

Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság
7.P.II.23.373/2012/35.

A Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság a

dr. Nagy Attila ügyvéd (**ügyvéd címe**) által képviselt
felperes neve (felperes címe) felperesnek

dr. Gyurta Tibor Roland ügyvéd (**ügyvéd címe**) által képviselt
I.rendű alperes neve (I.r. alperes címe) I. rendű
II.r. alperes neve (ugyanottani) II. rendű

a személyesen eljáró
III.r. alperes neve(III.r alperes címe) III. rendű alperesek ellen

közös tulajdon megszüntetése iránt indított perében meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

I.) A bíróság a peres felek közös tulajdonában álló, Budapest II. kerület belterület helyrajzi szám helyrajzi szám alatt felvett, a természetben lakás címe szám alatti lakás ingatlan közös tulajdonát megszünteti, és a felperes 1/4 tulajdoni illetőségét az I. r. alperes tulajdonába adja - megváltás ellenében.

A bíróság kötelezi az I. r. alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 6.566.000.- (hatmillió-ötszázhatvanhatezer) Ft megváltási árat.

A bíróság a jogerős ítélet egy példányának megküldésével megkeresi a Budapesti 1. számú Földhivatalt, hogy a fent írt ingatlanra, a fentiek szerinti tulajdonváltozást - közös tulajdon megszüntetése címén - az ingatlan-nyilvántartásba jegyezze be oly módon, hogy az I. r. alperes tulajdoni illetősége 1/4 tulajdoni hányaddal növekszik, felperes tulajdonjogának törlése mellett, a bejegyzési engedély csatolásától függően.

Kötelezi a bíróság az I. r. alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 135.000.- (százharmincötezer) Ft 2012. szeptember 6. napjától 2014. február 28. napjáig lejárt többlethasználati díjat.

Kötelezi a bíróság a II. r. alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 270.000.- (kétszázhetven ezer) Ft 2012. szeptember 6. napjától 2014. február 28. napjáig lejárt többlethasználati díjat.

Kötelezi a bíróság az I. r. alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 2014. március 1. napjától kezdődően a megváltási ár megfizetéséig minden hó 15. napjáig 7.500.- (hétezer-ötszáz) Ft többlethasználati díjat.

Kötelezi a bíróság a II. r. alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 2014. március 1. napjától kezdődően a megváltási ár megfizetéséig minden hó 15. napjáig 15.000.- (tizenötezer) Ft többlethasználati díjat.

II.) A bíróság a peres felek közös tulajdonában álló, Budapest II. kerület helyrajzi szám 2. helyrajzi szám alatt felvett a természetben ingatlan 2 címe szám alatti garázs ingatlan közös tulajdonát megszünteti, és a felperes 1/2 tulajdoni illetőségét az I. r. alperes tulajdonába adja - megváltás ellenében.

A bíróság kötelezi az I. r. alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 1.100.000.- (egy millió-százezer) Ft megváltási árat.

A bíróság a jogerős ítélet egy példányának megküldésével megkeresi a Budapesti 1. számú Földhivatalt, hogy a fent írt ingatlanra, a fentiek szerinti tulajdonváltást - közös tulajdon megszüntetése címén - az ingatlan-nyilvántartásba jegyezze be oly módon, hogy az I. r. alperes tulajdoni illetősége 1/2 tulajdoni hányaddal növekszik, felperes tulajdonjogának törlése mellett, a bejegyzési engedély csatolásától függően.

III.) A bíróság a peres felek közös tulajdonában álló, település neve, belterület helyrajzi szám helyrajzi szám alatt felvett, a természetben település neve, ingatlan címe szám alatti ingatlan közös tulajdonát megszünteti, és az I. r. alperes 1/8 tulajdoni illetőségét a felperes tulajdonába adja - megváltás ár ellenében.

A bíróság kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. r. alperesnek 7.875.000.- (hétmillió-nyolcszázhetvenötezer) Ft megváltási árat.

A bíróság a jogerős ítélet egy példányának megküldésével megkeresi a város neve-iKörzeti Földhivatalt, hogy a fent írt ingatlanra, a fentiek szerinti tulajdonváltást - közös tulajdon megszüntetése címén - az ingatlan-nyilvántartásba jegyezze be oly módon, hogy a felperes tulajdoni hányada 1/8 illetőséggel növekszik, az I. r. alperes tulajdonjogának törlése mellett, a bejegyzési engedély csatolásától függően.

Kötelezi a bíróság a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. r. alperesnek 391.000.- Ft (háromszázkilencvenegyezer) Ft 2012. november 23. napjától 2014. február 28. napjáig lejárt többlethasználati díjat.

Kötelezi a bíróság a felperest, hogy fizessen meg az I. r. alperesnek 2014. március 1. napjától kezdődően a megváltási ár megfizetéséig minden hó 15. napjáig 23.000.- (huszonháromezer) Ft többlethasználati díjat.

Ezt meghaladóan a keresetet és a viszontkeresetet elutasítja.

A felek perköltségüket maguk viselik.

Kötelezi a bíróság a felperest, hogy fizessen meg a Magyar Államnak külön felhívásra 116.900.-(száztizenhatezer-kilencszáz) Ft feljegyzett illetéket és 144.096.- (száznegyvennégyezer-kilencvenhat) Ft Állam által előlegezett szakértői díjat.

Kötelezi a bíróság az I. r. alperest, hogy fizessen meg a Magyar Államnak külön felhívásra 129.900.- (százhuszonkilencezer) Ft feljegyzett illetéket és 160.107.- (százhatvanezer-százhet) Ft Állam által előlegezett szakértői díjat.

Megállapítja, hogy 13.000.- (tizenháromezer) Ft feljegyzett illetéket és 16.011.- (tizenhatezer-tizenegy) Ft szakértői díjat a Magyar Állam viseli.

A felek személyes adatai:

Felperes: felperes neve szül.: **felperes születési helye, felperes születési ideje**, anyja neve: **felperes anyja neve**, lakóhelye: **felperes lakcíme** személyi azonosító jele: **felperes személyi azonosítójának jele**).

I. r. alperes: I.rendű alperes neve (leánykori név: I.rendű alperes neve, szül.: **I.r. alperes születési helye és ideje.**, anyja neve: **I.r. alperes anyja neve**, lakóhelye: **I.r. alperes címe.**, személyi azonosító jele: **I.r. alperes személyi azonosító jele**).

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül a Fővárosi Törvényszékhez címzett fellebbezésnek van helye, melyet jelen bíróságon lehet írásban, 4 egyező példányban benyújtani vagy jegyzőkönyvbe mondani.

A felek kérhetik a fellebbezés tárgyaláson kívüli elbírálását.

Ha a fellebbezés csak kamatfizetésre, a perköltség viselésére, vagy összegére vonatkozik, a teljesítési határidővel kapcsolatos, vagy az ítélet indokolása ellen irányuló, a fellebbező fél a fellebbezésben kérheti a tárgyalás megtartását.

A másodfokú eljárásban új tények állításának, illetve új bizonyítékok előterjesztésének helye nincs, kivéve, ha a tények előadására, illetve előterjesztésére az első fokú eljárásban a bíróság eljárási szabálysértése vagy téves jogalkalmazása miatt nem kerülhetett sor. Ha a fellebbezés a megjelölt hivatkozást nélkülözi, a másodfokú tanács elnöke a fellebbezést hivatalból elutasítja. A másodfokú bíróság az ügy érdemében tárgyaláson kívül határoz, a felek bármelyikének kérelmére azonban tárgyalást tart. Tárgyalás tartását a fellebbező fél fellebbezésében kérheti.

I n d o k o l á s:

A Budapest II. kerület belterület **helyrajzi szám** helyrajzi szám alatt felvett **lakás címe** szám alatti ingatlan 1/4-ed tulajdoni illetősége felperes, 1/4-ed tulajdoni illetősége I. r. alperes, 2/4-ed tulajdoni illetősége II. r. alperes tulajdonában áll. Az ingatlan I. és II. r. alperesek használatában áll, akik azt szívésségi használatba adták.

A Budapest II. kerület **helyrajzi szám 2.** helyrajzi szám alatt felvett a természetben **ingatlan 2 címe** szám alatti garázs ingatlan 1/2-ed részben felperes, 1/2-ed részben I. r. alperes tulajdonában áll.

A **település neve** belterület **helyrajzi szám** helyrajzi szám alatt felvett, a természetben **település neve, ingatlan címe** szám alatti ingatlan 3/8-ad arányban felperes 1/8-ad arányban I. r. alperes, 4/8-

ad arányban III. r. alperes tulajdonában áll. Az ingatlan ikerházas felépítésű, a felperesi és I. r. alperesi tulajdoni hányadokat megtestesítő ingatlanrész és a III. r. alperesi tulajdoni hányadot megtestesítő ingatlanrész használata a természetben osztott. Az ingatlan felperes használatában áll.

A felperes keresetében kérte a **lakás címe** szám alatti lakás közös tulajdonának megszüntetését oly módon, hogy a felperesi tulajdoni hányadot I., II. r. alpereseket váltsák magukhoz, ennek hiányában az árverés útján történő értékesítés elrendelését kérte. A megváltási ár összegét 6.946.064 Ft-ban jelölte meg.

Kérte, hogy a bíróság a **ingatlan 2 címe** szám alatti garázs ingatlan közös tulajdonát szüntesse meg oly módon, hogy felperes 1/2-ed tulajdoni illetőségét I. r. alperes váltsa magához, ennek hiányában kérte az árverés útján történő értékesítés elrendelését. A megváltási ár összegét 1.151.000 Ft-ban jelölte meg.

Kérte, hogy a bíróság a **település neve-i** ingatlan közös tulajdonát szüntesse meg oly módon, hogy a felperest jogosítsa fel I. r. alperes 1/8-ad tulajdoni hányadának magához váltásához, a megváltási ár összegét 2.500.000 Ft-ban jelölte meg.

Kérte, hogy a bíróság kötelezze I., II. r. alpereseket a **utca neve** utcai lakás többlehasználati díjának egyetemleges megfizetésére. A többlehasználati díj mértékét a szakvéleményben rögzített összegben jelölte meg, kezdő időpontját 2011. augusztus 31. napjától kezdődően terjesztette elő.

Felperes keresetét a Ptk. 141. § alapján terjesztette elő.

Az I., II. r. alperesek a közös tulajdon megszüntetését nem ellenezték, azzal, hogy azt maguk is kívánják a felperes által megjelölt módon. Vitatták a felperes által megjelölt megváltási árak összegét, azt a beszerzett igazságügyi szakértői véleményben rögzített értékek alapul vételével kérték megállapítani.

A többlehasználati díj iránti kereset elutasítását kérték. Hivatkoztak arra, hogy ők az ingatlant nem használják, a lakást használója szívességi lakáshasználat keretében használja azt, mely az örökhatározó szóban kinyilvánított akarata alapján történik. I. r. alperes felajánlotta, hogy az **utca neve** utcai lakáshoz felperes részére kulcsot biztosít, ő a kisebbik szobát használhatja, ennek feltétele azonban, hogy felperes kulcsot biztosít I., II. r. alperesek részére a **település nevei** ingatlanhoz.

Az I. r. alperes viszontkeresetet terjesztett elő. Kérte, hogy a bíróság kötelezze felperest 2011. szeptember 1. napjától kezdődően többlehasználati díj megfizetésére a **település neve, ingatlan címe** szám alatti ingatlan 1/8-ad tulajdoni hányada vonatkozásában. A többlehasználati díj mértékét a szakvéleményben rögzített összegben jelölte meg. Hivatkozott arra, hogy felperes az ingatlanhoz az I. r. alperesnek már a hagyaték eljárás folyamata alatt előterjesztett kérésére sem adott kulcsot, mint ahogy azóta sem.

A III. r. alperes érdemi ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A kereset és a viszontkereset részben alapos.

Az 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 147. § szerint a közös tulajdon megszüntetését bármelyik tulajdonostárs követelheti; az e jogról való lemondás semmis.

A 148. § (1) bekezdése szerint a közös tulajdon tárgyait elsősorban természetben kell megosztani.

A (2) bekezdés szerint a közös tulajdon tárgyait vagy azok egy részét - ha ez a tulajdonostársak körülményeire tekintettel indokolt - megfelelő ellenérték fejében a bíróság egy vagy több tulajdonostárs tulajdonába adhatja. Ehhez a tulajdonjogot megszerző tulajdonostárs beleegyezése szükséges, kivéve, ha a bíróság a közös tulajdonban álló ingatlanrész az abban lakó tulajdonostárs tulajdonába adja, és ez nem sérti a bennlakó méltányos érdekeit.

(3) Ha a közös tulajdon más módon nem szüntethető meg, illetőleg a természetbeni megosztás jelentékeny értékcsökkenéssel járna, vagy gátolná a rendeltetésszerű használatot, a közös tulajdon tárgyait értékesíteni kell, és a vételárat kell a tulajdonostársak között megfelelően felosztani. A tulajdonostársakat az elővásárlási jog harmadik személlyel szemben az értékesítés során is megilleti.

(4) A bíróság nem alkalmazhatja a közös tulajdon megszüntetésének olyan módját, amely ellen valamennyi tulajdonostárs tiltakozik.

A közös tulajdon természetben való megszüntetését egyik fél sem indítványozta, a felek kölcsönösen hajlandók voltak egymás tulajdoni illetőséginek megváltására, ezért a bíróság a közös tulajdon megszüntetésének a felperes által indítványozott módját rendelte el.

1.) A **utca neve** utcai lakás

A **szakértő neve** igazságügyi szakértő készített szakértői véleményt alperesek nem vitatták, a felperes az alapterület tekintetében korrigált, kiegészített szakértői véleményt nem vitatta. A bíróság az ingatlan forgalmi értékénél a kiegészítő szakértői véleményben foglalt 68,63 m² alapterületet vette figyelembe. Erre tekintettel a teljes ingatlan beköltözhető tehermentes állapotban korrigált értéke 26.264.000 Ft, a felperes 1/4-ed tulajdoni hányadának arányára eső megváltási ár összegét ezért a bíróság 6.566.000 Ft-ban állapította meg.

2.) A **utca neve** utcai garázs

A felek a **szakértő neve** igazságügyi szakértő által készített szakértői véleményt e körben nem vitatták, ezért a bíróság az ingatlan forgalmi értékét 2.200.000 Ft-ban, felperes 1/2-ed tulajdoni hányadára jutó megváltási árat 1.100.000 Ft-ban állapította meg.

3.) A **település nevei** ingatlan

A bíróság által kirendelt **szakértő neve** igazságügyi szakértő az ingatlan forgalmi értékét 31.500.000 Ft-ban, a felperes 1/8-ad tulajdoni hányadára eső megváltási ár összegét 7.875.000 Ft összegben állapította meg.

Felperes vitatta az igazságügyi szakértői véleményben foglaltakat, hivatkozott a szakértő elfogultságára és a szakértői vélemény szakszerűtlenségére. A bíróság a szakértő elfogultságára alapított kizárás iránti kérelmet 32. szám alatti végzésében elbírálta, és azt elutasította.

A bíróság 2013. november 29. napján tartott tárgyalásán mellőzés terhével hívta fel felperest arra, hogy bizonyítási indítványait 15 napon belül, bizonyítékait 30 napon belül terjessze elő. Felperes új szakértő kirendelése iránti bizonyítási indítványát január 28. napján, elkészenen terjesztette elő.

Az 1952. évi IV. tv. (Pp.) 141. § (6) bekezdése szerint ha a felek valamelyike tényállításának, nyilatkozatának előadásával, bizonyítékainak előterjesztésével - a (2) bekezdésben előírt kötelezettsége ellenére - alapos ok nélkül késlekedik, és e kötelezettségének a bíróság felhívása ellenére sem tesz eleget, a bíróság a fél előadásának, előterjesztésének bevárása nélkül határoz, kivéve, ha álláspontja szerint a fél előadásának, előterjesztésének bevárása a per befejezését nem késlelteti.

A felperes késedelme körében arra hivatkozott, hogy a jogi képviselő 2013. november hónapban kapta meghatalmazását. E hivatkozás alaptalan, figyelemmel arra, hogy a bíróság a felperesi jogi

képviselő éppen ezen indokok alapján előterjesztett kérelmére tekintettel biztosított felperes részére hosszabb határidőt. A késedelmesen előterjesztett bizonyítási indítvány a per befejezését késlelteti, új szakértő kirendelése esetén az eljárás elhúzódása várható. Ezért a bíróság a felperes új szakértő kirendelése iránti bizonyítási indítványát a Pp. 141.§ (2) és (6) bekezdése alapján mellőzte. Mindazonáltal a bíróság a felperesnek **szakértő neve** igazságügyi szakértő által készített véleményével összefüggő kifogásaival kapcsolatosan az alábbiakat kívánja kiemelni.

A felperes elsősorban arra tekintettel vitatta az igazságügyi szakértői véleményt, hogy a **település nevei** ingatlan tekintetében a szakértő az internetről szerzett hirdetési adatokra, míg a **utca neve** utcai lakás és garázs ingatlanok tekintetében a NAV-tól beszerzett, ténylegesen megvalósult adásvételi szerződések adataira alapította a szakértői véleményét.

A 25/1997 (VIII. 1.) PM rendelet 1. melléklet 1. mondata valóban a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés körébe már megtörtént konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történő értékelést ír elő. A rendelet 1. §-a azonban rögzíti a rendelet hatályát, mely szerint az a jelzálog-hitelintézetnek a kölcsönnyújtás, illetve a kezesség és bankgarancia, valamint az egyéb bankári kötelezettségvállalás fedezetéül felajánlott, termőföldnek nem minősülő ingatlanok értékének meghatározása során alkalmazandó. Erre figyelemmel az igazságügyi szakértő által a polgári perben készített szakértői vélemény vonatkozásában a rendelet kötelező jelleggel nem bír. **szakértő neve** szakértő elmondta, hogy a szakértők zöme hirdetéseken alapuló adatokkal dolgozik, az igazságügyi értékbecslésre vonatkozó kötelező hatállyal bíró jogszabály nincsen. A szakértő ezt azzal indokolta, hogy a NAV által megküldött adatokból kevesebb adathoz jut a szakértő, mint a hirdetési adatokból. A hirdetésekből több adat származik, azok adott esetben le is ellenőrizhetőek, míg a NAV-tól származó adatok ellenőrizhetetlenek. A NAV adatszolgáltatásból nem kerül más adat közlésre, mint az értékesített ingatlan alapterülete és a vételára, a többi tényezőre azonban nincsenek adatok a legtöbb esetben.

Az ingatlanok forgalmi értékadatainak szolgáltatási rendjéről és az adatszolgáltatás igazgatás igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 33./2007 (XII. 23.) PM rendelet az állami adóhatóság által nyilvántartott az ingatlan értékesítésével kapcsolatos adatokról teljesített adatszolgáltatás rendjét és az eljárás díjára vonatkozó részletes szabályokat tartalmazza. E rendelet sem tartalmaz olyan előírást, miszerint a polgári perben eljáró igazságügyi szakértő kötelezettsége lenne a szakértői vélemény alapját képező adatokat a NAV-tól beszerezni.

szakértő neve szakértő a budapesti ingatlanok és a **település nevei** ingatlan tekintetében az eltérő adatokra tekintettel 15%-os korrekciót alkalmazott, így véve figyelembe a hirdetési adatoknál az alku lehetőségét. A szakértő ezért figyelemmel volt arra, hogy a beszerzett adatok nem a létrejött adásvételi szerződésből származó ügyletek, hanem alku tárgyát képezők. A szakértő tárgyaláson tett nyilatkozata szerint a hirdetésekből megjelenő szöveget egyébként is visszavetette a bekövetkező ingatlanpiaci válság, ezért a hirdetési adatok álláspontja szerint a fenti korrekcióval figyelembe vehetőek.

Az igazságügyi szakértő álláspontja szerint a **település nevei** ingatlan legfőbb jellemzője az, hogy az közvetlenül a Balaton parton helyezkedik el. A szakértő mindezt az általa begyűjtött adatokkal is alátámasztotta, így a Balatonnál lévő, de nem vízparti ingatlanok hirdetési átlagára 198.641 Ft/m², míg a Balaton -parti hétvégi házas nyaralók hirdetési átlagára 990.444 Ft/m²-ban kerültek meghatározásra. A fenti hirdetési átlagárak közötti különbség alátámasztja az igazságügyi szakértő véleményét, miszerint a **település nevei** ingatlan értékének meghatározása során a legfőbb szempont annak elhelyezkedése. A szakértő leírta, hogy a parti telek az utcára merőleges hossz tengellyel

csatlakozik a kikötőúthoz, közvetlen közelében épült a műhold felvételen is látható a korszerű jachtkikötő. A szakértő elmondta, hogy parti ingatlan a Balaton környéki területek beépítettsége folytán gyakorlatilag ma már nincsen, az kuriózumnak számít.

A felperes hivatkozott arra, hogy a szakértő figyelmen kívül hagyta a 30 éves felépítmény állapotát. E körben hivatkozott arra, hogy az ikerfelépítmény műszakilag önállóan nem bontható, a telek pedig 8 méter széles és 80 méter hosszú, ezért a jelenlegi építésügyi szabályok szerint a felépítmény elbontása esetén az egyébként nem megosztható telekre gyakorlatilag semmilyen felépítményt nem lehetne felépíteni.

A felperes által hivatkozott OTÉK 36. § (1) bekezdése e körben figyelembe nem vehető, figyelemmel arra, hogy az iker-felépítményes ingatlan esetében a telekhatár a III. r. alperes használatában álló ingatlanrészen található. A használati megosztottság nem jelenti azt, hogy az egyébként az ingatlannyilvántartási adatok szerint 1095 m² alapterületű telken ne lehetne felépítményt létesíteni. A szakértő az osztatlan közös tulajdonra tekintett 20%-os értékcsökkentő tényezőt alkalmazott, ily módon értékelésre került az a körülmény, hogy az ikerfelépítmény önállóan nem bontható.

Az igazságügyi szakértő értékbecslése során egyébként a felépítmény állapotát figyelembe vette és azt átlagos állapotúnak minősítette, mérlegelve véve azt is, hogy a folyamatos karbantartási munkák hiányolhatók. Álláspontja szerint azonban a **település nevei** nyaralóépületnél szinte másodlagos szempontnak tekinthető a rajta lévő felépítmény és annak állapota, mivel a forgalmi értéket a legnagyobb mértékben a telekérték határozza meg.

E körben rámutat a bíróság arra, hogy a **utca neve** utcai lakás építési idejét a szakértő 1975-1980 között időre tette, a csatolt fényképfelvételek alapján megállapítható, hogy a burkolatok tekintetében modernizálás nem történt, az ingatlan festésre szorul (az előszobáról készült fényképfelvételek a szakvélemény 6. oldalán). A szakértő ezt figyelembe véve, ezen ingatlant is átlagos állapotúnak és felszereltségűnek minősítette, a **település nevei** ingatlanhoz hasonlóan, és ezen okból értékcsökkentést egyik ingatlannál sem alkalmazott.

A felperesi további bizonyítási indítványaival kapcsolatosan hangsúlyozza a bíróság, hogy az I., II. r. alperesek által csatol magánszakértő az ingatlan értékét 39.210.000 Ft-ban állapította meg. **közjegyző neve** közjegyző a hagyatéki eljárás során a **település nevei** Önkormányzat által kiállított adó és értékbizonyítványban foglaltak alapján állapította meg az ingatlan értékét, mely a hagyatéki tárgyat képező 1/4-ed tulajdoni illetőség tekintetében 14.426.250 Ft, így az ikerfelépítményt megtestesítő 1/2-ed tulajdoni illetőség tekintetében az ingatlan értéke 28.852.500 Ft. A fenti értékbecslésekkel összefüggően a bíróság utal arra, hogy ezek a megváltási ár összegének meghatározásakor alapul nem szolgálhatnak, de a bizonyítási eljárás során figyelembe vehetők. A bíróság álláspontja szerint az igazságügyi szakértő által megállapított érték ezért reálisnak tekinthető, arra is tekintettel, hogy a fent ismertetett érték meghatározások 2011. évben készültek, és az igazságügyi szakértő részletesen kimunkálta, hogy milyen alapterületi és milyen összehasonlító adatok alapján állapította meg az ingatlant forgalmi értékét.

A Pp. 182. § (3) bekezdése szerint ha a szakvélemény homályos, hiányos, önmagával vagy más szakértő véleményével, illetve a bizonyított tényekkel ellentétben állónak látszik, vagy helyességéhez egyébként nyomatékos kétség fér, a szakértő köteles a bíróság felhívására a szükséges felvilágosítást megadni. A fél erre irányuló indítványa alapján a bíróság más szakértőt

rendelhet ki. Ha a bíróság a bizonyítást hivatalból rendelte el [164. § (2) bek.], szükség szerint hivatalból jogosult új szakértő kirendelésére is.

A fent kifejtettekre figyelemmel **szakértő neve** kiegészített igazságügyi szakértői véleménye ellentmondásoktól mentes és aggálytalan, ezért a bíróság az új szakértő kirendelésére nem látott indokot.

A felperes Földhivatal megkeresése iránti bizonyítási indítványa körében a bíróság utal arra, hogy az jogszabályi alapot nélkülöz, a bíróság összehasonlító adat beszerzése érdekében nem szerezhethet be a peres felek személyén kívülálló harmadik személyek között létrejött adásvételi szerződést, melyben védett adatok kerültek feltüntetésre.

A NAV megkeresése iránti bizonyítási indítvány szintén mellőzésre került tekintettel arra, hogy az összehasonlító adatok beszerzése a szakértő feladatába tartozik, és a szakértő kompetenciájába tartozik annak megítélése, hogy milyen jellegű összehasonlító adatok alapján kívánja szakvéleményét előterjeszteni.

A bíróság az ingatlan-nyilvántartási hatóságokat az 1997. évi CXLI törvény 26.§ (8) bekezdésében foglaltakra, és az 1/2008. (V.19.) Pk. vélemény III. pontjára tekintettel úgy kereste meg, hogy a tulajdonjog változás csak a bejegyzési engedély csatolásától függően jegyezhető be.

4.) Többlethasználati díj

A Ptk. 141. § értelmében a dolog hasznai a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illetik meg.

A felek kölcsönösen elzárták egymást a tulajdoni illetőségüknek megfelelő arányú használatától. Az I. r. alperes felajánlása e körben figyelembe nem vehető, mivel azt feltételhez kötötte. A **utca neve** utcai lakás tekintetében utal a bíróság arra, hogy e körben irreleváns az, hogy az ingatlant szívésségi használó lakja, figyelemmel arra, hogy I. r. alperes felperes számára használatot az ingatlanban nem biztosított.

Ezért a többlethasználati díj iránti kereseti és viszontkereseti kérelem jogalapja alapos. Az állandó bírói gyakorlat szerint, amennyiben a fél az ingatlan használatával kapcsolatos igényével nem lép fel, a tulajdonostársak között ráutaló magatartással szívésségi használat jön létre, mely bármikor, egyoldalú nyilatkozattal megszüntethető. Ezért a többlethasználati díj azon időponttól kezdődően követelhető, amikor a tulajdonos első ízben felszólította a tulajdonostársát használat biztosítására, vagy annak ellenértékének megfizetésére.

A rendelkezésre álló per adatok szerint többlethasználati díj iránti igényt felperes először 2012. szeptember 6. napján előterjesztett keresetében, míg I. r. alperes 2012. november 23. napján előterjesztett viszontkeresetében terjesztett elő, ezért a bíróság ezen időpontoktól kezdődően marasztalta a tulajdonostársakat többlethasználati díj megfizetésére.

A többlethasználati díj összezszerúsége körében a bíróság a perben kirendelt igazságügyi szakértői véleményben foglaltakat vette alapul. A **utca neve** utcai lakás tekintetében a bíróság a kiegészítő szakvéleményben korrigált 68,63 m² alapterületet vette alapul. A szakértő által alkalmazott értékelési módszer körében utal a bíróság arra, hogy a többlethasználati díj tekintetében a szakértő azonos forrásból származó összehasonlító adatokat használt, interneten fellelhető hirdetések adatai alapján készítette el szakvéleményét. Tekintettel arra, hogy a fent kifejtettek szerint az igazságügyi

szakértőre kötelező előírás az összehasonlító adatok forrása tekintetében nincsen, a bíróság a szakvéleményben foglalt összegszerűséget ítélete alapjául fogadta el. Utal a bíróság arra, hogy a **település nevei** ingatlan tekintetében a szakértő jelentős mértékben figyelembe vette az ingatlan kihasználhatóságának szezonális jellegét.

A bíróság I. és II. r. alpereseket a keresetben foglaltaktól eltérően nem egyetemlegesen, hanem tulajdoni hányaduk arányában marasztalta a többlethasználati díj megfizetésére.

5.) Perköltség

A bíróság az 1/2008. (V. 19.) PK vélemény VIII. g.) pontja alapján rendelkezett a perköltség viseléséről, akként, hogy a felek az általuk előlegezett perköltséget maguk viselik.

A felperes részleges költségmentessége folytán feljegyzett szakértői díj összege 320.714.- Ft, míg a feljegyzett illeték összege 259.900.- Ft. A bíróság a felperest és I. r. alperest 1/2-1/2 arányban kötelezte ennek megtérítésére azzal, hogy a felperesre eső rész 10 %-át a Magyar Állam viseli.

Budapest, 2014. február 27.

Erdei Zsuzsa s.k.

bíró

A kiadmány hitelül: