

Bányaszolgalmat alapításának hatása a mezőgazdasági ingatlanokra

Megkezdődött a NABUCCO nemzetközi gázszállító vezeték hazai építésének az engedélyezési eljárása. A vezeték 2014-ig tartó építése - a negyven méter széles építési nyomvonalon - több mint tízezer föld,- és ingatlantulajdonost érint majd Magyarországon. Ez a közel 400 milliárd forintos összköltségvetésű óriás-beruházás 383 km hosszan halad keresztül hazánkon. Az elhelyezési munkálatok a Makó – Hódmezővásárhely – Szentes – Kecskemét – Ráckeve – Mosonmagyaróvár képzeletbeli átló mentén folynak majd Nagylaktól Hegyeshalomig. A különleges acélból készülő csővezeték átmérője közel másfél méter, üzemi nyomása 65-100 bar között lesz, és a benne szállított gáz mennyisége eléri az évi 31 milliárd köbmétert. Közben a Nabucco mellett gőzerővel folyik, a Magyarországot szintén átszelő másik konkurens gázvezetéknek, a Déli Áramlatnak az előkészítése is.

Ezeknek a nagyberuházásoknak az aktualitása miatt érdemes összefoglalni azokat a fontos tudnivalókat, amelyek hasznosak lehetnek az ingatlan-tulajdonosok számára, bármely szénhidrogén szállító vezeték építése kapcsán lesznek érintettek. Reméljük, hogy senki nem fog megrémülni, ha kap majd egy kártalanítási ajánlatot, és jóval felkészültebben tud a saját érdekében intézkedni. A földtulajdonosok kellő tájékozottsága lerövidítheti a szolgalmi megállapodások előkészítő szakaszát, ezáltal a vezetékek létesítési ideje lerövidül, és az építés során igénybe vett mezőgazdasági területeiket is hamarabb visszakaphatják a művelőik.

Bányaszolgalmat alapítása

A bányavállalkozónak egy idegen ingatlanon történő szénhidrogén szállítóvezeték építési munkáinak elvégzéséhez, később a vezeték üzemeltetéséhez és az ezzel együtt járó szolgalmi korlátok keletkeztetéséhez, valamint a szolgalmat az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez az érintett ingatlantulajdonos hozzájárulása szükséges. Ezt a hozzájárulást a bányavállalkozó **kártalanítási ajánlat** megküldésével egyidejűleg kípóztázott bányaszolgalmi jogi megállapodások keretében szerzi meg. Az ajánlatnak tartalmaznia kell a kártalanítás módját és mértékét is, így az ingatlantulajdonosnak mérlegelési lehetősége van.

A megállapodások aláírásával az ingatlantulajdonos véglegesen és visszavonhatatlanul hozzájárul a vezeték építésére feljogosító **elhelyezési szolgalmi jog** alapításához, valamint a vezeték későbbi működtetőjének az **üzemeltetési szolgalmi jog** alapítását is biztosítja, amennyiben a megállapodás az üzemeltetésre is kitért.

Az elhelyezési és az üzemeltetési szolgalmat - igaz eltérő mértékben, de külön-külön is - az ingatlan értékcsökkenését okozza, ezért mindkét esetben megilleti a tulajdonost az ingatlan értékvesztésével arányos kártalanítás. Ha a kártalanítási ajánlat maradéktalanul nem tartalmazza az elszemvedett veszteségeket, akkor azt még a szolgalmi megállapodások aláírása előtt, a kártalanító felé írásban kell jelezni.

Érdemes megjegyezni, hogy az elhelyezési szolgalmat az ingatlan-nyilvántartásba nem kerül bejegyzésre, ám ettől függetlenül az ingatlan tulajdonosa az elhelyezési szolgalmat alapításától kezdve az érintett területet korlátlanul nem használhatja, sőt az ingatlan értékesítése esetén erről a vevőt is tájékoztatni köteles. A vezeték működési idejére alapított üzemelési szolgalmat viszont bányaszolgalmatként már bejegyzésre kerül, és a nyomvonal mintegy 50 méter széles biztonsági övezetében többféle tilalmat és korlátozást keletkeztet.

A vezeték biztonsági övezetében érvényes tilalmak és korlátozások:

- építési tevékenység, továbbá bármilyen építmény elhelyezése;
- tűzrakás, illetve anyagok égetése;
- külszíni szilárdásvány-bányászati tevékenység;
- a kőolaj- és földgázbányászati létesítmények, a szállító- és elosztóvezeték állagát veszélyeztető maró- és tűzveszélyes anyagok kiöntése, kiszórása;
- robbantási tevékenység;
- anyagok elhelyezése, tárolása;
- ársztásos öntözés, továbbá rizstelep, halastó, víztározó, zagyter létesítése;
- fák, illetve a létesítmények, vezetékek épségét veszélyeztető egyéb növények ültetése, valamint a 0,5 m-nél nagyobb mélységű talajművelés, a kézimunkával végzett régészeti feltárás kivételével egyéb földmunka végzése, tereprendezés, a kőolaj- és földgázbányászati létesítmények, a szállítóvezeték részét képező állomások, fáklyák biztonsági övezetének teljes terjedelmében, illetve a szállítóvezeték tengelyétől mért 5-5 m távolságon belül;
- szállítóvezeték esetében járművek állandó vagy ideiglenes tárolása;
- a bányászati létesítmény, a gázszállító-vezeték jelzéseinek, felszíni műtárgyainak eltakarása, megrongálása, eltávolítása.

A közigazgatási eljárás

Amennyiben a bányavállalkozó és az ingatlantulajdonos közt nem jött létre megállapodás, vagy az ajánlatra a tulajdonos 15 napon belül nem nyilatkozik, úgy a bányavállalkozó a területileg illetékes kormányhivatalnál kezdeményezni fogja a szolgalmat közigazgatási eljárásban történő alapítását. Az eljárás során a hatóság igazságügyi szakértőt rendel ki a szolgalmi kártalanítás összegének megállapítására. Ennek a közigazgatási eljárásnak valamennyi költsége a bányavállalkozót terheli. Amennyiben az ingatlan tulajdonosa az eljárást, vagy az ott megítélt kártalanítás összegét vitatja, a területileg illetékes megyei bíróságon polgári peres eljárást kezdeményezhet.

A bányakár

A szolgalmért járó kártalanítások mellett a vezetékek építése során okozott károk a bányakárok, amelyek szintén megtérítésre kerülnek, mivel az ingatlantulajdonost az építkezéssel okozott egyéb károk tekintetében is kártalanítás illeti meg. A bányakárok keletkezésüknél fogva többfélék lehetnek:

1. A növényzetben, ültetvényekben okozott károk. (Zöldkár)

Egynyári növényi kultúráknál a terméshozam alapján megállapított bruttó termelési értéknek az el nem végzett ráfordításokkal csökkentett értékét veszik a kártalanítás alapjául.

Az élő szántóföldi kultúrákban (pl. lucerna) az előzőekben felmerült károkon túl az újratelepítés költségét és a termőre fordulásig fellépő hozamkiesést is számításba kell venni.

A szőlő, gyümölcs és minden egyéb ültetvény vonatkozásában a kártalanítás alapját a zöldkáron felül az ültetvény tárgyevi értéke, az újratelepítési költség és a termőre fordulásig kieső jövedelem képezik.

Erdőművelési ágú ingatlanban okozott károk esetében a befejezetlen erdősítésnél az addigi ráfordításokat; befejezett erdősítés esetén a kitermelés ideje és a véghasználat közötti fatömeg jövedelmét; az újratelepíthető erdőnél az újratelepítés költségét és az újratelepítésig kieső tiszta jövedelem értékét kell a kártalanítónak megfizetni.

2. A talajszerkezeti károk jellemzően már csak rekultivációval állíthatóak helyre, ám ezek a költséges műveletek (trágyázás, mélylazítás) jellemzően el is maradnak a vezetékek megépítését követően. A bányavállalkozók egyébként egy korábban jóváhagyott rekultivációs terv alapján kötelesek az általuk használt terület helyreállítani, mely folyamat maradéktalan elvégzését érdemes nyomon követni, annak ellenére, hogy ezt a Földhivatalnak kötelessége ellenőrizni.

3. A műszaki jellegű károk az épületekben, építményekben, támrendszerekben és az infrastruktúrában okozott károk, melyek kártalanítására szakértői kárbecslést követően a bányavállalkozó szintén ajánlattal keresi meg az ingatlan tulajdonosát a mielőbbi megegyezés érdekében.

A bányavállalkozónak valamennyi bányakár esetben meg kell kísérelni az egyezség létrehozását. Megegyezés hiányában a kártalanítás esedékessé válásától számított 30 napon belül, szakértői véleménnyel alátámasztott összegű kártalanítást köteles a károsultnak kifizetni. Amennyiben ezt az érintett vitatja, úgy a többlet kártalanítási igényét ebben az esetben is polgári peres eljárásban érvényesítheti.

A tapasztalatok alapján elmondható, hogy a kártalanítók megállapodási ajánlatára az érintett ingatlantulajdonosok többsége - a kellő információk hiányában - rögtön aláírja a szolgalmi megállapodásokat, mert nem ismerik az eljárási folyamatokat, vagy ami a legkézenfekvőbb: nem tudják megítélni azt, hogy a megalapításra kerülő bányaszolgalmat milyen mértékű értékcsökkenést eredményezhet az ingatlanukban. A bányaszolgalmi megállapodások aláírása előtt érdemes felvenni a kapcsolatot olyan mezőgazdasági ingatlanszakértővel, aki a gazdák segítségére lehet a szolgalmi értékcsökkenés egyedi megbecsülésében.

A már meglévő vezetékek nyomvonalában haladó újabb létesítések esetében is újabb bányaszolgalmat alapítása szükséges, amihez természetesen az ingatlan további értékcsökkenésével arányos kártalanítás és bányakár kapcsolódik.

Az eljárások során megállapodásra jutó különböző kártalanítások ideális mértékét, a kártalanítóval folytatott hatékony egyéni tárgyalások folyamán lehet a leghamarabb kialakítani, de adott területen lévő, hasonló jellegű ingatlanok (pl. földtulajdon) esetében eredményes lehet a kollektív összefogás és a közös érdekképviselés is.

A megalapozott kárigénnyel és kellő tájékozottsággal rendelkező ingatlantulajdonos részvétele a folyamatban a bányavállalkozók számára is előnyös, mert az egyezségi tárgyalások során lerövidülhet az eljárási időszak és elkerülhetők a közigazgatási szolgalmat alapítására indított hosszadalmas hatósági eljárások.

Bővebb információt a témáról a www.nabukko.hu oldalon olvashatnak, vagy az újonnan alakult kormányhivatalok elektronikus portáljain kaphatnak.

Az összeállítást Nagy Marianna és Novák Pál és agrármérnökök készítették