

A Pécsi Ítéltábla dr. Pongor Tamás ügyvéd által képviselt **felperes neve** (címe)felperesnek - dr. Sipos Béla ügyvéd által képviselt **I.rendű alperes neve** (címe) I. rendű és a személyesen eljáró **II.rendű alperes neve** (II.rendű alperes címe) II. rendű alperesek ellen szerződés létrejöttének megállapítása iránt indított perében a Somogy Megyei Bíróság 2011. december 6. napján kelt 24.P.20.385/2009/57. szám alatt meghozott ítélete ellen az I. rendű alperes által 58. sorszám alatt benyújtott fellebbezése folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét - fellebbezett részében - helybenhagyja.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 nap alatt 100.000 (egyszázezer) forint másodfokú perköltséget.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy fizessen meg a Magyar Államnak - az illetékes állami adóhatóság felhívására - 107.900 (egyszázhétezer-kilencszáz) forint másodfokú eljárási részilletéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság ítéletével a felperes és az I. rendű alperes s 0000. helyrajzi számon nyilvántartott S, M utca 00. szám alatti belterületi ingatlanon fennálló közös tulajdonát megszüntette akként, hogy az I. rendű alperes 1/3 tulajdoni illetőségét 1.875.000 forint ellenérték fejében a felperes tulajdonába adta és kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 1.875.000 forint megváltási árat. Kötelezte az I. rendű alperest, hogy a megváltási ár kifizetésével egyidejűleg adjon ki a felperesnek a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzését megengedő írásbeli nyilatkozatot (bejegyzési engedélyt). Megkereste a S Kormányhivatal S Földhivatalát az ennek megfelelő tulajdonjogi változások ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése végett. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította és a pereszteségük arányához igazítottan kötelezte a felperest és az I. rendű alperest a perköltségek viselésére.

Az elsőfokú bíróság ténymegállapításai szerint a peres felek egyenlő arányú közös tulajdonában volt a s 0000. helyrajzi számú belterületi ingatlan. A felperes és a II. rendű alperes tulajdoni illetőségét az I. rendű alperes holtig tartó haszonélvezeti joga terhelte. Az ingatlanon lakóépület nem áll, de az I. rendű alperes a haszonélvezeti jogát gyakorolva ott lakik egy építménynek nem minősülő, de lakhatásra alkalmassá tett járműszekrényben. A 2008. év második felében az I. rendű alperes a fenti ingatlanon fennálló tulajdoni illetőségét a II. rendű alperes résztulajdonával együtt értékesíteni kívánta. Közötte és a felperes között ügyvédi segédlettel megindultak a szerződéses tárgyalások, többszöri levélváltásra is sor került, az adásvételi szerződés aláírását azonban az I. rendű alperes megtagadta a fizetendő vételár összege tekintetében kialakult nézetkülönbség miatt. Az elsőfokú eljárás folyamán a felperes és a II. rendű alperes között adásvételi szerződés jött létre a II. rendű alperes fenti ingatlanon fennállt tulajdoni illetősége tárgyában. E szerződéssel a felperes 1.500.000 vételár ellenében megvásárolta a II. rendű alperes 1/3 tulajdoni illetőségét az I. rendű alperes holtig haszonélvezeti jogával terheltén.

A felperes elsődleges keresetében azt kérte, hogy a bíróság állapítsa meg az adásvételi szerződés létrejöttét közötte és az I. rendű alperes között, mert a pert megelőző írásbeli tárgyalásos folyamat során az ajánlat és azzal egybehangzó elfogadó nyilatkozat megtételére is sor került. Kérte ezzel összefüggésben az ingatlan-nyilvántartási állapot megfelelő rendezését és az I. rendű alperes javára bejegyzett holtig tartó haszonélvezeti jog töröltetését. Az I. rendű alperes e kereset teljesítését ellenezte. Az elsőfokú bíróság a keresetet ebben a részében elutasította, a lefolytatott bizonyítás eredményeként az adásvételi szerződés érvényes létrejöttét nem állapította meg.

A felperes másodlagos kereseti kérelme a fenti ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetésére irányult akként, hogy az I. rendű alperes 1/3 tulajdoni illetőségét 1.433.000 forint megváltási ár megfizetése ellenében a bíróság adja a felperes tulajdonába és az I. rendű alperesnek a felperes és a II. rendű alperes tulajdoni illetőségén fennálló holtig tartó haszonélvezeti jogát a bíróság szüntesse meg 574.000 forint megváltási ár I. rendű alperes javára történő megfizetése ellenében. Kérte az I. rendű alperesnek az ingatlan birtokbaadására való kötelezését is. Az I. rendű alperes e kereseti kérelem teljesítését is ellenezte. Arra hivatkozott, hogy a felperes a közös tulajdon megszüntetése körében a jogát visszaélészerűen gyakorolja, olyan körülmények között terjesztette elő ezt az igényét, amely az I. rendű alperes méltányos érdekeit súlyosan sérti. Ennek alátámasztásául köztudomású tényként hivatkozott arra, hogy a gazdasági válság következtében az ingatlanárak stagnálnak, illetve csökkentek és csökkent az ingatlanforgalom. Hivatkozott rossz egészségi állapotára, idős életkorára és arra is, hogy a kereset tárgyává tett ingatlan a lakóhelyéül szolgál, a felperes pedig olyan időben kéri a közös tulajdon megszüntetését, ami a helyi viszonyokra és az I. rendű alperes személyes körülményeire is figyelemmel súlyosan sérti a méltányos érdekeit. Az I.

rendű alperes a holtig tartó haszonélvezeti jogának a megszüntetéséhez nem járult hozzá.

Az elsőfokú bíróság az I. rendű alperes védekezését nem találta megalapozottnak. Utalt arra, hogy a perbeli ingatlant az I. rendű alperes már a peres eljárást megelőzően értékesíteni kívánta, az I. rendű alperes a perbeli ingatlanon kívül további két ingatlan tulajdonjogával rendelkezik, a perbeli ingatlanon emberi lakhatás céljára alkalmas épület, építmény nem található, az ingatlan ilyen célra nem használható. Utalt a Legfelsőbb Bíróság 1/2008. (V.19.) PK véleményének VII. pontjára, amely szerint a közös tulajdon bíróság általi megszüntetésének nem akadály a társadalom minden tagját egyforma súllyal érintő körülmény, gazdasági helyzet kialakulása. Ezért az elsőfokú bíróság a közös tulajdon megszüntetéséhez szükséges bizonyítást felvette. Ennek keretében igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői véleményt szerzett be a K Kft-től. A szakértő az ingatlan haszonélvezettel nem csökkentett forgalmi értékét 4.300.000 forintban határozta meg. Az alperes magánszakértői véleményt szerzett be W.L-től, aki ugyanezt a forgalmi értéket 9.810.000 forintra tette. Az elsőfokú bíróság a szakmai adatok közötti szakmai ellentmondásokat megkísérelte a Pp.182.§ (3) bekezdésében írtaknak megfelelően feloldani, ez azonban eredményre nem vezetett, ezért a szakkérdés megválaszolására Sz.J. igazságügyi szakértőt is kirendelte az elsőfokú bíróság, aki az ingatlan forgalmi értékét 3.000.000 forintra becsülte. Az I. rendű alperes e szakértői vélemény helyességét is vitatta az általa beszerzett magánszakértői véleményre hivatkozással. A felperes a magánszakértői vélemény megállapításait nem fogadta el, de elfogadta mindkét kirendelt igazságügyi szakértői véleményt helyesnek. Ismertté vált az elsőfokú bíróság előtt, hogy a felperes és a II. rendű alperes között létrejött adásvételi szerződés alapján kiszabott vagyonszerzési illeték számításának alapjaként az illetékes hatóság a perbeli ingatlan forgalmi értékét 5.625.000 forintban határozta meg. Az I. rendű alperesnek az újabb ingatlanforgalmi szakértő kirendelésére irányuló indítványa teljesítése helyett az elsőfokú bíróság ez utóbbi forgalmi érték-megállapítást fogadta el az ítélezése alapjául és ennek figyelembevételével határozott a Ptk.147. és 148.§ (1) és (2) bekezdései alapján a közös tulajdon megszüntetésével egyidejűleg a felperes által az I. rendű alperesnek fizetendő megváltási ár összegéről. A haszonélvezet megszüntetésére irányuló keresetet elutasította az I. rendű alperes ellenkérelmére tekintettel jogi megalapozottság hiányában.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az I. rendű alperes nyújtott be fellebbezést, kérve az elsőfokú ítélet megváltoztatását. Elsődlegesen a kereset elutasítását kérte megismételve az elsőfokú eljárásban előadott azon indokait, amelyek szerint a felperes a közös tulajdon megszüntetésére irányuló jogát visszaélészerűen, az I. rendű alperes méltányos érdekeinek sérelmével kívánja gyakorolni. A másodlagos fellebbezési kérelme a felperes által a részére fizetendő megváltási ár összegének 3.598.000 forintra történő felemelésére irányult. E kérelem alátámasztásaként arra hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság mérlegeléssel határozta meg a döntése alapjául szolgáló ingatlanforgalmi értéket 5.625.000 forint összegben, holott az ingatlan forgalmi értékének a meghatározása szakkérdés, annak megválaszolása

szakértői feladat lett volna. Álláspontja szerint a perben kirendelt mindkét igazságügyi szakértő véleménye megalapozatlan, elfogadhatatlan, a reális forgalmi értéket az általa beszerzett magánszakértői vélemény tükrözi. Ezért fenntartotta másik igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő kirendelésére irányuló kérelmét is. Vitatta az elsőfokú bíróság perköltség viselésre kötelező döntésének helyességét és annak az elsőfokú bíróság általi megállapítását, hogy a felperes és az I. rendű alperes egyenlő arányban minősülnének pervesztesnek, mert az I. rendű alperes álláspontja szerint a felperes mindkét kereseti kérelmét tekintve nagyobb részt pervesztes, mint az I. rendű alperes.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult.

A fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a jogvita eldöntése alapjául szolgáló tényeket a bizonyítékok okszerű mérlegelésével helyesen állapította meg, a helyesen megállapított tényekből helyes jogi következtetések levonásával hozta meg érdemben helytálló döntését, ezért azt a másodfokú bíróság a Pp.253.§ (2) bekezdése alapján - utalással a Pp.254.§ (3) bekezdésében foglaltakra is - helyes indokai alapján helybenhagyta.

Az elsődleges fellebbezési kérelmet azért nem teljesítette a másodfokú bíróság, mert az annak alaptalansága körében az elsőfokú bíróság által kifejtett indokokkal maradéktalanul egyetért. Egyöntetű a bírói gyakorlat annak megítélésében, hogy az a tulajdonostárs, aki maga kezdeményezte a közös tulajdon megszüntetését (akár peren kívül is), a tulajdoni illetőségét utóbb magához váltó tulajdonostárssal szemben nem hivatkozhat arra, hogy a közös tulajdon megszüntetésére irányuló jog gyakorlása visszaélésszerű (BDT2009/2151.). Az I. rendű alperes lakhatásának biztosításával összefüggő indokok pedig azért sem alapozzák meg a fellebbezést, mert az I. rendű alperes haszonélvezeti joga megszüntetésre nem került, az a kereset tárgyává tett ingatlanon továbbra is fennáll, az alapján az I. rendű alperes az ingatlan további használatára jogosult.

A másodlagos fellebbezési kérelem azon a jogállításon alapult, hogy a jogvita eldöntéséhez szükséges szakértői bizonyítás felvételére nem került sor, mert az elsőfokú bíróság nem teljesítette az I. rendű alperes más szakértő kirendelésére irányuló indítványát. Az elsőfokú bíróság kiterjedt szakértői bizonyítást vett fel. Igazságügyi szakértői véleményt szerzett be, majd az ezzel kapcsolatban támadt kétségei eloszlatása végett a Pp.182.§ (3) bekezdésének megfelelő alkalmazásával más szakértőt is kirendelt. Végül azonban az elsőfokú bíróság az általa kirendelt szakértők egyikének a véleményét sem fogadta el ítélezése alapjául, hanem egy közigazgatási eljárásban keletkezett adatot fogadott el meggyőző erejű bizonyítéknak. Ez az érték lényegesen meghaladta az elsőfokú peres eljárásban előterjesztett igazságügyi szakértői vélemények érték-megállapításait, amelyeket egyébként a felperes elfogadott. Az elsőfokú bíróságnak ez az eljárása a felperes érdekét sértette és az I. rendű alperes érdekét szolgálta.

Nem sértett eljárási szabályt az elsőfokú bíróság, amikor az I. rendű alperes további szakértői bizonyításra irányuló indítványának mellőzésével eltekintett a szakértői bizonyítás folytatásától annak ellenére, hogy egyébként az általa kirendelt igazságügyi szakértői vélemények szakmai helyessége tekintetében kétségei merültek fel és azok elfogadása helyett szakmai tényként az arra vonatkozó hatósági döntést fogadta el. A Pp.3.§ (4) bekezdése alapján ugyanis a bíróság mellőzi a bizonyítás elrendelését vagy a már elrendelt bizonyítás lefolytatását (kiegészítését, megismétlését), ha az a jogvita elbírálása szempontjából szükségtelen. Szükségtelen a bizonyítás, ha célszerűtlen. Egyértelmű, hogy a második igazságügyi szakértői vélemény előterjesztését követően - testületi szakértői bizonyítás lehetőségének a hiányában - minden további szakértői bizonyítás értelmetlenné vált, a perben ismertté vált három szakmai véleménynyilvánítás ugyanis olyan nagy eltéréseket tükröz, mindahány részletes szakmai érvekkel alátámasztva, hogy azok bármelyikére hivatkozással is bármely további szakmai vélemény szakmai megalapozottsága kétségbe vonható, ezáltal a szakmai bizonyítás a peres felek érdekeinek különbözősége miatt parttalanná válna. Az elsőfokú bíróság a peres feleknek a jogviták elbírálásához, a perek tisztességes lefolytatásához és ésszerű időn belül történő befejezéséhez való - a Pp.2.§ (1) bekezdésével biztosított - jogát érvényesítette akkor, amikor az I. rendű alperes további szakértői bizonyításra irányuló indítványának mellőzésével, a szakértői bizonyítás sikertelenné nyilvánításával, a bizonyító értékét tekintve legmegbízhatóbbnak tűnő hatósági érték-megállapítást fogadta el ítélezése alapjául. Ezzel szemben annak semmiféle eljárásjogi alapja és ésszerű indoka nem lett volna, hogy a kirendelt igazságügyi szakértők véleményénél nem kevésbé aggályos magánszakértői véleményre alapítsa ténymegállapításait.

A másodfokú bíróság nem találta teljesíthetőnek a fellebbezést a perköltségviselésre vonatkozó részében sem, mert a másodfokú bíróság álláspontja szerint is az elsőfokú bíróság helyesen határozta meg a peres felek pervesztességének arányát és helyesen alkalmazta a Pp.81.§ (1) bekezdését.

A fellebbezés sikertelen, ezért a másodfokú eljárásban felmerült költségek viselésére a Pp.78.§ (1) bekezdése alapján az I. rendű alperes köteles. A felperes javára az általa fizetendő jogi képviselési munkadíj összegét a másodfokú bíróság a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (5) bekezdése alapján, a (6) bekezdés alkalmazásával határozta meg 100.000 forintban 3.598.000 forintos fellebbezési érték alapulvételével. A jogi képviselési munkadíj összege a rendelet 4/A.§-a értelmében az általános forgalmi adót magába foglalja.

Az I. rendű alperes 50 %-os mértékű részleges személyes költségmentességére tekintettel az állam által előlegezett másodfokú eljárási illeték fele összegének a viselésére kötelezte a másodfokú bíróság az I. rendű alperest a Pp.78.§ (1) bekezdése és a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése alapján.

P é c s , 2012. április 18.

dr. Lábady Tamás s.k. a tanács elnöke, dr. Döme Attila s.k. előadó bíró, dr. Hrubí Adrienn s.k. bíró