

A tulajdonos fizet!

Az Európai Bíróság ítélete környezeti károkkal kapcsolatban

Az Európai Unió Bírósága a C-129/16. sz. ítéletében megerősítette azt a magyar jogi szabályozást, mely részben áttöri a „szennyező fizet” elvét, és a környezetszennyezésért nemcsak a szennyezést ténylegesen előidéző személyt teszi felelőssé, hanem annak az ingatlanok a mindenkori tulajdonosát is, amely ingatlanon a környezetszennyezést okozták.

A döntés precedens jellegű, mivel az európai normák (2004/35/EK irányelv) elsődlegesen a „szennyező fizet” elve alapján határozták meg a környezetszennyezésért való felelősséget.

A magyar szabályozás azonban az európai előírásokhoz képest szigorúbban kezeli a környezetszennyezésért való felelősséget. A magyar jogszabályok ugyanis a „szennyező fizet” elve mellett a „tulajdonos fizet” doktrínáját helyezik előtérbe, vagyis a környezetszennyezésért nem csak a szennyezést ténylegesen okozó személy felelős, hanem az ingatlan mindenkori tulajdonosa is.

Ez a gyakorlatban azt jelenti, hogy környezetszennyezés esetén a hatóságok elsődlegesen az ingatlan tulajdonosát teszik felelőssé. A magyar előírások ugyan lehetőséget adnak a tulajdonosnak arra, hogy kimentse magát a felelősség alól, ha megnevezi, hogy a szennyezést ténylegesen ki okozta, a gyakorlatban azonban csak ritkán van erre lehetőség.

The owner pays!

Decision of the European Court of Justice concerning environmental damages

In its judgment No. C-129/16, the European Court of Justice reinforced the Hungarian regulation that partially breaks the “polluter pays principle”. The liability for environmental pollution will not only lie with the polluter but will also be assigned to the actual owner of the real property on which the pollution was produced.

The decision is of precedential nature, as the European norms (Directive 2004/35/EC) define environmental liability primarily on the basis of the “polluter pays principle”.

In comparison to the European rules, the Hungarian regulation applies a stricter approach in terms of liability for environmental pollution. The Hungarian provisions, besides the “polluter pays principle”, bring the “owner pays principle” to the forefront, in other words, liability for the environmental pollutions lies not only with the actual polluter but the owner of the real property as well.

In practical terms, it means that in case of environmental pollution, the authorities would primarily hold the owner of the real property liable. Although the Hungarian regulation allows the owner of the real property to exculpate itself from liability if it specifies who produced the pollution, in practice, making use of this opportunity is barely possible.

Az Európai Unió Bíróságának álláspontja szerint a magyar szabályozás, bár szigorúbb, mint az európai előírások, nem ellentétes az európai normákkal, a bíróság egyedül annyi fenntartást tett, hogy a környezetszennyezésért kiszabható bírságnak mindig arányosnak kell lenni a bírsággal elérni kívánt céllal.

A környezetszennyezésért való felelősség milliárdos kiadásokat is jelenthet (pl. tényfeltárássra kötelezés, kármentesítés, földcsere, monitoring), ráadásul a tulajdonos nem csak a saját ingatlana körében köteles eljárni és a költségeket viselni, hanem a szennyezéssel érintett szomszédos ingatlanok tekintetében is.

E körülmény lényeges kockázatot jelent az M&A ügyletek és egyéb ingatlan adásvételi tranzakciók során, de egy egyszerű bérleti szerződésbe is szükséges a megfelelő jogi biztosítékokat beépíteni a kockázatok csökkentése érdekében.

Amennyiben kérdése merülne fel, kérjük, forduljon dr. Kelemen Dánielhez (e-mail: daniel.kelemen@hu.pwclegal.com) vagy dr. Szabó Gergelyhez (e-mail: gergely.szabo@hu.pwclegal.com).

The European Court of Justice is of the view that although the Hungarian regulation is stricter than the European rules, it does not contradict the European norms. The Court however noted that the penalty imposable for the environmental pollution must be proportional to the purpose intended to be achieved through the penalty.

Liability for environmental pollution may imply spending billions (for the imposed obligation of fact finding, indemnification, soil replacement, monitoring); in addition, the owner of the real property shall not only act and pay for the expenses in relation to its own real property but the surrounding polluted areas as well.

This factor poses substantial risks to M&A transactions and other real property sale and purchase transactions, but even in simple lease agreements, proper legal guarantees must be laid down to ensure that legal risks are mitigated.

Should you need any further information in relation to the above, please contact dr. Dániel Kelemen (e-mail: daniel.kelemen@hu.pwclegal.com) or dr. Gergely Szabó (e-mail: gergely.szabo@hu.pwclegal.com).

Kapcsolat:

Lócsei Tamás

Partner, Service Line Leader

E-mail: tamas.locsei@hu.pwc.com

Tel: +36 1 461 9358

Paul Grocott

Partner

E-mail: paul.grocott@hu.pwc.com

Tel: +36 1 461 9260

David Williams

Partner

E-mail: david.williams@hu.pwc.com

Tel: +36 1 461 9354

Mekler Anita

Partner

E-mail: mekler.anita@hu.pwc.com

Tel: +36 1 461 9372

Máthé Dóra

Partner

E-mail: dora.mathe@hu.pwc.com

Tel: +36 1 461 9767

Deák László

Partner

E-mail: laszlo.deak@hu.pwc.com

Tel: +36 1 461 9590

Burján Ákos

Partner

E-mail: akos.burjan@hu.pwc.com

Tel: +36 1 461 9620

Réti László

Partner

E-mail: laszlo.reti@hu.pwclegal.com

Tel: +36 1 461 9890

Antall György

Partner

E-mail: gyorgy.antall@hu.pwclegal.com

Tel: +36 1 461 9870

Várszegi Zoltán

Partner

E-mail: zoltan.varszegi@hu.pwclegal.com

Tel: +36 1 461 9506

Martonyi Zoltán

Partner

E-mail: zoltan.martonyi@hu.pwclegal.com

Tel: +36 1 461 9850

PricewaterhouseCoopers Magyarország Kft.

1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.

Tel: + 36 1 461 9100

www.pwc.com/hu

Ezt az Adóhírelevelet a PricewaterhouseCoopers adóosztálya készítette, együttműködésben a Réti, Antall és Társai Ügyvédi Irodával, mely a PricewaterhouseCoopers International Limited tagja.

Réti, Antall és Társai Ügyvédi Iroda

PricewaterhouseCoopers Legal

1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.

Tel: + 36 1 461 9888

www.pwclegal.com/hu