



Fővárosi Ítéltábla

Az ügy száma: 7.Pf.20.522/2024/14-II.

A felperesek:

I.r. felperes I. rendű (I. rendű felperes címe)

II.r. felperes II. rendű (II.r. felperes címe)

III.r. felperes III. rendű (II.r. felperes címe)

IV.r. felperes IV. rendű (II.r. felperes címe)

V.r. felperes V. rendű (V.r. felperes címe)

VI.r. felperes VI. rendű (V.r. felperes címe)

VII.r. felperes VII. rendű (V.r. felperes címe)

VIII.r. felperes VIII. rendű (VIII.r. felperes címe.)

IX.r. felperes IX. rendű (VIII.r. felperes címe.)

X.r. felperes X. rendű (VIII.r. felperes címe.)

XI.r. felperes XI. rendű (VIII.r. felperes címe.)

XII.r. felperes XII. rendű (XII.r. felperes címe)

XIII.r. felperes XIII. rendű (XIII.r. felperes címe)

XIV.r. felperes XIV. rendű (XIV.r. felperes címe)

XV.r. felperes XV. rendű (XV.r. felperes címe)

A felperesek képviselője:

Dr. Gaudi-Nagy Tamás ügyvéd (ügyvéd címe)

Az alperes:

alperes (alperes címe)

Az alperes képviselője:

Szabó, Kocsis Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Kocsis Ádám ügyvéd, ügyvéd címe.)

A per tárgya: személyiségi jogsértés megállapítása

Az elsőfokú bíróság: Fővárosi Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat száma: 71.P.20.900/2022/111.

A fellebbezést benyújtó fél: alperes

Ítélet

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben, a következők szerint megváltoztatja:

- mellőzi a rezgéshatást csökkentő technológiák alkalmazása elmulasztásának, az alperes munkásai és alvállalkozói zavaró magatartásának, a köztisztasági szabályok be nem tartásának, a kivitelezési munkák és az építési forgalom nem megfelelő megszervezésének, nem megfelelő technológiák alkalmazásának, az építkezésre telepített daruk általi veszélyérzet keltésének, valamint az I., az V-VII. és a XII. rendű felpereseket érintően a reflektorok fényszennyezésének jogsértő magatartásként való megállapítását;
- az alperest – újságközlemény helyett – magánlevél útján kötelezi elégtétel adására.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg együttesen az I-XV. rendű felpereseknek 840.000 (Nyolcszáz-negyvenezer) forint plusz áfa összegű fellebbezési eljárási költséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

[1] Az ítékezés alapjául elfogadott tényállás szerint az I-XIV. rendű felperesek a település, utca neve3 utca (a továbbiakban: utca neve3 utca) 7-11. számú Társasház (a továbbiakban: társasház), a XV. rendű felperes a település, utca neve2 utca (a továbbiakban: utca neve2 utca) 11. szám alatti ingatlan lakója.

[2] Az I. rendű felperes 2006. december 27. napján kelt adásvételi szerződéssel vásárolta meg a utca neve3 utca 7. III. emelet 56. szám alatti, zöld területre néző erkélyes lakását, 2008. szeptember 17. óta életvitelszerűen ott lakik, 2012. novemberétől az élettársával.

[3] A II. rendű felperes férje 2012. december 12. napján vásárolta meg a utca neve3 utca 9. V. emelet 82. szám alatti, penthouse típusú lakást, melynek alsó terasza 9 m², a felső 180°-os panorámával rendelkező terasza 39 m² alapterületű, kilátással a szomszédságában levő fás területre és játszótérre. A II. rendű felperes, férje és a 2013. november 16. napján született gyermekük, a III. rendű felperes 2013. nyarán költöztek ide. A 2017. május 25. napján született IV. rendű felperes a másik gyermekük, aki születése óta itt lakik.

[4] Az V. rendű felperes 2012. február 10. napján vásárolta meg a utca neve3 utca 7. II. emelet 12. szám alatti, 65 m² alapterületű, 6 m²-es erkéllyel rendelkező lakást. A VI. rendű felperes az V. rendű felperes 2008. július 31. napján született gyermeke, aki 2012-ben szüleivel költözött a lakásba. A 2015. február 26. napján született VII. rendű felperes az V. rendű felperes másik gyermeke, aki születése óta itt lakik.

[5] A VIII. rendű felperes 2010. január 6-tól lakik a utca neve3 utca 9. IV. emelet 10. szám alatti erkélyes lakásban, melynek ablakai – egy kivétellel – és az erkélye a szomszédos zöld, ligetes területre néznek. Későbbi felesége, a IX. rendű felperes 2013-ban költözött hozzá. Első gyermekük, a X. rendű felperes 2015-ben, második, a XI. rendű felperes 2018-ban ebbe a lakásba születtek.

[6] A XII. rendű felperes 2018 márciusában költözött későbbi férjéhez a utca neve³ utca 7. I. emelet 6. szám alatti lakásba, amelyhez egy terasz és egy kizárólagos használatukban álló füvesített kertrész tartozik.

[7] A XIII. rendű felperes 2011 áprilisa óta lakik a utca neve³ utca 11. IV. emelet 14. szám alatti erkélyes lakásban.

[8] A XIV. rendű felperes 2017. január 2-től 2020-ig bérlőként lakott a utca neve³ utca 11. V. emelet 3. szám alatt lévő, a szomszédos ligetes területre néző erkéllyel rendelkező lakásban.

[9] A XV. rendű felperes 2015. február 2. napjától az utca neve² utca 11. II. emelet 1. szám alatti lakás lakója.

[10] A társasházban levő ingatlanok eladója az adásvételi szerződésben tájékoztatta a vevőket arról, hogy a társasház környékén (a szomszédságban) a későbbiekben további többlakásos, többemeletes lakóházak és irodaházak fognak épülni, azok érinthetik a társasház környezetét. A vevők a tájékoztatást tudomásul vették, és kijelentették, hogy azzal összefüggésben sem az eladóval, sem a további lakóházak és irodaházak építettségével szemben semmilyen jogcímen, semmiféle igénnyel nem kívánnak élni.

[11] A út neve¹ út, az utca neve² utca, a utca neve¹ utca és a utca neve³ utca, illetőleg a társasház által határolt terület, azaz a város, belterület hrsz.1. és hrsz.2. helyrajzi számú ingatlanok (az egykori gyár területe) 2017. évet megelőzően nem volt beépítve. A bokrokkal, fákkal benőtt területet a társasház lakói pihenésre és játszótérként használták. A környéken gyér volt az autós forgalom, a társasház csendes, pormentes helyen állt.

[12] Ebben az időben a település Önkormányzata (a továbbiakban: önkormányzat) Képviselő-testületének ügyszám¹ önkormányzati rendeletébe foglalt szabályozási terve szerint a beépítetlen terület a utca neve³ utca és utca neve¹ utca felé eső oldalán fasort kell létesíteni. A út neve¹ útról a terület gépjármű kiszolgálása nem lehetséges, onnan csak a különleges járművek hajthatnak be. A utca neve³ és az utca neve² utca felőli homlokzatok megengedett legnagyobb homlokzat-magasságát 14,5 m-ben határozta meg.

[13] A hrsz.1. és hrsz.2. helyrajzi számú ingatlanok tulajdonosai 632 lakásos, négy épületből álló épületegyüttest, az úgynevezett „lakópark neve” fantázianevű lakóparkot (a továbbiakban: lakópark) és abban üzleteket, vendéglátóhelyeket, irodákat kívántak felépíteni a területen. A hrsz.3. helyrajzi számú ingatlanra a 174 lakásos „A” épületet, a hrsz.2. helyrajzi számú ingatlanra a 250 lakásos „B-C” épületet, a hrsz.4. helyrajzi számú ingatlanra a 208 lakásos „D” épületet tervezték. A kivitelezési munkálatokat fővállalkozóként az alperes végezte. Az „A” jelű épület építése 2017. május 12. napjától 2019. október 19. napjáig, a „B-C” épület építése 2017. július 13. napjától 2020. január 24. napjáig, a „D” jelű épület építése 2017. december 11. napjától 2020. április 20. napjáig tartott.

[14] Az építkezés annak teljes időtartama alatt nagy zajjal járt. Először a földmunkák során hatalmas munkagépekkel keltettek zajt, majd utána cölöpöket vertek le a földbe, ami

nem csak zajjal, de rezgéssel is járt. Az építkezés kezdeti fázisában az alapozásnál a szádpallók lefúrása okozott erős zajt. A folyamatosan áthallatszó zaj lehetetlenné tette az I-XV. rendű felperesek által lakott lakások teraszainak használatát. A zaj olyan mértékű volt, hogy az a lakáson belül is zavarta az otthon nyugalalmát, valamint az éjszakai pihenést. A zajos munkák már kora reggel 7 óra előtt megkezdődtek és sokszor késő estig tartottak, több alkalommal hétvégén is folytak. Hónapokig éjjel-nappal működő szivattyúkkal távolították el a munkagödörből a talajvizet, így este, éjszaka sem volt csend. Mikor már álltak az épület falai, akkor a nyitott emeleteken dolgozó munkások több emelet magasságából dobálták le az építőanyagokat.

[15] A cég3 Kft. által végzett 24 órás zajmérés kimutatta, hogy a társasház homlokzata előtt a zajterhelés 2017. szeptember 14-15-én 78,3 dB, 2018. május 22-23-án 80,5 dB volt, azaz túllépte a megengedett 60 dB-es határértéket. Az alperes számos alkalommal, így 2018. január 19. napján, 2018. április 23. napján, 2018. augusztus 8. napján, 2018. szeptember 17. napján és 2018. október 29. napján is kérelmet nyújtott be a zajhatárérték túllépésének engedélyezése iránt. Kérelmeiben a csatolt dokumentációban maga is előadta, hogy az építkezés során működtetett eszközök a környező lakóházak közvetlen közelében az irányadó rendeletben meghatározott határértékeket túllépő zajterhelést okoznak. A Megyei Kormányhivatal települési2 Járási Hivatala (a továbbiakban: hatóság) ügyszám2 sorszámú, 2019. március 11. napján kelt határozatával a lakópark lakóépületeivel kapcsolatban az építőipari tevékenységből származó zaj jogszabályban rögzített terhelési határértékeinek betartása alóli felmentést megadta, nappal (06-22 óra) legfeljebb 15 dB túllépést engedélyezett az alperes mint kérelmező részére. Általános feltételként előírta, hogy a zajosabb munkafázisokat lehetőség szerint a 8-17 óra közötti időszakra kell időzíteni, és a környező védendő homlokzatok közelében csak az elkerülhetetlen munkálatok történhetnek. Lakossági panasz esetén szervezési és műszaki módszerekkel minimálisra kell csökkenteni a lakók zavarását, ehhez a munkálatok során zajvédelmi szakértői kontrollt írt elő, a kivitelezőnek a szakértő javaslatai szerint kell eljárnia. Minimalizálni kell az egy időben működő munkagépek számát. Kerülni kell a felesleges, munkavégzéssel nem járó zajos tevékenységeket. Az anyagmozgatást végző járművek motorját a rakodás befejezésével le kell állítani. A határérték-túllépéssel járó munkálatok időtartamáról az érintett lakókat tájékoztatni kell. A határozat indokolása szerint a hatóság az alperes kérelme alapján megállapította, hogy az építési tevékenységtől származó zajterhelés nappal nem felel meg a követelményeknek, a túllépés legnagyobb mértéke a hrsz.3. helyrajzi számú ingatlan esetében 23 dB, a hrsz4. helyrajzi számú ingatlan esetében 15 dB, a hrsz.2. helyrajzi számú ingatlan esetében 28 dB, de arra a következtetésre jutott, hogy további zajcsökkentésre nincs lehetőség.

[16] Az építkezést kellemetlen szaghatások is kísérték. A földmunkák során 2017. július végén megtalált, a volt börtönházhoz tartozó elásott cserzőkádak feltárása során a környéket bűz árasztotta el. A munkások számára mobil illemhelyek voltak kihelyezve közvetlenül a társasház tövében, így – különösen azok ürítésekor – erőteljes szaghatás volt érezhető. Ehhez járult a munkagépek kipufogó gázának bűze.

[17] Az építkezés nagy mennyiségű porral is járt, emiatt nem lehetett a lakásokban szellőztetni, a teraszokon teregetni, a por a zárt nyílászárókon át is bejutott a lakásokba. A mindenhol lerakódó por miatt gyakrabban, napi rendszerességgel kellett takarítani.

[18] Egy, a társasház közelében felállított daru nagymértékben belógott a társasház fölé. A darukon erős reflektorok voltak elhelyezve, amelyekből több a társasház déli homlokzatára volt irányítva, bevilágított a II-IV., a VIII-XI. és a XIII-XV. rendű felperesek által lakott lakásokba is, emiatt azok éjszaka is nappali fényben úsztak. Az ott lakók nem tudtak éjszaka nyugodtan aludni, pihenni, nem lehetett az erkélyre kijárni, a függönyt elhúzva szellőztetni.

[19] Az I-XV. rendű felperesek módosított keresetükben kérték annak megállapítását, hogy az alperes azon magatartásával, hogy a lakópark kivitelezőjeként az „A” épület 2017. május 12. napjától 2019. október 19. napjáig, a „B-C” épület 2017. július 13. napjától 2020. január 24. napjáig, illetve a „D” épület 2017. július 13. napjától 2020. január 24. napjáig tartó munkavégzésével szükségtelenül zavarta őket. Ennek keretében különösen azzal, hogy a munkavégzés során túllépte a zajhatárértékeket, vasárnapi napokon, illetve a munkaidőn túl is végzett zajjal járó építési munkákat, nem alkalmazott olyan technológiát, amellyel a zaj és porszennyezést, a rezgéseket a lehető legkisebb mértékben csökkenthette volna, a munkavégzése során okozott szag- és bűzterheléssel, a munkásai és alvállalkozói zavaró magatartásával, a köztisztasági szabályok be nem tartásával, a kivitelezési munkák és az építési forgalom nem megfelelő megszervezésével, nem megfelelő technológiák alkalmazásával, az építkezésre telepített daruk általi veszélyérzet keltésével, a reflektorok fényszennyezésével kifejtett zavarással, megsértette az I-XV. rendű felperesek pihenéshez, hétvégi és éjszakai nyugalomhoz, valamint az egészséges és zavartalan környezethez fűződő személyiségi jogait. A felperesek kérték, hogy a bíróság kötelezze az alperest elégtétel adására akként, hogy 15 nap alatt saját költségén az önkormányzat „lap címe” című lapjában az általuk meghatározott tartalmú közleményt tesse közzé. Kérték továbbá kötelezni az alperest, hogy fizessen meg az I. rendű felperesnek 1.400.000, a II. rendű felperesnek 2.000.000, a III-IV. rendű felpereseknek személyenként 1.400.000, az V. rendű felperesnek 2.000.000, a VI-VIII. rendű felpereseknek személyenként 1.400.000, a IX. rendű felperesnek 2.000.000, a X. rendű felperesnek 1.400.000, a XI. rendű felperesnek 738.872, a XII. rendű felperesnek 1.444.430, a XIII-XV. rendű felpereseknek személyenként 1.400.000 forint sérelemdíjat, továbbá ezen összegek után az I-X. rendű, XIII-XV. rendű felperesek vonatkozásában 2017. május 12. napjától, XI. rendű felperes vonatkozásában 2018. október 23. napjától, XII. rendű felperes vonatkozásában 2018. március 1. napjától a kifizetés napjáig járó, a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatot és 6.060.000 forint + áfa összegű perköltséget.

[20] A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 2:42. § (1) bekezdés, 2:51. § (1) bekezdés a) és c) pontjaira, a 2:52. § (1)-(3) bekezdésére, a 2:53. §-ra, az 5:23. §-ra, a 6:48. § (1) és (3) bekezdésére, a 6:519. §-ra, a 6:527. § (1) bekezdésére, a 6:532. §-ára hivatkoztak.

[21] Előadták, hogy a társasházba való beköltözésükkor a környék csendes, zajtól, forgalomtól mentes, pihenésre alkalmas volt. A szabályozási terv alapján alappal bíztak abban, hogy ez így is marad, és legfeljebb 3-4 emelet magasságú épületek épülhetnek. De mindez megváltozott, amikor otthonaik közvetlen szomszédságában egy monumentális építkezés kezdődött, melynek kivitelezője az alperes volt, és amely 2017. május 12-től 2020. április 20-ig, közel 36 hónapon át tartott. Időközben pedig a szabályozási tervet az önkormányzat Képviselő-testületének 12/2018. (IV. 3.) Önkormányzati Rendelete hatályon kívül helyezte, és a rendelet 2. számú melléklete szerint a beépítési magasság maximális értéke övezettől függően immár a 45 métert is elérhette.

[22] Az építkezéssel 3 éven keresztül a szükséges mértéket meghaladó mértékű zavarás valósult meg, nem tartották be a zajra vonatkozó határértékeket. A 2017. szeptember 14. 11 órától 2017. szeptember 15. 11 óráig terjedő időszakban a cég3 Kft. által elvégzett zajmérés alapján a zajterhelés 13,3 dB-lel túllépte a vonatkozó nappali határértéket. Ezt állapította meg a hatóság a ügyszám2 sorszámú, zajvédelmi határérték túllépést engedélyező határozatában is.

[23] Az I. és a II. rendű felperesek élettársa, valamint az V. rendű felperes házastársa mint felperesek pert indítottak annak reményében, hogy az alperes elismeri a felelősségét a szükségtelen zavarásért. A Fővárosi Törvényszék előtt ügyszám4 sorszámú folyamatban volt perben a Fővárosi Ítéltábla a ügyszám5 számú végzésével ideiglenes intézkedéssel kötelezte az alperest, hogy ne lépje túl a 60 dB-es zajhatárértéket, de ezt az alperes nem tartotta be, sőt maga kérte a hatóságtól a határérték betartása alóli felmentést. A bíróság perben hozott ítéletével a cég3 Kft. által elvégzett zajmérés eredményein alapuló, szakértől szakértő által készített szakvélemény alapján az alperesi építkezés kapcsán már megállapította, hogy azzal az alperes szükségtelen zavarást valósított meg a szomszédban lakó perbeli felperesek vonatkozásában, mindezzel pedig megsértette a pihenéshez, hétfégi és éjszakai nyugalomhoz, valamint az egészséges és zavartalan környezethez fűződő személyiségi jogukat. Döntését a meghallgatott tanúk vallomására és szakértől igazságügyi szakértő aggálytalan szakvéleményére alapította, melyet a jelen perben is irányadónak kell tekinteni. A törvényszék határozatát a Fővárosi Ítéltábla mint másodfokú bíróság ügyszám6 sorszámú ítéletével helybenhagyta, a Kúria a jogerős ítéletet ügyszám7 sorszámú ítéletével hatályában fenntartotta. A különféle zavaró hatásokat, az önkormányzat 2018. december 11-i keltezésű levelében az alperes tevékenységével kapcsolatos panaszokról és eljárásokról adott tájékoztatás is igazolja. Az I-XV. rendű felperesek az építkezés folyamatáról számos fénykép, kép- és hangfelvételt készítettek. Kérték a korábbi perben készült szakvélemény beszerzését, vagy az ott eljáró szakértő kirendelését.

[24] Az alperesi építkezés során rendkívüli mértékű zaj-, por- és vibrációkeltés volt tapasztalható, óriási teherforgalom zajlott, kellemetlen szag- és fényhatások jelentkeztek, a munkások tiszteletlenül viselkedtek, állandó szemetelés és közlekedési fennakadások voltak. Az adásvételi szerződésekkel az azokat aláíró felperesek nem járultak hozzá a jogsértésekhez. Az I-XV. rendű felperesek pihenéshez, hétfégi és éjszakai nyugalomhoz, az egészségtelen és zavartalan környezethez való joga az építkezés időszaka alatt jelentősen, többször visszatérően sérült. A nem vagyoni sérelem az építkezéssel szomszédos épületekbe való beköltözésének időpontjától, az egyes felepresek munkavégzésének jellegétől, az otthon töltött időtől, az őket ért és a keresetben részletezett zavaró hatások mértékétől függően meghatározott összegű sérelemdíj megfizetésével kompenzálható. Figyelembe kell venni a jogsérelem elhúzódó, illetőleg ismétlődő jellegét, az alperesi felróhatóság mértékét. Az I-XV. rendű felperesek megfelelő elégtétel adására is igényt tarthatnak sajtóközlemény közreadásával az alperes által és költségére. Perköltség igényüket a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet (a továbbiakban: Ükr.) 2. § (1) bekezdés a) pontja alapján kérték megállapítani azzal, hogy a jogi képviselőjükkel kötött megbízási szerződésben 20.000 forint + áfa óradíjat kötöttek ki, jogi képviselőjük összesen 303 munkaórát fordított az ügyre.

[25] Az alperes ellenkérelmében elsődlegesen a kereset elutasítását, másodlagosan a sérelemdíj összegének személyenként 50.000 forintban történő megállapítását és a felperesek perköltségében való egyetemleges marasztalását kérte.

[26] Álláspontja szerint tevékenysége nem minősült szükségtelen zavarásnak, az építkezést a országon szokásos munkaszervezés, ütemezés, géppark alkalmazásával folytatta, megtette a szükséges műszaki, szervezési intézkedéseket a zavaró hatások csökkentése érdekében, azt az I-XV. rendű felperesek túrni voltak kötelesek. Ha néhány alkalommal a zavarás esetleg mégis szükségtelennek zavarásnak minősült, felróhatósága akkor sem volt komoly mértékű, nem volt alkalmas arra, hogy megsértse a felperesek személyiségi jogait.

[27] Az I-XV. rendű felperesek túrésai kötelezettsége magasabb, mivel az építkezéssel járó átmeneti kényelmetlenségek után életminőségük, ingatlanjaik értéke nagyban javult. Konkrét hátrányt nem bizonyítottak, a jogsértés önmagában nem váltja ki a sérelemdíj fizetés kötelezettségét.

[28] Az I-XV. rendű felperesek a utca neve³ Városház központ I. ütemében felépült társasházba költöztek be, így nem egy családi házas jellegű környéken vettek ingatlanokat. Azon felperesek, akik közvetlen a beruházótól vásárolták az ingatlanjukat, kifejezett jognyilatkozattal lemondtak a környékbeli építkezésekkel összefüggésben mindennemű kártérítés és sérelemdíj iránti igényükről. Az érintett hozzájárulása a Ptk. 2:42. § (3) bekezdése alapján kizárja magatartásának jogellenességét.

[29] Az I-XV. rendű felperesek folyamatos zavaró hatásokra hivatkoznak, ezért a bizonyítást tételesen minden napra szükséges lefolytatni, mert az egyes építési fázisok eltérő zavaró hatásokkal járnak. Az I-XV. rendű felperesek által követelt elégtétel és sérelemdíjak eltúlzottak az állított jogsérelem súlyához mérten.

[30] A jogszabályi feltételeknek és a hatóság ügyszám² sorszámú határozatában megadott felmentésben foglaltaknak megfelelően végezte az építési tevékenységet. A határértékek alóli felmentés iránti kérelem nem jelenti azok átlépésének elismerését. A felmentést megadó határozat kizárja a jogellenességet, így az ideiglenes intézkedésben foglaltakat sem kellett betartania.

[31] Mindent megtett azért, hogy a helyszínen a lehető legkevesebb, csak precíziós vágási munkát kelljen elvégezni. A forgalmat úgy szervezte, hogy a felperesek otthonától távoli ponton bonyolódjon. A munkagödör folyamatos víztelenítése elengedhetetlen volt, alsó zajsztintű füstmentes elektromos szivattyúk telepítése mellett határozott. A panaszbejelentés hatására a szivattyúk csapágycseréjét elvégeztette, majd a szivattyúk motorját további hangszigeteléssel látta el, a szivattyúkra négy oldalról zárt hangszigetelő dobozt, OSB burkolatot helyezett el.

[32] Vitatta a cég³ Kft. által készített zajmérés hitelességét, az nem szolgálhat a szakvélemény alapjául, ezért a szakvélemény nem megalapozott. A zajmérés nem a felperesek lakásában történt és az sem hitelesen, mert nem felelt meg az irányadó rendelet előírásainak. A mért értékek a határértéket minimálisan haladják meg. Nem lehet kétséget

kizáróan megállapítani, hogy a felperesek által állított zavaró hatások az ő építkezéséről, vagy az utca neve2 utca 7. szám alatti építkezéséről, esetleg a út neve1 út forgalmából származtak-e.

[33] Vitatta, hogy a lakóház pinceszintjének megépítéséhez elengedhetetlen támfalazás által kiváltott rezgések szükségtelen zavaró hatást valósítottak volna meg. Hivatkozott a Fővárosi Ítéltábla ügyszám6 sorszámú másodfokú ítéletében foglaltakra, amely szerint a rezgés hatás nem volt szükségtelen mértékű.

[34] Nem ismerte el, hogy a felperesek hétvégi pihenését jogellenes zajjal járó munkavégzéssel zavarta volna, vagy munkaidőn túl végzett volna munkát. Ha kivételesen történt ilyen, akkor azt az rajta kívül álló körülmények okozták. Felhívta az alvállalkozóit a jogszabályi előírások betartására.

[35] Kétségbe vonta a porszennyezés zavaró mértékét, az északnyugati szél az építkezéstől északra fekvő társasházat megkíméli az építési por terjedésétől. A por forrása az utca neve2 utcai társasház építése, vagy a út neve1 út teherforgalma lehetett. Az építkezésen az állványzatra rögzített hálót alkalmazott, rendszeresen végzett locsolást az építkezés területén, valamint a környező utak felületén a por ellen. A por az éjszakai szellőztetést nem gátolta, mert ekkor nem folyt munkavégzés.

[36] Az építkezésen dolgozó munkások 2017. szeptember 1-jén észlelték a szagokat, az idegen anyagok fóliával azonnal letakarásra kerültek. A 2017. szeptember 15-én történt ártalmatlanításig mindvégig letakarva maradt a szag forrása. A felperesek kötelesek túrni a teherautók kipufogógázának szagát, valamint a munkásoknak kihelyezett mobilvécék cseréjével felmerülő szaghatást, mivel ezek szükségszerű munkafolyamatok részeként elkerülhetetlenül felmerültek.

[37] Vitatta azt, hogy magatartási problémák lettek volna a munkásokkal, de arra nincs ráhatása, hogy milyen magatartást tanúsítanak szabadidejükben vagy esetleg munkaidőn kívül az építkezésen dolgozó munkások.

[38] A felperesek daruk miatti veszélyérzete teljeséggel megalapozatlan. A daruk elhelyezésével, használatával összefüggésben minden jogszabályi előírást betartott, a daruk használata egy építkezéshez elengedhetetlen, így az ezzel okozott esetleges zavarás is szükséges zavarásnak minősül.

[39] Nem járt el felróhatóan a reflektorok szögének beállítása során sem. Arra törekedett, hogy az építési területet világítsa meg vagyoni védelmi célból. Szükségtelen zavarásnak az minősült volna, ha a reflektorokat úgy állítja be, hogy elsősorban a felperesi ingatlanokat világítsa meg, ilyenre azonban nem került sor.

[40] Vitatta az elégtételadás iránti kereseti kérelmet is, mert jogi személyként olyan emberi érzésekre, mint sajnálkozás vagy megbánás nem képes, és az előterjesztett igény nem jelentene megfelelő elégtételt sem. A sajtóközlemény azokban az esetekben lehet megfelelő, amelyekben a személyiségi jogsérelem is a nyilvánosság felé való közléssel valósul meg.

[41] Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy az alperes azon magatartásával, hogy a lakópark neve fantázianevű lakópark „A”, „B-C”, valamint „D” jelű épületeinek kizárólagos kivitelezőjeként az „A” épület 2017. május 12. napjától 2019. október 19. napjáig tartó, a „B-C” épület 2017. július 13. napjától 2020. január 24. napjáig tartó, illetve a „D” épület 2017. december 11. napjától 2020. április 20. napjáig tartó kivitelezési időszaka alatt a munkavégzésével szükségtelenül zavarta a felpereseket, ennek keretében különösen azzal, hogy a munkavégzés során túllépte a zajhatárértékeket, vasárnapi napokon, illetve a munkaidőn túl is végzett zajjal járó építési munkákat, nem alkalmazott olyan technológiát, amellyel a zaj- és porszennyezést, a rezgéseket a lehető legkisebb mértékben csökkenthette volna, a munkavégzése során okozott szag- és bűzterheléssel, a munkásai és alvállalkozói zavaró magatartásával, a köztisztasági szabályok be nem tartásával, a kivitelezési munkák és az építési forgalom nem megfelelő megszervezésével, nem megfelelő technológiák alkalmazásával, az építkezésre telepített daruk általi veszélyérzet keltésével, a reflektorok fényszennyezésével kifejtett zavarással megsértette a felperesek pihenéshez, hétvégi és éjszakai nyugalomhoz, valamint az egészséges és zavartalan környezethez fűződő személyiségi jogait. Kötelezte az alperest elégtétel adására akként, hogy 15 nap alatt saját költségén a település Önkormányzat „lap címe” című önkormányzati lapjában tegye közzé az ítéleti rendelkezés fenti részét, és az elkövetett jogsértések miatt kérjen elnézést a felperesektől. Kötelezte az alperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az I., III., IV., VI., VII., VIII., X., XIII., XIV., XV. rendű felpereseknek személyenként 1.400.000, a II., V. és IX. rendű felpereseknek személyenként 2.000.000 forintot, továbbá ezen összegek után 2018. október 31. napjától a kifizetés napjáig járó, a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatot, a XI. rendű felperesnek 738.872 forintot ezen összeg után 2019. július 23. napjától, a XII. rendű felperesnek 1.444.430 forintot ezen összeg után 2019. március 26. napjától a kifizetés napjáig járó, a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatot. Kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül együttesen fizessen meg a felpereseknek 11.182.000 forint perköltséget. Ezt meghaladóan elutasította az I-XV. rendű felperesek keresetét.

[42] Ítéletének indokolásában kifejtette: a személyiségi jog megsértésének megállapíthatóságát az érintett hozzájárulása a Ptk. 2:42. § (3) bekezdése értelmében kizárja, de az adásvételi szerződésben foglalt tájékoztatás tudomásulvétele nem minősül joglemondó nyilatkozatnak, és nem hat ki a sérelmet szenvedő, nem lakástulajdonos felperesekre. A Ptk. 6:8. § (1) és (3) bekezdései értelmében konkrét jog megjelölése hiányában a joglemondó nyilatkozat nem értelmezhető a felperesek terhére kiterjesztően. A tájékoztatás tudomásulvételével az alperes nem kapott felhatalmazást arra, hogy a szomszédos ingatlanok lakóinak bármilyen jogát, bármilyen terjedelemmel megsértse.

[43] Arra is alaptalanul hivatkozott az alperes, hogy építési engedélyt kapott a lakópark felépítésére, mert a jogági jogellenesség függetlenségéből következően a polgári jogban jogellenesnek minősülhet az a magatartás is, amely a közjog által egyébként megengedett és a közigazgatási normáknak megfelel. A jogsértésekért való felelősség fennállását ezért az építésügyi előírások, és a hatósági engedélyben foglaltak betartása sem zárja ki. A Ptk. 5:23. §-a alapján a tulajdonos a dolog használata során köteles tartózkodni minden olyan magatartástól, amellyel másokat, különösen a szomszédokat szükségtelenül zavarná, vagy amellyel jogaik gyakorlását veszélyeztetné. Ez az általános szomszédjogi szabály vonatkozik

az építkezésekkel szükségszerűen együtt járó, az építési terület szomszédságában lakókat zavaró hatások megítélésére, a zavaró tevékenységet ténylegesen kifejtő kivitelezőre is. Erre tekintettel abból indult ki, hogy a felperesi tūrési kötelezettséget meghaladó mértékű alperesi cselekmény a felperesek jogos érdekeinek sérelmével járó, szükségtelen zavarást valósít meg.

[44] Ebből következően a felpereseknek a személyiségi jogaik alperes általi megsértésével összefüggő kereseti tényállításaikat kellett bizonyítaniuk, az alperesnek felróhatóság hiányát, azt, hogy a zavarás a szükséges mértéket nem haladta meg. Az építkezés zavaró hatásai közül kiemelt jelentősége volt a hosszú időn keresztül folyamatosan fennálló, nappali és éjszakai időszakokat is érintő zajártalomnak, amely tartósan megszüntette az I-XV. rendű felperesek otthontartózkodásának nyugalalmát.

[45] A perben kirendelt szakértő1 igazságügyi szakértő szakvéleményét aggálytalanak tartotta. Az minisztérium szakértői névjegyzéke szerint a szakértő rendelkezett a kérdések megválaszolásához szükséges kompetenciával. A szakértő ellen indított kártérítési perre hivatkozással előterjesztett alperesi kizárási indítvány is alaptalan, kizárólag a per elhúzására, az alperesre kedvezőbb szakvélemény beszerzésére irányuló kísérlet volt.

[46] Az aggálytalan szakvélemény alátámasztotta: az építkezésről áthallatszó zaj rendszeresen és jelentős mértékben (18,3, illetve 20,5 dB-lel) túllépte az egy évnél hosszabb építkezés esetén megengedett 60 dB-es határértéket. A zajterhelés olyan mértékű volt, hogy az I-XV. rendű felperesek életminőségére hosszú időn keresztül kihatással volt. A zajmérés jegyzőkönyvben rögzített értékek még az alperes által irányadónak tekintett 75 dB határértéket is meghaladták, amely önmagában jogsértő állapot, de a bíróság által hozott ideiglenes intézkedést sem teljesítette az alperes. Rámutatott, hogy a határértékek betartása esetén is szükségtelennek minősülhet a zavarás, mert az a magánjogi jogviszony keretében a közjogi előírásoknak való megfeleléstől függetlenül értékelendő.

[47] Az alperes nem végzett zajszintmérést, nem volt alkalmazásában környezetvédelmi szakember, nem tett semmilyen műszaki, szervezési intézkedéseket a zavaró hatás érdemi csökkentése érdekében. A kivitelezés során elmaradt a zajvédelmi kontroll kiépítése, noha ez lehetővé tette volna a zaj határérték túllépésének észlelését. A zajmérés elmaradásából és a határérték túllépés engedélyezésének többszöri kérelmezéséből arra következtetett, hogy az alperes tisztában volt azzal, hogy az építkezés zajkibocsátása meghaladja a határértéket, és nem tudta, de nem is akarta a jogszabály és a bíróság által előírt, a zajhatárértékek megtartására irányuló kötelezettségét betartani.

[48] A szakértő megállapítása tanú10, tanú11, tanú12, tanú13 tanúk vallomásaival is egybevágott. Az alperes a határérték alóli felmentés iránti kérelmeiben maga is előadta, hogy a működtetett eszközök a környező lakóházak közvetlen közelében, az irányadó rendeletben meghatározott határértékeket túllépő zajterhelést okoznak, és ezt a hatóság is megállapította.

[49] A szakvélemény aggálytalan volt, az alperes szakmai megállapításai saját előadásaként voltak figyelembe vehetőek, de a szakvélemény kétségessé tételére alkalmatlanok voltak. A szakvéleményből kitűnően a cég3 Kft. megfelelő módon, szakszerűen végezte el a zajmérést, az alaki hiányosságok nem eredményezhetik a

szakvélemény aggályosságát. A zajhatár értékek az ingatlan lakószobájának homlokzatától mérendők.

[50] Az alperes tévesen hivatkozott az építkezés minden egyes napjára, órára kiterjedő felperesi bizonyítási szükségességére. A bíróság az elé tárt bizonyítékokat a józan észnek megfelelően köteles mérlegelni. Az építési napló adatai alapján nyilvánvaló, hogy a jelentős zajjal járó tevékenységek nem korlátozódtak a zajmérés időtartamára, hanem az építkezés jelentős részében folytak.

[51] Az építési napló nem tartalmazta az egyes munkafolyamatok pontos időbeli lefolyását, így önmagában az, hogy nem tartalmaz éjszakai és vasárnapi, továbbá szombati munkaidőn túli munkavégzés bejegyzést, még nem bizonyítja, hogy ilyen nem is volt. Ezzel szemben az I-XV. rendű felperesek erre vonatkozó tényállítását valamennyi tanú vallomása alátámasztotta.

[52] Az alperes nem bizonyította, hogy az érzékelt zajhatások érkezhettek a út neve1 útról is, illetve a szomszédos utca neve2 utca 7. szám alatti társasház építéséről is, a tanúvallomások összevetéséből egyértelműen megállapítható volt, hogy ezek a zajok az alperesi építkezésről származtak. A talajvíz szivattyúzásával járó zajhatás elhárítására tett lépések nem voltak megfelelőek.

[53] Az alperes által hivatkozott, szakértő2 szakértő által készített szakértői véleményt a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 307. § (1) bekezdés a) pontja értelmében, az utólagos bizonyítás körében nem értékelte, a felek ugyanis szakértő kirendelését indítványozták, más eljárásban kirendelt szakértő szakvéleményének felhasználása így kizárt. Megállapításait az alperes személyes előadásaként értékelte, ami kizárólag a zajmérési jegyzőkönyvek vitatására korlátozódott.

[54] A meghallgatott tanúk a szomszédban végzett építkezés rájuk és környezetükre gyakorolt zavaró hatásáról közvetlen tudomással bírtak, vallomásaik nem álltak ellentétben a mérlegelés körébe vont további bizonyítékokkal és egyéb peradatokkal. A zajterhelés súlyosságát növelte, hogy emiatt a felperesek nem tudtak aludni, pihenni, számos gyerek is volt közöttük, akiknek ez különösen fontos lett volna. A zaj miatt nem tudtak szellőztetni, a lakások ablakainak, nyílászáróinak a zárva tartására kényszerültek.

[55] A rezgés hatás a kirendelt szakértői vélemény és a tanúvallomások által bizonyítottan megvalósult, az I-XV. rendű felperesek otthoni nyugalma zavarta. A rezgés szükségtelen mértékű volt, meghaladta a tűrési kötelezettségéhez tartozó mértéket.

[56] A kirendelt szakértő véleménye és a meghallgatott tanúk vallomásai az építkezésről kiáramló por szükségtelen mértékű zavaró hatását is bizonyították. A porterhelést az építkezés kezdeti szakaszában a földmunkák és a burkolatlan utakon történő közlekedés okozták, amely ellen a felszíni száraz talajréteg nedvesítésével lehetett volna védekezni. Később a meglévő betonszerkezetek darabolása, vésése, csiszolása, a szilárd építőanyagok darabolása, valamint a zsalu és betonfelületek pormentesítése okozták. A társasház takarító tanú9 tanú vallomása is

alátámasztotta a porszenyezést, az alperes a káros hatás ellensúlyozása érdekében egy alkalommal fizetett egy millió forintot a társasház takarításáért.

[57] Az alperes tévesen hivatkozott a tanúknak a felperesekkel fennálló kapcsolatára, és egy részüknek az alperessel szembeni igényérvényesítésére tekintettel vallomásuk nem vehető figyelembe bizonyítékként. A jogsértés jellegére figyelemmel nyilvánvalóan a felperesekkel közös háztartásban élők vagy szűk lakókörnyezetük tagjai tudtak érdemben nyilatkozni az őket ért zavaró hatásokról. Ugyanakkor mellőzte a társasház közös képviselőjének tanúkenti kihallgatását, mert ő nem a társasházban lakik, ezért nincs közvetlen információja. Az alperes ügyvezetőjének személyes meghallgatását a Pp. 230. § értelmében szükségtelennek tartotta.

[58] Az építési terület megvilágítása személy- és vagyonvédelmi okból ugyan szükséges volt, azonban kereseti tényelőadások és a tanúvallomások alapján a reflektorok szögének nem megfelelő beállítása miatt kialakult zavarás szükségtelen volt, az I-XV. rendű felperesek ezt nem voltak kötelesek túrni. Függetlenül attól, hogy a reflektorok nem közvetlenül a társasházi lakásokra voltak beállítva, a tanúvallomásokból egyértelműen megállapítható, hogy azok erős fénye zavarta az éjszakai pihenést.

[59] Az alperes tévesen hivatkozott arra is, hogy a volt bőrgyár területén feltárt cserzőkádakból származó szagok kizárása érdekében az általában elvárható magatartást tanúsította, mert azok elszállítására csak két héttel később került sor. A mobil wc tartályának cseréjekor jelentkező szaghatás kiküszöbölhető lett volna, ha azokat nem közvetlenül a társasház mellé, hanem attól távolabb helyezik el, amire lett volna lehetőség. Nemcsak a mobil wc-k cseréjénél, hanem folyamatosan érezhető volt a bűz.

[60] A fényképfelvételek alapján a daruk telepítése, a szükséges szakismeretekkel nem rendelkező személyben nyilvánvalóan veszélyérzetet keltett, a jogsértést ezért megállapította. Az építkezésen dolgozó munkásoknak az alperes által nem vitatott magatartása, zenehallgatási szokásaik, a lakókra vonatkozó megjegyzéseik, zavaró kiabálásuk, esetenkénti verekedésük sértette a felperesek pihenését, nyugodt környezethez való jogát. Irreleváns az, hogy a munkások nem álltak munkaviszonyban az alperessel, az alperes érdekkörébe eső okból voltak az építési területen, magatartásukért az alperes felelős.

[61] Az, hogy az alperesi kivitelezés eredményeképpen a környéken a közlekedési viszonyok, a közút és a járda állapota miként alakult ki, a személyiségi jogsértés vonatkozásában irreleváns, az alperes felelősség alóli kimentésére nem alkalmasak. Az építkezés alatti forgalomnövekedést bizonyítják a csatolt fénykép- és videofelvételek. Az építkezéssel szükség szerint együtt járó forgalom megfelelő szervezése vonatkozásában az alperes nem az elvárható magatartást tanúsította. Az, hogy ilyen volumenű építkezést előre nem lehet úgy megszervezni, hogy percre pontosan érkezzenek az anyagokat szállító gépjárművek, még köztudomású tényként való minősülése esetén is alkalmatlan az alperes felelősség alóli mentesülésének megállapítására. A megépített lakóépületek, illetve egyéb célú ingatlanok rendeltetésszerű használata miatt megnövekedő forgalom okán a jogsértés ténye nem állapítható meg.

[62] A Ptk. 2:52. § (1) bekezdése alapján a felperesek az elszenvedett nem vagyoni sérelemért sérelemdíjra jogosultak. A sérelemdíj összegét a jogsértés súlyára, ismétlődő jellegére, a felróhatóság mértékére, a jogsértéseknek a felperesekre és a környezetükre gyakorolt hatására figyelemmel állapította meg. A felperesek életvitelére kifejtett és a jogsértés tekintetében figyelembevehető szükségtelen zavaró hatások az I., III-IV., VI-VII., VIII., X. és XIII-XV. rendű felperesek esetében azonos mértékben valósultak meg. Az általuk lakott ingatlanok távolsága a zavaró hatások forrásától a kedvezőtlen akusztikai adottságok, a rezgés azonos terjedése, a porszenyezettség nem számottevő különbsége, a közlekedés elnehezdedtsége, e felpereseket egyenlő mértékben érintette. A II., az V. és a IX. rendű felperesek az építkezés időtartama alatt egésznap otthonukban tartózkodtak, a többi felpereshez viszonyítva a szükségtelen zavaró hatások hosszabb ideig érték őket, ezért az őket megillető sérelemdíjat nagyobb összegben állapította meg. Az alperes tévesen hivatkozott arra is, hogy azok a felperesek, akik nem voltak hétköznapi reggeltől estig otthon, nem szenvedtek semmiféle személyiségi jogsérelmet. A XI. rendű felperes az építkezés ideje alatt született, a XII. rendű felperes az építkezés ideje alatt költözött oda, az építkezés további időtartama alatt egésznap otthon tartózkodtak, a zavaró hatások nagyobb időtartamban érték őket. Esetükben az őket megillető sérelemdíjat ezen részidőszakra állapította meg.

[63] Alaposnak találta az I-XV. rendű felpereseknek az elégtétel adására irányuló, a Ptk. 2:51. § (1) bekezdés c) pont alapján előterjesztett igényét is. A 3/2024. JEH alapján kifejtette: a jogsértő szubjektív érzete, érzelmi viszonyulása közömbös az elégtételadásra kötelezés szempontjából, annak sincs akadálya, hogy a jogsértő a jogi személy képviselője útján megtett nyilatkozatban bocsánatot kérjen a sértettől, kifejezze sajnálkozását.

[64] A Pp. 83. § (1) bekezdése és az Ükr. 2. § (1) bekezdés a) pontja alapján a pervesztes alperest kötelezte a pernyertes felperesek jogi képviselővel felmerült 7.696.200 forint költségének, továbbá az általuk előlegezett 1.986.000 forint szakértői díj és 1.500.000 forint kereseti illeték megfizetésére.

[65] Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az alperes jelentett be fellebbezést, amelyben elsődlegesen a hatályon kívül helyezését, másodlagosan a megváltoztatását és a kereset elutasítását, harmadlagosan a részbeni megváltoztatását, és a sérelemdíj személyenként 50.000 forintra való mérséklését, továbbá a megfelelő elégtétel módját bocsánatkérő levél formájában kérte meghatározni. Mindhárom esetben kérte az I-XV. rendű felperesek perköltségben való marasztalását a csatolt költségjegyzék szerint.

[66] A hatályon kívül helyezés körében a Pp. 381. §-ára, a megváltoztatás körében a Pp. 369. § (3) bekezdés a)-e) pontjára hivatkozott. Álláspontja szerint a megsértett jogszabályhely a Ptk. 2:42. § (3) bekezdése, 2:51. § (1) bekezdés c) pontja, 2:52. §-a, 5:23. §-a és 6:520. § a) és d) pontja, valamint a Pp. 12. § f) pontja, 81. § (2) bekezdése, 265., 276., és 300. § (1) bekezdése, 301. § (1) bekezdés a) pontja és (4) bekezdése, 307. § (2) bekezdése, 308. § (1) és (2) bekezdése, 313. § (2) bekezdése, 316. § (1) bekezdés c) és d) pontja, valamint (2) bekezdés a)-c) pontja volt.

[67] A zajhatás határértékének túllépése nincs bizonyítva, ez a Pp. 300. § (1) bekezdése értelmében szakkérdés, de az I-XV. rendű felperesek nem kezdeményeztek előzetes

bizonyítást. A cég3 Kft. nem szakértő, a mérésein alapuló szakvélemény megalapozottságával kapcsolatos megállapítások az elsőfokú ítélet [312] és [316] bekezdésében ezért helytelenek. A szakértői bizonyítás mellőzése nem orvosolható eljárási szabálysértés. A cég3 Kft. csak két mérést végzett éppen a munkák legzajosabb szakaszában, a mérési eredmények nem vetíthetők ki az építkezés egészére, ezért az elsőfokú ítélet [305] és [308] bekezdéseiben foglaltakkal ellentétben a határértékek rendszeres és jelentős mértékű túllépése és az életminőséget rontó hatása nem állapítható meg. A határértékek betartása pedig kizárja a jogellenességet. Kifogásolta, hogy ebben a kérdésben az elsőfokú bíróság nem hallgatta meg szervezeti képviselőjét és tanú14 tanút sem. Ellentétben az elsőfokú ítélet [299] és [312] bekezdéseiben foglaltakkal a beszerzett szakvélemény a Pp. 316. § (1) bekezdés d) pontja értelmében aggályos, a cég3 Kft. által mért adatok felülvizsgálatára vonatkozó indítványát jogszerűtlenül utasította el az elsőfokú bíróság. Szemben az indokolás [318] bekezdésében foglaltakkal a releváns kérdés az lett volna, hogy a lakásokon belül mekkora volt a zajterhelés. Előadta, hogy milyen intézkedéseket tett a zajhatások csökkentése érdekében, e körben a szakvélemény irreális elvárásokat támasztott vele szemben. Mivel az ítélet [326] bekezdése szerint a zaj csökkentése a források számának csökkentésével és fajtájának helyes megválasztásával lett volna elérhető, ezért a szakvélemény a Pp. 316. § (1) bekezdés c) pontjára figyelemmel önmagának is ellentmond. Az ítélet [324] és [327] bekezdéseiben írtakkal ellentétben a zajvédő fal építése országon nem szokványos, és a határértékek betartása alól őt felmentő közigazgatási határozat is tartalmazza, hogy erre nincs lehetőség. A Ptk. 6:520. § d) pontja szerint nincs jogellenesség, ha a jog által megengedett magatartással okoz sérelmet a károkozó, a határértékeket pedig jogszabály határozza meg. A zajfelmentő határozat önmagában igazolja, hogy ezt a munkát nem lehetett az előírt határértéken belül megvalósítani, és tételesen felsorolta a zavaró hatás zajcsökkentése érdekében megtett intézkedéseit. A kirendelt szakértő csak fényképen látta a szivattyúkat körülvevő OSB lapokat, azokat nem tudta megvizsgálni, ezért nem alkothatott képet alkalmasságukról. A videofelvételek a zavaró hanghatásokat nem bizonyíthatják. Az elsőfokú bíróság elfogulatlanak nem tekinthető tanúk vallomása alapján elfogadta a hétfégi munkavégzések tényét, noha ilyen csak kivételesen fordult elő. A országon szokásos gépparkkal és technikai felszerelésekkel végezte az építkezést, azaz úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható. A szakértő és az ítélet ettől magasabb elvárhatósági szint, a legmodernebb technika alkalmazásának követelményét támasztotta vele szemben. Valójában annak lett volna jelentősége, hogy a lakásokon belül mekkora volt a zajterhelés, mert a per tárgya nem önmagában a határértékek betartása vagy be nem tartása.

[68] A porhatás is szakkérdésnek minősül – ilyen szakvélemény azonban nem készült –, e vonatkozásban mérések sem történtek, noha a porszennyezést műszerekkel pontosan meg lehet mérni. A [364]-[365] bekezdésekben foglaltakkal ellentétben intézkedett a porszennyezés csökkentése érdekében, így pl. a szerelőbeton takarítása és a cölöpfejek közötti tér takarítása is megvalósult, és heti 3 alkalommal úttisztítás is volt. Porvédő hálókat is felhelyeztek a külső burkolatok kialakítása idején. Ezzel mindent megtett, ami tőle elvárható a zavarás csökkentése érdekében. Az elsőfokú bíróság mindezt annak ellenére minősítette elégtelennek, hogy nem rögzítette a szükségességi és elvárhatósági mércét. Sem a légszennyeződésre vonatkozó jogszabályok megsértése, sem pedig az nem nyert bizonyítást, hogy az építkezést megelőzően mekkora volt a felperesek lakásában a porszennyezés. Bizonyos porszennyezést a felperesek kötelesek voltak tűrni.

[69] A rezgés hatások mértékének meghatározása szintén szakkérdés, de ilyen szakvélemény sem készült. A tanúk vallomása mindezt nem bizonyíthatja. Az ítélet szerint is

csak néhány napon keresztül volt észlelhető a bizonytalan mértékű hatás, melyet a felperesek ingatlanjainak kedvezőtlen akusztikai tulajdonságai is felerősítettek. Átmeneti jellegre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla a korábbi másodfokú határozatában mellőzte a rezgésvédelemmel kapcsolatos marasztaló megállapítást.

[70] A fényhatást illetően kifejtette, hogy kizárólag a munkaterületet igyekezett megvilágítani munka- és vagyónvédelmi okokból. Elkerülhetetlen, hogy bizonyos mértékig a felpereseket is érje a fény, de magatartása nem volt felróható.

[71] A szaghatással kapcsolatban az elsőfokú ítélet [295] bekezdése rögzítette, hogy ez szakkérdés, ennek ellenére a szakvélemény ezzel kapcsolatos megállapítást nem tartalmazott. Az előkerült cserzőkádak ügyében haladéktalanul megtette a szükséges lépéseket. A mobil wc-eket azért helyezte a telek szélére, mert azokat a telek közepére vagy az épületek helyére nem helyezhette. Ezt, valamint a gépjárművek kipufogógázának szagát a felperesek kötelesek voltak tűrni.

[72] A daruk keltette veszélyérzet kapcsán sem tartalmazott megállapítást a szakvélemény. Az alperes alvállalkozói munkavállalóinak magatartására nincs ráhatása, ennek jogszabályi alapját sem jelölte meg az elsőfokú bíróság. A forgalomszervezés hiányosságai nem nyertek bizonyítást a perben. Mindezek a felróhatóság hiánya miatt a mentesülését eredményezik. A sértettek beleegyezésére tekintettel is mentesülhet a Ptk. 6:520. § a) pontja alapján. Az adásvételi szerződésekben ugyanis a felperesek vállalták, hogy az építetővel szemben semmilyen igénnyel nem lépnek fel. E nyilatkozatuk a Ptk. 2:42. § (3) bekezdése értelmében hozzájáruló nyilatkozatnak minősül.

[73] Sérelmezte, hogy a perben kirendelt szakértő nem rendelkezett építési, beruházási, építéstechnológiai, építészeti, valamint területrendezési kompetenciával. A Pp. 308. § (1) bekezdésében foglaltak ellenére az elsőfokú bíróság nem nyilatkozta a feleket arra nézve, hogy van-e közöttük megegyezés a kirendelendő szakértő személyére vonatkozóan. Ezt követően kifejezett tiltakozása ellenére rendelte ki a másik perben aggályos szakvéleményt előterjesztő szakértőt név. Az elsőfokú bíróság a szakértőhöz intézendő kérdések megfogalmazására csak a szakértő kirendelését követően hívta fel a feleket, és mellőzte az általa feltenni javasolt kérdéseket, megsértve ezzel a Pp. 308. § (2) bekezdését. A Pp. 12. § f) pontja szerinti kizárási ok fennállása ellenére nem zárta ki szakértőt név szakértőt. Megsértette a Pp. 301. § (4) bekezdését, mert a kizárás tárgyában a felek meghallgatása nélkül határozott. A bírói gyakorlat szerint a perindításkor sokkal kisebb ellenérzést kiváltó tények is megalapozzák a szakértők kizárását. A perbeli szakvélemény aggályosságát alátámasztandó csatolta a szakértő2 által másik perben készített szakvéleményt, amely álláspontja szerint egyértelműen igazolja, hogy a zajterhelés mértéke, a zavarás volumene és gyakorisága utólag nem állapítható meg, amit az elsőfokú bíróság indokolatlanul figyelmen kívül hagyott. A megfogalmazott aggályokat a kirendelt szakértő személyes meghallgatása során sem küszöbölte ki. Minderre tekintettel a szakértői bizonyítás megismétlése indokolt, amely terjedelmére tekintettel az elsőfokú ítélet hatályaon kívül helyezését teszi szükségessé.

[74] Álláspontja szerint a meghallgatott tanúk elfogultak, ugyanis tanú1, tanú2 és tanú3 a hasonló tárgyban folyamatban volt per felperesei voltak, tanú5 és tanú8 jelenleg folyamatban lévő másik per felperesei, tehát érdekeltek. XII.r. felperes felperes a másik per felperesének

házastársaként tanúként került kihallgatásra. Az ítélet több kérdés tekintetében kizárólag e tanúvallomásokon alapul. Az elsőfokú bíróság az ítélet [406] bekezdésében tévesen állapította meg a felperesektől elvárható bizonyítás szükséges szintjét. Nem fejtette ki, hogy az építési napló alapján milyen okból vonta le azt a következtetést, hogy a jelentős zajjal járó tevékenységek nem csak a két mérés időpontjára korlátozódtak. A naplók tartalma alapján tévesen következtetett arra, hogy bejegyzés hiányában nem zárható ki a hétvégi és éjszakai munkavégzés.

[75] Továbbra is eltúlzottnak tartotta a megállapított sérelemdíjak összegét. Differenciálni kellett volna a felperesek között aszerint, hogy napközben mennyit tartózkodtak otthon, és a Ptk. 6:522. § (3) bekezdése alapján figyelembe kell venni az I-XV. rendű felperesek károkozásból származó vagyoni előnyét is.

[76] Vitatta, hogy kötelezhető lenne elégtétel adására, amennyiben mégis, az nem nyilvános közlemény kerületi újságban való közzétételével valósítható meg. A megfelelő elégtétel azonos tartalmú, személyes nyilatkozat megküldése lehet. A Ptk. 2:51. § (1) bekezdés c) pontja olyan személyiségi jogi sérelmek orvoslását szolgálja, ahol maga a jogsértés is nagy nyilvánosság előtt történt.

[77] Az elsőfokú bíróság által megítélt perköltség összegét illetően rámutatott, hogy a felperesek hivatkozásuk ellenére nem csatolták az ügyvédi megbízási szerződést, így a felszámított munkadíj összegszerűsége nem nyert igazolást. Az Ükr. 2. § (2) bekezdése alapján indokolt lett volna az ügyvédi munkadíj mérséklése, mert a felperesek jogi képviselője több más hasonló tényállású ügyben lát el jogi képviseletet.

[78] Az alperes a Pp. 373. § (3) bekezdése alapján okirati bizonyítékként és tárgyi bizonyítási eszközként hivatkozott a Fővárosi Törvényszék ügyszám8 számú ügyben született 88. és 90. sorszámú végzésére, valamint az e végzésekkel aggályosnak minősített szakvéleményre, és a szakértő kirendelő végzésre. Szerinte a végzések és a szakvélemény mint új bizonyítékok alátámasztják azt az általa már korábban állított tény, hogy a perbeli szakvélemény aggályos.

[79] Fellebbezési ellenkérelmükben az I-XV. rendű felperesek az elsőfokú bíróság ítéletének helyes indokain alapuló helybenhagyását és az alperes 840.000 forint plusz áfa összegű ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltségükben való marasztalását kérték.

[80] Vitatták, hogy az elsőfokú bíróság megsértette volna a fellebbezésben megjelölt jogszabályokat. A zajterhelési határértékek átlépésének bizonyítottsága körében kifejtették, hogy a jogsértés megállapítása körében nincs jelentősége, hogy a kivitelező az építési engedélynek megfelelően, az ágazati jogszabályokban előírt határértékeket betartva végzi-e a tevékenységét. A határértékek alatti zajterhelés esetén is megállapítható az azzal okozott zavarás szükségtelen volta. Az alperes a zavaró hatások meglétét nem vitatta, arra hivatkozott, hogy azok nem voltak szükségtelenek, mert ahhoz hozzájárultak, vagy az alperes jogszabályi engedély folytán jogosult volt, illetőleg az adott helyzetben elvárható magatartást tanúsította. Ezzel együtt a mérési jegyzőkönyvekkel, a szakvéleménnyel, az államigazgatási határozatokkal, az alperes által előterjesztett, a határérték túllépés engedélyezése iránti

kérelemmel, a tanúk vallomásaival bizonyították a zavaró zajterhelés tényét; az ítélet nemcsak a két mérési jegyzőkönyvön és a tanúvallomásokon alapul. A szakvélemény azt is alátámasztja: az alperes nem az elérhető leghatékonyabb és kevesebb zavarással járó módszert és technológiát alkalmazta. Alappal mellőzte az elsőfokú bíróság a közös képviselő tanúkenti kihallgatását, mert nem a társasházban lakott. Az alperesi ügyvezető kérdéseket és észrevételeket intézhetett a perben kirendelt szakértőhöz. A szakértő megállapításait nemcsak a cég3 Kft. méréseire, hanem a közigazgatási hatóság méréseire alapozta. A szakvélemény helyességéhez nem férhet kétség.

[81] A porterhelés tényét az alperes sem vitatta, mértékét nemcsak a társasház takarítójának vallomása, hanem kép- és videofelvételek és az alperes takarítási költségekhez való hozzájárulása is bizonyította. A rezgések zavaró hatását is megfelelően bizonyították. A rövid időtartam ellenére a rezgés kifejezetten zavaró volt, ilyen fajta zavarásból bőven elegendő akár 1-2 nap is. A fény zavaró hatásának megállapítása nem szakkérdés, az köztudomású, különösen az éjszakai órákban. Annak tényét a kép- és videofelvételek alátámasztották. Ugyanígy nem szakkérdés a szaghatás fennállásának ténye sem. Az is egyértelmű, hogy az alperes nem tett meg mindent a mobil wc-k megfelelő elhelyezése érdekében, mert azokat a társasház tövében helyezte el. Ez nyilvánvalóan szükségtelen zavarást valósított meg. Nem szakkérdés a daruk keltette veszélyérzet sem, mert az óriási ideiglenes vasszerkezetek létesítése az emberi élettér közvetlen közelében óhatatlanul veszélyérzetet kelt. A munkások magatartásával kapcsolatban az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy az alvállalkozók magatartásaiért az alperes felel. A közúti forgalom ellehetetlenítését pedig szintén kép- és videofelvételekkel bizonyították. A jogosulti beleegyezés hiányával kapcsolatban kifejtették, hogy a Ptk. 2:42. § (3) bekezdése tipikusan egyes jól meghatározott magatartások esetére alkalmazandó, ami az adott esetben nem állapítható meg. Nem tettek kifejezetten az alperes építési tevékenységgel okozott, a pihenéshez, hétvégi- és éjszakai nyugalomhoz, egészséges és zavartalan környezethez fűződő személyiségi jogsérelmeik kapcsán beleegyező nyilatkozatot, így ahhoz nem járultak hozzá.

[82] Az elsőfokú bíróság nem sértette meg a Pp. 308. § (1) bekezdését azzal, hogy a peres felek korábbi személyes viszonyára tekintettel nem nyilatkoztatta őket a szakértő személyére vonatkozó közös indítvány tekintetében. Az irreleváns kérdések mellőzése nem sérti a Pp. 308. § (2) bekezdését, a feleknek már a szakértő kirendelését megelőzően lehetőségük volt kérdések feltételét indítványozni. Ezt az alperes már az ellenkérelmében megtette, a szakértő kirendelésével egyidejűleg további kérdések feltételét engedélyezte a bíróság. A szakértő kizárására vonatkozó alperesi indítvány elutasítása sem volt jogsértő. A korábbi perben hozott kúriai ítélet alapján az alperesnek tudomása volt arról, hogy szakértőtől szakvéleménye alapján sérelemdíj fizetésére köteles. Ennek ellenére csak kirendelését követően indított pert ellene éppen annak érdekében, hogy a számára kedvezőtlen megállapításokat tevő szakértőt kizárják az ügy elintézéséből. Az ellentétes döntés oda vezethetne, hogy az abban érdekelt fél a kirendelt szakértőt beperelve elérhetné, hogy az adott perben ne járhasson el. Mivel a perben kirendelt szakértő útján folyt a szakértői bizonyítás, ezért a más perben beszerzett szakértői vélemény felhasználása kizárt.

[83] A sérelemdíj összecszerűségét nem a sérelmek számához igazították, ezért, ha valamely zavaró hatás, pl. a rezgésterhelés vagy a daruk okozta veszélyérzet keltése tekintetében nem kerülne megállapítása a jogsértés, ez nem adna okot a sérelemdíj összegének csökkentésére, mert a sérelemdíjfizetési kötelezettség akkor is fennáll, ha csak egyetlen zavaró tényező tekintetében valósult meg a szükségtelen zavarás.

[84] A Kúria jogegységi panasz tanácsának 3/2024. számú határozatára figyelemmel megalapozottan kötelezte az alperest az elsőfokú bíróság a keresetben kért tartalmú elégtétel adására. Az elrendelt mód azért indokolt, mert az alperes saját előadása szerint is jelentős kivitelezőnek minősül, ezért joggal elvárható tőle, hogy belássa a szükségtelenül zavaró hatások tényét. Ez az utóbbi évtizedek legnagyobb építőipari kivitelezése volt településében, gyakorlatilag az egész kerület figyelemmel kísérte, azzal még az akkori polgármester is több ízben foglalkozott.

[85] A fellebbezési eljárás során benyújtott okirati bizonyítékok mellőzését kérték, mert azokat az utólagos bizonyítás szabályainak megsértésével terjesztette elő az alperes és nem alkalmasak a perbeli szakvélemény aggályosságának alátámasztására. A másik perben a szakértő kirendeléséről az elsőfokú bíróság a jelen ügy tárgyalásának berekesztését megelőzően rendelkezett, a szakvéleményről az alperes 2024. október 28. napján tudomást szerzett, a 15 napos határidőt tehát elmulasztotta. A jelen perben készült szakvélemény aggályosságát nem támaszthatja alá a másik perben eljáró bíróság álláspontja.

[86] A hatályon kívül helyezésre irányuló elsődleges fellebbezési kérelemre figyelemmel az elsőfokú ítéletnek nem volt a Pp. 358. § (5) bekezdése értelmében – fellebbezés hiányában – jogerőre emelkedett rendelkezése. A másodfokú felülbírálat – a Pp. 370. § (1) bekezdése értelmében a fellebbezés korlátai között – az elsőfokú ítélet egészére kiterjedt.

[87] Az alperes fellebbezése túlnyomórészt alaptalan.

[88] A Fővárosi Ítéltábla elsődlegesen a hatályon kívül helyezés iránti kérelem megalapozottságát vizsgálta. A kérelmek sorrendjén túl ennek az is oka volt, hogy a Pp. 383. § (1) bekezdése értelmében a másodfokú bíróság csak akkor dönthet az ügy érdemében, ha az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére nincs szükség.

[89] Az alperes a fellebbezésében e kérelem jogalapjaként a Pp. 381. §-át jelölte meg, és elsődlegesen a szakértő elfogultságára és kizártságára hivatkozott. A Fővárosi Ítéltábla ezzel nem értett egyet; az alperesi érveléssel ellentétben az elsőfokú bíróság a Pp. 301. § (4) bekezdésének megfelelően bírálta el a szakértővel kapcsolatos, a Pp. 301. § (1) bekezdés a) és 12. § f) pontjára alapított kizárási indítványt. Írásban meghallgatta az I-XV. rendű felpereseket azzal, hogy a Pp. 155. §-a alapján a 73. számú végzéssel felhívta őket; nyilatkozzanak az alperesi kizárási indítványra, majd beszerezte a szakértő nyilatkozatát is (77. sorszámú beadvány). Ezt követően a 78. sorszámú alakszerű végzéssel határozott a kérelem elutasításáról. A végzésben, illetőleg ítéletének [301] és [302] bekezdésében is kifejtette a szakértő elfogultságával, illetőleg annak hiányával kapcsolatos álláspontjának indokait, amellyel a Fővárosi Ítéltábla maradéktalanul egyetértett. Azt a fellebbezéssel összefüggésben a következőkkel egészíti ki.

[90] Az érdekelttek közötti peres viszony megalapozhatja egymással szembeni negatív irányú elfogultságukat. Az adott speciális esetben azonban ez a következtetés nem volt levonható. A kizárási kérelmet az alperes is kizárólag arra alapította, hogy a szakértő által egy másik perben adott, számára kedvezőtlen szakvéleményre tekintettel kártérítési keresetet nyújtott be a szakértő ellen. Ebből a tényből azonban nem a szakértő alperessel szembeni elfogultságára, hanem inkább az alperes szakértőre vonatkozó negatív értékítéletére lehet következtetni. Az is kétséges teszi a szakértő elfogultságát, hogy az alperes a szakértő e perben történt kirendelése után indította a kártérítési pert. Egy ilyen perindítás jelentőségével kapcsolatos ellentétes álláspont azzal a nem kívánatos következménnyel járna, hogy így bármely fél, bármilyen perben elérhetné a számára nem kedvező véleményt adó szakértő kizárását, ha valamilyen okból pert indít ellene. Ilyen előzmények után eljárási szabálysértés nélkül utasította el az elsőfokú bíróság a kirendelt szakértő kizárása iránti indítványt.

[91] A hatályon kívül helyezés körében hivatkozott az alperes a szakvélemény megalapozatlanságára, és emiatt a bizonyítás nagyterjedelmű megisméltésének szükségességére is. A Fővárosi Ítéltábla megítélése szerint azonban az elsőfokú bíróság indokoltan értékelte aggálytalannak a szakvéleményt. Helyesen járt el akkor, amikor az alperes által becsatolt magánszakértői véleményt nem minősítette bizonyítéknak, hanem az alperes szakvéleménnyel kapcsolatos személyes előadásaként értékelte. A Pp. 307. §-a alapján a zavarás szükséges mértékének meghatározása kérdésében a kirendelt szakértő útján történt a bizonyítás, a Pp. 302. § (5) bekezdése szerint ilyen esetben kizárt a magánszakértői vélemény szakértői véleményként való figyelembevétel. A magánszakértő által megfogalmazott aggályok nem voltak megalapozottak, a felvetett kérdésekre a kirendelt szakértő kitért a szakvéleményében, azokra kimerítő válaszokat adott (93. számú szakvélemény, 62-65. oldal).

[92] A fellebbezési eljárás során a Pf/4. sorszámú beadványban a Pp. 373. § (3) bekezdésére hivatkozással előterjesztett utólagos bizonyítási indítvány is alaptalan volt. E rendelkezés kimondja, hogy a fél akkor terjeszthet elő új bizonyítási indítványt, illetve bocsáthat rendelkezésre további bizonyítási eszközt, ha az a (2) bekezdés szerinti új, önhibáján kívüli okból az elsőfokú ítélet meghozatalát megelőző tárgyalás berekesztését követően tudomására jutott tény bizonyítására, vagy a keresete, ellenkérelme alapjául korábban hivatkozott tény bizonyítására szolgál, feltéve, hogy az önhibáján kívüli okból az elsőfokú ítélet meghozatalát megelőző tárgyalás berekesztését követően jutott a tudomására vagy keletkezett.

[93] Az alperes által megjelölt bizonyítandó tény a perbeli szakvélemény aggályossága, az új bizonyíték másik peres eljárásban a bíróság végzésében kifejtett ezzel kapcsolatos álláspontja volt. A szakvélemény aggályossága nem tény, hanem jogkérdés, más bíróságnak az ezzel kapcsolatos álláspontja nem bizonyíték, hanem a perbíróság eljárása szempontjából közömbös, kötőerővel nem bíró, ezért szükségszerűen mellőzendő jogi vélemény. Az eljárási feltételek teljesülése kapcsán utólagos bizonyításnak nem volt helye.

[94] A társasházi közös képviselő tanúkenti kihallgatásának mellőzése összhangban áll az eljárási szabályokkal. Ő nem a társasházban lakik, ezért a per szempontjából jelentős zavaró

hatásokról nem rendelkezhet közvetlen információkkal, ebből következően szükségtelen a kihallgatása.

[95] Alaptalanul vitatta az alperes a felperesek indítványára kihallgatott tanúk érdektelenségét is. A per tárgya személyiségi jogok megsértése volt; az ilyen típusú sérelmek személyes jellegéből adódóan a sértettekkel közeli kapcsolatban állók tudnak tanúvallomást tenni. A perbeli esetben tovább szűkítette a lehetséges tanúk körét, hogy a felperesek lakókörnyezetében tapasztalható zavaró körülményekről elsősorban az életvitelszerűen velük együtt élők bírnak tudomással, akik általában a Ptk. 8:1. § (1) bekezdés 2. pontja szerinti hozzátartozóik. A Pp. 292. § (3) bekezdése szerint a meghallgatás megkezdése előtt a tanút figyelmeztetni kell a hamis tanúzás következményeire, a tanút tehát igazmondási kötelezettség terheli. A Pp. 294. § (4) bekezdése szerint ezt követően kell megkérdezni tőle, hogy a felekkel milyen viszonyban van, s ennek folytán vagy más okból nem elfogult-e. A figyelmeztetés és az elfogultsággal kapcsolatos kérdések sorrendjéből következően a tanú igazmondási kötelezettsége a felekkel való viszonyára vonatkozóan is fennáll. Ha a Pp. 290. § (1) bekezdés a) pontjában biztosított jogával élve a tanú nem tagadja meg a tanúvallomást, akkor – ilyen tartalmú nyilatkozata esetén – a felekkel fennálló hozzátartozói minősége ellenére elfogulatlanok kell tekinteni. A hozzátartozói kapcsolat legfeljebb a bizonyítás eredményének a Pp. 279. § (1) bekezdése szerinti mérlegelése körében értékelhető, önmagában nem alapozza meg a vallomásuk kizárását a bizonyítékok közül, különösen nem a személyiségi jogi perekben.

[96] Az is cáfolta a felperesekkel hozzátartozói kapcsolatban álló tanúk vallomásának elfogultságát, hogy ilyen kapcsolatban nem álló tanút, így pl. a XIV. rendű felperes volt élettársát is kihallgatott a bíróság, aki a többi tanúval egybehangzó vallomást tett. Ezen túlmenően a tanúvallomások mellett számos más bizonyíték, hang-, video-, és fényképfelvétel, valamint hivatalos okirat tanúsította az építkezéssel okozott zavarás tényét és mértékét. Az alperes által elfogultnak minősített tanúvallomások nem álltak ellentétben a rendelkezésre álló többi bizonyítékkal, ezért kizárásuk nem volt indokolt.

[97] Alaptalanul kifogásolta az alperes ügyvezetője tanúkenti kihallgatására vonatkozó indítványa elutasítását. A Pp. 230. § (1) bekezdése lehetővé teszi a nem természetes személy fél törvényes képviselője személyes meghallgatását; nyilatkozata azonban nem mint tanúvallomás, hanem mint a peres fél előadása értékelhető, ennek foganatosítása nem kötelezettség, hanem lehetőség a bíróság számára, ha a jogvita kereteinek meghatározásához, a per eldöntéséhez, illetve a tényállás megállapításához szükséges. E körben az alperes a perfelvételi szakban írásban már részletes, mindenre kiterjedő nyilatkozatot tett, csatolta ellenkérelméhez a „vezetői összefoglaló” című nyilatkozatot, amely részletesen tartalmazta az alperes tényelőadását. Írásbeli nyilatkozatára figyelemmel az ügyvezető, szóbeli meghallgatása nem volt indokolt.

[98] A kifejtettek szerint hatályon kívül helyezésre az alperes által megjelölt egyetlen okból sem volt szükség, a Fővárosi Ítéltábla ezért a Pp. 383. § (2) bekezdése szerint érdemben bírálta felül az elsőfokú bíróság ítéletét.

[99] Az elsőfokú bíróság a releváns tényállást felderítette, arra alapított érdemi döntésével a Fővárosi Ítéltábla nem minden tekintetben értett egyet, ezért azt – a következőkben kifejtésre kerülő indokok alapján – részben megváltoztatta.

[100] Az I-XV. rendű felperesek keresete azon alapult, hogy az alperes megsértette a dolog használatának a Ptk. 5:23. §-ában meghatározott, de az építkezésekkel szükségszerűen együtt járó, az építési terület szomszédságában lakókra gyakorolt zavaró, és személyiségi jogokat sértő hatások megítélésére is alkalmazandó magánjogi korlátját. E törvényi rendelkezés szerint a tulajdonos a dolog használata során köteles tartózkodni minden olyan magatartástól, amellyel másokat, különösen a szomszédokat szükségtelenül zavarná, vagy amellyel jogaik gyakorlását veszélyeztetné. Az alperes azt nem vitatta, hogy – bizonyítottága esetén – a szükségtelen mértékű zavarás alkalmas volt az I-XV. rendű felperesek személyiségi jogainak a megsértésére. Azzal is védekezett azonban, hogy az építkezéssel együtt járó zavaró hatás nem haladta meg azt a mértéket, amelyet az I-XV. rendű felperesek túrni voltak kötelesek, az építkezés szomszédokra gyakorolt zavaró hatása nem volt szükségtelen mértékű, ezért nem sértett személyiségi jogot.

[101] A személyiségi jogok megsértésének a szankciói közé tartozik a Ptk. 2:52. §-ában szabályozott sérelemdíj. E törvényi rendelkezés (2) bekezdése szerint a sérelemdíj fizetésére kötelezés feltételeire – különösen a sérelemdíjra köteles személy meghatározására és a kimentés módjára – a kártérítési felelősség szabályait kell alkalmazni azzal, hogy a sérelemdíjra való jogosultsághoz a jogsértés tényén kívül további hátrány bekövetkeztének bizonyítása nem szükséges. A kártérítési felelősség Ptk. 6:519. §-ában foglalt általános szabálya kimondja: aki másnak jogellenesen kárt okoz, köteles azt megtéríteni; mentesül a felelősség alól a károkozó, ha bizonyítja, hogy magatartása nem volt felróható. A felróhatóság az elvárható magatartás elvének a megsértéséből vezethető le. Ezt az alapvető jelentőségű szabályt a Ptk. 1:4. § (1) bekezdése tartalmazza, amely szerint a polgári jogi viszonyokban úgy kell eljárni, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható.

[102] Az I-XV. rendű felperesek keresetének sikeréhez két feltételnek kellett teljesülnie. Egyrészt annak, hogy az alperes magatartása megsértse a szomszédjogokkal kapcsolatos követelményeket, másrészt, hogy azok személyiségi jogsértőek legyenek. A személyiségi jogok általános védelmét biztosító Ptk. 2:42. § (1)-(2) bekezdései szerint mindenkinek joga van ahhoz, hogy törvény és mások jogainak korlátai között személyiségét, így különösen a magán- és családi élet, az otthon, a másokkal való – bármilyen módon, illetve eszközzel történő – kapcsolattartás és a jóhírnév tiszteletben tartásához való jogát szabadon érvényesíthesse, és hogy abban őt senki ne gátolja. Az emberi méltóságot és az abból fakadó személyiségi jogokat mindenki köteles tiszteletben tartani. A két normatív elemből együttesen képzett generálklauzula alapján bármely személyiségi jog – a nem nevesítettek is – védelmet élveznek. Mások személyiségi jogainak bármilyen megsértése vagy korlátozása jogellenes cselekmény, de személyiségi jogot sértőnek csak az a magatartás tekinthető, amely kifejezetten mások személye ellen irányul, annak kiteljesítését, megélését, érvényesítését, teljességét akadályozza vagy korlátozza.

[103] Ez utóbbi szempont alapján számos, az I-XV. rendű felperesek által sérelmezett alperesi magatartás eleve nem volt személyiségi jogot sértőnek tekinthető. Ilyen volt az építkezéssel kapcsolatos forgalom megszervezése, a nem megfelelő technológiák alkalmazása, a köztisztasági szabályok megsértése és az építkezésen dolgozó munkások magatartása által okozott zavaró hatás. A túlságosan nagy forgalom, illetőleg a köztisztasági helyzet romlása nem közvetlenül a felperesek személyisége ellen irányuló hatások voltak, így azok esetleges megvalósulásuk esetén sem minősültek személyiségi jogsérelemnek. A nem megfelelő építési technológiák alkalmazása túlságosan általános megfogalmazás, nem érthető, hogy ez az I-XV. rendű felperesek személyiségét direkt módon miként érinti, tehát személyiségi jogsértés megállapításának alapjául szintén nem szolgálhat. A munkások esetleges munkaköri feladatain, munkavégzésén kívüli zavaró, sértő, bántó magatartása ugyan lehet személyiségi jogsértő, de ezért nem az alperes, hanem az egyes munkások személyükben tehető felelőssé, az I-XV. rendű felperesek közvetlenül velük szemben érvényesíthetik igényüket. A munkavégzés során, de attól függetlenül, vagy munkaidőn kívül tanúsított magatartásukra ugyanis a munkavállalói jogviszonyuk nem terjed ki.

[104] Az előzőekben felsoroltak esetleges megvalósulását ezért nem vizsgálta a Fővárosi Ítéltábla.

[105] Nem eredményezhette az alperes mentesülését az I-XV. rendű felperesek által a társasházi lakások megvásárlása tárgyában kötött adásvételi szerződésekben tett joglemondó nyilatkozat. E körben az elsőfokú bíróság álláspontját mindenben osztva arra mutat rá a Fővárosi Ítéltábla, hogy az adásvételi szerződés a felperesek és a lakások eladója között relatív szerkezetű kötelmi jogviszonyt hozott létre. A jogviszony relatív szerkezetéből az következik, hogy az csak a szerződő felek egymás közötti jogviszonyában keletkeztetett számukra jogokat és kötelezettségeket a Ptk. 6:58. §-a értelmében, a szerződésben félként nem szereplő alperessel szemben semmire nem kötelezi a felpereseket. Az abban foglalt joglemondó nyilatkozat értelmét a Ptk. 6:8. § (3) bekezdésében foglalt tilalomra tekintettel nem lehet akként kiterjeszteni, hogy az alperesre is vonatkozik.

[106] A zavaró hatások közül a leghangsúlyosabb az építkezés környezetében érzékelhető zaj- és porszenyezés volt. Ennek bekövetkezését a szakvélemény önmagában is bizonyítja. A szakértő a nyilvántartásba bejegyzett szakterületekre tekintettel megfelelő kompetenciával rendelkezett a szakkérdés megválaszolásához. Szakvéleményében a cég3 Kft. által végzett zajmérések szakszerűségét és eredményeinek elfogadhatóságát megfelelően alátámasztotta. Rámutatott, hogy a mérést a védendő homlokzaton kell elvégezni, az egyes felperesek lakásait ért zajterhelés között a társasház épületének jellegzetességei miatt nincs különbség, az utca neve2 utca 7. szám alatti építkezés nem releváns, a mérés során alkalmazták az alapzaj korrekciót és az adatok kiértékelése megfelelő volt (93. számú szakvélemény, 5.9. pont).

[107] Alaptalanul kifogásolta az alperes azt is, hogy az elsőfokú bíróság a két napon végzett mérés eredményeit extrapolálta az építkezés egész időtartamára. A mérések időpontjára és az

építési napló tartalmára tekintettel megállapítható, hogy a mérések idején végzett munkafolyamatok még hosszú hónapokon keresztül tartottak. A lakópark egyes épületeit egymáshoz képest időben elcsúsztatva építette az alperes, azaz a zajosnak talált munkafolyamatok háromszor ismétlődtek, és így egymásba folyva még hosszabb ideig zajlottak (93. számú szakvélemény, 55. és 76. oldalon látható táblázat). A mérések idején végzett munkafolyamatokon kívül a szakvélemény szerint számos más későbbi munkafázis is járhatott ehhez hasonló nagyságrendű zajjal. Ebből valószínűsíthető, hogy a két alkalommal mért kimagasló zajterhelés minden bizonnyal fennállt az építkezés majdnem 3 éves időszakának szinte az egésze során. A rendkívüli zajjal terhelt időszak hosszára tekintettel a jogsértés megvalósulása szempontjából nincs jelentősége annak, hogy összesen hány napig tartottak a zajos munkafolyamatok és voltak-e közben esetleg kevésbé zajos napok. Alaptalanul hivatkozott ezért az alperes arra is, hogy az ítéleti szintű bizonyosság eléréséhez a felpereseknek gyakorlatilag napra pontosan bizonyítaniuk kellett volna, hogy melyik napon, mekkora zaj- és porhatás érte őket.

[108] Nem lehet figyelmen kívül hagyni azt sem, hogy az alperes által a zajkibocsátási határérték emelése iránt kezdeményezett eljárásban hozott határozatban a hatóság kifejezetten előírta az alperes részére a zajszint monitorozását. Amennyiben az alperes jogkövető magatartást tanúsított volna, ma rendelkeznie kellene a zajszinteket pontosan dokumentáló adatsorral. Ennek hiányában a jogkövető magatartásra irányuló alperesi szándék nem feltételezhető. Az alperes a Ptk. 6:519. §-át és 1:4. § (1) bekezdését megsértve nem úgy járt el, ahogy az adott helyzetben általában elvárható. A Ptk. 1:4. § (2) bekezdése értelmében saját felróható magatartására előnyök szerzése végett senki nem hivatkozhat. Ezért a zajmonitorizálás elmaradásának következményeit nem háríthatja át az I-XV. rendű felperesekre.

[109] Ezen túlmenően a szakvélemény mellett számos video, hang- és képfelvétel, valamint tanúvallomás is bizonyította az építkezéssel okozott zaj és a porszennyezés rendkívül zavaró mértékét. Mindezt igazolta az alperes saját magatartása is, mert bizonyítottan számtalan alkalommal maga kezdeményezte a zajhatár betartása alóli felmentését. Ezt nyilván nem tette volna, ha nem lett volna annak tudatában, hogy átlépi a jogszabályban meghatározott zajszintet. A zajhatár átlépését a hatóság az alperes saját előadására alapítva maga is megállapította. Az I-XV. rendű felperesek által az önkormányzatnak írt levélre született válasz (25. sorszámú irat melléklete) is részletesen felsorolja, hogy hányféle és milyen eljárásokat indított az önkormányzat az alperessel szemben. A környékbeliek életét zavaró hatások tényét alátámasztja továbbá a polgármester interneten közzétett posztja is.

[110] Az alperes álláspontjával ellentétben a megengedett zajszintet számszerűen megállapító szakvéleménynek nem volt kiemelt jelentősége a perben. Az elsőfokú ítélet [290]-[291] bekezdéseiben részletezett bírói gyakorlat alapján ugyanis egyértelmű, hogy a szükségtelen, és személyiségi jogot is sértő zavarás szintjének meghatározása körében nem az számít, hogy a zajerősség nominálisan meghaladja-e az irányadó közigazgatási szabályokban előírt határértéket. A zavarás mértékének szükséges vagy szükségtelen volta nem objektív, számszerűsíthető érték, hanem bírói mérlegelésen alapuló polgári jogi kategória. A jogági jogellenesség szabályai miatt a szükségtelen zavarás bekövetkezhet határérték alatti zajterhelés esetén is. A jogági jogellenesség hiánya önmagában nem ad mentesülést a dolog

használatának magánjogi korlátai alól. Ennek megfelelően a jogszabályban vagy közigazgatási engedélyben előírt zajvédelmi határértékek betartása esetén is szükségtelennek minősülhet a dolog használatával megvalósuló zavarás, mert azt a közjogi előírásoknak való megfeleléstől függetlenül a magánjogi jogviszony keretében értékeli a bírói gyakorlat. A jogági jogellenesség függetlenségéből következően a polgári jogban jogellenesnek minősülhet az a magatartás, amely a közjog által egyébként megengedett és a közigazgatási normáknak megfelel. Éppen ezért a kártérítési felelősség fennállását az építésügyi előírásoknak, a hatóság engedélyében foglaltaknak a betartása sem zárja ki (BH1994.245., BH1996.22., BH2000.244.). A számszerű adatok pontosságának irrelevanciájára tekintettel ezért nem volt perdöntő jelentősége a cég3 Kft. méréseivel kapcsolatos alperesi módszertani kifogásoknak sem.

[111] Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság a szükségtelen mértékű porszennyezés tényét is, mert azt bizonyítják a tanúvallomások, a fényképfelvételek, a társasház takarítási költségeihez való alperesi hozzájárulás. E körben a Fővárosi Ítéltábla visszautal az elsőfokú ítélet [376]-[379] bekezdéseire, amit azzal egészíti ki, hogy az alperes alaptalanul hivatkozott az utca neve2 u. 7. szám alatti építkezés porszennyezést okozó hatására. A szakvéleményben található műhold felvételeken (65. oldal) látható, hogy az az építkezés nagyságrendekkel kisebb volt, és némi időbeli átfedéssel, de korábban zajlott, mint az alperesi építkezés és lényegesen messzebb – ráadásul délkeleti irányban – volt a társasháztól. Az építkezés előtti időszakra vonatkozó panaszok hiányából a út neve1 úti forgalom porszennyező hatása sem lehetett jelentős. Valószínűsíthető ezért, hogy a porszennyezés az alperesi építkezés következtében alakult ki.

[112] A sérelmezett rezgések zavaró mértéke szintén alkalmas a személyiségi jogsértés okozására. A szakvélemény alapján azonban a Fővárosi Ítéltábla – az elsőfokú ítélet [363] bekezdésében kifejtettektől eltérően – arra a következtetésre jutott, hogy annak rövid, mindössze néhány napos időtartamára tekintettel a zavaró hatás nem volt olyan elhúzódó, hogy az szükségtelennek és egyben személyiségi jogsértőnek minősült volna. Ennyiben megalapozott az alperes fellebbezése.

[113] A bűzhatás kétféle okra volt visszavezethető. Egyrészt a földmunkák során felszínre került cserzőkádak, másrészt a munkások részére kihelyezett mobil wc-k okozták. Előbbi egy teljesen váratlan, előre nem látható fejlemény volt, a cserzőkádak létéről az alperesnek nem volt megelőzően tudomása, így az onnan eredő bűz elhárítására előzetes tervei sem lehettek. Kezdetben azt sem lehetett pontosan tudni, hogy mi okozza a bűzt, először a bűzforrást kellett felderíteni, majd döntést hozni az elhárítás módjáról. Ezután meg kellett szervezni a munkát, majd elvégezni. Az ehhez szükséges időtartam nem volt túlságosan hosszúnak tekinthető, és közben a bűz forrásának lefedését biztosította az alperes. E tekintetben az alperes nem járt el felróhatóan, így mentesült a felelősség alól.

[114] A mobil wc-k elhelyezése a Fővárosi Ítéltábla megítélése szerint nem volt szakkérdés. A józan ész szabályai szerint belátható, a közel 12500 m²-es építési területen el lehetett volna helyezni oly módon az illemhelyeket, hogy azok ne zavarják szükségtelenül az I-XV. rendű

felpereseket. Súlyozottan kell értékelni, hogy az építési területnek a jelenlegi névlt utcával határos és a társasháztól jelentős távolságra lévő másik oldalán nem lakóépületek, hanem egy nyitott, fás, bokros terület húzódott, ami jól látható a szakvéleményben szereplő műhold felvételeken (15-16. oldal). Az illemhelyek itt senkit nem zavartak volna ürítésük és mindennapi használatuk során sem. Az alperes a felperesek méltányos érdekeit figyelmen kívül hagyva, kizárólag a munkások kényelmét elsődleges szempontként kezelve helyezte el az építési terület társasházhoz legközelebbi részén az illemhelyeket. Az alperes felróhatóan járt el, ez a zavarás ezért szükségtelennek tekinthető.

[115] Alaptalanul sérelmezték az I-XV. rendű felperesek a daruk elhelyezését, mert az alperes az organizációs tervvel igazolta azt, hogy a daruk alkalmazása elengedhetetlen volt az építkezés lebonyolításához, az építési terület mindkét oldalán, valamint középső részén is darukat kellett állítani, hogy az egész építési terület elérhető legyen. A daruk által keltett félelmet az I-XV. rendű felpereseknek szükségszerűen túrniük kellett, mert az az engedéllyel végzett építkezés megvalósításában nem volt elkerülhető.

[116] A társasház lakóit zavaró reflektorok a darukra voltak kihelyezve. A fénykép és videofelvételek, valamint tanúvallomások alátámasztották: a reflektorokból kiszűrődő fény a társasház felé irányult lehetetlenné téve éjszakai sötétség kialakítását a lakásokban, ami akadályozta a nyugodt alvást és pihenést. Az alperes a panaszok hatására módosított valamennyit a reflektorok irányán, de ez nem szüntette meg a fényterhelést, további intézkedést azonban nem tett a zavaró hatás megszüntetésére. A felróható alperesi zavarás elhárítása azonban nem el várható a sértettektől. Amennyiben az éjszakai kivilágítást vagyongvédelmi szempontok indokolták, úgy ennek nyilvánvalóan más, sokkal kisebb zavarást okozó módját is választhatta volna az alperes, pl. alacsonyabban, az építési terület határához közel, körben elhelyezett lámpákkal. Az éjszakai megvilágítás alperes által megvalósított módja szükségtelen zavarást okozott.

[117] A fényszennyezés – az elsőfokú bíróság megállapításától eltérően – nem minden felperest érintett, a keresetlevél és a személyes előadások szerint csak a II-IV., a VIII-XI. és a XIII-XV. rendű felpereseknek okozott sérelmet. Erre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az ezt nem kifogásoló I., az V-VII. és a XII. rendű felperesek esetén a jogsérelem megállapítását e tekintetben mellőzte.

[118] A kifejtettek szerint a zajhatás, a porszennyezés, a bűzhatás, és egyes felperesek esetében a fényszennyezés kétségtelenül szükségtelenül zavaró jellegűek és mértékűek voltak, és ezzel sérelmet szenvedett a felperesek pihenéshez, hétvégi és éjszakai nyugalomhoz, valamint egészséges és zavartalan környezethez fűződő személyiségi joga. E tekintetben a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 383. § (2) bekezdés a) pontja alapján helybenhagyta az elsőfokú ítélet jogsértés tényét a Ptk. 2:51. § (1) bekezdés a) pontja alapján megállapító rendelkezését, az egyéb jogsértő magatartások megállapítását ugyanakkor mellőzte.

[119] A jogsértés tényéből következően a Ptk. 2:52. § (1) bekezdése értelmében sérelemdíj is megilleti a felpereseket. Annak az elsőfokú bíróság által megállapított összege nem volt eltúlzott az építkezés idején irányadó ár- és értékviszonyokhoz, az elszenvedett sérelem súlyosságához, időtartamához és az alperesi felróhatóság mértékéhez képest. A sérelemdíjnak prevenciós funkciója is van, ezért azt olyan összegben kell meghatározni, amely a jogsértő tőkeerejéhez képest is ki tudja fejteni azt a hatást. Irreleváns, hogy ez megdrágítja az építkezést, ezt a szempontot még megalapozottsága esetén sem lehetne sérelemdíjat csökkentő tényezőként figyelembe venni, ez az építetű érdekkörébe eső körülmény. A jogsértő magatartások számának csökkenése ellenére sem volt indokolt a sérelemdíj összegének leszállítása, mert ezzel nem mérséklődött az elszenvedett személyiségi jogsérelmek súlyossága, hanem csak az azt kiváltó magatartások száma csökkent. A sérelemdíj meghatározásának törvénybe foglalt szempontjai mentén nem vehető figyelembe az alperes javára az I-XV. rendű felperesek vagyonának gyarapodása a társasházi lakások esetleges értékemelkedése miatt.

[120] Az elégtételadás tekintetében kisebb részben szintén megalapozott az alperesi fellebbezés. Az elégtételadásra kötelezés iránti kérelem megalapozottsága tekintetében a Fővárosi Ítéltábla visszautal az elsőfokú bíróság ítéletének helyes indokaira. Az elégtételadás módját illetően azonban megalapozott a fellebbezés. A per tárgyát képező jogsértések lényeges eleme ugyanis nem az volt, hogy az alperes mások előtt, valamely nyilvános fórum felhasználásával sértette meg az I-XV. rendű felperesek személyiségi jogát. Az, hogy az építkezéssel okozott zajt, a port, vagy a bűzt mások is érzékelhették, tapasztalhatták, az építési tevékenység szükségképpen, de a felperesek által elszenvedett jogsértés szempontjából mellékes jellemzője. Ebből következően a Ptk. 2:51. § (1) bekezdés c) pontjának első fordulata szerinti megfelelő elégtételadásnak nem kell sajtónyilvánosnak lennie. A Ptk. 2:51. § (1) bekezdés c) pontjának második fordulata szerinti „megfelelő nyilvánosság” követelményét az is kielégítően teljesíti, ha az alperes magánlevélben kér elnézést a történetért.

[121] Alaptalanul sérelmezte az alperes a felperesek ügyvédi költségének összegét is. Az ugyanis sem a megbízási szerződésben meghatározott nettó 20.000 forint óradíj, sem az elszámolt 303 munkaórára figyelemmel nem tekinthető eltúlzottnak. A rendkívüli mennyiségű peranyag és az eljárás hosszú időtartama nyilvánvalóan szükségessé tett ennyi munkaóra ráfordítását még akkor is, ha a felperesek ügyvédje hasonló tárgyú perekben már eljárta. Az óradíj összegét a meghatalmazások szövegezése megfelelően bizonyítja. Megjegyzi a Fővárosi Ítéltábla, hogy az alperes lényegesen magasabb, 46.000 forint plusz áfa összegű óradíjban állapodott meg a saját jogi képviselőjével (81/A/1. sorszámú beadvány). Mindezért az Ükr. 2. § (2) bekezdése alkalmazásának nem volt helye.

[122] A kifejtettekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 383. § (2) bekezdésének második fordulata alapján – a rendelkező részben foglaltak szerint – részben megváltoztatta, míg egyebekben helybenhagyta azt.

[123] A fellebbezési eljárásban az alperes túlnyomó pervesztessége folytán a Pp. 83. § (2) bekezdése alapján perköltség fizetésre is kötelezte az alperest az I-XV. rendű felperesek által előterjesztett kérelemnek megfelelően. A Pp. 83. § (6) bekezdése alapján át nem hárítható költségeit az alperes maga viseli.

Budapest, 2025. április 9.

Dr. Csordás Csilla s.k.

a tanács elnöke

Dr. Örkényi László s.k.

előadó bíró

Levek Istvánné dr. s.k.

bíró

A kiadmány hitelül: