

A szomszédjog általános szabályán alapuló - felelősségénél azt kell vizsgálni, hogy a tulajdonos az építkezés milyen módjai között választhatott: az egyes építkezési módok reá nézve milyen előnyökkel, illetve hátrányokkal jártak volna, és ezt kell egybevetni a szomszéd érdekeinek sérelmével. Ha a vizsgálat eredményeként az állapítható meg, hogy az épület csak az adott módon volt elhelyezhető és megvalósítható, vagyis a tulajdonos más, a szomszédai számára kedvezőbb építési módozatot nem választhatott volna, kártérítés megfizetésére nem kötelezhető.

Alkalmazott jogszabályok: Ptk. 100. §

Győri Ítéltábla Pf.II.20.423/2006/15.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a felperesek által a Ptk. 100. és 339.§-aira alapítottan előterjesztett 6.000.000,- Ft kártérítés és járulékai megfizetésére irányuló keresetét elutasította. A határozat indokolása szerint a felperesek közös tulajdonát képezi a gy.-i 89. hrsz.-ú ingatlan, melyen utcafronti zárt soros, belső udvaros beépítésű, 154 m² beépített alapterületű, kétszintes, hagyományos szerkezetű, magas tetős, alápincézett lakóház található. A belső udvar alapterülete mintegy 210 m². Az ingatlan mindkét oldalán négyszintes magas tetős (tetőtér-beépítéses) társasházak helyezkednek el, melyek közül a 90. hrsz.-ú ingatlanon lévő épület ablakai és erkélyei a felperesek belső udvarára nyílnak, és ezen az oldalon található az épület klímaberendezéseinek kültéri egységei is. A felperesi ingatlan hátsó kertjével szomszédos 91. és 92. hrsz.-ú ingatlanokra a két oldalán már meglévő épületek közé, azok ereszmagasságához igazítottan, a maximális beépíthetőség kihasználásával az alperes négyszintes, 260 férőhelyes parkolóházat építtetett (a kivitelező a beavatkozó volt). A parkolóház megépítése a felperesi ingatlan intimitását, benapozottságát nem érintette, és káros zaj- és fényhatást sem okozott, a hátsókerti telekhatáron elhelyezkedő mintegy 14 méter magas oromfala azonban olyan bezártság-érzetet idézett elő, amely – a beszerzett igazságügyi szakértői véleményből kitűnően – 3.000.000,- Ft forgalmi értékcsökkenést eredményezett. A kár megtérítésére azonban az alperes nem kötelezhető, a parkolóházat ugyanis – a területre irányadó helyi rendezési terv előírásaira figyelemmel – más, a felperesek számára kevésbé hátrányos módon nem építhette volna fel. Az építkezés így nem ütközött a Ptk. 100. §-ába, nem jelentette a felperesek szükségtelen zavarását; jogellenesség hiányában tehát az alperes kártérítés fizetésére nem kötelezhető.

Ez ellen az ítélet ellen a felperesek éltek fellebbezéssel, és annak részbeni megváltoztatásával az alperest együttesen 3.000.000,- Ft kártérítés és járulékai megfizetésére kérték kötelezni. Fellebbezésük indokolásában arra hivatkoztak, hogy az a körülmény, hogy az épület elhelyezése az építési szabályoknak, illetőleg a jogerős építési engedélynek megfelelően történt, az építtető kártérítési felelősségét nem zárja ki. Emellett az adott parkolóházat más, számukra kevésbé hátrányos módon is meg lehetett volna valósítani. A szükségtelen zavarás a jelen esetben egyértelműen bekövetkezett, belvárosi kertés ingatlanuk használhatósága ugyanis teljesen megváltozott. Végül megjegyezték, hogy az alperest – a BDT 2003/833. szám alatt

közzétett eseti döntésben foglaltakra figyelemmel – a Ptk.108.§-a alapján a zavarás szükségessége esetében is kártalanítási kötelezettség terheli.

Az alperes és az alperesi beavatkozó az elsőfokú ítélet fellebbezett részének helyes indokai alapján történő helybenhagyását kérték. Kiemelték, hogy az építési munkát az egyetlen lehetséges, a felperesi ingatlant legkevésbé zavaró módon valósították meg, és mindent megtettek az esetleges felperesi hátrányok kiküszöbölése, csökkentése érdekében.

Előrebocsátja az ítéletábra, hogy az elsőfokú ítélet a keresetet a 3.000.000,- Ft és járulékaik marasztalási összeget meghaladóan elutasító részében fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett. A jelen másodfokú határozat az elsőfokú ítélet e rendelkezését nem érinti; az ítéletábra az elsőfokú határozatot a Pp.253.§ (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően, a fellebbezési kérelem és ellenkérelem korlátai között bírálta felül.

Az így elbírált fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást lényegében helyesen állapította meg, és érdemi döntése is helytálló.

A szomszédjog általános szabályát megfogalmazó Ptk. 100.§-a szerint a tulajdonos a dolog használata során köteles tartózkodni minden olyan magatartástól, amellyel másokat, különösen szomszédait szükségtelenül zavarná, vagy amellyel jogaik gyakorlását veszélyeztetné.

E jogszabályi rendelkezés az építkezések esetében a tulajdonosokkal szemben azt a követelményt támasztja, hogy ingatlanuk beépítési módjának megválasztásánál és az épület helyének kijelölésénél ne csak saját érdekeikből induljanak ki, hanem legyenek figyelemmel szomszédjaik érdekeire is, vagyis a meglévő szomszédos lakóépületek adottságaihoz igazodó olyan építési módozatot válasszanak, amely az elkerülhetetlen hátrányokat meghaladó kárt nem okoz (BH1993/161. és BH 1994/660. számú jogesetek).

A másokat zavaró tevékenységet a Ptk.100. §-a nem feltétlenül tiltja, hanem csak akkor, ha a zavarás az elkerülhetetlenül szükséges mértéket meghaladja, vagyis szükségtelenül történik. Annak megítélése, hogy a zavarás szükségtelen-e, tehát a szomszédok (környékbeliek) milyen mértékig kötelesek az őket zavaró behatás tűrésére, az ellentétes érdekek egybevetése alapján dönthető el.

Ennek megfelelően a tulajdonos felelősségét a Ptk. 100.§-ának és 339.§ (1) bekezdésének együttes alkalmazása során nem önmagában a szomszédnak okozott hátrány ténye alapozza meg (hiszen a telektulajdonos elsőrendű joga, hogy telkét beépíthesse, és ez gyakran nem is lehetséges a szomszéd érdekeinek sérelme nélkül), hanem az a magatartás, hogy úgy építkezett a szomszédjára hátrányos módon, hogy az építkezést egyébként saját lényeges érdekeinek sérelme nélkül akként is elvégezhette

volna, hogy ezáltal szomszédjának egyáltalán nem, vagy csak kisebb mértékben okoz kárt (BH 1994/661. számú jogeset). Azt kell ezért vizsgálni, hogy a tulajdonos az építkezés milyen módjai között választhatott: az egyes építkezési módok reá nézve milyen előnyökkel, illetve hátrányokkal jártak volna, és ezt kell egybevetni a szomszéd érdekeinek sérelmével. (Az építési engedély megléte vagy hiánya, illetve az attól való esetleges eltérés e körben közömbös.) Ha a vizsgálat eredményeként az állapítható meg, hogy az épület csak az adott módon volt elhelyezhető és megvalósítható, vagyis a tulajdonos más, a szomszédai számára kedvezőbb építési módozatot nem választhatott volna, a Ptk. 100.§ megsértése nem állapítható meg, és a tulajdonos – többlettényállás hiányában – kártérítés megfizetésére nem kötelezhető.

A felperesi ingatlan Gy. belvárosában, az úgynevezett történelmi városmag közvetlen közelében, a B.-Zs. – J. – A. – Á. utcák által határolt tömbben helyezkedik el, ahol az utcafronton zárt soros, több szintes épületekkel történő beépítés szinte kizárólagosan jellemző. Ez az egyes települések városközpontjaiban egyébként szokásos beépítési mód pedig még a legoptimálisabb megoldás választása esetében is szükségképpen befolyásolja a környező ingatlanok használhatóságát.

A perbeli esetben – az eljáró igazságügyi szakértő kellően részletes, indokolt, aggálytalan szakvéleményéből kitűnően – a felperesi ingatlan használhatóságát a két szomszédos társasház megépítése már korábban jelentős mértékben korlátozta. A társasház-épületek ugyanis (különösen a 90. hrsz-ú ingatlanon lévő épület) a felperesek lakóépületét leárnyékolják, klímaberendezéseik kültéri egységei zavaró zajhatást keltenek, a társasházi lakások belső udvari homlokzatra tájolt ablakaiból és erkélyeiből való belátás pedig megszüntette a kert intimitását.

Mindezekhez képest az alperesi parkolóház megépítése – a szakvélemény alapján egyértelműen megállapíthatóan – a felperesi ingatlan benapozottságát nem befolyásolta, és további intimitásvesztést, valamint káros zaj- és fényhatást sem eredményezett. Egyetlen hátrányos következménye az, hogy a hátsókerteri telekhatáron emelt magas oromfal bezártság-érzetet kelt.

Az alperes kártérítési felelőssége azonban az e hátrány folytán jelentkezett értékcsökkenés esetében sem állapítható meg. A gy.-i 91. és 92. hrsz-ú ingatlanokon ugyanis az alperes – az elsőfokú ítéletben részletezettek szerint – kizárólag parkolóházat építhetett, és azt az igazságügyi szakértő egyértelmű megállapításából kitűnően – a helyi rendezési terv előírásaira, valamint a helyszíni adottságokra, különösen a szomszédos épületek homlokzatmagasságára figyelemmel – más, a felperesek számára kevésbé hátrányos módon nem is valósíthatta volna meg. Emellett – a szakvélemény szerint – az alperes mindent meg is tett a hátrányok kiküszöbölése, illetőleg csökkentése érdekében.

Mindezek pedig azt jelentik, hogy az alperes a beépítés során úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható. Az egyébként csekély mértékű zavaró hatás – az elsőfokú bíróság helyes megállapításának megfelelően – nem volt elkerülhető, így

annak bekövetkezte az alperesnek nem róható fel; a Ptk.100.§-a és 339.§ (1) bekezdése alapján az alperes kártérítés fizetésére nem kötelezhető.

A Ptk.-nak a felperesek által a másodfokú eljárás során hivatkozott 108.§ (1) bekezdése pedig a jelen ügyben – a tényállási előfeltételek hiányában – nem alkalmazható, így ennek alapján a felperesek kártalanításra az alperestől alappal nem tarthatnak igényt.

Mindezek alapján az ítélőtábla az elsőfokú ítélet fellebbezett részét helybenhagyta.