

**Dr. Kalló Ügyvédi Iroda**  
**1015 Budapest, Batthyány u. 59. 3. em. 7.**

Tel.: 785-66-47, Fax: 780-6182

E-mail: mark.kallo@kallougyvediiroda.hu Tordasi Polgármesteri Hivatal

**Tordas Község Önkormányzata**

2463 Tordas  
Szabadság út 87.

**Juhász Csaba** Polgármester Úr részére

Iktatás dátuma: **2022 MÁRC 21**

Iktatószám: **262-2/2022**

Előirat száma:

Előadó: **ZA**

Melléklet:

**Tárgy:** kártalanítási igény a Tordas 10/27 helyrajzi számú ingatlannal összefüggésben

**Tisztelt Önkormányzat! Tisztelt Polgármester Úr!**

Ügyfelem, **Gál Gergely** (született: \_\_\_\_\_ anyja neve: \_\_\_\_\_ születési hely, idő: \_\_\_\_\_ )  
akik: \_\_\_\_\_ ) képviseletében a csatolt meghatalmazás alapján eljárva, az Ügyfelem kizárólagos tulajdonát képező Tordas 10/27 helyrajzi számú ingatlannal összefüggésben az alábbiakkal fordulok Önökhöz.

A Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság által 35700/9668-9/2020 számú vízelvezetési szolgalmi jog megállapítási határozatból értesült arról, hogy a Fejérvíz Zrt., mint a 2011 évi CCIX. törvény alapján ellátásért felelő javára a 2011 évi CCIX. törvény alapján vízelvezetési szolgalmi jog került bejegyzésre Ügyfelem ingatlanára, és a határozatról való tudomásszerzést követően vált ismertté számára az a körülmény, hogy az érintett közmű Ügyfelem ingatlana alatt húzódik, és így annak biztonsági övezete jelentősen és rendkívül kedvezőtlenül befolyásolja az ingatlan hasznosíthatóságát.

Ügyfelem korábban sajnos nem tudott és nem is tudhatott arról, hogy a Fejérvíz Zrt. csatornahálózata az ingatlan területén vezet, a tulajdoni lapon az ingatlan megvásárlásakor semmilyen vezetékjogra utaló bejegyzés nem szerepelt, az ingatlant érintő közmű térképek sem tüntették fel a közművet, továbbá az ingatlan vízellátásának tervezésekor éppen a Fejérvíz Zrt. által kiadott térképvázlat szerint a csatornahálózat az ingatlant elkerülve vezet (a vízóra akna engedélyezésekor a Fejérvíz Zrt. határozta meg a vízóra pontos helyét, amely a jelenlegi határozat szerint a csatornahálózat felett helyezkedik el).

Szükséges rögzíteni, hogy az ingatlan használhatóságát a 35700/9668-9/2020 számú vízelvezetési határozattal érintett hálózat jelentősen és rendkívül kedvezőtlenül korlátozza, Ügyfelem ingatlanán jelentősen beszűkíti, több tekintetben ellehetetleníti a felépítmények és alépítmények létesítését.

A fentiek kapcsán Ügyfelem és később képviseletében irodánk is megkereste a Fejérvíz Zrt-t, aki azonban csatolt válaszában arról adott tájékoztatást, hogy az érintett közmű Önkormányzatuk tulajdonában van.

Önkormányzatuk és a szolgáltató sem korábban, a közmű tényleges létesítésekor, sem Ügyfelem részére a fent említett határozat kiadásával egyidejűleg nem teljesített kártalanítást vagy kártérítést, sőt, ahogy azt fent már jeleztem, kifejezetten félrevezető információt szolgáltatott Ügyfelemnek, ezzel önmagában is károkat okozva.

**Tordasi Polgármesteri Hivatal**

Már most szíves figyelmükbe ajánlom, hogy Ügyfelem igényét a 2011. évi CCIX. törvény 80. § (3)

Érkezett belső ügyintézés nem érinti, nem a szolgálatom utólagos bejegyzése, hanem önmagában a közmű

Száma

**989**

Melléklet

Előadó

Előirat

létesítése és így annak korlátozó hatása miatt van Ügyfelemnek kártalanítási igénye, amely azonban el nem évülhetett annak fenti megismerésére és az elévülés nyugvásának szabályaira is figyelemmel.

Mivel pedig a fent hivatkozott csatorna közmű jelentősen korlátozza az ingatlan használhatóságát és fejleszthetőségét, a Ügyfelem a szolgalmi jog által érintett terület arányában tart igényt a kártalanításra. A rendelkezésre álló adatok alapján a szolgalmi jog az ingatlan 8,4 %-át (76 / 900 m<sup>2</sup>) érinti. Az ingatlan piaci értéke a környező ingatlanok piaci értékét figyelembe véve minimálisan 60.000.000,- Ft, azaz Hatvanmillió forint, amely piaci érték arányos részére, azaz, és kerekítetten 5.000.000,- Ft, azaz Ötmillió forint összeg megfizetésére tart igényt Ügyfelem kártalanítás jogcímén.

**Tekintettel arra, hogy a rendelkezésre álló adatok alapján a közmű Önkormányzatuk tulajdona, kérem Ügyfelem képviseletében Önkormányzatukat, hogy jelen levellem kézhez vételétől számított legkésőbb 15 napon belül 5.000.000,- Ft összeget kártalanítás jogcímén Ügyfelem részére megfizetni szíveskedjenek.**

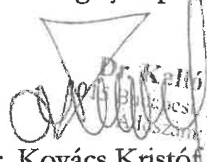
Abban a nem várt esetben, amennyiben felhívásom eredménytelen marad, többek között a 23/2017 AB határozatra hivatkozva kénytelen leszek Ügyfelem igényét jogi úton érvényesíteni, amelynek többlet költségeit és a kártalanítás után járó kamatokat is kénytelen leszek Önkormányzatukra hárítani.

Amennyiben a Fejérvíz Zrt. által adott tájékoztatás a közmű tulajdonjogáról téves, kérem, hogy ezt Ügyfelem további jogérvényesítése végett okirattal igazolni szíveskedjenek.

Budapest, 2022. március 10.

Tisztelettel:

Gál Gergely képviseletében:

  
Dr. Kalló Ügyvédi Iroda  
Batthyány u. 59. III/7.  
Tel.: 18130676-2-41

dr. Kovács Kristóf

ügyvéd

Dr. Kalló Ügyvédi Iroda

1015 Budapest, Batthyány u. 59. 3. em. 7.

Tel.: 06-1-785-6647

Fax: 06-1-780-6182

[mark.kallo@kallougyvediiroda.hu](mailto:mark.kallo@kallougyvediiroda.hu)

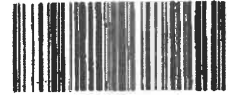
[kristof.kovacs.dr@gmail.com](mailto:kristof.kovacs.dr@gmail.com)



**FEJÉRVÍZ ZRT. Fejér Megyei Önkormányzatok**  
**Víz- és Csatornamű Zártkörűen Működő Részvénytársaság**  
8000 Székesfehérvár, Király sor 3-15.  
Telefon: 22/535-800, E-mail: fejevizzrt@fejevizzrt.hu

**Dr. Kalló Ügyvédi Iroda**  
  
**Budapest**  
**Pozsonyi út 49. V. em. 2.**  
**1137**

Levelük száma:  
Ügyintézőjük:  
Levelünk száma: FV/1336-2/2022  
Ügyintézőnk: Kovács Sándor/Rácskai András  
Dátum: 2022.01.28.



FV-2704116

Tárgy: Tordas, 10/27 hrsz-ú ingatlan kártalanítási igényével kapcsolatos nyilatkozat

Tisztelt Címzett!

Társaságunk megvizsgálta Gál Gergely megbízásából indított tárgyi kártalanítási igényét mellyel kapcsolatban az alábbi nyilatkozatot teszi:

Tordas településen a szennyvízelvezető rendszer 2006-ban lett üzembe helyezve. 2006-ban az üzemeltetéssel nem Társaságunkat bízták meg. A Fejérvíz ZRt. csak 2013. óta látja el a rendszer üzemeltetési feladatait.

A tulajdoni lap szerint ügyfele, Gál Gergely a Tordas 10/27 hrsz. ingatlan 1/1 tulajdoni jogát 2008.07.02-én jegyezték be. A kivitelezés ideje alatt nem az ügyfele volt az ingatlan tulajdonosa.

Általánosságban, ha magáningatlant érint egy kivitelezés, akkor a kártalanítást a kivitelezés során meg kell tenni. Feltételezhetően ez megtörtént, mert a vezeték akadály nélkül létesítették a területen. A fentiek alapján, ha a kivitelezés során történt kártalanítás, akkor azt nem az Ügyfele kapta, mert csak 2008. óta tulajdonos a tárgyi ingatlanban.

A Tordas településen érvényben lévő HÉSZ alapján a Tordas, 10/27 hrsz-ú ingatlan az Lf2 besorolású övezetbe tartozik. A HÉSZ alapján az újonnan beépítésre kerülő területek építési övezeteiben az előkert építési határvonal 5 méter, mely egyben kötelező építési határvonal is. Ezt figyelembe véve a területet érintő közüzemi szennyvízelvezető vezeték és annak védősávja ezen előkert szabályozás alatt álló területre esik. Véleményünk szerint az előkert szabályozás miatt a felépítmények és alépítmények létesítése amúgy is korlátozott.

Megkeresésében nem a szolgálat utólagos bejegyzését, hanem a közmű létesítését és annak korlátozó hatását jelölte meg kártalanítási alapnak. A közmű létesítését nem Társaságunk rendelte meg és nem is mi kiviteleztük, így a megjelölt kártalanítási igény velünk szemben nem érvényesíthető. Az előkertben található szolgalmi sávra vonatkozó korlátozó hatásokról pedig az utólagos szolgálat megállapítására indított hatósági eljárás során szerzett tudomást Ügyfele, mely a 2011. évi CCIX törvény 80§-a alapján nem keletkeztet kártalanítási jogalapot. Ezt az I. fokú 35700/9668-9/2020.ált. számú határozat és az Ügyfele fellebbezését követő II. fokú 35000/6404-1/2021.ált. számú határozat is leírja.

Ezen kívül tájékoztatjuk, hogy a megkeresésben megjelölt hálózat nem Társaságunk tulajdonában van. A 2011. évi CCIX törvény alapján közműtulajdon csak állami vagy önkormányzati tulajdonba lehet. Ennek alapján az Ön által hivatkozott hálózat Tordas Község Önkormányzat tulajdonában van.

Ezen levél és annak bármely csatolt anyaga bizalmas, jogi védelem alatt áll, a nyilvános közléstől védett. A levelet és mellékleteit kizárólag a címzett, illetve az általa meghatalmazottak használhatják fel. Ha Ön nem a levél címzettje, úgy kérjük, hogy telefonon, vagy e-mail-ben értesítse erről e levél küldőjét. Kérjük, ha van rá módja, szíveskedjék a levelet valamint annak összes csatolt mellékletét feladónak visszajuttatni a FEJÉRVÍZ ZRT, 8000 Székesfehérvár, Király sor 3-15. postacímre. Ellenkező esetben kérjük a teljes dokumentum megsemmisítését. Ha Ön nem a levél címzettje, abban az esetben tilos a levelet, annak részletét, vagy bármely csatolt mellékletét lemondania, harmadik félnek továbbítania, a dokumentum tartalmát bárkivel közölnie vagy azzal visszaélnie!

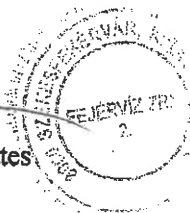
A fent leírtak alapján Társaságunk az 5.000.000 Ft. kártalanítási igényt nem fogadja el.

Felhívjuk figyelmét, hogy a megkeresésével kapcsolatos válaszukról tájékoztatjuk az ellátásért felelős Önkormányzatot, aki egyben a közműhálózat tulajdonosa is.

Tisztelettel:



Böcskey Zsolt  
Műszaki vezérigazgató-helyettes



Sztítás Tamás  
Üzemeltetési főmérnök

**Kapják:** Címzett,  
Tordas Község Önkormányzata (továbbítás e-papíron keresztül)  
Irattár,  
Elektronikusan: Üzemviteli O.,  
Bicskei üm.  
Előadó

2

*Ezen levél és annak bármely csatolt anyaga bizalmas, jogi védelem alatt áll, a nyilvános közléstől védett. A levelet és mellékleteit kizárólag a címzett, illetve az általa meghatalmazottak használhatják fel. Ha Ön nem a levél címzettje, úgy kérjük, hogy telefonon, vagy e-mail-ben értesítse erről e levél küldőjét. Kérjük, ha van rá módja, szíveskedjék a levelet valamint annak összes csatolt mellékletét feladónak visszajuttatni a FEJÉRVÍZ ZRT, 8000 Székesfehérvár, Királysor 3-15. postacímre. Ellenkező esetben kérjük a teljes dokumentum megsemmisítését. Ha Ön nem a levél címzettje, abban az esetben tilos a levelet, annak részletét, vagy bármely csatolt mellékletét lemásolnia, harmadik félnek továbbítania, a dokumentum tartalmát bárkivel közölnie vagy azzal visszaélnie!*

2022 JAN 28