



Győri Ítéltábla

Az ügy száma: Pf.III.20.195/2024/14.

A felperes: Felperes1

Cím2.

A felperes képviselője: dr. Szabó Zsanett Ügyvédi Iroda

Cím8.

Az alperes: Alperes1

Cím1

Az alperes képviselője: dr. Karlosák Edina ügyvéd

Cím10

A per tárgya: házastársi közös vagyon megosztása

Az elsőfokú bíróság neve és fellebbezéssel támadott határozatának száma:

Tatabányai Törvényszék 9.P.20.025/2023/91.

A fellebbezést előterjesztő fél és a fellebbezés sorszáma:

alperes 92.

Í t é l e t

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét azzal hagyja helyben, hogy az elsőfokú ítéletben írt ingatlan-nyilvántartási megkeresésekkel egyező tartalommal rendeli el a tulajdonjog-változás ingatlan-nyilvántartási bejegyzését, és a közös tulajdon megszüntetése körében mellőzi az

ingatlan-nyilvántartási bejegyzéseket a megváltási ár megfizetésének igazolásához, mint feltételhez kötő elsőfokú ítéleti rendelkezéseket.

Mellőzi továbbá

- az alperest a felperes javára a hrszlú ingatlan után 26.100.000 (huszonhatmillió-egyszázezer) forint,
- a felperest az alperes javára a hrsz2ú ingatlan után 2.250.000 (kettőmillió-kétszázötvenezer) forint,
- a felperest az alperes javára a hrsz3ú ingatlan után 7.550.000 (hétmillió-ötszázötvenezer) forint,
- az alperest a felperes javára az forgalmi rendszám1ú WFR-800 Honda típusú motorkerékpár után 325.000 (háromszázhuszonötezer) forint,
- a felperest az alperes javára az forgalmi rendszám2ú TOYOTA Verso típusú gépjármű után 1.325.500 (egymillió-háromszázhuszonötezer-ötszáz) forint, valamint
- az alperest a felperes javára további 866.901 (nyolcszázhatvanhatezer-kilencszázegy) forint megfizetésére kötelező és
- mindhárom ingatlan tekintetében a közös tulajdon árverés útján való megszüntetésével kapcsolatos elsőfokú ítéleti rendelkezéseket.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 16.166.401 (tizenhatmillió-egyszázhatvanhatezer-négyszázegy) forintot és annak tűrésére kötelezi a feleket, hogy a teljesítésre az ennek biztosítékául letétbe helyezett összegből való bíróság általi kiutalás útján kerül sor.

Felhívja a másodfokú bíróság a Győri Ítéltábla Gazdasági Hivatalát, hogy az EL 5/2025. letéti számon kezelt összegből utaljon ki 16.166.401 (tizenhatmillió-egyszázhatvanhatezer-négyszázegy) forintot Felperes1 felperes Bank1 Zrt-nél vezetett 11600006-00000000-99858854 számú bankszámlájára, a fennmaradó letéti összeget pedig utalja vissza a befizetőnek.

Kötelezi az ítéltábla az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 394.000 (háromszázkilencvennégyezer) forint másodfokú perköltséget, az államnak pedig 1.124.000 (egymillió-egyszázhuszonnégyezer) forint feljegyzett fellebbezési illetéket.

Tájékoztatja az ítéltábla a feleket, hogy az állam javára fizetendő eljárási illetéket a fizetésre kötelezett fél az adó- és vámhatóság 10032000-01070044-09060018 számú illetékbevételei számlájára a jelen ítélet jogerőre emelkedésétől számított 60 napon belül köteles megfizetni.

Az illeték megfizetése során az illetékfizetési kötelezettséget tartalmazó jogerős bírósági határozatot hozó bíróság megnevezését, a bírósági ügyszámot, valamint a fizetésre kötelezett adóazonosító számát – természetes személy esetén adóazonosító jelét - közleményként fel kell tüntetni.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

[1] Az irányadó tényállás szerint a Komáromi Járásbíróság a 2020. október 8. napján jogerőre emelkedett 3.P.20.161/2020/32. számú ítéletével a felperes és az alperes házasságát felbontotta. Megállapította, hogy a felek életközössége 2009. október 15. napjától 2020. március 20. napjáig állt fenn.

[2] A felek házastársi közös vagyona az alábbi tételekből állt:

[3] 1.) hrsz1. alatt nyilvántartott, természetben Cím1 sz. ingatlan, amelyet a házassági életközösség megszűnését követően az alperes használ kizárólagosan.

Az ingatlan forgalmi értéke 2020. márciusában 32.100.000.- Ft volt, 2024. április hónapban 52.200.000.- Ft volt, az ingatlan legkisebb árverési vételáraként 36.540.000.- Ft határozható meg.

[4] 2.) hrsz2. alatt nyilvántartott ingatlan, amelyet a házassági életközösség megszűnését követően a felperes tart birtokban.

Az ingatlan forgalmi értéke 2020. márciusában 2.900.000.- Ft volt, 2024. áprilisban 4.500.000.- Ft, ingatlan legkisebb árverési vételáraként 2.250.000.-Ft határozható meg.

[5] 3.) hrsz3. alatti ingatlan, amelyet a házassági életközösség megszűnését követően a felperes tart birtokban.

Az ingatlan forgalmi értéke 2020. márciusában 7.000.000.- Ft volt, 2024. áprilisban 15.100.000.- Ft, volt, az ingatlan legkisebb árverési vételáraként 10.570.000.-Ft határozható meg.

[6] 4.) forgalmi rendszám1-ű WFR 800 Honda típusú motorkerékpár, amely az alperes birtokában van.

A motorkerékpár forgalmi értéke 2020. márciusában 650.000.- Ft volt.

[7] 5.) forgalmi rendszám2-ú TOYOTA Verso típusú személygépkocsi, amelyet a felperes tart birtokban.

A forgalmi értéke 2020. márciusában 2.651.000.- Ft volt.

[8] 6.) forgalmi rendszám3-ú Opel Combo C1.7D típusú gépjármű, amelyet az alperes a 2020. május 23. napján kelt adásvételi szerződéssel értékesített.

A gépjármű forgalmi értéke 2020. márciusában 400.000.- Ft volt.

[9] 7.) A feleket $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban terhelő, a Alperes2 javára fennálló adósság összege az életközösség megszűnésekor 1.333.802.- Ft volt, amelyet az életközösség megszűnését követően a felperes visszafizetett.

[10] A felperes a megváltoztatott (végleges) kereseti kérelmében a felek házastársi közös vagyonának megszüntetését kérte az általa felállított vagyonmérleg alapján az alábbiak szerint.

[11] A helység4i ingatlanon fennálló közös tulajdont akként kérte megszüntetni, hogy a bíróság a tulajdoni hányadát - megváltási ár ellenében - adja az alperes tulajdonába. Az ingatlan forgalmi értékét 60.000.000,- Ft-ban határozta meg.

[12] A helység5i ingatlanon fennálló közös tulajdont akként kérte megszüntetni, hogy a bíróság az alperes tulajdoni hányadát - megváltási ár ellenében - adja az ő tulajdonába. Az ingatlan forgalmi értékét 2.500.000.- Ft-ban jelölte meg.

[13] A helység3i ingatlanon fennálló közös tulajdont akként kérte megszüntetni, hogy a bíróság az alperes tulajdoni hányadát - megváltási ár ellenében - adja az ő tulajdonába. Az ingatlan forgalmi értékét 5.000.000.- Ft-ban határozta meg.

[14] Kérte továbbá, hogy a bíróság adja az alperes tulajdonába az forgalmi rendszám1-ú motorgépjárművet 250.000.-Ft-nak a javára való megfizetése mellett; az forgalmi rendszám2-ú gépjárművet pedig adja az ő tulajdonába 1.000.000.-Ft alperes javára való megfizetése ellenében.

[15] A forgalmi rendszám3-ú gépjármű – alperes általi értékesítésére tekintettel – 400.000,- Ft a javára való megfizetésére tartott igényt.

[16] Kérte továbbá az alperes kötelezését a Bank2 Zrt részére az életközösség megszűnését követően teljesített törlesztőrészletek fele összegének a javára való megtérítésére.

[17] Kérte megkeresni az illetékes ingatlanügyi hatóságot - a helység4i ingatlant illetően - a perindítás tényének feljegyzése céljából.

[18] A Bank2 Zrt-t, mint II. r. alperest és a helység5i ingatlan tekintetében az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett visszavásárlási joggal rendelkezőközség1 Önkormányzatát, mint III.r. alperest a fentiek tülésére kérte kötelezni.

[19] Az (I. r.) alperes az érdemi ellenkérelmében maga is kérte a házastársi közös vagyon megosztását, azt a felperes által indítványozott módon nem ellenezte ; azonban a per során a mecshelyi ingatlanban fennálló felperesi illetőség magához váltását kérte.

[20] Nem vitatta a felperes által előterjesztett vagyonmérleg teljességét, azonban a helység4i ingatlan forgalmi értékét 40.000.000,- Ft-ban, a helység5i ingatlanét 8.000.000.-Ft-ban, a helység3i ingatlan forgalmi értékét 32.000.000.-Ft -ban határozta meg.

[21] Előadta, hogy a forgalmi rendszám3-ú személygépkocsit 300.000.-Ft-ért értékesítette, ennek felét vállalta megtéríteni a felperesnek.

[22] Az forgalmi rendszám1-ú motorkerékpár forgalmi értékét 800.000.-Ft-ban, az forgalmi rendszám2-ú személygépkocsi forgalmi értékét 3.100.000.-Ft-ban határozta meg.

[23] Nem vitatta, hogy a II. r. alperes felé fennálló közös adósságot a felperes törlesztette az életközösség megszűnése után.

[24] A törvényszék a 2024. augusztus 24. napján jogerőre emelkedett 9.P.20.025/2023/76. számú végzésével a II. r. és III. r. alperes tekintetében – a joguk ingatlan-nyilvántartásból való törlésére és a felperes elállására figyelemmel – az eljárást megszüntette.

[25] Az elsőfokú bíróság – a fellebbezéssel támadott ítéletével - a feleknek a hrsz1 alatt nyilvántartott, természetben Cím1 sz. ingatlanon fennálló közös tulajdonát akként szüntette meg, hogy a felperesnek az ingatlanban fennálló tulajdoni illetőségét megváltási ár megfizetése ellenében az alperes tulajdonába adta, és kötelezte az alperest, hogy 90 napon belül fizessen meg a felperesnek 26.100.000,- Ft megváltási árat.

[26] A bíróság megkeresni rendelte a Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2-t a tulajdonjog változás ingatlannyilvántartásban való átvezetése végett a megváltási ár felperes részére történő teljesítése igazolását követően.

[27] A bíróság a megváltási ár megfizetése elmulasztása esetére elrendelte a hrsz1 alatti ingatlanon a felperes és az alperes közös tulajdonának megszüntetését árverési értékesítés útján. A legkisebb árverési vételárként 36.540.000,- összeget határozott meg. Kötelezte a bíróság az alperest, hogy az ingatlant az árverési vevő részére 15 napon belül ingóságaitól kiürített állapotban bocsássa rendelkezésre.

[28] A bíróság a feleket az árverési értékesítés tûrésére kötelezte.

[29] Az elsôfokú bíróság a felperes, valamint az alperes hrsz2 alatt nyilvántartott, természetben Cím12 sz. alatti ingatlanon fennálló közös tulajdonát akként szüntette meg, hogy az alperesnek az ingatlanban fennálló tulajdoni illetôségét megváltási ár megfizetése ellenében a felperes tulajdonába adta, és kötelezte a felperest, hogy 90 napon belül fizessen meg az alperes számára 2.250.000,- Ft megváltási árat.

[30] A bíróság megkeresni rendelte a Vármegye2i Kormányhivatal helység1i Járási Hivatalát a tulajdonjog változás ingatlannyilvántartásban való átvezetése végett a megváltási ár alperes részére történô teljesítése igazolását követôen.

[31] A bíróság a megváltási ár megfizetése elmulasztása esetére elrendelte a hrsz2 alatt nyilvántartott ingatlanon a felperes és az alperes közös tulajdonának megszüntetését árverési értékesítés útján. A legkisebb árverési vételárként 2.250.000,- Ft összeget határozott meg.

[32] A bíróság a feleket az árverési értékesítés tûrésére kötelezte.

[33] A bíróság a felperes, valamint az alperes hrsz3 alatt nyilvántartott, természetben Cím14 sz. alatti ingatlanon fennálló közös tulajdonát akként szüntette meg, hogy az alperesnek az ingatlanban fennálló tulajdoni illetôségét megváltási ár megfizetése ellenében a felperes tulajdonába adta, és kötelezte a felperest, hogy 90 napon belül fizessen meg az alperes számára 7.550.000,- Ft megváltási árat.

[34] A bíróság megkeresni rendelte a Vármegye2i Kormányhivatal helység2i Járási Hivatalát a tulajdonjog változás ingatlannyilvántartásban való átvezetése végett a megváltási ár alperes részére történô teljesítése igazolását követôen.

[35] A bíróság a megváltási ár megfizetése elmulasztása esetére elrendelte a hrsz3 alatt nyilvántartott ingatlanon a felperes és az alperes közös tulajdonának megszüntetését árverési értékesítés útján. A legkisebb árverési vételárként 10.570.000,- Ft összeget határozott meg. Kötelezte a bíróság a felperest, hogy az ingatlant az árverési vevô részére 15 napon belül ingóságaitól kiürített állapotban bocsássa rendelkezésre.

[36] A bíróság a feleket az árverési értékesítés tûrésére kötelezte.

[37] A bíróság a feleknek az forgalmi rendszámú WFR-800 Honda típusú motorkerékpáron fennálló közös tulajdonát akként szüntette meg, hogy a felperes ½ tulajdoni illetôségét megváltási ár megfizetése ellenében az alperes tulajdonába adta.

[38] Kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 90 napon belül 325.000,- Ft megváltási árat.

[39] A bíróság a feleknek az forgalmi rendszámú TOYOTA Verso típusú gépjárművön fennálló közös tulajdonát akként szüntette meg, hogy az alperes ½ tulajdoni illetőségét megváltási ár megfizetése ellenében a felperes tulajdonába adta.

[40] Kötelezte a bíróság a felperest, hogy 90 napon belül fizessen meg az alperesnek 1.325.500,- Ft összegű megváltási árat.

[41] Kötelezte továbbá a bíróság az alperest, hogy 90 napon belül fizessen meg a felperesnek 866.901,- Ft összeget.

[42] A bíróság a feleket személyenként 750.000.-Ft Ft összegű eljárási illeték a Magyar Állam javára való megfizetésére kötelezte.

[43] Az elsőfokú bíróság rendelkezett a hrszú ingatlant érintő perfeljegyzés törléséről.

[44] Az elsőfokú bíróság a határozatának indokolásában rögzítette, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 4:37. § (1) bekezdése és a felek egyező nyilatkozata alapján állapította meg azoknak vagyontárgyaknak a körét, amelyek a házassági életközösség megszűnésekor a felek közös tulajdonában álltak (vagyonomérleg).

[45] A közös tulajdonú ingatlanok forgalmi értéke tekintetében a peres felek eltérő nyilatkozatokat tettek, ezért az elsőfokú bíróság a perben kirendelt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő kiegészített, és ilyen formában aggálytalan szakértői véleménye alapján határozta meg az ingatlanok forgalmi értékét és legkisebb árverési vételárát.

[46] Az elsőfokú bíróság rögzítette, hogy a szakértői megállapításokat a felperes elfogadta; a szakvéleménnyel szemben az alperes által megfogalmazott – és a szakvélemény kiegészítését követően is fenntartott - aggályokra tekintettel az elsőfokú bíróság mindhárom ingatlant érintően az alábbiakra mutatott rá.

[47] A szakértő megfelelően bemutatta a vizsgálati módszerét, és a megállapításait a tranzakciós adatokra épülő piaci összehasonlító elemzésre alapította (55.szakvélemény helység4i ingatlanra vonatkozó 7.old., a helység5i ingatlanra vonatkozó 6-7.old., helység3i ingatlanra vonatkozó 7.old.). A szakértő a szakvélemény előterjesztésekor, majd annak kiegészítésekor is a végkövetkeztetéseit a kiindulási adatokkal és a részletes indokokkal is alátámasztotta.

[48] Az alperes ezt kifogásoló észrevételeire tekintettel emelte ki az elsőfokú bíróság, hogy a szakértő számot adott arról, hogy az időkorrekciós tényezőt mely tényekre alapítva, miként számította (55.szakvélemény helység4i ingatlanra vonatkozó 11.és 18. old.; a helység5i ingatlanra vonatkozó 11. old., helység3i ingatlanra vonatkozó 9., 10., 20. old.), és az alperes észrevétele valamint a bíróság 82. sz. végzése (I.2. pont, II.1. pont, III.1. pont) nyomán a szakvéleményét e körben kiegészítette, és az alkalmazott módszerét bemutatta

(83.kiegészítés 8. old., helység5i ingatlanra vonatkozó 11. old., helység3i ingatlanra vonatkozó 1. old.).

[49] Az alperes a kiegészítésre tett észrevételeiben (87. sz. beadvány) e körben további vitató nyilatkozatot nem tett.

[50] A szakértő a 82. végzés II.2. pontjában, a III.2. pontjában, valamint az I. pontjában foglalt további kérdésekre ugyancsak kielégítő választ adott (83.kiegészítés helység4i ingatlanra vonatkozó 8. old.; helység5i ingatlanra vonatkozó 12. old., és a helység3i ingatlanra vonatkozó oldalai), amelyet a felek tételesen nem vitattak.

[51] A szakértő részletesen beszámolt arról, hogy mely – a Nemzeti Adó-és Vámhivataltól érkezett – valós, piaci ingatlan-adásvételek adatait, miként és mennyiben tudta hasznosítani a szakértői feladata elvégzéséhez.

[52] A szakértő által a szakvéleményében általános jelleggel bemutatott szakértői módszerek közül - ezen ingatlanok tekintetében - a megvalósult adásvételeken alapuló értékelési módszer az, amely a tényleges forgalmi érték megállapításához vezethet.

[53] A szakértő a Nemzeti Adó-és Vámhivatal által szolgáltatott adatok közül választott olyan ingatlanokat, amelyek – a korrekciós tényezők alkalmazásával – alkalmasak voltak arra, hogy a perbeli ingatlanok piaci forgalmi értékének meghatározásához alapul szolgáljanak (83.kiegészítés helység4i ingatlanra vonatkozó 9. és 10. oldala, 10. oldal kiemelés).

Ezért nem volt valós indoka annak, hogy az elsőfokú bíróság a szakértői véleményt e részében abból a szempontból ítélje aggályosnak, mert a szakértő további összehasonlító ingatlanokat (2024. évre vonatkozó NAV adatszolgáltatás hiányában) nem vont be a vizsgálatba.

[54] Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, esetükben a korrekciós tényezők mikénti alkalmazása a szakvélemény alapján egészében átlátható, követhető, ellentmondásoktól mentes, így a korrigált fajlagos forgalmi érték megállapítására helytállóan került sor.

[55] Az elsőfokú bíróság kifejtette, hogy az az alperes által felvetett körülmény, mely szerint a szakértő az összehasonlításul kiválasztott ingatlanok kapcsán úgy alkalmazott korrekciós tényezőket, hogy az adott ingatlanok teljes körű (belső) szemléjére nem volt módja, valamennyi hasonló tárgyú szakértői feladat elvégzésének sajátja. A szakvélemény és a kiegészítései alapján azonban nyomon követhető, hogy mely tények, körülmények alapján, miként következtetett a szakértő e körben a korrekciós tényező szükségességére vagy ennek hiányára.

[56] A szakértő megfelelő módon feltárta azt is, hogy a helység3i ingatlan esetében önmagában a tranzakciós adatokra épülő piaci összehasonlító elemzés mely okból nem ad teljes körű és valós képet az ingatlan piaci, forgalmi értékéről.

[57] Az elsőfokú bíróság rámutatott, hogy az értékmeghatározás szakmai módszertanát illetően iránymutatások állnak rendelkezésre, - amelyeket a szakértő maga is ismertetett a szakvélemény „jogsabályi háttér” elnevezésű részében -, ugyanakkor ezek nem valamennyi ingatlan esetében, nem teljes körűen, és nem mindenkor kielégítő módon alkalmazhatók.

[58] Általános érvénnyel emelte ki az elsőfokú bíróság, hogy az ingatlanforgalmi szakértői vélemény kialakításának módszertanával kapcsolatosan jelenleg nincs olyan hatályos szabályozás, módszertani útmutató/levél, mely alapján egy adott ingatlan értékmeghatározásának módszere egyértelműen helyesként vagy elvetendőként volna megítélhető.

[59] A szakértő által kiemelt, az EVS 2012. értékelési irányelv alapján alkalmazható piaci érték fogalom egy becsült összeg, melyért az adott eszköz gazdát cserélhet (55. szakvélemény helység3i ingatlanra vonatkozó 5. old.). Az ingatlan értékelése ezért egy, a releváns szempontok körütekintő számbavételén alapuló mérlegelési tevékenység, egy közgazdasági szempontú értékmegközelítés, amely nem szorítkozik a tételes műszaki szempontú felmérésre.

[60] Az elsőfokú bíróság - a fenti, általános érvényű alapvetésből kiindulva – akként foglalt állást, hogy a szakértő megfelelően adta indokát annak, hogy pusztán a korrekciós tényezők alkalmazásával miért nem lehet a helység3i ingatlan valós forgalmi értékét megítélni (55. alapszakvélemény, 83. kiegészítés, 75. kiegészítés 3. oldal utolsó válasz).

[61] A szakértő levezette, hogy a EVS iránymutatások alapján végzett értékelésnél a 20%-nál nagyobb mértékű korrekciós tényező alkalmazása nem indokolható. A helység3i ingatlan esetében a pusztán korrekciós tényezők alkalmazásával meghatározott korrigált fajlagos átlagár alkalmazása olyan magas forgalmi értéket eredményez (50.000.000.-Ft), amely sem a felek általi értékmegjelölés, sem az ingatlan valós állagállapota, sem pedig a hasonló ingatlanokkal való összevetés alapján nem lehet reális (55. szakvélemény helység3i ingatlanra vonatkozó 25.old.).

[62] Az elsőfokú bíróság hangsúlyozta, hogy a kifejtettek magyarázatul szolgálnak arra is, hogy nem jelenti az ingatlan állapotának a kétszeres értékelését az, ha a szakértő negatív korrekciós tényezőt alkalmaz a szerkezeti felújítás szükségessége miatt (a potenciális vevő vásárlási hajlandóságát csökkentő körülményként), és egyben ténylegesen számba is veszi a felújítás becsült költségét, ahogy – indokolt álláspontja szerint – tenné ezt egy valós piaci helyzetben a potenciális vevő.

[63] A szakértő által a szerkezeti felújítás/megerősítés fajlagos költségének meghatározásához alkalmazott módszerként a bíróság a becslést elfogadta figyelemmel arra, hogy – a kifejtettek szerint - az ingatlanforgalmi értékbecslés körében nincs egzakt módon

meghatározott módszerlista; továbbá a szakértő a becslésnek, mint szakértői eljárásnak az alkalmazását megfelelően indokolta, a becslés szempontjait, valamint a szakmai tapasztalatán alapulóan figyelembe vett tényeket és körülményeket pedig megfelelően ismertette, ennek alapján a tevékenysége ellenőrizhető.

[64] A törvényszék kitért arra, hogy - az alperes érvelésével szemben - a szakértő ezen értékelési-becslési tevékenység elvégzése során a kellő kompetenciával rendelkezett.

[65] A szakértő maga is rámutatott, hogy a szerkezeti felújítás/megerősítés fajlagos költségét úgy kalkulálta, ahogy azt egy potenciális vevő tenné a számára is elérhető, hozzáférhető adatok, segédlet alapján (83.kiegészítés helység3i ingatlanra vonatkozó 7.old.), az ingatlan értékbecslés feladata/célja pedig éppen ez, és nem a tételes műszaki felmérés.

[66] Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a szakértő megfelelő kompetenciával rendelkezett a tetőszerkezeti felújítási/újjaépítési munkálatok körének számbavételéhez is, ugyanis - az igazságügyi szakértői szakterületekről, valamint az azokhoz kapcsolódó képesítési és egyéb szakmai feltételekről szóló 9/2006. (II. 27.) IM rendelet 11. sz. mellékletének C.) 1. pontja szerint az ingatlan-értékbecslési szakértői tevékenységhez – egyebek mellett - építésmérnöki vagy építőmérnöki szakképesítés szükséges, ami kellő szakértelmet biztosít a tetőszerkezeti felújítási/újjaépítési munkák számbavételéhez, megítéléséhez.

[67] E körben tehát a műszaki szakértő kirendelése, vagy ilyen kompetenciájú szakkonzultáns bevonása szükségtelen, az erre irányuló alperesi bizonyítási indítványt a törvényszék elutasította.

[68] Az alperesnek a betonkoszorú hiányára vonatkozó észrevétele nyomán az elsőfokú bíróság kiemelte, hogy a szakértő ezt a körülményt értékelte, és e körben a szakvéleményét megfelelő kiegészítéssel indokolta (55. szakvélemény helység4i ingatlanra vonatkozó 14., 15. old., 83. beadvány helység4i ingatlanra vonatkozó 5. old.).

[69] A bíróság elfogadta a szakértő tényeken alapuló érvelését a tervezett lakóépületnek megfelelően kialakított alap- és lábazat értékelésére vonatkozóan (55. sz. szakvélemény helység5i ingatlanra vonatkozó részének 16. oldala, 83. sz. beadvány 12. oldal), amelyre az alperes további vitató nyilatkozatot nem tett.

[70] A szakértő mindhárom ingatlan tekintetében az aktuális kínálati adatokkal is összevetette az általa megállapított forgalmi értékeket (83.kiegészítés 13.old)

[71] Az alperes e körben tett kifogására tekintettel utalt a szakértő arra, hogy a től környéki ingatlanok kínálati árai magyarázzák, hogy a helység3i ingatlan tekintetében más (nagyobb) korrekciós tényezőt alkalmazott (55.szakvélemény helység3i ingatlanra vonatkozó 19.old. első bekezdés).

[72] Az elsőfokú bíróság a – kifejtettek értelmében aggálytalan, hiánytalan és ellentmondásmentes - szakvélemény megállapításait vette alapul a perbeli ingatlanok forgalmi értékének (és a legkisebb árverési vételárának) meghatározásához, amely során a Ptk. 4:60. § (1) bekezdésének második mondata alapján a szakvélemény elkészítésekor megállapítható forgalmi értékeket vette figyelembe.

[73] Az elsőfokú bíróság a feleknek a helység4i és a helység5i ingatlanokon fennálló közös tulajdonát a Ptk. 4:60. § (2) bekezdése szerint alkalmazandó Ptk. 5: 84. § (1) bekezdése alapján – az e körben egybehangzó kérelmüknek megfelelően – a rendelkező részben foglaltak szerint szüntette meg azzal, hogy az általuk egymásnak fizetendő megváltási árat a forgalmi értékek alapján határozta meg.

[74] A helység3i ingatlant illetően a felek között a közös tulajdon megszüntetésének módja tekintetében (megváltási ár fizetése mellett a tulajdonostárs tulajdonába adás) nem volt vita, azonban a szakvélemény előterjesztése után hivatkozott az alperes olyan új, a perfelvételi szakban elő nem adott körülményekre, melyek alapján a felperesi ingatlanilletőség saját tulajdonába adását kérte.

[75] Az elsőfokú bíróság azonban – e körben a kereseti kérelemnek helyt adva – a helység3i ingatlanon fennálló közös tulajdont a felhívott törvényi rendelkezések alapján oly módon szüntette meg, hogy az alperes ½ tulajdoni illetőségét megváltási ár ellenében a felperes tulajdonába adta.

[76] A törvényszék figyelemmel volt arra, hogy a helység3i ingatlant az életközösség megszűnése óta a felperes tartotta birtokban, és az számára – a hozzátartozói által korábban lakott – családi örökség; ugyanakkor – a szakvélemény előterjesztéséig - az alperes sem ellenezte azt, hogy az ingatlan a felperes tulajdonába kerüljön. Az alperes azonban az általa történő megváltás indokait a perfelvételi szakban nem adta elő, ezen új tényállítások perfelvétel lezárása utáni bekövetkezését nem valószínűsítette, ezért ezen körülményeket a törvényszék figyelmen kívül hagyta.

[77] A bíróság a közös tulajdon megszüntetésének módjaként másodlagosan – az egyes ingatlanok után fizetendő megváltási árak határidőben való teljesítésének hiányában - az adott ingatlan árverési értékesítését rendelte el a Ptk. 5:84. § (2) bekezdése alapján, e körben a 1/2017. (IX.11.) PK véleménnyel összhangban eljárva.

[78] Az forgalmi rendszám1-ű HONDA motorgépjármű (4.tétel) és az forgalmi rendszám2-ű TOYOTA Verso személygépkocsi (5.tétel) tekintetében a felek a per során egyezően nyilatkoztak az ingóságok birtokviszonyairól és az azokon fennálló közös tulajdon megszüntetésének módja tekintetében sem volt vita közöttük.

[79] A per során a motorgépjármű forgalmi értékét egyező nyilatkozattal 650.000.- Ft-ban határozták meg, a gépjármű forgalmi értékeként pedig a törvényszék a kirendelt igazságügyi szakértő szakvéleményében megállapított, a felek által nem vitatott értéket, 2.651.000.- Ft-ot fogadta el.

[80] Mindezek alapján a bíróság ezen két tétel tekintetében a Ptk. 4:60. § (2) bekezdése szerint alkalmazandó Ptk. 5:84. § (3) bekezdése alapján a közös tulajdon megszüntetéséről akként rendelkezett, hogy a motorgépjárművet az alperes kizárólagos tulajdonába adta azzal, hogy az $\frac{1}{2}$ tulajdoni illetőségért a felperesnek 325.000.-Ft megváltási árat köteles megfizetni; míg a személygépkocsit a felperes kizárólagos tulajdonába adta azzal, hogy az $\frac{1}{2}$ tulajdoni illetőségért az alperesnek 1.325.500.-Ft megváltási árat köteles megfizetni.

[81] A forgalmi rendszám3-ú OPEL Combo személygépjármű (6.tétel) tekintetében a felek a per során egyezően nyilatkoztak az életközösség megszűnésekor közös tulajdonukat képező vagyontárgy 2020. márciusi 400.000.- Ft-os forgalmi értékéről, ezért az elsőfokú bíróság ennek alapján rendelkezett arról, hogy az időközben értékesített gépjármű értékének fele összegét, 200.000.-Ft-ot az alperes tartozik a felperesnek megfizetni.

[82] A Bank2 javára fennálló, a felperes által az életközösség megszűnése után egyedül törlesztett közös adósságot (7. tétel) az elsőfokú bíróság a csatolt okirati bizonyítékok (81.irat) beadvány), és a felek egyező nyilatkozatai alapulvételével számolta el, és kötelezte az alperest a közös adósság fele összegének, 666.901.-Ft-nak a felperes javára való megfizetésére.

[83] Az elsőfokú bíróság kitért arra, hogy az alperes által a 63. sz. beadványa mellékleteként csatolt okirati bizonyítékokat a Pp. 220. § (7) bekezdése alapján azért mellőzte (66. sz. végzés), mert azok nem minősülnek szakvéleménynek, emellett az ellenbizonyítás lehetőségének módja, eszköze nem csak a lefolytatott bizonyításból vált az alperes számára felismerhetővé (Pp. 220. § (1) bekezdésének b.) pontja), és az indítvány a Pp. 220. § (3) bekezdése körében hiányos.

[84] Az alperes a fellebbezésében az elsőfokú ítélet megváltoztatását az alábbiak szerint kérte.

[85] A hrsz.1 hrsz-ú ingatlanon fennálló közös tulajdont akként kérte megszüntetni, hogy a bíróság a felperes $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadát 22.500.000.-Ft megváltási ár megfizetése ellenében adja az alperes tulajdonába; és kötelezze az alperest, hogy 90 napon belül fizessen meg a felperesnek 22.500.000.-Ft megváltási árat.

[86] Kérte az ingatlanügyi hatóság megkeresését az ingatlan $\frac{1}{2}$ tulajdoni illetőségét érintő tulajdonjog változás ingatlan-nyilvántartásban való átvezetése végett.

[87] A megváltási ár megadott határidőben történő megfizetésének hiányában kérte az ingatlanon fennálló közös tulajdon árverési értékesítés útján történő megszüntetését akként, hogy a legkisebb árverési vételárként 31.500.000.-Ft-ot kért meghatározni.

[88] A hrsz.2-ú ingatlanon fennálló közös tulajdont akként kérte megszüntetni, hogy a bíróság az alperes $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadát 2.500.000.-Ft megváltási ár megfizetése ellenében adja a felperes tulajdonába, és kötelezze a felperest, hogy 90 napon belül fizessen meg az alperesnek 2.500.000.-Ft megváltási árat.

[89] Kérte az ingatlanügyi hatóság megkeresését az ingatlan $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadát érintő tulajdonjog változás ingatlan-nyilvántartásban való átvezetése végett.

[90] A megváltási ár megadott határidőben történő megfizetésének hiányában a közös tulajdont árverési értékesítés útján kérte megszüntetni azzal, hogy a legkisebb árverési vételárként 2.500.000.-Ft meghatározását kérte.

[91] A hrsz.3.-ú ingatlanon fennálló közös tulajdont akként kérte megszüntetni, hogy a bíróság a felperes $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadát 17.500.000.-Ft megváltási ár megfizetése ellenében adja az alperes tulajdonába, és kötelezze az alperest 17.500.000.-Ft megváltási ár felperes részére történő megfizetésére 90 napon belül.

[92] A helység3i ingatlant érintően a másodlagos fellebbezési kérelme arra irányult, hogy a bíróság az alperes $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadát 17.500.000.-Ft megváltási ár ellenében adja a felperes tulajdonába, és a felperest kötelezze 90 napon belül 17.500.000.-Ft alperes részére történő megfizetésére.

[93] Kérte az ingatlanügyi hatóság megkeresését a helység3i ingatlan $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadát érintő tulajdonjog változás ingatlan-nyilvántartásban való átvezetése végett.

[94] A megváltási ár határidőben történő megfizetésének hiányában a helység3i ingatlanon fennálló közös tulajdont árverési értékesítés útján kérte megszüntetni akként, hogy a legkisebb árverési vételárat 24.500.000.- határozta meg.

[95] Az alperes másodlagos fellebbezési kérelme az ítélet hatályon kívül helyezésére irányult a Pp. 381. §. alapján.

[96] A perköltségre igényt tartott.

[97] Az alperes álláspontja szerint a szakvélemény a Pp. 316. § (1) bekezdés a) és d) pontjába ütköző módon aggályos, és a Pp. 315. § (1) bekezdés alapján az új szakértő kirendelése, illetve szakkonzultánsként történő bevonása a perben nem mellőzhető.

[98] Az alperes - a perbeli ingatlanok forgalmi értékének meghatározása körében - utólagos bizonyítási indítványként kérte figyelembe venni a 2024. május 15. napján előterjesztett értékbecslést (63.irat).

[99] Az alperes állította, hogy az elsőfokú bíróság a Pp. 202. § (3) és (7) bekezdésének - helyesen: 220.§. (3) és (7) bekezdésének - sérelmével utasította el az utólagos bizonyítási indítványát, amelyet nem szakértői véleményként, hanem annak alátámasztására kért figyelembe venni, hogy a szakvélemény a helység3i ingatlan vonatkozásában aggályos és annak forgalmi értékét a valós érték 50 %-ában határozta meg.

[100] Az alperes a szakvélemény beszerzése előtt nem tudhatta azt, hogy szükséges lesz-e a helység3i ingatlan valós forgalmi értékét okirattal bizonyítani, ezért az utólagos bizonyítási indítvány Pp. 220. § (1) bekezdés b) pontja és a Pp. 220. § (3) bekezdése alapján történő elutasítása jogsértő.

[101] Az elsőfokú bíróság a Pp. 216. § a) pontjába ütközően állapította meg, hogy az alperes a szakvélemény előterjesztését megelőzően nem ellenezte a helység3i ingatlan felperes általi megváltását, valamint azt, hogy a perfelvétel lezárását követően nem valószínűsítette az általa történő magához váltás indokait.

[102] Az alperes rámutatott, hogy a helység3i ingatlan magához váltását elsődlegesen arra tekintettel indítványozta, hogy a szakértő által meghatározott, indokolatlanul alacsony forgalmi érték miatt az ingatlant magához váltó fél jelentősen előnyös anyagi helyzetbe kerül. Emellett a felperesi tulajdoni hányad magához váltásának 87. számú beadványban felsorolt egyéb indokait is fenntartotta.

[103] Az alperes rögzítette, hogy a szakvélemény kiegészítésre az elsőfokú eljárásban részletes nyilatkozatot valóban nem tett, de összességében fenntartotta a szakértői vélemény aggályosságára vonatkozó álláspontját és az általa megjelölt forgalmi érték alapján kérte a közös tulajdon megszüntetését. (87.beadvány)

[104] Az alperes hangsúlyozta, hogy mindhárom ingatlan vonatkozásában folyamatosan - az elsőfokú eljárásban és a fellebbezésben is - vitatta az időkorrekciós tényezők alkalmazását, és vitatta ezek meghatározásának alapjául szolgáló, a helyi lokáció piaci folyamatait bemutató, az egyes ingatlanokra specifikusan elkészített táblázat kiinduló adatait (55.sz. szakvélemény 4.3.).

[105] Ezek a négyzetméter árak ugyanis a felek által nem ellenőrizhetők, továbbá a szakértő maga is többször hivatkozott arra, hogy a kínálati árak az ingatlanpiaci folyamatok mérésére csak tájékoztató jelleggel vehetők figyelembe, az időkorrekciót mégis kizárólag ezekre az adatokra alapítva határozta meg.

[106] A szakértői vélemény tehát pusztán az időkorrekciós tényezők alkalmazása miatt sem tekinthető aggálytalannak mindhárom ingatlan tekintetében.

[107] A helység4i ingatlan tekintetében az alperes vitatta a tranzakciós adatok kiválasztását; a szakvéleményt aggályossá teszi, hogy a szakértő a 2024 évi forgalmi érték meghatározásához négy 2022. évi és egy 2023 évi tranzakciós adatot vett alapul. A helység4i ingatlan esetében a legnagyobb korrekciós tényező az időkorrekció, amely a 4 db 2022 évi ingatlan esetében 16,9 % mértékű.

[108] Az alperes kifogásolta a további korrekciós tényezők alkalmazását is (műszaki állapot, szerkezeti kialakítás, használati szempontok, II-burkolatok, felszereltség, műszaki színvonal), mivel azokat a szakértő nem támasztotta alá: az összehasonlítás alapjául szolgáló ingatlanok esetleges helyszíni vizsgálata legfeljebb csak a külső szemrevételezésre

korlátozódott, az ingatlanok belső tulajdonságait a szakértő nem mérhette fel, ezért ezen korrekciós tényezők is kizárólag feltételezéseken alapulnak.

[109] A szakértői véleménnyel kapcsolatos aggályokat nem oszlatja el a szakértő azon magyarázata sem (83. kiegészítés), hogy az általa meghatározott forgalmi értéket összevetette az aktuális kínálati árakkal. A helység4i ingatlan esetében a kínálati árak miatt -15 %-os, a helység3i ingatlannál azonban -20 %-os korrekciós tényezőt alkalmazott a szakértő, ugyanakkor nem tett olyan megállapítást, hogy az adott kínálati árhoz képest mennyi volt a tranzakciós ár.

[110] Indokolatlanul alkalmazott tehát a szakértő a két régió tekintetében eltérő ajánlati korrekciós tényezőt, amelynek következtében a felperes tulajdonába került helység3i ingatlan tekintetében alacsonyabb, míg az alperes tulajdonába került helység4i ingatlan tekintetében magasabb lett a fajlagos négyzetméter ár.

[111] Az alperes a fellebbezésében kitért arra is, hogy a helység4i ingatlan tekintetében a szakértő magyarázata szerint az „épületkor, szerkezeti kialakítás” korrekciós tényező tartalmazza a betonkoszorú hiányát, azonban sem az alapszakvéleményből (55. szakvélemény oldala,) sem annak kiegészítéséből (2024.06.11.) nem olvasható ki, hogy miként vette azt figyelembe a szakértő.

[112] Az alperes a fellebbezésében kifejtette, hogy az időkorrekciós tényező alkalmazása miatt a helység5i ingatlant érintően is aggályos a kiegészített szakvélemény, ugyanis még az azonos régióba tartozó helység3i, illetve helység5i ingatlanok tekintetében is egyik esetben növelő (helység3i), a másik esetben csökkentő tényező az időkorrekció. A szakértő ugyanis az időkorrekciós tényezőre vonatkozóan csak az alkalmazott módszert vezette le, de a számítás alapját képező adatokat nem tartalmazza sem alap-, sem a kiegészítő szakértői vélemény.

[113] A fellebbezésben kifejtettek szerint - a helység3i ingatlant érintően - a szakvéleményt nem csak az időkorrekciós tényező teszi aggályossá, hanem ugyanazon műszaki korrekciós tényező többszörös figyelembevétel is (83. sz. irat).

[114] A szakértő ugyanis kétszeresen értékelte korrekciós tényezőként a szerkezeti megerősítés kivitelezési munkái utáni teljeskörű belső felújítás szükségességét (a 2024. augusztus 10-i beadvány 4. oldalán szereplő táblázatban a 3. és 4. sor).

[115] Az alperes rámutatott, hogy ugyanazon tényező kétszeres értékelését jelenti az is, hogy a szakértő az erősen sérült tartószerkezeti kialakítás korrekciós tényezőként való figyelembevételét követően 35 %-kal csökkentette a helység3i ingatlan fajlagos négyzetméter árát az elvégzendő tetőszerkezeti munkák költségére hivatkozással.

[116] Megalapozatlan e körben az az ítéleti álláspont, hogy 20 %-nál nagyobb korrekciós tényező alkalmazása nem indokolható a 2012.évi EVS iránymutatások alapján; a szakértő ugyanis a szakvéleményében csak arra hivatkozott, hogy a gyakorlatban maximum 20 %-os korrekciót alkalmaznak (75. kiegészítés), amely a helység3i ingatlan esetében

irreálisan, mindössze kb. 8.000.000.- Ft-tal csökkenti a forgalmi értéket. Ebből azonban nem következik az, hogy a perbeli ingatlan esetében a szerkezeti megerősítés szükségessége miatt nem lenne alkalmazható nagyobb korrekciós tényező.

[117] Az elsőfokú bíróság alaptalanul fogadta el azt a szakértői álláspontot, hogy a szerkezeti felújítás szükségessége miatt alkalmazott korrekciós tényezők átlagának számítása alapján (13,75 %) az összehasonlító adatok alapján megállapítható fajlagos négyzetméter árat 50.626,- Ft/m² árral csökkentette, (azaz a forgalmi értéket emiatt 7.695.152,- Ft-tal alacsonyabb összegben határozta meg), majd egyidejűleg a lakóépület szerkezeti felújításának, megerősítésének ÉKS alapján becsült fajlagos költségeként további 225.400,- Ft/m², azaz összesen 33.201.420,- Ft-tal tovább csökkentette a forgalmi értéket. Ilyen módon tehát a szerkezeti felújítás szükségessége miatt összesen 40.896.572,- Ft-tal alacsonyabb értéket határozott meg.

[118] Az alperes fenntartotta azon álláspontját, hogy az ingatlanforgalmi szakértő által alkalmazott módszer elfogadása esetén is a szerkezeti felújítás költségét nem - a potenciális vevő szempontjaira hivatkozva - becsléssel, hanem műszaki szakértelemmel bíró szakértő bevonásával, tételesen meghatározva lehetne figyelembe venni. Ezért a megfelelő kompetenciával rendelkező szakértő kirendelése, vagy szakkonzulens bevonása nem mellőzhető.

[119] Az alperes fenntartotta azon érvelését, hogy a helység3i ingatlan tekintetében a szakvéleményt aggályossá teszi az is, hogy a szakértő a lakóépület egyes részeit (közlekedő, kamra, tároló, wc) csak 50 %-ra redukált mértékű, - azaz 174 m² helyett csak 152 m² alapterülettel - számolta, noha azt nem a funkciója, hanem a belmagassága alapján lehet figyelembe venni (253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet 1. számú melléklet 46. pont).

[120] Az alperes álláspontja szerint a 35 %-os mértékű becsült szerkezeti felújítási költség azért sem fogadható el, mert a szakértő olyan munkálatokat is figyelembe vett, amelyek nem közvetlenül az épület szerkezeti megerősítéséhez szükségesek: azaz a homlokzat vakolás, a szerkezeti megerősítés utáni belső vakolás és a síkalapozás 8,2 %-os költséghányada nem számolható el.

[121] A fentiek alapján az alperes a főépület szerkezeti felújításának fajlagos költségét a 147,3 m²-nyi felújítandó alapterület, 644.000.- Ft/m² építési költség és a 26,8 %-os költséghányad szorzataként, valamint a tetőfelújítás 2.705.000,- Ft-os költségének összegeként, összesen 28.127.802,- Ft-ban határozta meg.

[122] A tranzakciós adatoknál az „épület kor”, „szerkezeti kialakítás/állapot”, „szerkezeti felújítandó épület” korrekciós tényezőket figyelmen kívül hagyva 2024. áprilisában a helység3i ingatlan fajlagos négyzetméter áráként 361.294,- Ft/m² fogadható el, ami a 174 m² hasznos alapterületből kiindulva 62.865.154,- Ft forgalmi értéket eredményez.

[123] Ez csökkentendő a főépület szerkezeti felújításának 28.127.802,- Ft-os költségével, így a helység3i ingatlan alperes által elfogadott forgalmi értéke 34.737.354,- Ft.

[124] A fentiekre tekintettel az alperes új szakértő kirendelését indítványozta a perbeli ingatlanok forgalmi értékének meghatározására, másodlagosan a szerkezeti felújítás költségének pontos meghatározására műszaki szakértő kirendelését, vagy szakkonzulenskénti bevonását kérte.

[125] A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására, és az alperes perköltségben marasztalására irányult.

[126] A felperes álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állította meg, és az abból levont jogi következtetései is helytállóak; az ítéleti érvelést az alábbiakkal egészítette ki.

[127] A felperes leszögezte, hogy az elsőfokú bíróság helytállóan határozott a helység³ⁱ ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetésének módjáról.

[128] Hangsúlyozta, hogy az ingatlan korábban a nagyszülei háza volt, ezért számára eszmei értéket képvisel. Azzal is érvelt, hogy a mezőgazdasággal foglalkozó családja földterületei az ingatlan közelében helyezkednek el, így az épületet – a felújítást követően - birtokközpontként, raktárként hasznosíthatja.

[129] A felperes kitért arra, hogy az életközösség megszakadása óta eltelt közel 5 évben a helység⁴ⁱ ingatlant többlethasználati díj fizetése nélkül, kizárólagosan az alperes és új családja használja, miközben a felperest a közös gyermekekkel együtt a szülők fogadták be, és önálló életvitel kialakításához szükséges anyagi forrása nincs.

[130] A felperes utalt arra, hogy nem jóhiszemű az alperes azon állítása, hogy a bírósági névjegyzékből kirendelt szakértő az alperes által megváltandó helység⁴ⁱ ingatlant túlbecsülte, míg az általa kért ingatlanokat alulértékelt.

[131] A felperes kiemelte, hogy a perbelivel azonos elhelyezkedésű helység⁴ⁱ, illetve a helység³ⁱhez hasonló lesencetomaji ingatlanok kínálati ára alátámasztja az ingatlanforgalmi szakértői megállapításokat.

[132] A felperes kiemelte, hogy a helység³ⁱ épületet 2018-ban vásárolták 6.000.000,- Ft-ért, amelynek hitelfedezeti értéke akkor 5.200.000,- Ft volt; így az alperes által megjelölt közel 35.000.000,- Ft-os forgalmi érték nyilvánvalóan eltúlzott. Utalt a felperes az ingatlan folyamatosan romló állapotára, ami az azt felújítani szándékozó felperesnek további anyagi hátrányt okoz.

[133] A felperes hangsúlyozta, hogy a szakértő megfelelően indokolta azon álláspontját, hogy pusztán a korrekciós tényezők alkalmazásával nem lehet a helység³ⁱ ingatlan valós forgalmi értékét meghatározni. A 2012 évi EVS iránymutatás alapján adott értékelési szempontok szerinti korrekciós tényezők alkalmazásával az ingatlan forgalmi értéke 50.000.000,- Ft, amely sem a felek perbeli nyilatkozata, és értékmegjelölése, sem az

ingatlan állagállapota, sem pedig a szakvéleményben hivatkozott ingatlanokkal való összevetés alapján nem reális (55. szakvélemény 25.old.).

[134] Ebből következően tehát nem jelent kétszeres értékelést az, ha a szakértő az ingatlan szerkezeti felújításának szükségessége miatt alkalmazott korrekciós tényező mellett egyúttal a felújítás becsült költségét is számba veszi.

[135] Kitért arra a felperes, hogy az ingatlan felújítási költségeit növelő tényező a vegyes falazat, amelyben a közművek cseréje többletköltséggel jár; továbbá a ház 1800-as évek végén épült hátsó részén elhelyezkedő helyiségek döngölt föld aljzata, ami miatt a használható alapterületet a szakértő indokoltan vette figyelembe a redukált mértékben.

[136] További értékcsökkentő tényező, hogy a telek nem megosztható, nem beépíthető, és az épület a védett utcakép miatt nem átalakítható.

[137] A felperes leszögezte, hogy a szakértő a fenti becslési tevékenység elvégzéséhez megfelelő kompetenciával rendelkezett.

[138] Az új szakértő kirendelésére, valamint a szakkonzulens bevonására irányuló indítvány elutasítását kérte.

[139] A felperes kiemelte, hogy az alperes tulajdonába került helység4i ingatlan teljesen felújított, összkomfortos ház, amely jó infrastruktúrájú városi zöldövezetben helyezkedik el.

[140] Ezzel szemben a felperesi tulajdonban került helység5i és helység3i ingatlanok infrastruktúráját, munkalehetőséget nélkülöző, kis, 300 lelkes községben helyezkednek el, így értékesíthetőségük jelentősen alatta marad a helység4i ingatlannak.

[141] A helység5i ingatlannal kapcsolatosan a felperes kitért arra, hogy az azon lévő, leromlott állagú betonalap az építési lehetőségek korlátozása, az esetleges bontás szükségessége és a bontott anyag elhelyezésének költsége miatt a telek eladhatóságát csökkenti.

[142] A fellebbezés az alábbiak szerint alaptalan.

[143] Az ítéltábla megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a bizonyítási eljárást a szükséges körben lefolytatta, - az ítélet hatályon kívül helyezését szükségessé tevő, lényeges eljárási szabályt nem sértett -, és az általa megállapított, megalapozott tényállásból helytálló jogi következtetéseket levonva osztotta meg a felek házasársi közös vagyonát, és ennek körében helytállóan rendelkezett az ingatlanokon fennálló közös tulajdon megszüntetéséről és a felek által egymásnak fizetendő megváltási ár összegéről.

[144] Az ítéltábla rögzíti, hogy az alperes - érdemben - a fellebbezését elsősorban arra alapította, hogy az elsőfokú bíróság a Pp. 316. § (1) bekezdés a) és d) pontjai alapján aggályos ingatlanforgalmi szakértői véleményre alapította az ítéletét, ilyen módon a három perbeli ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetésére az aggályos szakvéleményben megállapított forgalmi értékek alapulvételével került sor.

[145] Az alperes mindhárom ingatlan tekintetében kifogásolta az időkorrekciós tényezők alkalmazását és mértékét.

[146] Az elsőfokú bíróság azonban az ítéletében helytállóan utalt arra, hogy a szakértő a szakvéleményében levezette, hogy az időkorrekciós tényezőt, mely tényeken és mely számításokon alapulón, miként kalkulálta (55. számú szakvélemény, helység4i ingatlanra vonatkozó 11. és 18. oldala, 83. kiegészítés 8. oldala, a helység5i ingatlan tekintetében 55.szakvélemény 11. oldala, valamint 83. kiegészítés 11. és 16. oldala, továbbá a helység3i ingatlan tekintetében az 55. szakvélemény 9., 10. és 20. oldala, valamint 83. kiegészítés 1-2 oldala).

[147] Ennek megfelelően a szakértő a 83. számú szakvélemény kiegészítésének 2. oldalán levezette, hogy „... Az országos, regionális és helyi statisztikai adatok, valamint egyéb információk figyelembevételével/elemzésével az időtáv korrekció becslése és a konkrét százalékok meghatározása – a helyi ingatlanpiac tranzakciós adataira alapozott statisztikák hiányában – csak a szakértői kompetenciára alapozott mérlegelés kérdése tud lenni”.

[148] A szakértő rögzítette, hogy a szakvélemény időtávindexeit a helyi ingatlanpiacra vonatkozóan a legnagyobb hazai ingatlan weboldal által közzétett statisztikai adatok elemzésével meghatározott árváltozás index szerint vette figyelembe, ezek az indexek pedig tendenciájukban megfelelnek a környező települések árváltozási trendjének.

[149] Az időtáv korrekció alkalmazásának módját és indokát rögzíti a szakértő a 75. számú kiegészítés 3. és 5. oldalán is.

[150] Az ítéltábla a mindhárom ingatlan esetében alkalmazott időkorrekciós tényezők mértékét vitató alperesi fellebbezési érvelésre tekintettel - a törvényszék e körben kifejtett, helyes indokai mellett - általános jelleggel hangsúlyozza, hogy a korrekciós tényezők meghatározása minden konkrét szakértési feladat esetében szükségszerűen az adott szakértő speciális szaktudásán alapul, amelynek felülmérlegelésére – annak nyilvánvaló okszerűtlensége kivételével – nincsen lehetőség.

[151] Ilyen módon a helység4i ingatlanok esetében alkalmazott +16,9, -5% (55. szakvélemény helység4i ingatlan 18. oldal), a helység3i ingatlanok esetében alkalmazott 7,6-19,4 % (55. szakvélemény helység3i ingatlanra vonatkozó 20. oldala), a helység5i ingatlan tekintetében pedig 0,9-19,1 % közötti időkorrekciós tényezők (55. szakvélemény helység5i ingatlanra vonatkozó 16. oldala) elfogadható, azok mérlegeléséhez, becsléséhez a szakértő által hivatkozott kínálati árak és szempontok megfelelő kiindulási alapul szolgálnak.

[152] A szakértő speciális szaktudásán alapuló, a fentiekben kifejtett indok támasztja alá a – helység4i ingatlan tekintetében (is) kifogásolt – műszaki állapottal, szerkezeti kialakítással, felszereltséggel kapcsolatosan a szakértő által értékelt további, korrekciós tényezők alkalmazását és mértékét is.

[153] Helyesen fejtette ki az elsőfokú bíróság, hogy az az alperes által felvetett körülmény, mely szerint a szakértő az összehasonlításhoz kiválasztott ingatlanok kapcsán úgy alkalmazott korrekciós tényezőket, hogy az adott ingatlanok teljes körű (belső) szemléjére nem volt módja, valamennyi hasonló tárgyú szakértői feladat elvégzésének sajátja. A szakvélemény és a kiegészítései alapján azonban nyomon követhető, hogy mely tények, körülmények alapján, miként következtetett a szakértő e körben a korrekciós tényező szükségességére vagy ennek hiányára.

[154] E körben utal arra az ítéltábla, hogy a szakértő a 75. kiegészítés 5. oldalán az alperesi kérdésre egyértelműen nyilatkozik akként, hogy a helység4i ingatlan tekintetében figyelembe vette és értékelte a betonkoszorú hiányát.

[155] A helység3i ingatlan tekintetében az alperes – az időkorrekciós tényező mellett – kifogásolta, hogy ugyanazon korrekciós tényezőket a szakértő többször vette figyelembe.

[156] Ezzel szemben az alperes által kifogásolt táblázatból (83. számú kiegészítés 4. oldal 3. és 4. sor) kiolvasható, hogy „műszaki állapot (belső)”, valamint a „használati szempontok, II. burkolatok, felszereltség színvonal” korrekciós tényezők közül az első, azaz „műszaki állapot” alatt a szakértő az ingatlan jelenlegi belső kialakításának hiányosságait értékelte, míg a másodikként írt szempont alatt a szükséges szerkezeti felújítás következményeként adódó, a használatához nem mellőzhető teljeskörű belső felújítás szükségességét értékelte. A szakértő kitért arra, hogy a 2024. évi értékmeghatározásban ezt a két korrekciós tényezőt már összevontan értékelte.

[157] Nem jelent kétszeres értékelést a forgalmi érték meghatározása során a „műszaki szempontok”, „épület kor, szerkezeti kialakítás/állapot” korrekciós tényezők mellett, – amely a helység3i ingatlan erősen sérült tartószerkezeti állapotából adódó szerkezeti felújítás szükségességének tényét értékeli –, az ugyanezen szerkezeti megerősítés kivitelezési költségeinek 35 %-os korrekciós tényezőként való figyelembevétele sem.

[158] Az ítéltábla az értékmeghatározás folyamatának az 55. szakvélemény 21. oldalán kifejtett részletes magyarázatából azt emeli ki, hogy a szakértő a szerkezeti felújítás szükségességének ténye, mint korrekciós tényező és annak költsége értékelésével nem kétszeresen, hanem két lépésben értékelte a helység3i ingatlan erősen leromlott műszaki-szerkezeti állapotának a piaci/forgalmi értékre gyakorolt komplex, csökkentő hatását. Ez a módszer pedig éppen a forgalmi értékmeghatározás - szükségszerűen az eljáró szakértő speciális tudásán, és részben egzakt számításain, részben becslésen alapuló - folyamatának az áttekinthetőségét szolgálja.

[159] Helytálló tehát a szakértő által alkalmazott azon számítási mód, hogy a szerkezeti felújítás szükségessége miatt korrekciós tényezőt alkalmaz a lakóépületre vonatkozó fajlagos

érték/négyzetméterár kalkulálására, majd a szerkezeti felújítás 35%-os becsült költségére tekintettel csökkenti a kiszámított, fajlagos négyzetméter ár alapján kalkulált forgalmi értéket.

[160] A szakértő a fenti érték meghatározási folyamat részeként határozta meg a főépület szerkezeti felújításának becsült fajlagos költségét 225.400,- Ft/m²-ben az ÉKS, azaz az Építőipari Költségbecslési Segédlet fajlagos nettó építési költségek összefoglaló táblázatai alapján (55. szakvélemény 26. oldal).

[161] A fellebbezésben foglaltakra tekintettel az ítéltábla itt tér ki arra, hogy a tartószerkezeti felújítás becsült költségének fentiek szerinti meghatározásához a szakértő építőmérnöki végzettségéből és ingatlanforgalmi szakértői tapasztalatából adódóan megfelelő kompetenciával rendelkezett.

[162] Az ítéltábla álláspontja szerint a piaci ár-alku folyamatban a potenciális vevő a szerkezeti felújítás jövőben felmerülő (általa is) becsült költségeinek figyelembevételével, és nem a tételes költségvetés műszaki kompetenciát igénylő elkészítése alapján határozza meg azt a maximális vételárat (a tényleges piaci forgalmi értéket), amelyet a megvásárolni kívánt ingatlanért kifizetni hajlandó.

[163] Ilyen módon a kirendelt szakértő által az ÉKS alapján készített költségkalkuláció (83. kiegészítés 6. oldal) alkalmas az ezen piaci árat csökkentő költség tényező 35 %-os mértékének becslésére.

[164] A helység3i ingatlan műszaki állapotával kapcsolatosan tehát – a kifejtettek értelmében - sem a korrekciós tényezők kétszeres értékelésére vonatkozó, sem pedig a műszaki szakértői kompetencia hiányára vonatkozó fellebbezési érvelés nem foghat helyt.

[165] Ebből következően az alperes alaptalanul hivatkozik a fellebbezésében a Pp. 315. § (1) bekezdésének sérelmére, az új műszaki szakértő kirendelésének, illetve műszaki szakértői kompetenciával rendelkező szakkonzulens bevonásának mellőzése miatt.

[166] A fellebbezési érvelésre tekintettel az ítéltábla kitér arra, hogy a szakértő megfelelő indokát adta annak, hogy a forgalmi érték becslése és számítása során a redukált (151,98 m² alapterület) figyelembevételével számolt (83. kiegészítés 1. oldal).

[167] Az ítéltábla álláspontja szerint az ingatlanok alapterületi nagyságából adódó piacképesség (azaz az alapterület, mint a potenciális vevők árajánlatát befolyásoló tényező) nem az alperes által hivatkozott 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet „hasznos alapterület” definíciójához igazodik, hanem a vevő számára funkcionálisan fontos helyiségek méretéhez és kialakításának módjához.

[168] A kifejtettek értelmében tehát a fellebbezésben felhozott indokok a szakvéleményt nem teszik aggályossá, ezért az abban meghatározott forgalmi értékek mindhárom ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetését elrendelő ítéleti döntés alapjául szolgálhattak.

[169] A fellebbezésben foglaltakra tekintettel az ítéltábla utal arra, hogy az elsőfokú bíróság a Pp. 220. § (1) bekezdés b) pontja, (3) bekezdése és (7) bekezdése helytálló alkalmazásával hagyta figyelmen kívül az alperes által utólagos bizonyítási indítványként előterjesztett, a helység3i ingatlanra vonatkozóan a Cég1 Szakértő Kft.l., valamint a Cég2.Kft. által készített értébecsléseket.

[170] Az alperes az 55. számú igazságügyi ingatlanforgalmi szakvéleményt, és az annak észrevételezésére 15 napos határidőt biztosító 56. végzést 2024. április 17. napján kézhez vette; majd 2024. április 26-án a szakvélemény észrevételezésére további 15 napos határidő hosszabbítást kért, amelyet az elsőfokú bíróság 60. számú végzésében engedélyezett.

[171] Az alperes azonban az utólagos bizonyítási indítvány előterjesztésére vonatkozóan határidő meghosszabbítást nem kért, a szakvélemény megállapításainak cáfolatára benyújtott értébecslések, mint új bizonyítékok előterjesztésére a Pp. 220. § (3) bekezdésében biztosított 15 napos határidő 2024. május 15-ig, azaz az értébecslések becsatolásáig eltelt, ezért az alperes utólagos bizonyítási indítványa elkésett. A Pp. 220. § (3) és (7) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság megalapozottan hagyta azt figyelmen kívül.

[172] A helység3i ingatlant érintően a közös tulajdon megszüntetési módja tekintetében előterjesztett alperesi fellebbezés is alaptalan.

[173] A helység3i ingatlanban a felperesi $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányad alperes általi megváltására vonatkozó kérelmet és annak indokait az alperes az elsőfokú eljárás érdemi szakában (87. számú beadvány) azzal az indokkal terjesztette elő, hogy a gyermekeihez kíván közelebb költözni, a kapcsolattartás ilyen módon rugalmasabb, és a helység4i ingatlan eladása esetén azok vételárából a helység3i ingatlant tudja felújítani.

[174] Ezen körülmények azonban (ingatlanok elhelyezkedése, utazási idő) az alperes előtt már nyilvánvalóan ismert volt a perfelvétel lezárását megelőzően (30. jkv.) is.

[175] Ezért az I.r. alperesnek a közös tulajdon általa indítványozott megszüntetési módja tekintetében előadott indokai olyan új körülmények, amelyeket az alperes a Pp. 214. § (3) bekezdés a) pontjában írtak sérelmével terjesztett elő, ezért azokat az elsőfokú bíróság a Pp. 214. § (5) bekezdése alapján alappal hagyta figyelmen kívül a helység3i ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetési módjának meghatározása során.

[176] A felperesi tulajdoni hányad alperes általi megváltásának azon indoka, hogy a szakértő túlzottan alacsony összegben határozta meg az ingatlan értékét, ezért az alperesi tulajdoni hányad felperes általi megváltásával az alperes anyagi hátrányt szenved, nem foghat helyt. A fent kifejtettek értelmében a szakvélemény aggálytalan, az abban meghatározott forgalmi érték elfogadható; továbbá az alperes azon – éppen a szakvéleménnyel cáfolt - álláspontja, miszerint a tulajdoni hányada felperes általi megváltásával anyagi hátrányt szenved, nem élvezhet elsőbbséget a felperesnek az ingatlanhoz, mint családi örökséghez fűződő érdekével szemben.

[177] A kifejtetteket együttesen értékelve az ítéltábla érdemben és indokaiban is helytállónak ítélte az elsőfokú bíróság döntését.

[178] Az ítélet rendelkező részének pontosítására az időközben - 2025. január 15. napjától - hatályba lépő ingatlan-nyilvántartási és polgári perrendtartási rendelkezések miatt került sor.

[179] Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (új Inyvtv.) 58. § (1) bekezdése kizárja az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés feltételtől függő elrendelését, és a Pp. 347/A. § (1) bekezdése csak biztosítékadás mellett teszi lehetővé a közös tulajdon megváltás útján történő megszüntetését a bírósági eljárásban, ezért a másodfokú eljárásban az alperes által fizetendő megváltási árnak megfelelő összegű biztosíték letétbe helyezése vált szükségessé.

[180] A kifejtettek tekintettel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét érdemben nem változtatta meg, pusztán az elsőfokú ítélet rendelkező részét korrigálta – az ingatlan-nyilvántartás új szabályainak megfelelően – azzal, hogy a közös tulajdon megszüntetése körében a feltételhez kötött ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre vonatkozó, valamint a megváltási ár 90 napon belüli kifizetésére kötelező rendelkezéseket mellőzte, és az egymásnak fizetendő összegek összeszámításával kötelezte az alperest annak tűrésére, hogy a felperest megillető megváltási ár a letett, 16.166.401,- Ft biztosíték összegéből kerüljön teljesítésre.

[181] Ezzel összhangban rendelkezett az ítéltábla a 16.166.401,- Ft megváltási ár kiutalásáról a felperes részére.

[182] Ugyanezen indokok alapján mindhárom ingatlan tekintetében mellőzte az ítéltábla a közös tulajdon árverés útján való megszüntetésével kapcsolatos elsőfokú ítéleti rendelkezéseket.

[183] A kifejtettek alapján az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 383. § (2) bekezdése értelmében – a rendelkező rész fentiek szerinti korrekciójával – helybenhagyta.

[184] Az ítéltábla az eredménytelenül fellebbező alperest a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján kötelezte a fellebbezésével felmerülő 1.124.000,- Ft feljegyzett fellebbezési illeték állam javára való megfizetésére, valamint 394.000,- Ft – a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) b) pontja és (5) bekezdése alapján megállapított mértékű – ügyvédi munkadíj felperes javára való megfizetésére.

Győr, 2025. április 25.

Dr. Maurer Ádám sk.
sk. a tanács elnöke
bíró

Dr. Sarmon Hedvig sk.
előadó bíró

Dr. Zsitva Ágnes