az I. és a IV. rendű alperessel szemben a kereseti kérelmet elutasította, a II., III., V. és VI. rendű alperes marasztalását pedig leszállította. A döntés folytán az I. és a IV. rendű alperesek pernyertesek lettek, ezért mentesíteni kellett őket a felperesek javára teljesítendő perköltség fizetése alól, és a felpereseket kellett kötelezni a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján perköltség fizetésére, figyelemmel az I. rendű alperes javára a hatályon kívül helyező végzésben megállapított másodfokú eljárásban felmerült

munkadíjra is. A II., III., V. és VI. rendű alperesek a Pp. 81. §-ának (1) bekezdése alapján kötelesek a felperesek javára perköltséget fizetni, de a perköltség összegét a változott a pernyertesség és a pervesztesség arányára figyelemmel csökkenteni kellett a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. §-ának (2) bekezdés a) pontjára figyelemmel.

A feljegyzett kereseti illeték viseléséről szóló rendelkezés az illetékről szóló 1990. évi XCIII. törvény 74. §-ának (3) bekezdése folytán alkalmazandó 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdésén alapul.

Az I. rendű felperes fellebbezése eredményes volt, ezért a felperesek kötelesek az I. rendű alperes ügyvédi munkadíjból álló perköltségének megfizetésére a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján. A perköltség összegét az ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. §-ának (2) bekezdés a) pontjára figyelemmel az (5) bekezdés alapján határozta meg.

A II., III., V. és VI. rendű alperesek fellebbezése csak kisebb részben volt alapos, ezért a pervesztességük és pernyertességük arányában kötelesek a felperes másodfokú perköltségének megfizetésére a Pp 81. §-ának (1) bekezdése alapján. A perköltség összegét az ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. §-ának (2) bekezdés a) pontjára figyelemmel az (5) bekezdés alapján határozta meg.

A II., III., V. és VI. rendű alperesek 85.000 forint fellebbezési illetéket leróttak, amely megfelel a pervesztesség arányának, ezért azt maguk kötelesek viselni. A le nem rótt további 26.000 forint fellebbezési illeték a felperesek pervesztességének megfelelő összeg, ezért annak megfizetésére az ítéltábla a felpereseket kötelezte a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdése alapján.

Budapest, 2011. február 22.

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

Világhyiné dr. Böcskei Terézia s.k.
előadó bíró

Dr. Rutkai Éva s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: