

Szécsényi János
VI.

Járásbíróság
P. /2013/ .szám

Komáromi
ügy. - eredeti a'ap. ot helyreállít;

A Járásbíróság az ügyvéd által képviselt I. r., II. r. és III. r. felpereseknek – ügyvéd által képviselt h-i társasház-közösség alperes ellen – 1.000.005,- forint kártérítés és járulékai megfizetése iránti perében meghozta a következő

í t é l e t e t

A járásbíróság kötelezi az alperest, hogy 180 napon belül a h-i. Sz. I. házzszámmal jelölt ingatlanon az alábbi átépítési munkákat hajtsa végre:

1. A felperesek közös használatában álló H., I. házzszám alatti ingatlan udvari emeleti teraszának zavartalan használatát biztosítsa akként, hogy a saját ingatlana udvari falsíkjától számítva a negyedik szarufáig a tetőt oly módon bontsa vissza, hogy az a telekhatáron, az alperesi épület külső falsíkján ne nyúljon át.
A vápát tűzgátló anyaggal vonja be és a visszabontott tetőrészen a csapadékvíz elvezetését oldja meg, azt a már meglévő gyűjtőereszbe vezesse be.
2. Az alperesi ingatlan tűzfalát 30 cm-el emelje meg az utcai és az udvari szomszédos felperesi oromfal csatlakozás mentén.
3. Az udvari csüngő eresz és a vápa tartóelemének tűzgátló anyaggal bevonását végezze el.
4. Az átépítéssel érintett tetőszerkezeti anyagokat és az udvari csüngőeresz fa szerkezeteit láng és gombamentesítő anyaggal vonja be.
5. A kamra felperesi ingatlan irányába kialakított szellőzőnyílását szüntesse meg.

A járásbíróság kötelezi az alperest, hogy fizessen meg a felpereseknek 15 napon belül 100.000,- (százezer) forintot.

A járásbíróság kötelezi az alperest, hogy fizessen meg a felpereseknek 15 napon belül 405.065,- (négyszázötzezer-hatvanöt) forint perköltséget.

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül van helye fellebbezésnek, melyet írásban, három egyező példányban lehet a Törvényszékhez címezve, de a Járásbíróságnál benyújtani.

A bíróság tájékoztatja a feleket arról is, hogy a Pp. 256/A. § (1) bekezdés b-d pontjaiban felsorolt esetekben tárgyalás tartását kérhetik, illetve a fellebbezési határidő lejárta előtt előterjesztett közös kérelmük alapján, a fellebbezés tárgyaláson kívüli elbírálása kérhető.

I n d o k o l á s :

Az I-II. r. felperes 1/2-1/2-ed arányú közös tulajdonát képezi a h-i hrsz.-ú lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű házzszámmal jelölt ingatlan, amelyre a III-IV. r. felpereseknek holtig tartó haszonélvezeti joga áll fenn. Ezen ingatlannal határos a h-i I. házzszám alatti társasház-közösség tulajdonát képező több lakásos lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlan, amely hrsz.-ú ingatlanként van nyilvántartva az ingatlan-nyilvántartásban.

A társasház-tulajdon bejegyzésére H Város Jegyzője által 1000-3/2003.számú használatbavételi engedély, illetve a 2003.08.09. napján kelt Társasháztulajdont Alapító Okirat alapján történt az ingatlan-nyilvántartásban.

Az I-II. r. felperesek közös kérelmére az elsőfokú építésügyi hatóság 2003.10.30. napján kelt .../2003. számú határozatával adott engedélyt a h-i I. szám alatti ingatlanon létesítendő lakóépület és melléképület megépítésére.

Az építésügyi hatóságok a felperesi ingatlanon létesített építményekre vonatkozóan több határozatot is hoztak. Az I-II. r. felperesek kérelme alapján a jogerős építési engedélytől eltérően épült lakóház és gazdasági épület fennmaradására és továbbépítésre az I. fokú építésügyi hatóság 2010.02.03. napján kelt .../493,/493-2/10.számú határozatával adott engedélyt, egyben az épület szabályossá tétele érdekében átalakítási munkákat írt elő. Ezen határozatokból a gazdasági épületre vonatkozó határozatot a másodfokú építésügyi hatóság helybenhagyta, míg a lakóépület tekintetében megváltoztatta és további előírásokat tett. (Megyei Kormányhivatal 2010.04.21. napján kelt .számú határozata).

D és házastársa az alperesi társasházban található egyik lakás tulajdonosai a Megyei Bíróság előtt szám alatt pert kezdeményeztek a Megyei Közigazgatási Hivatal ellen. Kérték jogszabálysértésre hivatkozva a felperesi épületekre kiadott fennmaradási engedélyek hatályon kívül helyezését, egyben kérték a 2002. évben kiadott építési engedély felülvizsgálatát is.

A fenti ügyben eljáró bíróság 2010.11.08. napján kelt ítéletével D és házastársa kereseti kérelmét jogerősen elutasította.

Az alperesi társasház alap engedélyezési tervének építési engedélye/2002. szám alatt került kibocsátásra, melynek kelte 2002.07.05. napja volt, a használatba vételi engedély kiadásának kelte 2003.07.16. napja. Az ekkor hatályban volt 11/1952.(XII.14.) önkormányzati rendelet alapján kiadott építési terv szerint az alperesi épület csüngő eresz kialakítású, zárt sorú beépítésű, az oldalhatáron álló határoló fal nem volt megnyitható. Az építkezés folyamata alatt 2002.12.18. napján H-i Város Önkormányzata 26/2002.(XII.18.) számú önkormányzati rendelettel módosította a helyi építési szabályzatot, melynek 18. § (3) bekezdése szerint, ha a beépítés zárt sorú vagy zárt sorúsításra alkalmas, az oldalhatárokon, az utcai homlokzatvonalától mért 10 méteren belül nyílás nem létesíthető. Az alperesi ingatlan alap engedélyezési tervének módosítása és a módosítás építési engedélyezése 2003.05.09.napján 1000/2003. szám alatt került kiadásra, 2003.07.14. napján emelkedett jogerőre és 2003.07.16. napján kapott használatba vételi engedélyt.

1. Az alperes az ingatlan udvari, a felperesi ingatlan közös telekhatárán épült telepítési távolságot nem tartó lakás falazata feletti tetőrésznél nem alkalmazott tűzfalás kialakítást, hanem a függőeresz csatornával együtt kb. 108 cm mértékben átnyúló csüngőeresz kialakítású volt. A függőereszből a csapadékvíz saját telekre való visszavezetése ki lett alakítva.
2. Az alperesi épület tűzfal magassága nem érte el a tetősík feletti 30 cm magasságot sem az utcai, sem az udvari szomszédos felperesi oromfal csatlakozás mentén, utóbbinál továbbá az utcai éghető anyagú – fa – csüngő eresz, vápa tűzvédelme, tűzgátlása nem megoldott
3. Az alperesi csüngő eresz, csatorna és tetőszerkezet 1,5 m² nagyságban belóg a felperesi terasz alapterületébe, amely 5m⁵ m² nagyságú, a felperesi terasz használata ekként korlátozott. A csüngőeresz átnyúlása kb. 1,08 cm.

4. Az alperesi ingatlan földszinti részén a 2. lakásnak nemcsak a mellékhelyisége, hanem a szobái is rendelkeznek ablakkal, a kamra mellékhelyiség szellőzőnyílással van ellátva, amelynek magassága nem éri el a mellvédmagasságot (1,80 m).
Az ablakokból 4 db ablak 0,40 m nyílófelülettel rendelkezik, 2 db nyitható, 2 db nem nyitható üvegtábla nyílás van és ezek 1,8 m magasságban helyezkednek el.

Az alperesi ingatlan fenti módon történő kivitelezése a felperesi szomszédos ingatlan forgalmi értékére negatív hatással van, értékcsökkenését eredményezi. A felperesi ingatlan forgalmi értéke 24.500.000,- Ft, az értékcsökkentő tényezők alapján a forgalmi érték 3%-al csökkent, így jelenleg a forgalmi érték 23.765.000,-Ft-ot tesz ki. Az értékcsökkentést eredményező kivitelezési rendellenességek kijavítással, átépítéssel kiküszöbölhetők.

A felperesek kereseti kérelmükben elsődlegesen kérték, hogy a bíróság állapítsa meg az alperesi társasház szabálytalan kivitelezését és kötelezze 180 napos határidő tűzésével a jogszerűtlen épületkialakítás megszüntetésére azzal, hogy a kiviteli tervek megkezdését 15 napon belül igazolja. Kérték továbbá, hogy 100.000,- Ft kártérítés és perköltség megfizetésére is az alperes kötelezését. Másodlagosan – az elsődleges kereseti kérelem elutasítása esetére – 1.005.000,- Ft kártérítés megfizetésére és perköltség viselésére kérték az alperes kötelezését.

Az alperes elsődlegesen a kereset elutasítását kérte, másodlagosan 180 napos teljesítési határidő megállapítását az elsődleges kereseti kérelem teljesítése esetére, illetve perköltség megfizetésére is kérte a felperesek kötelezését.

Az elsődleges kereseti kérelem a l a p o s.

A bíróság a tényállást a felek előadása, a felek által benyújtott perbeli ingatlanokra vonatkozó építési engedélyezési iratanyag, tanú vallomása, a igazságügyi szakértői cég által készített szakértői vélemény, a tulajdoni lap másolatok, a Megyei Bíróság .számú iratainak tartalma alapján állapította meg a bizonyítékoknak a Pp. 206. § (1) bekezdése szerinti mérlegelése útján.

A felek jogviszonyára irányadó Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (régi Ptk.) 100. §-a értelmében a tulajdonos a dolog használata során köteles tartózkodni minden olyan magatartástól, amellyel másokat, különösen szomszédait szükségtelenül zavarná, vagy amellyel jogaik gyakorlását veszélyeztetné.

A felperesek, mint az alperesi társasházzal közvetlenül szomszédos lakóházas ingatlan használói kereseti kérelmükben állították, hogy az alperes az ingatlanán létesített lakóház kivitelését az építésügyi szabályokat nem betartva oly módon ~~hajtotta végre, hogy az jelenlegi formájában az ingatlanuk zavartalan használatát korlátozza, illetve a károsodás veszélye (csapadékvíz elvezetésének és tűzvédelmének a hiányosságai) is fennáll.~~

Módosított kereseti kérelmükben kérték, hogy a bíróság állapítsa meg az alperesi társasház szabálytalan kivitelezését az alábbiakra vonatkozóan:

1. a telepítési távolságot nem tartó építményrész feletti tetőrész nem tűzfalas kialakítású, a tetőszerkezet belóg az alperesi ingatlan emeleti részén kialakított nyitott teraszba,
2. az alperesi tűzfal magassága nem éri el az előírt magasságot

3. a felperesi ingatlan irányába kialakított nyílászárók, bevilágítók, szellőzők nem kerülhettek volna elhelyezésre
4. az utcai éghető anyagú csüngő eresz és vápa tűzvédelme nem megoldott.

Az alperes állította, hogy az építésügyi hatóság által engedélyezett kivitelezést hajtotta végre a lakóház kialakításakor, kérte figyelembe venni, hogy az ingatlanok kb. egy időben kerültek felépítésre, illetve vitatta, hogy zavaró hatást a felperesi ingatlan használatában az alperesi építkezés kifejtett volna, egyebekben a felperes által megjelölt zavarást okozó tényezők tényleges tartalmát nem vitatta.

A bíróság a becsatolt építésügyi iratanyag tartalma alapján megállapította, hogy a felperesi ingatlan a szakhatóság 2003.10.30. napján kelt .../2003. számú határozatával kezdhette meg az építkezési folyamatait, míg az alperesi társasház .../2002.számú 2002.07.05. napján kelt építési engedéllyel, utóbbi módosítására 2003.05.09. napján került sor, amely 2003.07.14. napján emelkedett jogerőre és a használatba vételi engedélyt 2003.07.16. napján kapott. Ebből következik, hogy az alperesi lakóház kivitelezése a felperesi lakóház kivitelezését megelőzte.

A bírói gyakorlat egységes abban, hogy az a körülmény, hogy az építésügyi hatóság építési engedélyt adott, önmagának az építőnek a szomszédjogok sérelme alóli mentesítését nem biztosítja. Az építőt ezen felül terheli az a kötelezettség is, hogy mások zavarásától – jogai gyakorlásának veszélyeztetettségétől tartózkodjék (BDT.2001.404.).

A bíróság álláspontja tehát e körben az, hogy az alperesnek számolnia kellett az építkezési folyamata megkezdésével arra, hogy a szomszédos telekre is hasonló kialakítású lakóépület épül és ennek szem előtt tartásával kellett volna a tervezési folyamatot irányítania. Az alperesi ingatlan építésének megkezdésekor a perbeli területre, a telekre a 11/1992.(XII.14.) számú önkormányzati rendelet volt irányadó, mely szerint zárt sorú - és nem oldalhatáron álló- beépítést kell alkalmazni azzal, hogy az udvar felől L alakú szárnnyal is tervezhető. Az építkezés folyamata alatt hatályba lépett 26/2002.(XII.18.) számú önkormányzati rendelet, amely a helyi építési szabályzat módosítására vonatkozott annak 18. § (3) bekezdése akként rendelkezett, hogyha a beépítés zárt sorú vagy zárt sorúsításra alkalmas az oldalhatáron az utcai homlokzatvonalától mért 10 méteren belül nyílás nem létesíthető. Ezen módosítás tehát lehetővé tette a közös telekhatáron álló homlokfalon nyílások elhelyezését 10 méteren túl. Ebből az következik, hogy az alperes az engedélyezési tervének módosítása már jogszerűvé tette a homlokfalon a nyílások elhelyezését.

A felperesek által a kereseti kérelemben megjelölt zavaró hatást kiváltó tényezők közül tehát kizárólag a homlokfalon lévő nyílások (ablakok) vonatkozásában lehetett azt megállapítani, hogy az építési engedélynek megfelelően került sor a kialakításra, még a felperesek által megjelölt egyéb tényezők nem az építési engedélynek megfelelőek.

A bíróság igazságügyi szakértő bevonásával vizsgálta azt, hogy az alperesi kivitelezés következtében a lakóház jelenlegi formájában fejt-e ki zavaró hatást a felperesek irányába, áll-e fenn károsodást előidéző helyzet, ha igen a zavarás megszüntetése milyen módon valósítható meg, a károsodás veszélyének (tűzgátló anyagok hiánya) elhárítása indokolt-e. Áll-e fenn értékcsökkenés a felperesi ingatlannál az alperesi ingatlan kivitelezésével összefüggésben.

A bíróság a beszerzett igazságügyi építész szakértői véleményt aggálytalannak tekintette és a szakértői véleményben foglaltak alapján megállapította, hogy a felperesi ingatlan használati értékében jelentkező értékcsökkenést okozó tényezők jelentkeznek az alábbiak szerint:

1. a felperesi ingatlan udvari részén kialakított 5,5 m² nagyságú terasz használata 1,5 m²-el korlátozott annak következtében, hogy az alperesi csüngőeresz, csatorna és tetőszerkezet a terasz alapterületébe belóg kb. 1,08 méter hosszán

2. az alperesi tűzfal magassága nem éri el a tetőrész feletti 30 cm magasságot sem az utcai, sem az udvari felperesi oromfallal csatlakozás mentén
3. az utcai éghető anyagú – fa – csüngőeresz tűzgátlása nem megoldott
4. az udvari csüngőeresz fa szerkezetei láng és gombamentesítő anyaggal nincsenek bevonva
5. a kamra szellőzőnyílása nem éri el az 1,80 m-es mellvédmagasságot
6. az alperesi ingatlan földszinti 2. lakásának nemcsak a mellékhelyisége, hanem a szobája is rendelkezik ablakkal.

A szakértő valamennyi fent felsorolt értékcsökkentő tényező fennállását alátámasztotta és azok helyreállítását, kijavítását javasolta, a kamra szellőzőjére is kiterjedően azzal, hogy a további nyílászárók megszüntetése nem indokolt.

Az értékcsökkentő tényezők mértékét figyelembe véve 24.500.000,- Ft-os forgalmi értékkel rendelkező felperesi ingatlan esetében ezt 3%-ban jelölte meg és ennek megfelelően 735.000,- Ft-ban javasolta azt meghatározni.

A lakáshasználat önmagában véve vagy másnak átengedve vagyoni érték, ezért korlátozott használata elmaradt vagyoni előny és mint ilyen megtérítendő kár, ha valaki más jogellenes magatartás folytán a lakása egy részét nem tudja használni. A károkozó magatartás abban áll, hogy a felperesek ingatlan használata korlátozott lett (BH.2002.482.).

A Ptk. 100. §-a szerinti jogellenes magatartást az a tulajdonos fejtí ki, aki az itt szabályozott szükségtelen zavarásra, a használati jog mikénti gyakorlására vonatkozó korlátokat túllépi. Ezen jogszabályi rendelkezés megszegését a bíróság az alperes terhére megállapította, mivel olyan építési szabályokat szegett meg az építkezés során, amelyek tartalmukra tekintettel a szomszédos, azaz a felperesek érdekeit vannak hivatva védeni, illetve az építési jogszabályok előírásait betartva (nyílászárók létesítése), de a szomszédos felperesek érdekeit teljesen figyelmen kívül hagyva, amelytől a felperesek tulajdonosi jogai sérültek.

A bíróság az alperesi építkezésnél a szomszédos ingatlanban okozott kár megtérítése körében azt vizsgálta, hogy az építkezés során az épület elhelyezésével, a nyílászárók kialakításával mindent megtettek-e a szomszédok szükségtelen zavarásának az elkerülésére.

Az bizonyított a beszerzett építésügyi eljárás iratanyag és a szakértői vélemény alapján, hogy a felperesi ingatlanban kár keletkezett, a szomszédjogi szabályok megsértésével, amely egyrészt értékcsökkenésben, másrészt elmaradt vagyoni előnyben (terasz) jelentkezik.

A Ptk. 339. § (1) bekezdése szerint aki másnak jogellenesen kárt okoz, köteles azt megtéríteni. Mentessül a felelősség alól, ha bizonyítja, hogy úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható.

A Ptk. 341. §-a értelmében a károsodásveszély esetén a veszélyeztetett kérheti a bíróságtól, hogy azt akinek részéről veszély fenyeget tiltsa el a veszélyeztető magatartástól, illetve kötelezze a kár megelőzéséhez szükséges intézkedések megtételére és – szükségszerűen – biztosíték adására.

A Ptk. 355. § (1) bekezdése szerint a kárért felelős személy köteles az eredeti állapotot helyreállítani, ha pedig az nem lehetséges vagy a károsult azt alapos okból nem kívánja, köteles a károsult vagyoni és nem vagyoni kárát megtéríteni.

A (2) bekezdés kimondja a kár pénzben kell megtéríteni - kivéve, ha a körülmények a kár természetben való megtérítését indokolják.

A (4) bekezdés szerint a kártérítés címén a károkozó körülmény folytán a károkozó vagyonában beállott értékcsökkenést és az elmaradt vagyoni előnyt, továbbá azt a kárpótlást vagy költséget kell megtéríteni, amely a károsultat ért vagyon nem vagyoni hátrány csökkentéséhez vagy kiküszöböléséhez szükséges.

A kártérítés módja tekintetében tehát a Ptk. 355. §-a sorrendet állít fel, a sorrendben első helyen az eredeti állapot helyreállítása van, ugyanis leginkább ez szolgálja azt a követelményt, hogy olyan helyzet álljon elő, mintha a kár be sem következett volna. A bíróság igazságügyi szakértő bevonásával vizsgálta, hogy az eredeti állapot helyreállítása miként valósítható meg, melyek azok a munkák, amelyek eredményeként a kár megelőző helyzet előáll, illetve amely a további károsodást megelőzi. A helyreállítási munkákat tételesen és részletesen a bíróság megállapította, illetve a tűzgátló anyagok használatát előírta a kármegelőzés körében, és a szellőző nyíláson kívüli nyílászárók kivételével a rendelkező részben foglaltak szerint határozta azt meg és e vonatkozásban az elsődleges kereseti kérelmet teljesíthetőnek találta a Ptk. 355. § (1) bekezdése és a Ptk. 341. §-a alapján.

Az alperesi ingatlan homlokfalán 180 m magasságban kialakított nyílászárók megszüntetését a szakértő nem javasolta, illetve az aránytalan hátránnyal járna a felperesi ingatlant használó személyek részére, ezért az eredeti állapot helyreállítása helyett a bíróság pénzbeli kártérítés megállapítását tartotta ezen zavaró körülmény fennállására figyelemmel indokoltnak.

A bíróság e körben szintén az állandó bírói gyakorlatot tartotta szem előtt, amely szerint az építkezés folytán a szomszédos ingatlan intimitásvesztése annak belső terébe történő belátás miatt keletkezett kár megállapítása során nem az egyes ingatlanrészek, hanem az egész egységes házas ingatlan értékcsökkenése az irányadó (BDT.2007.1552.).

Mivel a felperesek kereseti kérelmükben az értékcsökkenés körében intimitásvesztésre hivatkoztak, a bíróság mérlegeléssel a szakértő által kimunkált 735.000,- Ft-os értékcsökkenésből 100.000,- Ft-ot a nyílászárók fennmaradása okán előállott zavaró hatás (átláthatás és áthallás lehetősége) által okozott kár megtérítésére kötelezte az alperest.

A felperesek tehát az elsődleges kereseti kérelem alapján a Pp. 164. § (1) bekezdésében foglaltak szerinti bizonyítási kötelezettségüket teljesítették, melynek eredményeképpen a bíróság az alperes alaptalan ellenkérelmét, mely szerint zavaró hatást az építkezés a felperesi ingatlan irányába nem váltott ki, alaptalannak tekintette.

A marasztalási összeg után a felperesek késedelmi kamat iránti igényt nem terjesztettek elő, ezért a bíróság mellőzte a késedelmi kamatra vonatkozó döntést.

A bíróság a felek egyező nyilatkozatára is figyelemmel a rendelkező részben meghatározott cselekmény végrehajtását (eredeti állapot helyreállítása) annak nehézségi fokát és jellegét szem előtt tartva 180 napban határozta meg az általános teljesítési határidőtől eltérően (Pp. 217. § (2) bekezdés).

A felperesek elsődleges kereseti kérelmét a bíróság teljesítette, ezért a másodlagos kereseti kérelmet érdemben nem vizsgálta.

A felperesek a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján tarthatnak igényt az oldalukon felmerült perköltség megfizetésére, amely áll 36.000,- Ft (21.000,- Ft meghatározott cselekmény, 15.000,- Ft kártérítés iránti igény) le rótt illetékből, 219.065,- Ft előlegezett szakértői díjból, 120.000,- Ft ügyvédi munkadíjból és 30.000,- Ft útiköltségből (6 tárgyalás X 5.000,- Ft = ügyvéd készkiadása), mindösszesen: 405.065,- Ft.

Az ügyvédi munkadíj és készkiadás mértékét a bíróság a felperesek és a jogi képviselőjük között az ügyvédi díjra létrejött megállapodásban foglaltak alapján állapította meg figyelemmel a 32/2003. (VIII.22.) IM. r. 2. § (1) bekezdés a) és b) pontjában írtakra a jogi képviselő nyilatkozata szerinti ÁFA felszámítása nélkül.

A bíróság elutasította a felperesek azon kérelmét, hogy a bíróság az alperesi ingatlan fekvése szerinti építésügyi hatóságot az alperes átalakítási kötelezettségéről értesítse, ugyanis a felperes által megjelölt az épített környezet alakítására és védelméről szóló 1997. évi VIIVIII. tv. 48/A. §-a szerint a bíróság részére értesítési kötelezettséget nem ír elő.

, 2016. február hó 08.

Dr. s.k.
bíró

Záradék:

Az ítélet 2016. március hó 24. napján jogerős és végrehajtható.
, 2016. március hó 25.

Dr. s.k.
bíró