

## DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.II.20.242/2011/5. szám

### A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Debreceni Ítéltábla a személyesen eljáró I.rendű felperes I. rendű, és I.rendű felperes I. rendű felperes által képviselt **II.rendű felperes** II. rendű, **III.rendű felperes** III. rendű, IV.rendű felperes IV. rendű (cím) felpereseknek - a Dr. Székács György ügyvéd ügyintézése mellett a Székács, Magyar, Venczúr és Társai Ügyvédi Iroda (cím) által képviselt **alperes neve, címe** alperes ellen birtokháborítás megszüntetése és egyéb iránt indított perében a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság 23.P.20.795/2010/26. sorszámu ítélete ellen az alperes részéről 27. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett részét helybenhagyja.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

**M.** település hegyközség, a **T.**-hegyaljai borvidék része. A településen az ingatlanárak nyomottak, a szőlőültetvények árai az elmúlt 3 évben csökkentek. A felperesek egymás mellett fekvő, szőlőtermesztésre alkalmas **..35/2.** és **..37/3.** helyrajzi számú ingatlanai **M.** nagyközség zártkertjében, általános mezőgazdasági övezetben fekszenek. A **..35/2.** helyrajzi számú, 6407 m<sup>2</sup> területen gyeper és 4086 m<sup>2</sup> területen szőlő művelési ágban nyilvántartott ingatlan használatát 1988-tól szakszövetkezeti tagként, 2000-től tulajdonosként az I. és II. rendű felperesek. A **..37/3.** helyrajzi számú, 3932 m<sup>2</sup> területen szőlő művelési ágban - az I. és II. rendű felperes haszonélvezeti jogával terhelt - nyilvántartott ingatlan 1983. évtől a III. és IV. rendű felperesek tulajdona. A felperesek az egymás mellett fekvő két szőlőingatlant egyben, a jó gazda gondosságával művelik, azokon a **T.**-Hegyalján engedélyezett honos fajtákból általuk 1990-91-ben újonnan telepített, kordonos rendszerű szőlőültetvény van. A szőlőterület mindkét ingatlanon 4. minőségi osztályú, az AK értékük 17,04 és 16,40 AK.

A **..37/3.** helyrajzi számú ingatlanon, a **.8.** helyrajzi számú úthoz közel 1986. évben kiadott építési és 2008. évi használatbavételi engedély alapján - szerszámtár, pihenő, főzőhelyiség, kamra, tároló- és pincehelyiségekből álló - szerszámoskamra létesült. A nem közművesített, lapostetős, alápincézett épület kívül-belül vakolt, hagyományos kályhával fűthető, 70 %-os műszaki állapotú. A 28,3 m<sup>2</sup> alapterületű földszinti rész két, a pince egy helyiségből áll. Az épület helyiségei lakóhelyiségnek nem minősülnek, bár azt a felperesek bebútorozták és abban mobil közműpótlókat (palackos gázüzemű tűzhely, benzinüzemű áramfejlesztő) helyeztek el. Az építmény ezáltal alkalmas munka utáni pihenésre, és éjszakai kint tartózkodásra is.

Az alperesi telephelytől észak-keletre 2,5 - 3 méterrel magasabban fokozatosan emelkedő, nyugati (alperesi) irányban lejtő domboldalon elterülő felperesi ingatlanok **M.** belterület határához mintegy 400 méterre helyezkednek el és a **M.-R.-T.** közötti burkolt úton közelíthetők meg. Közvetlen környezetükben zártkerti szőlők, használaton kívüli gyepek és az alperesi kőőrlő-üzem helyezkedik el. A két ingatlan a nyugati oldalán a **.8.** helyrajzi számú úttal határos. A **.8.** helyrajzi számú út túloldalán helyezkedik el a **..83/29.** helyrajzi számú, telephely megnevezésű, 9635 m<sup>2</sup> térmértékű ingatlan, amely 4236/8275 részben az alperes tulajdona, termelésből kivonása 1998. évben történt. Az alperesi ingatlan a **M.** község közigazgatási területén lévő **H.**-völgy része, a bányatelken bányászati tevékenység végzéséhez és ásvány-előkészítő üzem létesítéséhez az Észak-magyarországi Környezetvédelmi Felügyelőség 1998. december 2. napján adott ki környezetvédelmi engedélyt. Az alperes az iroda, szociális épület, karbantartó- és csomagoló épület, ásványfeldolgozó épület, nedves előkészítő, két zárt rendszerű szennyvíztároló-medence, hulladéktároló, 9 rekeszes nyersanyag-tároló helyiségből álló ásvány-előkészítő üzem létesítésére a 2002. január 21. napján jogerős **Sz.** Város Jegyzője, mint kiemelt elsőfokú építésügyi hatóság 10625/2001. számú határozatában kapott építési engedélyt. Az építési engedély előírta a terület fásítási munkáinak környezetvédelmi engedélyben foglaltak szerinti elvégzését, valamint az építkezéssel egyidejűleg a por és zaj megkötése és tájképrontó hatás mérséklése érdekében a szakhatósági előírások betartását akként, hogy az üzem területén belül takarásra magányos fákat és kisebb facsoportokat kell telepíteni. A környezetvédelmi felügyelőség a telephelyre vonatkozóan zajkibocsátási és légszennyezési határértéket állapított meg. A **B. N. P.**, mint szakhatóság az ásvány-előkészítő üzem köré a por és zaj megkötésére, illetve a tájképrontó hatás csökkentésére az üzem felőli oldalon sűrű bokorsor és hármas fasor telepítését írta elő, meghatározva a telepítendő növényfajtákat, a bokor- és a fák, valamint a sorközök távolságát. Az ÁNTSZ szakhatósággént kikötötte a por és zaj emisszió határértékek betartását és hogy a feldolgozóüzemet minimum 2 méter magas, tömör fallal (kerítéssel) kell körülvenni.

Az alperes a telephelyen 2001 novemberétől végzi a **M.** belterületén lévő ipartelepéről lakossági panaszok miatt ide áthelyezett tevékenységét. Ekkor megkezdte engedély nélkül az építkezést is. Az építkezés a termelő tevékenységgel párhuzamosan folyt, ezért kezdetben az ásványi anyagok feldolgozása minden műszaki védelem nélkül zajlott, a zaj és por kibocsátás méretlen volt. Az üzemből az alperes nagyrészt zeolitot dolgoz fel, mely tevékenysége nagymértékű zaj és por kibocsátással jár. A felperesek szőlőingatlanára olyan mennyiségben került üzemi por, hogy az részben a szőlőtövek kipusztulásához, részben meggyengüléséhez vezetett. Alperes kérelmére 2003. január 31. napján az építési engedély módosításra került. Az építésügyi hatóság 2004. január 30. napján végleges

fennmaradási engedélyt adott az engedély nélkül megépült üzemcsarnokok vázszerkezetére és tudomásul vette a nedves előkészítő üzem elmaradását. 2004. február 20. napján engedélyezte az iroda- és szociális épület, valamint a karbantartó- és csomagolóépület létesítésének módosításait is. A próbaüzemet követően az építésügyi hatóság 2005. május 30. napján adott használatbavételi engedélyt a négy üzemcsarnokból, egy raktárcsarnokból, valamint szociális- és irodaépületből álló ásvány-előkészítő üzemre azzal a kikötéssel, hogy az előírt zajkibocsátási határértéket be kell tartani, az üzemcsarnok nyílászáróit üzem közben zárva kell tartani és gondoskodni kell az ülepedő és a szálló por határérték alatt tartásáról. Az alperes a por- és zajártalmak csökkentése, a tájképbe illeszkedés végett előírt fa és bokor-telepítési kötelezettségének 2005. január 20. napjáig egyáltalán nem tett eleget, azt 2005 márciusára a telep északi és déli oldalán, áprilisra a keleti és a déli oldalon teljesítette. A védőerdősáv kialakulásához és benövéséhez (záródásához) 2008. évhez képest legalább egy évtizedre van szükség. Az alperes által létesített kerítés részben nem éri el a 2 méter magasságot, részben hézagos deszkapalánk, ezért az előírt védő erdősávhoz és tömör kerítéshez képest ezeknek a por- és zajvédelmi hatása csökkent mértékű.

A felperesek szőlőingatlanain 2002-2007. években 414 tő szőlő pusztult ki az alperes telephelyéről kiáramló por miatt, amely a használatbavételi engedély kiadását követően már határértéken belüli volt. Az alperesi ingatlanról a felperesek ingatlanaira por ülepszik, a porszennyezés és az alperes üzemi tevékenységének hanghatása a szükséges mértékű zavarást meghaladó. A felperesek ingatlanait érő zaj- és porhatás csökkenthető lenne további hangszigeteléssel, a szállítás zárt technológiájának alkalmazásával, megfelelő tárolással, vízpermetezéssel, locsolással. Ezt a használatbavételi engedély is kikötötte a határérték feletti környezeti terhelés kialakulása megelőzésére.

Az alperes telephelyén folyó rendszeres üzemi tevékenység miatt a korábbi mezőgazdasági környezet poros, zajos, az ásványfeldolgozás folytán bányászathoz kapcsolódó ipari környezetté vált. A közelségében lévő felperesi ingatlanok forgalomképessége az országos túlkínálatot meghaladóan csökkent, a forgalmi értékük 40 % mértékben: a **..37/3.** helyrajzi számú ingatlan forgalmi értéke 3 497 000 Ft-ról 2 098 200 Ft-ra, a **..35/2.** helyrajzi számú ingatlan forgalmi értéke 1 000 505 Ft-ról 903 000 Ft-ra.

A Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság 23.P.21.706/2004/163. szám alatt hozott ítéletében az alperest a szőlőtőkék pusztulása és a 2002-2008. közötti évek szőlőtermésének mennyiségi csökkenése és minőségi romlása, valamint ingatlanai forgalmi értékcsökkenése miatt vagyoni-, míg a zaj- és porterheléssel okozati összefüggésben nem vagyoni kártérítés megfizetésére kötelezte. A Debreceni Ítéltábla Pf.II.20.749/2009/4. sorszámú részítele - nem érintve a szőlőtőkék pusztulása és a szőlőtermés romlása miatti vagyoni kártérítés összegét - az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatva jogerősen döntött a felpereseket illető nem vagyoni kártérítés összegéről, míg az ingatlanai forgalmi érték csökkenésében megnyilvánuló kárigényük tekintetében az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte, és ebben a keretben az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította.

Az új tárgyalás során a felperesek a keresetüket **L. Gy.** igazságügyi szakértő véleményének megfelelően leszállították.

Az alperes ellenkérelme elsődlegesen a kereset teljes, másodlagosan részbeni, 1 250 000 Ft-ot meghaladó marasztalását meghaladó elutasítására irányult, az értékcsökkenés mértékét 25 %-ban tartotta elfogadhatónak.

Az új tárgyalás eredményeképpen az elsőfokú bíróság az alperest a felperesek javára személyenként 500 200 Ft kártérítés megfizetésére kötelezte, ezt meghaladóan a keresetet elutasította. A részleges pernyertességhez igazodóan marasztalta a feleket perköltségfizetésben. Az elsőfokú bíróság ítélete indokolásában a jogalap körében a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény (Ktv.) 101. § (1) valamint 103. § (1) bekezdése és a Ptk. 345. § (1) bekezdése rendelkezéseit hívta fel, míg az összecszerűség vonatkozásában ítélezése alapjául elfogadta **L. Gy.** szakértő véleményét. Az elsőfokú bíróság rögzítette indokolásában, hogy a szakértő véleményét a felek a részükre biztosított határidőn belül vitássá nem tették, ezért az alperes bizonyítási indítványát a szakértő személyes meghallgatására vonatkozóan a Pp. 141. § (2) és (6) bekezdésére tekintettel mellőzte. Az elsőfokú bíróság jogalap körében kifejtett indokai szerint az alperes 2001. novemberétől 2005. május 30. napjáig jogerős építési-, illetve használatbavételi engedélyek hiányában, majd 2005. május 31. napját követően építési-, illetve részben fennmaradási-, valamint használatbavételi engedélyek birtokában folytatja üzemi tevékenységét. Megállapította, hogy az üzemi tevékenység zaj- és porterhelése a felperesi ingatlanok tekintetében a környezetvédelmi hatóság által megállapított kibocsátási határértékek megtartása mellett is szükségtelen zavaró hatást eredményez. Hangsúlyozta, hogy a portalanítás nem biztosított, és nem létesült a zaj- és porterhelés értékének csökkentésére képes bokor és fasor, amely az alperesi üzem tájképbe beilleszkedését is segítené. Az alperes által az üzem udvarán tárolt, feldolgozott, illetve feldolgozásra váró ásványi anyag fedetlen, tömör kerítéssel, fasorral a szálló por ellen nem védett, a felperesek ingatlanain a leülepedett por érzékelhető. Az alperes által létesített védelem csökkentette a környezet por- és zajterhelését, azonban nem alkalmas a zavarás szükségtelen mértékének megszüntetésére, ezért a felperesek ingatlanainak forgalmi érték csökkenéséért helytállási kötelezettség terheli. Utalt az ítélet tábla részleteiben kifejtettekre, mely szerint az alperest nem csupán a Ptk. 345. §-ának (1) bekezdése alapján, de vétkességi alapon is helytállási kötelezettség terheli a felperesi ingatlanok forgalmi értékének csökkenéséért. Az elsőfokú bíróság a Ptk. 355. § (2) és (4) bekezdésének felhívásával rámutatott arra, hogy a felperesek ingatlanai az alperesi üzemi tevékenység megkezdése előtt **M.** zártkertjében, szőlő és kert művelési ágú ingatlanok között helyezkedtek el. Az alperesi ingatlanon a művelési ág megváltozásával, az üzem megépítésével az alperesi ingatlanon folytatott, az alperes bányáiból származó különböző bánya-nyersanyagok feldolgozásával, azok teherautóval történő beszállításával, az ingatlanon való tárolásával a korábbi mezőgazdasági környezet megváltozott, az alperesi üzem tájképbe ütköző látványt eredményez. A szőlőművelés hátrányosabb körülmények között folytatható, hiszen az alperesi ingatlanról és üzemépületből, annak udvaráról kikerülő porterhelés következtében a szőlőtőkék porosak, a por az emberen irritatív hatást válthat ki, a szőlő növényzetén lerakódva azt károsíthatja, végső soron tőkepusztuláshoz vezethet. A szőlő ingatlanokon tartózkodók elviselni kényszerülnek a termelési folyamat zajhatásait is. A poros szőlő esztétikailag is kedvezőtlenebb képet mutat, ilyen ingatlanok iránti kereslet jelentősen csökkent, ezért a felperesi ingatlanok értéke csökkent. A használatbavételi engedély kiadásával az alperesi tevékenység huzamos idejű fennállásával kell számolni, ilyen értelemben a mezőgazdasági művelés megszűnte véglegessé vagy

legalábbis tartóssá vált. A por- és zajterhelés a szomszédok által eltűnni tartozó mértéket szükségtelenül meghaladja, az alperes által a telephelye körül telepített növényzet értékelhető zaj- és porcsökkentő hatása több év múlva következhet be. Értékelte, hogy az alperes 2009 tavaszától a felperesi ingatlanokhoz lényegesen közelebb helyezte el a fedetlen ásványi anyag tárolási helyét, megállapította az alperes felróható jogellenes magatartását és a forgalmi érték csökkenésének mértékét a szakértői véleménnyel egyezően 40 %-ban határozta meg. A jelenlegi ár- és érték-viszonyok mellett kötelezte az alperest ennek összegszerű megfizetésére.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az alperes terjesztett elő fellebbezést, elsődlegesen annak megváltoztatása és a kereset elutasítása, másodlagosan annak alperesenként 312 625 Ft összegre történő leszállítása iránt. Elsődleges ellenkérelmének indoka szerint az értékcsökkenés nem bizonyított, azt eredményező környezeti ártalom a felperesi szőlőterületet nem érte. Hivatkozott a kibocsátott por összetételére és mértékére vonatkozó műszeres adatokra, mely szerint a porszennyezésben az alperesi tevékenységgel összefüggésbe hozható zeolit csupán 3-7 %-ban van jelen. **M. J.** agrár-környezetgazdálkodási mérnök 2003-2004. évi megállapítása szerint nem tapasztalható környezeti károsodás, az alperestől független pormennyiségből eredő károkozásért pedig nem felel, a zajhatás pedig határérték alatt van. Másodlagos ellenkérelmének indokai szerint a környezet-terhelés csökkentése terén a szakértők szerint is előrelépés történt, az értékcsökkenésre okot adó körülmény nem végleges. Hangsúlyozta, hogy a mintegy 5 éve ültetett fák és bokrok 10 év múlva alkalmasak lesznek az esetleg „tájidegennek” minősülő építmény eltakarására és az általa egyébként vitatott zaj- és porhatás csökkentésére. Hivatkozott arra is, hogy a felperesi ingatlanon található építmény tartós emberi tartózkodásra alkalmatlan, eredeti szerszámoskamra a funkcióját az alperesi tevékenységgel együtt is értékcsökkenés nélkül betöltheti. Hangsúlyozta, hogy az üzem ipari, nem védett területen fekszik, arra különleges előírások nem alkalmazhatóak. Álláspontja szerint a mezőgazdasági ingatlan értékét alapvetően és elsősorban a területen elérhető termés mennyisége és minősége határozza meg, azt pedig az üzemben folytatott tevékenység hátrányosan nem befolyásolja, mint ahogy ezt a tanúbizonyítás is alátámasztja. Vitatta, hogy a javuló környezeti körülmény ellenére az értékcsökkenés mértéke változatlan lenne.

A felperesek fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

Az ítélet tábla a kamat megfizetésére irányuló keresetet elutasító ítéleti rendelkezést fellebbezés hiányában, a Pp. 253. § (3) bekezdésére tekintettel nem érintette, a fellebbezést pedig alaptalannak találta.

Az ítélet tábla az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást ítélezése alapjául elfogadta.

Az ítélet tábla az alperesi fellebbezés indokaira figyelemmel hangsúlyozza, hogy a felpereseknek az ingatlanaik forgalmi értékcsökkenésével összefüggő igényérvényesítése az alperesi üzem létevel és működésével összefüggő károsodásukon alapul. Ez a tényalap, ezért a perbeli jogvita elbírálása során a Ptk. 100. §-a is irányadó, amelynek értelmében a tulajdonos a dolog használata során köteles tartózkodni minden olyan magatartástól,

amellyel másokat, különösen a szomszédait szükségtelenül zavarná. Ezért a jogvita eldöntésében elsődleges jelentőségű, hogy a felperesek ingatlanai esetében az alperesi üzem léte és működése szükségtelen zavarásnak minősülő-e, és ezzel okozati összefüggésben a forgalmi érték csökkenése megállapítható-e.

A Ptk. 100. §-ában rögzített szomszédjog általános szabályainak tartalmát a Ptk. 2. § (1) bekezdésében meghatározott rendeltetésszerű joggyakorlás, a 4. § (1) bekezdésében megfogalmazott jóhiszeműség, tisztesség és kölcsönös együttműködés, végül pedig az 5. §-ban rögzített joggal való visszaélés tilalmának elveivel összefüggésben értelmezve határozható meg általában a zavarás azon mértéke, amely szükségtelennek minősül. Ugyanakkor az sem kétséges, hogy a jogsértő, a valamely jogszabály vagy hatósági előírás kötelező rendelkezésébe ütköző magatartás egyúttal a szomszéd szükségtelen zavarásának is minősülhet. Mások zavarása termelő, feldolgozó tevékenységgel összefüggésben is megvalósulhat. Az ítéltábla ezért a felelősség jogalapja körében fenntartja azt a részítéletében is kifejtett jogi álláspontját, hogy az alperest nem csupán a Ptk. 345. §-ának (1) bekezdése alapján, de vétkességi alapon is a 339. § (1) bekezdés szerint helytállási kötelezettség terheli a felperesi ingatlanok forgalmi értékének a csökkenéséért.

A perben az elsőfokú bíróság által felhívott Ktv. rendelkezéseinek alkalmazása sem zárható ki, mert a szomszédjogi szabályok sérelme olyankor is bekövetkezik, ha a szomszédos ingatlanon végzett ipari tevékenység zajjal vagy levegőszennyezéssel jár, ugyanis a hatósági engedély alapján működő üzem is köteles gondoskodni arról, hogy a szomszédos ingatlan használatát szükségszerűen ne zavarja. Az ítéltábla részítéletében már állást foglalt abban a kérdésben is, hogy a környezethasználó terhén a szomszéd szükségtelen zavarása miatt a jogellenesség akkor is fennáll, ha a Ktv. 6. §-ában megfogalmazott alapvető követelményeknek, az elővigyázatosság és a leghatékonyabb megoldás alkalmazása elveinek nem tesz eleget, a számára objektíve adott minden lehetőséget nem meríti ki annak érdekében, hogy tevékenységével a környezetet a lehető legkisebb - a számára engedélyezett kibocsátási határértékeket el nem érő - mértékben terhelje meg. A fellebbezés indokai miatt az ítéltábla itt is rámutat a részítéletében már kifejtettekre, miszerint az alperesi kárfelelősség jogalapjának megítéléséhez az elsőfokú bíróság a por összetételének, szerkezetének szakértői vizsgálatát indokoltan mellőzte. A jelenlévő por mértéke azért lényegtelen, mert az elmulasztott intézkedésekkel az tovább csökkenthető lenne. Az alperes az ebből fakadó környezetterhelést köteles az objektíve lehetséges legkisebb mértékre szorítani, amely működési körébe esik. Ugyancsak nem védekezhet sikeresen az engedélytől eltérően létesített, ezért nyilvánvalóan a hatósági engedélyekben célzott határfokot el nem érő védő növényzettel sem, azon túl, hogy az célja betöltésére jelenlegi állapotában még az alperes szerint sem alkalmas.

Az ingatlan forgalmi értékét annak környezete és ebből eredő használhatósága befolyásolja. A szükségtelen zavarás megítélése során az alperesi tevékenység megkezdése előtti állapotból kell kiindulni, és a környezet sajátosságainak és az ingatlanok használhatóságának a tevékenységével összefüggésben bekövetkezett megváltozását kell értékelni. A mezőgazdasági tevékenységet zártkertben folytató felpereseknek a környezetükben ipari tevékenység tényével számolniuk nem kellett, ilyen jellegű és az ingatlanuk használatát jelentősen érintő alperesi üzemi tevékenység indokolatlan és szükségtelen hátránnyal jár, a Ptk. 2. §-ában, 4. §-ában és 5. §-ában foglalt rendelkezések

figyelembevétele mellett „szükséges” (azaz kényszerűen elviselendő) zavarásnak nem tekinthető. Az alperes az ásványfeldolgozó üzemi tevékenységével kedvezőtlen környezeti hatásokat idézett elő. Az alperesi üzemi épület - függetlenül attól, hogy az bányatelken létesült, - a H.-völgy tájképét, a felperesi ingatlanok közvetlen környezetét hátrányosan megváltoztatta. A térségben a szőlőművelés és a bányászat több évtizedes közös múltja mellett is a felperesi üzemi építmény tájidegen jellege az ezt leplezendő, takarást célzó szakhatósági előírások által is megerősített tény. A mezőgazdasági környezet poros, zajos bányászati környezetté vált, ami a közeli, korábban jó adottságú, ma már por- és zajszennyezett szőlőültetvények iránti keresletet és emiatt azok forgalmi értékét is igen hátrányosan befolyásolja. Mindez szükségtelen zavarásnak minősül.

A Ptk. 355. § (1) és (4) bekezdése szerint kártérítési felelősséget a károsult vagyonában beállott értékcsökkenés von maga után. Az ingatlanvagyon értéke a forgalmi érték, a szükségtelen zavarás miatt az abban beállott csökkenés az, ami az alperes kárfelelősségét megalapozza.

A forgalmi értéket befolyásoló tényezők figyelembevételével a forgalmi értékcsökkenés mértékének megállapítása szakértői kérdés.

A kisajátítási kártalanítás, ingatlan értékbecslés, földértékelés, földvédelem és földhasznosítás szakterületen eljárásra jogosult **L. Gy.** igazságügyi szakértő véleményét az általa foganatosított helyszíni szemle adatai és a per iratai alapján terjesztette elő. A szakértő véleményében körültekintően értékelte a felperesi ingatlanok forgalmi értékét befolyásoló tényezőket. Feltüntette az azonos paraméterű ingatlanokra vonatkozó összehasonlító ingatlanforgalmi adatok alapján kapott fajlagos forgalmi értékhez viszonyítottan a felperesi ingatlanoknál alkalmazott korrekciós, értéknövelő és értékcsökkentő tényezőket. A felperesi ingatlanok forgalomképességét, az elérhető vételárat befolyásoló egyedi jellemzőik - az övezeti besorolásuk, a tényleges hasznosításuk módja, a fekvésük, a megközelíthetőségük, értékjellemzőik, művelési águk - alapján a helyben kialakult forgalmi érték és az értékcsökkenés mértékének megállapítása aggálytalanul történt, az alkalmazott korrekciós számításokkal mind a forgalmi érték, mind a forgalmi értékcsökkenés szakértő által becsült mértékének a meghatározása megfelel a szakértői véleményekkel szemben támasztott követelményeknek. Azt, hogy a bizonyítottan környezeti terheléssel járó alperesi üzemi tevékenység hatásai a perbeli ingatlanoknál azok hasznosításának módja és az alperesi telephely szomszédsága miatt milyen mértékben vehetők figyelembe, azaz a perbeli ingatlanok forgalmi értékének csökkenése milyen százalékos mértékben véleményezhető, a szakértő szükségszerűen becsléssel határozta meg. A szakvélemény csak megalapozott szakmai szempontok alapján kérdőjelezhető meg. Önmagában az alperes elégedetlensége a szakértői vélemény helytállóságát nem kérdőjelezi meg. A szakértő véleménye megállapításait illetően aggálytalan, azt az ítéletábra is meggyőzőnek és kellően megalapozottnak tekintette, ezért azt ítélezése alapjául elfogadta.

Az ítéletábra e körben értékelendőként mutat rá arra a nyilvánvaló, és az elsőfokú bíróság által is megállapított körülményre, hogy a mezőgazdasági ingatlanok iránti kereslet csökkenése a felperesi ingatlanok forgalomképességét tovább rontja, mert a kínálati ingatlanpiacon a hátrányos környezeti tényezők, amellyel tartósan kell számolni, a perbeli ingatlanok értékesíthetőségét ellehetetlenítik.

Mindezek alapján az ítélőtábla az alperesi fellebbezési érvelés értékelésével jogszabálysértés megállapítására nem látott lehetőséget és az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 256/A. § (1) bekezdés f) pontja alapján tárgyaláson kívül elbírálva - a fellebbezési hivatkozások miatt szükséges jogi indokolásbeli kiegészítéssel - a Pp. 253. § (2) bekezdés szerint helybenhagyta.

A felpereseknek a fellebbezéssel költségük nem merült fel, ezért ebben a kérdésben nem kellett határozni.

D e b r e c e n, 2011. július 5.

Dr. Csiki Péter s.k. a tanács elnöke, Dr. Kocsis Ottília s.k. előadó bíró, Dr. Veszprémy Zoltán s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

- kiadó -