



Győri Ítéltábla

Az ügy száma: Pf.II.20.038/2024/6/I.

Az I.r. felperes: Felperes1

(Cím1.)

A II.r. felperes: Felperes2

(Cím1.)

Az I-II.r. felperes képviselője: dr. Mező Balázs Béla ügyvéd

(cím5)

Az alperes: Alperes1

(Cím2.)

Az alperes képviselője: Dr. Németh Mátyás Ügyvédi Iroda

(cím6

ügyintéző: dr. Németh Mátyás ügyvéd)

A per tárgya: tartozás megfizetése

Az elsőfokú bíróság neve és fellebbezéssel támadott határozatának száma:

Székesfehérvári Törvényszék

15.P.20.253/2022/58.

A fellebbezést előterjesztő fél és a fellebbezés sorszáma:

alperes 59. szám

Í t é l e t

Az ítéltábla az elsőfokú ítéletet megváltoztatja, a keresetet elutasítja.

Kötelezi az I. és II.r. felperest, együttesen fizessenek meg 15 napon belül az alperesnek 2.044.700,- (kettőmillió-negyvennégyezerhét-száz) Ft elsőfokú és 4.373.885,- (négy millió-háromszázhetvenháromezer-nyolcszáznyolcvanöt) Ft másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l

á s

[1] A felperesek egymás közt 1/2-1/2 arányú közös tulajdonát képezi a cím8 szám alatti „kivett, beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan. A telekingatlanon a felperesek egy kétszintes, kétlakásos házat építenek, a felépítmény 80 %-os készültségi fokú.

[2] A felperesi ingatlannal szomszédos a cím9 szám alatti „kivett, beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan, amely az alperes tulajdonában áll. Az ingatlanon az alperes három háromlakásos lakóépületet épített. Az alperes részére építést engedélyező határozat ellen a felperesek keresetet terjesztettek elő, a közigazgatási bíróság az építési határozatot megsemmisítette, az elsőfokú építésügyi hatóságot új eljárásra kötelezte. A megismételt eljárásban megadott engedélyt a felperesek ismételten megtámadták, azt a közigazgatási bíróság ismételten megsemmisítette és az elsőfokú hatóságot új eljárás lefolytatására kötelezte. Az ezen eljárásban megadott építési engedéllyel szemben a felperesek keresetet már nem nyújtottak be.

[3] A felperesek az alperest kártérítés megfizetésére szólították fel arra hivatkozással, hogy az alperesi építmény jelentős mértékű intimitásvesztést jelent a felperesi ingatlan hátrányára, az alperesi ingatlanon megvalósuló gépjárműforgalom és a nagyobb számú, kültéren elhelyezett légkondicionáló berendezés szükségtelen mértékben zavarja őket. A kártérítési igényük alapja közjegyzői eljárásban beszerzett igazságügyi szakértői vélemény volt, amely több, a későbbi használat során várható zavaró hatást állapított meg, melyekre tekintettel meghatározta a felperesi ingatlan forgalmi értékének csökkenését.

[4] A felperesek megváltoztatott keresetükben 47.024.000,-Ft kártérítés megfizetésére kérték az alperes kötelezését, károkozó magatartásként a polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 5:23. §-a szerinti szükségtelen mértékű zavarás jelölték meg. Előadták, hogy az alperesi épületek mérete, kialakítása, elhelyezése lényegesen eltér a környéken található ingatlanoktól, azokból rálátás nyílik a felperesi ingatlan nagy részére, ami nagy mértékű intimitásvesztést eredményez. Emellett hivatkoztak az alperesi ingatlanon megvalósuló jelentős gépjárműforgalom által okozott fény- és

hanghatásokra, az alperesi ingatlan zöldfelületének csekély, széttagolt jellegére, amely a csapadékvíz elvezetését kedvezőtlenül befolyásolja, illetőleg az alperesi építmények kéményeinek felperesi ingatlant szennyező hatására. Az alperesi ingatlanon megépített három épület oly módon lett kivitelezve, elhelyezve, ami szükségtelenül zavarja a felperesi ingatlan használatát. A szükségtelen zavarás az ingatlanuk forgalmi értékét csökkenti, az alperes felróható magatartásával kárt okozott nekik. A kár mértéke az intimitásvesztés miatt az ingatlan forgalmi értékének 10 %-a, míg az egyéb zavaró hatások miatt az ingatlan forgalmi értékének szintén 10 %-a.

[5] Álláspontjuk szerint a jogellenes károkozás már magával az építkezéssel megtörtént, ennek hatására a forgalmi értékcsökkenés bekövetkezett, attól függetlenül, hogy az építkezésre jogszerűen, jogerős építési engedély birtokában került sor. Utaltak a bírói gyakorlatra, mely szerint az építésügyi szakhatósági, egyéb közigazgatási előírások betartása önmagában nem zárja ki az alperes kártérítési felelősségét. Az alperes olyan építési módot választott, amely a helyi környezet sajátosságaira, beépítési módra, a lakóköznyezetre nem volt figyelemmel, az építkezés során nem úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható, magatartása ezért felróható. Az alperesi védekezés ismeretében kifejtették, hogy kármegelőzési, kárenyhítési kötelezettségüknek eleget tettek azzal, hogy a közigazgatási eljárásban mindvégig kifogásolták az építési engedélyt, két alkalommal bírósági eljárást kezdeményeztek. A telekhatáron általuk megépítendő kerítés további magasztásával kapcsolatban előadták, hogy az csak konkrét tervek, statikai számítások után véleményezhető, a deszkapalánk létesítését esztétikai és műszaki okokból is elutasították. Álláspontjuk szerint a kártérítés megítélése szempontjából irreleváns, hogy az alperesi ingatlanok használatbavételi engedéllyel rendelkeznek-e. A kár már azzal bekövetkezett, hogy ilyen módon készült el a három épület, azokat az alperes üzletszerű gazdasági tevékenysége keretében kizárólag haszonszerzés céljából építette meg, nem volt figyelemmel arra, hogy szükségtelenül ne zavarja a szomszédos ingatlan használóit, a kereset ezért nem idő előtti.

[6] Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Elsődlegesen arra hivatkozott, hogy sem a felperesi, sem az alperesi beruházás még nem fejeződött be, sem a felperesi, sem az alperesi ingatlanok nem rendelkeznek az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 44.§ (1) bekezdése szerinti használatbavételi engedéllyel. Sem a felperesei, sem az alperesi felépítményeket nem használják, ezért nincs, aki a zavaró magatartást kifejtse, illetve nincs, aki elszenvedje, károkozásról tehát nem lehet szó, a kereset idő előtti. Vitatta a kereseti kérelem összecszerúségét is. Álláspontja szerint a szakértő által meghatározott érték megalapozatlan. A telekértéket az építmény készültségi foka nem befolyásolja, mindemellett nem érvényesíthető értékcsökkenésre hivatkozással kártérítés egy olyan dolog után, amely 100 %-os készültségi fokban nem is létezik. Álláspontja szerint a bíróságnak a tulajdonosi érdekeket kell mérlegelnie, ezek kölcsönös figyelembevétele és ütköztetése után dönthető el, hogy a zavarás szükséges mértékű-e. A szomszédjogi szabályok a szomszédos ingatlan építkezőjével szemben nem azt a követelményt támasztják, hogy saját tulajdonosi érdekeinek sérelmével, a szomszéd érdekeinek előtérbe helyezésével építkezzen, hanem azt, hogy a beépítés megtervezésével olyan építési módot válasszon, amely a szomszéd számára elkerülhetetlen, szükségtelen hátrányokat nem okoz. Figyelembe kell venni az adott környék építési jellegét, a fejlődés irányát, tendenciáját, azt a tényt, hogy a kisvárosias jelleg miatt a felpereseknek nagyobb mértékű zavaró hatást kell elviselnie. Az alperesi telken keresztül gépkocsival történő napi egy alkalommal történő ki- és beállítás nem szükségtelen mértékű zavarás, az ingatlanok előtti utca forgalmának sokkal nagyobb a környezeti és zajhatása. A zöldfelületek

aránya nem jelenthet zavaró hatást, azt pedig, hogy a csapadékvíz elvezetése megfelelő-e, a használatbavételi engedély kiadásakor kell vizsgálnia a hatóságnak. Az alperes utalt a felperesek kármegelőzési, kárelhárítási, illetőleg kárenyhítési kötelezettségére: e körben egyrészt arra hivatkozott, a hatóság által megadott építési engedélyt a felperesek bíróság előtt nem támadták meg, másrészt arra, hogy a közös telekhatáron lévő kerítés deszkapalákkal magasítható lenne, ehhez azonban a felpereseknek hozzá kellene járulniuk.

[7] Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a „felperesnek” 47.024.000,-Ft tőkét, valamint 5.381.432,-Ft perköltséget. Nem tartotta megalapozottnak a kereset időelőttiségre történő alperesi hivatkozást. Érvelése szerint a Ptk. 6:518. § alkalmazásával a jogellenes károkozó magatartás az építkezéssel megvalósult, amely a szomszédjog megsértése esetén a szomszédos ingatlanban forgalmi értékcsökkenést eredményezhet, tehát az építkezés maga a károkozó jogellenes magatartás, nem az alperesi ingatlan használatának a módja. A birtokháborítás és a károkozás abban az esetben is megállapítható, ha az építkezés jogerős építési engedély birtokában történt. A Ptk. 6:520. § d) pontja szerinti jogellenességet kizáró ok a szomszédjog sérelme esetén nem állapítható meg, az intimitásvesztés, a kipufogógáz, a fény- és zajhatás jogilag védett érdeket sért. A törvényszék vizsgálta, hogy a szükségtelen mértékű zavarás az alperesi építkezési mód eredményeként bekövetkezett-e, hogy az alperes olyan építési módot választott-e, ami figyelemmel van az épített környezet helyi sajátosságaira, továbbá a szomszédnak a szükséges mértéket meghaladó hátrányt nem okoz. A beszerzett igazságügyi szakértői véleményt, mely többször kiegészítésre került, aggálytalan, alapos, tárgyilagos szakvéleményként értékelte és ítélezése alapjául elfogadta. Részletesen idézte a szakvélemény megállapításait, így az esetleges kerítésmagasítással kapcsolatban kifejtett álláspontot, az alperesi épületek 10 db kéményének uralkodó szélirány figyelembevételével meghatározott, a levegő minőségét rontó és az alperesi ingatlan gépjárműforgalmának zavaró hatását, a településfejlesztési tervvel, építési szabályozással, a lakókörnyezettel kapcsolatban kifejtetteket. Végezetül idézte a szakértő ingatlanforgalmi érték meghatározási módszerét, a megállapított értéket.

[8] A lefolytatott helyszíni szemle és a szakértői vélemény alapján a törvényszék arra a megállapításra jutott, hogy az alperesnek lehetősége lett volna olyan beépítést választani, ami a gazdasági racionalitás, haszonelvűség mellett a felperesi ingatlan használatát csak a szükséges mértékben zavarja. A megvalósított túlzott beépítettség, az épületek és a parkolók száma, azok elhelyezése a szükséges mértéket meghaladó mértékű intimitásvesztéssel, légszennyezéssel és a gépjárműforgalomból adódó kipufogógáz terheléssel, továbbá zaj- és fényhatással jár. Az alperesi magatartás és a felperesi ingatlanban bekövetkezett értékcsökkenés közötti ok-okozati összefüggés megállapítható. Az alperes a keresettel egyező összegben kártérítés megfizetésére köteles.

[9] Az elsőfokú ítélettel szemben az alperes terjesztett elő fellebbezést, amiben elsődlegesen annak megváltoztatását, a kereset elutasítását kérte. Másodlagos fellebbezési kérelme a határozat hatályon kívül helyezésére irányult. Álláspontja szerint az ítélet rendelkező része helytelen, végrehajthatatlan, mert jogosultként csak egyetlen felperest jelöl meg, illetve nem tartalmazza, hogy a felperesek milyen arányban, milyen összegben jogosultak a kártérítésre. Fenntartotta, hogy a felperesi épület nem rendelkezik használatbavételi engedéllyel, az műszaki és jogi szempontból nem minősül befejezettnek, nem használható, így kár nem következhetett be. Eseti döntésekre utalva kifejtette, az épületek műszaki és jogi szempontból akkor minősülnek befejezettnek, amikor az épületre

kiadott használatbavételi engedély jogerőre emelkedett. A használattal együtt járó, zavarást megvalósító körülmények nem is értelmezhetők anélkül, hogy a zavarást elszenvedő ingatlan használatára egyáltalán jogi lehetőség lenne. Fenntartotta azon hivatkozását is, hogy az alperesi épületek sem rendelkeznek használatbavételi engedéllyel, ilyen eljárás sincs folyamatban. A bírói gyakorlat szerint a kár bekövetkezése az alperesi épület használatbavételi engedélyének kiadásához köthető (Fővárosi Ítéltábla 5.Pf.21.031/2007/2., Kúria Pfv.III.20.959/2009/3.). Az alperesi épületek rendeltetésszerű használatra nem alkalmasak, azok nincsenek használva, így a használatához kapcsolódó károk be sem következhetnek. Változatlanul hivatkozott arra is, hogy a felperesek nem tettek eleget kármegelőzési, kárenyhítési kötelezettségüknek, mert az építést engedélyező, 2022. február 3. napján kelt hatósági határozattal szemben jogorvoslati lehetőséggel nem éltek, a per során elutasították az alperesnek a kerítés magasztására tett ajánlatát így.

[10] Az alperes hivatkozott arra, hogy az elsőfokú bíróság anyagi pervezetési kötelezettségét elmulasztotta: a felpereseknek kellett volna tényállítást tenniük arra vonatkozóan, hogy az alperesi épületek és parkolóhelyek mely kialakítása nem jelentene szükségtelen zavarást. Ezt a tényállítást a felpereseknek bizonyítaniuk is kellett volna. A felpereseknek tényállítást kellett volna tenniük és bizonyítaniuk kellett volna, hogy mekkora az elkerülhetetlen, tehát a szükséges zavarás mértéke és az azzal, valamint a szükségtelen zavarással okozott értékcsökkenés különbsége. A törvényszék egyáltalán nem vizsgálta, hogy az alperesi épületek és parkolóhelyek mely kialakítása nem jelentene szükségtelen zavarást, a szükséges zavaráson felül mekkora az esetleges zavarásnak az a mértéke, amely már szükségtelennek tekinthető, mekkora az elkerülhetetlen, tehát szükséges zavarással és a szükségtelen zavarással okozott értékcsökkenés különbsége. Ezzel a tényállás tisztázásával kapcsolatos és indokolási kötelezettségét is megszegte. Az elsőfokú bíróság nem vizsgálta azt sem, hogy a felperesek által állított kár mely részét okozta az, hogy a felperesek megszegték a kármegelőzési és kárenyhítési kötelezettségüket. A 40. sorszámú végzésen kívül anyagi pervezetés nem történt a bíróság részéről, ez a végzés kézbesítésre sem került az alperes részére.

[11] Utalt arra, hogy az elsőfokú bíróság nem tarthatott volna helyszíni szemlét, de legalábbis az nem szolgálhatott volna az ítélet alapjául, mivel a szakértő perbe történő bevezetése már jóval a helyszíni szemlét megelőzően megtörtént. Nyilvánvaló volt, hogy a jelentős tény megállapításához, megítéléséhez különleges szakértelem szükséges.

[12] A felperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú határozat helybenhagyását kérték. Álláspontjuk szerint az elsőfokú határozat nem jogszabálysértő, a törvényszék az eljárást szabályosan folytatta le. A rendelkező rész hiányossága kijavítással orvosolható, mindemellett a tulajdoni arányokból következtetni lehet arra, hogy milyen mértékben jogosultak a kártérítésre. Az alperes már érdemi ellenkérelmében is védekezett azzal, hogy a felperesi ingatlan és az alperesi ingatlan sem rendelkezik használatbavételi engedéllyel. Fellebbezésében védekezését további jogi érveléssel egészítette ki, ami tiltott ellenkérelem-változtatásnak minősül. A felperesek részletesen ismertették a per során történeteket, az elsőfokú bíróság pervitelét, igazolandó, hogy az eljárás szabályosan folyt, a szükséges anyagi pervezetés a bíróság részéről megtörtént. Fenntartották hivatkozásukat a Kúria Pfv.20.677/2017/7., Pfv.20.415/2017/5. számú határozataira, az EBH 2011.2397., BH 2011.10.279. eseti döntésekre, az EBH 2001.517. számú eseti döntésre. Álláspontjuk szerint az alperesnek és tervezőjének kellett volna azt a megoldást megtalálnia, amellyel a felperesek szükségtelen zavarását elkerülhetővé teszi. Ezt a megoldást az alperes nem is kereste, csak a

minél nagyobb anyagi haszonszerzésre törekvés vezérelte. Az építési engedélyt két alkalommal keresettel támadták meg, de csak a vízelvezetés miatt volt keresetösségi joguk. A vízelvezetéssel kapcsolatos tervet az alperes benyújtotta. Saját szemszögükből adtak lehetőséget a terv megvalósítására, de ezzel az intimitásvesztésre, szükségtelen zavarásra senkinek sem adtak felhatalmazást. Az elsőfokú bíróság által tartott helyszíni szemlét maga az alperes kérte, a per tárgyát képező jelentős tények így a bíróság számára is láthatóvá váltak.

[13] A fellebbezés alapos.

[14] Az ítéltábla a másodlagos fellebbezési kérelemben írtakra figyelemmel először azt vizsgálta, az alperes által megjelölt eljárási szabálysértésekre tekintettel indokolt-e az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezése. A fellebbezésben hivatkozott eljárásjogi szabálysértéseket az ítéltábla részben nem találta megállapíthatónak, részben pedig azok nem jelentenek olyan lényeges eljárásjogi szabálysértést, amelyek a 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 381. §-ban írtak alapján a másodfokú eljárásban ne lennének orvosolhatók.

[15] Az elsőfokú ítélet rendelkező része valóban hiányos, de ez a hiányosság, pontatlanság – amennyiben a felperesi kereset alapos – a másodfokú eljárásban kiküszöbölhető. Megjegyzi az ítéltábla, hogy e tekintetben a kereseti kérelem is hiányos volt. A felpereseknek meg kellett volna jelölniük, hogy egyetemlegesen, vagy ha nem, milyen arányban tartanak igényt a kártérítési összegre. Önmagában az ingatlanból őket megillető tulajdoni hányadokra vonatkozó tényelőadás nem elegendő, ezért a kereseti kérelem nem volt kellően határozott.

[16] A helyszíni szemle megtartása nem minősül eljárási szabálysértésnek. A helyszíni szemle és a szakértői bizonyítás kapcsán arra helytállóan hivatkoztak a felperesek, hogy a helyszíni szemlét maga az alperes kérte. Annak nem volt akadálya, hogy a szakértői vélemény kiegészítését megelőzően a felek perben tett előadásaira is figyelemmel az elsőfokú bíróság helyszíni szemlét tartson, az előadott tényekről meggyőződjön a szakértői vélemény kiegészítését megelőzően. A zavarás szükségtelenségének megítélése, a szomszédos ingatlanok tulajdonosai érdekeinek összevetése bírói kompetenciába tartozó kérdés, aminek vizsgálata a szakértői vélemény beszerzése mellett is szükségessé teheti a helyszíni szemle tartását.

[17] A kereseti kérelem korábban ismertetett hiányosságát meghaladva alaptalanul hivatkozott az alperes arra is, hogy az elsőfokú bíróság a Pp. 237. § szerinti anyagi pervezetési kötelezettségének nem tett eleget. Az új polgári perrendtartás szerinti anyagi pervezetés nem azonos az 1952. évi III. törvény (rPp.) 3.§ (3) bekezdése szerinti kötelezettséggel. A bíróságnak akkor van anyagi pervezetési kötelezettsége, ha a fél perfelvételi nyilatkozata hiányos, nem kellően részletezett vagy ellentmondó; a bíróság jogértelmezése eltér a felekétől; a bíróság a felek által nem hivatkozott, hivatalból figyelembe veendő tényről észlel; a bíróság felek kérelméhez nincs kötve; a perfelvételi nyilatkozat valamely lényeges tény vonatkozásában a bizonyításra nem terjed ki, vagy a felek között vita van abban, valamely tény bizonyítása melyiküket terheli. Anyagi pervezetési kötelezettség terhelheti a bíróságot az állítási és a bizonyítási szükségállapottal, és a jogellenes bizonyíték értékelésével kapcsolatos eljárása során.

[18] Az érdemi ellenkérelem tartalmazta, hogy a használatbavételi engedélyek hiányának az alperes a felperesétől eltérő jogi jelentőséget tulajdonít. A jelen perben állítási, bizonyítási szükséghelyzetre a felek nem hivatkoztak, jogellenes bizonyítékot nem csatoltak. Nyilatkozataikból megállapíthatóan mindkét jogi képviselővel eljáró fél tisztában volt azzal, a per során milyen releváns tényeket kell előadniuk, illetve mit kell bizonyítaniuk. Megjegyzi az ítéltábla, hogy a felek által is hivatkozott, a Kúria Pfv.III.20.677/2017/7., Pfv.20.415/2017/5., Pfv.I.20.968/2018/8. számú határozataiból, és az EBH 2007.1600. számú döntésből következően a felpereseknek nem kellett konkrét tényelőadást tenniük arra, hogy az alperesnek milyen más műszaki megoldás állt volna rendelkezésére azzal kapcsolatban, a beruházást kevésbé zavaró módon megvalósítsa. A felperesek által hivatkozott EBH 2011.2397. döntésből következően (amely azonos a BH 2011.279. számú döntéssel, azaz a Kúria Pfv.20.893/2010/6. számú ítéletével) az alperest megillető tulajdonosi jogosítványok nem jelentik azt, hogy azok teljeskörűen gyakorolhatóak akkor is, ha az a felpereseket saját ingatlanuk használatában szükségtelen mértékben zavarja. A felpereseknek a szükségtelen zavarásra kellett előadást tenniük és ezt kellett bizonyítaniuk. Ebből következően a fellebbezés 7.8., 7.9. és 7.23. pontjában foglaltak nem alaposak.

[19] Az, hogy a törvényszék a 40. sorszámú végzést az alperesnek nem kézbesítette, nem valósított meg eljárási szabálysértést. A végzés kizárólag a felperesek felé tartalmazott felhívást.

[20] A fellebbezésben írtakon túl az ítéltábla észlelt ugyan eljárási szabálysértéseket az elsőfokú bíróság részéről, de ezeknek nincs olyan következménye, amely az érdemi döntésre kihatna, ezért a Pp. 370. § (3) bekezdése szerinti eljárást az ítéltábla mellőzte.

[21] A 40. sorszám alatti végzés tartalmilag nem felelt meg az eljárási törvénynek, mert abban a bíróság keresetváltoztatás benyújtására hívta fel a felpereseket. A 35. sorszám alatti szakértői vélemény kiegészítést a bíróság a felpereseknek 2023. szeptember 5-én kézbesítette. Erre a felperesek határidőn belül szeptember 15-én tettek észrevételt. Nyilvánvalóan a kézbesítéssel már értesültek arról az új körülményről, hogy az időközben folytatódó beruházásukra figyelemmel a saját ingatlanuk készültségi foka 80 %-os, a 80 %-os készültségi foknak megfelelő forgalmi érték 235.120.000,-Ft, a 100 %-os készültségi foknak megfelelő forgalmi érték 293.900.000,-Ft. A kétszer 10 %-os értékcsökkenésre alapítottan követelhető kártérítés ennek megfelelően 47.024.000,-Ft. Ehhez képest a felperesek a Pp. 214. § (3) bekezdés a) pontja szerint 15 napon belül nem hivatkoztak az új tényekre és nem terjesztettek elő ezzel egyidejűleg a Pp. 215. § (1) bekezdés a) pontja alapján keresetváltoztatás iránti kérelmet, hanem felhívást kértek anyagi pervezetésként azzal kapcsolatban, hogy keresetváltoztatást terjeszthessenek elő. Ilyen eljárásjogi megoldást a Pp. nem ismer, ennek ellenére az elsőfokú bíróság a 40. sorszám alatti végzésében ennek a kérésnek eleget tett és felhívta a felpereseket a keresetük pontosítására. A 40. sorszám alatti végzés anyagi pervezetésnek sem tekinthető, mert az tartalmában nem felel meg a Pp. 237. §-ában foglaltaknak. A felperesek a szakértői vélemény kézhezvételét követő 15 napon belül nem hivatkoztak új tényre, keresetváltoztatás engedélyezését nem kérték. A rendelkezésre álló adatokból az következik, hogy a felperesek a keresetváltoztatással, a Pp. 214. § (3) bekezdés a) pontja és a Pp. 215. § (1) bekezdés a) pontja szerinti eljárások figyelmen kívül hagyása mellett kikésték az arra nyitva álló határidőt.

[22] A felperesek a 40. sorszám alatti végzésben foglalt felhívásnak megfelelő határidőn belül terjesztették elő a 43. sorszám alatti keresetváltoztatásukat (azt keresetpontosításnak nevezve). A 43. sorszám alatti alperesi beadványt a bíróság 2023. szeptember 29-én kézbesítette az alperes részére, vagyis olyan időpontban, amikor még nem döntött arról, hogy a keresetváltoztatást engedélyezi-e vagy sem. A 2023. október 2. napján megtartott tárgyaláson (44. sorszám alatti jegyzőkönyv) a törvényszék úgy folytatta az eljárást, hogy a Pp. 219. § (1) bekezdésében írtak ellenére a keresetváltoztatás engedélyezése tárgyában alakszerű határozatot nem hozott, de a per további folyamatából az állapítható meg, hogy azt „tartalmilag” engedélyezte, hiszen a megváltoztatott keresetről döntött.

[23] Mindemellett az elsőfokú határozat indokolása hiányos azt illetően, hogy részben a szükségtelen zavarás, részben az összegyszerűség megállapítása során a jogi érvelés körében a bíróság saját megállapításait csak szűk körben tartalmazza, lényegében a szakértői vélemény megállapításait sorolja, az azokkal kapcsolatos felperesi és alperesi álláspontokat, illetőleg a szakértő észrevételekre adott válaszát ismerteti. A kártérítés összegyszerűsége vonatkozóan az indokolásban nincs jogi érvelés, sem levezetés, abból nem derül ki, hogyan került meghatározásra a rendelkező részben írt kárösszeg: a szakértői vélemény erre vonatkozó megállapítása a tényállásban került csak ismertetésre.

[24] Ezen eljárási szabálysértéseknek azonban a per érdemét tekintve nincs jelentősége, mert a következőkben kifejtettek szerint a kereseti kérelem jogalapját illetően nem megalapozott.

[25] Azt helyesen állapította meg a törvényszék, hogy a jelen perben a felpereseknek az építési engedélyezési eljárásban tanúsított magatartása kárenyhítési kötelezettség megszegéseként nem vehető figyelembe. A felperesek az építésügyi hatóság határozataival szemben két alkalommal keresetet terjesztettek elő. Az nem róható a terhükre, hogy harmadik alkalommal -miután a csapadékvíz elvezetésének problémája az engedélyezési eljárásban megoldódni látszott - már nem pereskedtek. A szomszédjogi szükségtelen zavarás az építési engedélynek megfelelő építkezéssel, illetve az azt követő használattal is megvalósulhat, így a jogorvoslati kérelmek benyújtásának ebből a szempontból nincs jelentősége.

[26] Az is helytálló, hogy a perben azt kellett vizsgálni, az alperes által választott építési mód szükségtelen zavarást okoz-e a felpereseknek. Az is helyes megállapítás, hogy az alperest nem kényszerítette senki arra, hogy a tulajdonosi jogosítványait teljes vagy nagymértékben kihasználva, kilenc lakásos épületegyüttest tervezzen és kivitelezzen a saját ingatlanán. Ez következik az EBH 2011.2397. számú döntésből. Helytálló, hogy az alperes csak a saját maga által okozott károsodásért felel. Az elsőfokú bíróság helyesen mellőzte az alperes tanúbizonyítási indítványát is.

[27] Az ítéltábla nem ért egyet azonban az elsőfokú ítéletnek azzal a megállapításával, hogy az építkezés maga a károkozó jogellenes magatartás, és nem az alperesi ingatlan használatának a módja. A felperesek a kártérítési igény alapjául a Ptk. 5:23. §-ára hivatkoztak, ezen belül arra, hogy az alperesi ingatlan használata (a nagymértékű belátás, a jelentős gépjárműforgalom) jelent számukra szükségtelen zavarást, és nem az épület kialakításának a használattól független módja. Kétségtelen, hogy az épületek kialakításának módja és a használat egymástól nem különíthető el élesen. A használati módot

nagymértékben meghatározza maga az építkezés, így például az, hogy hol fognak parkolni az autók, milyen mértékben, terjedelemben, kiterjedtségben használható az alperesi ingatlan, a lakások erkélyei stb. A felperesek kereseti kérelmüket az alperesi ingatlan használatából – és nem az ott felépült épületek fizikai megjelenéséből - adódó szükségtelen zavarásra alapították.

[28] A felperesek az alperesi védekezés ismeretében válasziratukban kifejtették, hogy a zavaró magatartás, a belátás, a zaj már az építkezés során is jelentkezik a munkások, az érdeklődők miatt. Kereseti kérelmüket azonban nem az építkezéssel együtt járó – ideiglenes - zavarásra alapították (ahol a szükségtelenség követelményeinek vizsgálata is eltérő szempontok alapján történik), hanem az elkészült alperesi épületek használatából eredő szükségtelen zavarásra. Maguk fejtették ki válasziratukban, hogy az építkezés során történő zavarás csak átmeneti jellegű, a zavarás a használatbavételi engedéllyel válik véglegessé, tartóssá.

[29] A Pp. 342.§-a a háromtagú pertárgyfogalomból kiindulva, nem csak a petitumhoz, a jogcímhez való kötöttséget, de az előadott tényekhez való kötöttséget is jelenti, a bíróság által csak olyan károkozó magatartás vizsgálható, amit a felperes állított. Ezért a perben a kereseti kérelem alapjaként előadott tényeket kellett vizsgálni, vagyis azt, hogy az alperesi ingatlan használata szükségtelenül zavarja-e a felpereseket saját ingatlanuk használatában.

[30] A felperesek sem vitatták fellebbezési ellenkérelmükben, hogy az alperes már az ellenkérelem előterjesztésekor védekezett a felperesi és alperesi ingatlanok használatbavételi engedélyének hiányával. Az ehhez kapcsolódó további jogi érvelés a másodfokú eljárásban nem jelent ellenkérelem-változtatást [Pp. 7.§ (1) bekezdés 4. pont].

[31] Az elsőfokú bíróság tévesen nem tulajdonított jelentőséget annak, hogy sem a felperesi, sem az alperesi ingatlan nem rendelkezik használatbavételi engedéllyel, jelenleg egyik ingatlant sem használják. A felperesek által károkozóként megjelölt magatartások a használat során tanúsított magatartások és nem a használattól független cselekvések vagy körülmények. A kárigényt nem pl. a benapozottság csökkentésére alapították, amelyet használattól függetlenül egy létrehozott épület mérete, kiterjedése okozhat. A Kúria Pfv.III.20.959/2009/3. számú, a Fővárosi Ítéltábla 5.Pf.21.031/2007/2. számú, Pf.20.103/2016/12. számú döntéseiből következően főszabály szerint a károkozás megállapításának feltétele, hogy az alperesi károkozó épület használatba vételre alkalmas legyen. A használatbavételi engedély megadása során az építésügyi hatóság még módosításokat írhat elő, amelyek adott esetben befolyásolhatják a zavaró hatást. A mobil átjátszó tornyoknál ismert csak az a gyakorlat, hogy a bíróságok nem a használatbavételi engedély megadásához kötik a károkozás időpontját, ha nyilvánvaló, hogy a használatbavételi engedélyt az építmény jelentős változtatások nélkül meg fogja kapni, s az esetleges kisebb jelentőségű változtatásoktól is függetlenül a zavaró hatás megállapítható, mert önmagában a torony fizikai léte értékcsökkenést eredményez a szomszédos ingatlanban (Legfelsőbb Bíróság Pfv.20.438/2008/11.). Jellemzően azonban, így például a Győri Ítéltábla Pf.20.089/2009/4. számú ítéletéből következően is, a használatbavételi engedély kiadásának időpontja az irányadó a kártérítésösszegezés megállapításakor.

[32] A Ptk 5: 23. §-ára alapított szomszédjogi igénynél az alperesi épületek és a felperesi épület használatbavételi engedélyének és tényleges használatának hiánya nem hagyható figyelmen kívül: Az alperesi épületek esetében az csak feltételezés, hogy a használatbavételi engedélyig a műszaki állapot nem változik és az is, hogy a használatbavételi engedély nem fog változtatni a használati módon. A felperesek által elsőfokú eljárásban hivatkozott, törvényszéki bíró által készített tanulmány nem köti az ítéltáblát, azonban maga a tanulmány is olyan, később épített ingatlant hoz példaként, amely jogerős használatbavételi engedéllyel rendelkezett. A felperesek tévesen vonatkoztatják a tanulmányból átvett „jogági jogellenesség függetlenségének elvét” a hiányzó használatbavételi engedély esetére. Az elv azt jelenti, hogy az építési engedélynek megfelelő építkezés, de a későbbi használatbavételi engedély sem jelenti azt, hogy ne valósulhatna meg szükségtelen mértékű zavarás, hogy azzal ne lehetne kárt okozni. A használatbavételi engedély megléte sem zárja ki adott esetben a szomszédjogi zavaró magatartás, károkozás lehetőségét, de ebből nem vezethető le az, hogy zavarást eredményező tényleges használat hiányában a használatra alapítottan kárigényt lehetne érvényesíteni. A használatbavételi engedély megszerzéséig fennáll a műszaki, fizikai állapot megváltozásának a lehetősége, márpedig a bíróságnak a szükségtelen mértékű zavarás megítélésénél, a felek érdekeinek összemérésénél a kialakult végleges műszaki állapotból és a ténylegesen megvalósuló használatból kell kiindulnia. A használatbavételi engedély az építkezés szakaszának végét, a használat alapját képező műszaki állapot véglegességét jelenti. Ugyanígy a felperesi ingatlan esetében nem vizsgálható az annak használatát korlátozó, zavaró hatás, ha annak építése még nem befejezett, annak használata használatbavételi engedély hiányában jogilag nem megengedett.

[33] A perbeli esetben sem a felperesi, sem az alperesi ingatlanok használata nem történt meg, tehát az alperes helyesen hivatkozott arra, hogy senki sem valósíthatott meg sem szükséges, sem szükségtelen mértékű zavarást és nem volt senki, aki elszenvedje a használat ilyen következményét. Már a pert megelőzően beszerzett szakértői vélemény is csak a jövőre nézve tett, tehetett megállapításokat. Például „a cím9 szám alatt épülő lakások használatbavételét követően jelentős intimitásvesztés”, „várható jelentős intimitásvesztés”, „az ingatlanon várható gépjárműforgalom”. A felperesek szerint a szerkezetkész állapotban lévő felperesi és alperesi ingatlanok esetében is az intimitásvesztés, zavaró hatások pontos mérnökszakmai módszerekkel mérhetőek, meghatározhatóak. Ez azonban úgy pontos, hogy a jövőben „lehetséges, potenciális” zavaró hatások határozhatóak, becsülhetőek meg. Egy 80 %-os készülségi fokban álló, használatbavételi engedéllyel még nem rendelkező, épülő lakóingatlan kapcsán a szomszédos ingatlan használatából fakadó szomszédjogi szükségtelen zavarás pedig értelmezhetetlen. Jelenleg nem válaszolható meg pontosan az a kérdés sem - csak becslésekbe lehet bocsátkozni – hogy a felperesek saját kivitelezésében épülő 2,5 méter magas kerítés mennyiben lesz alkalmas arra, hogy az alperesi ingatlanon ténylegesen megvalósuló gépjárműforgalom fény-és zajhatásait részben vagy egészben kiküszöbölje. Mind az alperesi, mind a felperesi ingatlan esetében nem lehet kizárni olyan, az építési tervekben meg nem jelenő, a tényleges használat során kialakított megoldásokat, amelyeknek az intimitásvesztés körében meghatározó jelentősége lehet. Ugyanígy nem adható válasz jelenleg arra a kérdésre sem, hogy az alperesi kémények használata okoz-e észlelhető, zavaró hatást a felperesi épület használatában.

[34] Károkozó magatartás hiányában kárról sem beszélhetünk. A felperesi kereset nem időelőtti, korábban erre tévesen hivatkozott az alperes, hanem ahogyan a fellebbezésben már helyesen utalt rá, a kereset elutasításának van helye. A kár bekövetkeztének hiánya a kárfelelősség egyik feltételének hiányát jelenti, a keresetet érdemben el kell utasítani.

[35] Mindezekre figyelemmel az ítéltábla a törvényszék ítéletét a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján megváltoztatta, a felperesek keresetét elutasította.

[36] A fellebbezés eredményre vezetett, a pernyertes alperes perköltség megfizetésére nem kötelezhető, a felperesek viselik az első és másodfokú eljárással felmerült költségeiket. A felperesek a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján együttesen kötelesek az alperes által Pp. 81. § (1) bekezdése szerint felszámított, a 32/2003 (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2) bekezdés b) pontja, 4/A.§ (1) bekezdése, (5) bekezdése szerinti elsőfokú perköltség, és az ellenérdekű felek által nem vitatott, a 32/2003 (VIII.22.) IM rendelet 2.§ (1) bekezdés a), b) pontja, 4/A.§ (1) bekezdése szerint meghatározott ügyvédi munkadíjból, költségből, a felszámított fellebbezési illetékből álló másodfokú perköltség megfizetésére.

Győr, 2024. július 11.

Dr. Szalay Róbert sk.

Dr. Konarik Attila sk.

Dr. Mészáros Zsolt sk.

a tanács elnöke

előadó bíró

bíró