

A Pécsi Ítéltábla a Pelyhe Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Pelyhe Szilárd ügyvéd fél címe) valamint a Zeke Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Zeke László ügyvéd fél címe) által képviselt **felperes neve** (felperes címe) felperesnek - a dr. Dancs Csilla ügyvéd (fél címe) által képviselt **alperes neve** (alperes címe) alperes ellen kártérítés megfizetése iránt indított perében a Kaposvári Törvényszék 2015. június 23. napján kelt 24.P.21.691/2xxx/21. számú ítélete ellen a felperes által 22. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja az alábbiak szerint:

kötelezi az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek tizenöt napon belül 12.335.380 (tizenkettőmillió-háromszázharmincötezer-háromszáznyolcvan) forint kártérítést; ezt meghaladóan tekinti a keresetet elutasítottnak,

a felperest az alperes javára terhelő elsőfokú perköltség összegét 670.200 (hatszázhetvenezer-kettőszáz) forintra, a felperest terhelő elsőfokú eljárási illeték összegét 1.253.000 (egymillió-kettőszázötvenháromezer) forintra leszállítja.

Kötelezi a bíróság a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek tizenöt napon belül 127.000 (egyszázhuszonhétézer) forint másodfokú perköltséget, valamint az állam javára - az illetékes állami adóhatóság felhívására, az ott írt módon és számlára - 2.088.750 (kettőmillió-nyolcvannyolcezer-hétszázötven) forint feljegyzett fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

A felperes a 2008. március 31. napján kelt adásvételi szerződéssel vásárolta meg a **B** külterület **000/18** helyrajzi számú 55 ha 1654 m² területű; a **000/23** helyrajzi számú 1 ha 7725 m² területű, a **000/29** helyrajzi számú 1588 m² nagyságú legelő és a **xxx/6** helyrajzi számú 2 ha 5823 m² területű erdő ingatlanokat. Ezen ingatlanok különleges természetmegőrzési, közösségi jelentőségű természetvédelmi területek, az ezt tükröző **N** jogi jelleget 2008. február 11. napján jegyezték be az ingatlannyilvántartásba.

A fenti mezőgazdasági ingatlanok tulajdonjogának megszerzése iránt a felperes megbízásából dr. **S M L**, majd dr. **Cs Zs** ügyvéd járt el. Az adásvételi szerződést a felperes anélkül kötötte meg, hogy a szerződésben a **N** természetvédelmi terület megjelölés feltüntetésre került volna.

A földhivatal a felperest e vonatkozásban hiánypótlásra hívta fel, a szerződő felek az adásvételi szerződést módosították. A felperes azonban - annak ellenére, hogy szántóföldi növénytermesztésre is kiterjedő gazdálkodást tervezett - elmulasztotta a szükséges tájékozódást abban a kérdésben, hogy a **N** jogi jelleg a tulajdonjogának gyakorlását, az ingatlanok művelhetőségét mennyiben korlátozza.

Az ingatlanokat a korábbi tulajdonossal kötött haszonbérleti szerződés alapján **B H** hasznosította. A haszonbérlet és a felperes között a föld hasznosításával kapcsolatban vita alakult ki, a felperes a gyepművelésű földterület gondozásával nem volt megelégedve, a hasznosítást maga akarta folytatni, ezért a **M** Körzeti Földhivatalhoz bejelentéssel élt és kérte a terület művelési módjának ellenőrzését.

A földhivatal munkatársa, **Cs J** 2008. augusztus 28-án helyszíni szemlét tartott. A helyszíni szemle során szóba került, hogy a felperes az ingatlanokat fel kívánja szántani és szántóként gabonatermesztésre kívánja hasznosítani. A felperes megkérdezte **Cs J**től, hogy ez ügyben kihez kell fordulni. A földhivatal munkatársa a felperest arról tájékoztatta, hogy ha megvalósul a művelési ág változás, azt a földhivatalhoz be kell jelentenie.

Cs J a felperest - kérésére - a helyszíni szemlén tapasztaltakról a 2008. szeptember 29-én kelt levelében írásban is tájékoztatta, az alábbiak szerint:

„A 2008. augusztus 28-án tartott helyszíni szemle során látottakról az alábbi tájékoztatást adom. Az 55 ha nagyságú legelő művelési ágú termőföldet a volt tulajdonos 2011. február 25-ig bérbe adta. Időközben tulajdonosváltás történt és az új tulajdonos elégedetlen a bérlelővel, mivel a területet nem a művelési ágának megfelelően hasznosítja. A legelő évek óta nem legeltetett és nem kaszált, mivel állattartást a használó nem folytat. Időközben a tulajdonos az egész területet lekaszált és elmondása szerint a későbbiek folyamán fel kívánja szántani.

Amennyiben a továbbiakban szántóként akarja hasznosítani, úgy kérem a művelési ág változást a földhivatalnak bejelenteni.”

A felperes 2008 őszén az 55 hektáros terület 40 ha 8256 m²-es részét felszántotta és őszi búzával bevetette. 2008. október 27-én kelt, a **M** Körzeti Földhivatalhoz címzett beadványában bejelentette a felperes, hogy művelési ág változást hajtott végre és kérte a változás ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetését.

E bejelentés alapján a földhivatal a 275/2004. (X.8.) Korm. rendeletre hivatkozással a **D** Felügyelőség szakhatóságként történő közreműködését kérte a művelési ág változás iránti kérelem elbírálására irányuló eljárásban. A **K** Felügyelőség arról tájékoztatta a földhivatalt, hogy a művelési ág változással kapcsolatos ingatlanügyi hatósági eljárásban nincs szakhatósági hatáskörük, a 275/2004. (X.8.) Korm. rendelet alapján, annak 9.§ (1) bekezdése, (2) bekezdés a) pontja szerint a művelési ág megváltoztatásához a felügyelőség engedélye szükséges, a felügyelőségnek tehát természetvédelmi engedélyező, és nem szakhatósági hatásköre van.

A **B** Park Igazgatósága 2008. november 12-én területbejárást tartott, megállapította, hogy a terület túlnyomó többségét felszántották. Az érintett területen a **N** növénytársulások közül az ártéri mocsárrétek és a kistűzű aszat növényfaj állományai megsemmisültek.

A természetvédelmi ör jelentése alapján eljáró **D** Felügyelőség a 2009. április 7. napján kelt 473-9/2009. számú határozatával a felperest 20.500.000 forint természetvédelmi bírság megfizetésére kötelezte. Ennek indoka az volt, hogy a **N** természeti területen a felügyelőség engedélye szükséges a gyep művelési ágú földrészlet művelési ágának megváltoztatásához, mellyel a felperes nem rendelkezett. A határozat indokolása részletesen elemezte, hogy a gyep feltörésével a felperes a tájelleget, a természetes módon teremtődött tájpotenciál fenntarthatóságát, az adott tájrészlet

ökológiai perspektíváját negatívan változtatta meg, a természetes növény- és állatfajok kapcsolatrendszerét felszámolta.

A felperes ezen határozat ellen fellebbezést terjesztett elő. Az Országos **K** Felügyelőség az elsőfokú határozatot helybenhagyta. Az ezen határozat ellen előterjesztett keresetet a Somogy Megyei Bíróság 14.K.20.333/2010/4. számú, 2010. július 13-án kelt és e napon jogerőre emelkedett ítéletével elutasította.

A **D** Felügyelőség bírságoló határozatával összefüggő közigazgatási eljárásban és az azt követő közigazgatási perben a felperest dr. **G K m** ügyvéd képviselte, aki mindösszesen 300.000 forint munkadíjat számított fel.

A felperes 3.K.26.946/2013. számon perújítást kezdeményezett, ezen eljárásban szerezte be a **D Kft.** botanikai szakvéleményét annak alátámasztására, hogy a területen tartós természetkárosodás nem következett be. A szakértő 250.000 forint díjat számított fel.

A Somogy Megyei Főügyészség felperes kérelmére a **M** Járásbíróság 1.P.20.143/2010/49. számú ítéletével kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a **K** Előirányzat számlájára a természetkárosítás miatt 900.000 forint kártérítést és ennek 2008. november 12. napjától járó törvényes mértékű késedelmi kamatait.

A **D** Felügyelőség 2010. június 20-án kelt 4395/13/2010. számú határozatával 2011. október 15-i teljesítési határidővel kötelezte az alperest az eredeti állapot helyreállítására. A felperes már ezt megelőzően, 2010. január 8-án az ingatlanok tulajdonjogát átruházta.

A természetvédelmi bírság a **D** Felügyelőség végrehajtást kérő kérelmére dr. **V D** önálló bírósági végrehajtó előtt végrehajtás alatt áll. A 2015. április 29-i állapot szerint a felperes, mint adós tartozása 22.620.881 forint volt. Ugyancsak dr. **V D m** önálló bírósági végrehajtó hajtja végre a **V M**, mint végrehajtást kérő kérelmére a **M** Városi Bíróság által megítélt 900.000 forint tőke és járulékal iránti követelést. E követelés kapcsán a felperes, mint adós tartozása 2015. április 29-én 1.499.880 forint volt.

A felperes egyéb fizetési kötelezettségeinek sem tett eleget, ellene a ... Somogy Megyei Igazgatósága is végrehajtást indított adótartozás címén, mely úgyszintén dr. **V D** előtt van folyamatban és a követelés csaknem 16.000.000 forint.

A felperes kártérítés iránt előterjesztett keresetében 45.000.000 forint vagyoni és 30.000.000 forint nem vagyoni kártérítés megfizetésére kérte kötelezni az alperest, mert az alperes nem figyelmeztette arra, hogy a **N** területet nem szánthatja fel, sőt kifejezetten szorgalmazta, hogy szántsa fel és csak utána tegyen bejelentést.

A bíróság felhívására vagyoni kárigényét az alábbiak szerint részletezte:

A **D** Felügyelet részére behajtandó természetvédelmi bírság végrehajtás alatt álló egyenlege 22.620.881 forint;

a ... Somogy Megyei Igazgatóság részére behajtandó adótartozás végrehajtás alatt álló egyenlege 15.936.619 forint. E kártérítési igény alapját az képezte, hogy „5 évnél előbb adta el a területet **Bon.**”;

a **V M** részére behajtandó kártérítés végrehajtás alatt álló egyenlege 1.499.880 forint;

az ügyvédi díjak közül dr. **S M L** ügyvéd díja 200.000 forint, dr. **Cs Zs** ügyvéd díja 300.000 forint, dr. **G K** ügyvéd díja 300.000 forint;

a **D Kft.** által adott szakértői vélemény költsége 250.000 forint;

M I talajtani szakértő által a szőlőtelepítéshez adott szakvélemény költsége 250.000 forint; elmaradt haszon 12.600.000 forint. Az elmaradt haszon vonatkozásában előadta, hogy gabonatermesztés céljából vásárolta a földeket, elsődlegesen az elmaradt gabonatermesztésből eredő kár megtérítésére tart igényt, e körben mezőgazdasági szakértői vélemény alapján kívánja a keresetét pontosítani. A kaszálóként történő hasznosítás elmaradása miatt hektáronként és évenként 24 körbála szénától esett el, az így elmaradt hasznát számította 12.600.000 forintban.

A nem vagyoni kártérítés iránti követelését arra alapította, hogy a családjával 60 hektáron kezdett gazdálkodni, ezt a tevékenységet azonban félbe kellett szakítani. Elmaradtak az ehhez kapcsolódó területalapú támogatások, a tervezett szőlőtelepítés engedélye lejárt. A család ellehetetlenült anyagi helyzete miatt az elkezdett üzleti tevékenységet kiszolgáló épületek, építmények leamortizálódtak, tönkrementek. Ugyanígy sorsra jutottak a családi vállalkozás gépei, berendezései is.

A család ellehetetlenülése és vagyronvesztése folytán a férje kénytelen volt elhagyni **Mot**, családi viszonyaik szétfalálódtak, a külföldi munkavállalással többletköltségek merültek fel, a személygépkocsijuk is leamortizálódott.

Emberi kapcsolatai meggyengültek, az életvitele lakóhelyén tartósan, helyrehozhatatlanul elnehezült. **O** származású férjével nagy reményekkel, komoly üzleti elképzelésekkel igyekeztek megalapozni a család jövőjét, ezt tette tönkre az alperes „szaktanácsa”, holott normális jogállami körülmények között a jogkövető állampolgárok okkal támaszkodnak a hatóságok szakértelmére és hitelességére. Megdöbrentő felismerésként, csapásként érte, hogy a magyar hatóság őket ilyen felelőtlenül félretájékoztatta és ennek ilyen súlyos következményei lehetnek.

A hatóságok, állami szervek jogsértő magatartásukkal tönkretették a családját. Objektív kritériumokkal nem térképezhető fel, hogy mennyit ér egy család jövőbe vetett hite, álmaik, jövőjükéről szőtt elképzeléseik. Elvesztette családi kapcsolatainak legfontosabb gyökerét, a férjéhez fűződő kapcsolatát. Meg lett fosztva attól, hogy családi környezetben éljen, élvezze a családi együttműködésből származó örömeit. Megszűntek, elmaradtak azok a programok, közös események, amelyek a férj személyéhez, az ép családhoz kötődtek. Mindez a gyermekeit is súlyosan, hátrányosan érintette, ami súlyos lelki teher volt a számára.

Az alperes ellenkérelmében hivatkozott arra, hogy a felperes az adásvételi szerződés módosítása, illetve az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján kétséget kizárólag tisztában kellett legyen azzal, hogy az érintett ingatlanok természetvédelmi területnek minősülnek. A felperes maga adat elő, hogy az ingatlanokat gabonatermesztés céljából vásárolta, tehát már az adásvétel időpontjában szántó művelési ágra átminősítés szándéka vezette, ennek érdekében a megfelelő hatósághoz kellett volna fordulnia. Vitatta, hogy az alperesi közigazgatási szerv és a felperes által állított bármilyen kár között az ok-okozati összefüggés fennállna.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította és az alperest 1.000.000 forint perköltség és 1.500.000 forint feljegyzett eljárási illeték megfizetésére kötelezte.

Az elsőfokú bíróság a keresetet az 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 349.§ (1) bekezdése, Ptk.339.§ (1) bekezdése, Ptk.355.§ (4) bekezdése alapján bírálta el, rögzítve, hogy a felperes által megjelölt mulasztás államigazgatási tevékenység körébe tartozik, mellyel kapcsolatban jogorvoslati lehetőség nincs. A felperest terhelte a mulasztás tényének bizonyítása, aminek eleget tenni nem tudott.

Cs J tanúnak a jelen perben tett és a Somogy Megyei Bíróság 14.K.20.333/2010. számú iratai között fellelhető **M** Városi Bíróság 2.P.20.405/2008/21. számú jegyzőkönyvében rögzített vallomásának együttes értékelése alapján az elsőfokú bíróság azt állapította meg, hogy a 2008. augusztus 28. napján a felperesnek adott szóbeli tájékoztatás az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. számú törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet (Inyvt.vhr.) 64.§ (1)

bekezdésének, valamint az Inyvtv.27.§ (2) bekezdésében írtaknak megfelelt. A tanú vallomása megerősítette, hogy a tájékoztatás adásakor nem volt tudomása arról, hogy az ingatlan N különleges természetmegőrzési terület. A felperes maga sem adott elő olyan körülményt, ami a N minősítésre utalt volna. A mezőgazdász tanúnak a helyszíni szemle lefolytatásához nem kellett ismernie az ingatlan-nyilvántartás adott ingatlanra vonatkozó valamennyi adatát, a szemle célja a művelés vizsgálata volt.

Az elsőfokú bíróság ezért azt állapította meg, hogy a földhivatali ügyintéző részéről a szóban adott tájékoztatás az adott helyzetben elvárható és a jogszabálynak megfelelő volt, felróható mulasztás nem történt.

Kitért rá az elsőfokú bíróság, hogy a 2008. szeptember 29. napján kelt 38.803/2008. ügyiratszámú tájékoztatást megelőzően a tanú az érintett ingatlanra vonatkozó adatokat megismerhette, a tájékoztatás mégsem utalt az Inyvtv.vhr. 64.§ (4) bekezdés c) pontjában írtakra (mely szerint a külön jogszabályok rendelkezései figyelembevételével kellett eljárni a természetvédelmi oltalom alatt álló termőföld művelési ágának természetvédelmi hatóság engedélye nélkül történt megváltoztatása esetén).

A tanú e körben azt adta elő, hogy nem volt egységes állásfoglalás abban a kérdésben, hogy szakhatósági hozzájárulásnak meg kell-e előznie a művelési ág változásának átvezetését. Maga a felperes is arra hivatkozott, hogy e téren rendkívül bonyolult jogi szabályozásról van szó. Komoly jogvita tárgya a természetmegőrzés, illetve természetvédelmi területeken végezhető beavatkozások köre. Az Inyvtv.vhr.64.§ (1) bekezdése szerint a már megvalósult, végrehajtott művelési ág változás tényét kell átvezetni az ingatlan-nyilvántartásban, az Inyvtv.vhr.64.§ (2) bekezdéséből is azt a következtetést lehet levonni, hogy a változás átvezetése után köteles a földhivatal a hatósági engedélyhez kötött művelési ág változásra vonatkozó esetben az engedély hiányát bejelenteni, vagyis a művelési ág változásához szükséges engedélyt, jóváhagyást az ingatlantulajdonosnak kell beszereznie.

A jogértelmezést nehezíti az elsőfokú bíróság szerint, hogy a 275/2004. (X.8.) Korm. rendelet 9.§ (1) bekezdése alapján a védett természeti területnek nem minősülő N területeken - amennyiben azok a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (Tvt.) 4.§ b) pontjának megfelelő természeti területek - a Tvt.21.§ (1) bekezdése szerint kell eljárni. Ez utóbbi írja elő, hogy a természeti területen a természetvédelmi hatóság engedélye szükséges a gyeper és nádas művelési ág megváltoztatásához, azonban az ingatlan-nyilvántartási adatváltozás átvezetéséhez kapcsolódó előzetes engedélyezés szükségességéről sem ez a rendelkezés, sem a 275/2004. (X.8.) Korm. rendelet 9.§ (2) bekezdése nem ad egyértelmű irányutatót.

Az elsőfokú bíróság állásfoglalása szerint tehát a földhivatali ügyintéző részéről nem történt kirívóan súlyos jogalkalmazási, jogértelmezési tévedés és arra nézve sem merült fel adat, hogy a 2008. szeptember 29-én kelt írásban adott tájékoztatáskor az ügyintéző felismerhette volna azt a körülményt, hogy a felperes a N jelleg miatt egyéb kioktatásra szorul. Mindezt együttesen értékelve az elsőfokú bíróság álláspontja az volt, hogy az írásban adott tájékoztatás során az eljáró ügyintézőt felróható mulasztás nem terheli.

Utalt arra is az elsőfokú bíróság, hogy a természetvédelmi bírságot, a természetkárosítás miatti kártérítést és ezen összegek járulékait a felperes még nem fizette meg, a szakértői díjról kiállított számla, illetve az ügyvéd nyilatkozata sem tartalmaz adatot a kifizetésről. Amíg a felperes ezen tartozásokat részben sem egyenlíti ki, a vagyonában csökkenés a Ptk.355.§ értelmében nem következik be, a felperesnek kára nincs.

Az alperesi tájékoztatás és a M Városi Bíróság 1.P.20.143/2011/49. számú ítéletében megállapított kártérítés között az okozati összefüggés is hiányzik, mert a felperes marasztalásának alapját nem a művelési ág változás engedélyének hiánya, hanem a felperesi természetkárosító magatartás képezte.

A közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt folyamatban volt perben felmerült felperesi jogi képviselő díja, mint perköltség egy jogszerű közigazgatási határozat sikertelen megtámadása következtében keletkező költség és mint ilyen, kárként nem vehető figyelembe.

Semmilyen okozati összefüggés nem tárható fel az alperesi ügyintéző eljárása és a felperes azon döntése között, hogy a perbeli ingatlanokat 2010-ben eladta, amellyel kapcsolatban adóhatósági eljárás indult, illetve fizetési kötelezettsége keletkezett.

Hiányzik mindenféle ok-okozati összefüggés az ügyintézői tájékoztatás és az ingatlanok hasznosításának elmaradása, így a felperes által állított haszonkiesés között.

Rámutatott az elsőfokú bíróság, hogy a nem vagyoni kártérítés megfizetésére vonatkozó igény alapja valamely személyiségi jog megsértése. A felperes egészségkárosodást nem szenvedett, egészséghez fűződő joga nem sérült, a házasság megromlásához vezető okok között a felperes az anyagi problémákat jelölte meg, de az alperesi ügyintéző eljárása és a felperes házasságának megromlása, a család egységének felbomlása között okozati összefüggés nincs.

Az ítélet ellen a felperes fellebbezett, melyben elsődlegesen az elsőfokú ítélet megváltoztatását és az alperes kereseti kérelemnek megfelelő marasztalását kérte, másodlagosan kérte az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra lefolytatására kötelezését.

Kifogásolta a felperes, hogy az elsőfokú bíróság sem az alperes magatartásának jogellenességét, sem a felmerült kárt, sem az alperesi magatartás és az általa hivatkozott károk közötti ok-okozati összefüggést nem látta megállapíthatónak. Az elsőfokú bíróság ítélete jogellenes, iratellenes, az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás életszerűtlen. A valós történeti tényállás lényege, hogy laikus földtulajdonosként szerette volna a tulajdonában álló termőföld művelési ágát megváltoztatni, e körben igyekezett szakhatóságtól érdeklődni. Az elsőfokú bíróság is rögzítette, hogy a kérdése az volt, kihez kell fordulni az ügyben. Az alperes munkakörében eljáró alkalmazottja erre a kérdésre nem azt válaszolta, hogy forduljon más illetékes szakemberhez, hanem félrevezető tájékoztatást adott. Tőle nem volt elvárható, hogy megkérdőjelezze a földhivatali munkatárs szakértelmét. Gyakorlatilag arról tájékoztatta Cs J, hogy ő maga az illetékes, a valóságban fogalma sem volt a N besorolás jogi tartalmáról, jelentőségéről és ezen ingatlanra vonatkozó hivatalos eljárásról. Ennek a felelősségét az alperesnek kell viselnie.

Rámutatott a felperes, hogy az alperesi tájékoztatás úgy szólt, „Ha megvalósul a művelési ág változás, azt be kell jelenteni az illetékes földhivatalhoz.” Ebből a megfogalmazásból az következett, hogy előzetes engedélyezésre nincs szükség. A helyszíni szóbeli tájékoztatást követően egy hónappal írásba foglalt tájékoztatás esetében a félreértés kizárt. Az alperes szakszerűtlen eljárását és tájékoztatatlanságát igazolja, hogy a kérelmének elbírálása során szakhatósági állásfoglalást kért, a szakhatóság tárta fel, hogy az eljárásban előzetes engedély szükséges. Az alperes csak a szakhatóság kiiktatása után tájékoztatta a jogszerű eljárásról, holott azt már a helyszíni szemle után, de legkésőbb az azt követő írásbeli tájékoztatóban meg kellett volna tennie. Az elsőfokú bíróság tévesen mentesítette Cs Jt az alól, hogy tisztában legyen a N besorolás tényével, tartalmával és jelentőségével. Így nem fogadható el, hogy nem tudta az alperesi mulasztást igazolni.

A felperes álláspontja szerint helytelen az elsőfokú bíróság azon okfejtése is, mely szerint a 2008. augusztus 28-i szóbeli tájékoztatás megfelelt a jogszabályoknak. A Ket.1.§ (1) bekezdése előírja, hogy a közigazgatási hatóság köteles megtartani és megtartatni a jogszabályok rendelkezéseit, hatáskörét a jogszabályban előírt célok megvalósítása érdekében gyakorolhatja. A Ket.1.§ (2) bekezdése pedig úgy rendelkezik, hogy a közigazgatási hatóság a hatáskör gyakorlása során a szakszerűség és az egyszerűség, az ügyféllel való együttműködés követelményeinek megfelelően köteles eljárni. Cs Jt a tudatlansága nem mentesítheti.

Az elsőfokú ítélet kitért arra, hogy milyen jogtechnikai nehézségek nehezítették az alperesi ügyintéző dolgát. Éppen ezek a körülmények tették indokolttá a felperes szerint, hogy ügyfélként a megfelelő szakértelemmel rendelkező illetékes ügyintézőnek vélt szakemberhez fordult szaktanácsért. Az alperes ügyintézőjének legalább azzal tisztában kellett volna lenni, hogy a felmerült kérdés nem egyszerű, ezért az ügyfélnek fokozott körültekintéssel kell eljárnia. Nem elfogadható az a megközelítés, hogy éppen az mentesítene a felelősség alól az alperest, hogy bonyolult jogkérdésről van szó. Ellenkezőleg, a jogi probléma bonyolultsága esetén komolyabb a szakember felelőssége is.

A perben senki nem állította, hogy a művelési ág változáshoz szükséges engedélyt, jóváhagyást az alperesnek kellett volna beszereznie. A probléma nem azzal van, hogy az alperes tévesen tájékoztatta arról, kinek és hol kell engedélyt beszereznie, hanem az engedélyeztetésről feledkezett meg korrekt módon tájékoztatni.

Nem fogadta el az elsőfokú bíróság kárral kapcsolatos okfejtését sem. Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság elvárása szerint a kártérítési igényének érvényesítéséhez előzetesen ki kellene fizetnie azt az irdatlan összeget, aminek a megfizetésére gyakorlati lehetősége nincs.

Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság szerint nincs összefüggés a téves tájékoztatás és aközött, hogy felszántotta a legelőt és emiatt megbüntették. E megállapítás azt feltételezi, hogy akkor is felszántotta volna a legelőt, ha korrekt tájékoztatást kap. Valójában azért szántotta fel, mert azt hitte, hogy jogszerűen megteheti. Azért hitte ezt, mert erről kapott félrevezető tájékoztatást, az ok-okozati összefüggés így a hivatali minőségében eljáró ügyintéző felelőtlen tanácsa és a szántás között megállapítható.

Az alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult.

A fellebbezés kisebb részben alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást túlnyomórészt helytállóan állapította meg, a másodfokú bíróság azt a másodfokú eljárásban kiegészített bizonyítás adataira is figyelemmel annyiban egészíti ki, hogy a felperes dr. **S M L** és dr. **Cs Zs** ügyvédek a perbeli területek felszántásával összefüggő eljárásoktól függetlenül, az ingatlanok megszerzésével összefüggésben foglalkoztatta, a dr. **S M L** és dr. **Cs Zs** ügyvédeknek kifizetett ügyvédi munkadíj nem áll összefüggésben a felperessel szemben a legelő feltörése miatt folytatott eljárásokkal.

A másodfokú bíróság egyetértett az elsőfokú bírósággal abban a kérdésben, hogy a **Cs J** által a 2008. augusztus 28-i területbejárás során adott tájékoztatás nem volt téves, azonban e tájékoztatás nem volt hiánytalan sem. Nem vitásan a felperes azzal a kérdéssel fordult a földhivatal alkalmazásában álló **Cs J**hoz, hogy a művelési ág megváltoztatása ügyében kihez kell fordulni, amivel nyilvánvalóvá tette a kérdésben való járatlanságát és azt is, hogy a teljes folyamatra nézve igényel információt. **Cs J** adminisztratív megközelítésű válasza pedig alkalmas volt arra, hogy a felperesben arra vonatkozó - téves - meggyőződés alakuljon ki, a művelési ág változás a természetbeni megvalósítását követően lényegében csak az ingatlan-nyilvántartási hatóságnak történő bejelentésből áll. **Cs J** tehát az általa képviselt hatóság eljárásában szükséges ügyfélcselekményekre kiterjedő tájékoztatást adott, mely tájékoztatás során a speciális természetvédelmi szempont, a művelési ág változás engedélyhez kötöttsége - annak elsődleges jelentősége ellenére - elsikkadt.

A másodfokú bíróság azonban a szóbeli tájékoztatással kapcsolatos mulasztást az adott körülmények között nem tekintette felróhatónak, mivel a hiányosság a **N** jogi jellegre vonatkozó

információ hiányából fakadt, a más ügyben a helyszínen megjelenő Cs Jnak az adott helyzetben nem kellett információval rendelkeznie arról, hogy az ingatlan N minősítésű, erre nem vitásan a felperes sem tért ki. E jogi jelleg következményeitől eltekintve pedig a tájékoztatás a követendő eljárásrendnek megfelelő volt.

A másodfokú bíróság azonban az ügy érdemében az elsőfokú bíróságtól részben eltérő jogi következtetésre jutott, mivel nem értett egyet azzal, hogy a fentieknek megfelelő hiányos tartalmú tájékoztatás a 2008. szeptember 29-én írásban kiadott tájékoztatás esetében sem volt felróható. Az eltelt időben Cs Jnak alkalma nyílt volna az ingatlan-nyilvántartásból a vonatkozó földterületek tulajdoni lapját ellenőrizni, a N bejegyzésről meggyőződni és annak következményei tekintetében tájékozódni. Cs J tanúvallomása szerint a munkaköri feladatához tartozott az ügyfelek tájékoztatása a művelési ág változásával kapcsolatban is. „Ez a feladatom az ügyfelekkel való ügyintézés során volt, nem a helyszíni szemlén. Az ügyintézés során tudjuk csak a tulajdoni lapot megnézni.” - állította a tanú (Kaposvári Törvényszék 24.P.21.691/2014/77. számú jegyzőkönyv, 15. oldal). Amiből következően az írásbeli tájékoztatás kiadásakor már elvárható lett volna tőle az ingatlan-nyilvántartási adatok ellenőrzése és a természetvédelmi besorolás észlelése. A tájékoztatás e felróható hiányossága, mint mulasztás az alperes kártérítési felelősségének alapja.

Nem értett egyet a másodfokú bíróság azzal sem, hogy a vonatkozó jogi szabályozás olyannyira összetett és bonyolult lett volna, ami miatt e rendelkezések ismeretének hiánya okán Cs J jogalkalmazási, jogértelmezési tévedése nem minősíthető kirívóan súlyosnak és őt az írásbeli tájékoztatás során felróható mulasztás emiatt nem terheli.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 27.§ (2) bekezdés a) pont szerint az ingatlan tulajdonosa, illetőleg a használó a változás bekövetkeztétől, illetve a tudomásszerzéstől számított 30 napon belül köteles bejelenteni az ingatlanügyi hatóságnak a földrészlet művelési ágában bekövetkezett változást.

Az Inytv.28.§-ának (1) bekezdése úgy rendelkezik, hogy az ingatlan adataiban bekövetkezett változás (ilyennek minősül a művelési ág változása is) átvezetéséhez a külön jogszabályban meghatározott hatósági engedély, jóváhagyás vagy igazolás is szükséges.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 64.§ (1) bekezdése szerint az ingatlan művelési ágában végrehajtott változást - függetlenül attól, hogy azt bejelentették vagy arról a járási hivatal hivatalból szerez tudomást - helyszíni ellenőrzést követően a természetbeni állapottal egyezően - figyelemmel a (2) bekezdésben foglaltakra - kell átvezetni az ingatlan-nyilvántartásba. Ugyanezen § (2) bekezdése úgy rendelkezik, hogy ha hatósági engedélyhez (jóváhagyáshoz) kötött művelési ág változást engedély (jóváhagyás) nélkül vagy az engedélytől eltérően hajtották végre, a változás átvezetése után értesíteni kell azt az államigazgatási szervet, amelynek hatáskörébe tartozik az előírt engedély (jóváhagyás) megadása.

A N területekre vonatkozó szabályokat az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X.8.) Korm. rendelet tartalmazza. A N területekre vonatkozó szabályok alcím alatt a 9.§ (1) bekezdése úgy rendelkezik, hogy a védett természeti területnek nem minősülő N területeken, amennyiben azok a Tvt.4.§-a b) pontjának megfelelő természeti területek, a Tvt.21.§-ának (1) bekezdése szerint kell eljárni. Ugyanezen § (2) bekezdése a) pontja szerint a védett természeti területnek nem minősülő N területen a felügyelőség engedélye szükséges a gyepek feltöréséhez, felülvetéséhez, faültetvényké alakításához.

A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (Tvt.) 4.§ b) pontja szerint természeti területnek minősül valamennyi olyan földterület, melyet elsősorban természetközeli állapotok

jellemeznek. A Tvt.21.§-ának (1) bekezdése szerint a természeti területen a természetvédelmi hatóság engedélye szükséges a gyepek és nádas művelési ág megváltoztatásához.

Az Inyvtv. rendelkezései alapján egyértelmű, hogy vannak olyan esetek, amikor az ingatlan adataiban bekövetkezett változás átvezetése, ide értve a művelési ág változását is, külön jogszabályban meghatározott hatósági engedélyhez, jóváhagyáshoz vagy igazoláshoz kötött. Az Inyvtv. vhr. alapján arra lehet következtetni, hogy a tényleges állapotnak való megfelelés az elsődleges szempont, mivel e rendelet szerint a változás *átvezetése után* kell értesíteni az engedély hiányáról a hatóságot; utóbbi rendelkezésből azonban nem következik, hogy az engedély hiánya nem jár jogkövetkezményekkel, egyebek mellett a „visszajegyzést” eredményező eredeti állapot helyreállítására történő kötelezéssel. A 275/2004. (X.8.) Korm. rendelet 9.§ (1) bekezdése pedig részben utaló rendelkezéssel ugyan, de egyértelműen a természetvédelmi hatóság engedélyéhez köti természeti területen a gyepek művelési ág megváltoztatását.

Így Cs Jnak, akinek feladatkörébe tartozott a művelési ágak átvezetése, a kellő körültekintéssel kellett volna eljárnia annak áttekintése és figyelemmel kísérése során, hogy a művelési ág átvezetése mikor igényli a természetvédelmi hatóság engedélyét, különösen, miután a vonatkozó jogszabályok Cs J kifogásolható tájékoztatását megelőző kettő évben nem változtak, így nem lett volna akadálya annak, hogy Cs J a feladatkörébe tartozó szakterületen naprakész információval rendelkezzen.

Cs J tanúvallomása szerint „nem volt egy egységes állásfoglalás, hogy meg kell-e előznie szakhatósági hozzájárulásnak vagy engedélynek a művelési ág változás átvezetését...” (M Városi Bíróság 1.P.20.143/2011/13. számú jegyzőkönyv 3. oldal), „... ez „örök probléma” köztünk és a környezetvédelmi hatóság között, hogy most ebben a kérdésben tulajdonképpen kinek van ügydöntő hatásköre” (M Városi Bíróság 2.P.20.405/2008/21. számú jegyzőkönyv 16. oldal). Amennyiben Cs J tudomása szerint az engedélyezési hatáskör tekintetében eldöntetlen jogértelmezési vita volt a két közigazgatási hatóság között, a saját álláspontjának az ismertetése mellett a felperesnek arra a kérdésére, hogy a művelési ág változásával kapcsolatban mi a teendője és hova kell fordulnia, fel kellett volna hívja a felperes figyelmét arra is, hogy kiegészítő tájékoztatást kell kérnie a természetvédelmi hatóságtól is, mert nekik más a jogi álláspontjuk. E figyelemfelhívás elmaradása a meglévő szakmai ismereteihez viszonyítva is felróható Cs Jnak, akinek a magatartásáért a felperessel szemben az alperes felelős az 1959. évi Ptk.348.§ (1) bekezdése alapján.

Az alperes felróható mulasztása a fentiekre figyelemmel alkalmas volt arra, hogy a felperest olyan jogszabálysértő magatartásra, a művelési ág engedély nélküli megváltoztatására indítsa, melynek egyenes következménye volt a felperest sújtó természetvédelmi bírság kiszabása, valamint a természetkárosítás miatt a felperes kártérítés megfizetésére kötelezése.

A másodfokú bíróság álláspontja szerint azonban az, hogy a felperes a művelési ág megváltoztatása során tájékoztatlanul járt el és természetkárosítást okozott, nem kizárólag az alperesnek róható fel.

A felperes ugyan hangsúlyozta, hogy tájékoztatlanságában fordult az illetékesnek vélt és magát illetékesként prezentáló köztisztviselőhöz, azonban a felperes akkor járt volna el elvárható módon, ha a több tízmillió forint vételáron vásárolt mezőgazdasági ingatlanokon tervezett, a család jövőjének megalapozására szánt gazdálkodás megkezdése előtt tájékozódik a N jogi jelleg mibenlétéről.

Az adatokból arra lehet következtetni, hogy a felperes eredendően az ingatlanokat e bejegyzésről nem tudva kívánta megvásárolni, különösen, mivel a N jogi jelleg nem sokkal a felperes tulajdonszerzését megelőzően került az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre. Azonban már a tulajdonjog megszerzését megelőzően a felperes figyelmét e körülményre az ingatlan-nyilvántartási hatóság felhívta, az adásvételi szerződést is módosítani kellett. A földtulajdonostól, de a természet

védelmében bárkitől elvárható, hogy az ingatlannal kapcsolatos jogokról és kötelezettségekről, a természetvédelmi követelményekről tájékozódjon.

Ha a felperes az elvárható gondossággal és körültekintéssel jár el, már a perbeli helyszíni szemlét, illetőleg az azt követően kiadott írásbeli tájékoztatást megelőzően is tudnia kellett volna, hogy a művelési ág változtatása a természet védelmében milyen feltételek mellett végezhető el. Nem tekinthető kellően gondos eljárásnak, ha a művelési ág változtatás mikéntje a nagyobb volumenű gazdálkodást tervező és emiatt komoly befektetést eszközölő tulajdonosnak csak a más ügyben tartott határszemen kerül a figyelme előterébe.

A másodfokú bíróság ekként a jelen ügyben alkalmazandó Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény 339.§ (1) bekezdése alapján az alperes kártérítési felelősségét megállapította. Mivel azonban a kár megelőzése érdekében a felperes maga sem úgy járt el, ahogy az általában elvárható, a másodfokú bíróság Ptk.340.§ (1) bekezdése alapján kármegosztást alkalmazott azzal, hogy a károkozó magatartás (mulasztás) és a károsult kármegelőzési kötelezettségének elmulasztása 50-50 %-ban hatott közre a káresemény bekövetkezésében.

Nem értett egyet a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság azon álláspontjával, hogy a **M** Városi Bíróság 1.P.20.143/2011/49. számú ítéletében megállapított kártérítés és az alperesi tájékoztatás között az okozati összefüggés hiányzik, mert a felperes marasztalásának alapját nem a művelési ág változás, illetve a felügyelőség engedélyének hiánya, hanem a felperesi természetkárosító magatartás képezte. A természetkárosító magatartás közvetlenül okozati összefüggésben állt azzal, hogy a felperes engedélyhez kötött területen végzett engedély nélkül gyepfeltörést, a gyepfeltörés következtében előállt természetkárosítás, amely a felperes külön perben történő marasztalásának alapja volt, abba az okozati láncolatba illeszkedik, melyben a felperes tájékoztatatlanságának talaján az alperestől kapott hiányossága folytán félrevezető tájékoztatás a jogsértőnek bizonyult magatartás kifejtéséhez vezetett. A felperes a terület felszántása körében magatartását azon ismeretek alapján alakította, mely ismeretek hiányossága részben az alperesnek volt felróható.

A terület engedély nélküli felszántásának közvetlen következménye volt a természetvédelmi bíróság és a természetkárosítás miatti kártérítésre kötelezés. A felperest terhelő fizetési kötelezettség olyan kár, amely a felperesnél annak ellenére is jelentkezik, hogy ő azt a mai napig ténylegesen nem fizette meg. Ezen összegek a felperes vagyonát csökkentő kötelezettségek, melyek végrehajtás alatt állnak, a jogosultak az igény érvényesítése iránt ténylegesen is felléptek a felperessel szemben.

A hiányos tájékoztatás és az ingatlanok hasznosításának elmaradása, a felperes által állított kiesett haszon között azonban valóban nincs okozati összefüggés, a felperes az ingatlant nem azért nem tudta az eredeti elképzelésének megfelelően hasznosítani, mert az alperes őt félretájékoztatta, hanem mert a terület hasznosítása a természeti terület jellegre figyelemmel jogszabályok által korlátozott volt.

A felperes 2008. évben őszi búzával a területet bevetette, a hatóság csak 2010. évben kötelezte a felperest az eredeti állapot helyreállítására, így nem volt annak akadálya, hogy a felperes az őszi búzát betakarítsa, majd ezt követően, miután már tudomást szerzett arról, hogy a szántókénti művelés akadályba ütközik, a területet továbbiakban az eredeti művelési ágnak megfelelően kaszálóként hasznosítsa.

Nyilvánvalóan nem állt okozati összefüggésben a perbeli károkozó magatartással az ingatlanok megszerzésével felmerült ügyvédi költség, a tervezett szőlőtelepítéssel kapcsolatos költség, az ingatlanok értékesítésével összefüggő adófizetési kötelezettség.

A felperes személyhez fűződő jogának megsértése sem volt megállapítható a perbeli károkozó cselekmény okán, így az, hogy a felperes házassága megromlott, mert külföldi házastársa csalódott a magyarországi gazdálkodási lehetőségekben, olyan távoli és azon belül is legfeljebb részoki összefüggésben állhat a károkozó magatartással, amely nem ad módot a teljes családban éléshez való jog sérelme okán az alperes terhére kártérítés megállapítására, különös figyelemmel arra, hogy a rendelkezésre álló adatok szerint a felperes és családja gazdálkodással kapcsolatos tervei nem voltak kellően előkészítettek és megfontoltak, ami magában hordozta az eredménytelenség lehetőségét.

A felperes a vagyoni hátrány csökkentése érdekében járt el ugyanakkor, amikor a természetvédelmi bírósággal szemben jogorvoslati lehetőségeit kimerítette, e jogorvoslati eljárásban indokoltan merült fel a 300.000 forint jogi képviselői munkadíj, valamint az általa beszerzett szakvélemény 250.000 forintos szakértői költsége, ami ekként kárnak minősíthető a Ptk. 355.§ (4) bekezdése alapján.

A felperesnek a perbeli károkozó magatartással részbeni okozati összefüggésben álló kárai tehát az alábbiak szerint voltak összegeezhetőek:

a természetvédelmi bíróság és járulékai	22.620.881 forint
a természetkárosítás miatti kártérítési követelés és járulékai	1.499.880 forint
a közigazgatási eljárás és közigazgatási per ügyvédi költsége	300.000 forint
<u>szakértői költség</u>	<u>250.000 forint</u>
Összesen:	24.670.761 forint,

melyből a fentiekben kifejtettekre figyelemmel a fele résznek megfelelő 12.335.380 forint megfizetésére kötelezte a másodfokú bíróság az alperest, ennek megfelelően az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp.253.§ (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta.

A másodfokú bíróság a felperes kisebb részbeni pernyertességének perköltség- és illetékvonzatát arra figyelemmel vonta le, hogy a felperes pernyertessége a másodfokú ítéletben írt módosítással ($12.335.380/75.000.000=$) 16,45 %-os volt. A felperes ezért az elsőfokú feljegyzett illetéket a pervesztessége arányában köteles fizetni, az elsőfokú perköltség viselése a Pp.81.§ (1) bekezdése szerint alakul.

A fellebbezés kisebb részben lett eredményes, ennek folytán a felperest a Pp.239.§-a folytán alkalmazandó Pp.81.§ (1) bekezdése alapján terheli az alperesnek fizetendő perköltség, valamint a feljegyzett fellebbezési illetékből a pervesztességére eső rész is, amelyet az Itv.74.§ (3) bekezdése folytán alkalmazandó Kmr.13.§ (2) bekezdése, Pp.81.§ (1) bekezdése alapján köteles megfizetni.

P é c s , 2016. június 23.

dr. Döme Attila s.k. a tanács elnöke, Gáspárné dr. Baranyabán Judit s.k. előadó bíró, dr. Vogycska Petra s.k. bíró