

A Győri Ítéltábla a dr. Slezák Tamás ügyvéd által képviselt **felperesnek** pártfogó ügyvéd által képviselt **alperes** ellen közös tulajdon megszüntetése és más iránti perében a Veszprém Megyei Bíróság 2010. április 26. napján kelt 3.P.20.380/2009/28. számú ítélete ellen az alperes részéről 29., a felperes részéről 30. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja és a felperes, valamint az alperes közös tulajdonát a **helység 1-i**hrsz-ú és a **helység 1-i** hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában az alábbiak szerint szünteti meg:

A **helység 1-i**hrsz. alatt felvett külterületi „hétvégi ház és udvar” megnevezésű 574 m² alapterületű ingatlanban a felperes $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadát 2.750.000,- (kettőmillió-hétszázötvenezer) forint ellenérték fejében alperes, míg a **helység 1-i**hrsz. alatt felvett külterületi „szőlő” művelési ágú 1963 m² területű ingatlanban az alperes $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadát 2.300.000,- (kettőmillió-háromszázezer) forint ellenérték fejében felperes tulajdonába adja.

Az ítéltábla megkeresi a **Helység 2-i** Körzeti Földhivatalt, hogy az ingatlan-nyilvántartásba a **helység 1-i**hrsz. alatt felvett ingatlanra alperes (...) 1/1, míg a **helység 1-i**hrsz-ú ingatlanra (...) szám alatti lakos) felperes 1/1 tulajdonjogát tulajdonközösség megszüntetése jogcímén jegyezze be.

Az alperes által a felperes részére 90 napon belül fizetendő ellenérték összegét 65.200,- (hatvanötezer-kettőszáz) forintra leszállítja.

Az alperes által a felperes részére 15 nap alatt fizetendő elsőfokú részperköltség összegét 50.000,- (ötvenezer) forintra leszállítja.

Köteles a felperes az illetékes adóügyi hatóság felhívásában írt időben és módon megfizetni az államnak 237.500,- (kettőszázharminchétezer-ötszáz) forint feljegyzett kereseti illetéket.

Az ítéltábla megállapítja, hogy az elsőfokú eljárásban a peresztesség-pernyertesség aránya 50 - 50 %.

Az ezt meghaladóan feljegyzett elsőfokú eljárási illetéket és költséget az állam viseli.

Ezt meghaladóan az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Köteles a felperes megfizetni az állam javára az illetékes adóügyi hatóság felhívására 27.000,- (huszonhétezer) forint feljegyzett fellebbezési illetéket, míg az ezt meghaladóan feljegyzett fellebbezési illetéket az állam viseli.

Mindegyik peres fél viseli a fellebbezési eljárásban felmerült költségét.

A fellebbezési eljárásban a pártfogó ügyvéd által képviselt alperes 100 %-os mértékben pernyertes lett.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s :

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletében a felperes és az alperes között a **helység 1-i**hrsz. alatti és ahrsz. alatti ingatlanok vonatkozásában a közös tulajdont megszüntette akként, hogy a **helység 1-i** hrsz-ú ingatlant 1/1 arányban az alperes, míg a **helység 1-i**hrsz-ú ingatlant 1/1 arányban a felperes tulajdonába adta. Megkeresni rendelte a **Helység 2-i** Körzeti Földhivatalt a megjelölt ingatlanok vonatkozásában a tulajdonváltás átjegyzése érdekében.

Megállapította, hogy "A"ügyvédnél lévő 3.371.550,- Ft letét a felperest illeti meg. Kötelezte az alperest, hogy 90 napon belül fizessen meg a felperesnek 570.957,- Ft-ot. Ezt meghaladóan a felperes keresetét elutasította. Kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 150.000,- Ft perköltséget. Megállapította, hogy a felek egyéb költségeiket maguk viselik, míg a felmerült eljárási illetéket és költséget az állam viseli.

Ítéletének jogi indokolása szerint a peres felek $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányú közös tulajdonát képezte a "**Helység**"3, ... szám alatti ingatlan. Ezen lakást a felek a peres eljárás időtartama alatt, 2010. február 20. napján értékesítették 4.000.000,- Ft vételárért. Így az elsőfokú bíróság ezt vette alapul a közös tulajdon megszüntetése és az elszámolás körében azzal, hogy jelenleg az ügyvédi letétben lévő pénzösszeg 3.371.552,- Ft.

A perben még közös tulajdonú a **helység 1-i** és ahrsz-ú ingatlanok vonatkozásában a Ptk.148.§.(1) bekezdése alapján a természetben történő megosztást alkalmazta, mivel mindkét ingatlan önálló az ingatlan-nyilvántartásban.

A meghallgatott "B" szakértő szerint a hrsz. alatti ingatlan önálló megközelítésének kialakítása mintegy 250.000,- Ft költséggel megoldható, ha a közútra történő kapubejárat kialakítása engedélyezhető.

Ezért a **helység 1-i**hrsz-ú felülepítményes ingatlant az alperes, míg ahrsz-ú ingatlant pedig a felperes kizárólagos tulajdonába adta a Ptk.148.§.(1) bekezdése alapján. E körben figyelemmel volt az alperes méltánylást érdemlő körülményeire.

Az ingatlanok forgalmi értékét a beszerzett igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői szakvélemény alapján ahrsz-ú ingatlan tekintetében 4.053.300,- Ft-ban, míg ahrsz-ú ingatlant 2.694.000,- Ft-ban fogadta el.

A "**Helység**"3, ... szám alatti ingatlan használati díját a beszerzett igazságügyi ingatlanforgalmi szakvélemény alapján 2003. augusztus 1. napjától 2010. február végéig terjedő időszakra összesen 721.600,- Ft-ban számolta el. Ugyanakkor a felperest 2008. és 2009. évre vonatkozóan a **helység 1-i** ingatlanok használata fejében 59.000,- Ft használati díj megfizetése terheli. A fenti összeg beszámítása mellett az alperes tartozása 662.600,- Ft.

Megállapította, hogy a felperes - levonva a visszautalt összeget - 1.108.257,- Ft-ot fizetett ki a **helység 3-i** lakással kapcsolatos társasházi közös költség és szolgáltatási díjként, valamint az eljárásokkal kapcsolatos költségként. Ebből 220.707,- Ft a tényleges vízdíj, ami kizárólagosan az alperesi használat következtében merült fel. Így a peres feleket, mint tulajdonosokat terhelő költség összege 887.550,- Ft, ennek $\frac{1}{2}$ része 443.775,- Ft az alperest terheli.

A **helység 3-i** lakás vételárából még meglévő 3.371.550,- Ft összeget, a két **helység 1-i** ingatlan 4.053.300,- Ft és 2.694.400,- Ft forgalmi értékét vette figyelembe a peres felek közös tulajdonának megszüntetése körében. A tulajdoni arány figyelembevételével a 10.118.850,- Ft érték fele, 5.059.425,- Ft illeti meg a peres feleket.

Az alperes terhére a **helység 1-i**hrsz-ú ingatlan megközelíthetőségének kialakításával kapcsolatban 250.000,- Ft-ot, a többlethasználati díj és a felperes által fizetett tartozásokkal együtt 1.577.082,- Ft-ot számolt el.

Az elsőfokú bíróság az alperes tulajdonába adta a 4.053.300,- Ft forgalmi értékű **helység 1-i**hrsz-ú ingatlant. Az 5.059.425,- Ft-ból levonva az 1.577.082,- Ft-ot, 3.482.343,- Ft illetné meg az alperest, tehát 570.957,- Ft értékkülönbözet mutatkozik többletként.

A felperes tulajdonába adta a 2.694.400,- Ft értékű **helység 1-i**hrsz. alatti ingatlant. Így megállapította, hogy az ügyvédi letétben lévő 3.371.550,- Ft a felperest illeti meg. Ezen túlmenően az alperes a fentebb meghatározott 570.957,- Ft értékkülönbözet megfizetésére is köteles.

A perköltség megállapításánál a 60-40 %-os arányú pernyertességet vette figyelembe.

Az ítélet ellen mindkét peres fél fellebbezést nyújtott be.

A felperes többszörösen módosított fellebbezésében az elsőfokú ítélet akkénti megváltoztatását kérte, hogy az ítélet tábla a **helység 1-i** és ahrsz-ú ingatlanokon fennálló közös tulajdont árverés útján szüntesse meg.

Másodlagosan - ha a természetbeni megosztást tartja elfogadhatónak - kérte a részére megállapított és az alperes által fizetendő ellenértéknek 1.020.957,- Ft-ra történő felemelését. Igényt tartott az elsőfokú perköltség 350.000,- Ft-ra történő felemelésére is.

Harmadlagos fellebbezési kérelmében mindkét **helység 1-i** ingatlan magához váltására tartott igényt. Az általa tételesen levezetett elszámolás alapján ez esetben az alperesnek 1.273.812,- Ft járna, amely ellenértéket a letétben lévő pénz teljes egészében fedezi. Ez esetben annak megállapítását is kérte, hogy a letétből fennmaradó 2.097.738,- Ft pénzüsszeg őt illeti meg.

A Pf.13.sorszámú iratában 2010. április hótól kezdődően a **helység 1-i**hrsz. alatti ingatlan 541.000 forint használati díjának megfizetésére kérte kötelezni az alperest.

Fellebbezésének indokolása szerint az elsőfokú bíróság csak a letétben lévő 3.371.550,- Ft-ról rendelkezett, azonban a fennmaradó 628.450,- Ft megosztásáról nem. Ebből egy rész foglалó volt, amelyet a felek átvettek és abból az ingatlanközvetítőt fizették ki. A többi összeget az elsőfokú bíróság az elszámolásnál figyelmen kívül hagyta.

Hivatkozott arra is, hogy a távhőszolgáltatási díj az alperest terheli.

Hangsúlyozta, hogy a két ingatlan vonatkozásában a természetbeni megosztás nem lehetséges. Az elsőfokú bíróság tényként kezelte, hogy az alperes által becsatolt igazolás szerint a **helység 1-i**hrsz-ú ingatlan közterületről történő megközelítésének nincs akadálya. Előadta, a "C" Zrt. előzetes állásfoglalása egyértelműen elutasította a felperes kapubejáró építése iránti kérelmét.

Fentiek alapján az elsőfokú bíróság megalapozatlanul fogadta el az alperes által becsatolt előzetes véleményét.

A **helység 1-i**hrsz. alatti szőlő művelési ágú ingatlant 36 éve műveli, a műveléshez szükséges gazdasági épület, a prэшáz, a pince és a géptároló, a felépítmény a gépekkel együtt az alperes tulajdonába került, a **helység 1-i**hrsz. ingatlanban találhatók.

A természetbeni megosztásnak az is akadálya, hogy nincs kerítés a két földterület között. A két területet földmérővel kell kiméretni, amely további költségeket okoz.

Kiemelten hivatkozott arra, hogy a természetbeni megosztás a felperes részére további költségkiadásokkal fog járni, hiszen ha ahrsz. alatti ingatlan nem lesz megközelíthető a főútról, úgy szolgalmi jogot kell alapítani az alperes tulajdonába került **helység 1-i**hrsz-ú ingatlanra.

A magához váltás körében előadta, hogy ahrsz-ú ingatlan csak a hrsz-ú ingatlanon keresztül közelíthető meg, mivel a "D" Zrt. a kapunyitáshoz nem járult hozzá. A ...-es ingatlanban jelenleg az alperes lakik, és mivel az alperes kijelentette, hogy árverés esetén a kiköltözésre nem hajlandó, így pénzbeli megváltás esetében az ingatlanokat lakott forgalmi értéken kérte figyelembe venni.

E körben "B" igazságügyi szakértő 2010. február 8-án kelt szakvéleményében foglalt értéket kérte figyelembe venni.

Az alperes fellebbezésében az elsőfokú ítélet megváltoztatását kérte akként, hogy a felperes felé fennálló fizetési kötelezettségét az ítéletábla 65.200,- Ft-ra szállítsa le és az elsőfokú részperköltséget 50.000,- Ft-ra mérsékelje.

Egyben kérte a **helység 3-i** ingatlan vonatkozásában a használati díj csökkentését.

Fellebbezésének indoklásául előadta, helyesen döntött az elsőfokú bíróság a természetbeni megosztásról.

Kiemelten hivatkozott arra, hogy a **helység 1-i**hrsz-on lévő prэшázba beköltözött, itt kizárólag a villany és a vízköltséget kell viselnie. Megélhetése ebben a lakásban és közegben biztosítva van.

Ellenezte az árverési értékesítést és a felperes általi magához váltást.

Megítélése szerint tévedett az elsőfokú bíróság, amikor a felek között az értékkülönbséget elszámolta.

A **helység 3-i** lakásnál a szolgáltató felé a felperes 1.155.257,- Ft-ot fizetett ki, melyből 328.316,- Ft vízdíj részére visszafizetésre került, így a kizárólagosan kifizetett összeg 826.941,- Ft. Ebből le kell vonni a 220.700,- Ft vízdíjat, amely kizárólag őt terheli. A fennmaradó 606.234,- Ft közös kötelezettség, tehát őt 303.117,- Ft terheli.

Az elsőfokú bíróság tévesen számolta el az ő terhére a 250.000,- Ft kapunyitás költségét. Az igazságügyi szakértő szakvéleményében az érték meghatározásánál figyelemmel volt az ingatlan értékét csökkentő tényezőkre, hogy a résztulajdonnál sem önálló bejárat, sem út, illetve víz nincs. Ezért a kapulétesítés költségét nem lehet ráterhelni, hiszen a telek árának megállapításakor a szakértő erre figyelemmel volt.

A használati díj körében hivatkozott arra, hogy a szakértő a 721.600,- Ft használati díjat a **helység 3-i** ingatlan 4.900.000,- Ft-os forgalmi értékéből vezette le. Ugyanakkor a lakást csak 4.000.000,- Ft-ért sikerült eladni, ezért kérte a használati díj összegének 606.500,- Ft-ra történő leszállítását.

Az ítélet tábla a fellebbezésben felhozott érvekre figyelemmel elsődlegesen azt vizsgálta, hogy a megalapozott döntéshez szükséges eljárási adatok rendelkezésre állnak-e. Úgy ítélte meg, hogy a beszerzett igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői szakvélemény kiegészítése illetve a felperes teljesítőképességének vizsgálata szükséges. Ezért a Pp.249.§.(2) bekezdése alapján részbizonyítási eljárás keretében elrendelte **"B"** ingatlanforgalmi szakértő szakvéleményének kiegészítését.

A Pf.15. sorszám alatt benyújtott kiegészítő szakértői szakvélemény szerint a **"Helység"1**,hrsz-ú ingatlan jelenlegi forgalmi értéke 5.500.000,- Ft. Ezen ingatlan forgalmi értékét az alperes bennlakása 50 %-ban csökkenti. Árverési értékesítés esetén ezen ingatlan lakott árverési értéke 2.100.000,- Ft.

A **helység 1-i**hrsz-ú ingatlan forgalmi értékét 4.600.000,- Ft-ra tette, míg az árverési értéke 3.500.000,- Ft. A szőlő ingatlannál „lakott állapotot” nem lehet értelmezni.

Ahrsz-ú ingatlan használati díját 2010. március 1-től 2012. április 1-ig 541.000,- Ft-ban határozta meg.

A felperes a szakértő által meghatározott forgalmi értéket vitatta, álláspontja szerint az értékesebb ingatlan forgalmi értéke 3.000.000,- , míg a szőlőingatlané 2.000.000,- Ft.

A szakértő a 19. sorszámú iratában a 15. sorszámú szakvéleményben foglalt értékeket fenntartotta. Hangsúlyozta, hogy 2012. évben megállapított forgalmi értékek magasabbak az összehasonlító adatok alapján, mint a 2009. évben becsültek. A felperes által közölt adatok nem reálisak, mivel a perbelihez hasonló ingatlanok forgalmi értéke az évek során még recesszió idején sem szokott csökkenni, legfeljebb igen kismértékű az értéknövekedés, vagy egyáltalán nincs. Az értékelésnél figyelemmel volt arra, hogy frekvenciánál helyen lévő ingatlanokról van szó és kedvező fekvésűek, jól megközelíthetőek. Menetrend szerinti autóbuszjáratral bíró közút mellett, belterület közelében találhatók.

Ezen eljárási adatokkal az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletét kiegészítette.

A felperes fellebbezése alaptalan, míg az alperes fellebbezése alábbiak szerint alapos.

Alaptalan a felperesnek a két **helység 1-i** ingatlan közös tulajdon megszüntetési módjának megváltoztatására vonatkozó fellebbezése.

Az elsőfokú bíróság az általa meghivatkozott Ptk.148.§.(1) bekezdése alapján a két ingatlan közös tulajdonát helyesen szüntette meg akként, hogy a felülepítménnyel rendelkező **helység 1-i**hrsz-ú ingatlan tulajdonjogát az alperes, míg ahrsz-ú ingatlan

tulajdonjogát a felperes tulajdonába adta. A törvény szóhasználatából is kitűnően a megosztás módjainak törvényi rangsora van. A sorrendiség szem előtt tartásával azonban a bíróságnak szabad mérlegelési köre van abban, hogy az adott esetben a legmegfelelőbb módot alkalmazza.

A mérlegelési és döntési jogkör annyiban korlátozott, a bíróság azt a módot nem választhatja, amelyik ellen valamennyi tulajdonostárs tiltakozik (Ptk.148.§.(4) bekezdés). Következtes a bírói gyakorlat abban, közös tulajdon megszüntetésénél olyan megoldásra kell törekedni, amely az érdekegyensúly szempontját leginkább szolgálja (BH.1996.359.).

Az ítélet tábla megítélése szerint alkalmazott természetbeni megosztás megváltoztatása nem indokolt, az az alperes lényeges és jogos érdekeit messzemenően sértené.

Az eljárás adataiból megállapítható, hogy a prэшázba történő beköltözéssel az alperes lakhatása megoldott, az ezzel kapcsolatos rezsiköltségeket is tudja fizetni. **"Helység"1-en** a munkalehetősége és a jövedelemszerzése biztosított.

A felperes által kért két megosztási mód mellett (árverés és magához váltás) alperes lakhatása, megélhetése bizonytalanná válna, hiszen ez esetben használati díjat is kellene fizetnie a rezsiköltségeken túlmenően, amit a **helység 3-i** ingatlan vonatkozásában sem tudott teljesíteni. Ugyanakkor a felperesnek a magához válta shoz illetve az árverési értékesítéshez lényeges érdeke nem fűződik, hiszen a természetbeni megosztási mód mellett is teljes értékkiegyenlítést kap, megkapja az őt megillető ellenérték összegét.

Az ítélet tábla a **helység 1-i**hrsz-ú ingatlan forgalmi értékét a másodfokú eljárásban beszerzett 15. sorszámú kiegészítő ingatlanforgalmi szakértői szakvéleményben meghatározott 5.500.000,- Ft-ban, míg ahrsz-ú ingatlan értékét 4.600.000,- Ft-ban fogadta el. Az ítélet tábla álláspontja szerint az alapperben beszerzett szakértői véleményben szereplő forgalmi adatok jelen perben irányadók nem lehetnek, hiszen az értékelés között három év telt el. Ugyanakkor a szakértő kiegészítő szakvéleményét megfelelően megindokolta és ingatlanforgalmi adatokkal is alátámasztotta.

Az ítélet tábla alaptalannak ítélte a felperes azon fellebbezési érvelését, hogy a két ingatlan értéke a megállapítottnál jóval alacsonyabb, 3.000.000,- illetve 2.000.000,- Ft. A kiegészítő szakvélemény szerint a közölt felperesi adatok nem reálisak, mivel a perbelihez hasonló ingatlanok becsült értéke az évek során még recesszió idején sem szokott csökkenni, legfeljebb igen kismértékű az értéknövekedés, vagy egyáltalán nincs. A szakértő szerint a perbeli ingatlanok kedvező fekvésűek, jól megközelíthető, menetrend szerinti autóbuszjáráttal bíró közút mellett, belterület közelében található.

A **helység 1-i**hrsz-ú ingatlan értékénél a szakértő tekintettel volt arra, hogy a területre önálló kapu nem nyitható, csak ahrsz-ú ingatlanon keresztül közelíthető meg. Ezért az ítélet tábla a szakértő által az alapeljárásban 250.000,- Ft-ban megjelölt kapunyitás költségét nem számolta el, hiszen ezt az értékcsökkenést a szakértő az érték meghatározásánál már figyelembe vette.

Az ítélet tábla álláspontja szerint jelen pernek nem volt tárgya, hogy ahrsz-ú ingatlanra önálló kapubejárat építhető-e vagy sem. E vonatkozásban kizárólag a **"D"** Zrt. nyilatkozott Pf.6. sorszám alatt. Ugyanakkor a felperes a kapunyitással kapcsolatos műszaki eljárást nem indította meg, e vonatkozásban jogerős közigazgatási határozat nem született. Ennek

hiányában pedig a kapunyitásról, illetve annak tilalmáról ítéleti bizonyossággal megállapítást tenni nem lehet.

A fentiek alapján a természetbeni megosztás alkalmazott módjánál az elsőfokú bíróság mérlegelési jogkörében a jogszabályi rendelkezések legteljesebb betartásával járt el, így annak megváltoztatására nincs alap.

Alaptalan a felperesnek a másodfokú eljárásban előterjesztett (Pf.13.) ahrsz. alatti ingatlannal kapcsolatos 541.000 forint használati díj iránti igénye.

Az elsőfokú eljárásban a felperes ilyen keresetet nem terjesztett elő, ezért a Pp.247.§-a értelmében erre a másodfokú eljárásban jogi lehetősége nincs.

Az ítéletábra osztotta az alperesnek az értékkiegyenlítés és az elsőfokú perköltség leszállítására vonatkozó fellebbezési érvelését.

A peres felek közötti elszámolás az ingatlanok természetbeni megosztására figyelemmel a következő:

Eladott helység 3-i lakás ára	4.000.000,- Ft
helység 1-ihrsz-ú ingatlan	+ 5.500.000,- Ft
helység 1-ihrsz-ú ingatlan	+ 4.600.000,- Ft

Összesen:	14.100.000,- Ft

Az ½ tulajdoni hányad alapján a felek jutója **7.050.000,- Ft.**

Az ítéletábra az alperes tulajdonába adta a **helység 1-i** ...hrsz-ú ingatlant 5.500.000,- Ft értékben, így a 7.050.000,- Ft jutójához képest az alperest további **1.550.000,- Ft** illeti meg.

Az ítéletábra szerint az elsőfokú bíróság a felperes által a **helység 3-i** lakással kapcsolatban kifizetett tartozások és használati díj összegét helytelenül számolta el.

Az elsőfokú eljárásban becsatolt 24. sorszámú, a H 18 "E" Szövetkezet "Helység"3 által 2009. október 18. napján kiadott igazolás szerint a felperes 1.155.257,- Ft-ot fizetett be az itt tételesen megjelölt jogcímeken a lakásszövetkezet részére. Ezen igazolásban a vízdíj összege 2008. 07. hótól 2009. 10. hóig 191.340,- Ft. Ugyanezen sorszám alatt a lakásfenntartó szövetkezet által 2009. december 4-ei igazolás értelmében a tényleges vízdíj összege 220.707,- Ft volt, és a különbözetként jelentkező 328.316,- Ft-ot a felperes részére visszautalták. Így a felperes által ténylegesen kifizetett összeg 1.184.624,- Ft volt (1.155.257,- Ft + 29.367,- Ft).

Ezen 1.184.600,- Ft-ból (kerekített) levonásba kell helyezni a 220.707,- Ft vízdíjat, amely az alperes által is elismerten őt terheli. A fennmaradó **963.893,- Ft** megfizetése a Ptk.141.§-a alapján a tulajdonostársakat ½ - ½ tulajdoni hányaduk alapján közösen terhelte. Így az egy főre jutó összeg **481.960,- Ft.**

A letétben lévő összegből kifizetett pénzek elszámolása:

Az elsőfokú eljárásban 27. sorszám alatt csatolt igazolás alapján tényként állapítható meg - és ezt a felek sem vitatták - hogy az alperesi pártfogó ügyvédnél 3.750.000,- Ft került letétbe. Ezen összegből közös költség címén 42.857,- Ft-ot, letétkezelői díj címén 18.750,- Ft-ot, valamint a **helység 3-i** lakás vonatkozásában melegvíz- és hődíj tartozás címén - az alperes ott lakásának ideje alatt - 316.841,- Ft-ot fizetett ki a letétkezelő. Így jelenleg 3.371.552,- Ft van letétben.

A fenti összegből kizárólag alperest terheli - általa sem vitatottan - 316.841,- Ft melegvízdíj és hődíj. A már hivatkozott Ptk.141.§-a alapján a peres felek $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányú fizetési kötelezettsége a 61.607,- Ft (42.857,- Ft + 18.750,- Ft). Ennek fele része kerekítve 30.800,- Ft.

A vételárból még fennmaradó 250.000 forint az adásvételi szerződés 4.pontja szerint foglalónak minősül, amelyet a peres felek $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban vettek át, ez külön elszámolást nem igényel.

A fentiek alapján az alperest kizárólag terhelő fizetési kötelezettség:

Vízdíj és közös költség $\frac{1}{2}$ -e	702.660,- Ft (220.707,- + 481.960,-)
Melegvíz és hődíj	+ 316.857,- Ft
Közös költség és letétkezelői díj	+ 30.820,- Ft

ÖSSZESEN:	1.050.317,- Ft

Alapos az alperes fellebbezése az őt terhelő **helység 3-i** lakással kapcsolatos használati díj körében.

Az elsőfokú eljárásban 23. sorszám alatt becsatolt, a "**Helység**"3, ... szám alatti ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés alapján tényként állapítható meg, hogy az ingatlant a peres felek 4.000.000,- Ft vételár ellenében értékesítették. Ugyanakkor a 8. sorszám alatti igazságügyi ingatlanforgalmi szakvéleményben a szakértő a használati díj megállapításakor 4.900.000,- Ft-os forgalmi értékből indul ki. Ezért az ítéletábla 2003. augusztus 1. napjától 2010. februárjáig terjedő időszakra az ingatlan forgalmi értékek arányában a szakértő által megállapított használati díjat 621.500,- Ft-ra csökkentette. Ezen összegbe azonban a Ptk.296.§.(1) bekezdés alapján beszámította a 2008. és 2009. évre a **helység 1-i** ingatlannal kapcsolatos, a felperest terhelő 59.000,- Ft használati díjat, így az alperest terhelő használati díj összege **562.500,- Ft**.

Az alperes által a felperes részére fizetendő összeg:

Fentebb részletezett fizetési kötelezettségek:	1.050.317,- Ft
Használati díj	+ 562.500,- Ft

Összesen:	1.612.817,- Ft.
Az alperest a jutójából még megilleti:	- 1.550.000,- Ft

	62.817,- Ft.

Figyelemmel arra, hogy az alperes fellebbezésében az értékkülönbözöt 65.200,- Ft leszállítására kérte, ezért az ítéltábla a Pp.253.§.(3) bekezdése alapján a fellebbezési kérelemhez kötöttség elve alapján az alperes által a felperes részére fizetendő ellenérték összegét 65.200,- Ft-ra leszállította.

Alapos az alperes fellebbezése az elsőfokú perköltség leszállítása körében is.

Az elsőfokú bíróság az elsőfokú perköltség összegénél téves jogi álláspontot foglalt el és figyelmen kívül hagyta az 1/2008. (V.19.) PK. Vélemény VIII/g. pontjában foglaltakat.

Ezen szabály kimondja, a perköltség viselésének általános szabálya az, hogy a készkiadások megosztása mellett mindegyik fél viseli a saját költségét. Az ettől való eltérés főleg akkor indokolt, ha arra a felek magatartása okot ad.

Ennek indoka az, hogy a közös tulajdon megszüntetése mindegyik tulajdonostársnak, de leginkább a pert megindító fél érdekét szolgálja. Ezért, ha a perre, illetőleg egyes perbeli lépésekre egyik fél sem szolgáltatott okot a magatartásával, közöttük csak a felmerült szükséges készkiadásokat kell megoldani, míg a többi saját költségét mindegyik saját fél maga viseli.

Tényként állapítható meg, hogy az elsőfokú eljárásban a felperes 97.700,- Ft összegű szakértői díjat előlegezett, így az ítéltábla a fentebb felhívott PK. Vélemény alapján az elsőfokú perköltség összegét 50.000,- Ft-ra leszállította.

Az ítéltábla észlelte, hogy az elsőfokú eljárásban a felperes illetékfeljegyzési jogban részesült, míg az alperes teljes személyes költségmentes. Ugyanakkor az elsőfokú bíróság ítéletében tévesen úgy rendelkezett, hogy a feljegyzett kereseti illetéket az állam viseli.

Az ítéltábla a már hivatkozott 1/2008. PK. Vélemény VIII/g. pontja, valamint a Pp. 253.§.(3) bekezdése alapján kötelezte a felperest a feljegyzett kereseti illeték $\frac{1}{2}$ részének a megfizetésére figyelemmel az Itv.59.§.(1) bekezdésére is.

Mindezen indokok alapján az ítéltábla a Pp.253.§. (3) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta és a rendelkező részt pontosította, mivel az elsőfokú bíróság ítélete az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre nem volt alkalmas.

Az ítéltábla kötelezte a pervesztes felperest a Pp.78.§.(1) bekezdése és az Itv.59.§.(1) bekezdése alapján a feljegyzett fellebbezési eljárási illeték megfizetésére, míg a fennmaradó fellebbezési eljárási illetéket a 6/1986.(VI.26.) IM. számú rendelet 13.§.(1) bekezdése és 14. §-a értelmében az állam viseli.

Az ítéltábla a már hivatkozott 1/2008.PK: Vélemény VIII/g. pontja alapján úgy rendelkezett, hogy a fellebbezési eljárási perköltségét mindegyik peres fél maga viseli. E körben figyelemmel volt arra, hogy a másodfokú eljárásban a felperes előlegezett 114.320,- Ft szakértői díjat.

Az ítéltábla a Pp.87.§.(2) bekezdése alapján az alperest képviselő pártfogó ügyvéd vonatkozásában megállapította az első- és másodfokú eljárásra vonatkozó pernyertesség arányát.

Győr, 2012. évi augusztus hó 30. napján

Dr. Lezsák József sk.
a tanács elnöke

Dr.Vass Mária sk.
előadó bíró

Dr. Szalay Róbert sk.
bíró