

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.II.20.631/2012/5. szám

A Debreceni Ítéltábla a II. rendű felperes mint ügyvéd által képviselt I.rendű felperes neve ny.-i (cím) lakos I. rendű és **II.rendű felperes neve** ny.-i (cím) lakos II. rendű felpereseknek - az előbb dr. Csermely Tibor ügyvéd, majd a fellebbezési eljárás során dr. Juhász Barnabás ügyvéd (cím) által képviselt I.rendű alperes neve ny.-i (cím) lakos I. rendű, a II.rendű alperes neve (címe) II. rendű, az Antalné dr. Szakál Csilla ügyvéd (cím) által képviselt **III.rendű alperes neve** (címe) III. rendű és a Világi-Hajdú Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Hajdú Krisztina ügyvéd, cím) által képviselt IV.rendű alperes neve (címe) IV. rendű alperesek ellen közös tulajdon megszüntetése iránt indított perében a Nyíregyházi Törvényszék 6.P.20.668/2011/82. számú ítélete ellen a felperesek által 83. és az I. rendű alperes által 86. sorszám alatt előterjesztett fellebbezések folytán meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja, a felperesek által az I. rendű alperesnek személyenként fizetendő értékkülönbség összegét 278 900 (Kettőszázhetvennyolcezer-kilencszáz) forintra leszállítja; mellőzi a felperesek kötelezését perköltség fizetésére a IV. rendű alperes részére.

A fellebbezési eljárási költségeiket a peres felek maguk viselik.

A le nem rótt fellebbezési illetékből az I. rendű felperes 22 310 (Huszonkettőezer-háromszáztíz), a II. rendű felperes 22 310 (Huszonkettőezer-háromszáztíz), az I. rendű alperes 17 520 (Tizenhétezer-ötszázhusz) forintot köteles az államnak külön felhívásra megtéríteni.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

A **ny.-i .../3** helyrajzi számú, 28 hektár 60 m² területű, 157,83 AK értékű ingatlant az ingatlan-nyilvántartásba termelőszövetkezeti külön lapokról történt átjegyzést követően vette fel a földhivatal, s a tulajdonjogot korábbi földkiadó bizottsági határozatok figyelembevételével 8896/15783 hányadban a felperesek jogelődje, 6295/15783

hányadban az I. rendű alperes, míg 592/15783 hányadban **I. G.** részére jegyezte be. Ez utóbbi tulajdoni illetőségre az 1996. február 1-jei adásvételi szerződés alapján az I. rendű alperes tulajdonjogát vétel, majd 2001 márciusában a felperesek jogelődjének halálát követően a felperesek egyenként 4448/15783 hányadú tulajdonjogát öröklés jogcímén jegyezték be.

Az ingatlanra a II. rendű alperes javára 1985. óta földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog, a III. rendű alperes javára 2007. óta 1658 m² területre vonatkozó vezetékJog, a IV. rendű alperes javára 2011. óta - az egyébként már 1968-ban megépült 400 kV-os vezetékkel kapcsolatosan - 17215 m² területre vezetékJog van bejegyezve.

A felperesek jogelődje és az I. rendű alperes a perbeli ingatlant akként használták, hogy annak déli részén lévő területet a „**Cs.** tanyáig” az I. rendű alperes, az attól északra lévő területet a felperesek édesapja használta.

Az ingatlan forgalmi értéke 44 669 152 forint. A II. rendű alperest megillető használati jog az értéket nem befolyásolja, míg a III-IV. rendű alperes javára bejegyzett vezetékJog a forgalmi értéket 891 263 forinttal csökkenti.

Az I. rendű alperes a használatában lévő területen 2003-2004 telén gyérítést végzett, ennek költségeit ő viselte. A fakitermeléssel elért tiszta haszon 391 056 forint volt.

A felperesek módosított keresetükben kérték a perbeli ingatlanon fennálló közös tulajdon természetbeni megosztással történő megszüntetését a **G. T.** Bt. által készített változási vázrajz alapján, oly módon, hogy az a szerint kialakítandó .../33, illetve .../35 helyrajzi számú ingatlanok az egymás közötti egyenlő arányú tulajdonukba, míg a .../34 helyrajzi számú ingatlan az I. rendű alperes tulajdonába kerüljön, akként, hogy a .../35 helyrajzi számú ingatlanra a II. rendű alperest megillető használati jog, valamint a IV. rendű alperest megillető vezetékJog kerüljön visszajegyzésre, míg a .../34 helyrajzi számú ingatlanra a III. rendű alperest megillető vezetékJogot jegyezzék vissza. Kérték az I. rendű alperes kötelezését értékkiegyenlítés, illetve perköltség megfizetésére.

Az I. rendű alperes ellenkérelmében nem ellenezte a közös tulajdon természetbeni megosztással történő megszüntetését, azt azonban az általa a **L** 2000 Bt. által készített változási vázrajznak megfelelően indítványozta úgy, hogy az újonnan kialakítandó .../36 és .../38 helyrajzi számú ingatlanok - a II. és a IV. rendű alperes bejegyzett jogainak változatlanul hagyása mellett - a felperesek, míg a .../37 helyrajzi számú ingatlan - a III. rendű alperes vezetékJogának érintetlenül hagyása mellett - az ő tulajdonába kerüljön. Kérte a felperesek érték-kiegészítés, valamint perköltség fizetésére való kötelezését.

A II., a III. és a IV. rendű alperes egyaránt úgy nyilatkozott, hogy a közös tulajdon megszüntetését nem ellenzik, a javukra bejegyzett jog változatlanul hagyása mellett.

Az elsőfokú bíróság ítéletében a perbeli ingatlanon fennálló közös tulajdont természetbeni megosztással szüntette meg a felperesek által indítványozott módon, akként, hogy a **G. T.** Bt. által készített vázrajz szerint újonnan kialakított **ny.-i** .../33 helyrajzi számú ingatlant

tehermentesen, a .../35 helyrajzi számú ingatlant a II. rendű alperes javára földmérési jelek elhelyezését biztosító használati joggal, a IV. rendű alperes javára 17215 m² alapterületen vezetékganggal terhelten a felperesek egymás közt egyenlő arányú tulajdonába, míg a .../34 helyrajzi számú ingatlant a III. rendű alperes javára 1658 m² területre vezetékganggal terhelten az I. rendű alperes tulajdonába adta. E változások ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének tűrésére kötelezte a peres feleket, s rendelkezett a földhivatal megkereséséről a változások átvezetése végett. Kötelezte a felpereseket, hogy személyenként fizessenek meg az I. rendű alperesnek 387 885 forint értékkülönböt, ezt meghaladóan a keresetet és az I. rendű alperes ellenkérelmét elutasította. A felpereseket kötelezte személyenként az I. rendű alperes részére 1 718 forint, a IV. rendű alperes részére 10 000 forint perköltség megfizetésére. A le nem rótt illetékből a felpereseket személyenként 253 640 forint, az I. rendű alperest 392 720 forint állam javára történő megtérítésére kötelezte.

A határozata indokolásában hangsúlyozta, hogy a tulajdonostársak mindegyike a közös tulajdon Ptk. 148. § (1) bekezdése szerinti természetbeni megosztással történő megszüntetését kérte. A lehetséges megosztási módok közül a felperesek által készített vázrajz szerinti megosztási módot fogadta el, mert megítélése szerint az közelebb áll az ingatlan tényleges használati módjához, valamint az I. rendű alperes tulajdonába kerül nagyobb részben olyan erdőterület, melyen annak idején gyérítést végzett.

Az értékkülönböt meghatározásánál a Legfelsőbb Bíróság egy eseti döntésében (BH 2010. 269. sz. jogeset) kifejtett iránymutatásnak megfelelően a megosztáskori értékviszonyokat vette figyelembe, melyek megállapításánál az aggálytalan, s a felek által is elfogadott ingatlanforgalmi, illetve erdészeti szakértői véleményekre támaszkodott. Azok alapján az ingatlan értékét 44 669 152 forintban állapította meg, melyből a felperesek tulajdoni hányadaik arányában 25 177 518 forint, míg az I. rendű alperest 19 491 634 forint illetné. A .../33 és a .../35 helyrajzi számú ingatlanok összértéke 8 363 453 forint, míg az e két ingatlanon lévő faállomány értéke 17 901 665 forint, azaz a felperesekhez kerül 26 265 118 forint érték. Az I. rendű alperesnek jutó .../34 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értéke 6 490 929 forint, az e területen lévő faállomány értéke 11 913 105 forint, azaz összesen az I. rendű alpereshez kerül 18 404 034 forint, így a természetbeni megosztás folytán az I. rendű alpereshez 1 087 600 forinttal kevesebb érték kerül, mint ami őt tulajdoni hányada alapján megilletné.

Az erdészeti szakértő szakvéleménye alapján kiemelte, hogy az I. rendű alperes által végrehajtott gyérítés értéknövelő hatású volt. Ennek összegét a szakvélemény alapján hektáronként 240 061 forintban vette figyelembe, s megállapította, hogy a gyérítéssel érintett, az ellenérdekű felek tulajdonába kerülő ingatlanrészek területét alapul véve a felperesekhez 1 411 559 forint, az I. rendű alpereshez 1 332 337 forint értéknövekedés jut. Álláspontja szerint ezt az I. rendű alperes javára, a felperesek terhére kell elszámolni az érték-kiegészítés meghatározásakor (1 087 600 forint - 1 332 337 forint + 1 411 560 forint = 1 166 823 forint), s ezt az összeget a gyérítéskor az I. rendű alpereshez került famennyiség tiszta hasznának értékével 391 056 forinttal kell csökkenteni, ekként az I. rendű alperest megillető értékkülönböt összege 775 767 forint, melyet egyenlő arányban, személyenként 387 885 forintban kell a felpereseknek megtéríteni.

Az értékkülönbség megállapításánál a felek indítványai ellenére nem vette figyelembe annak a famennyiségnek az értékét, melyet **I. G.** az általa használt, s az I. rendű alperes részére eladott területről letermelt a közöttük létrejött adásvételi szerződést megelőzően; a 400 kV-os vezetékkel kapcsolatos vezetékjog ingatlan-nyilvántartásba történt utólagos bejegyzése miatti kártalanítás összegét, mert ezt a jogosult a jogszabály értelmében nem köteles fizetni az ingatlantulajdonos részére; a villanyvezetékek alatti esetlegesen szántóként hasznosítható területek után járó támogatások összegét.

A perköltségről a Legfelsőbb Bíróság 1/2008. (V.19.) PK véleménye VIII/G. pontja alapján határozott. Készkiadásként a szakértői költséget vette figyelembe, melyet az ellenérdekű felek tulajdoni hányadaik arányában kötelesek fizetni, s figyelemmel az előlegezett összegekre, a felpereseket kötelezte e címen az I. rendű alperes részére költség megfizetésére. A felpereseket kötelezte a IV. rendű alperes részére a jogi képviselő munkadíjából álló perköltség megfizetésére.

A felperesek illetékfeljegyzési joga folytán feljegyzett illeték állam javára történő megtérítésére a feleket tulajdoni hányadaik arányában kötelezte.

A felperesek fellebbezésükben az ítélet részbeni megváltoztatását, az I. rendű alperes részére történő értékkülönbség, az I. és a IV. rendű alperes részére megállapított perköltség, valamint az állam javára megtérítendő illeték fizetésére való kötelezésük mellőzését kérték. Fellebbezési költségük megtérítésére nem tartottak igényt. Kifejtették, hogy az elsőfokú bíróság tévesen számolta el a vezetékjogok forgalmi értékre gyakorolt értékcsökkentő hatását, az I. rendű alperes által végzett gyérítés során elért tiszta haszon őket megillető hányadát, melyek fellebbezésben levezetett elszámolása, valamint az **I. G.** által használt területen letermelt fa ellenértékének figyelembevétele eredményeként az I. rendű alperest érték-kiegészítés nem illeti meg. Álláspontjuk szerint a gyérítés miatt esetleg fennálló értékkülönbség I. rendű alperes javára történő elszámolása téves, a vonatkozó bírói gyakorlat szerint ezt figyelmen kívül kell hagyni.

Az I. rendű alperes fellebbezésében az ítélet megváltoztatását, a közös tulajdonnak a **L** 2000 Bt. által készített megosztási vázrajza szerinti megszüntetését, a felperesek fellebbezési eljárási költségben való marasztalását kérte. Mellékelte a körzeti földhivatal által záradékolt változási vázrajzot, illetve az annak figyelembevételével hozott telekalakítási engedélyről szóló földhivatali határozatot. Előadta, hogy a perbeli ingatlanon lévő faállomány értéke meghaladja a föld értékét, így elsősorban erre kell figyelemmel lenni a megosztási mód megválasztásánál, márpedig ezt a **L** 2000 Bt. által készített vázrajz hangsúlyozottabban veszi figyelembe, mint a **G. T.** Bt.-féle. Vitatta, hogy az elsőfokú bíróság által figyelembe vett szempontok miatt indokoltabb lenne a felperesek által szorgalmazott megosztási mód végrehajtása. Okfejtése szerint a törvényszék helytelenül állapította meg a neki jutó értékkülönbség összegét is, mert a gyérítést ő végezte, az ezzel okozott értéknövekedést hátrányára nem lehet elszámolni; a kitermelt fa ellenértékét sem lehet elszámolni, mert ezt az összeget az ingatlanra fordította; a terület egy részén a felperesek jogelődje nem engedélyezte a gyérítés elvégzését, ezért itt az értéknövelő hatás nem jelentkezett, amit káraként a javára kell elszámolni; e tételek együttesen 2 717 615

forintot tesznek ki, amely - ha a bíróság a **G. T.** Bt-féle vázrajz alapján szünteti meg a közös tulajdont - érték-kiegészítés címén őt illeti. Kérte annak figyelembevételét, hogy a 400 kV-os vezetékkel érintett nyiladék után azt a területet szántóként használva a felperesek állami támogatást vehetnek igénybe.

Fellebbezési ellenkérelmében kifejtette, hogy a felperesek fellebbezése alaptalan.

A felperesek fellebbezési ellenkérelmükben kiemelték, hogy az I. rendű alperes fellebbezésében kifejtettek tévedésen alapulnak, elfogadhatatlanok.

A IV. rendű alperes megismételte az elsőfokú eljárás során tett nyilatkozatát.

Az ítélet tábla a felperesek fellebbezését kis részben alaposnak, az I. rendű alperes fellebbezését alaptalannak találta.

Az elsőfokú bíróság a tulajdonostársak ezirányú egyező akaratának megfelelően a közös tulajdont természetbeni megosztással szüntette meg, a kétféle lehetőség közül azt választva, melynek alapját képező megosztási vázrajz az ítélethozatal előtt érvényes záradékkal volt ellátva, s az ily módon való megszüntetéshez szükséges, a telekalakításról szóló hatósági engedély is rendelkezésre állt. Ezzel szemben az I. rendű alperes e mellékleteket csupán a fellebbezési eljárásban csatolta.

Az, hogy mindkét megosztási vázrajz eltér a korábban kialakult használati viszonyoktól, nem vitás, ám hogy a felperesek által készített, s az elsőfokú bíróság által az ítéletben meghatározott megosztás közelebb áll-e a korábbi használati módhoz, mint az I. rendű alperes által készített vázrajz szerinti használat, nem állapítható meg teljes bizonyossággal, mert a felek erre vonatkozóan eltérő nyilatkozatot tettek.

Ezekre tekintettel azonban az ítélet tábla nem látta indokát, hogy a törvényszék által választott változattól eltérjen.

A természetbeni megosztás esetén a megosztásnak általában a tulajdoni hányadhoz kell igazodnia. Emellett a bíróságnak biztosítania kell, hogy az ingatlan adottságait figyelembe véve a lehető legkedvezőbb megoldás alakuljon ki, s ha az egyik félnek a hányadát meghaladó értékű rész jut, a különbözet pénzbeli kiegyenlítéséről kell gondoskodni. Az érték-kiegyenlítéssel ily módon mindegyik fél olyan értékhez jut hozzá, ami őt az ingatlan összértékéből tulajdoni hányada figyelembevételével megillette.

A perbeli esetben az erdő művelési ágú ingatlan területén különböző fajú, korú, gondozottságú fák állnak, a terület számos erdészeti szakmai alszámmal tagolt. Ezért az elsőfokú bíróság helyesen értékelte a földet és a faállományt önállóan. A valóban aggálytalan szakértői vélemények alapján ezek az értékek meghatározhatóak, így nincs akadálya a közös tulajdon természetbeni megosztásának, az értékarányosság szerinti elszámolásnak.

A terület és a faállomány értékével az egész ingatlan összértéke kifejeződik, s abban megjelenik az **I. G.** használat területén történt fakitermelés hatása is, oly módon, hogy az a fél, akihez ez a faértékben a többihez képest esetleg értéktelenebb rész került, e hátránya az elszámolás során kompenzálható. Nincs jelentősége annak, hogy az ingatlanon belül egy-egy szelvény - amelyen az alperes gyérítést végzett - külön-külön milyen értéket képvisel, ezért az erre vonatkozó szakvélemény-kiegészítés indokolatlan volt, az annak alapján elszámolt „érték-kiegészítés” téves. A gyérítés okozta értékemelő hatás tükröződik az egész ingatlan értékében, így annak szelvényekre való bontása az értéknövekedés összegének az I. rendű alperest illető érték-kiegészítéshez való hozzáadása (a felpereseknek jutó rész kapcsán), illetve kivonása (az I. rendű alperesnek jutó területeken) e tényező kétszeres elszámolását jelentené, ezért azt az ítéletábra mellőzte.

A gyérítés kapcsán nem hagyható figyelmen kívül, hogy ha a megosztás megfelelt volna a tényleges használatnak, s az I. rendű alpereshez került volna minden gyérítéssel érintett erdőrész, ennek értéknövelő hatását figyelmen kívül kellett volna hagyni, mert a bírói gyakorlat értelmében ilyenkor az egyik tulajdonostárs által a kizárólagos használatában lévő, s a megosztás után az ő tulajdonába kerülő részen elvégzett beruházás haszna csak őt illeti, s természetesen a költségeit is neki kell viselnie. Abban az esetben viszont, ha a megosztás eltér a használattól, a Ptk. 141. §-a alapján a tulajdoni hányaduk arányában illetik meg a tulajdonostársakat a hasznok, ilyen arányban terhelik őket a kiadások, s ugyanilyen arányban viselik a dologban beállott kárt is.

Mindezekre figyelemmel az ítéletábra az elszámolás során abból indult ki, hogy az elsőfokú bíróság által levezetett helytálló számítás eredményeként az I. rendű alperest érték-kiegyenlítés címén megillető összeg 1 087 600 forint.

Figyelembe veendő ezen túl **K. Z.** 38. sorszámú kiegészítő szakértői véleménye alapján a két elektromos vezeték okozta, az egész ingatlan értékében megmutatkozó értékcsökkenés hatása, melynek összege 891 263 forint. Ezt a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk arányában kötelesek viselni: a felperesek 502 355 forintot, az I. rendű alperes 388 908 forintot. A felperesek tulajdonába kerülő .../35 helyrajzi számú ingatlanra ebből az értékcsökkenésből 812 965 forint, míg az I. rendű alperes tulajdonába kerülő .../34 helyrajzi számú ingatlanra 78 298 forint esik, azaz a felperesek 310 610 forinttal többet viselnek, mint amit tulajdoni hányaduk arányában viselniük kellene ($812\,965 - 502\,355 = 310\,610$).

A gyérítésből származó, a letermelt fa értékében megmutatkozó haszon 391 056 forint, mely az előzőekben kifejtettek értelmében a Ptk. 141. §-a alapján tulajdoni hányadaik arányában illeti a tulajdonostársakat: a felpereseket 219 199 forint, az I. rendű alperest 171 857 forint.

Ezekből következően az I. rendű alperest megillető érték-kiegyenlítést e két összeggel kell csökkenteni, így a felperesek összesen 557 800 forintot ($1\,087\,600 - 310\,610 - 219\,190 = 557\,800$), személyenként 278 900 forintot ($557\,800 : 2 = 278\,900$) kötelesek az I. rendű alperes részére megfizetni.

Ezt meghaladóan egyéb, a fellebbezésekben írt elszámolási szempontok figyelembevételére nincs lehetőség, további tételek az érték-kiegyenlítés összegének meghatározásánál irrelevánsak. Miként azt az elsőfokú bíróság helytállóan kiemelte, az elszámoláskor a közös tulajdon megszűntetésekor értékeket kell figyelembe venni, a jövőben esetleg bekövetkező változások közömbösek.

Az elsőfokú bíróság helytállóan döntött a perköltség viseléséről az 1/2008. (V.19.) PK vélemény VIII/G. pontja alapján, amikor a szakértői díjban megjelenő készkiadást osztotta meg a felek között, s kimondta, hogy ezt meghaladóan költségeiket maguk viselik. Megjegyzi az ítélet tábla, hogy a Pp. 75. § (1) bekezdése értelmében perköltségként, azon belül készkiadásként kell figyelembe venni a megosztási vázrajz készítésével kapcsolatos, illetve a hatósági eljárás során felmerült költségeket is. Ilyet mindkét fél a maga által kezdeményezett eljárásban azonos összegben viselt, s amiatt, hogy a bíróság a felperesek féle változat szerint szüntette meg a közös tulajdont, nincs lehetőség arra, hogy az ezzel kapcsolatos kiadásokat csak az ő javukra számolja el, az I. rendű alperes kiadásait figyelmen kívül hagyja.

Nincs indoka annak, hogy a felperesek és a IV. rendű alperes viszonyában a bíróság eltérjen a perköltségviselésre vonatkozó főszabálytól, ezért az ítélet tábla mellőzte a felperesek kötelezését perköltség fizetésére a IV. rendű alperes javára.

Mindezekre figyelemmel az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján a rendelkező részben írtak szerint részben megváltoztatta.

A fellebbezési eljárásban a felperesek bizonyultak nagyobb részt pernyertesnek - fellebbezésük részben alapos volt, az I. rendű alperes fellebbezése teljes mértékben alaptalan -, de költségeik megtérítését nem kérték, ezért az ítélet tábla akként határozott, hogy a fellebbezési eljárási költségeiket a felek maguk viselik (Pp. 78. § (2) bekezdés, 81. § (1) bekezdés).

A felperesek illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt illetéket a pernyertesség-pervesztesség arányában kötelesek a felek az állam javára megtéríteni a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján.

D e b r e c e n, 2013. január 31.

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

A kiadmány hitelül:

- kiadó -