

BH1994. 661.

A szomszéd építkezésénél a „szükségtelen zavarás” fogalmának meghatározásánál irányadó szempontok [Ptk. 100. §].

A felperes 300 000 forint kártérítés megfizetésére kérte az alpereseket kötelezni arra hivatkozva, hogy az alperesi építkezés a kilátását elvonta, s emiatt az ingatlan forgalmi értéke csökkent.

Az elsőfokú bíróság az alpereseket 233 500 forint megfizetésére kötelezte. Rendelkezett a perköltség megfizetéséről is. Az elsőfokú bíróság határozatának indokolásában az ingatlanforgalmi szakértő véleményére utalva megállapította, hogy az alperesi építkezés következtében a felperesi ingatlan értéke csökkent. Az értékcsökkenés megtérítésére az alperesek azért kötelesek, mert a tervezésnél (a terv megválasztásánál) nem jártak el kellő gondossággal. Egy kedvezőbb terv szerinti kivitelezés esetén ugyanis a felperesi ingatlanról történő kilátáselvonás nem következett volna be. Erre figyelemmel az alperesek a keletkezett hátrány megtérítésére kötelesek.

A másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet megváltoztatva a keresetet elutasította. A másodfokú bíróság álláspontja szerint az alperesek a szomszédos ingatlan tulajdonosainak érdekeit figyelembe véve alakították ki családi házukat. Az alperesek a méretek kialakításánál arra törekedtek, hogy az épület magassága a lehető legkisebb mértékben zavarja a felperes kilátását. Az alperesek tehát építkezésük során az általában elvárható gondossággal jártak el, ezért kártérítésre nem kötelezhetők.

A jogerős ítélet ellen - jogszabálysértésre hivatkozva - a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben a keresete szerinti döntés meghozatalát kérte. Arra hivatkozott, hogy az alperesek a terepszintet tévesen ábrázolták, s így adták be kérelmüket az építési hatósághoz, lényegében megtévesztve azt. Emiatt következett be az ingatlanának jelentős mértékű értékcsökkenése.

Az alperesek ellenkérelmükben kérték a jogerős ítéletet hatályában fenntartani.

A felülvizsgálati kérelem alaptalan, mert a másodfokú ítélet nem törvénysértő. Az adott ügyben - helyesen - a bíróságnak a Ptk. 100. §-át kellett tartalommal kitöltenie, vagyis a szükségtelen zavarás kérdésében kellett állást foglalnia. Az alperesek kártérítési felelőssége ugyanis csak akkor állapítható meg, ha építkezésük során a szomszédos ingatlan tulajdonosának érdekeit figyelmen kívül hagyva, nem a lehetőség szerinti legkedvezőbb tervezési, kivitelezési eljárás megválasztásával jártak el, s ezzel a felperesnek kárt okoztak. Ennek bizonyítása a felperest terheli.

Az adott ügyben rendelkezésre álló adatok alapján a másodfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, és helyes a kifejtett jogi álláspontja, valamint az annak eredményeként hozott döntése is.

Az alperesek építési engedély alapján építkeztek, ami önmagában nem mentesíti őket a szomszédnak okozott kár megtérítése alól, de nincs adat arra - szemben a felülvizsgálati kérelemben foglaltakkal -, amely szerint az alperesek az építési hatóság megtévesztésével jártak el kérelmük előterjesztése során.

A kirendelt szakértő a felperesi ingatlanban jelentkező értékcsökkenést állapította meg, amelyet az ingatlan 10%-ában látott értékelhetőnek. Ez a körülmény, vagyis az értékcsökkenés megléte ugyancsak nem nyújt egymagában alapot az alperesek felelősségének megállapítására. Az alperesek ugyanis építkezésük során - a tervezés és kivitelezés megvalósításakor - olyan méretű, magasságú épületet alakítottak ki, amelynél figyelemmel voltak a felperesi ingatlanra, így az építkezés a szokásos, az építkezéssel együtt járó helyzetet teremtette, ami azonban nem tartozik a szükségtelen zavarás fogalmi körébe. Ennek megítélésénél jelentősége van a szakvéleményben foglaltaknak, amely szerint a felperes tetőablakából korábban sem volt rálátás a Dunára, a Bazilikára; a városra való kilátás pedig - ha a korábbihoz képest kisebb mértékben - de megmaradt.

Az alperesek által választott építkezés tehát nem okozott olyan hátrányt, amely az építkezésor

BH1994. 661. - A szomszéd építkezésénél a „szükségtelen zavarás” fogalmának meghatározásánál irányadó szempontok [Ptk. 100. §].

Jogtár
2/3 oldal

jelentkező szokásos mértéket meghaladja, vagyis a szükségtelen zavarás tényét megvalósítja. Erre figyelemmel a másodfokú bíróság döntése törvényes, ezért azt a Legfelsőbb Bíróság a Pp. 275/A. §-ának (1) bekezdése alapján hatályában fenntartotta. (Legf. Bír. Pfv. 122. 549/1993. sz.)

TARTALOMJEGYZÉK

A tartalomjegyzék megjelenítéséhez kattintson a szürke háttérű szövegrészen jobb egér gombbal és válassza ki a Mező frissítése menüpontot.