

A Fővárosi Ítéltábla korábban dr. Kispál Edit ügyvéd majd a Dr. Juhász György Ügyvédi Iroda (fél címe 2, ügyintéző: dr. Juhász György ügyvéd) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - I.rendű alperes neve I. rendű, II.rendű alperes neve II. rendű, III.rendű alperes neve III. rendű, a dr. Lesch Katalin jogtanácsos által képviselt IV.rendű alperes neve (IV.rendű alperes címe) IV. rendű, V.rendű alperes neve V. rendű alperesek ellen közös tulajdon megszüntetése iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2014. december 9. napján kelt 38.P.21.325/2012/35. számú ítélete ellen a felperes részéről 37. sorszám alatt előterjesztett és 38. sorszám alatt kiegészített fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét azzal a pontosítással hagyja helyben, hogy annak a keresetet részben elutasító rendelkezését mellőzi.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg a IV. rendű alperesnek - 15 napon belül - 95.000 (Kilencvenötezer) forint fellebbezési eljárási költséget, továbbá - felhívásra - 304.400 (Háromszáznégyszer-négyszáz) forint fellebbezési eljárási illetéket az állam javára.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A szám alatt lévő ... helyrajzi számú 4534 m2 alapterületű építési terület megjelölésű (perbeli) ingatlan a felek közös tulajdonában áll, a IV. rendű alperest az ingatlan 120/480 tulajdoni hányada illeti meg. Az ingatlant a felperes körbekerítette, a kerítés értéke 515.198 forint, míg az ingatlan egészének a forgalmi értéke 47.434.019 forint.

A felperes keresetében a Polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rég. Ptk.) 148. § (2) bekezdése alapján a közös tulajdon megszüntetését kérte, akként, hogy a bíróság őt jogosítsa fel a IV. rendű alperes tulajdoni hányadának a megváltására. A szakértői vélemény és kiegészítésének a megismerése után a megváltási árat 6.250.000 forintban jelölte meg, mivel a szakvélemény szerint az ingatlan közös tulajdoni jellege folytán 40%-os értékcsökkenés alkalmazandó a IV. rendű alperes tulajdoni hányada értékének a meghatározása során.

A IV. rendű alperes ellenkérelmében nem ellenezte a közös tulajdon megszüntetését, de a felperes által felajánlott megváltási árat túlzóan alacsonynak tartotta az ingatlan forgalmi értékéhez viszonyítva. Álláspontja szerint az ingatlan közös tulajdoni jellege ellenére sem alkalmazható értékcsökkentés, mivel az indokolatlan vagyoni előnyt jelentene a felperes javára.

Az elsőfokú eljárás során a felperes az I-III. rendű alperesekkel részegyezséget kötött, míg az V. rendű alperessel szemben érvényesített keresetétől elállt, ezért a felperes és az V. rendű alperes között a per megszüntetésre került.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megszüntette a perbeli ingatlan közös tulajdonát, és a IV. rendű alperes 120/480 hányadát a felperes tulajdonába adta, kötelezve a felperest, hogy 3 hónapon belül fizessen meg a IV. rendű alperesnek 11.729.705 forint megváltási árat, mellyel egyidejűleg a IV. rendű alperes köteles kiadni a bejegyzési engedélyt. Ezt meghaladóan elutasította a keresetet, és 243.750 forint kereseti illeték megfizetésére kötelezte a felperest megállapítva, hogy további 243.750 forint kereseti illetéket az állam visel. Megkereste a ... Földhivatalt a tulajdonosváltozás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése iránt.

Döntésének jogi indokolása szerint a IV. rendű alperes ellenkérelmére figyelemmel a közös tulajdon megszüntetéséhez csupán a IV. rendű alperes tulajdoni hányadának a forgalmi értékét kellett meghatároznia, mivel a IV. rendű alperes nem ellenezte, hogy a közös tulajdon a felperes által kért módon kerüljön megszüntetésre. A forgalmi érték meghatározását az igazságügyi szakértői vélemény alapulvételével végezte el. Ebben a szakértő értékcsökkentő tényezőként vette figyelembe az ingatlant terhelő vezetékJogot, továbbá az ingatlan osztatlan közös tulajdonára tekintettel annak egésze forgalmi értékéhez képest 40%-os értékcsökkentést alkalmazott, a korrekció után 28.460.411 forintban megjelölve a forgalmi értékét. Rámutatott, hogy az összehasonlító adatok körében figyelembe vett hirdetések nem tartalmaztak olyan körülményt, amelyek kétségesse tették volna a szakértő megállapításait. Ettől függetlenül egyetértett abban a IV. rendű alperessel, hogy a 40%-os értékcsökkenés nem alkalmazható, mivel jelen per célja a közös tulajdon megszüntetése, amelynek eredményeként a felperes az ingatlan egészének megszerzi a tulajdonjogát, így az értékelés során nem lehet az ingatlan jelenlegi jogi állapotából kiindulni. Erre figyelemmel az ingatlan egészének - a 40% értékcsökkenés nélkül meghatározott - a forgalmi értékéhez igazodóan 11.858.500 forintban állapította meg a IV. rendű alperes tulajdoni hányadának az értékét, amely összegbe beszámította a felperes által létesített kerítés értékének a IV. rendű alperesre eső részét 128.800 forint összegben. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.) 30. § (1) bekezdése alapján rendelkezett az ingatlanügyi hatóság megkereséséről a tulajdonosváltozás ingatlan-nyilvántartási átvezetése iránt. A Pp. 24. § (2) bekezdése alapján 8.125.000 forintban határozta meg a pertárgyértéket, és az 1/2008. (V. 19.) PK vélemény VIII. g) pontjában adott iránymutatásra figyelemmel a le nem rótt kereseti illetéket megosztotta a felek között azzal, hogy a teljes személyes költségmentességgel rendelkező IV. rendű alperesre jutó illetéket az állam viseli.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes jelentett be fellebbezést, melyben elsődlegesen annak részbeni megváltoztatását és az általa fizetendő megváltási ár leszállítását kérte elsősorban a keresetében megjelölt összegre, másodsorban 8.125.000 forintra. Másodlagos kérelme a Pp. 252. § (2)-(3) bekezdései alapján a hatályon kívül helyezésre irányult. Kifejtette: a per tárgyának az értéke megegyezik a tulajdonába

adni kért ingatlanrész értékével, amely az I-III. rendű alperesekkel kötött részegyezség alapulvétele esetén 10.725.000 forint lenne. Az elsőfokú bíróság azonban ennél alacsonyabb összegben, 8.125.000 forintban határozta meg a pertárgy értékét, ami szükségszerűen meg kell, hogy egyezzen a tulajdonába adni kért 120/480 hányad értékével, ezért az elsőfokú bíróság nem hozhatott volna olyan határozatot, melyben a megváltási árat ennél magasabb összegben állapítja meg. Vélekedése szerint a szakértőnek ki kellett volna rekesztenie az összehasonlító adatok közül a Rákoscsaba-Újtelepen lévő 1616 m² alapterületű ingatlant, amelynek 28.000.000 forint volt a kínálati ára, mivel ez a telek összközműves, míg a perbeli ingatlanra nincsenek bevezetve a közművek. Ebben az esetben 10.105 forint/m² árból kellene kiindulni, így az osztatlan közös tulajdon miatt alkalmazandó 40%-os korrekció 27.489.642 forint forgalmi érték meghatározásához vezetne. Ennek a korrekciónak az alkalmazását az elsőfokú bíróság nem mellőzhette volna, mivel a szakértő egyértelműen úgy nyilatkozott, hogy az osztatlan közös tulajdon értékcsökkentő tényező. Amennyiben az elsőfokú bíróság e tekintetben homályosnak ítélte meg a szakértői véleményt, úgy további felvilágosítást kellett volna kérnie a szakértőtől, ami szükség esetén a fellebbezési eljárás keretein belül is pótolható.

A IV. rendű alperes ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének a helyes indokain alapuló helybenhagyására irányult.

Az elsőfokú bíróság ítéletének jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt, ezért azt a Fővárosi Ítéltábla teljes terjedelmében felülbírált [Pp. 228. § (4) bekezdés].

A felperes fellebbezése megalapozatlan.

Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg a tényállást, arra alapított érdemi döntésével és annak jogi indokolásával a Fővárosi Ítéltábla maradéktalanul egyetértett, ezért okfejtését csupán a fellebbezésre tekintettel egészíti ki a következőkkel.

A Pp. 253. § (1) bekezdése értelmében a Fővárosi Ítéltáblának először azt kellett vizsgálnia, hogy van-e ok az elsőfokú bíróság ítéletének a hatályon kívül helyezésére. A felperes nem jelölt meg olyan eljárási szabályt, amely a hatályon kívül helyezést indokolná, és illet a Fővárosi Ítéltábla sem észlelt, ezért nem volt ok a Pp. 252. § (2) bekezdésének az alkalmazására.

A felperes az ingatlan forgalmi értékére vonatkozó szakértői véleménnyel kapcsolatos aggályai miatt tartotta szükségesnek a további bizonyítást, és ennek foganatosítása érdekében indítványozta a Pp. 252. § (3) bekezdése alapján a hatályon kívül helyezést. A szakértő azonban személyes meghallgatása során kimerítő felvilágosítást adott azokra a kérdésekre, amelyeket a felperes az ingatlan értékelés során összehasonlító adatként felhasznált ingatlanokkal kapcsolatban feltett (38.P.21.325/2012/21. számú jegyzőkönyv). Ezt követően a szakértő - az elsőfokú bíróság felhívásának megfelelően - kiegészítette a szakértői véleményét, amelyben - egyebek mellett - azt is részletesen ismertette, hogy a felperes által kifogásolt összehasonlító adatokhoz képest milyen mértékű és jellegű korrekciót alkalmazott a perbeli ingatlan forgalmi

értékének a meghatározása során (26. sorszámú kiegészítő szakértői vélemény). Ezzel a szakértő részletes választ adott a felperesnek a szakértői véleménnyel kapcsolatban feltett kérdéseire, így a szakvélemény további kiegészítésére és ennek érdekében további bizonyításra nincs szükség.

A kifejtettek szerint a hatályon kívül helyezésnek nem álltak fenn a feltételei, ezért a Fővárosi Ítéltábla az ügy érdemében hozta meg a döntését.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítélete rendelkező részének a tartalmával kapcsolatban rámutatott a következőkre. A felperes keresete a perbeli ingatlan közös tulajdonának a megszüntetésére irányult, vagyis a per tárgya a közös tulajdon megszüntetése volt. Az elsőfokú bíróság lényegében helyt adott a keresetnek, hiszen ítéletével a közös tulajdon megszüntetéséről rendelkezett. Rendelkezései csupán annyiban térnek el a felperes kereseti kérelmétől, hogy nem a felperes által megjelölt összegben határozta meg a IV. rendű alperes részére fizetendő megváltási árat. Ez az eltérés azonban nem értelmezhető a közös tulajdon megszüntetésére irányuló kereset részbeni elutasításának, ezért a Fővárosi Ítéltábla mellőzte az elsőfokú bíróság ítéletéből az erre utaló - meghaladó keresetet elutasító - rendelkezést.

Az elsőfokú bíróság a felek egyetértése alapján helyesen választotta meg a közös tulajdon megszüntetésének a módját, amikor a régi Ptk. 148. § (2) bekezdése alapján a IV. rendű alperes tulajdoni hányadát megfelelő ellenérték fejében a felperes tulajdonába adta. A fellebbezési kérelem korlátaira tekintettel a Fővárosi Ítéltáblának csupán abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy az elsőfokú bíróság helyesen állapította-e meg a megváltási ár összegét. Az előzőekben már kifejtettek szerint az összehasonlító adatok alapján meghatározott forgalmi érték tekintetében a szakvélemény nem tekinthető aggályosnak, ezért helyesen járt el az elsőfokú bíróság, amikor az összehasonlító adatok alapján meghatározott ingatlan forgalmi értékből indult ki, amely 47.434.019 forintot tett ki. Az elsőfokú bíróság akkor sem tévedett, amikor az ingatlan közös tulajdoni jellege ellenére sem fogadta el a szakértő által javasolt korrekciót. Az eljárási szabályok nem emelik ki a szakértői véleményt a bizonyítékok köréből, ezért azt a Pp. 206. § (1) bekezdése értelmében a felek előadásának és más bizonyítékoknak az egybevetése alapján kell elbírálni. A perbeli ingatlan használatára nézve a felek előadása egyező volt, nem vitatott, hogy az ingatlan jelenleg használaton kívül áll, a IV. rendű alperes sem használja, az ingatlan lényegében a felperes birtokában van, aki azt körbekerítette. Ennek tükrében minden alapot nélkülöz az a szakértői feltételezés, hogy nincsen megállapodás a felek között az ingatlan használatára nézve (14. sorszámú szakértői vélemény 9. oldala). A szakértő azt nem fejtette ki, hogy - a társtulajdonosok egyike által birtokban tartott, de egyébként használaton kívül lévő - beépítetlen építési telek értékét milyen okból csökkenti annak tulajdoni jellege. Ezzel a szakértői megállapítással szemben az elsőfokú bíróság helytállóan mutatott rá, hogy a közös tulajdon megszüntetése iránt folyamatban lévő per önmagában nem értékelhető olyan teherként, amely értékcsökkentést okoz, hiszen annak eredményeként a felperes tehermentesen szerzi meg a IV. rendű alperes tulajdoni hányadát. Mindezt összevetve az elsőfokú bíróság helyesen jutott arra a következtetésre,

hogy - az e tekintetben aggályos szakvéleménytől eltérően - az ingatlan közös tulajdoni jellege értékcsökkentő tényezőként nem vehető figyelembe.

A IV. rendű alperes részére fizetendő megváltási ár meghatározásakor az I-III. rendű alperesekkel kötött egyezség során kialakított vételár sem juthat jelentőséghez. A IV. rendű alperes ugyanis az egyezségkötésben nem vett részt, ezzel azt is kifejezésre juttatva, hogy az I-III. rendű alperesek által elfogadott ellenértéket a maga részéről nem tartja megfelelőnek. Egyetértés hiányában az elsőfokú bíróságnak szükségszerűen az ingatlan forgalmi értékéből kellett kiindulnia, melyet - a már kifejtettek szerint - a rendelkezésre álló szakértői vélemény más bizonyítékokkal való összevetése alapján helyesen állapított meg.

A felperes a fellebbezésben arra is alaptalanul hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróságnak a pertárgyértékből kellett volna visszakövetkeztetnie a IV. rendű alperesnek fizetendő megváltási árra. A bírói gyakorlat egységes a tekintetben, hogy a megváltási árnak az ingatlan forgalmi értékéhez kell igazodnia, és csak azokat a körülményeket lehet korrekciós tényezőként figyelembe venni, amelyek valóban hatást gyakorolnak a forgalmi értékre. Az irányadó eljárási szabályok szerint meghatározandó pertárgyérték nem sorolható a forgalmi értékre hatással lévő körülmények közé, ezért az a megváltási ár megállapítása során nem juthat jelentőséghez.

A fellebbezési eljárás során a felperes a forgalmi értékhez igazodó megváltási ár teljes összege tekintetében igazolta a fizetési képességét, így a megváltásra való feljogosításának nem volt akadálya. Mindezekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján - a rendelkező rész pontosítása mellett - az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében az eredménytelenül fellebbező felperes köteles megtéríteni az alperes részére a jogi képviselete ellátásával felmerült fellebbezési eljárási költségét. Ennek összegét a Fővárosi Ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja és az V. bekezdése alapján a fellebbezési értékhez igazodóan állapította meg.

A 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése és a 15. § (1), (3) bekezdései szerint a le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket ugyancsak a felperes köteles megfizetni.

Budapest, 2016. január 6.

. Sághy Mária s. k.
a tanács elnöke

. Csordás Csilla s. k.. Kincses Attila s. k.
előadó bíró bíró