

Fővárosi Ítéltábla  
5.Pf.20.717/2007/3.

## A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Gulyás Gábor ügyvéd (1035 Budapest, Szentendrei út 27.) által képviselt I.rendű felperes neve (**I. rendű felperes címe**) I. rendű, valamint II.rendű felperes neve (**II. rendű felperes címe**) II. rendű felperesnek - a dr. Barazutti László ügyvéd (5100 Jászberény, Szabadság tér 2.) által képviselt I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) I. rendű, továbbá II.rendű alperes neve (**II. rendű alperes címe**) II. rendű és III.rendű alperes neve (**III. rendű alperes címe**) III. rendű alperes, valamint IV.rendű alperes neve (**IV. rendű alperes címe**) IV. rendű alperes ellen kártérítés megfizetése iránt indult perében a Pest Megyei Bíróság 2006. december 1. napján meghozott 17.P.20.282/2005/27. szám alatti ítélete ellen az I., II., III. rendű alperesek részéről 28. sorszám alatt előterjesztett és 29. sorszám alatt indokolt fellebbezése folytán meghozta az alábbi

### í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezéssel meg nem támadott részét nem érinti.

Fellebbezett rendelkezését részben megváltoztatja, és a II. rendű, valamint a III. rendű alperesekkel szemben előterjesztett keresetet elutasítja. A II. és III. rendű alpereseket a kereseti illeték, valamint a szakértői díj viselése alól mentesíti.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy fizessen meg az államnak a Pest Megyei Bíróság Gazdasági Hivatala külön felhívásra 46.136 (negyvenhatezer-egyszázharminchat) forint állam által előlegezett szakértői díjat.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy fizessen meg 15 nap alatt az együttesen jogosult I. és II. rendű felpereseknek 15.420 (tizenötezer-négyezer-húsz) forint másodfokú perköltséget.

Kötelezi az I. és a II. rendű felperest, hogy fizessenek meg személyenként 15 nap alatt az

együttesen jogosult II. és III. rendű alpereseknek 7.710 (hétezer-hétszázötven) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

### I n d o k o l á s

Az I. és II. rendű felperesek leszállított keresetükben az I-IV. alpereseket egyetemlegesen 514.000 forintban és ennek 2004. január 1-től számított évi 30 %-os kamatában kérték marasztalni kártérítés címén. Bejelentették perköltség-igényüket is. Keresetük jogalapjaként az I., II., III. rendű alperessel szemben a Ptk. 100. §-át és a 339. § (1) bekezdését, míg a IV. rendű alperessel szemben a Ptk. 349. § (1) bekezdését jelölték meg.

A felperesek keresetlevelükben előadták: az I. rendű alperes az építési szabályok megszegésével, építési engedély nélkül a felperesekkel szomszédos ingatlanra egy melléképületet épített fel, ami önmagában csökkentette ingatlanuk forgalmi értékét. A melléképületben az I. rendű alperes gépjárműveket tárol és szerel, ott karbantartó-javító munkát végez. Emiatt állandó jelleggel zaj van, mivel szinte éjjel-nappal teherautók, illetve nagy, nehéz gépkocsik járnak ide. Az építmény ezen túlmenően beárnyékolja a felperesi ingatlant és elveszi tőlük a kilátást.

A II., III. rendű alperesek azért felelnek a felpereseknek okozott forgalmi értékcsökkenésért mint kárért, mert az építési engedélyek a nevükre szólnak, illetve ők a tulajdonosai az I. rendű alperesi gazdasági társaságnak.

A IV. rendű alperes terhére az róható, hogy bár elrendelte a sérelmezett alperesi épület bontását, de a határozatát nem hajtotta végre.

Az I. rendű alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte és perköltséget igényelt. Arra hivatkozott, hogy tevékenysége az előírt határértékeket nem lépi túl. A zaj ugyan valóban nagy, de ez nem az I. rendű alperesi tevékenységre vezethető vissza, hanem a vasúti forgalomra, az ingatlan előtti forgalmas autópálya-szakaszra és a közelben levő tűzoltósági telephelyre. A kérdéses építmény továbbá a jelenlegi formájában ideiglenes, mivel annak héjazatát lebontotta; igaz, az esőzések miatt arra egy ponyva lett rárakva. Álláspontja szerint azonban árnyékolásról beszélni nem lehet.

A II. és III. rendű alperesek ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

A IV. rendű alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte jogalap hiányában. Álláspontja szerint károkozó jogellenes tevékenységet nem tanúsított. Az építési szabályokkal ellentétesen megépített perbeli építmény bontását elrendelte, majd e határozata végrehajtása érdekében is mindent megtett: az építetöt többször bírságot, illetve intézkedéseket foganatosított a kényszerbontás iránt.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a IV. rendű alperessel szemben előterjesztett keresetet elutasította. Egyetemlegesen kötelezte az I., II. és III. rendű alpereseket, hogy fizessenek meg 15 napon belül a felpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak 514.000 forintot. Ezt meghaladóan az I-III. rendű alperesekkel szemben előterjesztett keresetet elutasította. Kötelezte az I., II., III. rendű alpereseket egyetemlegesen, hogy az állam javára külön felhívásra fizessenek meg 31.000 forint eljárási illetéket. Az ítélet szerint a felek költségeiket maguk viselik, az I., II., III. rendű alperesek pedig az általuk előlegzett szakértői díjat viselik.

Az elsőfokú ítélet jogi indokolása szerint a Ptk. 100. §-a folytán a tulajdonosnak építkezése során is figyelemmel kell lennie arra, hogy a szomszédjogokat ne sértse meg. A kártérítés alóli mentesítést még jogerős építési hatósági engedély sem eredményezi, az alperesek pedig különösképpen nem mentesülhetnek, ha maga az építési hatóság állapította meg az építésügyi szabályok alapján történt hátrány-okozást, a szükségtelen zavarás tényét. A szomszédos ingatlan forgalmi értékének csökkenésében jelentkező kárt az építető tartozik megfizetni. Adott esetben az I. rendű alperes építési engedéllyel nem rendelkezik, a létesítmény lebontására lett kötelezve. Emiatt terhére a jogellenesség megállapítható, hiszen a kötelezésnek mind a mai napig nem tett eleget.

Az elsőfokú bíróság a perben kirendelt igazságügyi szakértő aggálytalan véleményét ítélezése alapjául elfogadta, és erre figyelemmel megállapította, hogy az alperesi fedett vázszerkezetnek van árnyékoló hatása. Az ingatlanforgalmi szempontból meglévő és értékelhető összhatást a szakértő az ingatlan-forgalmi érték 5 %-os csökkenésében becsülte meg, összegszerűen az értékcsökkentő hatást 514.000 forintban jelölve meg. Ezt az elsőfokú bíróság elfogadta és ezen összegben marasztalta az I., II., III. rendű alpereseket.

Nem találta megalapozottnak ugyanakkor a felperesek kamatkövetelését tekintettel arra, hogy a szakértő a kár mértékénél 2006. évi forgalmi értékkel számolt.

A IV. rendű alperes vonatkozásában a keresetet azért utasította el, mert nem volt megállapítható a terhére jogellenesség, hiszen a tőle elvárható intézkedéseket megtette, így a vele szembeni kereset jogalap hiányában alaptalan.

Az ítélet ellen az I., II., III. rendű alperesek éltek fellebbezéssel kérve elsődlegesen azt, hogy az ítélet tábla a bizonyítási eljárást egészítse ki, majd ennek eredményeképpen az elsőfokú ítéletet változtassa meg és a keresetet utasítsa el. Amennyiben az indítványozott bizonyítás terjedelme meghaladná a másodfokú eljárás kereteit, úgy a Pp. 252. § (3) bekezdése alapján kérték az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését. Indítványozták, hogy ez utóbbi esetben az ítélet tábla írja elő az elsőfokú bíróságnak a szakértői vélemény kiegészítésének szükségességét.

Az I., II., III. rendű alperesi fellebbezés szerint az elsőfokú ítélet indokolásának tényállási része nem tartalmaz utalást arra vonatkozóan, hogy a perbeli alperesi építmény milyen értékcsökkentő hatással bír a felperesek ingatlanára, és az értékcsökkenésnek mi a kiváltó oka. A szakvélemény ugyan rögzíti, hogy az árnyékolás keltette értékcsökkentő tényező a

forgalmi érték hozzávetőleg 5 %-a, az ezzel szembeni alperesi aggályokat azonban két beadványukban is jelezték, de a szakértő szakvéleményét fenntartotta. Álláspontjuk szerint újabb helyszíni szemle tartása lenne szükséges ahhoz, hogy a tényállás valóban tisztázható legyen: köztudott ugyanis, hogy a téli időszakban a napsugarak beesési szöge kisebb, mint a nyári hónapokban, továbbá a kerti művelés szempontjából is a nyári időszak a meghatározó. Erre tekintettel szükséges a nyári hónapban tartandó helyszíni szemle. Sérelmezték azt is, hogy a szakértő nem vette figyelembe azon kifogásukat, miszerint a szakvéleményben meghatározott 54 négyzetméternyi árnyék nem csupán a vasszerkezet által vetett árnyékot jelenti, hanem a mintegy 2,5 méter magas kerítés által vetett árnyékot is. A szakértő nem adta meg konkrétan, hogy mennyi a kerítés által vetett árnyék alapterülete, vagy a felépítménnyel együtt vetett árnyéknak mekkora hányada a kerítés által vetett árnyék. Ennek hiányában a tényállás nem tisztázott.

Az I., II., III. rendű alperesek kifogásolták azt is, hogy az elsőfokú bíróság, bár bizonyítás-kiegészítés iránti indítványukat elutasította, ítéletében azonban az elutasítás indokát nem adta.

A felperesek az elsőfokú ítélet helybenhagyását és az I-III. rendű alperesek másodfokú költségekben való marasztalását kérték.

Álláspontjuk szerint a fellebbezésben felhozottakat az elsőfokú bíróság már mérlegelte és elbírálta, bizonyítás lefolytatása céljából pedig az ítélet hatályon kívül helyezése szükségtelen. Ezt a per elhúzódása miatt kifejezetten ellenzik.

A felperesi képviselő kérte továbbá, hogy a másodfokú eljárásban az ítélet tábla korigálja azt az elsőfokú ítéleti hiányosságot, hogy az elsőfokú bíróság csupán az ítéleti indokolás 5. oldal utolsó bekezdésében szólt a felperesek javára fizetendő perköltségről, ez azonban a rendelkező részből kimaradt.

Az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett a IV. rendű alperessel szemben előterjesztett kereset elutasítására, valamint az I., II., III. rendű alperesekkel szembeni, a megítélt meghaladó kereset elutasítására vonatkozó része, ezért az ítélet tábla e rendelkezéseket nem érinti (Pp. 228. § (4) bekezdés).

Az I. rendű alperes fellebbezése alaptalan, a II., III. rendű alperesi fellebbezés alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, az arra alapított döntésével azonban az ítélet tábla csak részben értett egyet az alábbiak miatt.

A felperesek keresetük jogalapjaként a Ptk. 100. §-át és a 339. § (1) bekezdését jelölték meg, vagyis a tulajdonjog részjogosítványának, a használati jognak a mikénti gyakorlását sérelmezték. Ez a kárfelelősség szempontjából azt jelenti, hogy a jogellenes károkozó magatartást a szomszéd szükségtelen zavarása valósítja meg, melynek bizonyítása a felpereseket terheli (Pp. 164. § (1) bekezdés).

Jelen ügyben az nem volt vitás, hogy az elsőfokú építési hatóság a perbeli alperesi

ingatlanra a gépjármű-tárolóra vonatkozó építési engedély iránti kérelmet elutasította, egyben kötelezte az építetőt a már engedély nélkül felépített épületrészek elbontására. Az építető által e határozat ellen előterjesztett fellebbezést a másodfokú hatóság elutasította és az elsőfokú határozatot (annak végrehajtási határidejének megváltoztatása mellett) helybenhagyta. A Pest Megyei Közigazgatási Hivatal 32-497-1/2000. számú határozata indokolásában azt is rögzítette, hogy az ingatlan tervezett beépítésének mértéke jelentősen meghaladja az adott övezetben megengedett 30 %-ot, továbbá a járműtároló jobb oldalán szabadon hagyott egy méter széles oldalkert nem felel meg OÉSZ 66. § (3) bekezdésében, illetve a 67. § (3) bekezdés a) pontjában előírt tűztávolságnak, illetve oldalkert-szélességnek. Az OÉSZ 68. § (1) bekezdésére figyelemmel megállapítást nyert az is, hogy a tervezett rendeltetés zajhatása káros a lakókörnyezetre, ezért a lakóépület melléképületeként nem helyezhető el a teljesen beépült lakótömb belsejében.

A fenti határozatokban foglaltakkal szemben tény, hogy a perben kifogásolt gépjármű-csarnok megépült, illetve annak elbontására, az eredeti állapot helyreállítására végrehajtási bírságolás ellenére sem került sor.

A bírói gyakorlat egységes abban a Ptk. 100. §-ának alkalmazása során, hogy az igazgatási szabályokban előírt követelményrendszer a hatósági eljárásban irányadó, de a bíróságot nem köti: így valamely hatósági engedély megadása nem zárja ki a jogellenes joggyakorlás bírósági megállapítását. Ha azonban a hatóság éppen a szomszéd jogos érdekére hivatkozással nem adott ki a kérelmezőnek engedélyt, úgy az engedély nélküli építkezés kapcsán, illetve az ennek következményeképpen gyakorolható tevékenységről minden további vizsgálódás nélkül megállapítható, hogy általa a szükségtelen zavarás megvalósult.

Adott esetben a másodfokú közigazgatási határozat - többek között - az OÉSZ 68. § (1) bekezdésére utalva tagadta meg az építési engedély kiadását, mely jogszabályhely szerint melléképületet csak olyan rendeltetés céljára szabad létesíteni, amely a területre előírt terhelési határértékeket meghaladó káros hatást nem eredményez és a szomszédok jogos érdekeit nem sérti. Az ezzel ellentétes magatartás tehát a szükségtelen zavarás fogalmát kimeríti, így a Ptk. 100. §-ának megszegése jelen esetben megállapítható.

Az ítéletábra a továbbiakban azt vizsgálta, hogy a felperesek szükségtelen zavarása mely alpereseknek tudható be.

Az elsőfokú bíróság az I., II., III. rendű alperesek mindegyike tekintetében kimondta a kárfelelősséget, így a jogellenes magatartás megvalósulását is. Az I-III. rendű alperesek fellebbezésükben teljes elutasítást kértek, az ítéletábrát e petitum köti. Ennek vizsgálata során megállapította, hogy a II., III. rendű alperesek kárfelelőssége nem áll fenn.

A II. rendű alperes az I. rendű alperesi kft. ügyvezetője, akinek azonban a jelen ügyben irányadó, a gazdasági társaságokról szóló 1997. évi CXLIV. törvény (Gt.) értelmében az önálló jogi személyiségű gazdasági társaságért nincs helytállási kötelezettsége. Ügyvezetői minősége szervezeti képviselőt jelent, ennek a Ptk. 219. § (1) és (2) bekezdésekben foglalt következményeivel. A II. rendű alperes továbbá a gépjármű-tároló

építtetőjeként szerepelt a közigazgatási eljárásban: e minőségében ugyancsak nem tanúsított a Ptk. 100. §-a szerinti jogellenes magatartást, mert a szükségtelen zavarás nem önmagában az építkezéssel valósult meg, hanem az I. rendű alperes mint tulajdonos céljaira felépített csarnok létével, illetve abban a kft. tevékenységi körének gyakorlásával.

A III. rendű alperes a perbeli ingatlanok nem tulajdonosa, valamint - az alperesi képviselő nem cáfolt előadása szerint - nem is tagja az I. rendű alperesi kft-nek. Ő volt ugyanakkor a perbeli ingatlanon levő lakóház bővítésére 1995. október 19-én kiadott építési engedély szerinti építtető, ennek azonban a jelen ügyben előterjesztett felperesi igényvel semmilyen összefüggése nincs.

Vagyis a II. és III. rendű alperesek marasztalására nincs jogalap, a felépült csarnok működtetése kapcsán felmerülő zavarást nem ők saját személyükben valósítják meg, hanem a tulajdonában álló ingatlanra telephely engedéllyel is rendelkező I. rendű alperesi kft.

A kifejtettek miatt az ítélet a II., III. rendű alperesek vonatkozásában az elsőfokú ítéletet megváltoztatta és velük szemben a keresetet elutasította. Erre tekintettel a továbbiakban azt vizsgálta, hogy az I. rendű alperes kárfelelőssége megállapítható-e: szükségtelenül zavaró magatartásával okozott-e a felpereseknek kárt, s ha igen, milyen összegben.

A Fővárosi Ítéletábrla álláspontja szerint az elsőfokú bíróság helyesen járt el, amikor döntését a perben kirendelt igazságügyi szakértő szakvéleményére alapította, annak ugyanis a Pp. 182. § (3) bekezdés szerinti hiányosságai nem voltak. Az azt vitató I. rendű alperes észrevételeire a szakértő válaszolt, további helyszíni szemlét nem tartott szükségesnek. Ezt követően az I. rendű alperes - noha az észrevételekben foglaltakat fenntartotta - a Pp. 182. § (3) bekezdés második fordulata szerint más szakértő kirendelését nem kérte, így saját álláspontja bizonyítatlan maradt.

Mivel pedig az I. rendű alperesnek a szakvélemény kiegészítését követően további - a Pp. szerinti fokozatosság elvének megfelelő - bizonyítási indítványa nem volt, ezért az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére a Pp. 252. § (3) bekezdése alapján nincs ok.

Megjegyzzi az ítéletábrla, hogy erre egyébként nemcsak eljárási szempontból, de érdemben sincs szükség. A beszerzett szakvélemény helyesen tárta fel a felperesi ingatlan rendeltetésszerű használatát zavaró tényezőket (árnyékolás, az I. rendű alperesi tevékenység jellegéből köztudottan, szükségesen jelentkező zaj- és egyéb hatások, megnövekedett gépjárműforgalom), a szakértő álláspontját részletesen meg is indokolta.

Az I. rendű alperesnek a szakvéleménnyel kapcsolatos és a fellebbezésben is fenntartott kifogásaival összefüggésben az ítéletábrla csak utal a következőkre.

Az I. rendű alperes a nyári hónapokban is szükségesnek tartotta vizsgálni a csarnok árnyékoló hatását. Az I. rendű alperesre kedvező időszak azonban nem emelhető ki a felépítmény által okozott árnyékolás vizsgálata során, a szakértő ugyanakkor

szakvéleményében egy összhatást értékelt, ami a döntés alapjául elfogadható.

Az I. rendű alperes hivatkozott arra is, hogy építménye ideiglenes jellegű, melyből az következik, hogy a felperesi ingatlan forgalmi értékcsökkenése nem maradandó. Az I. rendű alperes azonban már 1999 óta használja az engedély nélkül felépített gépjármű-tárolót, ott - a becsatolt fényképek szerint - nagyméretű teherautók, buszok javítását, szerelését végzi. Az épületre vonatkozó bontási határozat 2000. évben jogerőre emelkedett, de az alapján a végrehajtás már több mint 7 éve nem vezet eredményre. A felperesek terhére így a szükségtelen zavarással mindenképpen megvalósult a károkozás, legfeljebb arról lehet szó, hogy a jogellenes alperesi magatartás tanúsításának végső határideje ismeretének hiányában a kár mértéke pontosan nem számítható ki. A felperesek teljes anyagi kárpótlására azonban az igazságügyi szakértő által meghatározott általányösszeg alkalmas, ezért az ítéletábla ezt általános kártérítésként látta megítélhetőnek (Ptk. 359. § (1) bekezdés).

A Fővárosi Ítéletábla mindezek alapján az elsőfokú bíróság ítéletét - a fellebbezéssel érintett körben - a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta, és kizárólag az I. rendű alperest marasztalta az elsőfokú bíróság által helyesen meghatározott összegű kártérítésben.

A fellebbezési tárgyaláson előterjesztett és az elsőfokú perköltség összegének „korrigálására” vonatkozó felperesi kérelemnek az ítéletábla nem adhatott helyt. Az elsőfokú bíróságnak ugyanis volt az ítélete rendelkező részébe foglalt döntése a perköltség viseléséről („a felek költségeiket maguk viselik”), ezért a felperesi képviselő indítványát nem lehetett az ítélet kiegészítése iránti kérelemnek tekinteni (Pp. 225. § (1) bekezdés), s így ennek elbírálásáig a másodfokú eljárás sem volt felfüggeszthető (Pp. 248. §).

Az ítéletábla ugyanakkor perköltségre vonatkozó felperesi fellebbezés hiányában a felperes javára maga nem változtathatta meg e körben az elsőfokú ítéletet. Így bár a rendelkező részbe foglalt döntés az elsőfokú ítélet indokolásával e vonatkozásban ellentmondó, a másodfokú bíróságnak nincs eljárási jogszabályban rögzített lehetősége arra, hogy hivatalból járjon el a perköltség „korrigálása” érdekében.

A Pp. 253. § (3) bekezdése szerint az állam által előlegezett és meg nem térült költség megfizetéséről a másodfokú bíróságnak már a fellebbezési kérelem és fellebbezési ellenkérelem korlátaira tekintet nélkül kell határoznia, ezért az ítéletábla a Pest Megyei Bíróság Gazdasági Hivatala által előlegezett 46.136 forint szakértői díjról - a Pp. 78. § (1) bekezdésének megfelelően - pótlólag rendelkezett, mert ez az elsőfokú ítélet rendelkező részéből kimaradt.

A II-III. rendű alperesi fellebbezés eredményes volt, ezért őket mentesíteni kellett a kereseti illeték és a szakértői díj viselése alól (Pp. 78. § (1) bekezdés), ugyanakkor elsőfokú perköltséget a javukra megítélni nem kellett, mert az elsőfokú eljárásban jogi

képviselő nélkül jártak el, igazolt költségük nem merült fel.

A fellebbezési szakban a II., III. rendű alperesek pernyertesek lettek, ezért a jogi képviselőjükkel felmerült másodfokú perköltségre a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján a felperesektől személyenként igényt tarthatnak. Ennek együttes összegét az ítélőtábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdésnek megfelelően határozta meg a fellebbezett értékre figyelemmel.

A pervesztes I. rendű alperes ugyanakkor köteles a felperesek (áfát is tartalmazó) másodfokú perköltségének a viselésére (Pp. 78. § (1) bekezdés, 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdés).

Budapest, 2007. október 9.

. Czukorné dr. Farsang Judit s.k.  
a tanács elnöke

Dr. Szabó Klára s.k.  
előadó bíró

Világhyiné dr. Böcskei Terézia s.k.  
bíró

A kiadmány hitelül: