

Győri Ítéltábla
Gf.II.20.315/2017/82/I.

A Neiger és Társa Ügyvédi Iroda által képviselt I.r. és az II.r. felpereseknek a Dr. Károly Ügyvédi Iroda és a Nagy és Trócsányi Ügyvédi Iroda által képviselt alperessel szemben kártalanítás megfizetése iránt indított perében a Tatabányai Törvényszék 2017. szeptember 13. napján kelt 20.G.40.034/2016/83. számú ítélete ellen az alperes részéről 87. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán megtartott tárgyalás alapján meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú ítéletet részben megváltoztatja és az alperest terhelő marasztalás összegét 79.500.000. (Hetvenkilencmillió - ötszázezer) Ft-ra, valamint ennek 2014. június 26. napjától a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat + 7%-os mértékére 1 e s z á l l í t j a , ezt meghaladóan a keresetet elutasítja.

Az elsőfokú per költségekre vonatkozó rendelkezéseket mellőzi.

Kötelezi a II.r. felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 14.335.281. (Tizennégymillió - háromszázharmincötezer - kettőszáznolcvanegy) Ft első- és másodfokú per költséget.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az I.r. felperes tulajdonát képezte a **település 1i** ... hrsz-ú, 28.605 m² alapterületű, kivett, ipartelep megjelölésű ingatlan. Az ingatlanon régi és új irodaház, különböző ipari célú csarnokok és építmények találhatók. Az I.r. felperes az ingatlanon betongyártó és keverőüzemet, gépkocsi és gépjávitó-műhelyt, építőanyag-kereskedést, autószerelő és használtgépjármű-kereskedést működtetett 2012. június 1. napjáig. Az (É-KTVF) az alperes mint vízbázis-engedélyes kérelmére a 2011. november 24. napján kelt (utóbb jogerős) 9952-24/2011. számú határozatával (a továbbiakban: Határozat) - részben az engedélyes saját, részben közcélú vízellátás céljából - kijelölte **Település 1** sérülékeny vízbázisának hidrogeológiai védőidomát. A Határozat a felperesi ingatlanra „A” hidrogeológiai védőterületre vonatkozó korlátozásokat rendelt el, melynek ténye az ingatlan-nyilvántartásban az ingatlanra feljegyzésre került. Az É-KTVF - az alperes bejelentése alapján - a felperest a 2013. május 13. napján kelt 8050-3/2013. számú határozatával teljeskörű környezetvédelmi felülvizsgálat elvégzésére kötelezte. A felperes által benyújtott felülvizsgálati dokumentáció alapján az É-KTVF a 2014. március 12. napján kelt 2766-2/2014. számú határozatával a felperes részére környezetvédelmi működési engedélyt adott ki. A környezetvédelmi hatóság - más mellett - környezetvédelmi előírásként meghatározta, hogy 2014. május 5. napjáig a betonkeverő üzemben tárolótartályokat szükséges létrehozni és kármentő tálcával ellátni; a

rakodóteret és környezetét vegyszerálló burkolattal kell ellátni és úgy kialakítani, hogy az összefolyó csapadékvizet külön aknában lehessen összegyűjteni; a raktározó épületben ásványolaj-alapú vegyszerek, hígító-festékek tárolása megfelelő védelmet biztosító kármentő tálca kiépítésével megengedhető; az olajjal szennyeződhetők munkafelületek aljzatát tömör olajálló és szigetelő burkolattal kell ellátni; a parkoló teljes területét vízzáró tömör burkolattal kell ellátni; a parkoló területére jutó csapadékvizet külön gyűjtőrendszerbe kell vezetni és olajfogó beépítése, valamint azon való keresztülvezetése után szabad csak szikkasztani; a telephely északi részén szükséges három darab monitoring kút kiépítése. A kutakból évente mintát kell venni és akkreditált laboratóriumban meg kell határozni a talajvíz vízkémiai paramétereit.

Az I.r. felperes a 2014. június 26. napján kelt adásvételi szerződéssel a **település 1i** ... hrsz-ú ingatlant az általános forgalmi adóval növelt 264 millió forint vételárért átruházta a ... Ingatlan Kft. vevőre.

Az alperes 2014. májusában a 2011. november 24. napján kelt 9952-24/2011 számú határozattal kijelölt vízbázis hidrogeológiai védőidoma kijelölésének felülvizsgálata iránt kérelmet nyújtott be a környezetvédelmi hatósághoz. A ...Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság a 2016. március 2. napján kelt (2016. június 1. napján jogerős) 35.800/1701-1/2016. ált. számú határozatával a **település 1i** vízbázis védőidomát felülvizsgálta, melynek következtében az I.r. felperes tulajdonában volt ... hrsz-ú ingatlan a védőterületből kikerült.

A ... Ingatlan Kft. 2016. május 9-én a ... hrsz-ú ingatlant az általános forgalmi adóval növelt 264 millió forint vételárért átruházta **M-néP E** vevőre.

A peres eljárás során az I.r. felperes a teljes perbeli követelését a II.r. felperesre engedményezte. A jogutódlást a bíróság megállapította, a II.r. felperes perbelépését engedélyezte, mivel a jogelőd perből való elbocsátásához az alperes nem járult hozzá, az I.r. felperesként a perben maradt.

* * *

A II.r. felperes módosított keresetében 282.100.000.Ft, valamint annak a 2014. június 26. napjától a kifizetés napjáig járó - a gazdálkodó szervezetek egymás közötti jogviszonyára irányadó - késedelmi kamata megfizetésére kérte kötelezni az alperest. A módosított keresetét arra alapította, hogy az alperes érdekében történt hidrogeológiai „A” védőterület kijelölés, a korlátozás ténye ingatlan-nyilvántartási feljegyzése a ... hrsz-ú ingatlan értékét csökkentette. Így azt az I.r. felperes a korlátozás nélküli forgalmi értékénél alacsonyabb vételáron tudta csak értékesíteni 2014. június 26-án. Az I.r. felperest így ért kárért az alperes a 123/1997. (VII.18.) Korm.rendelet (Korm.rendelet I.) 15.§ (8) bekezdése, valamint a Ptk.108.§ (1) bekezdése alapján felel. Keresetének összegét olyan módon számította, hogy a perben kirendelt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő az ingatlan adásvételkori korlátozás nélküli forgalmi értékét 430 millió forint + áfa (546.100.000.Ft) összegben határozta meg. Ebből levonva az adásvétel 264 millió forint vételárát, a kára 282.100.000.Ft-ban határozható meg. A II.r. felperes csatolta a ...Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság 2017. június 19. napján kelt tájékoztatását, amely szerint a 2011. november 24. napján kelt 9952-24/2011. számú hidrogeológiai védőidom kijelöléséről szóló határozatot megelőzően a hatóság közhiteles nyilvántartásában nem szerepel olyan védőidom, védősáv, védőterületet kijelölő határozat, amely a vízbázis által érintett ingatlanként nevesítené a **település 1i** ... hrsz-ú ingatlant.

Az alperes *ellenkérelmében* a kereset elutasítását kérte. Védekezése szerint 2002. április 24. napjától ingatlan-tulajdonos felperes számára közismert volt az a tény, hogy ingatlana szomszédos az alperesi **település 1i** hrsz-ú ingatlannal, amelyhez vízbázis védelmi kötelezettségek kapcsolódnak. A kötelezettségekről, az ingatlanok használati módjáról a település önkormányzata többször tájékoztatta a tulajdonosokat. Az É Vízügyi Igazgatóság az 1994. május 9. napján kelt 35.400-3/1994. számú határozatával adott ki az alperes részére elvi vízjogi engedélyt. Ennek II. pontjában előírta az alperes részére a hidrogeológiai védőidom megtervezését. A Mi Egyetem az alperes megrendelésére 1995. decemberében készítette el a hidrogeológiai védőidom lehatárolására vonatkozó tanulmányát. Mint ahogy az az ... Környezetvédelmi Felügyelőség 1996. december 20. napján kelt, alperes részére környezetvédelmi engedélyt kiadó határozata indokolásából kitűnik, ezt az „előzetes hatástanulmányt” a környezetvédelmi felügyelőség **Település 1** Önkormányzatának is megküldte. Az alperes 1998. szeptember 11. napján **Település 1** Önkormányzatának írt levelében szintén felhívta a helyi önkormányzat figyelmét a védőidom szabályainak betartására. Mindezek alapján a helyi önkormányzatnak az I.r. felperes ingatlanán folytatott építéshatósági eljárásokban érvényesítenie kellett a vízjogi korlátozásokra vonatkozó szabályokat, már az É-KTVF Határozatát megelőzően is. Az I.r. felperest a jogszabályon alapuló vízjogi korlátozások a Határozat nélkül is terhelték Korm.rendelet I. szabályai alapján is.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott *ítéletével* az alperest kötelezte, hogy 15 napon belül fizessen meg a II.r. felperesnek 282.100.000.Ft tőkét, valamint annak a 2014. június 26. napjától a kifizetés napjáig járó késedelmi kamatát és a perköltséget. Határozata indokolásában a törvényszék elsődlegesen azt vizsgálta, hogy a 2011. november 24. napján kelt hidrogeológiai védőidom kijelölésére vonatkozó határozatot megelőzően a felperesi ingatlan a hidrogeológiai „A” védőterületnek megfelelően került-e besorolásra. A bíróság a Korm.rendelet I. 8.§ (1) bekezdése alapján kiemelte, hogy a jogszabályi rendelkezés alapján a vízügyi hatóság hatáskörébe tartozik a védőterület kijelölése, a határozat hiányában tehát a védőterületi besorolás nem történhet meg. Az alperes által kiemelten hivatkozott É Vízügyi Igazgatóság 1995. február 6. napján kelt 65.115/1995. számú határozata II. pontja éppen arról rendelkezik, hogy szükséges a vízbázis hidrogeológiai védőidomának méretezését elkészíteni, melyre határidőt engedélyezett. Ez a határozat azonban a védőidom kijelölését nem tartalmazta. Ugyancsak a védőidom kijelölésének szükségét írta elő az ... Környezetvédelmi Felügyelőség 1996. december 20. napján kelt határozata is. Éppen ennek érdekében készült el az alperes megrendelésére a Mi Egyetem Hidrológiai-Mérnökgeológiai Tanszéke munkájával a hidrogeológiai védőidom lehatárolására vonatkozó tanulmány. Utalt a bíróság **Település 1** Polgármesteri Hivatala Településfejlesztési Osztályának vezetője, **F M** tanú vallomására. A vallomás azt tartalmazta, hogy a 2011. évet megelőzően csak elvi módon került a védőidom kialakításra, de konkrét kijelölés azonban nem történt. Utalt a bíróság az alperes által hivatkozott **Település 1** Város Önkormányzata Képviselőtestülete 26/1997. (VI.1.) határozatával elfogadott településrendezési terv szabályaira és rámutatott, hogy a Korm.rendelet I. szabályai alapján a hidrogeológiai védőterület kijelölésére a városi képviselőtestület nem jogosult.

Ezt követően a törvényszék azt vizsgálta, hogy a védőterületbe sorolással csökkent-e és milyen mértékben az ingatlan forgalmi értéke. A felperesi ingatlanon az „A” hidrogeológiai védőterületbe sorolás miatt írta elő az É-KTVF a környezetvédelmi működési engedélyben elő az I.r. felperes részére az olajfogó építése szükségességét, a három darab monitoring kút kiépítését. A hidrogeológiai „A” védőterületbe sorolás a felperesi ingatlan értékét azért csökkentette, mert a besorolás miatt az ingatlan csak korlátozottan hasznosítható, az ipari-gazdasági tevékenység folytatására a terület alkalmatlan. A korlátozások miatt a felperesi ingatlan értéke csökkent, a felperes kárát az alperes a Korm.rendelet I. 15.§ (8) bekezdése és a 72/1996. (V.22.) Korm.rendelet (Korm.rendelet II.) 9.§ (5) bekezdése alapján köteles megtéríteni. A kár összege meghatározására a

bíróság elfogadta a perben kirendelt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő (E-I E Kft.) szakértői véleményében meghatározott forgalmi értéket. Mivel az I.r. felperes nem működő üzemenként, hanem csupán ingatlanként értékesítette a tulajdonát, nem volt annak jelentősége annak, hogy a saját tevékenysége során miként tartotta be a beruházásaihoz, illetve a működtetéséhez szükséges hatósági előírásokat.

A fizetendő késedelmi kamat mértéke meghatározása során a törvényszék arra volt figyelemmel, hogy az I.r. felperes károsodása 2014. június 26. napján következett be, amikor a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) volt már hatályban. A Ptk.6:155 § gazdálkodó szervezetek közötti késedelmi kamat mértékre vonatkozó szabálya amiatt nem volt alkalmazható, mert ez a törvényi rendelkezés csak szerződési kapcsolat esetén irányadó. Így a késedelmi kamat mértéke a Ptk.6:48 § (1) bekezdése alapján állapítható meg.

Ez ellen az ítélet ellen az alperes terjesztett elő *fellebbezést*, elsődlegesen annak megváltoztatása és a kereset elutasítása, míg másodlagosan a hatályon kívül helyezése iránt. Jogorvoslati kérelmében kifejtett álláspontja szerint - a másodfokú bíróság korábbi iránymutatása ellenére - a törvényszék ítélete változatlanul nem terjed ki a jogalapot érintő valamennyi tény- és jogkérdésre. Érvelése szerint a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 18.§ (1), (3) bekezdése, 20.§ a/ pontja; a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény (Vgt.) 22.§ (1) bekezdése szabályaiból következően a víznek, vízi létesítményeknek nemcsak abban az esetben kell védelemben részesülniük, ha a hatáskörrel rendelkező hatóság jogszabályi kötelezettségének eleget téve határozattal kijelöli a védőterületet, védőidomot, és a védőterület, védőidom jelleg az ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerül. Megítélése szerint a keresetben hivatkozott kártalanításra vonatkozó rendelkezéseket akkor kell alkalmazni, amikor új vízmű kerül kialakításra. Ez ugyanis értékcsökkenést eredményezhet és ezekben az esetekben korlátozás miatt megjelenhet a kártalanítási igény. Meglévő vízmű esetében nincs helye kártalanításnak. Az I.r. felperesnek ingatlana megvásárlásakor több okból is tudnia kellett, hogy a szomszédos ingatlanon védett vízi létesítmény van. Így a védettség tényét tábla jelezte, a védőidom kijelölésének szükségességéről határozat született és a Mi Egyetem a védőidom-lehatárolásáról tanulmányt készített. Ezért az ingatlan védőterület jellegének ingatlan-nyilvántartásba tényként történő átvezetése csak a már régóta fennálló tényhelyzet regisztrációjának minősülhet. Erre figyelemmel jogalap hiányában kell elutasítani a felperesek keresetét.

Másodsorban arra hivatkozott, hogy a bíróság az ingatlan forgalmi értékét tévesen állapította meg. Megítélése szerint a perben a felperes nem bizonyította, hogy az ingatlan többet ért-e valaha mint az adásvételi szerződésben kialakult 264 millió forintos vételár. Ugyan a kirendelt ingatlanforgalmi szakértő a korlátozások nélküli ingatlanértéket 430 millió forintra becsülte, de kiegészítő szakvéleményében utalt a környezetvédelmi szakértő azon megállapítására, hogy „az ingatlan értékét legnagyobb súllyal befolyásoló tényező a terület elszennyeződésének, szennyezettségének mértéke, az esetlegesen szükségessé váló kármentesítés költsége nem ismert, nem került meghatározásra”. Mivel a szennyezettség mértékét nem határozták meg, a felperesi ingatlan korlátozástól mentes forgalmi értéke sem állapítható meg. Az alperes megítélése szerint az ingatlan forgalmi értékét három tényező befolyásolta: a felépítmények szakszerűtlen kivitelezése és leromlott állapota, az ingatlanon okozott szennyezések és a védőterület jellege. Ez a három tényező az ingatlan vonatkozásában már a védőidomot kijelölő határozat meghozatala és a korlátozások bevezetése előtt fennállt. Részletezve a környezetvédelmi szakértő, **L-né Sz M** szakvéleményében megállapította, hogy a felépítmények nem a jogszabályok és a hatósági határozatok előírásainak figyelembevételével kerültek megépítésre. A szakértő többször hangsúlyozta, hogy a valószínűsíthető környezetszennyezés jelentősen befolyásolhatja az ingatlan forgalmi értékét, ezért

szükséges lenne a környezetszennyezés mértékét feltáró szakértői vélemény beszerzése. A környezetvédelmi szakértő véleményéből kitűnően az I.r. felperesnek a megvásárláskor már tudnia kellett, hogy az ingatlan vízjogi-környezetvédelmi szempontból védelem alatt áll. Így az É Vízügyi Igazgatóság 65.115/1995. számú határozatából, amely a vízbázis-védőidom kijelölésének szükségességéről szól, az egyetemi "Hidrogeológiai védőidom lehatárolása" című tanulmányból, a tanulmány **település 1i** önkormányzat részére történő megküldésből.

A II.r. felperes *csatlakozó fellebbezésében* az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatásával a késedelmi kamat mértéke jegybanki alapkamat + 7%-os mértékre felemelését kérte. Jogorvoslati kérelmét arra alapította, hogy a törvényszék megítélésével szemben jogelődje károsodása nem 2014. június 26-án, hanem korábban, a kártalanításra okot adó vízügyi hatósági határozat jogerőre emelkedésével, illetve a vízjogi korlátozás ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésével (2012. február 13.) következett be. A kártalanítási jogalap már a határozat jogerőre emelkedésekor, 2012. január 2-án, avagy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés napján, 2012. február 13. napján bekövetkezett. Ekkor még a Ptk. nem volt hatályban, így a Polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rPtk.) 301/A.§ (1) bekezdését kell alkalmazni a gazdálkodó szervezetek egymás közötti viszonyában a késedelmi kamatra. A késedelmi kamat mértéke az rPtk.301/A.§ (2) bekezdése szerinti jegybanki alapkamat 7%-kal növelt összege.

A felperesek *fellebbezési ellenkérelmükben* az elsőfokú ítélet alperesi fellebbezéssel érintett rendelkezése helybenhagyását és az alperes másodfokú perköltségben marasztalását kérte. Kifejtett álláspontja szerint sem a **Település 1** Város Önkormányzata, sem a környezetvédelmi hatóság nem jogosult a vízmű hidrogeológiai védőidomának kijelölésére. Eerre csak a Határozattal került sor. A Vgt.22.§ (1) bekezdése előírása teljesítéséhez azt kell tudni, hogy a vízi létesítmény határvonalai, esetleges határpontjai hol vannak. Mivel ezeket a Határozatban jelölték ki, addig ezek hollétét senki nem tudta. Rámutatott, hogy jogszabály olyan korlátozást nem tartalmaz, hogy kártalanítás kizárólag új vízmű kialakításakor merülhet fel. A volt felperesi ingatlanon tábla nem jelezte a védettség tényét és csupán a védőidom kijelölésének szükségességéről született határozat, melyet az É Vízügyi Igazgatóság 1997-ben visszavont. Az egyetem által készített tanulmányt az I.r. felperes nem kapta meg. Az igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő azt a forgalmi értéket állapította meg, ha nem keletkezett volna 2011. évi határozat. Az alperes nem volt attól elzárva, hogy bizonyítsa, az I.r. felperes magasabb áron is értékesíthette volna a nem működő telephelyet. Vitatta, hogy a volt ingatlanán szakszerűtlenül kivitelezett és leromlott állapotú építmények lettek volna és azt is, hogy az I.r. felperes az ingatlanon szennyezéseket okozott. Helyesen a környezetvédelmi szakértő azt állapította meg, hogy senki nem végzett környezeti kárfelmérést.

Az alperes csatlakozó fellebbezésre előterjesztett *fellebbezési ellenkérelmében* tartalmilag az elsőfokú ítélet csatlakozó fellebbezéssel érintett rendelkezése helybenhagyását kérte. Kifejtette, hogy a kamatfizetés kezdő időpontjára és a kamat mértékének meghatározására a károsodás bekövetkeztének időpontja az irányadó. (rPtk.360.§ (1) bekezdés, Ptk.6:532 §) A II.r. felperes önkényesen választ a számára kedvező késedelmi kamat mértékének meghatározására irányadó jogszabályi rendelkezést, miközben maga sem vitatja, hogy a kamatfizetés kezdő időpontja 2014. június 26.

* * *

A II. rendű felperes módosított keresete azon a ténybeli alapon (Pp. 121. § (1) c) pont) nyugodott, hogy a vízügyi hatóság hidrogeológiai „A” védőterület kijelölésére vonatkozó, 2011. november 24. napján kelt határozata (és a korlátozás ingatlan-nyilvántartási bejegyzése) a ... helyrajzi számú

ingatlan értékét csökkentette, amely miatt az I. rendű felperes a korlátozás nélküli forgalmi értéknél alacsonyabb vételáron tudta csak értékesíteni. A kereset alapján tehát abban a kérdésben kellett döntení, hogy a hidrogeológiai védőidomba sorolással okozati összefüggésben az ingatlantulajdonost milyen összegű kár érte. A kár összege azonban az Ítéltábla álláspontja szerint nem azonos az ingatlan vízjogi korlátozás nélküli forgalmi értéke, valamint az I. rendű felperes által a 2014. június 26.-i adásvételkor kialakult vételár különbözetével. Az ingatlan értékesítéskori vételára összege ugyanis - a perben beszerzett szakértői véleményekből is kitűnően - a vízjogi korlátozáson kívül számos más tényezőtől, körülménytől is függhet, így pl. az értékesítésre rendelkezésre álló időtől, a jelentkező vevők számától, az adásvételkori alku folyamatától. A védőidomba sorolással, a vízjogi korlátozással okozati összefüggésben az ingatlantulajdonos felperest ért kár az ingatlan forgalmi értékének csökkenése. (Ptk. 355. § (4) bekezdése) A forgalmiérték-csökkenés pedig jelentős mértékben függ attól, hogy a vízügyi hatóság határozatával elrendelt korlátozások miatt az ingatlan rendeltetésszerű használatához milyen összegű kiadással járó beruházások szükségesek.

A törvényszék eltérő jogi álláspontja folytán a vízügyi korlátozással okozati összefüggésben álló értékcsökkenés mértékére nem folytatott le bizonyítást. Ezért az ítéltábla - a felperesek indítványára - az elsőfokú eljárás során lefolytatott szakértői bizonyítást a fellebbezési eljárásban kiegészítette.

- Az ítéltábla a törvényszék által túlnyomórészt helytállón megállapított tényállást a másodfokú eljárás során lefolytatott szakértői bizonyítás eredményével kiegészíti: a hidrogeológiai védőidomba sorolás miatt a minimális műszaki beruházások 2012. évi árszintje 110 millió Ft., 2014. évi költség szintje 116 millió Ft. Ebből az összegből forgalmi értékcsökkentő tényezőként annak ötven százalékát, 58 millió Ft-ot indokolt figyelembe venni. Az ingatlan jövőbeni hasznosítási funkciói korlátozottságából és magasabb megvalósítási költségeiből származó értékcsökkenés a korlátozás nélküli piaci érték (430 millió Ft) 5%-a, azaz 21,5 millió Ft. Az ingatlan értékcsökkenése így - az esetlegesen fennálló környezetszennyezés kármentesítési költségéből fakadó bizonytalanság nélkül - 79,5 millió Ft.

Az így kiegészített tényállás alapján a fellebbezés nagyobb részben alapos, míg a csatlakozó fellebbezés alapos.

Az ítéltábla egyetértett a törvényszék ítéletével abban, hogy a felperesi ... helyrajzi számú ingatlan tulajdonjogát elsőként a 2011. november 24. napján kelt vízügyi hatósági határozat korlátozta. A vízügyi korlátozás miatti kártalanításra a törvényszék helytállón alkalmazta a Korm. Rendelet I. (15. § (8)), a Korm. Rendelet II. (9. § (5) bekezdés) és a Ptk. (108. §) szabályait.

A Korm. Rendelet I. 8. § (1) bekezdése szerint a védőidom, védőterület és védősávot a védett vagy védeni tervezett vízbázis, vízellátási-mű megvalósítására a vízhasználat gyakorlásának engedélyezésére hatáskörrel rendelkező felügyelőség e rendelet előírásai alapján jelöli ki. A Korm. Rendelet I. 18. §-a szerint a belső és külső védőterületet, védősávot érintő korlátozásoknak ingatlan-nyilvántartási bejegyzése mellett a hidrogeológiai, hidrológiai védőövezetekre vonatkozó jogokat, kötelezettségeket és tilalmakat a vízikönyvi nyilvántartás tartalmazza.

A jogszabály félre nem érthető rendelkezése alapján a törvényszék helyesen mutatott rá, hogy a hidrogeológiai védőidom kijelölése a vízügyi hatóság hatáskörébe tartozik, az erre vonatkozó határozat jogerőre emelkedése után pedig megtörténik a korlátozás ingatlan-nyilvántartási

bejegyzése is. (A 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 39/A. §)

A felperes a másodfokú eljárásban is (77 szám) helytállóan hivatkozott az elsőfokú eljárás során a 2017. július 5. napján csatolt (G. 40.034/2016/73.), a ... Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság 2017. június 19. napján kelt tájékoztatására, amely szerint a vízügyi hatóság 2011. november 24. napján kelt 9952-24/2011. számú határozatát megelőzően a hatósági közhiteles nyilvántartásban nem szerepelt olyan védőidomot, védősávot, védőterületet kijelölő határozat, amely a vízbázis által érintett ingatlanként nevesítette volna a ... helyrajzi számú ingatlant. Ez a hatósági közlés egybehangzik **F M, Település 1** Város Önkormányzata településfejlesztési osztálya vezetőjének tanú- vallomásával (G. 40.094/2012 /75. tjk.), amely szerint a 2011 november 24. napján meghozott vízügyi hatósági határozatot megelőzően **Település 1** területén nem került sor hidrogeológiai védőidom vagy védőterület kijelölésére. Nem kétséges az sem, hogy a földhivatal csak a vízügyi hatósági határozat jogerőre emelkedését követően , a 2012. február 13. napján kelt határozatával jegyezte be a ... helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapjára a hidrogeológiai "A " védőterület jogi jellegét.

A hivatkozott jogszabályi rendelkezések és a perben felmerült bizonyítékok alapján az alperes kellő eredmény nélkül hivatkozott a **Mi Egyetem Környezetgazdálkodási Intézete** 1995. decemberében készített "a **MV Rt. Település 1i** Vízműve hidrogeológiai védőidomának lehatárolása" című tanulmányára, melyet az egyetem megküldött **Település 1** Város Önkormányzatának is; továbbá az önkormányzat képviselő-testülete 26/1997. (VI. 1.) számú, **Település 1** Általános Rendezési Tervéről szóló rendelete 23. § (8) bekezdésére. (Csatolva: pl. G 40.094 / 2012/74 szám) Az önkormányzati rendelet hivatkozott jogszabályhelye maga is csak utal a "készülő hidrogeológiai vízügyi tanulmányra alapozott szakhatósági előírásokra", melyből következően csak tervezet volt a hidrogeológiai védőidom, védőterület kijelölésére vonatkozó vízügyi hatósági eljárás illetve határozat.

A védőidomba sorolással, a vízjogi korlátozással okozati összefüggésben az ingatlantulajdonos felperest ért kár szakértői bizonyítás útján (Pp. 177. § (1) bekezdése) határozható meg.

A perindítást megelőző nemperes eljárásban a közjegyző a 2012. április 2. és 18. napján kelt végzésével dr. szakértő (**A Kkt.**) geológus és környezetvédelmi szakértőt, valamint az **E-I E Kft.** ingatlanforgalmi szakértő céget rendelte ki annak megállapítására, hogy a vízügyi hatóság határozata milyen mértékben korlátozza a "használatbavétel előtti és tervezett" beruházásokat; továbbá a korlátozásokat figyelembe vevő forgalmi érték és az értékcsökkenés meghatározására.

A törvényszék az eljárása során a hidrogeológiai és környezetvédelmi szakkérdések megválaszolására **L-né Sz M** igazságügyi szakértőt rendelte ki. Az ítéletábra megítélése szerint **L-né Sz M** igazságügyi szakértő többször kiegészített szakvéleménye önmagának és az egyéb peradatoknak ellentmondó, így aggályos. (Pp. 182. § (3) bekezdése) Így az igazságügyi szakértő - a per eldöntése szempontjából lényeges, a hidrogeológiai védőidom kijelölésére vonatkozó kérdésben - a G. 40.034/2016/21. szám alatt előterjesztett szakvéleményében (8., 29. oldal) bizonytalanság nélkül rögzíti, hogy a ... helyrajzi számú ingatlant érintő területen a hidrogeológiai védőidom kijelölése már az 1996. évben megtörtént, azt a településrendezési terv tartalmazta, a lehatárolás vonala **Település 1** város térképén is megjelent, mint a vízvédelmi területet lehatároló vonal. Utóbb a szakértő tárgyalási személyes meghallgatása során (G. 40.034/2016/59. tjk.), azonban úgy nyilatkozott, hogy nem is látott olyan településrendezési tervet illetve azok mellékleteit, amelyek a 2011. január 19. napjától hatályos rendeletet megelőzték. (2. oldal (9) bekezdés) A tárgyalási meghallgatás későbbi szakaszában (3. oldal (5)- (7) bekezdés) már abból vezette le azon

véleményét, hogy már korábban 1996-ban megtörtént a védőidom kijelölése, hogy az 1995. évi kötelezés alapján az alperes jogelődjének kötelezettsége volt a vízbázis védelmi tervek elkészítése, amelynek eleget tett a **Mi** Egyetem megbízásával. Kijelentette: "amennyiben a **Z** Zrt. a terveket letette a vízügyi igazgatóság asztalára, a vízügyi igazgatóság kötelezettsége lett volna a vízbázis kijelöléséről szóló határozat kiadása. Erről nem tudok, hogy megtörtént volna én is csak a 2011-es határozatot láttam." A szakvélemény tehát a fenti hangsúlyos kérdésben a tárgyalási személyes meghallgatás alapján megdőlt.

L-né Sz M szakvéleménye további hiányossága, hogy a környezetvédelmi szakértő arra a bíróság által feltett kérdésre (G. 40.034/2016 / 28. végzés), hogy a hidrogeológiai védőidombba sorolás miatt a rendeltetésszerű használathoz milyen munkák voltak szükségesek, nem válaszolt. A kirendelésre adott szakvélemény helyett a szakértő - a bíróság kirendelése illetve kérdése nélkül - többszörösen kifejtette, hogy az 1995. évi LIII. törvény, a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet és a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet szabályai szerint **Település 1** közigazgatási területét a felszín alatti vizek szempontjából fokozottan érzékeny és kiemelten érzékeny vízminőség- védelmi területhez kell sorolni. (G. 40.034/2016/37.) Ezért a felperesi ingatlanon minden létesítményt 2009-től csak ennek figyelembevételével lehetett volna kivitelezni. Ezt követően a szakértő - mindenfajta konkrét adat illetve vizsgálat nélkül - feltételezte, hogy az ingatlanon álló építmények kivitelezése nem így történt. Majd egy újabb feltételezéssel a szakértő megállapította, hogy a szakszerűtlen kivitelezés, valamint az ingatlanon folytatott tevékenység - valószínűleg - az ingatlan szennyezésével járt. (A szennyezés tényleges megállapítására ugyanakkor a szakértő szintén nem folytatott vizsgálatot.) Ebből a megállapításból egy újabb következtetéssel úgy értékelt, hogy az ingatlan értékét legnagyobb súllyal befolyásoló tényező a terület szennyezettsége. (37. sz. kiegészítő szakvélemény 5. oldal)

A szakértő által utóbb megcáfolt megállapítást tartalmazó, valamint a kirendelő bíróság kérdését figyelmen kívül hagyó, saját több láncolatú feltételezésére szakvéleményt alapító **L-né Sz M** igazságügyi szakértő szakvéleményét az ítéletábra mellőzte a bizonyítékok sorából.

Ezért az ítéletábra a másodfokú eljárás során a közjegyzői nemperes eljárásban szakvéleményt előterjesztő **A Kkt.-t** (eljáró szakértő: dr. szakértő), valamint az **E-I E Szakértői Kft.-t** rendelte ki az arra vonatkozó egyesített szakvélemény elkészítésére, hogy a vízügyi hatósági határozattal elrendelt korlátozások miatt mennyiben csökkent a ... helyrajzi számú ingatlan forgalmi értéke. (Gf. 15. végzés) A másodfokú kirendelést követően megállapítást nyert, hogy a perindítást megelőző közjegyzői nemperes eljárásban szakvéleményt előterjesztő **A Kkt.**, illetve dr. szakértő nem a szakértői névjegyzékbe bejegyzett igazságügyi szakértő (Gf. 23) emiatt a fellebbezési eljárásban a szakvélemény elkészítésében sem vett részt. Az **E-I E Szakértői Kft** a Gf. 25 szám alatti kiegészítő szakvéleményében figyelemmel volt a perindítást megelőző nemperes eljárásban előterjesztett szakvéleményében meghatározott 2012. évi - a vízügyi korlátozások miatti - minimális műszaki beavatkozások (beruházások) költségére, amely 110 millió Ft volt. A kiegészítő vélemény szerint a releváns értékcsökkenés meghatározása során ennek 50%-át (58 millió Ft-ot) indokolt figyelembe venni, mivel az ingatlan jövőbeni használata nem bizonyos, hogy megköveteli a műszaki beavatkozások teljes terjedelmét. További értékcsökkentő tényező a jövőbeni hasznosítási funkciók korlátozottságából és magasabb megvalósítási költségekből származó; illetve az esetlegesen fennálló szennyezés kármentesítési költségeiből fakadó bizonytalanság. Ennek mértékét a szakértői cég az ingatlan korlátozás nélküli piaci értéke (430 millió Ft) 15%-ára, 64,5 millió Ft-ra becsülte. (Együtt: 122,5 millió Ft forgalmiérték-csökkenés) Az ítéletábra a felek szakvéleményre előterjesztett észrevételei, valamint a szakértői cég eljáró szakértői tárgyalási meghallgatását (Gf. 33. tjk) követően indokoltnak tartotta a szakvélemény további pontosítását. A Korm. Rendelet I. 15.

§ (8) bekezdése, valamint a Korm. Rendelet II. 9. § (5) bekezdése alapján ugyanis a vízilétesítmény tulajdonosának csak a védőidom kijelöléséből eredő károkért kell helytállnia. Ezek közé pedig nyilvánvalóan nem tartozik a Gf. 25 számú szakvéleményben szereplő és a forgalmi érték 15%-os csökkenésébe beletartozó esetleges környezetszennyezés kármentesítési költsége. Ezért az ítéletábla végzésével (Gf. 44.) a szakértői céget felhívta, hogy az ingatlan forgalmi értéke csökkenését kizárólag a vízügyi hatóság 2011. november 24. napján kelt határozatával okozati összefüggésben állapítsa meg. Az ismételten kiegészített szakvéleményben (Gf. 57.) a szakértői cég a már említett több tényező (a jövőbeni hasznosítási funkciók korlátozottságából és magasabb megvalósítási költségei- valamint az esetleges szennyezés kármentesítési költségei) eredményeként meghatározott tizenöt százalékos értékcsökkenést megbontotta és abból öt százalékot (21,5 millió Ft) rendelt az esetleges kármentesítési költségeken kívüli, jövőbeni hasznosítási funkciók korlátozottságából és magasabb megvalósítási költségéből származó értékcsökkenéshez. Ennek eredményeként a szakvéleményben az ingatlan védőidomban sorolás miatti értékcsökkenésért 79,5 millió Ft-ban becsülte.

Az **E-I E Szakértői Kft.** szakvéleményének másodfokú kiegészítését követően a felek a kiegészített szakvéleményre észrevételeiket előterjesztették (Gf. 59, 63, 67. szám alattiak), illetve csatolták a megbízásukból eljáró igazságügyi ingatlanforgalmi szakértők kirendelt szakértői cég véleményét vitató magánszakvéleményeit. (Gf. 63. **K C Kkt.** {dr. **S P** igazságügyi szakértő}; Gf. 67/F/6 **E J** igazságügyi szakértő véleménye). Az észrevételek alapján az ítéletábla a fellebbezési tárgyaláson az **E-I E Szakértői Kft.** szakértői cég eljáró szakértőit (**M P G**, dr. **N Z P**) együttesen hallgatta meg az alperes által megbízott szakértő cég (**K C Kkt.**) eljáró szakértőjével, dr. **S Plal.** (Gf.82. tjk.)

A tárgyalási együttes meghallgatás során az **E-I E Szakértői Kft.** szakértő cég eljáró szakértői a többszörösen kiegészített, az értékcsökkenés megállapítására vonatkozó szakértői véleményüket részletesen megmagyarázták, részletezték, ahhoz további szakmai érveket fűztek. A szakértő cég, illetve a szakvéleményt készítő igazságügyi szakértői (így: **M P G**) az ingatlanforgalom, a beruházás, az építésügy, a földértékelés területén bejegyzett igazságügyi szakértő. Ezen túl **M P G** szakértő hidrogeológiai szakképesítéssel is rendelkezik. Emiatt, valamint a beruházási szakterületre vonatkozó szakértői jogosultságra figyelemmel a szakértő cég szakvéleményt adhatott a másodfokú eljárásban a vízügyi korlátozással okozott értékcsökkenés megítélésére dr. szakértő (avagy más vízügyi, környezetvédelmi szakértő) társszakértői eljárása hiányában is. Az ítéletábla megítélése szerint az **E-I E Szakértői Kft.** perindítást megelőző szakvéleményében kimunkált 110 millió Ft beruházási költség nem aggályos. A tárgyalás meghallgatás során a szakértők megmagyarázták, hogy az ennél lényegesen magasabb (330 millió- 350 millió) beruházási költséget véleményező **S B** igazságügyi szakértő véleménye miatt nem lehet helytálló. (Gf. 82. tjk. 4. oldal alulról (2) bekezdés) A szakértői cég eljáró szakértői részletes véleményét adtak arra felperesi felvetésre is, hogy a ... helyrajzi számú ingatlan nettó értékesítési ára (207 millió Ft) miért tér el a normál piaci értékesítés során elérhető ártól. (Gf. 82. tjk. 5. oldal) Az ítéletábla elvetette az alperes megbízásából magánszakvéleményt készítő **K C Kkt.** és eljáró szakértője dr. **S P** szakmai álláspontját. Az alperesi magánszakértő álláspontjával szemben értékcsökkenéssel jár a vízügyi hatóság által elrendelt ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vízjogi korlátozás. Az értékcsökkenés, valamint az aktuális forgalmi értéke meghatározása során összehasonlító adatként nem zártkerti ingatlanokat, hanem ipari hasznosítású ingatlanokat kell figyelembe venni. Dr. **S P** igazságügyi szakértő által az iratokhoz csatolni szükségesnek tartott tulajdoni lap "történeti szemle" az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 4. § (2) bekezdése a - b) pontjai szerint nem létezik, csak a teljes másolat és a tulajdoni lap szemle. A ... helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapjának teljes másolata pedig a keresetlevél melléklete. Egyetértett az ítéletábla a kirendelt szakértő cég szakértője **M P G** azon észrevételeivel is (Gf. 82. tjk. 6. oldal alulról (3) bekezdés), hogy a dr. **S P** által említett -

beszerezni szükséges - okiratokra (telekadóra, építmény adóra vonatkozó bevallások) a jogvita eldöntéséhez nincs szükség.

Az E-I E Szakértői Kft. immár többszörösen kiegészített, részletesen alátámasztott szakértői véleményét az ítéltábla aggálymentesnek ítélte, és az érdemi határozat alapjául elfogadta. Emiatt a másodfokú bíróság mellőzte a II. rendű felperes másik szakértő kirendelésére, illetve az alperes földhivatali okiratok beszerzésére (Gf. 73.) irányuló bizonyítási indítványa teljesítését.

A felperes módosított keresetével elbírálni kért igényre alkalmazandó jog tekintetében az Ítéltábla kiemeli, hogy a Korm. Rendelet I. 15. § (8) bekezdése alapján alkalmazandó Korm. Rendelet II. 9. § (5) bekezdése alapján a vízkészlet hasznosításának jogosultja a védőidom, védőterület kijelöléséről, fenntartásával eredő tulajdoni- használati és egyéb korlátozásokért az érintett ingatlan tulajdonosát az akadályoztatás (korlátozás) mértékének arányában (...) kártalanítani köteles. A külön jogszabályban feljogosított szervek ingatlan tulajdonjogát korlátozó jogosultsága ellenében fizetendő kártalanítás további jogszabályi alapja a Ptk. 108. § -a (1) bekezdése, melyre a Korm. Rendelet I. 15. § (8) bekezdése külön is utal.

A vízügyi hatóság hidrogeológiai védőidomba sorolásról rendelkező határozata a ...helyrajzi számú ingatlanon dologi jogi hatályú, abszolút szerkezetű, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett korlátozást hozott létre, melynek alapításáért egyösszegű kártalanításnak van helye, amely az alapításkor esedékes. (BH2018. 277.)

Az ingatlan tulajdoni lapjára is bejegyzett vízügyi korlátozás a perben lefolytatott szakértői bizonyítás szerint 79.500.000 forint értékcsökkenést okozott, melyre a II. rendű felperes kártalanításként tarthat igényt.

Az említettek szerint ez a kártalanítás a vízügyi hatósági határozat jogerőre emelkedésekor (2012. január 2), valamint a korlátozás ingatlan-nyilvántartási bejegyzésekor (2012. február 13.) vált esedékessé. A dologi jogi hatályú terhelés a jogerős hatósági határozat ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével következett be. Ezért a II. rendű felperes a csatlakozó fellebbezésében helytállóan vitatta a törvényszék károsodás bekövetkezte időpontjára, a késedelmi kamat mértékére vonatkozó határozatát. Egyetértett azzal az ítéltábla, hogy a Ptké. 1. § a) pontja alapján a felperes a károsodás bekövetkezte időpontjára figyelemmel a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 301/A § 1 bekezdése szerinti mértékű késedelmi kamatra tarthat igényt. Ugyanakkor a II. rendű felperes - a csatlakozó fellebbezésben kifejtettek ellenére - a keresetében változatlanul 2014. június 26. napjától kérte kötelezni az alperest késedelmi kamat fizetésére.

Ezekre figyelemmel az Ítéltábla a Pp. 253. § (2) alapján az elsőfokú ítéletet részben megváltoztatta és az alperest terhelő marasztalás összegét 79.500.000 Ft-ra, valamint ennek a 2014. június 26. napjától a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat +7%-os mértékére leszállította, ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

A másodfokú bíróság az elsőfokú ítélet megváltoztatására figyelemmel mellőzte az elsőfokú ítélet perköltségre vonatkozó rendelkezését és a perköltségről új határozatot hozott.

Az eredeti kereseti perérték 527 millió Ft volt, melyhez képest a II. rendű felperes 79,5 millió Ft erejéig, tizenöt százalékos arányban lett pernyertes. Az I. rendű felperes a keresetén 1.500.000. forint illetéket rótt le, a felperesek az elsőfokú eljárás során 1.523.789 Ft szakértői díjat előlegeztek, míg a korábbi másodfokú eljárásokban 1.270.000 Ft és 381.000 Ft perköltség merült fel. A 2012.

november 23. napján indult eljárásban a felek jogi képviselőjével az elsőfokú eljárásban felmerülő ügyvédi munkadíj a 32/2003. (VIII. 22.) IM. rendelet (R.) 3. §-a alapján az általános forgalmi adóval növelt 17.913.350- 17.913.350 Ft-ban állapítható meg. Az alperes elsőfokú perköltséghez hozzászámítandó 1.285.000. forint és 381.000 Ft korábbi másodfokú perköltség is. A II. rendű felperes a teljes 22.588.139 Ft elsőfokú perköltségéből annak 15%-ára, 3.388.221 Ft-ra tarthat igényt az alperestől; míg az alperes a teljes 19.579.350 Ft. elsőfokú perköltségéből annak 85%-ára, 16.642.448 Ft-ra tarthat igényt a II. rendű felperestől. A két összeg egybeszámítása alapján a II. rendű felperes 13.254.227. Ft elsőfokú perköltség megfizetésére köteles az alperesnek. (Pp. 78. § (1) bekezdése, 81. §-a (1) bekezdése)

A másodfokú eljárásban a perérték 282.100.000. forint volt. Ehhez mérten a II. rendű felperes 79,5 millió Ft. erejéig, 28%-os arányban, míg az alperes 72%-os arányban volt pernyertes. A II. rendű felperes csatlakozó fellebbezésén 1.250.000 forint illetéket rótt le. A másodfokú ügyvédi munkadíja megállapítását az R. 2. § (1) alapján ügyvédi megbízási szerződésre utalással kérte. (6 millió Ft. plusz áfa = 7.620.000 forint) A másodfokú eljárásban a II. rendű felperes 227.800 Ft és 52.720 Ft szakértői díjat előlegezett. Együtt - a csatlakozó fellebbezés illetéken kívül - 7.900.520 Ft másodfokú perköltsége merült fel, melyből annak 28 százalékára, 2.212.146 Ft-ra tarthat igényt az alperestől. Az alperes 2.500.000 forint fellebbezési illetéket rótt le, míg a jogi képviselőjével felmerült ügyvédi munkadíjat az ítéltábla R.3. §-a alapján az áfával növelt 3.810.000 Ft-ban határozta meg. Az alperes a másodfokú 6.310.000. forint perköltségéből annak 72%-ra tarthat igényt a II. rendű felperestől, amely 4.543.200 Ft. Ebbe az összegbe beszámítva (Pp. 81. § (1) bekezdés) a II. rendű felperest megillető 2.212.146 Ft-ot, az alperes 2.331.054 Ft másodfokú perköltségre tarthat igényt. Ezt a másodfokú perköltséget azonban tovább csökkenti - a csatlakozó fellebbezés alaposságára figyelemmel - a csatlakozó fellebbezési illeték 1.250.000. forintos összege. Így összességében az alperes 1.081.054 Ft. másodfokú perköltséget tarthat igényt a II. rendű felperestől. Első- és másodfokú perköltségként összesen 14.335.281 Ft-ra.

Az engedményezés következtében a perben az I.r. felperesnek az alperessel szemben követelése nem volt. Az ítéltábla a másodfokú határozat kihirdetésekor pontatlanul jelölte meg a perköltség fizetésére köteles II.r. felperes személyét („felperes”), illetve annak összegét. Ezt a másodfokú ítélet írásba foglalásakor észlelte, s a rendelkező részt a fentiek szerint pontosította.

Győr, 2019. február 20.

Dr. Szalai György sk. a
tanács elnöke

Dr. Ferenczy Tamás sk.
előadó bíró

Dr. Mészáros Zsolt sk. bíró