

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Pf.I.20.299/2011/4.szám

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Szegedi Ítéltábla a Dr. Hegedűs Péter ügyvéd által képviselt **(I.rendű felperes neve, címe)** alatti lakos I. rendű, **(II.rendű felperes neve, címe)** alatti lakos II. rendű, **(III.rendű felperes neve, címe)** alatti lakos III. rendű, **(IV.rendű felperes neve, címe)** alatti lakos IV. rendű, **(V.rendű felperes neve, címe)** alatti lakos V. rendű, **(VI.rendű felperes neve, címe)** alatti lakos VI. rendű, **(VII.rendű felperes neve, címe)** alatti lakos VII. rendű, **(VIII.rendű felperes neve)** ugyanottani lakos VIII. rendű, **(IX.rendű felperes neve, címe)** alatti lakos IX. rendű, **(X.rendű felperes neve)** ugyanottani lakos X. rendű, **(XI.rendű felperes neve)** ugyanottani lakos XI. rendű, **(XII.rendű felperes neve, címe)** alatti lakos XII. rendű, **(XIII.rendű felperes neve, címe)** alatti lakos XIII. rendű, **(XIV.rendű felperes neve)** ugyanottani lakos XIV. rendű, **(XV.rendű felperes neve, címe)** alatti lakos XV. rendű, **(XVI.rendű felperes neve, címe)** alatti lakos XVI. rendű, **(XVII.rendű felperes neve, címe)** alatti lakos XVII. rendű, **(XVIII.rendű felperes neve)** ugyanottani lakos XVIII. rendű, **(XIX.rendű felperes neve, címe)** alatti lakos XIX. rendű, **(XX.rendű felperes neve)** ugyanottani lakos XX. rendű, **(XXI.rendű felperes neve, címe)** alatti lakos XXI. rendű, **(XXII.rendű felperes neve, címe)** alatti lakos XXII. rendű, **(XXIII.rendű felperes neve)** ugyanottani lakos XXIII. rendű, **(XXIV.rendű felperes neve, címe)** alatti lakos XXIV. rendű, **(XXV.rendű felperes neve)** ugyanottani lakos XXV. rendű, **(XXVI.rendű felperes neve, címe)** alatti lakos XXVI. rendű, **(XXVII.rendű felperes neve, címe)** alatti lakos XXVII. rendű, **(XXVIII.rendű felperes neve)** ugyanottani lakos XXVIII. rendű felpereseknek - a Dr. Juhász László ügyvéd által képviselt **(alperes neve, címe)** alatti székhelyű alperes ellen kártérítés iránt indított perében a Békés Megyei Bíróság 2001. március 2. napján kelt 12.P.20.226/2009/77. számú ítéletével szemben az alperes 79. sorszám alatt előterjesztett fellebbezése folytán lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

- 2 -

Kötelezi az alperest, fizessen meg a felpereseknek 15 nap alatt 600.000,-(Hatszázezer) Ft másodfokú eljárási költséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

INDOKOLÁS:

Az alperes az **(település 1.neve 1....** helyrajzi szám alatti ingatlanon 42 m magas mobil-átjátszó tornyot létesített 2005. nyarán, melyet 2006. év elejétől folyamatosan üzemeltet. A torony a **(település 2.neve)**-ra vezető út bal oldalán a műút mellett egy sarki ingatlanon helyezkedik el. A létesítmény betonalapú, alsó szakasza három ponton rögzített, vasváz szerkezetű. Az építmény a település szélén helyezkedik el, megközelítése kielégítő, az adott helyen történt felépítése az alperes érdekeinek kedvező volt.

Az I. rendű felperes, a házastársa, a II. rendű felperes, a IV., VIII. és XII. rendű felperes, valamint két további közelben lakó szomszéd törvényességi felülvizsgálat iránti kérelmet nyújtottak be a Békés Megyei Közigazgatási Hivatal 1/931-1/2004. számú határozata ellen 2004. augusztus 16-án, melyben kérték a határozat megváltoztatását és az építési engedély megadása iránti kérelem elutasítását. A Békés Megyei Közigazgatási Hivatal alperes ellen közigazgatási határozat felülvizsgálata iránt pert is indítottak a Békés Megyei Bíróság előtt, a keresetlevelet azonban a bíróság a 2.K.23.152/2004/6. számú végzésével - a hiánypótlási kötelezettség elmulasztása miatt - idézés kibocsátása nélkül elutasította. Az érintett felperesek - szomszédok - arra hivatkoztak, hogy a megépítendő rádiótelefon bázisállomás a sugárzó hatása következtében egészségükre káros, lakóházaik a tervezett létesítmény szomszédságában helyezkednek el 20-300 m-es távolságon belül, emiatt ingatlanaik „jelentősen elértéktelenednek”.

A mobil-átjátszó torony családi kertes ház beépítésű övezet közelében van, tájidegen létesítmény, abból kimagaslik, látványa nem esztétikus. Az I-XXVIII. rendű felperesek ingatlanai a mobil-átjátszó toronytól 10-300 m távolságra találhatók. Az átjátszó torony építése következtében csökkenés állt be a felperesi ingatlanok értékében, amelynek mértéke a toronytól való távolság függvényében 10-30 %-os.

A felperesek keresetükben az alperest a Ptk. 100. §-a alapján a mobiltorony építése, üzemeltetése miatti értékcsökkenésben álló káruk megtérítésére kérték kötelezni. Csatolták **(szakértő 1.személyneve)** más ügyben készült szakértői véleményét, amely az értékvesztés kapcsán a perbeli igazságügyi véleménnyel azonos megállapításokat tett. A Legfelsőbb Bíróság, valamint az ítéletábrák gyakorlatából a hasonló tárgyú perekben a keresetnek helyt adó bírósági ítéletekre hivatkoztak. Az internetről cikkeket töltöttek le és csatoltak, amelyekben a mobiltorony működésével járó sugárzástól való félelemről, valamint az ingatlanok mobiltornyok miatt bekövetkezett értékcsökkenéséről írtak.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Előadta, a hírközlési létesítmény elhelyezésekor figyelemmel volt arra, hogy a szomszédos ingatlanok tulajdonosait ne, illetve a legkisebb mértékben zavarja. Emiatt a torony építése, működtetése nem

Pf.I.20.299/2011/4.szám

minősül szükségtelen zavarásnak. Önmagában a mobiltorony telepítése - függetlenül attól, hogy hol létesült - nem tartozik a szükségtelen zavarás körébe. Az elvégzett mérések azt mutatják, hogy a sugárzás intenzitása nagyságrendekkel a megengedett határérték alatt maradt.

A sugárzás miatti félelemérzet csak szubjektív szinten létezhet, „lehetséges, hogy jelen van, de az is, hogy nincs”. Az ingatlan értékcsökkenésének személytől függetlenül, objektív módon megállapíthatónak kell lennie, jelen esetben ez nem bizonyított. Nincs szakértői tapasztalat arra nézve, hogy a potenciális ingatlanvásárló fél-e a torony közelségétől vagy sem. A félelemérzet meglétének igazolása pszichológiai, illetve szociológiai kérdés, műszaki szakértői úton ezt nem lehet bizonyítani. A szakértő nem végez közvéleménykutatást, így nem tudhatja azt sem, a társadalom többsége miként viszonyul a tornyokhoz. Álláspontja szerint az emberek többsége mobil-átjátszó toronypárti, hiszen mindenki használ mobiltelefont.

Állította, a felperesek nem tudták a perben bizonyítani, hogy a torony építése miatt a környéken alacsonyabb áron keltek el az ingatlanok.

A bírói gyakorlatból olyan döntésekre hivatkozott, ahol az eljáró bíróságok a vele szembeni keresetet a sürgősségi zavarás hiánya folytán elutasították.

Mivel a perbeli szakértői vélemény következtetése a sürgősségi zavarás megítélésében az általa csatolt magánszakértői véleménnyel és más perben készített véleménnyel is ellentétes volt, új szakértő kirendelését kérte. Álláspontja szerint fajlagos négyzetméter árakkal kellene számolnia a szakértőnek, az értékcsökkenés becsléssel való megállapítását nem fogadta el.

Az elsőfokú bíróság ítéletével az alperest a módosított kereseti kérelmeknek megfelelően marasztalta. A perbeli jogvitát a Ptk. 100. §-a, valamint a 339. § (1) bekezdése alapján bírálta el. Megállapította, a mobil-átjátszó torony létesítése, üzemeltetése miatt hasonló kártérítési perekben országosan eltérő szakmai álláspontok ismeretesek és a bírói gyakorlat sem egységes. Abból indult ki, a felpereseknek kellett a perben igazolniuk, hogy őket az alperes a torony megépítésével, működtetésével sürgősségi zavarja, és ezzel összefüggésben ingatlanaik forgalmi értéke csökkent, emiatt káruk keletkezett. Nem fogadta el az alperes érvelését, amely szerint nem mutatható ki forgalmi értékcsökkenés ott, ahol a torony a szabványok betartása mellett épült és a rádiósugárzás élettani hatása elhanyagolható. Köztudomású tényként kezelte az átjátszótornyokkal szemben megnyilvánuló negatív értékítéletet. Utalt arra is, a sürgősségi zavarás ténye, a tényleges kár bekövetkezte mindig esetenként, az adott helyszín és ingatlan jellemzői ismeretében ítélt meg. A helyi forgalmi viszonyok vizsgálata ingatlanforgalmi szakértői feladat, a szakértőnek nem azt kell véleményeznie, hogy a rádiósugárzás egészségkárosító hatása fennáll-e, hanem azt, hogy az ettől való félelemérzet csökkent-e, s ha igen, mennyiben az ingatlan forgalmi értékét.

A bíróság a több évtizedes szakmai és helyi gyakorlattal rendelkező **(szakértő 2.személyneve)** ingatlanforgalmi szakértő aggálytalan véleményét ítélezése alapjául elfogadta. Ez a vélemény igazolta, hogy a torony szomszédságában 10-300 m-re lévő felperesi ingatlanokban a torony építése, ottléte miatt a keresetben megjelölt mértékű értékcsökkenés keletkezett. Értékelte a bizonyítékok között az alperes által

beszerzett **(szakértő 4.személyneve)** által adott magánszakértői véleményt, továbbá a **(szakértő 1.személyneve)**, illetve **(szakértő 3.személyneve)** szakértők más perekben készített véleményeit is. A nevezett szakértőket együttesen hallgatta meg, majd nyilatkozataikat értékelve meggyőzőnek találta a perbeli szakvélemény azon megállapítását, hogy a fajlagos négyzetméter árra alapított szakértői módszer - a panellakásokkal szemben - a családi házas övezetben az eltérő építési szokások,

felülepítmények miatt nem alkalmazható. A **(szakértő 1.személyneve)**-féle szakvélemény a szakértői módszert illetően a perbeli véleménnyel egyező megállapításokat tett. Megerősíti a perbeli véleményt abban is, hogy a félelemérzet miatt a potenciális vevő előnyben részesíti azt az ingatlant, amely a toronytól távolabb helyezkedik el. A toronyhoz közeli fekvésű ingatlan értékesíthetősége, ezáltal az ingatlan értéke a torony ottléte miatt csökken. Nem fogadta el helyesnek a magánszakértői vélemény szubjektív körülményeket, a félelemérzetet kirekesztő álláspontját. **(szakértő 3.személyneve)** véleménye sem tette aggályossá a perbeli szakértő megállapításait, ő ugyanis - helytelenül - a mobiltorony hatását a 10 %-os áralku keretein belül maradónak kezelte, nem vizsgálta, hogy az áralku során milyen pozitív és negatív tényezők kapnak szerepet. A kifejtettek folytán újabb szakértő kirendelését nem tartotta szükségesnek. Mellőzte továbbá az alperes megbízása alapján adatgyűjtést végző két személy meghallgatását is, arra nézve, hogy vannak olyan szomszédok, akiknek a korábbi években perindítási szándéka nem volt.

Az ítélettel szemben, annak megváltoztatása és a kereset elutasítása érdekében az alperes élt fellebbezéssel. Álláspontja szerint a bíróság alaptalan megállapításokat tett a toronnyal kapcsolatos zavaró tényezőkkel összefüggésben, ezeket személyes tapasztalatok hiányában a perbeli szakértő is más szakértői véleményekből, illetve bírósági ítéletekből vette át. Ebből a szempontból bír jelentőséggel a Balassagyarmati Városi Bíróság előtt folyt per, melyben 20 szakértői vélemény megállapításai cáfolták az ugyancsak rácsos szerkezetű torony kapcsán állított zavaró hatásokat. Kirendelésre került statikus, zaj- és rezgésvédelmi, orvos, valamint sugárvédelmi szakértő is, véleményük a keresetben foglaltakat nem támasztotta alá.

A villámlással kapcsolatban állított hatások cáfolataként egy szaklapból származó tanulmányt csatolt.

A TÁRKI által készített közvéleménykutatás adataira utalva állította, hogy a potenciális vevők 78 %-át nem befolyásolná a torony közelsége ingatlanvásárlásnál, ez a körülmény csak az emberek 22 %-át zavarná. A perbeli torony sem zavarta a közelben lakókat hosszú évekig, a két magánnyomozó meghallgatását erre a körülményre kérte, az indítványt azonban a bíróság - feltételezett elfogultságra hivatkozással - nem teljesítette.

A perbeli szakértő tételelesen nem tudta cáfolni a magánszakértői vélemény megállapításait, a két vélemény közötti ellentmondás feloldása elmaradt. A szintén nagy gyakorlattal rendelkező magánszakértő véleményének bizonyítékként való félretétele kellő alap nélkül történt. Ez különösen azért sérelmes, mivel **(szakértő 1.személyneve)** véleményének az elemzését, cáfolatát is adja. A magánszakértő kimutatta, hogy a fajlagos négyzetméter árak nem csökkentek a torony építése után, a **(utca neve)** utcában 2005. évtől mind a megyei, mind a városi árat meghaladó fajlagos négyzetméter árak alakultak ki, ami 2006. évben tovább fokozódott. A magánszakértő rögzítette azt is, hogy az Illeték Főosztály vezető-főtanácsosa szerint

- 5 -

Pf.I.20.299/2011/4.szám

semmilyen összefüggést nem látnak az adótornyok megléte és az ingatlanok forgalmi értéke között, ezen hivatkozás ellenére a bíróság **(személy neve)** meghallgatását mellőzte.

A felperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú ítélet helyes indokai szerint történő helybenhagyását kérték.

A fellebbezés **alaptalan.**

A felperesek keresetükben a családi kertes házas beépítésű övezetben fekvő lakóingatlanaik közvetlen közelében létesített, 42 méter magas rácsos szerkezetű, fém mobil-átjátszó torony építése folytán az ingatlanaikban jelentkező értékvesztés miatt a káraik megtérítésére tartottak igényt.

A 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. Amennyiben a dologi jogi jellegű szomszédjogi előírások megsértésével összefüggésben kár keletkezik, a károkozás relatív szerkezetű kárkötelmi viszonyt keletkeztet a károkozó és a károsult között. A szomszédjogi sérelemre alapított, a szükségtelen zavarástól való tartózkodás tilalmának megsértésével keletkezett károk megtérítése iránti követeléseket a szerződésen kívül okozott károkért való felelősségre vonatkozó általános szabályok szerint, a Ptk. 339. § (1) bekezdése alapján kell elbírálni. Az előbbiekből az következik, a Ptk. 100. §-ban foglalt tilalom megsértése esetén kötelmi jogviszony - kártérítési jogviszony - keletkezik, amelynek alanya nem a dologi jogi tulajdonos, hanem kötelmi kötelezettként a károkozó. A szomszédjogi sérelem miatti kártérítési igény a szükségtelen zavarásban megnyilvánuló jogellenes magatartás („háborítás, nuisance”) tényleges tanúsítójával, a károkozóval szemben érvényesíthető (Legfelsőbb Bíróság EBH 2006/1/1399. számú elvi határozat, továbbá Pf.V.20.131/2001., illetve Pf.V.20.525/2006. számú határozat).

A felperesek kártérítési igényét a Ptk. 100. §-a és a Ptk. 339. § (1) bekezdése által meghatározott feltételek vizsgálatával kellett elbírálni.

A felpereseknek azt kellett bizonyítaniuk, hogy őket, mint ingatlanszomszédokat az alperes az antennatorony megépítésével szükségtelenül zavarta és ezzel okozati összefüggésben az ingatlanuk használati, illetve forgalmi értékének csökkenése folytán káruk keletkezett.

A Ptk. 100. §-ának alkalmazása során a tulajdonos és mások érdekeinek összemérésére és egyeztetésére van szükség, amelynek során a szükségképpen ellentétes érdekek kiegyenlítése mentén húzható meg a tulajdonos használati jogának korlátja. Ennek meghatározása az egyes esetek összes körülményeinek mérlegelése alapján történhet, és elsősorban a bíróság mérlegelési jogkörébe tartozik. Kétségtelen, hogy bizonyos mértékű, józan emberi előrelátás mellett számítható, a nyugodt magánéletbe „behatoló zavarást” a tágabb értelemben vett „szomszéd” részéről mindenkinek el kell viselnie. A túrésai küszöb esetenként eltérő lehet, a zavarás jellegétől, a lakókörnyezet sajátosságaitól és a technikai fejlődés

adott állásától függően. A „szükséges” - vagyis az ésszerű túrésai határon belüli - illetőleg a „szükségtelen” - e túrésai határon kívüli - zavarás tényét az érintettek jogos érdekeinek összemérése eredményeként lehet megítélni. A szembenálló érdekek mérlegelése nyomán kialakított érdekegyensúly az a támpont, amelyhez képest a zavarás szükségessége vagy szükségtelensége megállapítható, és amelynek segítségével meghatározható, hogy mi a zavarásnak az a mértéke, amelyet a sérelmet szenvedett még tűrni tartozik (Szakértői Javaslat az új Polgári Törvénykönyv tervezetéhez Complex Kiadó Kft. Budapest 2008., 612. oldal).

A perbelihez hasonló mobiltornyok építése, üzemeltetése országos jelenség. Bár a települések nagysága, beépítettsége, a terepviszonyok, az ingatlanok jellemzői stb. tekintetében vannak egyéni különbségek, a lényegi kérdés minden esetben az, a lakóingatlanok közvetlen közelében egy 40-50 méter magas vasszerkezetes mobil-átjátszó torony létesítése és üzemeltetése sérti-e a tulajdonosoknak az ingatlanuk zavartalan, a meglévő környezeti adottságok használatához fűződő érdekét olyan mértékben, hogy az az általános tűrési küszöböt meghaladja.

Az irányadóként közzétett bírói döntések a tűrési küszöböt meghaladó, szükségtelen zavarasként értékelik az ilyen torony közeli telepítését a kilátáselvonás, a beárnyékolás, az intimitás elvesztése, az adott környezetbe nem illő „tájidegen” létesítmény látványa, az erősebb szél esetén hallható zajhatás, továbbá az egészségügyi kihatásától való félelemmel együttjáró ellenérzés miatt (EBH 2006/1/1399. számú elvi határozat).

A mérlegeléshez tartozik másoldalról, hogy az alperes, mint építető és üzemeltető társadalmilag széles körben igényelt, hasznos szolgáltatást nyújt, a kommunikáció terén közcélú, közérdekű tevékenységet fejt ki. Ugyanakkor azt sem lehet figyelmen kívül hagyni, hogy a közszolgáltatási tevékenységét piaci, üzleti alapon, nyereségorientált módon, versenyhelyzetben fejt ki. Üzletszerű gazdasági tevékenységének kockázatát a piaci szereplőnek magának kell viselnie, ideértve különösen a tevékenységének költségvonzatát is. A meghatározóan saját üzleti érdekében cselekvő károkozó az ebből eredő vagyoni hátrányt nem háríthatja másokra, ilyen a működtetésből eredő kompenzáció is. Megjegyzésre érdemes, hogy a hatályba nem lépett 2009. évi CXX. törvény - egyfajta kockázati kártelepítést alkalmazva - kártalanítási kötelezettség bevezetését írta volna elő olyan esetben, amikor a tág értelemben vett szomszédos ingatlanon megvalósult építkezés - bár az érintettek eleget tettek az építésügyi, környezetvédelmi jogszabályokban előírt hatósági követelményeknek - jelentősebb kárt okozott, mert a szomszéd tulajdonában álló ingatlan értéke a megvalósult építkezés folytán csökkent. Az ilyen jogszerűnek elismert károkozás következményeként a jogalkotó - a kár arányos, méltányos megtérítéseként - kártalanítási kötelezettségről rendelkezett (4:24. §, Kézikönyv az új Polgári Törvénykönyvhöz, Complex Kiadó Kft. Budapest 2009., 385. oldal).

A Legfelsőbb Bíróság hivatkozott elvi határozatában felsorolt zavaró tényezők a perbeli esetben is fennállnak. A felpereseknek a magántulajdonuk zavartalan használatához, másfelől az alperes üzleti-gazdasági tevékenysége folytatásához fűződő érdekét mérlegelve összehatásában a zavarás szükségtelen, mert túllépi az általános, ésszerűen számítható tűréshatárt. Ennélfogva a kártérítési felelősség megállapításához szükséges jogellenes magatartás - a szükségtelen zavarás - ténye bizonyított.

Pf.I.20.299/2011/4.szám

Az alperes által hivatkozott más ítéletekben az eljáró bíróságok a zavarást azért nem találták szükségtelennek, mivel álláspontjuk szerint az az általános tűrési küszöböt - a szembenálló érdekek összemérése eredményeként - nem haladja meg, az ilyen zavarást ma már mindenkinek, bármelyik magyarországi ingatlantulajdonosnak tűrnie kell. A zavarás szükségtelensége megítélésében a Szegedi Ítélőtábla a Legfelsőbb Bíróság, valamint más ítélőtáblák kártelepítéshez közelítő álláspontját, a döntésekben megjelenő érvelést osztja és tekinti iránymutatónak, eddigi gyakorlata is ennek felel meg (Legfelsőbb Bíróság EBH 2006/1399., 2007/1600., 2009/1955. számú elvi határozatok, BDT

2009/11/199. szám, Ítéltáblai Határozatok 2008/1/23., 2009/3/119. számú jogesetek, valamint Szegedi Ítéltábla Pf.III.20.316/2010. számú határozat).

Az ítéltábla álláspontja szerint jogbizonytalansághoz vezethet, ha az egyes bíróságok eltérően ítélik meg a lényegében azonos jogi helyzetben lévő károsultak igényét, és az ország különböző részein - akár ebben vagy más kérdésben - egymástól eltérő döntések születnek. Az ilyen jogi helyzetek, jelenségek egységes kezelése, az egységes ítélkezési gyakorlat kialakítása a Legfelsőbb Bíróság törvényi feladata és felelőssége, amely ebben a tárgykörben több elvi határozatot közzétett.

Az általános polgári jogi deliktum vélelmezi a károkozó felelősségét. A károkozó vonatkozásában a kimentő felelősségi rendszer érvényesül, mentesül a felelősség alól, ha bizonyítja, hogy úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható (Ptk. 339. § (1) bekezdés 2. mondata). A mentesüléshez az alperesnek azt kellett bizonyítania, hogy az antennatorony csak ott volt létesíthető, építésére kizárólag az adott helyen volt lehetősége. Bizonyíthatta, hogy a terepviszonyok, a részletesen feltárt műszaki okok, egyéb tényezők folytán minden más szóba jöhető helyen történő építés ugyanilyen szükségtelen zavarással járt volna, kisebb zavarással, hátrányokozással a torony létesítése nem volt kivitelezhető. Az alperesnek a zavarás szükségességét, vagyis azt kellett (volna) bizonyítania, hogy objektíve nem volt más olyan telepítési helyszín, más olyan építési mód, megoldás, amelynek választása esetén egyáltalán nem vagy csak lényegesen kisebb mértékű kár következett volna be. Az objektíve választható más megvalósulási helyszín illetve más műszaki megoldás számára kirívóan aránytalan, el nem várható hátrányos következményekkel járt volna a saját tulajdonosi érdekeihez képest.

Mindezeket az alperes a perben nem bizonyította, a felróhatóság alóli kimentést meg sem kísérelte. A bírói gyakorlat szerint annak bizonyításával, hogy a létesítmény a legoptimálisabb költséggel így volt megvalósítható, illetőleg, hogy az építkezés a jogszabályi előírásoknak és az engedélyeknek megfelelően történt, az építető-üzemeltető a polgárjogi kártérítő felelősség alól magát nem mentheti ki. A szükségtelen zavarás elkerülése az alperes kötelezettsége, amely alól sem a közérdek, sem a társadalmi feladat koncessziós átvállalása, sem az alperes egyébként elismerhető jogos érdekei nem mentesítik, miként az sem, hogy más megoldás nagyobb, ámde reális költséggel érhető el. Mindezek ugyanis nem adnak választ arra, miért éppen a felpereseknek kell elviselniük, tűrniük a zavarást (Legfelsőbb Bíróság EBH 2009/1/1955., EBH 2006/1/1399., valamint EBH

2007/1/1600. számú elvi határozatok, továbbá Ítéltáblai Határozatok 2008/1/23. II. számú jogeset).

Helyesen járt el az elsőfokú bíróság, amikor a Pp. 177. § (1) bekezdése alapján a kár bekövetkezésének és összegének meghatározása érdekében ingatlanforgalmi szakértőt rendelt ki. **(szakértő 2.személyneve)** szakértői véleményét ítélkezése alapjául az ítéltábla is elfogadta. A szakértő a véleményét a gyakorlatban elfogadott módszerrel készítette, előbb meghatározta az ingatlanoknak a torony építéskori forgalmi értékét, ezt a fellelhető összehasonlító adatokkal alátámasztotta, majd az ingatlanok toronytól való távolsága alapján differenciálva kimutatta a torony miatti értékcsökkenés mértékét.

A kár bekövetkeztének és összecszerűségének megállapításához nincs szükség arra, hogy a felperesek ténylegesen értékesítsék az ingatlanukat, a forgalmi értékvesztést

tényleges eladási szándékkal támasszák alá. Káruk önmagában a torony építésével, a szükségtelen zavarással, a nyilvánvaló használati értékcsökkenés folytán bekövetkezett. A perbeli igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői vélemény helyesen kezelte akként, hogy a torony közelléte olyan hátrány, amely az ingatlanok használati és forgalmi értékvesztését eredményezi. Az olyan kertes családi ház használati értéke, amelynek közvetlen közelében mobil-átjátszótorony létesült - a zavarás ténye folytán - vitathatatlanul alacsonyabb, mint amelynek közelében ilyen nem épült, a zavaró hatás nem érvényesül. Az értékcsökkenés akkor is beáll, ha egyéb tényezők miatt (pl. a település jellege, ingatlanforgalma, válság, stb.) az ingatlanforgalom csekély, a piaci forgalmi értékvesztés összehasonlító adatokkal nehezebben alátámasztható. Éppen ilyen esetben a szakértői bizonyítás a szakmai érvekkel alátámasztott becsléssel határolhatja be az értékvesztés nagyságrendjét. Az alperes arra hivatkozott, hogy szakértői módszerekkel az értékcsökkenés pontos mértéke nem állapítható meg, a becslés erre nem alkalmas. Amennyiben az alperesi védekezés megalapozott volna, úgy a bíróságnak a felperesek javára általános kár megtérítéséről kellett volna rendelkeznie. Ha ugyanis a vagyoni kár bekövetkezte bizonyított, de a kár mértéke - akár csak részben - pontosan nem számítható ki, a bíróság a károkozásért felelős személyt olyan összegű általános kártérítés megfizetésére kötelezi, amely a károsult teljes anyagi kárpótlására alkalmas (Ptk. 359. § (1) bekezdés). A kár mértékének a felderítése érdekében a bíróság minden célszerű, eredményre vezető bizonyítást lefolytat, általános kártérítés megállapítására mindaddig nem kerülhet sor, amíg nyilvánvalóvá nem válik, hogy a kár mértéke semmilyen módszerrel sem számítható ki. A perbeli esetben a kár összecszerúsége szakértői módszerekkel meghatározható volt.

Az értékcsökkenés mérlegelése során nemcsak az objektív, de a szubjektív tényezőknek is szerepe lehet. A bírói gyakorlat szerint a perbeli létesítmény károsító hatásától való félelemmel együttjáró ellenérzés olyan tény, amely a kereslet csökkenése folytán befolyásolja az ingatlanok forgalmi értékét az ingatlanpiacon. A szakértő okszerűen következtetett arra, hogy a potenciális vevők, ha választhatnak, akkor a toronytól távolabb lévő lakóingatlanokat vásárolják. Amennyiben a perbeli ingatlanok valamelyikére vételi ajánlatot tesznek, úgy a vételár meghatározása során az ingatlan toronyközeli helyzete lényeges értékcsökkentő tényező (EBH 2009/1/1955. számú elvi határozat, valamint Ítéltáblai Határozatok 2008/1/23. I. számú jogeset).

Pf.I.20.299/2011/4.szám

Nem az egyes emberek elszigetelten jelentkező félelemérzetét, („fóbiáját”) értékelte a szakértő értékcsökkentő tényezőként, hanem azt az általános, tömeges félelemérzetet, amely éppen országos (és külföldi) elterjedtsége miatt objektív értékcsökkenő tényezővé vált. Az alperes maga is úgy fogalmazott, hogy a „mobil bázisállomások élettani hatásával kapcsolatos hisztériakeltés a mai napig sem csengett le” (3. számú beadvány V. pont). A felperesek a 21. számú beadványukban számos olyan, az internetről letölthető cikket csatoltak, amelyek mindegyike a mobiltornyokkal szembeni tömeges félelemérzetet támasztja alá. Helytállóan mutatott rá **(szakértő 1.személyneve)** ingatlanforgalmi szakértő arra, hogy a félelemérzet ugyan szubjektív, de értékcsökkentő tényezőként kétség kívül figyelembe kell venni. Ez ugyanis a műszaki végzettséggel rendelkező szakértők

megállapításával szemben a vételi szándékot, a vételár összegét érdemben befolyásoló jelentős körülmény, az ingatlanpiac szereplői az önálló szubjektummal rendelkező emberek, a jogügyleteket ilyen szubjektív szempontok által is vezérelt emberek kötik meg (45. számú szakértői vélemény 35-36. oldal).

A fellebbezésben tett megállapítással szemben az elsőfokú bíróság nem mulasztotta el értékelni a bizonyítékok körében az alperes által csatolt magánszakértői véleményt. Megalapozott indokát adta annak, hogy a magánszakértő lényegi kérdésben tett téves megállapításokat, a mobiltornyokkal szemben megnyilvánuló félelemérzetet teljesen figyelmen kívül hagyta. A perbeli szakértő megállapításait **(szakértő 1.személyneve)** szakértő megerősítette, az értékcsökkenés körében figyelembe vette a közvélekedésen alapuló ellenérzést, félelemérzetet, összhangban a Legfelsőbb Bíróság hivatkozott elvi határozatában kifejtettekkel. **(szakértő 4.személyneve)** magánszakértő ebben a kérdésben az alperes ellentétes álláspontját fogalmazta meg szakmai nyelvezetben, míg **(szakértő 3.személyneve)** építész szakértő elismerte ugyan, hogy befolyásolja a potenciális vevőket a félelemérzet, ennek azonban értékcsökkentő hatást nem tulajdonított. A perbeli ingatlanforgalmi szakértő véleményét az egyéb magánszakértői vélemények sem tették kétségessé, ezért nem tévedett az elsőfokú bíróság, amikor ítéletét a igazságügyi szakértői véleményre alapította.

Az alperes alaptalanul kifogásolta az általa bejelentett, adatgyűjtéssel foglalkozó személyek tanúkénti meghallgatásának mellőzését. Miként ez a 9. számú szakértői véleményhez mellékelt iratokból kitűnik, a felperesek közül többen is tiltakoztak a torony építése ellen, ennek kapcsán keresetet is indítottak. Mindezek ismeretében a szükségtelen zavarás hiányára abból sem lehet következtetni, ha kárigényüket csak azt követően érvényesítették, hogy szomszédjukban a torony hosszú évek óta tartósan üzemelt.

A lehetséges összehasonlító adatokat a perbeli szakértő beszerezte és értékelte, így **(személy neve)** meghallgatása ebben a körben szükségtelen volt.

A fentiekre tekintettel az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése értelmében helybenhagyta.

- 10 -

Az eredménytelenül fellebbező alperes a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles megfizetni a felperesek másodfokú eljárási költségét, az ügyvédi munkadíj összegének megállapítása a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pont és (5) bekezdés alapján történt.

Szeged, 2011. június hó 30. napján

Dr. Kemenes István sk.
a tanács elnöke

Dr. Mátyóki Zsolt sk.
előadó bíró

Dr. Kiss Gabriella sk.
táblabíró