

Győri Ítéltábla
Pf.IV.20.186/2015/6/I.szám

A Győri Ítéltábla a Csapó, Szilágyi és Világosi Ügyvédi Iroda által képviselt **I.r. és II.r. felpereseknek** a Pál és Társa Ügyvédi Iroda által **II.r. alperes** ellen **kártérítés** iránti perében a Veszprémi Törvényszék 2015. augusztus 28. napján kelt 7.P.21.252/2014/16/I. számú ítélete ellen a felperesek részéről 18. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán megtartott tárgyalás alapján meghozta a következő

í t é l e t e t:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének megfellebbeezett rendelkezéseit helybenhagyja.

A feljegyzett 124.400,- (Egyszázhuszonnégyezer-négyszáz) Ft fellebbezési illetéket az állam viseli.

Kötelesek a felperesek 15 napon belül egyetemlegesen megfizetni az I.r. alperesnek 40.000,- (Negyvenezer) Ft másodfokú perköltséget, viseljék továbbá a fellebbezéssel felmerült költségeiket.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s:

A perben irányadó tényállás szerint a felperesek egyenlő arányú közös tulajdonát képezi a **település 1i ...1** hrsz-ú, szám alatti lakóház, melyen az **"A"** Nyrt. 37.787 CHF és járulékai összegű követelését biztosító jelzáloga áll fenn.

"Település"1 város ... megyén belül az úgynevezett ... térségben, válságérintett övezetben helyezkedik el. A térség ingatlanpiacán a per tárgyát képező 2010-2013. közötti időszakban a szabadpiaci ügyletek számát és az ingatlanforgalom értékszintjét tekintve folyamatos csökkenő tendencia tapasztalható. A lakosság létszáma a vörösiszap-ömlést megelőző években folyamatosan csökkent, a népességfogyás üteme 2008-2009-ben kiugró mértékű volt, ennek következtében a lakóépületek iránti kereslet is gyér volt.

A felperesek az ingatlanukat értékesíteni kívánták, 2009 januárjában ingatlanközvetítésre irányuló megbízási szerződést is kötöttek, az irányárat 12.950.000,-Ft-ban, a minimális vételárat 12.800.000,-Ft-ban határozva meg. A megbízási szerződés 2013. február 13-án megbízotti felmondással szűnt meg.

Az alperes X. zagytározó kazettájának 2010. október 4-én bekövetkezett gátszakadásakor a kiömlő vörös iszap előntötte **Település 2**, **"Település"1** és **Település 3** településeket, a felperesek ingatlanát a vörös iszap fizikailag nem érintette, abban károsodást nem okozott. Az ingatlan forgalmi értéke 2010. október 4-én 7.700.000,-Ft, 2015 márciusában 6.200.000,-Ft volt.

A felperesek előbb 10.000.000,-Ft, majd módosított keresetükben 1.555.000,-Ft kártérítés és késedelmi kamata egyetemleges megfizetésére kérték az alperesek kötelezését. Követelésük ténybeli alapjaként arra hivatkoztak, hogy az I.r. alperes zagytározó kazettájának 2010. október 4. napján bekövetkezett gátszakadása következtében a felperesek lakókörnyezetében az ingatlanpiacon sokkhatás alakult ki, ennek következtében ingatlanuk értékesíthetatlenné vált, elveszítette forgalmi értékét. Arra korábban komoly vevő is jelentkezett, de a katasztrófának betudhatóan nem jött létre az adásvétel.

Az I.r. alperessel, mint a zagytározó üzemeltetőjével szemben a Ptk. 345. §-ában foglaltak, másodlagosan pedig a Ptk. 339. §. és 100. §-a alapján érvényesítették igényt, míg a II.r. alperessel szembeni keresetük jogalapjaként a Ptk. 339. §-át jelölték meg.

Az alperesek ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték. Elsődlegesen azzal védekeztek, hogy a felperesek tulajdonát képező ingatlan forgalmi értéke nem a vörös iszap katasztrófával okozati összefüggésben csökkent.

Az elsőfokú bíróság a 7.P.21.750/2010/73/II. számú ítéletében a keresetet elutasította és rendelkezett a perköltség viseléséről. Határozata indokolásában úgy foglalt állást, hogy a szakértői bizonyítás eredményeképpen beszerzett kiegészítő szakértői vélemény után is - részint a perben kirendelt, részint más szakértő által adott szakvéleményekre figyelemmel - nyomatékos kétség fér a per tárgyát képező ingatlan forgalmi értékcsökkenésének vörös iszap katasztrófával való okozati összefüggéséhez. A szakvélemény hiányosságainak kiküszöbölésére irányuló bizonyítási indítvány hiányában az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló adatok alapján úgy foglalt állást, hogy a felperesek az ingatlan alperesek magatartásával okozati összefüggésben álló értékcsökkenését nem bizonyították kétséget kizáróan.

A Győri Ítéltábla Pf.IV.20.119/2014/6. számú végzésével az elsőfokú ítéletet hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította. A másodfokú eljárás költségét a felperesek, mint egyetemleges jogosultak és az I.r. alperes javára 50.000,-Ft-ban, a II.r. alperes javára 20.000,-Ft-ban állapította meg.

Megállapította, hogy az elsőfokú bíróság nem tájékoztatta a felpereseket arról, hogy a szakértői véleményt többszöri kiegészítése mellett is hiányosnak, homályosnak, illetőleg egyéb szakértői vélemény megállapításaival ellentmondásban állónak ítéli és további szakértői bizonyítást tartana indokoltnak. A tájékoztatási kötelezettség megsértése folytán maradt el a jogvita eldöntéséhez szükséges bizonyítás teljes körű lefolytatása. A megismételt

eljárás során a felperesek ezirányú fellebbezési indítványának megfelelően új szakértő kirendelése útján kell megkísérelni a perben felmerülő szakkérdés tisztázását.

Az elsőfokú bíróság a megismételt eljárás során hozott - fellebbezéssel támadott - ítéletével a keresetet elutasította, kötelezte a felpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg az I. r. alperesnek 317.500,- Ft elsőfokú és 50.000,- Ft másodfokú perköltséget, a II.r. alperesnek 317.500,-Ft elsőfokú és 20.000,- Ft másodfokú perköltséget. Kimondta, hogy a 600.000,- Ft kereseti illetéket és a 997.542,- Ft szakértői díjat az állam viseli.

Ítélete jogi indokolásában kiemelte, hogy a kereset elbírálása során alkalmazandó valamennyi kárfelelősségi alakzat - így a szerződésen kívül okozott károkért való felelősség Ptk. 339. §. (1) bekezdése szerinti általános és a veszélyes üzem működéséből eredő károkra irányadó Ptk. 345. §. (1) bekezdése, továbbá az államigazgatási jogkörben okozott kárért való felelősség Ptk. 349. §-a szerinti speciális felelősségi szabálya - alapján a károsultat terheli annak bizonyítása, hogy a károkozó magatartással okozati összefüggésben kár érte. Ugyanezen tények bizonyítása szükséges a szomszédjogi szabályok megsértésére alapított kártérítési felelősség körében is. Erre figyelemmel az elsőfokú bíróság a felelősség jogalapja körében releváns egyéb tények és körülmények vizsgálatát megelőzően azt vizsgálta, hogy a felperesek tulajdonát képező ingatlan iszap-katasztrófával okozati összefüggésben bekövetkezett forgalmi értékcsökkenése megállapítható-e.

"B" igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő perben beszerzett szakvéleményét az elsőfokú bíróság három okból találta aggályosnak. Egyrészt a piaci adatok összehasonlító elemzésére épülő értékelési módszer alkalmazása elegendő számú, megfelelően dokumentált és megbízható forrásból származó tranzakciós adat hiányában kiterjedt a **"Település"1** várostól fekvésében és jellegében jelentősen eltérő egyéb települések adatainak összehasonlító adatkénti elemzésére. Másrészt a szakértő nem adta ellenőrizhető adatokkal alátámasztott indokát sem a vörösiszap katasztrófa okozta értékcsökkenés tényének, sem az általa véleményezett mértéknek. Harmadrészt a szakértő egy másik eljárásban adott saját szakvéleményével és más szakértő véleményével is ellentmondásban állt.

A Pp. 182. §. (3) bekezdése körében az elsőfokú bíróság a szakértői vélemények ellentmondásainak feloldása és a szakvélemény hiányosságainak kiküszöbölése céljából a kirendelt szakértő rendelkezésére bocsátotta a 7.P.20.305/2011. számon folyamatban lévő perben a NAV-tól beszerzett adatállományt, mely a katasztrófát megelőző egy év, illetve az azt követő időszak **"Település"1** város visszerthes vagyonszerzési illeték kiszabása iránti eljárás alapjául szolgáló összes ingatlanértékesítési adatát tartalmazta. Ennek feldolgozásával **"B"** szakértő a katasztrófa előtti forgalmi értéket 7.747.000,-Ft-ban, míg a 2013. októberi forgalmi értéket 6.192.000,-Ft-ban határozta meg. Továbbra is az értékcsökkenés 35 %-át látta okozati összefüggésben állni a vörösiszap katasztrófával. Az elsőfokú bíróság a kiegészített szakvélemény értékmeghatározását megalapozottnak ítélte (azt a felek is elfogadták), ugyanakkor úgy foglalt állást, hogy a katasztrófa és az értékcsökkenés közti okozati összefüggés, illetőleg annak mértéke tekintetében a szakvéleményhez a kiegészítését követően is nyomatékos kétség fér. A szakvéleménnyel szemben támasztott követelmény, hogy megalapozott és meggyőző (BH 1980.138.), valamint ellenőrizhető (BH 2005.147., BH 1982.87.) legyen. E követelményeknek a konkrét adatokkal és tényekkel alátámasztott, minden részeredmény és következtetés szintjén követhető szakvélemény felel csak meg. A

perben beszerzett szakvélemény, illetve a perben eljáró szakértő szerint egyértelmű a katasztrófa és az értékcsökkenés közötti okozati összefüggés. A százalékos mérték azonban egzaktan, objektív tényekkel vagy adatokkal nem támasztható alá, a meghatározott mérték, illetve összeg a szakértő mérlegelésén alapul.

Az elsőfokú bíróság az ellentmondások feloldása érdekében "**B**"t és "**C**" t együttesen hallgatta meg és beszerezte "**D**" tanúkenti kihallgatásáról készült jegyzőkönyvet, ezek alapján azonban nem volt feloldható a szakvélemények közötti ellentmondás.

A bíróság álláspontja szerint abból, hogy a szakértő a herendi, szentgáli és zirci ingatlanforgalmi adatok felhasználásával magasabb, míg kizárólag a **település 1i** ingatlanforgalmi adatok felhasználásával alacsonyabb forgalmi értéket állapított meg, következtetés vonható le arra, hogy a **település 1i** ingatlanforgalom értékszintje a katasztrófát megelőzően is alacsony volt a megye többi településéhez viszonyítottan. A szakvélemény kiegészítése szerint 2010. és 2012. között egy közép-dunántúli település lakóingatlanainak forgalmi értékében a válságnak köszönhetően mintegy 15-20 %-os értékvesztés következett be. A szakértő által a perbeli ingatlan tekintetében kimutatott értékcsökkenés 20 %, ami kétségesse teszi a katasztrófa értékcsökkentő hatására vonatkozó szakértői megállapítást. A 35 %-os mértékre adott véleménnyel szemben további aggályt kelt az, hogy a Székesfehérvári Törvényszék előtti per felpereseinek felkérésére készített szakvéleményében a szakértő egy hasonló jellegű ingatlan vonatkozásában ugyanezen mértéket 85 %-ban határozta meg. A két arányszám jelentős eltérésének az ingatlan településen belüli elhelyezkedésére és a véleményadás eltérő időpontjára alapított magyarázata a bíróság megítélése szerint elégtelen. Logikai ellentétben áll a gazdasági válság azonos jellegű ingatlanok tekintetében azonos mértékűnek véleményezett hatására tett szakértői nyilatkozattal.

Az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló szakértői vélemények Pp. 182. §. (3) bekezdése szerinti hiányosságainak további kiküszöbölése érdekében a ...i Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem Műszaki Igazságügyi Szakértői Testületét rendelte ki. Az ennek eredményeképpen beszerzett szakértői vélemény alapján megállapította, hogy a perbeli ingatlan esetén három fő értékcsökkentő hatás halmozódik egymásra:

- az általános ingatlanpiaci válság következtében mutatkozó általános ár-értékesítés,
- az alperesi zagytározó 2010. évi gátszakadása, mint környezeti baleset,
- az épület befejezetlensége (tetőtér-beépítés elmaradása) és a pinceszigetelés hibája.

Az iszapkatasztrófát megelőző és a jelenlegi érték közötti 1.500.000,-Ft-os különbség az általános ingatlanpiaci hitelkereslet és forgalomcsökkenés hatása, párosulva a helyi népességfogyás keresletmérséklő hatásával. A szakvélemény szerint a vörösiszap-ömlés és az értékcsökkenés közötti okozati összefüggés nem mutatható ki teljes bizonyossággal, hiszen ezt a hatást elfedik az általánosabb gazdasági jelenségek (ingatlanpiaci válság, népesség csökkenése, munkaerő-kereslet csökkenése, a Nyugat-Európa felé irányuló munkaerő elvándorlás), az esetleges értékcsökkentő hatás pedig az idő múlásával változik, megszűnik. Az esemény óta eltelt több mint 4 évben a sokkhatás gyakorlatilag elmúlt, a jelenlegi viszonyok között ennek az ok-okozati összefüggése már nem igazolható.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a szakvélemény ésszerű, logikus levezetését tartalmazza annak, hogy közvetlenül a vörösiszap-ömlést követően bekövetkezett sokkhatás az esemény óta eltelt több mint 4 év során gyakorlatilag elmúlt, annak értékcsökkentő

hatását az általánosabb gazdasági jelenségek elfedik. A törvényszék a testületi szakvéleményt aggálytalannak tartva azt ítélezése alapjául elfogadta.

Utalt a Győri Ítéltábla Pf.V.20.027/2015/9/I. számú ítéletében foglaltakra, mely szerint a katasztrófára visszavezethető tartós ingatlanforgalmi értékcsökkenés nem volt kimutatható a **település 1**i ingatlanok esetében és a szakértői módszerekkel nem számszerűsíthető és csak átmenetileg érvényesülő ingatlanforgalmi értékcsökkenés áthárítására a Ptk. 359. §-a szerinti általános kártérítés intézménye alkalmazásával sincs általánosságban lehetőség.

A törvényszék álláspontja szerint az a körülmény, hogy a vörösiszap-ömlés következtében a perbeli ingatlanok a sokkhatás következtében átmenetileg értékesíthetetlené váltak, csupán annyit jelent, hogy a kereset átmeneti hiányában bizonyos időszakban az ingatlant nem lehet értékesíteni, annak forgalmi értékét realizálni. Ilyen esetben a kár nem azonos az ingatlan forgalmi értékével, vagy annak egy részével, hanem abban határozható meg, hogy az ingatlan reálisan elérhető vételárához az ingatlant értékesíteni szándékozó tulajdonos csak egy későbbi időpontban juthat hozzá. Erre tekintettel a tulajdonos vagyoni hátránya kamatveszteség jellegű.

Az alperesi magatartás és az ingatlan átmeneti értékesíthetlenségében álló kár közti okozati összefüggés kizárólag akkor lenne megállapítható, ha a vörösiszap katasztrófa nélkül a felperesek az ingatlant az értékesíteni tudták volna. Az ingatlanközvetítői szerződés alkalmas annak bizonyítására, hogy a felperesek az ingatlant értékesíteni kívánták. A szerződés 2009. január 20-án kötött és a vörösiszap-ömlésig több mint 20 hónap telt el anélkül, hogy a felperesek az ingatlant értékesíteni tudták volna. Állították, de nem bizonyították, hogy az ingatlanra 10.000.000,-Ft vételárat kínáló komoly érdeklődő volt. A testületi szakvélemény szerint az ingatlanközvetítési szerződésben kikötött 12.800.000,-Ft minimális vételár 2010-ben független és ellenérdekű szabadpiaci vevőt feltételezve valószínűtlen, reálisan nem lett volna elérhető, mindebből pedig az a következtetés vonható le, hogy az értékesítés elmaradását az általános ingatlanpiaci helyzet és alapvetően a felperesek által magasan a forgalmi érték fölött megszabott eladási ár eredményezte. Ily módon azt nem az ingatlan iszapömlést követő átmeneti értékesíthetlensége okozta. Ezt igazolja az a tény is, hogy az ingatlanpiacot ért sokkhatás megszűnését követően - amikor a NAV által szolgáltatott ingatlanforgalmi adatok által bizonyított módon helyreállt az ingatlanforgalom **"Település"1**ben - sem tudták a felperesek az ingatlant értékesíteni.

Az elsőfokú bíróság megítélése szerint a vörösiszap katasztrófa okozta ingatlanpiaci sokkhatás és a felperesek ingatlanának esetleges átmeneti forgalmi értékcsökkenése jelenleg már nem mutatható ki, az ingatlanpiac regenerálódott, az ingatlan forgalmi értéke lényegében elérte, vagy legalábbis nagymértékben megközelítette azt az összeget, melyet az iszapkatasztrófa bekövetkezése nélkül is képviselne. A felperesek kára idővel elenyészett, így a kártérítési igény érvényesítését mindez kizárja. Az ingatlan átmeneti értékesíthetlenségével felmerült konkrét káruk és az ingatlan alperesek magatartásával okozati összefüggésben álló értékcsökkenését a felperesek kétséget kizáróan nem bizonyították.

A felperesek fellebbezésükben a leszállított kereseti kérelmüknek megfelelően kérték az ítélet megváltoztatását, ennek megfelelően az alperesek 1.555.000,-Ft kártérítés megfizetésére kötelezését, továbbá kérték az alperesek javára megítélt perköltség leszállítását.

Vitatták fellebbezésükben azt az ítéleti megállapítást, hogy az iszapkatasztrófa okozta ingatlanpiaci sokkhatás és a felperesek ingatlanának esetleges átmeneti forgalmi értékcsökkenése az ítélet meghozatalakor már nem mutatható ki. A fellebbezés kiemelte, hogy szakértői véleménye kiegészítése körében **"B"** kifejtette, hogy a NAV adatállomány magában foglalja az állami kártalanítással érintett, tehát nem szabadpiaci forgalomban átruházott ingatlanok adatait is.

Hangsúlyozták, hogy a szakértői testület a váratlan környezeti baleset ingatlanárakra gyakorolt hatása körében megállapította, hogy az egészséges környezet további lényeges tényező és egy váratlan környezeti baleset sokkoló hatású az ingatlankeresletre is. Nem az árak, értékek csökkennek, hanem egyszerűen megszűnik a kereslet, nincs adásvételi forgalom. A testületi vélemény azt is megállapította, hogy a perbeli ingatlan esetében 3 fő értékcsökkentő hatás halmozódik egymásra. Ennek egyike az alperesi zagytározó gátszakadása, mint környezeti baleset. Mindez alapján nem átmeneti forgalmi értékcsökkenésről van szó, ellentétben az elsőfokú bíróság ítéletében írtakkal.

A felperesek vitatták a szakértői testület véleményének azon végső következtetését, mely szerint ma már nincs értékcsökkentő hatása a katasztrófának. Kifejtették, hogy nem egy megszokott árvíz öntötte el a települést, hanem olyan katasztrófa történt, melynek az emberi egészségre, a természetre, környezetre gyakorolt hatásai hosszú távúak és még ma sem tisztázottak. Mindezt a Veszprémi Törvényszék előtt folyó egyéb vörös iszap perekben tett pszichológus szakvélemények is alátámasztják. Mindezek alkalmasak azon megállapítások cáfolására, miszerint a lakosság felejt, a katasztrófa hatása már elenyészett, a vörösiszap-ömlés által előidézett értékcsökkenés már elmúlt.

Mindenképpen megállapítható, hogy a testületi szakvélemény csakúgy, mint **"B"** értékcsökkentő tényezőként határozza meg a környezeti katasztrófát. Mindemellett bizonyított, hogy a felperesek az ingatlanukat kétséget kizáróan értékesíteni kívánták, így az ítéltábla Pf.IV.20.119/2014/6. számú végzése szerint a kár bekövetkeztét és annak összegét a káreseményt közvetlenül követő időpont alapulvételével indokolt meghatározni. Az ingatlan pedig az iszapömlést követően közvetlenül nem volt forgalomképes. A felperesek a keresetüket közvetlenül a katasztrófa után, 2010. december 23-án előterjesztették. Az értékesítés elmaradásának egyik, ha nem is kizárólagos oka tehát a bekövetkezett katasztrófa volt.

A másodfokú eljárás során a felperesek a II.r. alperessel szembeni keresetüket elutasító, valamint a II.r. alperes javára perköltségben marasztaló ítéleti rendelkezés elleni fellebbezésüket visszavonták.

Az I.r. alperes fellebbezési ellenkérelme az ítélet helybenhagyására irányult. Álláspontja szerint a felperesi fellebbezés megalapozatlan. Egyetértett azon ítéleti indokolással, miszerint **"B"** szakvéleménye nem ad kétséget kizáró magyarázatot az értékcsökkenés tényére, valamint ellentétben áll a más perekben saját maga és más szakértők által adott szakvéleményekkel is.

A testületi szakvélemény a forgalmi értékcsökkenés és az iszapkatasztrófa közötti okozati összefüggést lényegében kizárta.

Hangsúlyozta, hogy csak az ingatlan eladása esetén realizálódhatott volna egy bizonyos összegben kifejezhető értékcsökkenés. Az ingatlan értékesítésére azonban nem került sor. Az

elsőfokú bíróság helytállóan döntött a kereset elutasításáról, figyelemmel arra, hogy a katasztrófa okozta ingatlanpiaci sokkhatás és a felperesek átmeneti forgalmi értékcsökkenése az ítélet meghozatalakor már nem mutatható ki.

A felperesek fellebbezése az alábbiak szerint nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a jogvita eldöntéséhez szükséges bizonyítás maradéktalan lefolytatása útján beszerzett peradatokat okszerűen, logikai ellentmondástól mentesen értékelte, az ennek eredményeként megállapított tényállásból helyes jogkövetkeztetést vont le, döntésével és indokaival az ítélet tábla egyetértett, a felperesi fellebbezésre figyelemmel az alábbiakat emeli ki.

A felperesek ingatlanát a 2010. október 4-én bekövetkezett vörösiszap katasztrófa közvetlenül nem károsította, az ingatlan a közvetlenül károsodott területtől távolabb fekszik. A perben abban a kérdésben kellett állást foglalni, hogy ennek ellenére keletkezett-e kártérítésre alapot adó forgalmi értékcsökkenés az iszapkatasztrófával okozati összefüggésben, figyelemmel a katasztrófa ingatlanpiaci tényezőkre gyakorolt - a keresetet befolyásoló - hatásaira.

A fentiek eldöntésének érdekében az elsőfokú eljárásban részletes és terjedelmes szakértői bizonyítás került lefolytatásra. Az elsőfokú bíróság helytállóan foglalt állást - az egyéb peradatokkal való összevetése alapján - akként, hogy **"B"** szakvéleménye kiegészítése után sem alkalmas arra, hogy ítélet alapjául szolgálhasson ezen szakkérdés tekintetében. Az elsőfokú bíróság ítéletében ekörben maradéktalanul helytálló és részletes indokolást adott, annak megisméltése szükségtelen, így az ítélet tábla egyebek mellett csupán kiemeli, hogy **"B"** a perbeli esetben 35 %-os arányúnak határozta meg az ingatlan forgalmi értékcsökkenés tekintetében az iszapkatasztrófa hatását, míg más ügyben azonos szakkérdésben, de részben eltérő tényállás mellett jelentősen eltérő szakvéleményt adott, 85 %-ban határozta meg az iszapkatasztrófa által okozott értékcsökkenés arányát. **"D"** más perben készített szakvéleményében 50 %-ban határozta meg a vörösiszap katasztrófa **település 1i** ingatlanok értékét befolyásoló hatását, míg **"C"** szakértő megállapítása szerint a **település 1i** ingatlanok forgalmi értékcsökkenésének vörösiszap katasztrófával való okozati összefüggése nem áll fenn.

A fenti megállapítások közti ellentmondások feloldására az elsőfokú bíróság **"B"** és **"C"** szakértőket meghallgatta és beszerezte **"D"** tanúkénti kihallgatásáról készült jegyzőkönyvet is, ezek alapján azonban - miután a szakértők saját álláspontjukat fenntartották - nem volt mód az ellentmondások feloldására tekintetben, hogy az iszapkatasztrófával okozati összefüggésben csökkent-e a **település 1i** ingatlanok forgalmi értéke és ha igen, úgy milyen arányban. A fentiekre tekintettel a Pp. 182. § (3) bekezdése alapján eljárásjogilag indokolt volt az újabb szakértő kirendelése. Ennek keretében az elsőfokú bíróság a BMGE Műszaki Igazságügyi Szakértői Testületet rendelte ki és a testület által előterjesztett szakértői véleménnyel kiegészített bizonyítás anyagát a Pp. 206. § (1) bekezdésének megfelelően, részletesen, összességében értékelte, a mérlegelési tevékenységének okszerű, logikai ellentmondástól mentes és nagyon részletes indokolását adta. Ennek eredményeként helyesen állapította meg, hogy a felperesek nem tett eleget bizonyítási kötelezettségüknek,

kétséget kizáróan nem igazolható, hogy az ingatlan forgalmi értékcsökkenésében jelenleg a katasztrófa oksági szerepet tölt be.

A testület által adott szakértői vélemény mindenre kiterjedő, részletes elemzés útján alapos és aggálytalan állásfoglalást ad a perben vitás szakkérdést illetően. Megállapítása szerint az iszapkatasztrófát közvetlenül követő sokkhatás az esemény óta eltelt idő alatt gyakorlatilag elmúlt, értékcsökkentő hatását az általános gazdasági jelenségek (ingatlanpiaci válság, népesség csökkenés, munkaerő-kereslet csökkenés, munkaerő elvándorlás) elfedik.

Az elsőfokú bíróságnak a szakértői vélemény fenti megállapításaira alapított álláspontjával kapcsolatosan - a felperesek fellebbezési kifogásaira reagálva - csupán kiemeli az ítélet táblája, hogy **"Település"**re az iszapkatasztrófát megelőző években is rendkívül gyér ingatlanforgalom volt jellemző, melynek oka a térségben kimutatható gazdasági jellegzetességekben és a 2008-as általános gazdasági válságban lelhető fel, az iszapkatasztrófának az ingatlanpiacra gyakorolt kezdeti kihatása elenyészett, azt elfedik az egyéb jelentős értékbefolyásoló tényezők. A népességfogyás üteme már az iszapkatasztrófát megelőzően, 2008-ról 2009-re kiugró mértékű volt, így a lakóépületek iránti kereslet is gyér volt (testület szakvéleményének 6. oldala). A fentiekre tekintettel helytálló az elsőfokú bíróságnak a Győri Ítélet táblája Pf.V.20.027/2015/9/I. számú ítéletére utalással kifejtett azon jogi álláspontja, hogy szakértői módszerekkel nem számszerűsíthető és csak átmenetileg érvényesülő ingatlanforgalmi értékcsökkenés áthárítására - akár a Ptk. 359. §-a szerinti általános kártérítés intézménye alkalmazásával - általánosságban nincs lehetőség.

A felperesek kártérítési követelésük alapjaként arra is hivatkoztak, hogy az iszapkatasztrófa miatt átmenetileg sokkhatás alá került ingatlanpiacon meghiúsult az ingatlanuk magasabb forgalmi értéken történő értékesítésének konkrét lehetősége, holott már komoly és magas vételárat ajánló vevővel is kapcsolatba kerültek. Ezen tényállításuk azonban a perben egyetlen peradat által sem nyert igazolást. Az ingatlanközvetítés tárgyában kötött megbízási szerződés ugyan igazolja az ingatlan értékesítési szándékuk korabeli meglétét, az elsőfokú bíróság által értékelt körülmények azonban cáfolják azt a felperesi állítást, hogy az iszapkatasztrófa bekövetkezte hiányában az ingatlant értékesíteni tudták volna. A törvényszék által helytállóan értékelt peradatok szerint az iszapkatasztrófát megelőző több mint 20 hónap sem volt elegendő a felperesi ingatlan értékesítésére, az ingatlanközvetítői szerződésben meghatározott minimális vételár jelentősen meghaladta a forgalmi értéket, az pedig nem nyert igazolásra, hogy az ingatlanra 10 millió forint vételárat kínáló komoly érdeklődő volt. A fenti körülményekből helytállóan jutott az elsőfokú bíróság arra a megállapításra, hogy 2009-2010-ben az ingatlan magasabb vételáron történő értékesítését nem az iszapkatasztrófa hiúsította meg.

A fentebb kifejtettekre tekintettel az ítélet táblája a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú ítélet megfellebbezett rendelkezését a per fő tárgya tekintetében helybenhagyta. Ugyancsak alaptalannak ítélte a perköltséggel kapcsolatosan előterjesztett felperesi fellebbezést, figyelemmel arra, hogy a felperesek által kifogásolt mértékű elsőfokú perköltség megállapítása során az elsőfokú bíróság a 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet 3. § (2) bekezdés a.) pontja szerint megállapítható összeget az I.r. alperes jogi képviselője által kifejtett

tevékenységgel arányosan, a (6) bekezdés alkalmazásával jelentős mértékben, felére mérsékelte, annak további csökkentése nem volt indokolt.

Az eredménytelenül fellebbező felperesek a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelesek megfizetni az I.r. alperesnek a hozzávetőleg az IM. rendelet 3. § (2) bekezdés a.) pontja és (5) bekezdése szerinti - Áfa-t is magában foglaló - összegben megállapított ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltséget. A felperes teljes személyes költségmentességére figyelemmel a 6/1986. (VI.26.) IM. rendelet 13. § (1) bekezdése és a 14. §-a alapján a feljegyzett fellebbezési illetéket az állam viseli.

Győr, 2016. március 9.

Dr. Zámbó Tamás sk.
a tanács elnöke

Dr. Maurer Ádám sk.
előadó bíró

Dr. Sarmon Hedvig sk.
bíró

A kiadmány hitelül:
Kiadó: