

Fővárosi Ítéltábla
7.Pf.22.028/2008/2.

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla dr. Wéber Ágnes ügyvéd által képviselt I.rendű felperes neve (I.rendű felperes címe) I. rendű és II.rendű felperes neve (u.o.) II. rendű felpereseknek - dr. Pásztor Miklós ügyvéd által képviselt alperes neve (alperes címe) alperes ellen kártérítés iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2008. október 10. napján kelt 8.ÚP.22.153/2007/18. számú ítélete ellen az alperes részéről 19. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felpereseknek mint együttes jogosultaknak 150.000 (Egyszázötvenezer) forint fellebbezési eljárási költséget.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperesek osztatlan, 1/2-1/2 arányú közös tulajdonában álló ... szám alatti saroktelken lévő ... hrsz. alatti ingatlanon háromgenerációs családi ház van. A szomszédos ... hrsz. alatti garázs felépítményes ingatlan az I. rendű felperes kizárólagos tulajdonát képezi. A két ingatlan együttes forgalmi értéke 110.579.320 forint, azokat a felperesek egybenyitva, egy ingatlanként használják. Az L alakú családi ház felépítmény két szárnya tágas teraszt fog közre, ami a garázs előtti nagyméretű pihenőkertre néz.

A szomszédos ... szám alatti ingatlanon 2005 tavaszáig egy romos állapotú egyszintes felépítmény állt, 2005 tavaszán az épületet az alperes elbontotta, és oda négylakásos társasházat épített fel. A kivitelezés során eltértek az építési engedélytől, az engedélyezési tervek szerinti 3-3 helyett, 4-4 ablakot helyeztek a felperesi ingatlan felé néző oromfalon, a tetőtérbe tervezett félköríves galéria ablak helyett pedig további két ablakot. A jogerős

építésügyi határozat az alperesi épület fennmaradására és továbbépítésére az engedélyt feltételekkel megadta. Az alperesi építkezés során feltöltötték a talajszintet is, emiatt az alperesi talajszint körülbelül 80 cm-rel meghaladja a felperesi ingatlan talajszintjét, ezáltal a felperesi ingatlanra fokozottabb rálátás nyílik.

Az ilymódon megvalósult alperesi felépítményből, a társasház lakásaiból és a feltöltött telekről is rálátás nyílik a felperesi konyhaablakra, a bejárati ajtó feletti hálószoba ablakra és a felperesi teraszra, illetve pihenőkertre. A felperesi ingatlanok forgalmi értéke összesen 110.579.320 forint.

A felperesek végleges keresetükben az alperest 26.000.000 forint kártérítés megfizetésére kérték kötelezni, elsődlegesen a Ptk. 100., másodlagosan a Ptk. 339. §-a alapján, a kárt az alperesi építkezés miatt a felperesi ingatlan forgalmi értékcsökkenésében jelölve meg. Követelésük alátámasztására ingatlanforgalmi értékbecslést csatoltak, amely a felperesi ingatlanok együttes forgalmi értékét 133.000.000 forintban véleményezte, míg az alperesi építkezés miatti értékcsökkenést ennek 20-25%-ában, azaz 26.000.000 forintban. Előadták, hogy a 2000-ben épített lakóházuk kialakításánál, tájolásánál arra törekedtek, hogy a két ingatlanból egy egységes, pihenésre, feltöltődésre alkalmas életteret hozzanak létre, ez az intimitás sérült az alperesi építkezéssel. Álláspontjuk szerint az alperest üzleti szempontok vezérelték, amikor négylakásos társasházat, nem pedig a környéken szokásos módon családi házat létesített. Ebből az alperes nyereséget realizált, a felperesi ingatlanok ugyanakkor forgalmi értékcsökkenést szenvedtek. A négy lakás erőltetett elhelyezése miatt volt szükség arra is, hogy az épületet ne csak az utcára, udvarra, de a felperesi ingatlan felé is tájolják, ez eredményezte, hogy az alperesi épület 10 ablakából látható a felperesek élete, ez a tény a felperesi ingatlan forgalmi értékét nyilvánvalóan csökkenti, az ebből eredő kárt az alperes köteles megtéríteni.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Arra hivatkozott, hogy a korábbi, romos állapotú ház helyett új, kulturált felépítményt hozott létre, ami inkább emeli a felperesi ingatlan értékét, egyebekben az engedélyezési terveket a felperes ismerte, az építési engedélyt nem fellebbezte meg. Nem vitatta, hogy az építkezéssel a felperesi ingatlan egyedi környezeti jellege megszűnt, de ez a változás nem szükségtelenül, és nem aránytalanul következett be, az alperesi négylakásos társasház egyebekben alig nagyobb mint a felperesi családi ház. Az alperesi ingatlanból csak a felperesi teraszra nyílik rálátás, ez a lakóház intimitását nem zavarja, forgalmi értékcsökkenésre nem vezet. Mind a felperesi, mind az alperesi ingatlan olyan övezetbe tartozik, ahol többlakásos építmények építhetők, a felperesek viszont egy üdülőtelek intimitását kérik számon az alperesen.

Az elsőfokú bíróság ítéletével 8.846.320 forint megfizetésére kötelezte az alperest, míg a meghaladó keresetet elutasította. Kötelezte a felpereseket, hogy 15 napon belül 144.975 forint perköltséget fizessenek meg az alperesnek. Az ítélet indokolásában kifejtette, hogy a bizonyítási eljárás adatai szerint az alperesi építkezés a teljes felperesi ingatlanon intimitásvesztést eredményezett, a felperesi ingatlanra nyíló ablakok száma és nagysága,

az építmény elhelyezkedése és a talajszint feltöltése következtében; ezt a tényt a szakvélemény mellett a helyszíni szemlén tapasztaltak is alátámasztották. A felperesek személyes élettere az alperesi ingatlanról történő belátással szükségtelenül terhelt. Az alperes üzleti érdekei oda vezettek, hogy a felperesek ingatlana károsodott, ezért az alperes felelőssége a Ptk. 339. §-a alapján fennáll, a kár összegét az elsőfokú bíróság a perben beszerzett szakvélemény adatai alapján a forgalmi érték 8%-ában határozta meg. A felperesek meghaladó kárigénye nem nyert bizonyítást, ezért azt a bíróság elutasította, míg a perköltséget a pervesztesség-pernyertesség arányában osztotta meg a felek között.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az alperes élt fellebbezéssel, annak megváltoztatását és a kereset elutasítását kérve. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a bizonyítékokat, köztük a szakvéleményt is tévesen mérlegelte, a bizonyítékok egy részét pedig figyelmen kívül hagyta, ennek eredményeként megalapozatlanul állapította meg a szükségtelen alperesi zavarás tényét. A felperesek által hivatkozott Ptk. 100. § alkalmazása során az ellentétes érdekek összemérése alapján kell eldönteni, hogy van-e érdeksérelem. Az alperes a korábban építkező felperesek érdekeinek figyelembevételével a legkedvezőbb tervezési kivitelezési eljárást választotta, szükségtelenül kárt nem okozott. Az I. rendű felperes már csak a jogerős építési engedély alapján tetőszintig felépített építménnyel kapcsolatban tett kifogást, az épület nagyságát, tájolását azonban már csak a peres eljárásban sérelmezte, ez pedig felveti a Ptk. 4. § (4) bekezdésében szabályozott elvárhatósági követelmény sérelmét. Hangsúlyozta, hogy a felperesi építmény csaknem olyan méretű és tömegű, mint az alperesi négylakásos építmény, annak tájolása miatt a teraszra, belső udvarra egy tetőtérbeépítéssel rendelkező egyszintes lakóházból is rálátás nyílna. Utalt arra, hogy a perben kirendelt szakértő arra a kérdésre, hogy a rálátás szükségtelen zavarás-e, úgy válaszolt, hogy „ez egy ilyen adottság”.

Nem adott magyarázatot az elsőfokú bíróság arra a kérdésre, hogy miért állapított meg intimitásvesztést a garázs felépítménnyel rendelkező ingatlanra, holott ezt a szakvélemény sem támasztja alá. A felperesi építmény tömege és tájolása miatt elkerülhetetlen az alperesi ingatlanról történő belátás, rálátás, a terület egésze egyebekben városias jellegű, ennek fejlesztése érdekében az önkormányzat a beépítési lehetőséget növelte, ezért az alperes üzleti érdekeire való utalás indokolatlan és sértő.

A fellebbezés alaptalan.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a fellebbezés és a fellebbezési ellenkérelem keretei között bírálta felül és megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a tényállást a szükséges mértékben feltárta, a Fővárosi Ítéltábla az arra alapított jogi következtetésekkel is egyetértett. A fellebbezésben foglaltakra tekintettel a Fővárosi Ítéltábla a következőket emeli ki.

A 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 339. § (1) bekezdése alapján, 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 szomszédjog megsértésére alapított kárigény vizsgálatakor azt kell eldönteni, hogy megvalósult-e szükségtelen zavarás. A szükségtelen zavarás fogalma nemcsak a jogszabályoknak, műszaki előírásoknak, engedélyeknek való megfelelés hiányára visszavezethető zavarást jelenti, hanem olyan, a szűkebb lakókörnyezetben kialakult építési módozatok, szokások figyelmen kívül hagyását, mellyel az építkező tulajdonos az épített környezet helyben kialakult, funkcionális jelentőséggel bíró műszaki-építészeti megoldásaitól tér el és az így létrehozott építmény okoz zavaró hatást.

A peres felek viszonyában az a körülmény, hogy az alperes négy lakásos lakóépület létesítésére, majd az engedélytől eltérően felépített épület fennmaradására és továbbépítésére engedélyt kapott, az alperesi építmény felperesi ingatlanra gyakorolt, az alperes által sem vitatott zavaró hatásának szükségességét önmagában nem bizonyítja, ahhoz annak igazolása is szükséges, hogy az alperes a helyben szokásos építési módok, ezen belül az épület tájolási, elhelyezési jellemzőit is figyelembe vette.

A per adataiból megállapíthatóan a helyben szokásos beépítési mód a családi ház felépítmény intimitását mutató, az épület tájolásánál, az ablakok elhelyezésénél is ennek megfelelően alkalmazott műszaki-építészeti megoldásokat követi. Ezen környezeti jellemzőkhöz az alperesi épület nem idomul, a telek adottságai miatt a négy lakás elhelyezése csak a megvalósult módon kialakított tájolást tette lehetővé, ez azonban nem teszi szükségessé az alperesi zavarást. A négy lakás kialakításához fűződő alperesi érdeket a felperesek intimitáshoz fűződő érdekével összevetve, a területfejlesztési törekvésekre is tekintettel, az állapítható meg, hogy az alperes az építkezés során nem alkalmazta a helyben szokásos építési, tájolási jellemzőket, az így létrehozott építmény ezért szükségtelenül gyakorol zavaró hatást a felperesi ingatlanra, tehát az ezzel kapcsolatban a felpereseket ért kárért az alperes felelősséggel tartozik. Az elsőfokú bíróság helyesen mérlegelte a felperesi és az alperesi érdekkört és megalapozottan kötelezte az alperest a felperesek forgalmi értékcsökkenésben jelentkező, a perben kirendelt szakértő által kimunkált kár kártérítésként való megfizetésére.

Utal arra a Fővárosi Ítéltábla, hogy a garázs felépítménnyel rendelkező ingatlanra az elsőfokú bíróság külön intimitásvesztést nem állapított meg, az alperesi zavarás azonban az egységesen kialakított felperesi lakóterületben következett be, ennek pedig szerves része a garázs és a terasz közötti pihenőkert is, az intimitásvesztés ilymódon a teljes, két ingatlanból álló felperesi terület forgalmi értékét csökkenti.

Az alperesi zavarás nem minősül szükségesnek azáltal sem, hogy a felperesi felépítmény

csaknem akkora tömegű, mint a négy lakásból álló alperesi, illetve hogy a felperesi felépítmény elhelyezkedése miatt egyszerű tetőtérbeépítés esetén is belátás nyílna a felperesi teraszra. Nem lehetett figyelmen kívül hagyni azt, hogy a felperesek háromgenerációs családi háza a felperesi ingatlanok használati módja, a két telek kapcsolódása miatt valójában egy tágas életteret képvisel, másfelől a tetőtérbeépítésre vonatkozó alperesi hivatkozás aktualitással nem bír: a tényleges helyzet az, hogy négy lakásos lakóépület épült, ezáltal az alperesi ingatlan több pontjáról a felperesi ingatlanra jelentős rálátás nyílik.

A Fővárosi Ítéltábla hangsúlyozza, hogy semmivel sem igazolható a szomszédjogi szabályok szempontjából az az alperesi eljárás, amellyel saját ingatlana terepszintjét megemelve további szükségtelen rálátást tett lehetővé a felperesi ingatlanra.

Mindezek alapján a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján - utalva helyes indokaira - helybenhagyta.

A Fővárosi Ítéltábla az eredménytelenül fellebbező alperest kötelezte a felperesi jogi képviselő munkadíjából álló, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdéseiben foglaltak szerint, a végzett munkával arányban álló, a 4/A. § alapján áfa-val növelten megállapított fellebbezési eljárási költség megfizetésére.

Budapest, 2009. április 1.

Dr. Sággy Mária s.k.
a tanács elnöke

Dr. Varga Edit s.k.
előadó bíró

Dr. Puskás Péter s.k.
bíró