

A M A G Y A R K Ö Z T Á R S A S Á G N E V É B E N !

A Debreceni Ítéltábla a Dr. Munkácsi András ügyvéd (3200 Gyöngyös, Kossuth u. 1.) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek, a Dr. Urbán Nándor ügyvéd (3525 Miskolc, Kazinczy u. 28. III/1.) által képviselt alperes neve (alperes címe) alperes ellen, kártérítés megfizetése iránt indított perében, a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság 2007. március 27-én meghozott 6.G.40.153/2004/95. számú ítélete ellen, a felperes részéről 97. sorszámon, az alperes részéről pedig 96. sorszámon benyújtott fellebbezések folytán indult másodfokú eljárásban, az alulírott napon

í t é l e t e t :

A Debreceni Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja és a felperes teljes keresetét elutasítja.

A keresetet részben elutasító rendelkezést helybenhagyja.

Mellőzi az alperesnek a felperes javára perköltség fizetésére kötelezését.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 2 892 000 (Kettőmillió-nyolcszázkilencvenkettőezer) Ft összevont első- és másodfokú perköltséget.

Megállapítja, hogy a perben felmerült kereseti- és fellebbezési eljárási illetékeket a Magyar Állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s :

Az elsőfokú bíróság a 2007. március 27-én meghozott 95. sorszámu ítéletében kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 57 600 000 Ft-ot, valamint 2 700 000 Ft részperköltséget, ezt meghaladóan pedig a felperes keresetét elutasította. Megállapította, hogy a perben felmerült eljárási illetéket a Magyar Állam viseli.

Az elsőfokú bíróság részéről megállapított, a fellebbezések elbírálása szempontjából releváns tényállás a következő volt:

A jelenlegi ingatlan-nyilvántartási adatok szerint a felperes tulajdonát képezik az ...-i ... helyrajzi számú, 22 ha 6195 m² térmértékű „V” megjelölésű, az ...-i ... helyrajzi számú, 22 ha 5876 m² térmértékű „beépítetlen terület” megjelölésű, az ...-i ... helyrajzi számú, 31 ha 3944 m² térmértékű „beépítetlen terület” megjelölésű, az ...-i .. helyrajzi számú, 25 ha 3881 m² térmértékű „beépítetlen terület” megjelölésű, a ...-i... helyrajzi számú, 8 ha 4959 m² térmértékű „V” megjelölésű és a ...-i.... helyrajzi számú, 2 ha 2399 m² térmértékű „beépítetlen terület” megjelölésű belterületi ingatlanok.

A fenti ingatlanok egy területi egységet képeznek, amelyeken 1973. évig a M.SZ. külszíni fejtésként bányászati tevékenységet folytatott.

A bányászati tevékenység befejezését követően a fenti ingatlanok „víztároló”, „meddőhányó” és „beépítetlen terület” megjelölésekkel, külterületi ingatlanként szerepeltek az ingatlan-nyilvántartásban.

A BBH. Rt. megbízásából 1995. évben elkészült az ...-i Külfejtés „zárógödrének” rekultivációs terve, amelyet a MB. az 1995. június 21-én keltezett, ... számú határozatával jóváhagyott. A tervben megfogalmazott „elvárások” a következők voltak:

- A meglévő szakadólapok, suvadások megszüntetése, tájba illesztése,
- további rézsúmozgások megelőzése, lehetőségének minimalizálása,
- szakadópartok megszüntetése,
- a tó üdülés-horgászati célú hasznosításának biztosítása,
- tópart rendezése,
- a tó feliszaposodásának megakadályozása érdekében meg kell szüntetni a hordalék tóba jutását. Ezt tereprendezéssel, fásítással, cserjeültetéssel - természetvédelmi szakember bevonásával - kell elérni.
- Véderdő-telepítés a csúszásveszélyes partszakaszokon a terep rendezését követően,
- a tó körüljárhatóságának biztosítása,
- strand kialakításának mellőzése a megfelelő mennyiségű és minőségű vízutánpótlás hiányában,
- fenti előírásoknak a meglévő értékes élőhelyek (gyurgyalag, parti fecske fészkelőhelyei) megőrzése mellett kell megfelelni.

A jóváhagyott rekultivációs terv alapján elvégzett tájrendezési munkák átadás-átvétele 1996. június 6-án megtörtént.

A rekultiváció befejezését követően, 1997. évben az ...-i és a-i Önkormányzatok módosították a településrendezési terveiket és ennek során a rekultivációval érintett területeket belterületté minősítették.

A felperes a perbeli ingatlanok tulajdonjogát 1997. és 1998. években szerezte meg, azt követően, hogy az ingatlanok belterületbe vonása megtörtént.

A felperes a módosított keresetében - jogfenntartással - 57 600 000 Ft bányakár és annak 1999. január 1. napjától járó törvényes mértékű kamata megfizetésére kérte kötelezni az alperest. Állította, hogy az alperes jogelődje által folytatott bányászati tevékenység és az azt követő, nem megfelelő rekultiváció következtében csökkent a perbeli ingatlanok értéke, az értékcsökkenésben megnyilvánuló kárát pedig az alperes „A bányászatról” szóló, 1993. évi XLVIII. törvény (a továbbiakban: Bt.) 37.§-a alapján köteles megtéríteni.

Az alperes a felperes keresetének elutasítását kérte.

Azt elismerte, hogy a felperes tulajdonát képező ingatlanokon tapasztalható erózió, ülepedés, omlás, suvasodás és a jogelődje által folytatott bányászati tevékenység között ok-okozati összefüggés áll fenn, azonban vitatta a felperes állítását a rekultiváció alkalmatlanságával kapcsolatosan.

Előadta, hogy a szakhatóságok által jóváhagyott terv tartalmazta, hogy „a területre építmény nem helyezhető el, mert további kisebb rézsúmozgások nem zárhatók ki. Ez összhangban van a területre készült rendezési tervvel”.

Az alperes álláspontja szerint az a tény, hogy az illetékes önkormányzatok a perbeli területeket mindezek ellenére belterületté nyilvánították, nem szolgálhat alapul a kártérítési felelőssége megállapításához.

Előadta továbbá, hogy az ingatlanok korábbi tulajdonosai tudtak a terület beépíthetetlenségéről. Abban az esetben pedig, ha e tényről a szerződéskötéskor a felperest nem tájékoztatták, úgy a felperes velük szemben léphet fel jogszerűen kártérítési igényrel, a Ptk. 367.§ (1) bekezdése alapján.

Az elsőfokú bíróság a felperes módosított keresetét a tőkeösszeg tekintetében megalapozottnak találta.

A perben beszerzett szakértői vélemények közül az elsőfokú bíróság az ... által készített szakvéleményt aggálytalannak találta és azt az ítélezése alapjául elfogadta. E szakértői vélemény, valamint a ...-i Városi Bíróság előtt számon indult előzetes bizonyítási eljárásban beszerzett szakértői vélemények alapján tényként állapította meg, hogy a korábbi bányászati tevékenység és az elvégzett rekultiváció következtében csökkent a perbeli ingatlanok értéke. Az értékcsökkenés mértékét az elsőfokú bíróság - a perben beszerzett szakértői vélemény alapján - 57 600 000 Ft-ban határozta meg és az alperest annak megfizetésére kötelezte. Arra hivatkozással azonban, hogy a szakértői vélemény a jelenlegi forgalmi adatokból kiindulva állapította meg az értékcsökkenés mértékét, az elsőfokú bíróság a felperes kamatfizetése iránti igényét elutasította.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes is és az alperes is fellebbezést nyújtottak be.

A felperes a fellebbezésében a sérelmezett ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróságnak újabb eljárásra és újabb határozat hozatalára utasítását kérte.

Előadta, hogy a perben érintett önkormányzatok részéről 1997. évben elfogadott településrendezési tervek -a sikeres rekultivációban bízva - széles körben lehetővé tették a perbeli ingatlanok beépítését, üdülési célú hasznosítását.

Az 1998. évben bekövetkezett csúszások, suvadások ismeretében azonban nyilvánvalóvá vált, hogy a korábban elfogadott szabályozási tervek nem megfelelőek. Ezért az önkormányzatok új szabályozási terveket fogadtak el, amelyekben korlátozták a perbeli ingatlanok beépíthetőségét, illetve hasznosíthatóságát.

A szabályozási tervek módosításával a perbeli ingatlanok értéke tovább csökkent, annak mértékét azonban az elsőfokú bíróság részéről elfogadott szakértői vélemény nem vizsgálta, mivel az ingatlanok forgalmi értékét a jelenleg hatályos szabályozási tervek alapján határozta meg.

Erre tekintettel a felperes indítványozta az elsőfokú eljárásban új szakértő kirendelését, ezt a bizonyítási indítványát azonban az elsőfokú bíróság elutasította. Emiatt - álláspontja szerint - az elsőfokú bíróság egyrészt lényeges eljárási szabálysértést követett el, másrészt az értékcsökkenés mértékét illetően megalapozatlan döntést hozott. Megítélése szerint a sérelmezett határozat hatályon kívül helyezését mindkét körülmény indokolja.

Az alperes a fellebbezésében a sérelmezett ítélet megváltoztatását és a felperes teljes keresetének elutasítását kérte.

Előadta, hogy az ...-i ...-..... és ... helyrajzi számú, valamint a ...-i .. helyrajzi számú ingatlanokat a felperes BG. és V.L. magánszemélyektől vásárolta, akik a jóváhagyott

rekultivációs tervet megismerték, ezáltal tudomást szereztek arról, hogy a rekultivált területre építmény nem helyezhető el, „mert további kisebb részsúmozgások nem zárhatók ki”.

Az a körülmény pedig, hogy az eladók nem tájékoztatták a felperest az adásvétel tárgyát képező ingatlanok „beépíthetetlenségéről” nem szolgálhat alapul az alperes kártérítési felelősségének megállapításához.

A felperes utalt arra, hogy a korábbi egyik eladó (B.G.) a felperes gazdasági társaság ügyvezetője és egyik tagja, ezért a felperes az általa megismert körülményekről tudomással bírt.

Az alperes a fellebbezésében előadta továbbá, hogy a tájrendezési munkák átadás-átvétele során az érintett önkormányzatok képviselői is jelen voltak. Ebből következően tudomásuk volt arról, hogy a rekultivált területeken építmény nem helyezhető el. A belterületbe-vonás tehát a beépíthetetlenség, illetve a csúszásveszély ismeretében történt meg, amely döntés esetleges jogkövetkezményeit az érintett önkormányzatoknak kell viselniük, figyelemmel arra is, hogy az alperes a belterületbe vonással kapcsolatos közigazgatási eljárásban nem vett részt.

Mindezek mellett sérelmezte az alperes a fellebbezésében az elsőfokú bíróság által megállapított értékcsökkenés mértékét is. Álláspontja szerint az ítélet indokolásából nem állapítható meg, hogy a bíróság milyen indokok alapján fogadta el az által készített szakvéleményben meghatározott 57 600 000 Ft-ot, a F.G. szakértő által megállapított 42 700 000 Ft értékcsökkenéssel szemben.

Az alperes a fellebbezésében támadta az elsőfokú bíróság ítéletének a perköltségre vonatkozó rendelkezését is. Álláspontja szerint a felperes a módosított kereseti kérelméhez képest (a kamatkövetelését is tőkésítve) 53.375%-ban lett pernyertes. Ezért a felmerült perköltségből a felperest - álláspontja szerint - jogszerűen csupán 23 509 Ft szakértői költség, valamint 67 616 Ft ügyvédi munkadíj illette volna meg.

A felek a másodfokú eljárásban tárgyalás tartását nem kérték. Ezért a Debreceni Ítéltábla a fellebbezéseket a Pp. 256/A.§-ában foglaltak alapján, tárgyaláson kívül bírálta el.

A felperes fellebbezése alaptalan, az alperes fellebbezése pedig alapos.

A Debreceni Ítéltábla a ...-i Városi Bíróság számú (a jelen ügghöz csatolt) iratai, valamint a közhiteles cégnyilvántartás adatai alapján az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást a következőkkel egészíti ki:

A ...-i helyrajzi számú és az ...-i ... helyrajzi számú ingatlanokat a felperes B.G. és V.L. magánszemélyektől vásárolta meg 1 000 000 Ft vételárért, 1998. szeptember 16-án.

A ...-i ... helyrajzi számú ingatlant a felperes 5 000 000 Ft-ért vásárolta meg a T. Rt-től, 1998. szeptember 1-jén.

Az ...-i ... és ... helyrajzi számú ingatlanokat a felperes 4 124 912 Ft vételár ellenében a V. Bt-től vásárolta meg az 1997. március 25-én megkötött, vételi jogot biztosító szerződés alapján úgy, hogy a vételi jogát az 1997. október 21-én megtett nyilatkozatával gyakorolta.

A vételi jogot biztosító szerződés megkötésekor a szerződésben megjelölt ingatlanok „meddőhányó” megnevezéssel szerepeltek az ingatlan-nyilvántartásban. A V. Bt-nek az alapításakor a beltagja és a cégjegyzésre jogosult képviselője az a B.G. volt, aki 2003. szeptember 23. óta a felperes vezető tisztségviselője és aki 1995. szeptember 15-én - mint a perbeli ingatlanok akkori társtulajdonosa - megismerte a területre vonatkozó, jóváhagyott rekultivációs tervet.

Az ...-i ... helyrajzi számú ingatlant a felperes 1998. december 11-én vásárolta meg a G.T. Rt-től, 8 000 000 Ft + Áfa vételárért.

A felperes módosított keresete a perbeli ingatlanokon a tulajdonszerzését megelőző időben folytatott bányaműveléssel, illetve „az alkalmatlan rekultivációval” okozott bányakár megtérítésére irányult. A felperes a kárát abban jelölte meg, hogy a tulajdonát képező ingatlanok értéke - a tulajdonszerzését követően bekövetkezett talajmozgások és ezáltal az ingatlanok hasznosíthatóságának szűkülése miatt - csökkent. A felperesnek azonban ahhoz, hogy ezt az igényét a bíróság megalapozottnak fogadhasssa el azt kellett (volna) bizonyítania, hogy az alperes (vagy jogelődje) a bányászati tevékenységével, illetőleg az annak befejezését követő tájrendezéssel az ő tulajdonszerzése után okozott kárt az ingatlanjaiban.

Ezzel szemben a rendelkezésre álló adatok alapján az állapítható meg, hogy a felperes tulajdonszerzése után az alperes vagy jogelődje a perbeli ingatlanokon már semmilyen bányászati tevékenységet nem folytatott (tájrendezést sem). Ebből következően az alperes (és jogelődje) a bányászati tevékenységgel a keresetben megjelölt, értékcsökkenésből származó kárt sem okozhatott a felperesnek. A bányászati tevékenységgel összefüggő kár az ingatlanok korábbi tulajdonosainak vagyonaiban következhetett be azáltal, hogy az ingatlanokon folytatott bányászati tevékenységek miatt korlátozva voltak az ingatlanjaik használatában, hasznosításában, illetőleg azáltal, hogy a bányaműveléssel és rekultiválással érintett ingatlanjaikat (esetlegesen) csak csökkentett értéken tudták értékesíteni.

Az így keletkezett kárigények tekintetében azonban a felperes, mint vevő az ingatlanok korábbi tulajdonosainak nem lett a jogutódja. Ezért a jogelődjeit (esetlegesen) ért károk megtérítését az alperestől a saját nevében jogszerűen nem követelheti.

A rendelkezésre álló adatokból mindemellett az is megállapítható, hogy a perbeli ingatlanok értéke a felperes tulajdonszerzését követően nem csökkent, ellenkezőleg jelentősen növekedett. A felperes ugyanis a követelésével érintett 6 ingatlant 1997. és 1998. években 20 000 000 Ft körüli vételárért vásárolta. Ezzel szemben a jelen perben beszerzett szakértői vélemények ugyanezeknek az ingatlanoknak a 2005-2006. évi „csökkentett” forgalmi értékét 122 600 000 Ft-ban, illetve 208 400 000 Ft-ban határozták meg.

Alapítvánnyal állította a felperes azt is, hogy a tulajdonszerzését követően megváltozott (megszűnt) az ingatlanok hasznosíthatósága.

A perben érintett ingatlanok ugyanis jelenleg is belterületként vannak nyilvántartva, tehát - elméletileg - a belterületekre vonatkozó szabályok szerint beépíthetők.

A felperes tulajdonszerzését követően az ingatlanok tényleges beépíthetőségének feltételei sem változtak, hiszen a beépíthetőséghez a felperesnek ugyanazokat a közműépítési és egyéb beruházásokat kellene elvégeznie, illetőleg ugyanazoknak az építésügyi előírásoknak

kellene megfelelnie, amelyekről az ingatlanok tulajdonjogának megszerzésekor is tudomást szerezhetett. A tulajdonszerzés körülményeiből (opciós adásvételi szerződés, B.G. tulajdonosi pozíciói) pedig az is kétséget kizáróan megállapítható, hogy a felperes az ingatlanok tulajdonjogának megszerzésekor tudott egyrészt arról, hogy a megvásárolt területeken korábban bányászati tevékenységet folytattak, másrészt arról, hogy a rekultiváció során csupán a terület tájbarendezése, tehát egy alacsonyabb fokozatú helyreállítás történt meg, a terület azonban továbbra is mozgásban maradt, ezért arra épület nem, vagy csak magas költséggel járó feltételek betartása mellett emelhető.

A szerződések megkötésekor tehát a felperes az értékcsökkenés tényével tisztában volt. A perbeli ingatlanokat az azok forgalmi értékét csökkentően befolyásoló tények, körülmények ismeretében és ahhoz igazodó vételáron szerezte meg. Ennek következtében értékcsökkenés címén számára az alperes kárt nem okozott.

A felperes a keresetében alaptalanul hivatkozott a rekultiváció alkalmatlanságára is.

A Bt. 36.§ (1) bekezdése ugyanis a bányavállalkozó köteleességét a tájrendezéssel kapcsolatosan vagylagosan szabályozza, amennyiben a vállalkozónak

- vagy a bányászati tevékenységgel érintett terület újrahasznosításra alkalmas állapotba hozását, vagy
- annak a természeti környezetbe való illesztését (tájbarendezés) kell elvégeznie, illetőleg elvégeztetnie.

A jelen esetben az újrahasznosításra alkalmas állapot helyett - annak költségkihatása miatt - a terület természeti környezetbe illő kialakítása valósult meg. Az ezt a feladatot tartalmazó tájrendezési tervet a szakhatóságok jóváhagyták. A munkákat az alperes a tervnek megfelelően végeztette el, amelyet az 1996. június 6-án készült átadás-átvételi jegyzőkönyv megfelelően igazolt.

A szakhatóságok által jóváhagyott terv a rekultivált terület egyes részeinek későbbi mozgását nem zárta ki, ellenkezőleg, azt kifejezetten valószínűsítette.

Az alperes részéről elvégeztetett rekultivációt ezért megfelelőnek kell tekinteni. A felperes pedig a per során olyan többlettényállítási elemet nem állított és nem igazolt, amelyre tekintettel a rekultivációval összefüggésben az alperes terhére jogellenes és felróható magatartást lehet volna megállapítani. Annak hiányában pedig az alperes kártérítési felelősségét az elvégzett rekultivációval kapcsolatosan akkor sem lehetett volna megállapítani, ha a felperes a keresetében állított kára bekövetkezését bizonyította volna.

A rendelkezésre álló adatokból megállapíthatóan az ingatlanok korábbi tulajdonosai a kárrendezési tervet megismerték. Az abban foglaltakról a Ptk. 367.§ (1) bekezdése alapján kötelesek voltak tájékoztatni az ingatlanokat megvásárló felperest. Ezért az alperes alappal hivatkozott arra, hogy amennyiben az eladók ezt a kötelezettségüket (esetlegesen) megszegték, úgy a felperes az abból eredő kárát jogszerűen velük szemben érvényesíthette volna.

A tájbarendezéssel összefüggő rekultivációs munkákat az alperestől nem a felperes és nem a jogelődjei rendelték meg. A felek között tehát olyan szerződéses jogviszony nem állt fenn, amely a felperest az alperessel szemben hibás teljesítéssel összefüggő, vagy egyéb szerződésszegésből eredő kártérítési igény érvényesítésére feljogosította volna.

Mindezek alapján a Debrecen i Ítéltábla megállapítása szerint a felperes keresete sem a Bt. 37.§-ára alapított kártalanítás, sem a Ptk. 339.§-án alapuló kártérítés jogcímén nem volt megalapozott. Ezért az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253.§ (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta és a felperes teljes keresetét elutasította, a keresetet (a kamatfizetési kötelezettség vonatkozásában) elutasító rendelkezés helybenhagyásával.

A pernyertesség megváltozása miatt az elsőfokú bíróságnak a perköltségre vonatkozó rendelkezését is meg kellett változtatni, a Pp. 253.§ (2) bekezdése alapján, akként, hogy mellőzni kellett a pernyertes alperesnek a felperes javára perköltség fizetésére kötelezését. Ugyanakkor a Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján a pervesztes felperest kellett kötelezni az alperes ügyvédi munkadíjból eredő első- és másodfokú perköltségei megfizetésére, amelyek összegét a másodfokú bíróság a Pp. 79.§ (1) bekezdése alapján, hivatalból határozta meg, „A bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről” szóló, módosított 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet 3.§ (2) bekezdésének a) és b) pontjaiban, valamint az (5) bekezdésében foglaltak figyelembevételével.

A pervesztes felperes az előlegezett szakértői díjból és ügyvédi munkadíjból eredő saját első- és másodfokú perköltségeit a Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján maga köteles viselni.

A jelen eljárás „A költségmentesség alkalmazásáról a bírósági eljárásban” szóló, 6/1986. (VI.26.) IM. rendelet 2.§ (1) bekezdése g) pontjának a jelen eljárásban még alkalmazandó rendelkezése alapján tárgyi költségmentes, ezért a felmerült kereseti és fellebbezési eljárási illetékeket az állam viseli.

Debrecen, 2008. április 15.

Erőss Károlyné Dr. Vajvoda Ildikó sk. a tanács elnöke, Dr. Szűcs Lajos sk. előadó bíró, Dr. Riczu András sk. bíró

A kiadmány hitelül:

-kiadó-