

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a Füzesyné dr.Maglics Tímea ügyvéd által képviselt I.r. és a dr.Berki Ádám ügyvéd által képviselt II.r. felpereseknek a dr.Gál András Levente ügyvéd által képviselt Kft. I.r. és a dr.Szabó László ügyvéd által képviselt II.r. alperesek ellen kártérítés megfizetése iránt a Szentendre i Városi Bíróságnál 6.P.21.185/2006. szám alatt folyamatban volt és másodfokon a Pest Megyei Bíróság 2.Pf.25.844/2009/6. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen a felperesek részéről 76. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán a 2011. évi február hó 16. napján megtartott tárgyalás alapján meghozta a következő

i t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítélet felülvizsgálattal támadott részét azzal a változtatással tartja fenn hatályában, hogy a 100.000 (Egyszázezer) forint nem vagyoni kártérítést és kamatait az alperesek az egyetemlegesen jogosult felpereseknek kötelesek megfizetni.

Kötelezi a felpereseket, hogy 15 nap alatt egyetemlegesen fizessenek meg az alpereseknek külön-külön 80.000 (Nyolcvanezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

I n d o k o l á s

A felperesek közös tulajdona volt 1/2-1/2-ed arányban a G., P. utca 3. szám alatti hétvégi ház és udvar megjelölésű ingatlan, míg a szomszédos, strand és kempingként használt ingatlanok tulajdonosa az Önkormányzat II.r. alperes. Az önkormányzat a 2000. április 15-én kelt szerződéssel bérbeadta az I.r. alperes kft. részére a strand és kemping céljára használandó ingatlanokat 2004. szeptember 30-áig terjedő időre, amelyet utóbb további tíz évvel meghosszabbítottak. A felperes és a szomszédos ingatlanok tulajdonosai 2000. év nyaratól kezdődően kifogásolták, hogy az I.r. alperes olyan zajjal járó tevékenységet folytat, ami lehetetlenné teszi a nyaralók használatát. A strand területén felállított színpadon és disc-jockey pultnál olyan zajos produkciókat adnak elő, ami a pihenést megakadályozza. A felperesek több hatóságnál kérték a panaszuk kivizsgálását, csendháborítás miatt szabálysértési feljelentést is tettek, birtokvédelmi eljárást kezdeményeztek, amelyek alapján a hatóságok eljártak, intézkedtek, bírságoltak, de az üdülőingatlanok használhatósága érdemben nem változott.

A felperesek a 2004-ben indított, majd módosított keresetükben 3.640.000 forint kártérítés megfizetésére kérték az alperesek egyetemleges kötelezését, amely kárigényükből 100.000 forint a nem vagyoni kártérítés, 3.540.000 forint a vagyoni kártérítés, amelyből 300.000 forintot az ingatlan korlátozott használhatósága miatt, míg 3.240.000 forintot az ingatlan forgalmi értékcsökkenése miatt igényeltek. Az ingatlanukat ugyanis 2007. december 4-én 8.000.000 forintért eladták. A keresetük jogalapjaként a Ptk. 100. §-ára és a 339. §-ának (1) bekezdésére hivatkoztak.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Az I.r. alperes arra hivatkozott, hogy a strand és a kemping üzemeltetése során a környező ingatlanok tulajdonosainak érdekét figyelembe véve jár el, zavaró tevékenységet nem végez. A II.r. alperes pedig azzal védekezett, hogy az ingatlanát bérbeadta, vele szemben a felperesek igényt nem érvényesíthetnek. Egyebekben az I.r. alperes védekezésében foglaltakkal egyetértett.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az I.r. alperest az I. és II.r. felperesek részére személyenként 50.000 forint nem vagyoni kártérítés és kamatai megfizetésére. Az I.r. alperessel szembeni keresetet ezt meghaladóan, míg a II.r. alperessel szembeni keresetet teljes egészében elutasította. Kötelezte a felpereseket az I.r. alperes részére 343.432 forint, míg a II.r. alperes részére 592.200 forint perköltség megfizetésére. Indokolásának lényege szerint a bérbeadó ingatlantulajdonos II.r. alperes kártérítésre nem kötelezhető amiatt, hogy a bérlő az ingatlan használata során zavaró magatartást tanúsított. Kártérítési felelősséggel a bérlő I.r. alperes tartozik, mert a strand és a kemping üzemeltetése során a Ptk. 100. §-ába ütközően járt el, és a szomszédos ingatlan tulajdonosait, a felpereseket, az üzemeltetés első négy évében nyári szezonban szükségtelenül zavarta az általa megtartott rendezvények miatt okozott zajjal. A zaj- és rezgésvédelemről szóló önkormányzati rendeletben előírt kötelezettségének sem tett eleget, a szükséges engedélyeket, szakvéleményeket nem szerezte be a rendezvények megtartása előtt, amelyből még nem következnek ugyan a szomszédjogi szabályok megsértése, de a felperesek bizonyították, hogy az I.r. alperes az üzemeltetés első éveiben erősen zavarta a környéken üdőzőket. Ezt bizonyítják a szabálysértési, birtokvédelmi eljárásban hozott bírságoló, marasztaló határozatok és a lakossági bejelentések. Az I.r. alperes eljárása tehát a Ptk. 100. §-ába ütközött. A felperesek ingatlanának forgalmi értékében azonban az I.r. alperes működésével kapcsolatban értékcsökkenés nem következett be. Ezt dr.R.A. szakértő véleménye alapján állapította meg. E szerint az ingatlan forgalmi értéke 2007. év szeptemberében 11.240.000 forint volt, de 2000. és 2007. év között az inkább emelkedett az ingatlanárak általános növekedése miatt. A felperesek által beszerzett magánszakértői véleményeket az elsőfokú bíróság

szakmai véleményként figyelembe vette és értékelte, de rámutatott arra, hogy J.G. szakértő véleményében megjelölt értékcsökkentő hatások közül csak a zajterhelés és a nagyrendezvények okozta stresszhatás miatt, összesen 14%-ot vont le az általa meghatározott 13.050.000 forint forgalmi értékből, amely 11.223.000 forintot eredményezett és az csaknem azonos a perben kirendelt szakértő véleményével. J. szakértő a lényeges értéknövelő tényezőket figyelmen kívül hagyta, ezért egyoldalú a véleménye, arra azonban alkalmas volt, hogy megerősítse R. szakvéleményét az összegszerűséget illetően. Azt, hogy a felperesek milyen piaci körülmények között, milyen alku eredményeként kötötték ki a 8.000.000 forint forgalmi értéket, nem lehetett megállapítani. Az ingatlan rossz műszaki állapotát azonban a szerződésben rögzítették. Mindezekből arra a következtetésre jutott az elsőfokú bíróság, hogy a felperesek ingatlanának forgalmi értékét az I.r. alperes tevékenysége károsan nem befolyásolta, és a zavaró mértékű zajhatás 2004. évtől kezdődően már nem is állt fenn. A felperesek használati díjra alapított igényét is elutasította, mert megállapította, hogy a felperesek nem bizonyították azt, hogy az I.r. alperes tevékenysége miatt az ingatlanuk használhatatlan volt. A bizonyítékok mérlegelése alapján ugyanis arra a következtetésre jutott, hogy a zajhatás objektíve nem volt olyan mértékű, ami a használatot lehetetlenné tette.

A felpereseknek a személyhez fűződő jogaik közül a pihenéshez való joguk gyakorlásában az I.r. alperes korlátozó magatartását megállapította, ezért a Ptk. 84. §-a (1) bekezdésének e) pontja alapján alkalmazandó 339. §-ának (1) bekezdése alkalmazásával kötelezte az I.r. alperest a jogsértés súlyával arányban álló, a felperesek által is követelt összegű nem vagyoni kártérítés megfizetésére. Kifejtette azonban, hogy erre egyetemleges jogosultként nem tarthatnak igényt, ezért a követelt összeget köztük megosztotta.

Az I.r. alperes és a felperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta és kötelezte az I-II.r. alpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg az I.r. felperesnek 100.000 forintot és 2003. január 1-jétől járó kamatát nem vagyoni kártérítésként. Mellőzte az I.r. felperesnek a II.r. alperessel szembeni keresetet elutasító rendelkezését, és módosította a II.r. alperes javára megítélt perköltség összegét. Indokaiban kifejtette, hogy az elsőfokú bíróság helyesen foglalt állást abban a kérdésben, hogy a bizonyítás anyaga alapján a szükségtelen zavarás ténye fennállt, az erre vonatkozó tényállást azonban a másodfokú bíróság annyiban módosította, hogy a zavarás 2006. évig kétségmentesen megállapítható. A szükségtelen zavarás azonban nem csak az I.r. alperes, hanem a tulajdonos II.r. alperes részéről is megvalósult, mert a bérbeadót terhelő kötelezettségeinek nem tett eleget. Az alperesek kártérítési kötelezettsége ezért egyetemleges a nem

vagyoni kárért, de ilyen kára csak az I.r. felperesnek merült fel. A perben ugyanis nem volt adat arra, hogy a II.r. felperest az üdülőhasználatban az I.r. alperes tevékenysége korlátozta volna, az ügyintézésben maga nem vett részt, ezért nem vagyoni kártérítésre nem tarthat igényt. A felperesek által követelt 100.000 forint nem vagyoni kártérítés ezért egyedül az I.r. felperest illeti meg. Miután a szükségtelen zavarás 2000-2005. évek között történt, középarányos időtől ítélt meg kamatot.

A korlátozott használatra és a forgalmi értékcsökkenésre alapított vagyoni kártérítésre a másodfokú bíróság sem látott alapot. A korlátozott használatra vonatkozó indokolást az elsőfokú ítéletből mellőzte, és azt kiegészítette azzal, hogy a felperesek nem bizonyították kétséget kizáróan, hogy az üdülőhasználatuk az I.r. alperes tevékenysége miatt maradt el. A forgalmi értékcsökkenés iránti igény körében pedig rámutatott arra, hogy nem állapítható meg: az ingatlan 2007. december 4-én történt értékesítésekor fennállt-e a korábban nem vitatottan meglévő szükségtelen zavarás, mert zavarás 2006. évig volt, 2007-ben pedig a szakértő nem állapított meg ilyen mértékű zavarást. A nagyszínpadot 2006. évben lebontották, azóta a helyzet javult, nincs tehát olyan adat, hogy a 2006. évi nyári időszakon túl a zajhatásra panasz lett volna. Az eladás időpontjában a zavarás szükségtelen mértékét elérő volta nem állapítható meg, így a felperesek az ingatlan forgalmi értékcsökkenésére kárigényt nem alapíthatnak. A perköltség körében csak a II.r. alperes javára megállapított összeget módosította.

A jogerős ítélet ellen a felperesek nyújtottak be felülvizsgálati kérelmet, amelyben a jogerős ítélet részbeni hatályon kívül helyezésével a keresetüknek megfelelő határozat meghozatalát, illetőleg új eljárás elrendelését kérték. Álláspontjuk szerint a jogerős ítélet által megállapított tényállás téves, sérti a Pp. 206. §-ának (1) bekezdésében foglaltakat. A bíróság jogerős ítéletében a szükségtelen zavarás miatt - tévesen - csak nem vagyoni kártérítést ítélt meg, holott a gyakorlati használhatatlanság is hátrány, és az vagyoni kártérítéssel kompenzálható. Arra hivatkoztak, hogy amikor az ingatlant használták, de nem tudtak pihenni, akkor az őket ért hátrány ellensúlyozására szolgál a 100.000 forint nem vagyoni kártérítés, míg amikor az alperesek magatartása miatt nem is használták az ingatlanukat, az emiatt bekövetkezett hátrány ellensúlyozására szolgál a 300.000 forint vagyoni kártérítés. Előadták, hogy nem akarták hasznosítani az ingatlanukat, hanem maguk akarták használni, de az alperesek zavaró tevékenysége miatt erre nem volt lehetőségük. A nem vagyoni kártérítés körében arra hivatkoztak, hogy a II.r. felperes részére is jár a nem vagyoni kártérítés, mert ő is az ingatlan tulajdonosa, a családi nyaraló használatának korlátozottsága mindkettőjüket érintette. A panaszbeadványokban, és a fizetési meghagyás benyújtásában a II.r. felperes is közreműködött.

A vagyoni kártérítés összegét R. szakértő véleménye alapján állapították meg. Ugyanakkor jogszabálysértőnek tartották az ingatlan forgalmi értékcsökkenése miatti vagyoni kártérítés elutasítását. Előadták, hogy a környezeti hatás évekig befolyásolja az ingatlan forgalmi értékét akkor is, ha az már megszűnőben van. A színpadot 2006. évben lebontották, de ezzel a zavarás nem szűnt meg. Sétélmezték, hogy a forgalmi értékcsökkenésre J.G., K.K. szakértők véleményét, Mné dr.Sz.Zs. szakvéleményét, és az adásvételi szerződésben foglaltakat a bíróságok figyelmen kívül hagyták. Az ebben foglaltakkal szemben az alperesek bizonyítási indítvánnyal nem éltek. Álláspontjuk szerint R. szakértő véleménye nem volt aggálytalan, a bíróság mérlegelése téves, iratellenes megállapításokat tartalmaz, Mné szakvéleményét pedig figyelmen kívül hagyta. Rámutattak arra, hogy az eladás időpontjában az ingatlan tényleges forgalmi értéke 11.000.000 forint volt, ők pedig 8.000.000 forintért adták el. A piac bemérte a tényleges forgalmi értéket, ezért ennyiért lehetett az ingatlanukat értékesíteni. Sétélmezték a pernyertesség-pervesztesség arányát és az I.r. alperes részére megítélt perköltség túlzott mértékére hivatkoztak.

Az alperesek felülvizsgálati ellenkérelmükben a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérték. Rámutattak arra, hogy ugyanolyan típusú jogsérelemnek vagyoni és nem vagyoni kártérítéssel is történő kompenzálásának nincs helye. A sükségtelen zavarás miatti jogsérelem orvoslására szolgált a nem vagyoni kártérítés, miután nem tudták használni a felperesek az ingatlanukat, de hogy mások számára nem tudták hasznosítani, és emiatt vagyoni káruk keletkezett, azt nem bizonyították, és erre nem is hivatkoztak. A 300.000 forint vagyoni kárigényük elutasítása ezért helyes volt. A forgalmi értékcsökkenés iránti keresetet is helyesen utasította el a bíróság, mert az értékesítés időpontjában nem volt olyan hátrányt jelentő tényező, amely az I.r. alperes tevékenységével okozati összefüggésben állana. Az ingatlan eladáskori értékének az volt az oka, hogy a felperesek még a legalapvetőbb állagmegóvási munkálatoknak sem tettek eleget, és az ingatlanukat alig használták. A pernyertesség-pervesztesség arányát, és ehhez igazodóan a perköltség számítását helyesnek tartották, az I.r. alperes perköltségének csökkentésére nem láttak okot.

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 275. §-ának (2) bekezdése alapján csak a felülvizsgálattal támadott részében, és a Pp. 270. §-ának (2) bekezdéséből következően abban a körben vizsgálta, hogy a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okokból jogszabálysértő-e.

A felülvizsgálati kérelem kis részben alapos.

A Ptk. 100. §-ában megfogalmazott általános szomszédjogi szabály megsértése alapja lehet a vagyoni és a nem vagyoni kártérítésnek [Ptk. 339. § (1) bekezdés, 355. § (1) és (4) bekezdés], ezért helyesen vizsgálták a bíróságok, hogy a szükségtelen zavarás, mint jogellenes magatartás sértette-e a felperesek valamely személyhez fűződő jogát, amelynek következtében nem vagyoni hátrányuk keletkezett, illetőleg a vagyoni kártérítés körében a károsodásuk megállapítható-e az ingatlan használhatatlansága, vagy a forgalmi érték csökkenése következtében.

A bíróság jogerős ítéletében tényként megállapította, hogy a felperesekkel szomszédos ingatlan tulajdonosa és bérlője részéről a szükségtelen zavarás megvalósult. A jogellenesség kérdése a felülvizsgálati eljárásban már nem volt vitatott, és az sem, hogy a szükségtelen zavarás miatt sérült az I.r. felperesnek a pihenéshez való, védett személyhez fűződő joga. A vita csak abban volt, hogy a II.r. felperest - az ingatlan tulajdonostársát - érintette-e a használat korlátozottságában jelentkező szükségtelen zavarás. A felperesek egyetemleges jogosultakként terjesztették elő a nem vagyoni kárigényüket 100.000 forintban, a bíróság jogerős ítéletében azonban csak az I.r. felperes személyhez fűződő jogának megsértését állapította meg és a felperesek által igényelt nem vagyoni kártérítés összegét egyedül az I.r. felperes részére ítélte meg. A II.r. felperes keresetét azonban elutasította. A másodfokú bíróság döntése nem helytálló, mert az alperesek jogellenes magatartása az ingatlan mindkét tulajdonostársát érintette, a II.r. felperesnek a tulajdonjogából fakadóan ugyanolyan joga volt a családi nyaraló rendeltetésének megfelelően üdülés céljára való használatára, annak pedig nincs jelentősége, hogy maga a II.r. felperes az ügyintézésben részt vett-e. A bíróság jogerős ítéletében tévesen utasította el a II.r. felperes nem vagyoni kárigényét, de mert a felperesek egyetemleges jogosultakként kérték az alperesek egyetemleges kötelezését, a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet ebben a részében megváltoztatva a felperesek egyetemleges kártérítésre való jogosultságát állapította meg.

A vagyoni károk közül a szükségtelen zavarás miatti korlátozott használatra alapított 300.000 forintos követelés elutasítása nem jogszabálysértő. A bíróság jogerős ítéletében döntőnek tekintette a felperesek bizonyítási kötelezettségének elmulasztását, vagyis azt, hogy nem bizonyították a szükségtelen zavarás miatti használat elmaradását, illetőleg a hasznosítási szándékot. A felperesek a felülvizsgálati kérelmükben ugyanakkor azt tartották lényegesnek, hogy a jogalap - a szükségtelen zavarás - azonos a nem vagyoni kárigény jogalapjával, és az ingatlan használhatatlansága az a hátrány, amely miatt vagyoni káruk keletkezett. Ennél a vagyoni kárigénynél azonban a Ptk. 355. §-ának (4) bekezdésében foglaltakból kell kiindulni. Ez az anyagi jogi szabály a kártérítés mértékéről, és arról szól, hogy a felperesek a vagyonukban beállott kár megtérítését kérhették - értékcsökkenést, elmaradt vagyoni előnyt, kárpótlást, költséget -, amely az őket ért vagyoni

hátrányok csökkentéséhez vagy kiküszöböléséhez szükséges. E kárfajták egyikébe sem sorolható be a felperesek igénye, amely igényüket maguk sem tudták nevesíteni.

A korlátozott használat vagyoni kárként is jelentkezhethet elmaradt bevétel - ha akarták hasznosítani, de nem lehetett - formájában, vagy a vagyon csökkenésében - ha a zavartalan pihenést máshol veszik igénybe és az költséggel járt -, de a felperesek ilyen károkra nem hivatkoztak. Ez a vagyoni kárigényük azért alaptalan, mert a használat korlátozottságából vagyoni káruk nem keletkezett.

Az ingatlan forgalmi értékcsökkenésére alapított vagyoni kárigényük elutasítása a jogerős ítélet helyes bizonyítékértékelésén alapult.

A jogerős ítélet indokaiból a jogellenesség hiánya, és a kár bizonyíthatatlansága állapítható meg, ezért a kártérítési felelősség megállapításához szükséges feltételek hiánya volt a kereset elutasításának az oka. A per egyéb adataiból és a szakértői véleményből nem okszerűtlen a jogerős ítéletnek az a következtetése, hogy az ingatlan értékesítésének idejére a zavarás mértéke már nem haladta meg azt a szintet, amelynek alapján az sürgősségtelenné minősülne, ugyanis akkorra a korábbi sürgősségtelen zavarás már megszűnt. Abban is helyes a jogerős ítélet, hogy az eladás feltételeit, a kialakított vételárat a vevő és az eladó oldalán is felmerülő szubjektív és objektív tényezők együttesen befolyásolják. Az, hogy az eladó milyen áron értékesíti az ingatlanát, nem jelenti azt, hogy az eladás értéken történt, az adott esetben pedig főként nem azt, hogy a szomszédok zavarása miatt volt annyi a vételár, amennyit a szerződés tartalmaz. Nem helytálló tehát a felpereseknek az az állítása, hogy a 2007-ben történt eladáskor az alperesek magatartása miatt a piac értékítélete szerint volt 8.000.000 forintért értékesíthető az ingatlan. Az adásvételi szerződésben az épület felújításra szoruló, rossz állapotán túl csupán a per tényére történt utalás, de arról, hogy a vételár eleve a zavarás miatt alakult volna így, vagy hogy a per eredménye a vételárat befolyásolta volna, a szerződésben nem esett szó. A szakértő által megállapított forgalmi érték és a vételár különbsége tehát vagyoni kártérítési igény alapja nem lehet. A szakértői véleményeket a bíróságok helyesen mérlegelték, a felperesek e kárigényének elutasítása megfelel a jogszabályoknak.

A bíróság jogerős ítéletében a pernyertesség-pervesztesség arányáról, és ahhoz kapcsolódóan a perköltségek viseléséről és összegéről helyesen döntött, a Pp. 81. §-a (2) bekezdésének sérelme nem állapítható meg.

A kifejtettekre figyelemmel a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítélet felülvizsgálattal támadott részét a nem vagyoni kártérítésről szóló rendelkezés csekély módosításával a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A felpereseket a Pp. 270. §-ának (1) bekezdése szerint alkalmazott 78. §-ának (1) bekezdése alapján kötelezte az alperesek felülvizsgálati eljárási költségének a megfizetésére.

Budapest, 2011. február 16.

Dr. Havasi Péter s.k. a tanács elnöke, Dr. Besenyeiné dr. Varga
Katalin s.k. előadó bíró, Dr. Almásy Mária s.k. bíró

A kiadmány hiteléül:

bírósági tisztviselő
HM