

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Izsák Orsolya ügyvéd által képviselt I.r. felperes neve(I.r. felperes címe) I.r., II.rendű felperes neve (II.rendű felperes címe) II.r., III.rendű felperes neve (III.r. felperes címe) III.r., IV.rendű felperes neve (IV.r. felperes címe) IV.r., V.rendű felperes neve (V.r. felperes címe) V.r., VI.rendű felperes neve (VI.r. felperes címe) VI.r., VII.rendű felperes neve (VII.r. felperes címe) VII.r. felpereseknek a Dr. Strasser Dr. Józsa Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Strasser Tibor ügyvéd) által képviselt I.r. alperes neve (I.r. alperes címe) I.r. és a Dr. Desics Péter ügyvéd által képviselt II.rendű alperes neve (II.r. alperes címe) II.r. alperes ellen birtokháborítás megszüntetése és kártérítés iránt indult perében a Fővárosi Bíróság 2010. december 15. napján kelt 31.P.24.388/2005/67. számú ítéletével szemben az I. és II.r. alperes által 68., 68-I. és 73. számon előterjesztett fellebbezése folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, megfellebbezett részét részben megváltoztatja, és megállapítja, hogy az I. r. alperes a perbeli társasház I. emelet 15. és 16. szám alatti lakásaiban 2003. július 1-től 2010. november 15-ig folytatott tevékenységével birtokháborítást követett el. Ezt meghaladóan a másodfokú bíróság az I-VII. r. felperesek keresetét teljes egészében elutasítja.

A másodfokú bíróság az elsőfokú ítélet perköltségre vonatkozó rendelkezését mellőzi, és az abban foglaltak helyett az alábbiak szerint rendelkezik:

Kötelezi a bíróság az I. r. alperest, hogy az I. r. felperesnek elsőfokú részperköltség fejében 15 nap alatt 50.000 (azaz ötvenezer) Ft + Áfa ügyvédi munkadíjat fizessen meg.

Kötelezi a bíróság a II. r. felperest, hogy 80.000 (azaz nyolcvanezer) Ft + Áfa ügyvédi munkadíjat az I. és a II. r. alpereseknek együttesen elsőfokú perköltségként 15 nap alatt fizessen meg.

Kötelezi a bíróság a III. és IV. r. felpereseket, hogy az I. és a II. r. alpereseknek együttesen elsőfokú perköltségként 15 nap alatt egyetemlegesen fizessenek meg 110.000 (azaz száztízezer) Ft + Áfa ügyvédi munkadíjat.

Kötelezi a bíróság az V. r. felperest, hogy az I. és a II. r. alpereseknek együttesen elsőfokú perköltségként 15 nap alatt fizessen meg 110.000 (azaz száztízezer) Ft + Áfa ügyvédi munkadíjat.

Kötelezi a bíróság a VI. és VII. r. felperest, hogy az I. és a II. r. alpereseknek együttesen elsőfokú perköltségként 15 nap alatt egyetemlegesen fizessenek meg 200.000 (azaz kétszázezer) Ft + Áfa ügyvédi munkadíjat.

A II-V. r. felperesek illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt 510.000 (azaz ötszáztízezer) Ft kereseti illetékből a II. r. felperes 110.000 (azaz száztízezer) Ft-ot; a III. és IV. r. felperesek egyetemlegesen 200.000 (azaz kétszázezer) Ft-ot; az V. r. felperes 200.000 (azaz kétszázezer) Ft-ot köteles az államnak külön felhívásra megfizetni.

Kötelezi a bíróság a II. r. felperest, hogy 10.000 (azaz tízezer) Ft + Áfa ügyvédi munkadíjat az I. és a II. r. alpereseknek együttesen fellebbezési eljárási költség fejében 15 nap alatt fizessen meg.

Kötelezi a bíróság a III. és IV. r. felpereseket, hogy 15.000 (azaz tizenötezer) Ft + Áfa ügyvédi munkadíjat az I. és a II. r. alpereseknek együttesen fellebbezési eljárási költség fejében 15 nap alatt egyetemlegesen fizessenek meg.

Kötelezi a bíróság az V. r. felperest, hogy 15.000 (azaz tizenötezer) Ft + Áfa ügyvédi munkadíjat az I. és a II. r. alpereseknek együttesen fellebbezési eljárási költség fejében 15 nap alatt fizessen meg.

Kötelezi a bíróság a VI. és VII. r. felpereseket, hogy 45.000 (azaz negyvenötezer) Ft + Áfa ügyvédi munkadíjat az I. és a II. r. alpereseknek együttesen fellebbezési eljárási költség fejében 15 nap alatt egyetemlegesen fizessenek meg.

Kötelezi továbbá a bíróság a II-VII. r. felpereseket egyetemlegesen, hogy további 93.600 (azaz kilencvenháromezer-hatszáz) Ft fellebbezési eljárási költséget az I. és a II. r. alperesnek együttesen 15 nap alatt fizessenek meg.

A peres felek egyéb költségeiket maguk viselik.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Az I.r. felperesi társasházban 1-1 öröklakás tulajdonosai a II-VII.r. felperesek, illetve az I. emelet 15. és 16. szám alatti lakásnak a II.r. alperes a tulajdonosa, akinek a Kft-je (I.r. alperes) 2003. július 1-jétől a két lakásban fitnessszalont működtetett 2010. őszéig. Az I. emelet 15. szám alatti lakásban, annak korábbi tulajdonosa 1993. őszén falkivételekkel járó engedély nélküli átalakításokat végzett és fitnessszalont kezdett működtetni. A társasház tulajdonostársai 1994. tavaszán már

bejelentéseket tettek az önkormányzathoz falrepedések keletkezése és zaj miatt. A korábbi tulajdonos vállalta, hogy az I. emelet 15. számú lakásban megszünteti az aerobik gyakorlatokat, helyette bevezeti a csendes ülő, fekvő, térdelő ún. stretching gyakorlatot és az I. emelet 14., 16. számú lakások határoló falán a túlterhelést okozó hangszigetelés helyett korszerű szigetelést készít. A korábbi tulajdonos vállalta azt is, hogy az esetleges túlterhelés megelőzése végett 1 méteres terhelő sávban 6 fő stretchingel, 30 fő/óra szintre maximálja a befogadóképességet, hangtompítókat szerel fel a fogyasztógépek alá. 1994. július 14-én a korábbi tulajdonos használatbavételi engedélyt kapott az átalakított fitnessszalonra. A korábbi tulajdonos 1997-től az I. emelet 16. szám alatti ingatlanban is fitnessszalont működtetett úgy, hogy az I. emelet 15. és 16. szám alatti ingatlanokat válaszfalkivételekkel egybenyitotta. A fitnessteremben ugráló torna, aerobik torna is folyt, a szalon forgalma megnövekedett, ami a lakókat zavarta, a nagyobb forgalommal járó hátrányok, a tevékenységgel járó rezgések és zajterhelés miatt. A 2003. májusi közgyűlésen a fitnessszalont üzemeltető korábbi tulajdonos vállalta, hogy a szalon nyitva tartását hétfőtől péntekig 8-20 óráig, szombaton 8-14 óráig terjedő időre módosítja, új statikai szakvéleményt szereztet be, az abban írt megerősítési munkát elvégzi, felújíttatja a kaput, kiépítteti a kaputelefont a fitnessklub költségén. A társasház közgyűlési határozattal 1 évre meghosszabbította hozzájárulását a szalon működéséhez, kérték, hogy értékesítés esetén a szalon tulajdonosa az új tulajdonost tájékoztassa a tevékenység feltételeiről. 1994-től kezdődően a felek több ízben szakértői véleményt szereztek be annak megállapítása érdekében, hogy a szalon átalakítása, illetőleg a fitness tevékenység milyen épületkárokat okoz, illetve a tevékenységet mennyiben szükséges korlátozni az épületkár megelőzése érdekében, s milyen munkák elvégzése szükséges a zajterhelés csökkentése végett. A II.r. alperes 2003. október 10-én vállalta, hogy a közgyűlési határozatokat betartja.

A helyi polgármesteri hivatal 2004. június 7-ei határozattal kötelezte a II.r. alperest, hogy a határértéket meghaladó zajkibocsátást szüntesse meg.

A társasház a 2004. május 11-én kelt határozatával arra kötelezte az I.r. alperest, hogy vizsgálta meg statikussal a fitnessszalon tevékenységének a földem állékonyságára való hatását. 2004. május 24-én pedig közgyűlési határozattal kötelezték a II.r. alperest a fitness tevékenység megszüntetésére. A Pesti Központi Kerületi Bíróság a 2006. április 7-én kelt ítéletével a 2004. május 24-ei közgyűlési határozat érvénytelenségét állapította meg.

Az elsőfokú bíróság ítéletével az I.r. alperest annak tűrésére kötelezte, hogy az I. emelet 15. és 16. szám alatti ingatlanokban a fitness tevékenységet akként folytathatja, hogy a nyitva tartási idő hétköznap 8-20 óra, szombaton 8-14 óra; az I. emelet 15. számú lakás területén egyidőben legfeljebb 15 fő végezhet tornagyakorlatokat az együttmozgás kerülésével; az I. emelet 16. számú lakás területén egyidőben legfeljebb 15 fő végezhet tornagyakorlatokat, ott az együttmozgás megengedett; ezt meghaladóan (a fitness tevékenység megszüntetésére vonatkozóan) az I.r. felperes keresetét elutasította. Az elsőfokú

bíróság egyetemlegesen kötelezte az alpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a II.r. felperesnek 100.000 Ft-ot, a III-IV.r. felpereseknek 260.000 Ft-ot, az V.r. felperesnek 300.000 Ft-ot, a VI-VII.r. felpereseknek egyetemlegesen 900.000 Ft-ot, továbbá a tőkeösszegek után 2004. november 23-tól a kifizetés napjáig járó a késedelemmel érintett naptári félét megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamatot. Ezt meghaladóan a II-VII.r. felperesek keresetét elutasította. A II-V.r. felperesek illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt illetékből az alpereseket egyetemlegesen kötelezte 7.593 Ft, 13.154 Ft és 13.230 Ft, a II.r. felperest 106.304 Ft, a III-IV.r. felpereseket egyetemlegesen 184.154 Ft, az V.r. felperest 185.207 Ft állam javára való megfizetésére. Megállapította, hogy ezt meghaladóan a felek a költségeiket maguk viselik.

Az elsőfokú bíróság a magánszakértői vélemények és a perben beszerzett szakértői vélemények értékelésével arra a következtetésre jutott, hogy az egyes lakásokban keletkező falrepedések a korábbi tulajdonos által elvégzett válaszfal kivételeknek, az I. emelet 15. és 16. számú lakás átalakítási munkáinak a következményei, a fitness tevékenység azonban az épület állagának romlásában nem hatott közre. Az elsőfokú bíróság értékelte, hogy az I. emelet 15. és 16. számú lakásban a tevékenység a tulajdonostársak beleegyezésével folyt, közgyűlési határozatokkal előírt korlátozásokkal, amelyek betartását mind a korábbi tulajdonos, mind a II.r. alperes vállalta. Az elsőfokú bíróság megállapította azt is, hogy a megnövekedett forgalom miatti hátrányok, a zaj és rezgés hatások zavarták a szomszédos lakások tulajdonosait, azok mértékét azonban nem ítélte olyan mérvűnek, amelyek alapján a teljes fitness tevékenység abbahagyására kötelezést lehetne kérni a Ptk. 188. §-a alapján.

Az elsőfokú bíróság kifejtette, hogy a birtokvédelemnél a szükségtelen zavarást kell vizsgálni, nem pusztán a hatósági előírások betartását. Az álláspontja szerint a fitness tevékenység beszüntetése akkor lenne indokolt, ha nincs olyan mód, amely mellett szükségtelen zavarás, birtokháborítás nélkül lenne folytatható a fitness tevékenység. Ennek hiányában a Ptk. 100. §-a és 188. §-a alapján is csak a fitness tevékenység korlátozása vetődhet fel. Önmagában amiatt, hogy a II.r. alperes bejelentette a fitness tevékenység megszűnését, a bíróság nem látott okot a kereset elutasítására, hanem korlátozta a fitness tevékenységet. A bíróság kifejtette e körben, hogy a fitness tevékenység ismételt folytatása az ingatlan belső kialakítása folytán sem zárható ki, és figyelembe vette a felek között fennálló - a keresetlevél beadásakor - jogvitát is.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a megnövekedett forgalom, a testhangok és létrejövő rezgések miatt is értékcsökkenés keletkezett a II-VII.r. felperesek ingatlanjaiban, s a Ptk. 339. §-ára és a Venéczi-féle szakvéleményre hivatkozással a II-VII.r. felperesek ingatlanjaiban okozott értékcsökkenés, mint kár megtérítésére kötelezte egyetemlegesen az alpereseket. Az elsőfokú bíróság figyelembe vette, hogy a Scheiber-féle statikai szakvélemény szerint a sérülésképek alapján az épület

károsodását nem a fitness tevékenység, hanem a korábbi tulajdonos által végeztetett falkivételek okozták.

Az elsőfokú bíróság a Venéczi-féle ingatlanforgalmi szakértői vélemény figyelembe vételével a teljes értékcsökkenés 20 %-át ítélte meg a II-VII.r. felperesek javára azzal, hogy az értékcsökkenés e része áll összefüggésben a zaj és rezgés zavaró hatásával, míg a többi a falkivétel következménye. Az elsőfokú bíróság a perköltség viseléséről a Pp. 81. § alapján határozott.

Az alperesek az elsőfokú bíróság ítéletének részbeni megváltoztatását és a felperesek keresetének teljes elutasítását kérték. Az alperesek álláspontja szerint az elsőfokú bíróság szükségtelenül rendelkezett a fitnessterem működésének szabályozásáról, mert nem lett bizonyítva, hogy az alperesek bármikor is megszegték volna a tulajdonostársakkal kötött megállapodásokat. Az elsőfokú bíróság birtokháborítást nem állapított meg, csupán tűrésre kötelezést írt elő, figyelmen kívül hagyva azt az alperesi nyilatkozatot, mely szerint tevékenységével felhagyott, az ingatlant bérbe adta, holott a tevékenység megszüntetésének tényét a felperesek sem vitatták. A tevékenység megszüntetésére tekintettel nem alapos az értékcsökkenésre alapított kártérítés megítélése sem, mert a tevékenység megszüntetésével az értékcsökkenésnek is meg kellett szűnnie. A korábban esetlegesen zavaróként jelentkező hatások - amelyek nem nyertek bizonyítást a perben - kártérítésre akkor adhattak volna alapot, ha a felperesek közül valaki értékesíteni kívánta volna ingatlanát, ám ezt az alperesek tevékenységére tekintettel az ítéletben értékcsökkenésként megjelölt összegnél alacsonyabb áron tudta volna csak megtenni. Erre azonban nem merült fel adat a perben. Ha a tevékenység értékcsökkentő hatást fejtett ki, a tevékenység felhagyásával az ingatlan értéke „kiegészült” a birtokháborítás nélküli értékre.

Az alperesek hangsúlyozták, hogy a statikus szakvélemény nem látott okozati összefüggést a repedések és a fitness-tevékenység között, e szakvéleményt a bíróság ítéletének alapjául elfogadta, így indokolatlan volt a Venéczi-féle szakvéleményben rögzített 20 %-os arány alkalmazása is.

Az alperesek fellebbezése részben alapos az alábbiak szerint:

A felperesek a II.r. alperessel szembeni tűrésre kötelező keresetet elutasító rendelkezés ellen fellebbezéssel nem éltek, így a másodfokú bíróság e körben az elsőfokú bíróság ítéletét nem érintette a Pp. 253. § (3) bekezdése értelmében.

Az elsőfokú bíróság a bizonyítékok okszerű mérlegelésével helytállóan vont le következtetést arra, hogy az I. emelet 15. és 16. szám alatti lakásokban a fitness tevékenység 1993-óta folyt a társasház tulajdonostársainak - feltételekhez kötött - hozzájárulásával (a nyitvatartási idő, a létszám korlátozása). Emellett a korábbi tulajdonos azt is vállalta, hogy az I. emelet 15. szám alatti fitnessszalon területén megszünteti az aerobik gyakorlatokat, helyette bevezeti a csendes ülő, fekvő, térdelő ún. stretching gyakorlatokat. A polgármesteri hivatal kötelezte a II.r. alperest

a határértéket meghaladó zajkibocsátás megszüntetésére. A II.r. alperes, - aki az I.r. alperes törvényes képviselője és az I. emelet 15. és 16. számú lakások tulajdonosa is - vállalta, hogy a közgyűlési határozatokat betartja.

Helyesen vont le következtetést az elsőfokú bíróság arra is, hogy a fitness tevékenység következtében az épületben állagromlás nem keletkezett, az a korábbi tulajdonos által elvégeztetett átalakítási munkák következménye. Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság azt is, hogy az I.r. alperes a fitness tevékenységet 2010. őszén befejezte (a II.r. alperes 2010. november 15-én tartott tárgyaláson tett nyilatkozata, amelyet a felperesek sem vitattak).

Helyesen vont következtetést az elsőfokú bíróság arra is, hogy az I.r. alperes a fitness tevékenység során megvalósította a birtokháborító magatartást, mert a tevékenység a felperesi társasház lakóit (annak birtokosait) birtoklásukban zavarták {Ptk. 188. § (1) bekezdés}.

A másodfokú bíróság megjegyzi, hogy a Ptk. 188. § (1) bekezdése alapján a birtokháborítás megvalósul a birtoklásban zavarással, míg a 100. § szerinti szomszédjogi szabály megsértése a szomszédok szükségtelen zavarásával következik be.

A hétköznapi 12 órán át, szombaton 6 órán át tartó egymást óránként váltó 10-20 ember épületben való mozgása, a tornagyakorlatok zenére történő végzése, egyrészüknek együtt ugrálása (az I. emelet 16. szám alatti teremben az aerobik torna), a megvalósított hangszigetelések mellett is olyan zajokat, rezgéseket keletkeztetett a fitnessteremmel szomszédos lakásokban, amelyek nyilvánvalóan zavarták az I.r. felperes birtokosait. A II.r. alperes tulajdonában álló ingatlanokban. a II.r. alperes tulajdonában és képviselete alatt álló I.r. alperes által folytatott tevékenység nyilvánvalóan zavarta, illetve szükségtelenül is zavarta a társasház lakóit a lakásukban való pihenésében, nyugalmaiban, a lakáskénti rendeltetésszerű használatában. Ez a zavarás fennállt 2003. július 1-jétől a fitness tevékenység 2010. őszén történő megszüntetéséig, a felpereseknek pedig jogi érdekük fűződik ahhoz, hogy a megvalósult birtokháborítást a bíróság megállapítsa. A birtokháborító magatartás megszüntetésére irányuló kereset okafogyottá vált a fitness tevékenység megszüntetésével, továbbá szükségtelen a megszüntetett tevékenység feltételeinek meghatározása is.

A II-VII.r. felperesek kártérítési keresete azonban nem alapos, figyelemmel arra, hogy az alperesek helytállóan mutattak rá a fellebbezésükben, hogy az elsőfokú bíróság aggálytalanként fogadta el a Scheiber-, Vadász-féle statikusi szakvéleményt, miszerint a fitness tevékenység az épület állagában nem idézett elő károsodást. Ezért az épület állagromlása miatti ingatlanforgalmi értékcsökkenés sem állapítható meg, miután az alperesek magatartása - a fitness tevékenység - és a bekövetkezett kár között hiányzik az okozati összefüggés. A Ptk. 339. § (1) bekezdése szerinti kártérítési elemek együttesen nem állnak fenn, így e vonatkozásban értékcsökkenés {Ptk. 355. § (1) és (4) bekezdése} nem illeti meg a

II-VII.r. felpereseket. Venéczi György statikai kérdésben nem szakszakértő, így ezért került sor a perben statikai szakvélemény beszerzésére. A már hivatkozott Scheiber Zoltán és Vadász István statikus szakértők véleménye szerint pedig a Venéczi György által megállapított 20 %-os alperesi közrehatás az épület állagromlásában nem állapítható meg, hiszen a válaszfal kibontását sem az alperesek, hanem a perben nem álló jogelőd végezte. A felperesek által csatolt K. Gy.-féle magánszakvélemény 2003. július 14-én nem a rongálás tényét, és az ezért való alperesi közrehatást, hanem csak azt állapította meg, hogy az épület földeme a dinamikus együttes tornagyakorlatok végzésére nem alkalmas. Ez a magánszakvélemény azonban a perbeli szakszakértők szakvéleményének a lerontására nem alkalmas, és az a fentiek szerint bekövetkezett károsodást, és ezért alperesi közrehatást nem is állapított meg. A S. S.-féle magánszakvélemény a károsodás okánál pedig K. Gy.-féle szakvélemény megállapításaira utal vissza, illetve a válaszfal kibontására, ezt azonban már az előbbiek szerint nem az alperesek, hanem a jogelődük végezte.

Ezért ha a fennálló tevékenység keltette rezgés- és zajhatások együttes hatása folyamatában indokolna is bizonyos mértékű értékcsökkenést, azonban miután az alperesek a fitness tevékenységet már beszüntették, ezen értékcsökkentő károkozó magatartás a tevékenység befejezéséig tartott, ezt követően károkozó magatartás hiányában ingatlanforgalmi értékcsökkenés a lakásokban kárként már nem jelentkezik. A felperesek egyéb címen, például a 2003-tól 2010-ig tartó időben a nagyobb forgalom miatti hátrányok, a zajártalom és a rezgés okozta káros hatások miatti nemvagyoni kárigényt pedig a perben nem érvényesítettek. Mindebből tehát az következik, hogy a II-VII.r. felperesek ingatlanforgalmi értékcsökkenésre nem tarthatnak igényt kártérítés címén.

A kifejtett indokokra figyelemmel a másodfokú bíróság részben megváltoztatta az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján.

A másodfokú bíróság az I.r. felperes és az alperesek viszonyában a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján, a II-VII.r. felperesek és az alperesek viszonyában a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján határozott. A másodfokú bíróság az I.r. felperes vonatkozásában figyelembe vette az I.r. felperes és az I.r. alperes jogi képviselőjének munkadíja körében a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (4) bekezdésében foglalt szabályt, a hosszú pertartamot, a jogi képviselők által kifejtett tevékenység mértékét, továbbá azt is, hogy az I.r. felperes által csatolt díjmegállapodás összege túlzott, miután a birtokháborítás vonatkozásában a pertárgyérték meg nem határozható. Figyelembe vette a másodfokú bíróság az ügyvédi munkadíj áfa tartalmát is. A szakvélemények beszerzésére a kártérítés körében volt szükséges, így a felperesek által előlegezett szakértői díjat a II-VII.r. felperesek viselik a Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében, e körben a másodfokú bíróság az ügyvédi munkadíjat a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (3) bekezdése alapján vette figyelembe.

A másodfokú bíróság a fellebbezési eljárás költségeinek viseléséről az I.r. felperes és az alperesek vonatkozásában a Pp. 81. § (1) bekezdése, a Pp. 78. § (1)

bekezdése, továbbá a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdése alapján határozott, figyelembe véve a fellebbezési értéket és a jogi képviselők által kifejtett tevékenység mértékét, valamint az ügyvédi munkadíj áfa tartalmát is.

Budapest, 2011. november 4.

Dr. Kovács László s.k.
a tanács elnöke

Dr. Pestovics Ilona s.k.
előadó bíró

Ráczné dr. Gohér Angyalka s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:
tisztviselő