

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Pf.III.21.008/2013/6. szám

A Szegedi Ítéltábla a Dr. Fodor Ákos Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Fodor Ákos ügyvéd) által képviselt **(felperes neve, címe)**alatti lakos felperesnek, - a **(jogtanácsos neve, címe)** által képviselt **(I.rendű alperes neve, címe)** alatti székhelyű I. rendű, dr. Eöri Krisztina ügyvéd által képviselt **(II.rendű alperes neve, címe)** alatti székhelyű II. rendű, dr. Szentmártony Kristóf ügyvéd által képviselt (korábban **III.rendű alperes korábbi neve**) jelenleg névváltozás folytán: **(III.rendű alperes neve, címe)** alatti székhelyű III. rendű, dr. Pető Zsolt ügyvéd által képviselt **(IV.rendű alperes neve, címe)** alatti székhelyű IV. rendű alperesek ellen kártérítés iránt indított perében - melybe a III. rendű alperes pernyertességének előmozdítása érdekében a dr. Sugár Frigyes ügyvéd által képviselt **(III.rendű alperesi beavatkozó neve, címe)** beavatkozott - a Szegedi Törvényszék 2013. október 29. napján kelt 2.P.20.654/2008/192. számú - 193. szám alatt kiegészített - ítélete ellen a felperes által 196. sorszám alatt előterjesztett fellebbezésre tekintettel lefolytatott másodfokú eljárásban - melynek során alperes 2. sorszám alatt csatlakozó fellebbezéssel élt - meghozta a következő

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja és a II. rendű alperest terhelő marasztalás összegét 25.000.000,-(Huszonötmillió) Ft-ra és annak 2005. december 17. napjától a kifizetés napjáig járó, minden naptári félév teljes idejére az érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatára felemeli.

A II. rendű alperes javára megállapított elsőfokú perköltség összegét 1.000.000,-(Egymillió) Ft-ra leszállítja.

A beavatkozó javára megállapított elsőfokú perköltség összegét 50.000,-(Ötvenezer) Ft-ra leszállítja.

A felperes által az államnak, külön felhívásra fizetendő le nem rótt eljárási illeték összegét 1.350.000,-(Egymillió-háromszázötvenezer) Ft-ra leszállítja, míg a II. rendű alperes által fizetendő, korábban le nem rótt illeték összegét 1.350.000,-(Egymillió-háromszázötvenezer) Ft-ra, továbbá az ugyancsak II. rendű alperes által fizetendő, állam által a per során előlegezett költség összegét 286.200,-(Kettőszáznyolcvanhatezer-kettőszáz) Ft-ra felemeli. Az állam terhén maradó előlegezett költség 286.200,-(Kettőszáznyolcvanhatezer-kettőszáz) Ft.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg II. rendű alperesnek 600.000,- (Hatszázezer) Ft, a beavatkozónak 10.000,-(Tízezer) Ft, III. rendű alperesnek 200.000,- (Kettőszázezer) Ft, IV. rendű alperesnek 180.000,-(Egyszáznyolcvanezer) Ft másodfokú költséget.

A le nem rótt 2.500.000,-(Kettőmillió-ötszázezer) Ft fellebbezési eljárási illeték az állam terhén marad.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

INDOKOLÁS:

A **(település 1.neve - település 2.neve - település 3.neve)** közötti **(autópálya betű- és számjele)**-s jelölésű autópálya II/b. szakaszára (1....- 2.... kilométerszelvény) a III. rendű alperes jogelődje, az **(III.rendű alperes jogelődje neve)** 2000. július 12. napján kapott építési engedélyt. Az építési engedélyezéshez szükséges komplex tervek és részletes környezeti hatástanulmányt a III. rendű alperes fenti jogelődjének megrendelésére 1999-ben a beavatkozó készítette. Utóbbi dokumentáció alapján kapott az építési projekt az **(elsőfokú vizügyi hatóság neve)**-től 1999. december 6. napján környezetvédelmi engedélyt.

Az autópálya nyomvonal kialakításának terveztetését, valamint - az építkezés megkezdésének előfeltételeként - több ingatlan kisajátítását, és a szükséges felépítmény bontásokat az I. rendű alperes végeztette el.

I. rendű alperes, mint az építési engedély jogosultja, 2004. márciusában kötött szerződést a II. rendű alperessel, aki ezzel megszerezte az autópálya építésére és üzemeltetésére szóló koncessziós jogokat. A szerződés megkötésével egyidejűleg az építési engedélyeket átírták a II. rendű alperes nevére.

A fenti szerződés nyomán a II. rendű alperes koncesszorként volt a perbeli autópálya szakasz építtetője, a forgalomba helyezést követően pedig az üzemeltetője. A megújult szerződési keretek közt épülő pályaszakasz alapkőletétele 2004. április 6-án volt, a kivitelezési munkák 2004. májusában kezdődtek. A **(település 4.neve)** déli kijáró, valamint a **(település 2.neve)** északi csomópont közötti pályaszakasz **(3... - 2... kilométerszelvény)** átadására 2005. december 10-én került sor, az ideiglenes forgalomba helyezést a Központi Közlekedési Felügyelet ezen időponttól engedélyezte.

A felperes tulajdonát képező **(település 5.neve)** II. Körzet 4... szám alatti lakóház, udvar, valamint erdő besorolású ingatlan az **(autópálya betű- és számjele)**-ös autópálya 5... - 6... és a 7... - 8... kilométerszelvényei közti, bal oldali szakaszának közvetlen közelében terül el. A felperes 1984. óta tulajdonosa az akkor még 2253 m² alapterületű tanyás ingatlannak, melyhez utóbb az autópálya területének telekalakítása után

viisszamaradt szomszédos maradvány ingatlanrészeket, földrészleteket vásárolt. Így 1993. és 2001. között 14.560 m²-re bővült a felperesi tulajdonban álló ingatlan területe, melyből 5687 m² lakóház, udvar, míg 8369 m² erdő besorolású. Az ingatlan egy helyrajzi szám alatti, ingatlan-nyilvántartási egységesítése 2004-ben történt meg, majd pedig 2009-ben az ingatlan esetleges részenkénti értékesíthetősége érdekében felperes telekmegosztást kezdeményezett. Ennek eredményeként a jelenleg természetben egységesen használt perbeli földrészlet (továbbiakban: felperesi ingatlan) egyik, 5444 m²-es része **9.../114.** hrsz-on, míg egy további 8612 m²-es rész külön, **9.../115** hrsz-on van nyilvántartva.

A felperes először 1992. májusában egy helyszíni bejárással egybekötött lakossági fórumon értesült arról, hogy az autópálya tervezett nyomvonala ingatlanának tőszomszédságában húzódik. A lakossági tájékoztatóról készült jegyzőkönyv rögzíti, hogy a jelenlévők (köztük felperes) számára a tervezett létesítmény nyomvonala, a tervdokumentáció bemutatásával, valamint szóbeli tervezői tájékoztatás útján megismertetésre került (keresetlevél F/7. számú melléklet). A felperes ekkor jegyzőkönyvezett felszólalásában közölte, hogy ingatlanát körbezárja az autópálya, a szervízút és a pihenő. Megoldást kért arra az esetre, ha nem kíván a továbbiakban az ingatlanban maradni, illetve kérte, hogy sajátítsák ki az ingatlanát. Az autópálya igazgatóság képviselője egyedi problémák esetére egyedi elbírálást ígért, szükség esetén kisajátítást. A felperes 1993. augusztus 13-i keltezésű írásbeli kérelmében ingatlanának kisajátítását kezdeményezte. Az Autópálya Igazgatóság 1993. augusztus 27-i keltezésű írásbeli válaszában közölte, hogy a felperesi ingatlant a tervezett autópálya számára még részben sem kell igénybe venni, a meglévő tanyaépület és a szélső forgalmi sáv széle közötti távolság a terv szerint (az elsőfokú ítéletben írtaktól eltérően, helyesen:) 82 méter lesz. Az ingatlan zaj elleni védelmére zajárnyékoló fal létesül, mely számításuk szerint biztosítani fogja azt, hogy a zajterhelés határérték alatt maradjon. A tanya megközelítése a meglévő helyi út korrekciójával lesz megoldva. A fentiek alapján a kisajátítás iránti igényt az Autópálya Igazgatóság nem látta megalapozottnak, az ingatlan kisajátítására nem került sor.

A felperes 1995-ben úgy értesült, hogy az autópálya építési és környezetvédelmi engedélyei lejártak, és a **(térség neve)** háborúra is figyelemmel, a pályaszakasz építésének kivitelezése belátható időn belül nem fog megkezdődni.

A felperes ingatlanát 1996-1997. telén jelentős belvíz érte, ez károsította a régi tanyaépületet, melyben ekkor még felperes szüleivel együtt lakott. Felperes emiatt a felvizesedett falú, avult nyílászárókkal rendelkező és gazdaságtalan fűtési rendszerű régi tanyaépület elbontását és új lakóépület létesítését határozta el. A telek bővítése során megvásárolt ingatlanok között kettő felépítményes volt, melyeken álló két gazdasági épület is ekkor már a felperes ingatlanához tartozott, így ezek felújítását is célul tűzte ki. Ennek megfelelően a kérelmére 1997. június 10-én kiadott építési engedély egy lakóház és két melléképület létesítésére szólt. A felperes 1997. és

1999. között egy új, saját lakás céljára szolgáló 209 m²-es földszintes lakóépületet

építettett, a régi tanyaépület elbontása ezt követően történt meg. Ezzel párhuzamosan sor került a két, egyenként 200 m² körüli hasznos alapterületű melléképület felújítására (tetőtérbeépítéssel), melyek ezáltal lakhatóvá váltak. Felperes az összesen mintegy 40 személy elszállásolására alkalmassá tett két épületet panzióként, falusi vendéglátásra kívánta hasznosítani, **(település 5.neve)** Község Jegyzőjétől 2003. évtől kapott erre vonatkozó engedélyt. A melléképületek a 2004. március 8-án kelt rendeltetés megváltoztatási és használatbavételi engedély alapján, már lakóház céljára szabályosan használható épületeknek minősülnek.

Az udvart teljes mértékben körülvevő zárt téglafalú kerítés, bejárati kapu, járdák, szaletli és a parkosítás (automata öntöző berendezéssel) 1999-2000. években készült el. A felperes utolsó beruházásként 2004-ben, engedély alapján úszómedencét (gépészeti aknával), valamint egy műfüves tenispályát is létesített az ingatlanon.

Az autópálya-építés megkezdéséről, az 1999-ben beavatkozó által készített részletes hatástanulmányba történő betekintés útján, valamint 2000. évben, a védősávok helyszíni kitűzésekor értesült, ekkor vált ténylegesen tapasztalhatóvá számára, hogy az autópálya közelsége milyen mértékben fogja érinteni az ingatlanát.

Jelenleg a felperes ingatlanának egésze az autópálya középtengelyétől számított 150 méteres sávon belül, ezáltal annak közvetlen környezeti hatásterületén belül helyezkedik el. A bekerített ingatlanrészben fekvő épületek közül a közelebb fekvő két melléképület 57, illetve 74 méterre, míg a főépület mintegy 115 méter távolságban helyezkedik el az autópálya nyomsávjának középtengelyétől.

A felperesi ingatlan felépítményei 2004. tavaszán az autópálya-építés kezdetekor kiváló műszaki állapotban voltak, ezt a kivitelezést végző **X...** Konzorcium részletes állapotfelmérő jegyzőkönyvei rögzítették.

Az autópálya üzembe helyezését követően az ingatlan lakáscélú használatát az autópálya objektív közeli léte nagymértékben zavarja, és ugyanez okból a falusi vendéglátásra való hasznosíthatóság is beszűkült.

Az észlelhető erős zajhatások elhárítása érdekében az autópálya felperesi ingatlan felé eső határmezsgyéjére zajárnyékoló falat létesítettek. A felperesi ingatlanon tapasztalható zajterhelés ennek következtében megfelel a határértékeknek, azonban a korábbi kedvező állapothoz képest rendkívül jelentős, 18-20 decibel mértékű a többlet zajterhelés. Ez különösen az esti, éjszakai napszakban olyan mértékű zavaró hatást jelent, amely miatt lényegesen megromlottak a lakhatási körülmények.

A felperesi ingatlant 2006. év január-február hónapjaiban jelentős mértékű belvíz elöntés érte, a káros természeti jelenség 2010. júniusában megismétlődött. A felperes vízügyi hatósághoz tett panaszbejelentése nyomán az **(elsőfokú vízügyi hatóság neve)** (továbbiakban: elsőfokú vízügyi hatóság) a felperes - és más helyi ingatlantulajdonosok - belvíz elöntést kifogásoló panaszbejelentéseinek kivizsgálását lefolytatta, ennek

során a 2007. december 6-án meghozott elsőfokú közigazgatási határozattal a II. rendű alperes vízjogi üzemeltetési engedély kiadása iránti kérelmét (mely a felperesi ingatlanhoz kapcsolódó autópálya-szakaszt is érintette) elutasította. Hiánypótlás keretében kötelezte az engedélyt kérő II. rendű alperest, hogy a perbeli ingatlan vízelöntését megakadályozó műszaki beavatkozás módját tartalmazó tervdokumentációt nyújtsa be a vízügyi hatósághoz. Az elsőfokú vízügyi hatóság határozatának indokolásában megállapította, hogy bár a vízelvezető rendszer „túlnyomó részben” a létesítési engedély szerint épült meg, vízgazdálkodási célját azonban nem tölti be. A 2005-2006. évi hidrológiai körülmények olyan tapasztalati tényekre világítottak rá, melyek pontosították a korábban alapul vett geodéziai viszonyokat, a tervezésnél figyelembe vett adatok felülvizsgálata azonban nem történt meg, és a létesítési vízjogi engedélyes (II. rendű alperes) a szükséges intézkedéseket nem tette meg.

A II. rendű alperes fellebbezése nyomán lefolytatott másodfokú közigazgatási eljárásban az Országos Környezetvédelmi Természetvédelmi és Vízügyi Főfelügyelőség (továbbiakban: másodfokú vízügyi hatóság) a fenti elsőfokú közigazgatási határozatot megsemmisítette és az elsőfokú vízügyi hatóságot új eljárás lefolytatására utasította. Ennek eredményeként 2009. május 9-én az elsőfokú vízügyi hatóság II. rendű alperes részére a vízjogi üzemeltetési engedélyt megadta. A határozat indokolásából kiténik; az új eljárás során az elsőfokú vízügyi hatóság megállapította, hogy a korábban észlelt rézsűhibák ismételt korrekciója nem indokolt, a töltésrézsű javítását az üzemeltető folyamatosan elvégezte.

A fenti közigazgatási határozatot a felperes fellebbezése nyomán lefolytatott másodfokú közigazgatási eljárásban a másodfokú vízügyi hatóság határozatával újra megsemmisítette és az elsőfokú hatóságot új eljárás lefolytatására utasította. A megismételt közigazgatási eljárásban az elsőfokú vízügyi hatóság már igazságügyi szakértőt rendelt ki, aki - többek között - vizsgálta, hogy a felperesi ingatlanon 2006. év elején jelentkező belvízjelenségek összefüggésbe hozhatók-e az autópálya megépítésével, üzemeltetésével. **(szakértő 1. személyneve)** fenti feladatra kirendelt vízügyi szakértő szakvéleményében rögzítette, hogy helyszíni geodéziai talajmechanikai felmérések, valamint a beszerzett geodéziai térképek vizsgálata nyomán az a szakmai következtetés vonható le, hogy az autópálya környezetében tartós talajvíz emelkedés bekövetkezése nem állapítható meg, a felperesi ingatlanon előfordult esetenkénti talajvíz emelkedés nem hozható összefüggésbe az autópálya megépítésével, illetve annak vízelvezetési rendszerével. Az autópálya (perbeli) bal oldali szakaszának a talajvíz áramlására nincs hatása. A szakértő helyszíni mérések alapján megállapította, hogy az autópálya földműve bizonyosan nem akadályozza a lepelszerű vízlefolyást a terepen, a szivárgó árkok tározó kapacitása olyan mértékű, hogy a mértékadó csapadékvíz mennyiségének többszörösét is képes tárolni. A geodéziai felmérés eredményein túlmutató, talajmechanikai okok sem vezethetnek arra a szakmai következtetésre, hogy az autópálya-építés vízháztartási szempontból negatív hatásterületet eredményezett volna.

A fenti szakvélemény alapján meghozott újabb határozatával az elsőfokú vízügyi hatóság 2009. augusztus 9-én megadta a II. rendű alperes részére a vízjogi üzemeltetési engedélyt, ezt az elsőfokú határozatot pedig már a másodfokú vízügyi hatóság is

helybenhagyta. A jogerős közigazgatási határozat megsemmisítése iránt a felperes közigazgatási pert kezdeményezett, mely jelenleg folyamatban van.

A felperes módosított keresetében 176.400.000 Ft és járulékai megfizetésére kérte egyetemlegesen kötelezni az alpereseket. Állította, hogy az autópálya megépítése, az autópálya közelségéből fakadó zajhatás, az ingatlan bekerítettsége, elszigeteltté válása, az ingatlanból történő kilátás korlátozottsága, a közeli felüljáró miatti benapozás- és intimitás-vesztés, valamint az autópálya építés okán megemelkedett talajvízszint együttesen a felperesi ingatlanban oly mértékű kárt okozott, hogy azt falusi vendéglátás (falusi turizmus) céljára nem tudja hasznosítani, emellett a főépületben is megromlottak a lakhatási körülmények. Különösen sérelmezte, hogy hiányzik az a minimális védősáv, amelyet a jogszabály az autópálya és a szomszédos ingatlanok között előír. A felperesi ingatlan 2004. év elején - az autópálya építését megelőzően - kiváló, újszerű műszaki állapotú volt, a felépítmények azonban már az autópálya építés másfél éve alatt 70 %-os károsodást szenvedtek. Az autópálya az adott területen kialakult természetes vízelvezetést, a vízlefolyási utakat megváltoztatta. Korábban a felperesi ingatlannál belvíz, illetőleg emiatt károsodás nem volt tapasztalható, ugyanakkor 2005-2006. telén az ingatlan teljes egésze víz alatt állt, alkalmatlan volt a használatra, hasznosításra. Ennek oka egyrészt az autópálya megépülése, másrészt az autópálya felperesi ingatlan melletti szakaszának nem megfelelő csapadékvíz elvezetése. A ténylegesen kivitelezett csapadékvíz elvezető csatorna - a tervek szerint - úgynevezett szikkasztásos módon kívánta volna eltávolítani a csapadékvizet, ez a módszer azonban különösen nagyobb esőzések idején a csapadékvíz teljes mértékű elvezetésére nem alkalmas. Előadta, hogy a csapadékvíz-csatorna parti szegélye nem folyamatos, egy ponton mély fekvésű part került kialakításra, éppen ott, ahol az autópályához kapcsolódó felüljáró híd lába található. Ezen mély fekvésű partszakasznál - amennyiben a csatorna megtelik - a víz kiönt, és akadálytalanul átfolyik az ingatlanára, és ez okozza a kárt okozó belvíz megjelenését.

Az I. rendű alperes felelősségének jogalapja körében arra hivatkozott, hogy az I. rendű alperes képviselte a Magyar Államot az autópálya megvalósulási terveinek készítése során, továbbá a nyomvonal kijelölésénél. Az építési engedélyhez szükséges kérelmet megelőző tervet az I. rendű alperes készítette. A kijelölt nyomvonal azért hibás, mert figyelmen kívül maradt, hogy a felperesi ingatlan közvetlenül az autópálya szomszédságába került. Nem az elvárható módon járt el az I. rendű alperes, ugyanis az autópálya tervezése során az előzetes környezeti hatástanulmányban jelzett negatív hatásokat nem vette figyelembe. Az autópálya csapadékvízének nem megfelelő elvezetése miatt ugyancsak a terveket megrendelő I. rendű alperes tehető felelőssé. A felperest ért károk jelentős része már a kivitelezés során bekövetkezett, ezekért az építtetők - így az I. rendű alperes is - egyetemleges helytállással tartoznak.

Pf.III.21.008/2013/6. szám

A II. rendű alperes az **(autópálya betű- és számjele)**-s autópálya perbeli szakaszának építtetője, üzemben tartója, ő az építési engedély, és a vízjogi engedély jogosultja. A II.

rendű alperes felróható magatartásának közvetlen következménye a felperest ért kár, így az ő kárfelelőssége mindenképpen fennáll.

A III. rendű alperes tekintetében arra hivatkozott, hogy a Magyar Állam nevében ő gyakorolja a tulajdonosi jogokat, ezért a Ptk. 100. §-a alapján okozott kárért felelősséggel tartozik. A kisajátítás elmaradásáért is a III. rendű alperes tehető felelőssé, mint a kisajátítást elmulasztó egykori Autópálya Igazgatóság jogutódja. Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint a perbeli autópálya szakasz kezelője a III. rendű alperes, mint a Magyar Állam képviselője, ezért az ő kártérítési felelőssége is megállapítható.

A IV. rendű alperesre vonatkozó felperesi hivatkozás szerint tervezői hiba, hogy túl közelre tervezték az autópályát ingatlanához, ezért az I. rendű alperes mellett a IV. rendű alperes, mint a Magyar Állam képviselője ugyancsak felelős. A terveket megrendelő IV. rendű alperes a csapadékvíz nem megfelelő elvezetése miatt tartozik kárfelelősséggel. Az alperesek egyetemleges felelősségének jogalapjaként elsősorban a Ptk. 100. §-ára, 339. § (1) bekezdésére, 344. § (1) bekezdésére, 355. § (4) bekezdésére, továbbá az 1995. évi LIII. törvény 101. § (1) bekezdésére, 103. § (1) bekezdésére, az 1976. évi 24. tvr. 16. §-ára és ezen jogszabály végrehajtási rendeletének 25. § (1) bekezdés 6. pontjára, a 21/2001. (II. 14.) Korm. rendeletre, a 15/2000. (XI. 16.) KöViM. rendeletre, a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 26. § (2) bekezdésére, az 1992. évi XXXVIII. törvény 106. § (1) bekezdésére, 109/C. § (1) bekezdésére, a Ptk. 28. § (1) bekezdésére, a 15/1996. (V. 7.) KHVM rendeletre, valamint a Ptk. 315. §-ára hivatkozott.

Az I. rendű alperes a kereset elutasítását kérte. A 2003. évi CXXVIII. törvény 4. § (1) bekezdésére hivatkozva kifejtette, hogy ő nem minősül építtetőnek, ugyanis az **(autópálya betű- és számjele)**-s autópálya vonatkozó szakaszának beruházója a Magyar Állammal 1994. május 2. napján megkötött koncessziós szerződés alapján a II. rendű alperes lett. A perrel érintett pályaszakaszra vonatkozó építési engedélyekben megjelölt építtető a II. rendű alperes, mint koncesszor. Az autópálya nyomvonalával összefüggésben arra utalt, hogy azt nem az I. rendű alperes jelölte ki, hanem a Magyar Állam, amikor a nyomvonal kijelölése megtörtént, az I. rendű alperes még nem is létezett. A kiviteli terveket az autópálya vonatkozó szakaszára nem az I. rendű alperes, hanem a II. rendű alperes készítette, így az autópálya objektív léte által okozott, illetve a kivitelezés során bekövetkezett károsodásért az I. rendű alperes felelőssé nem tehető. Azt nem vitatta, hogy kifejtett tevékenységeket az **(autópálya betű- és számjele)**-s autópálya építésének előkészítésével kapcsolatban, és azt sem, hogy 2000. évben az ő részére adták ki az építési engedélyt, amely azonban a II. rendű alperes nevére utóbb átírásra került.

A II. rendű alperes ugyancsak a kereset elutasítását kérte. Állította, ha a felperesnek az autópálya léte, nyomvonala okozott kárt, úgy ő ezért felelőssé nem tehető, hiszen az autópálya nyomvonalának kijelölésében nem vett részt, az építési engedélyt pedig az I. rendű alperes, illetve a Magyar Állam kapta meg. A II. rendű alperes csak 2004. március 10. napjától kezdődően a perbeli autópálya szakasz koncesszora, építtetője, illetőleg a kivitelezés megrendelője. Ezt megelőzően az **(autópálya betű- és számjele)**-s autópálya építtetője az I. rendű alperes volt. A koncessziós szerződés megkötése, és az autópálya

megvalósításához szükséges földterületek kisajátítása, valamint a koncesszor részére történő átadása a Magyar Államot képviselő Gazdasági és Közlekedési Minisztérium (GKM) szerződéses kötelezettsége volt. Az I. rendű alperes által elkészített engedélyezési tervek alapján kisajátított földterületek csak az autópálya vadvédő kerítései által határolt területet foglalják magukban. Ezt a területet vette át a II. rendű alperes, mint koncesszor a GKM irányítása alatt álló I. rendű alperestől, és azt a kivitelező **X... Konzorcium** birtokába adta az építés lefolytatása céljából. A nyomvonal kialakítására, a kisajátítások megtörténte érdemben a II. rendű alperesnek befolyása már nem volt. Az autópálya csapadékvíz elvezető rendszere az Alperesi beavatkozó (beavatkozó) tervei alapján került kivitelezésre. Mindezekből következően a II. rendű alperes állította, hogy ő sem a tervezés, sem a kivitelezés során felróható magatartást nem tanúsított. A kiviteli tervek megfelelőek voltak, ez alapján kapott építési engedélyt a II. rendű alperes, a tervek alapján végzett kivitelezés hibátlan volt. Előadta továbbá, hogy a felperes az **(autópálya betű- és számjele)**-s autópálya kijelölt nyomvonalával már 1992. május 27. napján tisztában volt, így ingatlanának 1998-tól megkezdett fejlesztését az autópálya várható közelségének ismeretében végezte el. Ezzel összefüggésben a Ptk. 340. § (1) bekezdésében foglaltakra hivatkozott. Vitatta, hogy a felperest ért, csapadékvíz elöntéssel összefüggésben bekövetkezett károsodás neki felróható volna, a felperesi ingatlan értékcsökkenését a csapadékvíz elvezetés bármely hiányossága okozná.

A III. rendű alperes, a vele szembeni kereset elutasítását kérve előadta, hogy vagyonkezelői joga a 2003. évi CXXVIII. törvény, továbbá a 317/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet, valamint az ezt módosító 249/2006. (XII. 5.) és 259/2006. (XI. 19.) Korm. rendeletek alapján megszűnt azon ingatlanok tekintetében, amelyeknek a megszerzése az autópálya építéséhez szükséges volt. Ezzel összefüggésben a III. rendű alperes vagyonkezelői joga a perrel érintett autópálya szakasz tekintetében is megszűnt, vagyonkezelési feladatokat már nem lát el. Előadta azt is, hogy az ingatlanban bekövetkezett értékcsökkenés vonatkozásában a felperes az autópálya tervezőjével, üzemtartórával, illetőleg építtetőjével szemben érvényesíthet kártérítési igényt. A III. rendű alperes azonban nem tervezője, nem építtetője és már nem is tulajdonosi jogokat gyakorló kezelője az autópályához tartozó ingatlanoknak.

A IV. rendű alperes a kereset elutasítását kérve előadta, hogy a Magyar Államot, illetve a kincstári vagyonnal kapcsolatos polgári jogviszonyokban a képviseleti jogot gyakorló IV. rendű alperest jelen ügyben felelősség nem terheli, mivel tervezési, kivitelezési tevékenységet nem végzett, így ezekkel összefüggésben a felperesnek kárt nem okozhatott.

Pf.III.21.008/2013/6. szám

Az elsőfokú bíróság által a per során első ízben meghozott - a keresetnek II. rendű alperessel szemben 6.000.000,-Ft, valamint járulékal erejéig helyt adó - ítéletet a felperesi fellebbezés, valamint II. rendű alperes csatlakozó fellebbezése folytán másodfokon eljáró Szegedi Ítéltábla végzésével hatályon kívül helyezte, és ugyanezt a

bíróságot újabb eljárásra, és újabb határozat hozatalára utasította. A másodfokú határozat jogi indokolásában a kereset jogalapját illetően az ítélet tábla hangsúlyozta, hogy a Ptk. 100. § általános szomszédjogi szabályából adódó kártérítés feltételeit kell vizsgálni és azok fennállta esetén van mód a Ptk. 339. § (1) bekezdésének alkalmazására. Ezen a jogcímen kártérítésre csak olyan szükségtelen zavarás teremt alapot, mely az autópálya objektív létéből eredően okoz károsodást a felperesi ingatlanban. Az ítélet tábla előírta továbbá az ingatlanban tapasztalható talajvízszint-emelkedés, illetve esetenkénti belvizezítés, valamint egy esetlegesen nem kellő körülményekkel végzett csapadékvíz-elvezetési kivitelezés közti lehetséges okozati összefüggés vizsgálatát is, figyelemmel arra, hogy a másodfokú eljárás során az **(elsőfokú vízügyi hatóság neve)**-től, mint engedélyező vízügyi hatóságtól a vízjogi fennmaradási engedély iránti kérelmet elutasító elsőfokú határozat periratokhoz történő beszerzésére került sor (2007. december 6-i keltezésű nem jogerős közigazgatási határozat). Az ítélet tábla további, jogalapot érintő megállapítása szerint a kisajátítás elmaradása miatt kárigény érvényesítésre utóbb már nincs lehetőség, ugyanakkor megfelelő tényállás megállapítását írta elő a tekintetben, hogy a felperesi ingatlan mennyi a károsodás nélküli forgalmi értéke, és abban az autópálya objektív létével okozati összefüggésben milyen mértékű értékcsökkenés keletkezett. E körben az ítélet tábla szükségesnek találta a már kirendelt igazságügyi szakértő szakvéleményének kiegészítését, figyelemmel az értékcsökkenési arányokkal kapcsolatos ellentmondó szakértői nyilatkozatokra, illetve szükség esetén új szakértő kirendelését a szakvélemény aggálytalanná tétele érdekében. Kifejtette, hogy az elkülönítetten vizsgálandó vízügyi kérdések tisztázásával kapcsolatban vízjogi kérdésekben is jártas vízügyi szakértőtől szakvélemény beszerzése indokolt, aki a teljes tervdokumentáció ismeretében, a létesítési, illetve használati vízjogi engedélyek adatainak megismerése nyomán egyértelműen állást tud foglalni abban, hogy az ingatlanért belvízkár mekkora hányada áll okozati összefüggésben a természetes talajvízszint-emelkedéssel, illetve milyen hányad van okozati kapcsolatban az autópálya építés folytán kialakított csapadékvíz elvezető árokrendszer esetleges hibás tervezésével vagy kivitelezésével. Az ítélet tábla rögzítette, hogy a kártérítési kereset jogalapjának fennállta esetén is figyelembe kell venni az összecsúszás meghatározásánál, hogy a felperes annak tudatában folytatott nagy értékű beruházást, építkezést, hogy az autópálya építésről, annak nyomvonaláról pontos információkkal rendelkezett, ugyanakkor a mérlegelés során nem hagyható figyelmen kívül az sem, hogy a felperes részére jogerős építési engedélyek kerültek kiadásra és az elvégzett beruházások nyomán az építmények használatba vételi engedélyt is kaptak.

A megismételt eljárás során az elsőfokú bíróság az előzetes bizonyítás körében **(szakértő 2.személyneve)** igazságügyi ingatlanforgalmi szakértőtől már korábban beszerzett igazságügyi szakértői véleményt a szakértővel átdolgoztatta (132. sorszám), továbbá környezetvédelmi szakértői véleményt szerzett be a zajhatások ingatlanra gyakorolt értékcsökkentő hatására vonatkozóan **((szakértő 3.személyneve)** környezeti, zaj- és rezgésvédelmi szakértő igazságügyi szakvéleménye 97. sorszám alatt). Az elsőfokú bíróság az eljárás vízügyi hatóságok hivatalból megkeresése útján iratokat szerzett be a perbeli autópálya-szakasz vízjogi üzemelési engedélyeztetési eljárásával kapcsolatban, a per anyagává tette a felperes által II-III. és IV. rendű alperesekkel szemben külön indított birtokvédelmi perben keletkezett igazságügyi vízügyi szakértői véleményt **((szakértő 4.személyneve)** vízgazdálkodási szakmérnök 73. sorszám alatt periratokhoz csatolt igazságügyi szakértő szakvéleménye), továbbá a vízügyi szakhatóságok által készített vízügyi szakvéleményt **((szakértő 1.személyneve)** 49. sorszám alatt csatolt

szakvéleménye).

A fenti bizonyítékok beszerzése nyomán újabb szakértői értébecslésre is sor került, **(szakértő 5.személyneve)** igazságügyi ingatlanszakértő készített szakvéleményt (171., 185. sorszám).

Az eljárás ezen szakaszában felperes keresetét annyiban módosította, hogy a felszíni és talajvíz elvezetési problémák, valamint az autópálya objektív létéből adódó környezeti hatások teljes körű, együttes figyelembevételével, ingatlana 100 %-os értékcsökkenését állítva kérte az eredetileg megjelölt összegű kártérítés megítélését.

Az elsőfokú bíróság a perben meghozott újabb ítéletével kötelezte a II. rendű alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 11.000.000,-Ft-ot és ennek járulékait, míg ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Ítéletében rendelkezett a perben felmerült költségek felek közti megosztásáról, kiegészítő ítélettel kötelezte a felperest 150.000,-Ft perköltség beavatkozónak történő megfizetésére.

Az elsőfokú bíróság a kereseti kérelem jogalapját kizárólag II. rendű alperes vonatkozásában és csak az autópálya ún. „védőtávolságon belüli”, objektív létéből adódó, a perbeli ingatlanra gyakorolt megnövekedett zajhatás miatt találta megállapíthatónak. A kereset jogalapját illetően rögzítette, hogy az a Ptk. 100. §, valamint Ptk. 339. § (1) bekezdés rendelkezésén alapul. A bíróság a felperes által hivatkozott tervezési és kivitelezési hibák, hiányosságok vizsgálata során **(szakértő 4.személyneve)** igazságügyi szakértő szakvéleményét vette ítélezése alapjául, utalva arra is, hogy az igazságügyi szakértő figyelembe vette a vízjogi üzemeltetési engedélyezési eljárásban korábban eljáró **(szakértő 1. személyneve)** szakértő geodéziai felmérését, a talajvíz feltárás során beszerzett adatait, és a kiviteli terveket. Kitért arra is, hogy a fenti szakvélemény lényegi megállapításait tekintve összhangban áll **(szakértő 6.személyneve)** és **(szakértő 1. személyneve)** periratok közt szereplő szakértői véleményeivel, azok végkövetkeztetéseiket tekintve egymásnak megfeleltethetők, a szakvélemények alaposságához nem fér kétség. Az aggálytalannak minősített szakértői vélemények alapján a bíróság a felperesi ingatlanon 2006. évben jelentkezett, de nem megfelelően dokumentált belvíz viszonyok és az autópálya perbeli szakaszának csapadék- és talajvíz elvezetési megoldása között nem találta bizonyítottnak az okozati összefüggést. Külön kiemelte, hogy **(szakértő 4.személyneve)** igazságügyi szakértő szakmai álláspontja szerint a terület természetes adottsága a viszonylag magas

Pf.III.21.008/2013/6. szám

talajvízállás, melyhez képest a felszínen lefolyó vizek tekintetében az ingatlan a korábbinál még kedvezőbb helyzetbe is került az autópálya létesítését követően. A bíróság okozati összefüggés hiányában nem találta megállapíthatónak a kártérítési felelősséget a perbeli ingatlant ért belvizezölés miatt.

Az autópálya objektív közeli fekvéséből adódó zavaró hatások körében **(szakértő 3.személyneve)** mérésekkel alátámasztott szakvéleményét vette ítélezése alapjául, s ez alapján megállapította a szükségtelen zavarás tényének fennálltát. E körben az elhanyagolhatóbb zavarást okozó por és levegőszennyezés növekedéshez képest a jóval

jelentősebb mértékű, megnövekedett zajterhelést minősítette szakmai szempontból szükségtelenül zavaró tényezőnek. Az értékcsökkenés mértékét a per során **((szakértő 2.személyneve))** e tekintetben ellentmondásosnak minősített szakvéleményét mellőzve) új szakértőként kirendelt **(szakértő 5.személyneve)** igazságügyi ingatlan értékbecslő szakértő szakvéleménye alapján határozta meg, és az ingatlan 2004. évre számított forgalmi értékét 112.000.000,-Ft-ban fogadta el. A szakértő a zajterhelés ingatlanra gyakorolt értékcsökkentő hatásának arányát 70-75 %-osra tette.

Az elsőfokú bíróság a felperes ingatlanfejlesztéssel kapcsolatos eljárását a megállapított tényállásból kiindulva úgy minősítette, hogy az részben nem felel meg a Ptk. 340. § (1) bekezdés szerinti kárelhárítási, kárenyhítési szabályoknak, a felperestől ugyanis az lett volna elvárható, hogy az autópálya nyomvonaláról már 1992-ben megszerzett ismeretek birtokában az ingatlan fejlesztését ne folytassa olyan mértékben, ahogy arra valójában sor került, hiszen kellő körültekintéssel előre látható volt, hogy az autópálya túl közeli nyomvonala miatt jelentős zavaró hatás várható az ingatlanon, mely azt falusi vendéglátás céljára már nem teszi alkalmassá. A bíróság ezért a kártérítés összegének meghatározása során az ingatlan 1996-tól kezdődően megvalósított bővítése, fejlesztése *előtti* természetbeni állapotához igazodó, de a 2004-es évre kalkulált forgalmi értéket vette ítélezése alapjául. A levezetett kárszámítás során a szakértő által fenti időpontra megadott 18.000.000,-Ft (fejlesztés nélküli) forgalmi értéket 2.200.000,-Ft-tal tovább csökkentette arra hivatkozással, hogy az ingatlan eredetileg csak 2253 m² alapterületű volt a bővítést megelőzően. A bíróság így 15.800.000,-Ft károkozással érintett forgalmi értékből kiindulva, 70-75 % közti középátlagos értékcsökkenést figyelembe véve, kerekítve 11.000.000,-Ft-ban határozta meg a felperest ér kár mértékét az autópálya objektív léte okán.

A bíróság ítéletének indokolásában kitért arra, hogy az autópálya koncessziós szerződés keretében történő építése és üzemeltetése a koncesszor II. rendű alperes feladatkörébe tartozott, aki annak jelenleg is üzemeltetője. A felperest ért kár alapjául szolgáló hátrányok pedig éppen az üzemeltetéssel, az autópálya objektív létevel vannak összefüggésben, az I., III. és IV. rendű alperesek autópálya-építéssel kapcsolatos feladat- és hatáskörükből adódóan felróható magatartást nem fejtettek ki. A bíróság ezen indokokból kizárólag II. rendű alperest kötelezte a kártérítési összeg megfizetésére.

-12-

Az ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, kérve annak részbeni megváltoztatását és kereseti kérelmének teljes mértékben helyt adó döntés hozatalát. Az elsőfokú ítélet megalapozottságát eljárásjogi szempontból is aggályosnak minősítette, **(szakértő 5.személyneve)** igazságügyi ingatlanszakértő estében a szakértő személyét érintő kizárási okra hivatkozott. E körben előadta, hogy fenti szakértő, valamint a perben igazságügyi szakértőként korábban eljáró **(szakértő 2.személyneve)** egyaránt a L... Kft. tagjai. Hangsúlyozta egyúttal, hogy **(szakértő 2.személyneve)** a cég ügyvezetője is, tehát **(szakértő 5.személyneve)** felettese. Felperesi álláspont szerint ezért **(szakértő 5.személyneve)** szakértőként az ügyben nem járhatott volna el, figyelemmel a Pp. 178. § (1) bekezdésére, valamint a Pp. 13. § e) pontra, illetve az igazságügyi szakértői tevékenységről szóló 2005. évi XLVII. törvény 21. § (1)-(2) bekezdéseire. A fentiekben túlmenően **(szakértő 5.személyneve)** szakértő esetében a vízügyi szakkérdésekben való

eljárási jogosultságot is vitatta, ilyen szakértői kompetencia hiányára hivatkozással. Sérrelmezte, hogy az elsőfokú bíróság **(szakértő 2.személyneve)** szakértői véleményét kizárta a bizonyítékok köréből és azt teljes mértékben figyelmen kívül hagyta.

A felperes fellebbezési álláspontja szerint az elsőfokú bíróság lényeges eljárási szabályt sértett, amikor nem tett eleget a Szegedi Ítélőtábla hatályon kívül helyező végzésében előírt bizonyítási kötelezettségeinek, és nem rendelt ki új vízügyi szakértőt a megjelölt vízügyi szakkérdések tisztázása érdekében. **(szakértő 4. személyneve)** igazságügyi szakértő szakvéleményének perbeli felhasználását illetően arra hívta fel a figyelmet, hogy a szakvélemény egy más tárgyú, birtokvédelmi perben készült, ahol a bizonyítandó tények eltértek a jelen perben bizonyítandó okozati összefüggésektől és körülményektől. Utalt arra, hogy a birtokvédelmi ügyben a Szegedi Törvényszék, illetve jelen perben a Szegedi Ítélőtábla, a meghozott hatályon kívül helyező végzésben határozataik indokolásában már tettek olyan megállapításokat, hogy a vízelvezetési hibák, hiányosságok és a felperesi ingatlanon tapasztalható belvíz helyzet között okozati összefüggés van. Ennek külön szakértői eljárás keretében történő kivizsgálása elengedhetetlen, ezzel kapcsolatos kötelezettségének azonban az elsőfokú bíróság nem tett eleget.

Nem találta megfelelőnek a perben rendelkezésre álló igazságügyi ingatlanforgalmi szakvélemények egybevetett mérlegelését, hangsúlyozottan kérte, hogy a 2004. májusi időpontra vetített forgalmi értéket vegye a bíróság ítélezése alapjául, az értékcsökkenés mértékének meghatározása során pedig **(szakértő 3.személyneve)** igazságügyi szakértő szakvéleményére legyen figyelemmel, melyből egyértelműen következik, hogy az ingatlan vendéglátásra és lakhatásra egyaránt alkalmatlan, használhatatlan, így forgalmi értékcsökkenése teljes mértékű, 100 %-os.

Külön sérrelmezte az elsőfokú ítélet kárenyhítési, kármegelőzési kötelezettség elmulasztása miatt, a felperesi közrehatást megállapító tényállás értékelését. Kérte figyelembe venni, hogy az 1997-ben elvégzett építési munkálatok elsődleges oka az volt, hogy a leromlott műszaki állapotú lakóingatlanát kívánta felújítani. Előadta továbbá, hogy az 1992-ben megismert autópálya nyomvonal közelében lakó tulajdonosként már akkor kérte a kisajátítást, melyet azonban elutasítottak. Az ezt követő, 10 évet meghaladó időszakban nem történt változás az autópálya-építéssel kapcsolatban, sőt arról szerzett tudomást, hogy az építési engedélyek lejártak, illetve egyes tervek visszavontak, aktualizációt a tervezők, építetők nem végeztek. Ehhez

Pf.III.21.008/2013/6. szám

képest az építés elmaradásában bízva, jogkövető módon, az általában elvárható gondossággal járt el, amikor úgy vélte, hogy lehetőség van az ingatlan bővítésére, fejlesztésére. Utalt arra is, hogy tudomása szerint az autópálya projektet a **(térsg neve)** válság és háború idején teljesen felfüggesztették, így következtetni lehetett annak lehetetlenülésére. Megjegyezte, hogy különböző nyomvonal tervek is ismeretesek voltak a harmadik szakasszal kapcsolatban. Ehhez képest az általa kialakított, és a 2004-es jegyzőkönyvi felmérésekkel is bizonyított módon kifogástalan, újszerű műszaki állapotban lévő ingatlanegyüttes teljes forgalmi értékéből kiindulva kérte a kár összegének meghatározását. Ennek során álláspontja szerint figyelembe kell venni az autópálya által ingatlanra gyakorolt valamennyi zavaró hatást, így a zajhatáson, légszennyezési,

környezetszennyezési hatáson túl, a védőtávolság hiányát, az ingatlan elszigeteltségét, intimitásvesztését, és az autópálya vízelvezető rendszerének hibái miatt az ingatlanra gyakorolt káros vízügyi hatásokat is. Mindezeket egybevetve állította, hogy az ingatlan teljes mértékű értékvesztést szenvedett. Az ingatlan értékének meghatározásával kapcsolatban **(szakértő 5.személyneve)** szakértői véleményét elfogadhatatlannak minősítette. Kérte a magánszakértői véleményekben meghatározott értékeket középarányosítani, és ennek megfelelően az ingatlan 2004. évi forgalmi értékét 231.000.000,-Ft-ban meghatározni.

Az alperesek egyetemleges kártérítési felelősségét kérte megállapítani, mivel állítása szerint az okozati láncolatban szereplő valamennyi alperes hozzájárult az őt ért kár bekövetkeztéhez. Ez még a terveztetést és a koncesszió átadást megelőző időszakra is visszanyúló okozati összefüggéseket vet fel. A szerződésen kívüli károkozások alperesenként eltérő jogi okokra vezethetők vissza, ez indokolja, hogy valamennyi perbe vont alperes, a kifejtett magatartásokkal, illetve mulasztásokkal okozati összefüggésben felperest ért kárért a Ptk. 344. § (1) bekezdése alapján egyetemlegesen feleljen. Külön sérelmezte, hogy az ingatlana közelében lévő szomszédos ingatlanok tulajdonosait ismeretei szerint vagy kártalanították, vagy pedig az ingatlanok kisajátításra kerültek, ez azonban az ő esetében nem történt meg.

A II. rendű alperes csatlakozó fellebbezése az elsőfokú bíróság ítéletének részbeni megváltoztatására és a kereset teljes elutasítására irányult. Elsődlegesen a IV. rendű alperes vagyonkezelői szerepére vonatkozó elsőfokú ítéleti megállapításokat vitatta, állította, hogy a Kincstári Vagyonigazgatóság jogkörét a IV. rendű alperes a 2006. évi CIX. törvény 109/C. § (4) bekezdése alapján átvette. A vagyonkezelésbe nem adott kincstári vagyon kezeléséért felelős szervnek továbbra is a IV. rendű alperes minősül, mivel az ő ideiglenes kezelésében maradt az **(autópálya betű- és számjele)**-s autópálya is.

Az elsőfokú ítélet tényállásában tárgyi tévedésnek minősítette a felperesi ingatlan meghatározását a helyrajzi számokat, illetve alapterületi adatokat illetően, továbbá fogalom pontosításokat talált szükségesnek az elsőfokú ítéletben használt „védőtávolság”, a „hatásterület” és a „környezetvédelem” szakkifejezések vonatkozásában. Megalapozatlannak és szakszerűtlennek minősítette az ingatlan 1997. évre vonatkozó érték meghatározását, vitatta **(szakértő 5.személyneve)** szakértő

értékbecslési módszereit, külön kiemelte, hogy a szakértői vélemény ellenőrizhetetlen összehasonlító adatokat tartalmaz, az ingatlan műszaki felmérését pedig a szakértő pontatlanul végezte el. Tényállásbeli pontosításként hívta fel a figyelmet arra, hogy nem a felperesi ingatlan közelében van a szakértő által említett felüljáró, a beavatkozási dokumentáció szerint az legalább 350-400 méterre fekszik a perbeli ingatlantól. **(szakértő 5.személyneve)** szakértői véleményét az értékcsökkenés %-os aránymeghatározása tekintetében is aggályosnak minősítette, hangsúlyozva, hogy a zajhatás a jogszabályokban előírt értékhatáron belül van, a zajvédő fal pedig már 2005. év végével átadásra került, így nem volt olyan időszak, amikor az előírás szerinti értékhatárt meghaladó zajterhelés érte volna az ingatlant. Hangsúlyozta, hogy sürgősen zavarás emiatt nem állapítható meg a felperesi ingatlan vonatkozásában. Külön felhívta a figyelmet arra, hogy hibás az ítélet 4. oldalán, az a megállapítás, miszerint az autópálya-igazgatóság 820 méteres várható nyomvonal távolságról tájékoztatta volna a felperest,

kérte ennek az okirat szerinti, helyes távolságra, 82 m-re történő javítását. Egyúttal elfogultsági kifogást is előterjesztett az elsőfokú bírósággal szemben a tárgyi tévedések miatt, melyek az ítélet meghozatala során - állítása szerint - az ő terhére tették lehetővé a bizonyíték értékelést. Vitatta a szükségtelen zavarás fennállásának tényét, és sérelmezte az elsőfokú bíróság ezzel kapcsolatos jogi álláspontját. **(szakértő 3.személyneve)** szakvéleményét szubjektívnek minősítette, amely nincs összhangban az irányadó jogszabályokkal. Állította, hogy a zajhatással kapcsolatos igazságügyi szakértői méréseket, a saját magánszakértője által készített szakvélemény csatolása útján cáfolta, míg a por- és légszennyezettségre - műszeres mérés hiányában - egzakt szakértői adatok nem állnak rendelkezésre.

Külön hangsúlyozta, hogy a falusi turizmussal kapcsolatos felperesi tervek megghiúsulása miatt kártérítési igénynek nincs jogalapja, felperes nem tett eleget kárenyhítési, kármegelőzési kötelezettségének, amikor annak ismeretében végzett jelentős mértékű beruházást az ingatlanon, hogy már 1993-ban tájékoztatást kapott az autópálya tervezett nyomvonalának közelségéről.

(szakértő 5.személyneve) szakvéleményét a csatlakozó fellebbezés önellentmondásosnak minősítette, mely logikai hibákat is tartalmaz. E körben külön hangsúlyozta, hogy a 2013. évi helyszíni szemle adatai alapján a szakértő 2004-es értékviszonylatban megalapozott álláspontot nem foglalhatott el. Vitatta valamennyi értékbecslési módszer pontosságát. Kérte irányadónak figyelembe venni az EBH 2001/408. szám alatt közzétett elvi határozatban kifejtetteket, egyúttal kétségbe vonta az EBH 2009/2039. számú elvi határozat analógia útján történő alkalmazhatóságát.

A jogalap tekintetében vitatta, hogy az autópálya objektív léte okozhat kárt a felperesnek. A bíróság kárszámítását az ingatlanérték vonatkozásában szakmaiatlannak és tényellenesnek minősítette. Összességében az ítélet tény- és jogszabályellenességét hangsúlyozva, azt mind a tényállást, mind a jogszabályi indokolást illetően megalapozatlannak tekintette, kérte annak részbeni megváltoztatását és a bizonyítékok felülmérlegelése alapján a kereset teljes elutasítását.

A III. és IV. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult. A beavatkozó az elsőfokú eljárásban előterjesztett

-15-

Pf.III.21.008/2123/6. szám

álláspontját fenntartva a II. rendű alperes csatlakozó fellebbezését támogató beadványt nyújtott be.

A felperes fellebbezése részben alapos, a II. rendű alperes csatlakozó fellebbezése alaptalan.

A kereset jogalapját képező Ptk. 100. § rendelkezése szerint a tulajdonos a dolog használata során köteles tartózkodni minden olyan magatartástól, amellyel másokat, különösen szomszédait szükségtelenül zavarja, vagy amellyel jogaik gyakorlását veszélyezteti. Amennyiben a dologi jogi jellegű szomszédjogi előírások megsértésével összefüggésben kár keletkezik, a károkozás ténye relatív szerkezetű kárkötelmi viszonyt

hoz létre a károkozó és a károsult között. A szomszédjogi sérelemre alapított, a szükségtelen zavarástól való tartózkodás tilalmának megsértésével keletkezett károk megtérítése iránti követeléseket a szerződésen kívül okozott károkért való felelősségre vonatkozó általános szabályok szerint, a Ptk. 339. § (1) bekezdése alapján kell elbírálni. Az előbbiekből következik, a Ptk. 100. §-ában foglalt tilalom megsértése esetén kötelmi jogviszony - kártérítési jogviszony - keletkezik, amelynek alanya nemcsak a dologi jogi tulajdonos lehet, hanem kötelmi kötelezettként a károkozó is.

A szomszédjogi sérelem miatti kártérítési igény a szükségtelen zavarásban megnyilvánuló jogellenes magatartás („háborítás, nuisance”) tényleges tanúsítójával, a károkozóval szemben érvényesíthető (Legfelsőbb Bíróság EBH 2006/1/1399. számú elvi határozat, továbbá Pf.V.20.131/2001., illetve Pf.V.20.525/2006. számú határozat, Szegedi Ítéltábla Pf.I.20.299/2011. szám).

A Ptk. 339. § (1) bekezdése szerint: aki másnak jogellenesen kárt okoz, köteles azt megtéríteni. A károkozásért való felelősség objektív előfeltétele a jogellenes károkozás. Az alperesi jogellenes magatartás, vagyis a szükségtelen zavarás tényének bizonyítása a károsult felperest terheli.

A Ptk. 100. §-ának alkalmazása során a tulajdonos és mások érdekeinek összemérésére és egyeztetésére van szükség, amelynek során a szükségképpen ellentétes érdekek kiegyenlítése mentén húzható meg a tulajdonos használati jogának korlátja. Ennek meghatározása az adott eset összes körülményének mérlegelése alapján történhet, ez pedig elsősorban a bíróság mérlegelési jogkörébe tartozik. Kétségtelen, hogy bizonyos mértékű, józan emberi előrelátás mellett számítható, a magánélet nyugalmába „behatoló zavarást”, a tágabb értelemben vett „szomszéd” részéről mindenkinek el kell viselnie. A tűrés küszöb esetenként eltérő lehet, a zavarás jellegétől, a lakókönyezet sajátosságaitól és a technikai fejlődés adott állásától függően. A „szükséges” - vagyis az ésszerű tűrés határon belüli - illetőleg a „szélsőséges” - e tűrés határon kívüli - zavarás tényét az érintettek jogos érdekeinek összemérése eredményeként lehet megítélni.

A szemben álló érdekek mérlegelése nyomán kialakított érdekegyensúly („fair balance”) az a támpont, amelyhez képest a zavarás még tolerálandó mértéke, vagy ezt már meghaladó szükségtelensége megállapítható. Ennek segítségével

határozható meg, hogy mi a zavarásnak azon mértéke, amelyet a sérelmet szenvedett még tűrni tartozik, és amely még nem szolgálhat kártérítés alapjául (Szakértői Javaslat az új Polgári Törvénykönyv tervezetéhez Complex Kiadó Kft. Budapest 2008., 612. oldal, BDT 2012/12/209. és BDT 2013/4/53. számú jogeset).

A mérlegeléshez tartozik más oldalról, hogy az autópálya építetője és üzemeltetője társadalmilag széles körben igényelt, hasznos szolgáltatást nyújt, a közlekedési célú infrastruktúra fejlesztésével, üzemeltetésével közcélú, közérdekű tevékenységet fejt ki. Üzletszerű gazdasági tevékenységének kockázatát a piaci szereplőnek azonban magának kell viselnie, ideértve a tevékenységének költségvonzatát is. A saját üzleti érdekében cselekvő károkozó az ebből eredő vagyoni hátrányt nem háríthatja másokra, ilyen a működtetésből eredő kompenzáció is.

A zavarás szükségtelensége megítélésében a Szegedi Ítéltábla a Legfelsőbb Bíróság, valamint más ítéltáblák kártelepítéshez közelítő álláspontját, a döntésekben megjelenő érvelését osztja és tekinti iránymutatónak, eddigi gyakorlata is ennek felel meg (Legfelsőbb Bíróság EBH 2006/1399., 2007/1600., 2009/1955. számú elvi határozatok, BDT

2009/11/199., Ítéltáblai Határozatok 2008/1/23. és 2009/3/119. számú jogesetek, valamint Szegedi Ítéltábla Pf.III.20.316/2010. és Pf.I.20.299/2011/4. számú határozatok).

Az általános polgári jogi deliktum vélelmezi a károkozó felelősségét, a kártérítési jogban a kárfelelősség objektivizálódása figyelhető meg. A károkozó vonatkozásában kimentéses felelősségi rendszer érvényesül; akkor mentesül a felelősség alól, ha bizonyítja, hogy úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható (Ptk. 339. § (1) bekezdés 2. mondata). A mentesüléshez a károkozó alperesnek azt kellett bizonyítania, hogy az autópálya csak a perbeli nyomvonalon volt létesíthető, építésére objektív okok miatt kizárólag az adott helyen volt lehetőség. Bizonyíthatta, hogy a terepviszonyok, az általa részletesen feltárt műszaki okok, egyéb külső környezeti tényezők folytán minden más lehetséges nyomvonalon történő építés ugyanilyen zavarással járt volna, kisebb zavarást, hátrányt okozó módon az autópálya létesítése nem volt kivitelezhető. A károkozónak a mentesülés érdekében azt kell bizonyítania, hogy objektíve nem volt más olyan helyszín, építési mód, vagy alkalmazható eltérő műszaki megoldás, amelynek választása esetén egyáltalán nem, vagy csak lényegesen kisebb mértékű kár következett volna be, vagy a választható más megvalósulási helyszín, illetve műszaki megoldás számára kirívóan aránytalan, el nem várható hátrányos következményekkel járt volna a saját érdekeihez képest. Mindezeket az alperesek a per során nem bizonyították.

A bírói gyakorlat szerint annak igazolásával, hogy az adott létesítmény a legoptimálisabb költséggel csak így volt megvalósítható, illetőleg, hogy az építkezés a jogszabályi előírásoknak és az engedélyeknek megfelelően történt, az építtető-üzemeltető a polgári jogi kártérítő felelősség alól még nem menti ki magát. A szükségtelen zavarás elkerülése a szomszéd kötelezettsége, melynek megszegése alól sem a közérdek, sem a társadalmi feladat koncessziós átvállalása, sem pedig az egyébként elismerhető jogos érdekei nem mentesítik, miként az sem, hogy ha megfelelően összehangolt tervezés esetén más megoldás nagyobb, ámde reális költséggel választható, elérhető lett volna. Mindezek ugyanis nem adnak választ arra a mellőzhetetlen kérdésre, a többi hasonló helyzetben lévő ingatlantulajdonoshoz

-17-

Pf.III.21.008/2013/6. szám

képest miért éppen az érintett felperesnek kell elviselnie, túrnie a szükségeset meghaladó mértékű zavarást (Legfelsőbb Bíróság EBH 2009/1/1955., 2006/1/1399., 2007/1/1600. számú elvi határozatok, BDT 2012/12/209., Ítéltáblai Határozatok 2008/1/23. II. számú jogeset).

Az ítéltábla a fentiekben előrebocsájtott szempontok alapján végezte el az elsőfokú ítélet felülbírálatát.

A Ptk. 100. §-ára alapított keresetében az egyik, elkülöníthető károsító hatásként a felperes a beruházások utáni felújított, hibátlan műszaki állapotú ingatlanon 2006. év elején, illetve 2010. nyarán jelentkező belvízre is hivatkozott, amely által okozott károkat az autópálya nem megfelelő vízelvezetési rendszerével (tervezési illetve kivitelezési hibával) hozta összefüggésbe. E körben a Pp. 164. § (1) bekezdése alapján rá hárult a bizonyítási teher az okozati összefüggés fennálltát illetően. Ez a Szegedi Ítéltábla hatályon kívül

helyező végzésében előírtak szerint olyan szakkérdéseket vetett fel, melyek a rendelkezésre álló magánszakértői vélemények felülvizsgálatát, illetve a vízügyi engedéllyel kapcsolatosan a vízügyi hatóság által lefolytatott közigazgatási eljárás teljes körű, szakmai áttekintését tette szükségessé.

A megismételt eljárás során az elsőfokú bíróság e tárgyban új szakértőt nem rendelt ki, hanem a felperes által jelen perrel párhuzamosan folytatott birtokvédelmi perben beszerzett igazságügyi szakértői véleményt **((szakértő 4.személyneve)** szakvéleményét) tette a per anyagává, és ezen szakvéleményt fogadta el ítélezése alapjául, melyet megerősített **(szakértő 6.személyneve)** alperesi magánszakértő véleménye, valamint a vízügyi hatóságok által lefolytatott közigazgatási eljárás során beszerzett és ugyancsak a peranyaghoz csatolt további szakvélemény - **(szakértő 1. személyneve)** 49. sorszám alatti szakértői véleménye - is.

A birtokvédelmi pernek is egyik alapjául szolgáló felperesi belvízkár tekintetében a Csongrád Megyei Bíróság 1.Pf.20.288/2011/5. számú ítélete nem teremtett res iudicatát, az erre alapozott felperesi kárigény nem vált ítélt dologgá, mivel abban a perben a bíróság a felperes által igényelt birtokvédelem, tehát eltérő jogalapú kereset tárgyában döntött, és a jogerős határozat nem terjedt ki a kártérítési igény megalapozottságának vizsgálatára. Az ítéletábra által rövid úton beszerzett jogerős ítélet indokolásából kitűnik továbbá, hogy elsősorban a Pp. 123. §-ára alapított megállapítási kereset eljárásjogi feltételeinek hiánya miatt utasította el a bíróság a keresetet. Mindezekre tekintettel jelen perben továbbra is szükséges volt a belvízkárra hivatkozással előterjesztett kártérítési kereset elbírálásához szükséges bizonyítékok beszerzése és értékelése.

A belvízkárosodással kapcsolatos okozati összefüggés hiányát megállapító szakértői vélemények közül az elsőfokú ítékezés alapjául vett **(szakértő 4.személyneve)**-féle szakvélemény nem helyi adatgyűjtésen alapul, hanem elsősorban a korábbi szakértői álláspontok egybevetését végezte el. Rávilágít azok hiányosságaira, szakmai bizonytalanságaira, ezáltal a korábbi szakvélemények egybevetett szakmai értékelésével végezte el az ellentmondások feloldását, mely egyfajta igazságügyi felülvéleményezés célját is megvalósítja (Legfelsőbb Bíróság EBH 2006/1419.

számú elvi határozat). Az ezzel kapcsolatos elsőfokú ítéleti indokolást kétségbe vonó felperesi fellebbezési álláspont annyiban helytálló, hogy a fenti szakértői vélemény a jelen perrel párhuzamosan folyt birtokvédelmi perben vizsgált - részben eltérő - szempontok szerint készült, ezért az nem felel meg a hatályon kívül helyező végzés azon előírásának, hogy a vízügyi hatósági eljárás dokumentumai, a vízjogi engedélyezés, az engedély kiadásának, illetve visszavonásának alapjául szolgáló szakhatósági okiratok szakmai áttekintése nem történt meg a fenti szakértő részéről. Ezzel szemben az elsőfokú vízügyi hatóság által beszerzett, **(szakértő 1. személyneve)** által előterjesztett szakértői vélemény már a fenti előírásoknak megfelelően készült. A vízügyi hatósági eljárás során kirendelt független szakértő a beavatkozó által készített tervdokumentáció, és a közigazgatási eljárás teljes anyagának ismeretében, körültekintő helyszíni szemlét tartott, pontos helyszíni méréseket végzett, geodéziai térképeket szerzett be és azok adatainak, saját méréseredményeivel való egybevetett vizsgálata nyomán készítette el szakértői véleményét, amely már mindenben megfelel a hatályon kívül helyező végzésben előírt bizonyítás kritériumainak. Az ítéletábra elsősorban ez utóbbi szakértői véleményt találta alkalmas bizonyítéknak a belvízkárokkal kapcsolatos kártérítési kereset elbírálásához,

melyből az elsőfokú bíróság által ezen jogalap hiányára levont következtetéssel egyező álláspontra jutott. A megismételt eljárás során kiegészített tényállásból ehhez kapcsolódóan kiemelendő még, hogy **(szakértő 1. személyneve)** szakértői véleményét az első- és másodfokú vízügyi szakhatóság is irányadónak tekintette a vízjogi fennmaradási engedélyezési eljárásban, és ez alapján kerülhetett sor arra, hogy a másodfokú vízügyi hatóság az elsőfokú hatóság által kiadott engedélyt helybenhagyta, ezáltal az autópálya perbeli szakaszát szolgáló vízelvezetési rendszer műszaki megváltoztatásának előírása nélkül, a jogerős vízjogi fennmaradási engedély kiadása megtörténhetett. A perben rendelkezésre álló valamennyi adat, bizonyíték egybevetett értékelése eredményeként az ítéletábra egyetért az elsőfokú bírósággal abban, hogy a felperesi ingatlant 2005-2006. telén, illetve 2010. júniusában ért belvízkárok, és az autópálya csapadékvíz-elvezetési földműrendszere közötti okozati összefüggés nem bizonyított.

Az ítéletábra nem tekintette lényeges eljárási szabálysértésnek, hogy az elsőfokú bíróság megismételt eljárása során újabb vízügyi igazságügyi szakértőt felperesi indítványok ellenére sem rendelt ki, mivel a periratokhoz időközben beszerzett fenti szakértői vélemények - különösen **(szakértő 1. személyneve)** utóbb, 2010-ben készült szakvéleménye - megnyugtató választ adtak azon tisztázandó szakkérdésekre, melyekkel kapcsolatban a hatályon kívül helyező végzés a további eljárás lefolytatását írta elő. Az e tárgyú szakértői bizonyítás elrendelése az újabban keletkezett, és peranyag részévé tett fenti bizonyítékok miatt utóbb feleslegessé vált, ezért az irányadó bírói gyakorlatra tekintettel az elsőfokú bíróság szabályszerű eljárás keretében mellőzhette újabb vízügyi igazságügyi szakértő kirendelését (Legfelsőbb Bíróság BH 1978/299. számú, BH 1989/456. számú jogeset).

A felperes kizárólag az autópálya objektív létevel az ingatlanára gyakorolt szükségtelen mértékű zavarást megalapozó negatív környezeti hatások miatt érvényesíthetett megalapozott kártérítési igényt. A szükséges (elviselhető) - ésszerű túrési határon belüli - mértéket meghaladó zavaró hatások közül kiemelkedő a

-19-

Pf.III.21.008/2013/6. szám

jelentős mértékben - különösen éjszaka, 22 óra és reggel 6 óra között - megemelkedett zajszint, melynek mértékét, mint az ingatlanra gyakorolt zavaró hatást **(szakértő 3.személyneve)** szakértő helyszíni mérések alapján, egzakt módon megállapította. Nincs jelentősége annak, hogy a zajterhelés egyebekben megfelel a határértékeknek, az autópálya létesítése előtti állapotokhoz képest a 18-20 decibel többlet zajterhelés rendkívüli zavarást eredményez. A további, más jellegű zavaró hatások szakértői mérésére nem került sor, ezért az ítéletábra a szakértő szerint kisebb jelentőségű por, útsózás, részleges bekerítettség, elszigeteltség értékcsökkentő összhatását a Pp. 206. § (1) bekezdése szerinti mérlegelése során vette figyelembe.

A vidékies, tanyasi környezetben létesített, elsősorban lakhatást szolgáló ingatlan közvetlen közelében létesített autópálya zavaró hatása mindenképpen jelentkezik, mivel a korábban csendes, közlekedési zajtól mentes, légszennyezés nélküli környezethez képest a lakóingatlanban élő felperesnek egy nem kívánt, csak kényszerből tűrt háborítást kell elviselnie. A szükségtelen zavarást a lakókörnyezet egészének radikális, negatív változása

jelenti a lakóingatlant használók számára. Az autópálya létesítése a felperesi ingatlan többszörös megközelítését nem teszi lehetővé, a magas zajvédő fal a tulajdonos szempontjából a szubjektív elszigeteltség érzetét okozza, és az ingatlanról szabad szemmel észlelhető tájidegen felüljáró műtárgy is zavaró, elüt az alföldi síkvidéki területen korábban megszokott környezet látványától. A zajhatás és a használati korlátozás mértéke, zavaró hatása a környezetvédelmi és az ingatlanforgalmi szakértői vélemények alapján kétséget kizáróan megállapítható. A lakókörnyezet egészét érintő felsorolt lényeges negatív hatások együttesen megállapíthatóvá teszik, hogy az autópálya objektív léte, a felperesi ingatlanhoz való közeli fekvése megvalósítja a szükségtelen zavarást. Ez a megállapítás független az ún. védőtávolsággal kapcsolatos jogértelmezésektől, ezért azokat az ítélőtábla az elsőfokú ítélet indokolásából mellőzi. A szükségtelen zavarás következménye alól nem mentesíti a károkozót a kijelölt nyomvonal megléte, vagy az építési engedélyeknek megfelelő építkezés ténye sem (EBH 2009/2039. számú elvi határozat). Az ingatlan háborítatlan használatához fűződő felperesi tulajdonosi érdeket összefoglalva a közérdekkel és a II. rendű alperes, mint építtető-üzemeltető érdekeivel, összehasonlítva a zavarás szükségessé meghaladó mértéke megállapítható.

A felsorolt körülmények az ingatlan csökkent értékű használatát eredményezik, a zavarás együtt jár az ingatlan forgalmi értékének csökkenésével, mely a tulajdonosnál a Ptk. 339. § (1) bekezdése szerint megtérítendő vagyoni hátrányt jelent.

A fentiekhez képest a károkozónak kellett kimentenie magát annak igazolásával, hogy objektíve kizárólag csak ott volt lehetséges az autópálya létesítése. E körben nem elegendő a kimentéshez annak igazolása, hogy a leghatékonyabb helyen építették az irányadó építési előírások betartásával, engedélykérésével az autópályát, és nem elég a határértékek betartása, az előírás szerinti üzemeltetés ténye

-20-

sem. A II. rendű alperes esetében az sem tekinthető kimentési oknak, hogy csupán a terveket valósította meg, azoktól eltérési lehetősége nem volt. Az ítélőtábla - utalva a BDT 2012/2632. számú eseti döntésében kifejtettekre - hangsúlyozza, hogy eredményes kimentést csak az a körülmény eredményezhet, ha a létesítésre kizárólag az adott helyen volt a károkozónak lehetősége. A jelen esetben ebből a szempontból lényeges tényállási elem, hogy nem vitatottan több nyomvonalterv is készült, így a kizárólag csak adott helyen lehetséges létesítés objektív szükségszerűsége, mint kimentési ok nem áll fenn.

A kártérítési kötelezettség a II. rendű alperest, mint koncessziós jogokat megszerző és azokat, az autópálya építése és működtetése során gyakorló koncesszort mindenképpen terheli, hiszen nem vitatott, hogy a koncessziós jogok gyakorlójaként, mint az állami vagyon működtetője ő koordinálta a tervezési, építési tevékenységet, és jelenleg is ellátja az üzemeltetési feladatokat. Mint építtető, a II. rendű alperes maga felel a Ptk. 315. §-a folytán minden olyan kárért is, amely az általa kötött szerződések alapján saját közreműködőinek a tevékenysége révén keletkezett. Ez alól a felelősség alól a koncessziós szerződés nem vonja ki az alperest, hanem éppen belehelyezi. A felperest a károsodás az autópálya megépítésével és üzemeltetésével, objektív létevel érte. A további alperesek egyetemleges kártérítési felelősségének hiányát az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, az elsőfokú ítéletben kifejtett jogi indokokkal egyetértve az ítélőtábla utal arra is, hogy a II. rendű alperes a koncessziós szerződés folytán az állami tulajdon

kezelőjének feladatkörét átvette, így az ezzel járó kötelezettségek megszegéséből eredően már ő tartozik felelősséggel. Ez a körülmény teszi lehetővé a III. és IV. rendű alperesek esetében a kártérítési felelősség alóli mentesülést. Az I. rendű alperes tervezetesi feladatokat látott el a koncessziós szerződés megkötése előtt, mellyel kapcsolatban megjegyzendő, hogy önmagában a nyomvonal tervezésével kapcsolatos egyes feladatok ellátása még nyilvánvalóan nem alapozhat meg felperes irányában szükségtelen zavarásból eredő kártérítési felelősséget. Egyetlen kivitelező, építtető volt, a II. rendű alperes, ennek megfelelően a kárigény vele szemben érvényesíthető.

A lakókörnyezet egészét érintő, az ingatlan használati korlátozásával járó szükségtelen zavarás az ingatlan forgalmi értékcsökkenését eredményezi. Helyesen járt el az elsőfokú bíróság, amikor a Pp. 177. § (1) bekezdése alapján a kár bekövetkezésének és összegének megállapítása érdekében részletes szakértői bizonyítást folytatott. Mind **(szakértő 2.személyneve)**, mind pedig **(szakértő 5.személyneve)** szakértői véleményét a gyakorlatban elfogadott módszerrel készítette, a szakértő előbb meghatározta az ingatlan autópálya építése előtti forgalmi értékét, majd az autópálya objektív léte miatti értékcsökkenés mértékét. Az ingatlanforgalmi szakértők helyesen kezelték akként, hogy az autópálya objektív léte olyan hátrány, amely az ingatlan használati és forgalmi értékvesztését eredményezi. Az olyan lakóingatlan használati értéke, amelynek közvetlen közelében autópálya üzemel - a zavarás ténye folytán - vitathatatlanul alacsonyabb, mint amelynek közelében autópálya nem épült, a zavaró hatás nem érvényesül.

Az elsőfokú bíróság helytálló indokokkal fogadta el ítélezése alapjául **(szakértő 5.személyneve)** szakvéleményét, a szakértő ugyanis - helyesen - külön értékelte a teljes forgalmi

-21-

Pf.III.21.008/2013/6. szám

értéken belül az egyes ingatlanrészek értékét, lehetővé téve ezzel, hogy a bíróság elkülönítse, mely részek után tarthat igényt a felperes kártérítésre, és melyek azok, amelyek tekintetében kárigénye alaptalan. **(szakértő 5.személyneve)** szakértői véleményét ítélezése alapjául az ítéletábra is elfogadta. Megjegyzésre érdemes, hogy az alperes által felkért magánszakértő, **(szakértő 6.személyneve)** is úgy nyilatkozott e szakértői vélemény ismeretében, hogy a négyzetméter árat ugyan kicsit túlzottnak tartja, de összességében az ingatlan forgalmi értékét reálisnak elfogadja.

Egyetért az ítéletábra az elsőfokú bírósággal abban, hogy **(szakértő 5.személyneve)** szakértővel szemben kizárási, összeférhetetlenségi ok nem állt fenn.

(szakértő 5.személyneve) a 171. sorszám alatti alapszakvéleménye 23. oldalán szereplő forgalmi értékszámítást tartalmazó táblázata a felépítmények esetében 95 %-os fizikai állapotból indult ki, amit a felperes fellebbezésében alaptalanul kifogásolt, mivel a felépítmények létesítésére 1997. és 2000. között került sor. Megjegyzendő, hogy felperesi magánszakértők is alkalmaztak fizikai avultatást, különböző, eltérő arányokkal. **(szakértő 8.személyneve)**, a keresetlevél F/16. sorszám alatti mellékleteként csatolt szakvéleménye 13. oldalán, a 2. pontban szereplő táblázatban, a 2. pontban jelölt melléképület esetében csak 90 %-os műszaki állapotot vett alapul, míg a szintén felperesi megbízásból készült P... Kft. szakvéleménye 23. oldal 5/2. pontjában avulási tényezőként 100-98,72 % közötti

arányt tüntet fel az építmények vonatkozásában (keresetlevél F/15. szám alatti melléklet). Mindezekből következően megállapítható, hogy általános és bevett szakértői módszer bizonyos mértékű fizikai avultatás figyelembevétele akkor, ha az újonnan készült felépítmény már évek óta belakott. A magánszakértői véleményekben alkalmazottakhoz képest nem tért el jelentősen a **(szakértő 5.személyneve)** által alkalmazott mindössze 5 %-os fizikai avultatás, az teljes mértékben összhangban áll **(szakértő 2.személyneve)** szakvéleményében szereplő ezen adattal, így az ítéletábra a szakvéleményt etekintetben is aggálytalannak tekintette.

Az értékcsökkenés meghatározásának vetítési alapja nem lehet az eredeti 2253 m²-t meghaladó ingatlanrész, figyelemmel arra, hogy felperes éppen az autópálya létesítés okán vásárolta meg ezeket a bővítmény földeket. A kisajátításból visszamaradt ingatlanrészek megszerzése jóval piaci ár alatt történt, kifejezetten az autópálya és a bekerített ingatlanrész közötti terület, mint védősáv kialakítása érdekében. A 2004-ben már meglévő bekerített ingatlanrész károkozással érintett értéke miatt az eredeti, 1984-es tulajdonszerzési 2253 m²-es alapterülettel számítandó. A telek **(szakértő 5.személyneve)** szakvéleménye szerinti 417,-Ft/m²-es egységáron, 939.501,-Ft értéket képviselt 2004-ben.

A kártérítés alapjául szolgáló felépítmények, beruházások értékének meghatározása során figyelemmel kell lenni arra is, hogy a felperes nem tett eleget kárenyhítési-kármegelőzési kötelezettségének (Ptk. 340. § (1) bekezdés). E körben abból kell kiindulni, hogy az 1997. évet követő időszakban a régi lakóépület műszaki állagának megromlása miatt a felperest, mint tulajdonost megillette az a jog, hogy lakhatásáról új lakóépület létesítésével gondoskodjon. Az autópálya közeli nyomvonalának ismeretében is védett felperesi érdek indokolja, hogy a bekerített ingatlanra újonnan

-22-

épített, saját lakhatás biztosítását szolgáló főépület 30.576.700,-Ft-ban meghatározott értéke ugyancsak a kárszámítás egyik tétele lehet. A további két, kifejezetten panzióként, vendéglátási céllal átépített melléképület és a falusi turizmus érdekében kialakított további többlet infrastruktúra (medence, teniszpálya) azonban a kártérítés során figyelmen kívül marad, a bírói gyakorlat szerint ugyanis aki nagy értékű felépítményt annak ismeretében létesít, hogy ingatlana közelében annak értékét csökkentő szükségtelen zavaró hatást kifejtő építmény létesül, nem kérheti az ezen felépítményekhez kapcsolódó értékcsökkenésből eredő kára megtérítését (Legfelsőbb Bíróság BH 2008/211. szám alatt közzétett eseti döntés).

Az ingatlanon három felépítmény létesült, az ezekhez kapcsolódó egyéb beruházásokat az ítéletábra - arányosítással - 1/3 mértékben vette figyelembe a felperes javára. Ide tartozik a szatelli, árnyékszék, kennel létesítése 1.890.000,-Ft, kerítés, közmű, térburkolat létesítés 5.040.000,-Ft, parkosítás, öntözőrendszer, kút létesítés 2.520.000,-Ft összegben, melyek mindösszesen 9.450.000,-Ft-ot jelentenek. Ennek 1/3-a esik a felperes lakhatását biztosító főépületre, így 3.150.000,-Ft az az érték, melyet a perbeli kárszámítás során figyelembe lehet venni.

A fenti három tétel mindösszesen 34.666.200,-Ft ingatlanértéket jelent, mely után számított 70-75 %-os értékvesztésben áll a felperes szükségtelen zavarás miatti kára(**(szakértő 5.személyneve)** 171. sorszám alatti szakértői véleménye 27. oldal 3. pont).

A fenti kárszámítás mellett - középarányos értékcsökkenést alapul véve - 25.000.000,-Ft összegű kártérítés illeti meg a felperest.

Figyelemmel kell lenni más részről arra is, hogy a szakértők által I. számmal jelölt főépület építése során a felperes több luxus szintű beruházást is eszközölt, ilyenek a 4.000.000,-Ft-ért **(ország neve)**ból hozatott kandallók. A felperes maga ismertette, hogy az adott helyen szokásoshoz képest, az átlagot messze meghaladó minőségű kivitelezés valósult meg, ide tartozik a főépület fürdőszobájának olasz csempe burkolata és nagy felületű tükörborításai, valamint a spanyol járólapok felhasználása és e körbe sorolandó a helyi tanyákon nem jellemző, távirányítással működtetett, befagyás elleni fűtéssel ellátott automata főbejárati kapu és garázsajtók is (2.P.21.169/2006/37. számú jegyzőkönyv 5. oldal). A prémium szintű beruházások használati-élvezeti értékét, kihasználhatóságát nem csökkenti az autópálya közelségéből adódó szükségtelen zavarás. Mindezek a fentiekben megállapított kárösszeg csökkentését indokolnák. A mérlegelés során azonban értékelni kell azt is, hogy a teljes bekerített 5687 m²-es ingatlan - tehát a 2253 m² feletti terület - esetében is használati-hasznosítási korlátozottság miatt az értékcsökkenés fennáll. A felperesi ingatlan panzió, vendéglátás - a környékbeli tanyás ingatlanok esetében egyre jellemzőbb falusi turizmus - céljából történő hasznosításra csak korlátozottan alkalmas, az ebből adódó értékcsökkenés pedig a kártérítés összegét növelő körülmény. Mindezekre figyelemmel a 25.000.000,-Ft kárösszeg módosítása nem indokolt (Pp. 206. § (1) és (3) bekezdés).

Az ítéltábla a tényállás egyes elemeinek szükséges pontosítása nyomán az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdésre történt hivatkozással részben megváltoztatta és a II. rendű alperest terhelő marasztalás összegét - a fentiekben levezetett, részben eltérő indokok alapján - 25.000.000,-Ft-ra felemelte. Az ítélet

-23-

Pf.III.21.008/2013/6. szám

rendelkező részében a marasztalási összeg után megítélt késedelmi kamat pontos mértékének megállapítása indokolt, ezért azt az ítéltábla a Ptk. 301. §-ának 2005. decemberében hatályos törvényi rendelkezéséhez igazodó bírói gyakorlat által kialakított szövegezéssel határozta meg.

A II. rendű alperes csatlakozó fellebbezésében felvetett, az elsőfokú bíróságra vonatkozó kizárási indítvány érdemben nem bírálható el, a Pp. 13. § (1) bekezdés e) pontja szerinti elfogultság ugyanis csak az ügyben eljáró bíróval, illetve azzal a bírósággal szemben jelenthető be, illetve ott merülhet fel, ahol az ügy aktuálisan folyamatban van. Az elsőfokú eljárás befejezése után az első fokon eljáró bíró eljárásból történő kizárása fogalmilag kizárt, hiszen már nincs olyan eljárás folyamatban, amelyre a kizárási indítvány értelmezhető lenne. Az e tárgyú nyilatkozatot tartalma szerint ezért a fellebbezés részének kell tekinteni, azt mint fellebbezési hivatkozást bírálja el a másodfokú eljárás keretében a bíróság. A jelen esetben az első fokon eljáró bíró a Pp. 13. § (1) bekezdés e) pontjában rögzítettek szerinti elfogultságra utaló körülmény nem merült fel, a csatlakozó fellebbezés ezzel kapcsolatos hivatkozásai nem helytállóak. Az egyes pontatlan tényállási megállapítások kiigazítására a másodfokú eljárás során jelen ítélet tényállásában sor

került. Az elsőfokú ítélet valamennyi tényállásbeli pontatlansága a rendelkezésre álló peradatokból tisztázható és kiigazítható volt, ezzel kapcsolatban az ügy tárgyilagos megítélését befolyásoló lényeges eljárási szabálysértés nem történt.

Az elsőfokú ítélet fenti indokokból történt részbeni megváltoztatása folytán módosítani kellett az elsőfokú perköltségviselésre vonatkozó rendelkezést is. A felperes kártérítési keresete, annakösszecszerűségét tekintve nagyobb részben eredménytelennek bizonyult, a kereset jogalapját illetően - amely kapcsán hosszadalmas, költséges bizonyítás folyt - azonban a II. rendű alperes tekintetében pernyertes lett. Az ítéletábla álláspontja szerint ez egyenlő arányú elsőfokú pernyertesség-pervesztesség arányt tesz megállapíthatóvá felperes és II. rendű alperes viszonylatában, figyelemmel arra is, hogy a kár összegének megállapítása bírői mérlegeléssel történt. Mindezekből következően a felperes és II. rendű alperes tekintetében indokolt volt a perköltség viselés mértékének megváltoztatása és a II. rendű alperes javára megállapított elsőfokú perköltség összegének leszállítása. A perköltség számítás során az ítéletábla figyelembe vette, hogy a felperes 318.000,-Ft szakértői díjat előlegezett, továbbá a korábbi másodfokú eljárások során 250.000,-Ft illetve 100.000,-Ft, ítéletábla által megállapított másodfokú költsége merült fel. A II. rendű alperes esetében 480.000,-Ft, illetve 1.000.000,-Ft (összesen 1.480.000,-Ft) másodfokú költség megállapítása történt meg, mely 1.000.000,-Ft-tal haladja meg a felperes javára fentiek szerint járó perköltség együttes összegét. Mindezekre tekintettel az ítéletábla 1.000.000,-Ft-ra szállította le felperes által a II. rendű alperes javára fizetendő elsőfokú perköltség összegét. Fenti okokból szükségessé vált a II. rendű alperes oldalán perbe lépett beavatkozó javára megállapított elsőfokú perköltség összegének leszállítása is.

-24-

Az előzetes illetéklerovás és költség előlegzés alól mentesítő költségkedvezményekben korábban részesült felperes által le nem rótt, összesen 3 x 900.000,-Ft (2.700.000,-Ft) keresetindítási, valamint két alkalommal felmerült, feljegyzett fellebbezési illetéket felperes és II. rendű alperes - a fentiek szerint - egyenlő arányban köteles utólag külön felhívásra megfizetni az államnak (6/1986. (VI. 26.) IM számú rendelet 13. § (2) bekezdés, 15. § (1) és (3) bekezdés). A per során a szakértői bizonyítással összefüggésben 572.400,-Ft összegű állam által előlegezett költség is felmerült, melynek felét az egyenlő elsőfokú pernyertességi arányokra tekintettel utólag a II. rendű alperes köteles megfizetni az állam javára, míg az előlegezett költség másik fele - a felperest korábban megillető költségkedvezményre tekintettel - az állam terhén marad (6/1986. (VI. 26.) IM számú rendelet 14. §).

A másodfokú eljárási költségeket a fellebbezésekben megjelölt kérelmekhez képest kialakult pernyertességi, pervesztességi arány alapján osztotta meg az ítéletábla, és eszerint kötelezte a felperest a II. rendű alperes javára másodfokú eljárási költség fizetésére, az összecszerűséget tekintve 85 %-os arányú pervesztességére tekintettel (Pp. 81. § (1) bekezdés). Az ítéletábla a másodfokú eljárásban megtartott tárgyaláson megjelent III. és IV. rendű alperesi jogi képviselők vonatkozásában felmerült költségekre tekintettel állapított meg a másodfokon teljes mértékben pernyertes fenti alperesek javára másodfokú eljárási költséget (Pp. 78. § (1) bekezdés). A jogi képviselővel eljáró és írásban észrevételt előterjesztő beavatkozó javára is a kifejtett tevékenységgel arányos másodfokú eljárási költséget kell a felperesnek megfizetnie.

A jelen másodfokú eljárás megindításához kapcsolódóan le nem rótt 2.500.000,-Ft fellebbezési eljárási illeték, az 1990. évi XCIII. törvény 51. § (1) bekezdése szerinti, jogorvoslati eljárásban érvényesülő illetékkedvezményre tekintettel az állam terhén marad, mivel a korábbi jogorvoslati eljárásban az előadott fellebbezési kérelmek, illetve ellenkérelmek kereteire tekintet nélkül helyezte hatályon kívül az ítéletábra az elsőfokú ítéletet. A megismételt jelen eljárásban ezért felek a fellebbezési eljárási illeték ismételt megfizetése alól mentesülnek (6/1986. (VI. 26.) IM számú rendelet 14. §).

S z e g e d, 2014. március hó 6. napján

Dr. Mányoki Zsolt sk.
a tanács elnöke

Dr. Dobler László sk.
előadó bíró

Dr. Gaálné dr. Jobbágy Ildikó sk.
táblabíró