

Fővárosi Ítéltábla
5.Pf.21.364/2007/7.

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla dr. Radnóti István ügyvéd (1055 Budapest, Bihari János u. 20.) által képviselt felperes neve (**felperes címe**) felperesnek - dr. Papp Gábor ügyvéd (1067 Budapest, Csengery u. 76.) által képviselt I.rendű alperes neve (**I. rendű alperes címe**) I. rendű, II.rendű alperes neve (**II. rendű alperes címe**) II. rendű, III.rendű alperes neve (**III. rendű alperes címe**) III. rendű, és IV.rendű alperes neve (**IV. rendű alperes címe**) IV. rendű, **V. rendű alperes neve** (V.rendű alperes címe) V. rendű, dr. Szatmári Margit jogtanácsos által képviselt Budapest-Hegyvidék XII. Kerület Önkormányzat Polgármesteri Hivatala (1126 Budapest, Böszörményi út 23-25.) VI. rendű és dr. Kiss Sándor ügyvéd (1112 Budapest, Sasadi út 122., I/4.) által képviselt Budapest-Főváros XI. Kerület Önkormányzat Polgármesteri Hivatala (1114 Budapest, Bocskai út 39-41.) VII. rendű alperes ellen kártérítés iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2007. július 2. napján kelt 21.P.22.060/2004/64. számú ítélete ellen a felperes által 68. és az I. rendű alperes által 69. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja és kötelezi az I., II., III., és IV. rendű alpereseket, 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 12.200.000 (tizenkettőmillió-kettőszázezer) forintot és ezen összeg után 2003. október 18. napjától 2004. december 31. napjáig évi 11 %-os, 2005. január 1. napjától a kifizetés napjáig a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal egyező kamatot.

A felperest az I-V. rendű alperesek javára térítendő 1.200.000 (egymillió-kettőszázezer) forint perköltség fizetése alól mentesíti, és úgy rendelkezik, hogy a felperes, valamint az I., II., III. és IV. rendű alperesek költségeiket maguk viselik. Kötelezi a bíróság a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az V. rendű alperesnek 240.000 (kettőszáznegyvenezer) forint elsőfokú perköltséget.

A le nem rótt 750.000 (hétszázötvenezer) forint feljegyzett kereseti illeték térítését akként

rendezi, hogy a felperest 550.000 (ötszázötvenezer) forint, az I., II., III. és IV. rendű alpereseket személyenként 50.000 (ötvenezer) forint megfizetésére kötelezi az állam javára külön felhívásra.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az I. rendű alperesnek 60.000 (hatvanezer) forint, a II., III. és IV. rendű alpereseknek személyenként 50.000 (ötvenezer) forint, az V. rendű alperesnek 90.000 (kilencvenezer) forint, a VI. rendű alperesnek 100.000 (százezer) forint és a VII. rendű alperesnek 120.000 (százhuszezer) forint másodfokú perköltséget.

A le nem rótt 921.000 (kilencszázhuszonegyezer) forint fellebbezési illeték térítését akként rendezi, hogy a felperest 675.000 (hatszázhetvenötezer) forint, az I. rendű alperest 77.250 (hetvenhétezer-kettőszázötven) forint, a II., III. és IV. rendű alpereseket személyenként 56.250 (ötvenhatezer-kettőszázötven) forint megfizetésére kötelezi az állam javára külön felhívásra.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

A felperes eredeti keresetében 20.000.000 forint értékcsökkenés és 2.000.000 forint nem vagyoni kár egyetemleges megfizetésére kérte kötelezni az I-VI. rendű alpereseket a Ptk. 339. §-ának (1) bekezdése és a Ptk. 349. §-ának (1) bekezdése alapján. Előadta, hogy a tulajdonát képező ingatlan mellett az I-V. rendű alperesek jogerős, de nem végrehajtható építési engedély birtokában építkezni kezdtek, az építkezést a megindított közigazgatási per és az építkezés leállítását elrendelő közigazgatási határozat ellenére folytatták, és be is fejezték. Ennek során több építési szabályt megsértettek, az engedélyezhető épület méreteit jelentősen meghaladó épületet emeltek az oldalhatárra vonatkozó előírások megsértésével, ezzel lehetetlenné tették, hogy a felperes az övezeti besorolásnak megfelelően a saját telkét beépítse. A VI. rendű alperes felelősségét arra alapította, hogy nem tett hatékony intézkedéseket az építkezés leállítására vonatkozó határozatának betartása érdekében, ezzel hozzájárult a jogsértő helyzet kialakulásához. A nem vagyoni kárigényt arra alapította, hogy az eljárás idegileg megviselte.

Végleges keresetében a felperes 37.276.485 forint és ezen összeg után 2003. január 1. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű késedelmi kamat egyetemleges megfizetésére kérte kötelezni az I-VII. rendű alpereseket a Ptk. 100. §-a, 339. §-ának (1) bekezdése és 349. §-ának (1) bekezdése alapján. A kár összegét a felperesi ingatlanban bekövetkezett forgalmi értékcsökkenésben, az építőanyagárak emelkedéséből adódó

tényleges kárban és nem vagyoni kártérítésben jelölte meg. Álláspontja szerint a perben kirendelt **M. L.** szakvéleménye nem fogadható el, mert téves adatokból indult ki és jogkérdésben is állást foglalt. A felperesi ingatlan forgalmi értékét és az értékcsökkenését **C.** szakértő szakvéleménye alapján kérte megállapítani. Álláspontja szerint a közigazgatási perben született jogerős határozatra figyelemmel bizonyított, hogy az I-V. rendű alperesek építési engedély nélkül, szabálytalanul építkeztek, amely a felperesi ingatlanban annak ellenére értékcsökkenést okozott, hogy a felperes építési engedélyt kapott. Az értékcsökkenés körében hivatkozott az alperesi épület indokolatlanul nagy tömegére, árnyékolására és az elszennvedett intimitásvesztésre, valamint arra, hogy a felperesi telekről 22 m hosszú telekhatárra épített támfal látszik, és a hétvégi ház vonalában 5 m-es támfallal ellátott földfeltöltés van. Arra az esetre, ha a bíróság az értékcsökkenést nem tudná konkrét adatok alapján megállapítani, a Ptk. 359. §-ának (1) bekezdése alapján az alpereseket egyetemlegesen általános kárként 37.000.000 forint és kamatai megfizetésére kérte kötelezni. A VI. alperes felelősségének megállapítását arra figyelemmel kérte, hogy az Étv. 38. §-ában és 45. §-ának (1), (2) és (4) bekezdésében, valamint 47. §-ának (1) bekezdés b) pontjába foglalt rendelkezéseket megszegte, a Legfelsőbb Bíróság ítéletében írtakat sorozatosan figyelmen kívül hagyta és a terepfeltöltés ügyében sem határozott. A VII. rendű alperes jogellenes magatartását abban jelölte meg, hogy tudomása nélkül, több esetben határidő hosszabbítást engedélyezett, amely azt eredményezte, hogy érdemben helyes határozatát nem lehetett végrehajtani, a jogsértő állapot fennmaradt.

Másodlagosan - amennyiben a bíróság a Ptk. 344. §-a alapján az egyetemleges marasztalásra nem látna alapot - az I-V. rendű alperest egyetemlegesen 32.347.600 forint és kamatai megfizetésére, a VI. és VII. rendű alpereseket pedig 2.928.885 forint valamint ezen összeg után 2005. január 1. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű késedelmi kamat megfizetésére kérte kötelezni az építőanyagárakban bekövetkezett áremelkedés miatt. Előadása szerint az építési engedély kérelmét 2002-ben nyújtotta be, de az alperesek magatartása miatt 2002. és 2005. között az ingatlanán építkezni nem tudott, amely idő alatt az építési anyagok ára emelkedett. Az építkezés befejezésének hiányában az építkezés költségét csak becsléssel lehet megállapítani, amely összeg a KSH árindexére figyelemmel került meghatározásra.

Az I. rendű alperessel szemben a felperes a Ptk. 84. §-ának (1) bekezdése alapján annak megállapítását kérte, hogy az I. rendű alperes a Vasárnapi Blikk című újságban megjelent „Lebontatná a szomszéd I.rendű alperes neve házát” című cikk címével, és az abban foglalt valótlán tényállításokkal: rágalom, hogy építési engedély nélkül emelt négyemeletes házat az I. rendű alperes, a felperes „mániákus feljelentő”, „ez a nő szinte havonta feljelent” és „igyekszik mindenbe belekötni” kifejezés használatával megsértette a felperes jóhírnevét. Kérte annak megállapítását is, hogy az I. rendű alperes hamis színben tüntette fel a történeteket, amikor azt állította, hogy a felperes feljelentette az I. rendű alperest a kutyája miatt, pedig az csak egy ártalmatlan bobtail, nem egy vérengző fenevad, mert a feljelentés nem a kutya fajtája miatt, hanem azért történt, amit a kutya csinált. A Ptk. 84. §-ának (1) bekezdés b) pontja alapján az I. rendű alperest a további jogsértéstől kérte eltiltani, valamint az e) pont alapján 2.000.000 forint nem vagyoni

kártérítés, és ezen összeg után 2005. január 1. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű kamat megfizetésére is kérte kötelezni. Perköltségként a pertárgyérték 5 %-át kitevő áfával növelt ügyvédi munkadíj megállapítását kérte.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték és perköltséget igényeltek.

Az I-V. rendű alperesek előadták, hogy az ingatlan korábbi tulajdonosa **L. E.** 1615/2/1990. számon jogerős átalakítási és bontási engedélyt kapott az általuk megvalósított épületnél nagyobb és zajosabb sportcentrum létesítésére, amely ellen a felperes nem fellebbezett, így építkezésük folytán a felperes hátrányosabb helyzetbe nem kerülhetett. Kifejtették: 1998 áprilisában a Fővárosi Közigazgatási Hivatal 08-3193/1998. számú határozatával a meglévő családi ház módosított tervek szerinti átalakítására és bővítésére építési engedélyt adott. Az építkezésük azért lett engedély nélküli, mert a közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránti kereset benyújtásáról nem tudtak. A felperessel a helyzetet megkísérelték rendezni, így a VI. rendű alperessel tisztázták, hogy a felperesi ingatlan továbbra is az övezeti előírások szerint beépíthető. Felajánlották azt is, hogy az ingatlant 33.000.000 forintért megvásárolják, de a megegyezés nem jött létre. Az I-IV. rendű alperesek $\frac{1}{4}$ - $\frac{1}{4}$ tulajdoni hányadaikat az építkezés megkezdése előtt apportálták az V. rendű alperesi kft-be, így az építkezést az V. rendű alperes végezte, erre figyelemmel az I-IV. rendű alperesek felelőssége nem állapítható meg. Az építkezés befejezése után ismét az I-IV. rendű alperesek lettek tulajdonosok, akik az ingatlant társasházzá alakították. Czikovszky szakértő szakvéleményét nem fogadták el, azt a forgalmi érték, és a megállapított értékcsökkenés vonatkozásában is támadták. Álláspontjuk szerint az általuk csatolt magánszakértői véleményekkel (**S. J., J. L.**) egyezően **M. L.** szakértő szakvéleménye is egyértelműen megállapította, hogy az alperesek építkezése a felperesi ingatlanban értékcsökkenést nem okoz.

Az I. rendű alperes tagadta azt is, hogy a jóhírnév sérelme megvalósult volna, mert csak objektíve sértő tényállítások alkalmasak a jóhírnév megsértésének megállapítására. Az I. rendű alperes a véleményét mondta el, amely jóhírnév megsértésének alapja nem lehet.

A VI. rendű alperes előadta, hogy az II. rendű alperes által benyújtott építési engedély kiadása iránti kérelmet elutasította, a felperes által kifogásolt építkezést a Fővárosi Közigazgatási Hivatal határozata engedélyezte. Miután az V. rendű alperes az építési munkák megkezdését bejelentette, 1998. augusztus 19-én tájékoztatták, hogy az építési engedély jogerős, de nem végrehajtható, az építkezés csak az 1990-es tervek alapján folyhat. A helyszínen több ellenőrzést tartottak. A helyszíni ellenőrzés megállapításaira figyelemmel 1998. október 22-én kelt, 325/7/1998. számú határozatukkal az építkezés megszüntetését azonnali hatállyal elrendelték. Ezt követően megállapították, hogy az építkezés tovább folyik, ezért 1999. január 5-én bírságot szabtak ki. 1999. május 10-én már csak azt tudták megállapítani, hogy a nem végrehajtható tervektől is eltérő építmény készült el. A bíróság a közigazgatási perben a Fővárosi Közigazgatási Hivatal 08-3193/1998. határozatát hatályon kívül helyezte és új eljárás lefolytatását rendelte el. Ezt követően az engedélyezési eljárás lefolytatásának már nem lett volna értelme. A

fennmaradási engedély kiadása iránti kérelmet kétszer is elutasították és kötelezték az építetőket az eredeti állapot helyreállítására. A Fővárosi Közigazgatási Hivatal azonban a határozatát hatályon kívül helyezte és a további eljárásra a VII. rendű alperest jelölte ki 2002. októberében. Erre figyelemmel álláspontja az volt, hogy terhére jogellenes magatartás nem állapítható meg. Vitatta azt is, hogy az alperesi építkezés a felperesi ingatlanban forgalmi értékcsökkenést eredményezett volna. Előadta, hogy a felperes kétlakásos családi ház építésére engedélyt kapott, amely az övezeti besorolás által lehetővé tett beépítésnek megfelel. Nem fogadta el a C.-féle szakvéleményt, álláspontja szerint az alperesi építkezés a felperesi ingatlanban értékcsökkenést nem okozott, amelyet M. L. szakvéleménye alátámaszt. A felperes az építési engedély kiadása iránti kérelmét 2003. október 3-án adta be, az építési engedély kiadására azért csak 2004. október 16-án került sor, mert a tervtanács csak a 2004. júniusában beadott terv kidolgozását javasolta. Jogellenes magatartás hiányában pedig az építkezési többletköltség megfizetésére sem kötelezhető.

A VII. rendű alperes a Fővárosi Közigazgatási Hivatal 08-2498/4/2003. számú határozatát jogsértőnek minősítette, mert álláspontja szerint jogellenesen állapította meg, hogy az egy éves határidőbe a határozat kézbesítési ideje is beletartozna. Állította, hogy az eredeti állapot helyreállítására vonatkozó döntését határidőben meghozta, terhére jogellenes magatartás nem állapítható meg. Mivel a felperes szerint kára 1998-ban következett be, így a kijelölés időpontjára figyelemmel a kárt nem okozhatta. Egyetértett az alperesekkel abban, hogy a felperes ingatlanában az alperesi építkezés folytán értékcsökkenés nem következett be. A C.-féle szakvéleményt alkalmatlannak találta az ítéleti döntés meghozatalához. A kárfelelősség megállapítása esetére az egyetemlegesség mellőzését kérte, mert annak feltételei hiányoznak.

Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy az I. rendű alperes a Vasárnapi Blikk című újságban tett kijelentésével, amely szerint a felperes „mániákus feljelentő” megsértette a felperes jóhírnévhez fűződő személyiségi jogát. Az elsőfokú bíróság az I. rendű alperest a további jogsértéstől eltiltotta. Ezt meghaladóan a felperes keresetét elutasította. Kötelezte a felperest, hogy külön felhívásra fizessen meg az államnak 750.000 forint le nem rótt kereseti illetéket és 15 napon belül fizessen meg az I-V. rendű alpereseknek 1.200.000 forint, a VI. rendű alperesnek 480.000 forint, a VII. rendű alperesnek 600.000 forint perköltséget.

Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában idézte a Ptk. 100. §-át, 339. §-ának (1) bekezdését és 349. §-ának (1) bekezdését. Kiemelte, hogy a kárfelelősség törvényi elemei közül három elemet, a jogellenes magatartást, a kárt és az okozati összefüggés fennállását a felperesnek kellett bizonyítania. A felelősség elemei vonatkozásában azt állapította meg, hogy az V. rendű alperes építkezése több tekintetben sem felelt meg a jogszabályi előírásoknak, az építkezést végrehajtható építési engedély nélkül kezdte meg, és az építési szabályokat sértő tervek alapján fejezte be. A VI. és VII. rendű alperesek esetében a jogellenes magatartás megvalósítása már nem egyértelmű, különösen a VI. rendű alperes

esetén, de ezeket részletesen nem vizsgálta, mert álláspontja szerint a felperesnek az ingatlan értékcsökkenésében jelentkező kára nincsen. Ennek megállapítása során az elsőfokú bíróság **M. L.** szakvéleményt fogadta el, bár a felperes annak a bizonyítékok közül történő kirekesztését kérte. A **C.**-féle szakértői vélemény megállapítását azért mellőzte, mert a szakértő az ingatlan beépíthetősége mellett is fenntartotta a 40 %-os értékcsökkenésre vonatkozó álláspontját és bár a forgalmi értékcsökkenés szubjektív becslés eredménye, semmi nem indokolja azt az elzárkózást, amelyet a szakértő mutatott. A felperesi felkérésre készült Szulyovszky-féle szakvéleményt azért nem fogadta el, mert az a **C.**-féle szakvéleményt kívánta alátámasztani és a szakértő a kompetenciáján túlmutató megállapításokat tett. A **S. J.** által tett tanúvallomás ugyanakkor alkalmas volt arra, hogy a **C.**-féle szakértői véleménnyel szemben kétségeket ébresszen, és az eltérések a szakértők meghallgatása mellett sem voltak feloldhatók. Ez indokolta **M. L.** kirendelését, aki megállapította, hogy a felperesi ingatlan az alperesi építkezés folytán értékcsökkenést nem szenvedett. Az építkezés elől ugyanis az akadályok elhárultak, az új épület esetében pedig alkalmazkodni kell a már meglévő körülményekhez. A Ptk. 100. §-ának körében nem nyert bizonyítást a benapozottság elvétele és az intimitásvesztés, mert a Mladoniczky-féle szakvélemény egyértelműen megállapítja, hogy szükségtelen zavarás nem valósult meg. Erre figyelemmel másodlagos, hogy az építkezés szabályos volt-e vagy sem, mert szükségtelen zavarás és értékcsökkenés hiányában az alperesek kártérítési felelőssége nem állapítható meg. Utalt az elsőfokú bíróság arra is, hogy a felperesi ingatlan eladásával, illetve elajándékozásával új helyzet alakult ki, mert a kárként megjelölt forgalmi értékcsökkenés a vevők által kifizetett vételárban realizálódik, és nincs adat arra, hogy a felperes a vételárban milyen összegű értékcsökkenést tudott érvényesíteni. Mivel az építkezés nem fejeződött be, ezért az igény - ha nem lenne alaptalan - időelőttinek minősülne.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint az építőanyag áremelkedéséből fakadó kárigény is időelőttinek minősülne - az építkezés befejezésének hiányában -, ha nem lenne az igény alaptalan. Nem ismert ugyanis a felperes és a vevők közötti megállapodás az építkezés költségeinek viselésére vonatkozóan, és az sem nyert bizonyítást, hogy az alperesek magatartásával okozati összefüggésben állna az a körülmény, hogy a felperes korábban nem tudott építkezni.

A jóhírnév megsértésével kapcsolatban a bíróság arra az álláspontra helyezkedett, hogy az újságcikk a felek közötti elmérgesedett viszonyt jeleníti meg, amely egy kifejezés kivételével alkalmatlan a személyiségi jogsértés megállapítására. A mániákus feljelentő kifejezés használata azonban túlmegy a véleménynyilvánítás keretein, mert a mániákus elmeorvosozási kategória, és sérti a felperes jóhírnevét. Mivel a felperes az újságcikk alapján, mint az I. rendű alperes szomszédja beazonosítható, ezért e kifejezés a felperes jóhírnevének megsértésére alkalmas. Erre a figyelemmel az elsőfokú bíróság a jóhírnév megsértését megállapította és az I. rendű alperest a további jogsértéstől eltiltotta. A nem vagyoni kártérítés megállapítására nem látott lehetőséget, mert a felperes nem vagyoni hátrányt nem bizonyított.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes és az I. rendű alperes fellebbeztek.

A felperes fellebbezésében elsődlegesen az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését kérte a Pp. 252. §-ának (2) bekezdése alapján. Másodlagosan az elsőfokú ítélet megváltoztatását és az alperesek kereseti kérelme szerinti marasztalását kérte, perköltség igényének bejelentése mellett. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság a jogszabályokat úgy ismertette, hogy a törvényi rendelkezések és a bizonyított tényállás kapcsolatából az egyértelmű következtetéseket nem vonta le, helyette általános és elméleti okfejtést adott a kárfelelősségről és következetesen mellőzte azon tények megállapítását, amelyek az alperesek felelősségét megalapozzák. Az alperesek jogsértő magatartásának hiányát megállapító ítéleti rendelkezés súlyosan törvénytörő és valótlan. Kifogásolta, hogy a bíróság lényegében jogkérdésben kért szakvéleményt, amely a Pp. szabályaival ellentétes és álláspontja szerint a bíróság jogszabályismeretének hiányát igazolja. Kiemelte, hogy a bíróság a felperes indítványa ellenére nem tett eleget azon kötelezettségének, hogy az ellentmondó szakvélemények közötti ellentmondást feloldja. Tévesnek minősítette azt a bírói álláspontot, hogy a per utolsó szakaszában bekövetkezett tulajdonosváltás önmagában kérdőjelezné meg a felperesi kárigény jogalapját. Az építőanyagárak emelkedése kapcsán azt sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság az igényt úgy utasította el, hogy időelőttiségre is hivatkozott. Álláspontja szerint a közigazgatási és jelen per iratai egyaránt igazolják, hogy a felperes az alperesi építkezés miatt nem tudott építkezni, az ezzel ellentétes megállapítást iratellenesnek minősítette. E körben arra is hivatkozott, hogy építkezését hatósági úton leállították, ennek oka pedig az alperesekkel szemben folyó per. A jóhírnév megsértése kapcsán azt sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság a nem vagyoni kártérítés iránti kérelmet nem találta alaposnak, holott a politikusoknak, újságíróknak jelentős összegű nem vagyoni kártérítést szokott a bíróság megítélni a tényleges kár felmerültének vizsgálata nélkül. Külön sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság ítélete alapján az sem állapítható meg, a VI. és VII. rendű alperesek marasztalását az elsőfokú bíróság miért mellőzte. Összességében úgy ítélte meg, hogy az elsőfokú bíróság az anyagi és eljárási szabályokat, valamint a bírói gyakorlatot egyaránt mellőzve felülvizsgálatra alkalmatlan ítéletet hozott. Amennyiben a másodfokú bíróság érdemben kíván az ügyben a fentiek ellenére állást foglalni, akkor úgy ítélte meg, hogy a rendelkezésre álló tények és bizonyítékok alapján ez további bizonyítás nélkül megtehető. Külön sérelmezte az alperesek javára megítélt perköltség összegét, amely a végzett munkával arányban nem áll.

Az I. rendű alperes az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a felperes keresetének teljes elutasítását, valamint másodfokú perköltség megítélését kérte. Álláspontja szerint a jóhírnév megsértését az elsőfokú bíróság tévesen állapította meg és tiltotta el az I. rendű alperest a további jogsértéstől. A mániákus kifejezés ugyanis vélemény, amely nem alkalmas jóhírnév megsértésének megállapítására. A véleménynyilvánítás alkotmányos alapjog, amely csak szigorú feltételek esetén korlátozható és csak akkor jogsértő, ha kifejezetten túlzó, indokolatlanul bántó, vagy lealacsonyító. Jelen esetben viszont ez nem áll fenn.

Az I-V. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezésére, és az I. rendű alperes fellebbezésének teljesítését kivéve az ítélet megváltoztatására sem láttak alapot. Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a felperest semmilyen kár nem érte, ezt **M. L.** szakvéleménye egyértelműen alátámasztotta. A szakértői vélemény kategorikusan cáfolja, hogy a felperesi ingatlan értéke csökkent volna az alperesi építkezés, kilátásvesztés vagy intimitásvesztés folytán. Mivel a **C.**-féle szakértői vélemény többszöri kiegészítés után is önmagával és más szakértői véleményekkel, valamint a per irataival ellentmondásban állt, ezért szükséges volt új szakértő kirendelése, mert a felperes által felkért **Sz. L.** szakértő szakvéleményét a szakértői kompetencián túlmutató megállapítások miatt nem lehetett értékelni.

A VI. és VII. rendű alperesek az elsőfokú ítélet rájuk vonatkozó rendelkezéseinek helybenhagyását kérték. A VI. rendű alperes kiemelte, hogy éppen a felperesi fellebbezés sajátja az általános okfejtés, amely konkrét érveket nem tartalmaz. Álságosnak minősítette azt a felperesi hivatkozást, hogy ne tudná, a bíróság keresetét miért utasította el és miért került sor új szakértő kirendelésére. Valótlannak minősítette, hogy a bíróság jogkérdésben kért volna szakértői véleményt. A szakvélemény pedig igazolta az alperesek azon álláspontját, hogy az építkezés a felperesi ingatlanban értékelhető értékcsökkenést nem okozott. Kiemelte, hogy a felperes az elsőfokú eljárásban nem jelölte meg azt a magatartást, amellyel az alperesek a tervezett építkezését megghiúsították volna, a fellebbezésben viszont már a munka leállítását kifogásolja. Ellenezte a megítélt perköltség összegének leszállítását a végzett munka mennyiségére figyelemmel.

A VII. rendű alperes rámutatott, alaptalan a felperes azon fellebbezési előadása, hogy az elsőfokú bíróság az alperesek terhére jogszabálysértést nem állapított meg. A bíróság a szakértői vélemények elemzésével megalapozottan jutott arra a következtetésre, hogy az alperesi építkezés a felperesnek kárt nem okozott. Saját felelőssége kapcsán kiemelte, hogy a károkozás 1998-as bekövetkezése a VII. rendű alperes felelősségét önmagában kizárja. Álláspontja szerint a pertárgy értékére figyelemmel a felperes a perköltség összegét is alaptalanul sérelmezi.

A Fővárosi Ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletét teljes terjedelemben vizsgálta felül, mert annak első fokon jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt (Pp. 228. §-ának (4) bekezdése).

A felperes fellebbezése részben alapos, az I. rendű alperes fellebbezése alaptalan.

A felperesi fellebbezés folytán a Fővárosi Ítélet táblának elsődlegesen azt kellett vizsgálnia, hogy az elsőfokú bíróság követett-e el olyan lényeges eljárási szabálysértést, amely az elsőfokú ítélet Pp. 252. §-ának (2) bekezdése szerinti hatályon kívül helyezését indokolja, az anyagi jog téves alkalmazása ugyanis a Pp. 252. §-ának (2) bekezdésének

alkalmazását nem teszi lehetővé. A felperes fellebbezésében konkrét eljárási szabálysértést nem jelölt meg, kifogásai arra vonatkoznak, hogy az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló tények egy részét figyelmen kívül hagyta, tévesen értékelte a bizonyítékokat, így tévesen jutott arra a megállapításra, hogy az alperesek jogellenes magatartást nem tanúsítottak, illetve nem nyert bizonyítást, hogy a felperes az alperesi építkezés miatt nem tudott építkezni. A kár körében azt kifogásolta, hogy a bíróság jogkérdésben kért szakértőtől véleményt, és a felperesi indítvány ellenére nem oldotta a fel a szakértői vélemények közötti ellentmondást. Az nem felel meg a valóságnak, hogy az elsőfokú bíróság jogkérdésben kért volna szakértői véleményt, hiszen **M. L.** szakértő kirendelésére a felperesi ingatlanban bekövetkezett értékcsökkenés, és az ezt kiváltó műszaki okok megállapítása érdekében került sor, amelyek egyike sem jogkérdés. A felperesi álláspont azonban még valósága esetén sem eredményezhette volna az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését, csak a szakértői vélemény mellőzését tehetné volna indokolttá. Amit a felperes ténylegesen kifogásol, az a bizonyítékok Pp. 206. §-ának (1) bekezdése szerinti értékelése, mert az elsőfokú bíróság ítéletében részletesen megindokolta, hogy **C. F.** és **Sz. L.** szakértői véleményét miért mellőzte, döntését miért **M. L.** szakértői véleményére alapította. A felperes ezt a döntést támadta, mert álláspontja szerint az elsőfokú bíróságnak másképp kellett volna döntenie. A szakértői vélemények helytelen értékelése nem eljárási szabálysértés, legfeljebb a Pp. 252. §-ának (3) bekezdése alkalmazására adhatott volna alapot, de a felperes fellebbezésében további bizonyítási eljárás lefolytatását nem kérte, másodlagos fellebbezési kérelme szerint az ügy megítélése szerint is a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján érdemben elbírálható. Erre figyelemmel további bizonyítás a Fővárosi Ítéltábla által sem volt elrendelhető, az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezésére sem a Pp. 252. §-ának (2) bekezdése, sem (3) bekezdése alapján nem kerülhetett sor.

Az elsőfokú bíróság - bár nem egységes tényállást megállapítva, hanem a pertörténet keretében - a releváns tényeket alapvetően helyesen állapította meg, abból a Fővárosi Ítéltábla az indokolás 3. bekezdését - az értékcsökkenés hiányára vonatkozó megállapítást - mellőzi és a tényállást a következőkkel egészíti ki.

Az I-IV. rendű alperesek tulajdonukat képező lakóház építése során a telek beépítésére vonatkozó előírásokat (BVSZ) nem tartották be, a beépítettség a legnagyobb megengedett 15 % helyett 22,5 %-os, átlagos homlokzatmagasság a megengedett 6 m helyett 7,63 m, és valamennyi homlokzat meghaladja az engedélyezettet. A szintterületi mutató 0,63 az engedélyezett maximum 0,3 helyett, az épület a felperesi ingatlan telekhatáráig ér, átlépve a megengedett legalább 3 m-es oldalkert előírást, a felperesi ingatlan felé eső oldalon - a bejárat mellett és a 2. szinten - olyan funkciójú helyiségek kerültek kialakításra, és olyan nyílászáró szerkezetek kerültek beépítésre, amelyre az építési előírások betartása mellett nem kerülhetett volna sor.

Az I-IV. rendű alperesek az ingatlan $\frac{1}{4}$ - $\frac{1}{4}$ tulajdoni hányadát az V. rendű alperes alapításakor apportként az V. rendű alperes rendelkezésére bocsátották, de az V. rendű alperes tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre nem került. A Fővárosi Közigazgatási Hivatal a II. rendű alperes részére adott 1998. március 30-án 08-

3193/1998. számon a meglévő családi ház átalakítására és bővítésére építési engedélyt. Az I-IV. rendű alperesek tulajdonát képező épületre az építési hatóságok fennmaradási engedélyt nem adtak ki. 2003. október 17-én, az intézkedésre nyitva álló éves határidő elteltével vált véglegessé, hogy az I-IV. rendű alperesek tulajdonát képező épület a jogszabály erejénél fogva fennmaradhat.

A fentiek szerint kiegészített tényállás mellett a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság döntésével csak részben értett egyet, jogi indokait csak kisebb részben osztotta.

A felperes az alperesek felelősségét más jogalapon kérte megállapítani, az I-V. rendű alperesek felelősségét a Ptk. 100. §-a és 339. §-ának (1) bekezdése alapján, míg a VI. és VII. rendű alperesekét a Ptk. 349. §-ának (1) és 339. §-ának (1) bekezdése alapján. E külön jogalapok vizsgálata előtt a Fővárosi Ítéltábla kiemeli, hogy az eltérő jogalap megjelölése - az alperesek álláspontjától eltérően - nem zárja ki az alperesek egyetemleges marasztalását. A Ptk. 344. §-ának (1) bekezdése alapján az alperesek egyetemleges marasztalásához az szükséges, hogy a közös károkozás megállapítható legyen, vagyis az alperesek kártérítési felelősségének megállapítása mellett az is megállapítható legyen, hogy tevékenységük a károsodáshoz vezető okfolyamatban közrehatott.

Az alperesek felelősségének fennállása körében elsődlegesen azt kellett vizsgálni, hogy az I-V. rendű alperesek okoztak-e kárt, mert a szerződésen kívüli kártérítési jogviszony keletkezésének feltétele a kár bekövetkezése. Az elsőfokú bíróság ezért helyesen vizsgálta a kár bekövetkezését, de vizsgálata során nem tulajdonított jelentőséget annak, hogy a felperesi kereset ténybeli és jogi alapja is a per folyamán megváltozott. A per kezdetén a felperes kárigényét arra alapította, hogy az I-V. rendű alperesek építkezése folytán ingatlana beépíthetlenné vált, rendeltetésszerű használhatósága megszűnt, igényét ezért a Ptk. 339. §-ának (1) bekezdésére alapította. Ennek ugyanis csak abban az esetben lenne jelentősége, ha a felperesi építkezés megvalósulása a már 2003. október 17-én bekövetkezett kár mértékét csökkenthetné. Minthogy értéknövelő beruházásról van szó, ez kizárt. A per folyamán azonban bejelentette, hogy az ingatlanra jogerős és előzetesen végrehajtható építési engedélyt kapott, ezzel pedig az eredeti kereset ténybeli alapja megdőlt. Keresetváltoztatása után igényét már a Ptk. 100. §-ra alapította, és azt állította az I-V. rendű alperesek által épített épület léte a felperesi ingatlan használhatóságát korlátozza, ezért az I-IV. rendű alperesek tulajdonában álló épület zavaró hatását kellett vizsgálni. A Ptk. 100. §-ának körében ugyanis a kártérítési felelősség megállapításához szükséges jogellenességet a szükségtelen zavarás jelenti. A szükségtelen zavarás miatt a felperes jogosult a Ptk. 191. §-ának (1) bekezdése alapján birtokháborítás miatt fellépni, amelyben kérheti a zavarás megszüntetését, az eredeti állapot helyreállítását, vagy a Ptk. 339. §-ának (1) bekezdése alapján kártérítési igényt érvényesíthet. Az igény vagylagos, egyik igény érvényesítése a másik érvényesítését kizárja. Az ingatlan értékcsökkenéséből származó igény viszont a Ptk. 339. §-ának (1) bekezdése alapján csak akkor érvényesíthető, ha a zavaró hatás véglegesé vált.

A felperes által a Fővárosi Bíróság előtt 13.K.32.343/1999. számon folyó eljárásban érvényesített igény az eredeti állapot helyreállítására vonatkozó igény körébe tartozik, amely részben sikeres is volt a Fővárosi Közigazgatási Hivatal 08-3193/1998. számú határozatának hatályon kívül helyezése folytán. A felperesnek az eredeti állapot helyreállítására vonatkozó igénye azzal vált lehetetlenné, hogy 2003. október 17-én a közigazgatási szerv intézkedésére megállapított egy éves határidő eredménytelenül eltelt, ezért a törvény erejénél fogva az alperesi épület fennmaradhatott. Ebből a szempontból annak nincs jelentősége, hogy a felperes fellebbezését a Fővárosi Közigazgatási Hivatal csak később bírálta el, illetve hogy a felperes e határozat bírósági felülvizsgálatát kérte, mert valamennyi később született határozat e határidő eredménytelen elteltét állapította meg. Az alperesi épület zavaró hatása tehát 2007. október 17-én véglegessé vált, ezért ezen időpontban kell vizsgálni, hogy a zavaró hatás szükségtelen-e, és ez a felperesi ingatlanban értékcsökkenést okoz-e. Ha van szükségtelen zavarás és az értékcsökkenés megállapítható, azon már nem változtat az a körülmény, hogy a felperes 2004 októberében az ingatlanára építési engedélyt kapott. A pernek ebben a szakaszában csak annak a ténykérdésnek volt jelentősége, hogy a felperesi ingatlan építési ingatlan jellege megszűnt-e és magának az alperesi épületnek a felperesi ingatlan beépíthetőségen kívüli használatát korlátozó hatásai irrelevánsak voltak. Nem helytálló az elsőfokú bíróság álláspontja arra vonatkozóan sem, hogy felperesi ingatlan tulajdonjogában 2006-ban bekövetkezett változás a kár összegére bármilyen módon is kihatna, ezért a kár összegét ne lehetne megállapítani. A tulajdonjog átruházás ugyanis szinguláris jogutódlás, amely a dologban korábban bekövetkezett kár mértékét nem érinti, és a károsult személyén sem változtat.

Az elsőfokú bíróság az V. rendű alperes esetében a jogszabályi előírások megsértését több vonatkozásban megállapította. Rögzítette, hogy az építkezést végrehajtható építési engedély hiányában kezdte meg, a megvalósult épület magassága meghaladja az övezetben engedélyezett, oldalhatáron állónak minősül, mert nincs meg az övezetre előírt minimális oldalkert távolság, és az oldalhatárra néző homlokzaton olyan funkciójú helyiségek és olyan méretű ablakok vannak, amelyek az előírások szerint nem lehetnének.

Az elsőfokú bíróság által az V. rendű alperes terhére megállapított jogellenes magatartások azonban valójában az I-IV. rendű alperes terhére megállapítható magatartások. A Ptk. 100. §-a ugyanis a tulajdonossal (tulajdonosokkal) szembeni elvárásokat szabályozza. A perbeli ingatlan tulajdonosa pedig mindvégig az I-IV. rendű alperes volt az apportálás ellenére, ugyanis az V. rendű alperes tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba nem lett bejegyezve. Az apportálás a tulajdonjog átruházása, így a Ptk. 117. §-ának (3) bekezdése szerint a tulajdonjog V. rendű alperes általi megszerzéséhez annak ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére is szükség lett volna. Az V. rendű alperest építetőnek sem lehet tekinteni, mert az épület átalakítására és bővítésére vonatkozó - későbbiekben hatályon kívül helyezett - építési engedélyt sem az V. rendű alperes, hanem az II. rendű alperes kérte és kapta meg. Mivel az V. rendű alperes nem tulajdonos, és

építetési minősége sem állapítható meg, ezért kártérítési felelőssége megállapítására a Ptk. 100. §-a illetve 339. §-ának (1) bekezdése alapján nem kerülhet sor. Erre figyelemmel az V. rendű alperessel szemben a keresetet elutasító ítéleti rendelkezés - eltérő indokolással - megalapozott.

Az I-IV. rendű alperesek terhére viszont a szükségtelen zavarás megállapítható. Az építési szabályok megalkotásának célja többek között az érdekeltek - közéjük tartoznak a szomszédok is - jogos érdekeinek összehangolása (Étv. 34. §). A kötelező oldaltávolságra, az épület magasságára, az oldalhatárra néző helyiségek funkciójának és ablakméretének meghatározására vonatkozó előírások a szomszéd érdekeit védő szabályok, e szabályok megsértése egyértelműen szükségtelen zavarásnak minősül. Az I-IV. rendű alperesek tulajdonát képező épület építése során ezeket az előírásokat megsértették, az épület visszabontásának elrendelése csak azért maradt el, mert az intézkedésre megállapított egy éves határidő eltelt. A VII. rendű alperes VIII-496/25/2003. számú és a Fővárosi Közigazgatási Hivatal 08-2498/4/2003. határozataiból egyértelműen megállapítható, hogy az I-IV. rendű alperesek a felperes, mint szomszéd érdekét teljesen semmibe véve építkeztek.

Az elsőfokú bíróság a felperes előadása és a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján nem tisztázta, hogy milyen időpontban kell vizsgálni az értékcsökkenés bekövetkezését, ezért jelentőséget tulajdonított annak is, hogy a felperes 2004. október 16. napján építési engedélyt kapott, holott ennek a ténynek csak a korábbi kereset teljesíthetősége szempontjából lett volna jelentősége. Ilyen körülmények között próbálta meg tisztázni a kár bekövetkezését és mértékét, amely szükségszerűen kihatott a szakértői vélemények tartalmára.

A perben két szakértő **C. F.** és **M. L.** kirendelésére került sor, valamint a felperes és az I-V. rendű alperesek is csatoltak igazságügyi szakértő által a felkérésükre készült szakértői véleményt. Nem tartozik ebbe a körbe a **J. L.** által készített vélemény, mert ő nem igazságügyi szakértő. A perben kirendelt két igazságügyi szakértő által készített szakvélemény - a peres felek véleményétől eltérően - nem minden kérdésben tér el egymástól. Mindkét szakértő egyetértett ugyanis abban, hogy egzakt szakértői módszerekkel csak a beépítési korlátozottság vizsgálható, az egyéb tényezők, árnyékolás, intimitásvesztés, kilátásvesztés megítélése szubjektív, csak szakértői tapasztalat alapján becsülhető. **C. F.** a szakértői véleményét olyan időpontban készítette, amikor a beépíthetőség korlátozottságát az engedélyezett tervek alapján értékelni nem tudta. Bár a bíróság a felperes részére kiadott építési engedély után is megkísérelte a szakértővel tisztázni az értékcsökkenés mértékét, a szakértő fenntartotta a 40 %-os értékcsökkenésre vonatkozó álláspontját. Az alapszakértői véleménye alapján megállapítható, hogy e körben döntő súllyal értékelte azt, hogy az I-IV. rendű alperesek tulajdonát képező épület korlátozza a felperesi ingatlanon elhelyezhető épület szélességét (11 méter helyett 8 méter). További értékcsökkentő tényezőként értékelte az I-IV. rendű alperesek épületének nyomasztó tömegét, a benapozás csökkenését, amely az árnyékolás hatása és az intimitásvesztést.

M. L. szakértő az értékcsökkenést 0 %-ban határozta meg, mert a szakértői véleményében tényszerűen rögzített zavarást szükségtelennek minősítette. A zavarás szükségtelenségének megítélése azonban nem szakértői kompetencia, hanem jogkérdés, ezért szakértői véleményének ez a megállapítása nem fogadható el.

A szakértői vélemények között nincs eltérés abban sem, hogy az I-IV. rendű alperesek milyen építési szabályokat sértettek meg. A szakértői vélemények között az értékcsökkenés mértékére vonatkozóan van eltérés, de ez csak látszólagos, mert **M. L.** szakértői véleménye jogkérdésben elfoglalt téves állásponton alapul, amely megállapítások ráadásul a felperesi építkezésre, a felperesi épületre vonatkoznak, így azt a felperesi ingatlanban 2003 októberében bekövetkező értékcsökkenés megítélésére alkalmazni nem lehet. Ugyanezen okból nem értékelhető **S. J.** szakértői véleménye sem, mert szakvéleményéből és tanúként történt meghallgatásából egyértelműen megállapítható, hogy az értékcsökkenés hiányát a beépítési korlátozás hiányából, illetve abból vezette le, hogy mindig a később építkezőnek kell a kialakult helyzethez igazodni. A szakértő ezen megállapításai valóságosak ugyan, de a jelen jogvita eldöntése szempontjából irreleváns megállapítások. Erre figyelemmel **C. F.** szakértői véleményéből kell kiindulni, mert csak az általa készített szakértői vélemény alkalmazható a 2003. októberi állapotra. A **C.**-féle szakértői vélemény épületszélességre vonatkozó megállapítását azonban mellőzni kell, mert a felperes által csatolt engedélyezett tervrajz szerint az épület szélessége 13,8 méter lett, így az e körülményből eredő értékcsökkentő hatás tényszerűen cáfolható, holott e körülményt a szakértő meghatározó okként értékelte. A szakértői vélemény újabb kiegészítésére azért nem volt szükség, mert a felperes felkérésére **Sz. L.** által készített szakértői vélemény alapján a szakértő által megállapított értékcsökkenést okozó körülmények tényleges értékcsökkentő hatása megállapítható volt. Ha ugyanis a szakértő véleményéből mellőzzük egyes körülmények kétszeres értékelését, és az épületre vonatkozóan meghatározott értékcsökkenést, akkor a perben kirendelt szakértővel egyezően a következő értékcsökkentő körülmények állapíthatók meg. Árnyékolás, értékcsökkentő hatása

6,5 %, intimitásvesztés, értékcsökkentő hatása 8 %, a nyomasztó tömeg, értékcsökkentő hatása 5,5 %. Mindezek alapján a szükségtelen zavarásból eredő értékcsökkenés mértéke 20 %-ban bizonyított. Megjegyzi a Fővárosi Ítéltábla, hogy az I-IV. rendű alperesek a magánszakértő által megállapított értékcsökkenés mértékét alappal nem kifogásolhatják, mert a tulajdonukat képező V. rendű alperes által 1999-ben kötött opciós szerződésben a telekingatlanukat 50.000.000 forintra értékelték, míg a felperesnek 33.000.000 forintos vételi ajánlatot tettek, amely azt jelenti, hogy saját építkezésük értékcsökkentő hatását a szakértő által megállapítottnál magasabbra (34 %) értékelték.

A Fővárosi Ítéltábla a felperesi ingatlan 2003. októberi forgalmi értékét is **C. F.** szakértői vélemény alapján állapította meg, mert a szakértő szakvéleménye alapján megállapítható forgalmi értéket az V. rendű alperes által ...Kft-vel 1999-ben kötött vételi jogot alapító szerződésben meghatározott vételár alátámasztotta. A szerződésben az V. rendű alperes saját telkének értékét ugyanis 50.000.000 forintban határozta meg, amely

48.309 Ft/m² árat eredményez. Mivel a szakértők által megállapítottan az I-IV. rendű alperesek és a felperes ingatlana, telke azonos adottságokkal rendelkezik, ezt az összeget a felperesi ingatlan értékének meghatározásához is fel lehet használni. A szakértő által meghatározott értéknövekedéssel számolva ez az érték 55.811 Ft/m² árat eredményez. Erre figyelemmel az I-VI. rendű alperesek eredményesen a szakértő által meghatározott forgalmi értéket nem vitathatják. A szakértő 2002 augusztusában a felperesi ingatlan forgalmi értékét 55.000 forint/m² árban határozta meg. Kiegészítő szakértői véleményében pedig úgy nyilatkozott, hogy az ár évenként 5 %-kal emelkedett. A 2003. októberi forgalmi érték erre figyelemmel 57.750 forint/m². A felperesi ingatlan forgalmi értéke az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 1057 m², így a forgalmi érték 61.041.750 forint alapul vételével 61.000.000 forint. Ennek 20 %-a, azaz 12.200.000 forint a felperes által igazolt forgalmi értékcsökkenés. Ezért az I-IV. rendű alpereseket a Fővárosi Ítéltábla 12.200.000 forint megfizetésére kötelezte általános kárként a Ptk. 359. §-ának (1) bekezdése alapján. Az I-IV. rendű alperesek egyetemleges marasztalása a Ptk. 344. §-ának (1) bekezdésén, a késedelmi kamatra vonatkozó rendelkezés a Ptk. 360. §-ának (1) bekezdésre figyelemmel a Ptk. 301. §-ának (1) bekezdésén alapul.

Alaposnak találta viszont a Fővárosi Ítéltábla a VI. és VII. rendű alperessel szemben a felperes keresetét elutasító ítéleti rendelkezést. A Ptk. 349. §-ának (1) bekezdésében meghatározott különös feltételek a felperes esetében megvalósultak, a felperes ugyanis a lehetséges jogorvoslatokat igénybe vette. A Ptk. 339. §-ának (1) bekezdésében meghatározott általános feltételek közül a VI. rendű alperes esetében a jogellenes magatartás hiányzik. A VI. rendű alperes ugyanis a II. rendű alperes átalakításra és bővítésre vonatkozó építési engedély kiadása iránti kérelmét elutasította, a később hatályon kívül helyezett építési engedélyt a Fővárosi Közigazgatási Hivatal adta ki. Az építkezés bejelentése után néhány nappal tájékoztatta az építetetőt, hogy az építési engedély nem végrehajtható. Több helyszíni ellenőrzést tartott (Étv. 45. §-ának (1) bekezdése), az építkezés megszüntetését azonnali hatállyal elrendelte (Étv. 47. §-ának (1) bekezdése), bírságot szabott ki, az ideiglenes használatbavételi és a fennmaradási engedély kiadása iránti kérelmet elutasította. Az engedély nélküli építkezést az Étv. 45. §-ának (2) bekezdése alapján ugyan megakadályozni nem tudta, de ennek oka nem a VI. rendű alperes mulasztása, hanem az I-IV. rendű alperesek következetesen jogsértő magatartása. Erre figyelemmel a VI. rendű alperes terhére olyan jogellenes magatartást megállapítani, amely a megállapított értékcsökkenés bekövetkezésében közrehatott volna, nem lehetett.

A VII. rendű alperes kijelölésére 2002. október 17-én kelt határozattal került sor. Ezt követően a VII. rendű alperes az V. rendű alperest hiánypótlásra hívta fel, majd kérelmére a hiánypótlásra megállapított határidőt meghosszabbította. Ezt követően a kérelmezőt bírságot. Az újabb kérelem alapján megállapította, hogy benyújtott tervdokumentáció nem felel meg a valóságos állapotnak, ezért annak átdolgozását rendelte el. A 2003. október 7-én benyújtott kérelem alapján - bár az még mindig hiányos volt - megállapította, hogy az épület szabálytalan, ezért az ügyintézésre megállapított 1 éves

határidő előtt egy nappal a fennmaradási engedély kiadása iránti kérelmet elutasította, és kötelezte az építtetőket az 1990. évi eredeti állapot és terepviszonyok helyreállítására. A Fővárosi Közigazgatási Hivatal a fennmaradási engedély kiadása iránti kérelem elutasítását helybenhagyta, az eredeti állapot helyreállítására vonatkozó kötelezést azonban mellőzte, mert megállapította, hogy a Legfelsőbb Bíróság hasonló ügyben hozott döntése szerint az egy éves ügyintézési határidőbe beletartozik a határozat kézbesítése is. A VII. rendű alperes eljárásakor hatályos Étv. 48. §-ának (8) bekezdésében meghatározott egy éves határidő számítására konkrét jogszabályi rendelkezés nem volt. A határidő számítására vonatkozó gyakorlatot a Legfelsőbb Bíróság alakította ki. Mindezek alapján a VII. rendű alperes terhére intézkedési késedelem megállapítható, de a határidő számítására vonatkozó egyértelmű jogszabályi rendelkezés hiányában a VII. rendű alperes késedelme nem felróható. A jogalkalmazási tévedés csak akkor alapozhatja meg a közigazgatási szerv felelősségét, ha egyértelmű jogszabályi rendelkezést tévesen alkalmaz, jelen esetben viszont a késedelem azért következett be, mert a határidő számítására vonatkozó bírósági gyakorlatot nem ismerte. Erre figyelemmel az elsőfokú bíróság a VII. rendű alperessel szembeni keresetet is megalapozottan utasította el.

A felperes megalapozatlanul kifogásolta az építési többletköltség elutasítására vonatkozó elsőfokú döntést. E körben az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a perben nem nyert bizonyítást, hogy az alperesek jogellenes magatartása miatt nem tudott a felperes építkezni. A felperes ugyanis csak állította, de semmivel nem bizonyította, hogy már 2002-ben építési engedélyt kért. A 2003-ban benyújtott kérelme alapján pedig az építési engedélyt megkapta 2004. október 16-án. A VI. rendű alperes késedelme ugyan az engedély kiadása kapcsán felmerülhetne, de a felperes semmivel nem igazolta, hogy a VI. rendű alperes terhére intézkedési késedelem lenne megállapítható, a VI. rendű alperes pedig az eljárás elhúzódását a nem megfelelő tervekkel indokolta.

Megalapozatlanul támadta a felperes és az I. rendű alperes is az elsőfokú bíróság döntését a jóhírnév megállapítására körében. A jóhírnév megsértését az valósíthatja meg, aki más személyre vonatkozó, azt sértő valótlan tényt állít, híresztel, valós tényt hamis színben tüntet fel. A véleménynyilvánítás, értékítélet is sérthet személyiségi jogot, ebben az esetben azonban becsületsértés megállapítására kerülhet sor, ha a vélemény indokolatlanul bántó vagy lealacsonyító. Azt az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a felperes által kifogásolt kifejezések közül csak a mániákus feljelentő kifejezés használata kifogásolható, de nem az elsőfokú bíróság által megjelölt okból. A mániákus feljelentő kifejezés értékítélet, amely azonban közvetetten azt a tényállítást tartalmazza, hogy a felperes rendszeresen alaptalan feljelentéseket tesz. Azt a felperes is elismerte, hogy több eljárást kezdeményezett, az viszont nem állapítható meg, hogy ezek alaptalanok lettek volna. Az I. rendű alperes tehát a kifejezés használatával valós tényt hamis színben tüntetett fel, mert azt az I. rendű alperes nem bizonyította, hogy a felperes feljelentései alaptalanok voltak. Erre figyelemmel a megállapításra és eltiltásra vonatkozó ítéleti rendelkezés megalapozott. A felperes alaptalanul kifogásolta a nem vagyoni kártérítés megítélésének elmaradását. E körben ugyanis nem lehet figyelmen kívül

hagyni, hogy összességében az újságcikk a felek közötti elmérgesedett helyzetet tükrözze, és a felperes saját elmondása alapján nem lehetett olyan joghátrányt megállapítani, amely a Ptk. 355. §-ának (4) bekezdésében szabályozott nem vagyoni kártérítés megítélését lehetővé tette volna. A felperesi fellebbezés az elsőfokú bíróság döntését e körben diszkriminatívnak minősítette, ezért a Fővárosi Ítéltábla kiemeli, hogy a személyiségi jogsértés körében valóban előfordulnak olyan esetek, amikor a sérelmet szenvedett személy javára a nem vagyoni kártérítés bizonyítás nélkül megítélhető, mert a jogsérelem által kiváltott joghátrány köztudomású. Ilyen esetben a Pp. 163. §-ának (3) bekezdése alkalmazható, a felperes esetében azonban ez fel sem merülhet.

A kifejtettekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján az I-IV. rendű alperesekkel szemben az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta, az V-VII. rendű alperesekkel szembeni elutasítást pedig helybenhagyta.

Az ítélet részbeni megváltoztatására figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla a felperest mentesítette az I-V. rendű alperesek javára fizetendő perköltség alól, és a Pp. 81. §-ának (1) bekezdése alapján úgy rendelkezett - a felperes által előlegezett többszázezer forintos szakértői díjra is figyelemmel -, hogy a felperes, valamint az I-IV. rendű alperesek az elsőfokú eljárásban felmerült költségeiket maguk viselik. Az V. rendű alperes javára térítendő perköltségre vonatkozó rendelkezés a Pp. 78. §-ának (1) bekezdésén, összege a Pp. 79. §-ának (1) bekezdésén alapul. Az ügyvédi munkadíj összegére vonatkozó felperesi fellebbezést a Fővárosi Ítéltábla nem találta alaposnak a pertárgy értékére és a végzett munka mennyiségére, továbbá arra is figyelemmel, hogy a perindítás ideje (2000. május 23.) miatt az ügyvédi munkadíjat megállapító jogszabályi rendelkezés hiányában annak mértékét mérlegeléssel kellett meghatározni.

A le nem rótt kereseti illeték viselésére vonatkozó rendelkezés az illethekekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 74. §-ának (3) bekezdés szerint alkalmazandó 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdésén alapul a pernyertesség és a pervesztesség arányára és a Pp. 82. §-ának (2) bekezdésére figyelemmel.

A felperes fellebbezése részben sikeres volt az I-IV. rendű alperesekkel szemben, ezért a perköltség viselésére vonatkozó rendelkezés a felperes és az I-IV. rendű alperesek viszonyában a Pp. 81. §-ának (1) bekezdésén, a felperes valamint az V-VII. rendű alperesek viszonyában pedig a Pp. 78. §-ának (1) bekezdésén alapul. A perköltség összegének meghatározása a Pp. 79. §-ának (1) bekezdés alapján történt a végzett munka mennyiségére is figyelemmel.

A le nem rótt fellebbezései illeték felperes és I. rendű alperes fellebbezésére figyelemmel 921.000 forint, amelynek megfizetésére a felperes és az I-IV. rendű alperes köteles a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdése szerint.

Budapest, 2008. március 20.

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

Világhyiné dr. Böcskei Terézia s.k.
előadó bíró

Dr. Szabó Klára s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:

Fővárosi Ítéltábla
5.Pf.21.364/2007/8.

A Fővárosi Ítéltábla felperes neve felperesnek - I.rendű alperes neve és társai alperesek ellen kártérítés iránt indított perében a 2008. március 20. napján kihirdetett 5.Pf.21.364/2007/7. szám alatti ítélet kijavítása tárgyában meghozta az alábbi

v é g z é s t :

A Fővárosi Ítéltábla a 7. sorszámú ítélet indokolásának 10. oldalát akként javítja ki, hogy „*A pernek ebben a szakaszában csak annak a ténykérdésnek volt jelentősége, hogy a felperesi ingatlan építési ingatlan jellege megszűnt-e és magának az alperesi épületnek a felperesi ingatlan beépíthetőségen kívüli használatát korlátozó hatásai irrelevánsak voltak.*” bekezdést felcseréli az „*Ennek ugyanis csak abban az esetben lenne jelentősége, ha a felperesi építkezés megvalósulása a már 2003. október 17-én bekövetkezett kár mértékét csökkenthetné. Minthogy értéknövelő beruházásról van szó, ez kizárt.*” bekezdéssel.

A végzés ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A Fővárosi Ítéltábla az ítélet kihirdetését követően észlelte, hogy az ítélet 10. oldalán két bekezdés felcserélve került a szövegbe beillesztésre.

Az ítélet 10. oldala helyesen:

... megállapítható legyen, hogy tevékenységük a károsodáshoz vezető okfolyamatban közrehatott.

Az alperesek felelősségének fennállása körében elsődlegesen azt kellett vizsgálni, hogy az I-V. rendű alperesek okoztak-e kárt, mert a szerződésen kívüli kártérítési jogviszony keletkezésének feltétele a kár bekövetkezése. Az elsőfokú bíróság ezért helyesen vizsgálta a kár bekövetkezését, de vizsgálata során nem tulajdonított jelentőséget annak, hogy a felperesi kereset ténybeli és jogi alapja is a per folyamán megváltozott. A per kezdetén a felperes kárigényét arra alapította, hogy az I-V. rendű alperesek építkezése folytán ingatlana beépíthetlenné vált, rendeltetésszerű használhatósága megszűnt, igényét ezért a Ptk. 339. §-ának (1) bekezdésére alapította. *A pernek ebben a szakaszában csak annak a ténykérdésnek volt jelentősége, hogy a felperesi ingatlan építési ingatlan jellege megszűnt-e és magának az alperesi épületnek a felperesi ingatlan beépíthetőségen kívüli használatát korlátozó hatásai irrelevánsak voltak.* A per folyamán azonban bejelentette, hogy az ingatlanra jogerős és előzetesen végrehajtható építési engedélyt kapott, ezzel pedig az eredeti kereset ténybeli alapja megdőlt. Keresetváltoztatása után igényét már a Ptk. 100. §-ra alapította, és azt állította az I-V. rendű alperesek által épített épület léte a felperesi ingatlan használhatóságát korlátozza, ezért az I-IV. rendű alperesek tulajdonában álló épület zavaró hatását kellett vizsgálni. A Ptk. 100. §-ának körében ugyanis a kártérítési felelősség megállapításához szükséges jogellenességet a szükségtelen zavarás jelenti. A szükségtelen zavarás miatt a felperes jogosult a Ptk. 191. §-ának (1) bekezdése alapján birtokháborítás miatt fellépni, amelyben kérheti a zavarás megszüntetését, az eredeti állapot helyreállítását, vagy a Ptk. 339. §-ának (1) bekezdése alapján kártérítési igényt érvényesíthet. Az igény vagylagos, egyik igény érvényesítése a másik érvényesítését kizárja. Az ingatlan értékcsökkenéséből származó igény viszont a Ptk. 339. §-ának (1) bekezdése alapján csak akkor érvényesíthető, ha a zavaró hatás véglegesé vált.

A felperes által a Fővárosi Bíróság előtt 13.K.32.343/1999. számon folyó eljárásban érvényesített igény az eredeti állapot helyreállítására vonatkozó igény körébe tartozik, amely részben sikeres is volt a Fővárosi Közigazgatási Hivatal 08-3193/1998. számú határozatának hatályon kívül helyezése folytán. A felperesnek az eredeti állapot helyreállítására vonatkozó igénye azzal vált lehetetlenné, hogy 2003. október 17-én a közigazgatási szerv intézkedésére megállapított egy éves határidő eredménytelenül eltelt, ezért a törvény erejénél fogva az alperesi épület fennmaradhatott. Ebből a szempontból annak nincs jelentősége, hogy a felperes fellebbezését a Fővárosi Közigazgatási Hivatal csak később bírálta el, illetve hogy a felperes e határozat bírósági felülvizsgálatát kérte, mert valamennyi később született határozat e határidő eredménytelen elteltét állapította meg. Az alperesi épület zavaró hatása tehát 2007. október 17-én véglegessé vált, ezért ezen időpontban kell vizsgálni, hogy a zavaró hatás szükségtelen-e, és ez a felperesi ingatlanban értékcsökkenést okoz-e. Ha van szükségtelen zavarás és az értékcsökkenés

megállapítható, azon már nem változtat az a körülmény, hogy a felperes 2004 októberében az ingatlanára építési engedélyt kapott. *Ennek ugyanis csak abban az esetben lenne jelentősége, ha a felperesi építkezés megvalósulása a már 2003. október 17-én bekövetkezett kár mértékét csökkenthetné. Minthogy értéknövelő beruházásról van szó, ez kizárt.* Nem helytálló az elsőfokú bíróság álláspontja arra vonatkozóan sem, hogy ...

A Pp. 224. §-ának (1) bekezdése szerint a bíróság névcsere, hibás névírás, szám- vagy számítási hiba vagy más hasonló elírás esetén a határozat kijavítását bármikor hivatalból is elrendelheti.

A fentiek alapján a Fővárosi Ítéltábla a rendelkező részben foglaltak szerint határozott.

Budapest, 2008. április 1.

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

Világhyiné dr. Böcskei Terézia s.k.
előadó bíró

Dr. Szabó Klára s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: