

A FŐVÁROSI TÖRVÉNYSZÉK
mint másodfokú bíróság
52.Pf.../2014/11.

A Fővárosi Törvényszék mint másodfokú bíróság dr. Nagy Attila ügyvéd(**fél címe.**) által képviselt **felperes neve(felperes címe.)** felperesnek, a dr. Gyurta Tibor Roland ügyvéd(**fél címe2.**) által képviselt **I.rendű alperes neve (I.r. alperes címe.)** I. r., és **II.rendű alperes neve** (ugyanottani lakos) II.r., valamint a személyesen eljáró **III.rendű alperes neve(III.rendű alperes címe)** III. r. alperesek ellen **közös tulajdon megszüntetése** iránt indított perében a Budapesti II. és III. kerületi Bíróság 2014. február 27. napján kelt 7.P.../2012/35. számú ítélete ellen az I. és II. r. alperesek 36. és a felperes 38. sorszám alatt előterjesztett fellebbezése folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezéseit részben megváltoztatja, és az I. r. alperes és a felperes egymás javára történő megváltási ár fizetésére kötelezése helyett a felperest kötelezi, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. r. alperesnek 209.000,-(kétszázkilencezer) Ft megváltási árkülönbözetet.

A földhivatali megkereséseket annyiban módosítja, hogy az elsőfokú bíróság útján a Budapesti 1. számú Földhivatalt azzal keresi meg, hogy a .../2 hrsz. alatt felvett, természetben a (**ingatlan címe**). szám alatti ingatlan ¼ tulajdoni hányadára, valamint a .../6. hrsz. alatt felvett, természetben a (**ingatlan címe2**). szám alatti garázs ingatlan ½ tulajdoni hányadára az I. r. alperes tulajdonjogát közös tulajdon megszüntetése jogcímén feltétel nélkül jegyezze be a felperes fenti ingatlanok tekintetében fennálló ¼, illetve ½ tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

A Balatonfüredi Körzeti Földhivatal megkeresését úgy módosítja, hogy a ... hrsz. alatt felvett, természetben a (**ingatlan címe3**). szám alatti ingatlanra a felperes 1/8-ad tulajdonjogát jegyezze be az I. r. alperes 1/8-ad arányú tulajdonjogának törlése mellett közös tulajdon megszüntetése jogcímén, a bejegyzési engedély csatolásától függően. Az I. r. alperes a bejegyzési engedélyt akkor köteles kiadni, ha a felperes megfizetett a részére 209.000,-(kétszázkilencezer) Ft megváltási árkülönbözetet.

A felperes által a Magyar Államnak fizetendő le nem rótt kereseti illetéket 419.607,-(négy száz tizenkilencezer-hatszáz hét) Ft-ra felemeli. A felperes által a Fővárosi Törvényszék költségvetési elszámolási számlájára a bírósági gazdasági hivatal felhívásában megjelölt módon befizetendő állam által előlegezett szakértői költség 138.998,-(százharmincnyolcezer-kilencszázkilencvennyolc) Ft-ra lesz állítva.

Az I. r. alperes által a Magyar Államnak fizetendő le nem rótt kereseti illetéket 471.630,-

(négy százhetvenegyezer-hatszázharminc) Ft-ra felemeli. Az I. r. alperes által a Fővárosi Törvényszék költségvetési elszámolási számlájára a bírósági gazdasági hivatal felhívásában megjelölt módon befizetendő állam által előlegezett szakértői költséget 154.442,-(százötvennégyezer-négy száznegyvenkét) Ft-ra leszállítja. Kötelezi a II. r. alperest, hogy fizessen meg a Magyar Államnak külön felhívásra 10.800,-(tízezer-nyolcszáz) Ft le nem rótt kereseti illetéket.

Kötelezi az I. r. alperest, hogy 8 napon belül leletezés terhével fizessen meg további 1.560,-(ezeröttszázhatvan) Ft viszontkereseti illetéket.

A további le nem rótt 46.623,-(negyvenhatezer-hatszázhuszonhárom) Ft kereseti illetéket és 15.444,-(tizenöt ezer-négy száznegyvennégy) Ft állam által előlegezett szakértői költséget az állam viseli.

Egyebekben az elsőfokú ítéletet helybenhagyja.

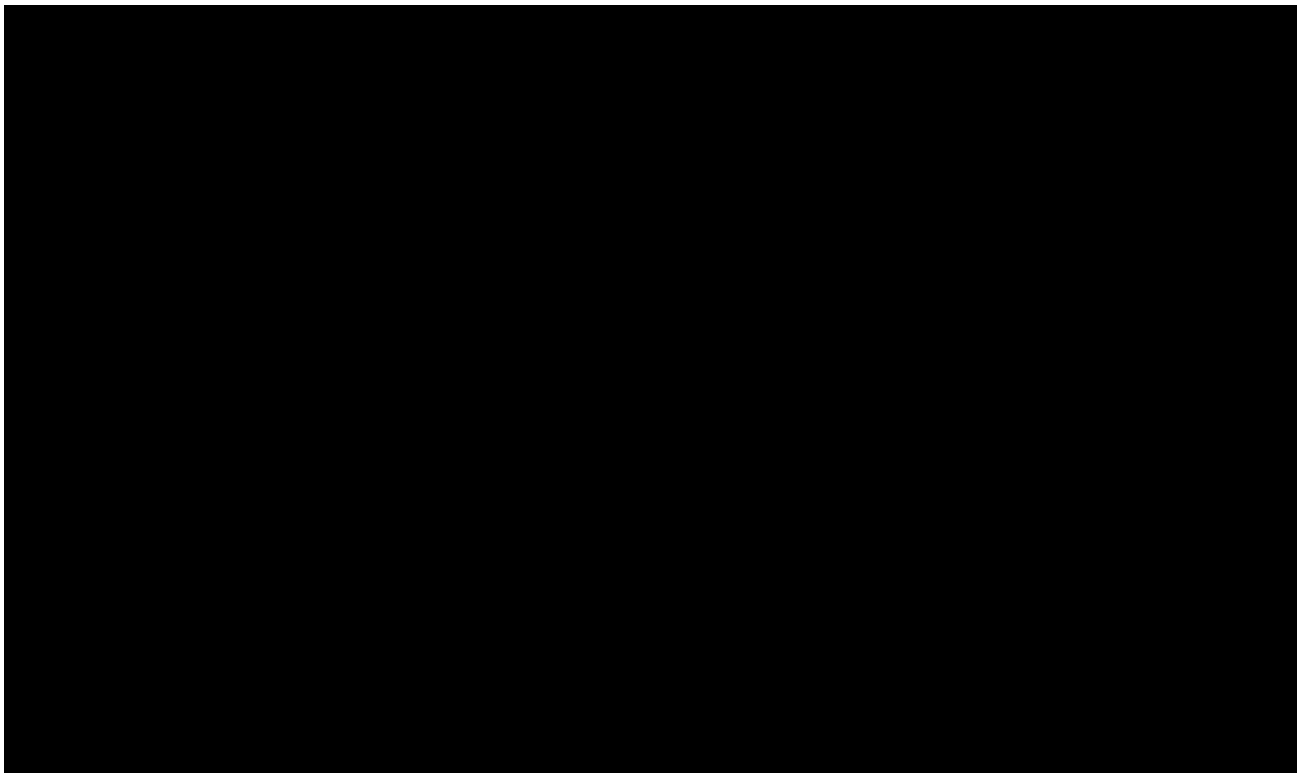
Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az I. r. alperesnek 127.000,-(százhuszonhétezer) Ft másodfokú perköltséget.

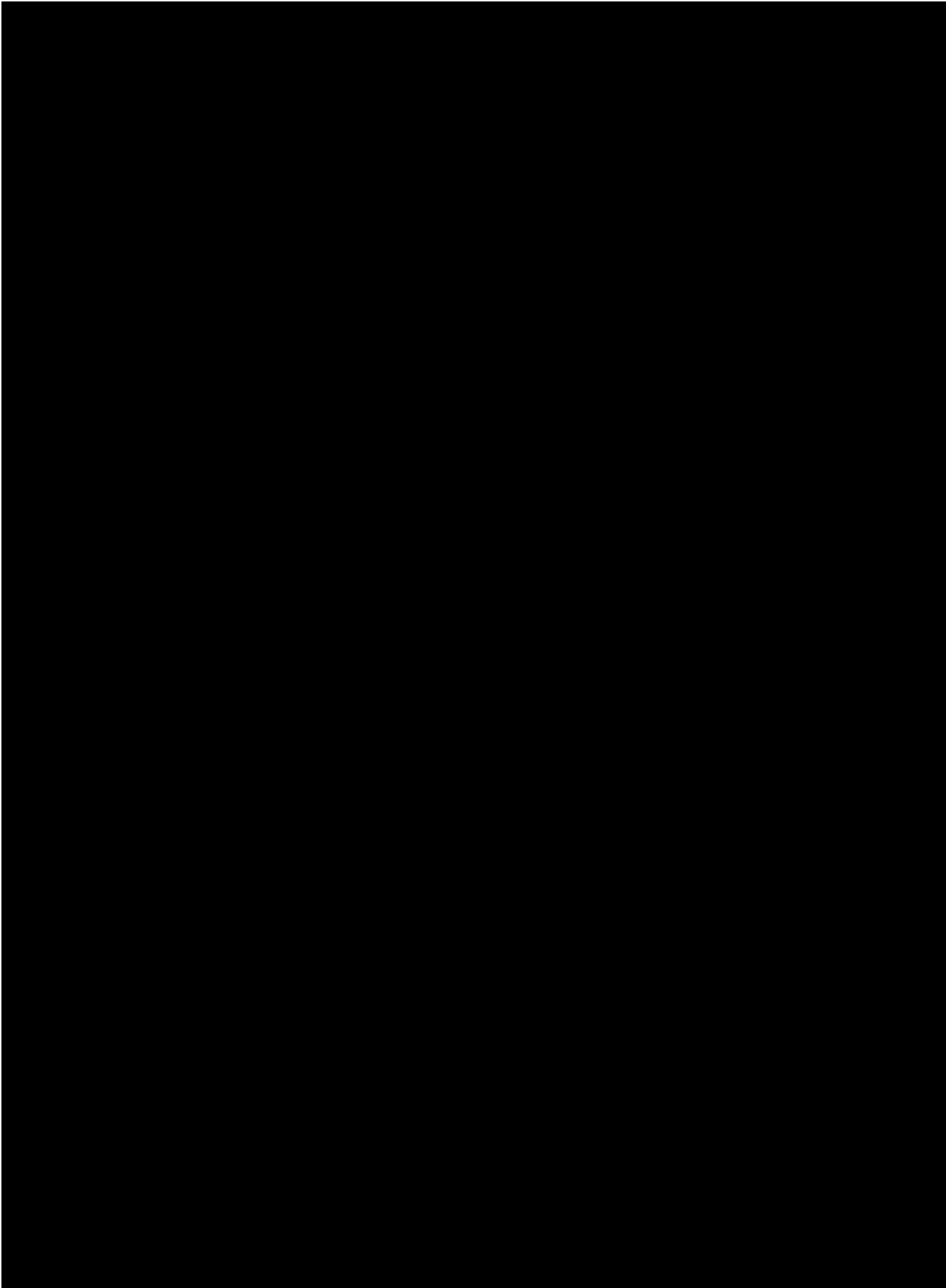
Kötelezi a II. r. alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 6.350,-(hatezer-háromszázötven) Ft másodfokú perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg a Magyar Államnak külön felhívására 408.600,-(négy száznyolcezer-hatszáz) Ft le nem rótt fellebbezési illetéket. A további le nem rótt 75.400,-(hetvenöt ezer-négy száz) Ft fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I n d o k o l á s :





Kötelez

Kérte, hogy a bíróság kötelezze I., II. r. alpereseket a ... utcai lakás többlethasználati díjának egyetemleges megfizetésére 2011. augusztus 31. napjától kezdődően. A többlethasználati díj mértékét a szakvéleményben rögzített összegben jelölte meg.

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 többlethasználati díj iránti kereset elutasítását kérték. Hivatkoztak arra, hogy az ingatlant nem használják, a lakást használója szívességi lakáshasználat keretében használja, mely az örökhagyó szóban kinyilvánított akarata alapján történik.

Az I. r. alperes viszontkeresetet terjesztett elő. Kérte, hogy a bíróság kötelezze felperest 2011. szeptember 1. napjától kezdődően többlethasználati díj megfizetésére a **(ingatlan címe3)**. szám alatti ingatlan 1/8-ad tulajdoni hányada vonatkozásában. A többlethasználati díj mértékét a szakvéleményben rögzített

összegben jelölte meg. Hivatkozott arra, hogy felperes az ingatlanhoz az I. r. alperesnek már a hagyatéki eljárás alatt előterjesztett kérésére sem adott kulcsot, mint ahogy azóta sem. A III. r. alperes érdemi ellenkérelmet nem terjesztett elő.

Az elsőfokú bíróság a keresetet és a viszontkeresetet részben találta alaposnak. A ... utcai lakás és garázs tekintetében **szakértői** igazságügyi szakértő által készített és kiegészített szakértői vélemény alapján a lakásingatlan beköltözhető, tehermentes állapotának korrigált értékét 26.264.000,-Ft-ban, a felperes $\frac{1}{4}$ tulajdoni hányadának arányára eső megváltási összegét 6.566.000.-Ft-ban állapította meg, míg a garázs esetében a forgalmi értéket 2.200.000,-Ft-ban, a felperes $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadára jutó megváltási árat 1.100.000.-Ft-ban állapította meg. A **vidéki** ingatlan tekintetében a szakértői álláspont szerint az ingatlan (pontosabban annak a per tárgyát képező $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadának) forgalmi értéke 31.500.000,-Ft a felperes egész ingatlanhoz viszonyított $\frac{1}{8}$ -ad hányadára eső megváltási összege így 7.875.000,-Ft. Az elsőfokú bíróság utalt arra, hogy a felperes a **vidéki** ingatlan tekintetében vitatta az igazságügyi szakértői véleményben foglaltakat, hivatkozott a szakértő elfogultságára, és a szakértői vélemény szakszerűtlenségére, azonban az elsőfokú bíróság a szakértő elfogultságára alapított kizárás iránti kérelmet elutasította. Kiemelte az elsőfokú bíróság, hogy a 2013. november 29. napján tartott tárgyaláson mellőzés terhével hívta fel a felperest arra, hogy bizonyítási indítványait 15 napon belül, bizonyítékait 30 napon belül terjessze elő. Felperes az új szakértő kirendelése iránti bizonyítási indítványát 2014. január 28. napján elkésetten terjesztette elő. Erre tekintettel az elsőfokú bíróság a Pp.141.§ (2) és (6) bekezdésére utalással a felperes új szakértő kirendelése iránti bizonyítási indítványát mellőzte. A felperesnek a szakértői véleménnyel összefüggésben előterjesztett kifogásaival kapcsolatban kifejtette, hogy a felperes elsősorban arra tekintettel

vitatta az igazságügyi szakértői véleményt, hogy a **vidéki** ingatlan tekintetében az internetről szerzett adatokra, míg a ... utcai lakás és garázs ingatlan tekintetében a NAV-tól beszerzett, ténylegesen megvalósult adásvételi szerződések adataira alapította a szakértői véleményt, továbbá a szakértő figyelmen kívül hagyta 25/1997.(VIII.1.) PM rendelet és a 33/2007.(XII.23.) PM rendelet előírásait. Az elsőfokú bíróság álláspontja az volt, hogy a hivatkozott rendeletek a szakértő számára nem bírnak kötelező erővel a polgári perben készített szakértő vélemény vonatkozásában. A szakértő személyes meghallgatása során előadta, hogy mi indokolta a szakértői vélemény kialakításának elveit, továbbá részletes indokát annak, hogy a **vidéki** ingatlan tekintetében mire volt figyelemmel a szakértői vélemény elkészítésekor (annak vízparti elhelyezkedése, ami ma már kuriózum, a felépítmény állapota, az, hogy ikerfelépítmény), ezért a szakértői véleményt ellentmondásoktól mentesnek és aggálytalannak tekintette, az új szakértő kirendelésére ezért sem látott indokot. Az elsőfokú bíróság utalt arra is, hogy az I., II. r. alperesek által csatolt magánszakértői vélemény is a perrel érintett ingatlanrész értékét 39.210.000,-Ft-ban állapította meg, míg a hagyatéki eljárás során a ...i Önkormányzat által kiállított adó-és érték bizonyítványban foglaltak alapján a hagyaték tárgyát képező $\frac{1}{4}$ tulajdoni illetőség tekintetében 14.426.250,-Ft-ot állapított meg, így az ikerfelépítményt megtestesítő $\frac{1}{2}$ tulajdoni illetőség tekintetében az ingatlan értéke 28.852.500,-Ft volt. Ezek figyelembevételével is reálisnak tekinthető a szakértő által megállapított érték meghatározás figyelemmel arra is, hogy a fenti érték meghatározások 2011. évben készültek. Az elsőfokú bíróság a fentiek alapján, tekintettel arra is, hogy a közös tulajdon természetben való megszüntetését egyik fél sem indítványozta és a felek kölcsönösen hajlandóak voltak egymás tulajdoni illetőségeinek megváltására, mindhárom ingatlan esetében a közös

tulajdon megszüntetésének a felperes által indítványozott módját rendelte el, figyelemmel az 1959. évi IV. tv. (rég. Ptk.) 147.§, 148.§ (1), (2), (3) és (4) bekezdéseire. A többlethasználati díj tekintetében a rég. Ptk. 141.§-ra utalással rögzítette, hogy a felek kölcsönösen elzárták egymást a tulajdoni illetőségüknek megfelelő arány használatától, ezért a többlethasználati díj iránti kereseti és viszontkereseti kérelem jogalapja azonos. A többlethasználati díj azon időponttól kezdődően követelhető, amikor a tulajdonos első ízben felszólította a tulajdonostársát a használat biztosítására, vagy annak ellenértékének megfizetésére. A rendelkezésre álló peradatok szerint a felperes először 2012. szeptember 6. napján előterjesztett keresetében, míg az I. r. alperes 2012. november 23. napján előterjesztett viszontkeresetében terjesztett elő ilyen igényt, ezért ezen időpontoktól kezdődően marasztalta a tulajdonostársakat többlethasználati díj megfizetésére az igazságügyi szakértő által meghatározott összeg alapul vételével. A perköltség viseléséről az 1/2008.(V.19.) PK. vélemény VIII.g./pontja alapján határozott annak figyelembevételével, hogy a felperest részleges költségmentesség illeti meg.

Az ítélet ellen a felperes és az I., II. r. alperesek terjesztettek elő fellebbezést. A felperes fellebbezésében elsődlegesen azt kérte, hogy a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét változtassa meg akként, hogy a **vidéki** ingatlan 1/8 tulajdoni hányadának megváltási árát 2.500.000.-Ft-ra szállítsa le. Másodlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és azt kérte, hogy a másodfokú bíróság utasítsa az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára. Fellebbezését arra alapította, hogy az elsőfokú bíróság az ügyben kirendelt igazságügyi szakértő szakmai hibákkal és számításokkal terhelt „szakértői véleményére” alapította az ítéletét. A **vidéki** ingatlan esetében a reális piaci ár 150.000.-Ft/m² és 250.000.-Ft/m² között mozog, ennek ellenére a szakértői vélemény szerint ez 643.789,-

Ft/m², amely irreális. Utalt arra, hogy a szakértő figyelmen kívül hagyta a 25/1997.(VIII.1.) PM rendeletben, és a 32/2007.(XII.23.) PM rendeletben foglaltakat, álláspontja szerint tévedett az elsőfokú bíróság, amikor úgy foglalt állást, hogy a szakértőkre nem vonatkoznak ezen jogszabályok hatályai. A szakvélemény a **vidéki** ingatlan állapotát sem értékelte megfelelően. Ezért, annak szakmai hibáira tekintettel, az elsőfokú bíróságnak a 2014. január 10. napján kelt felperesi összegző beadványban tett bizonyítási indítvány alapján új szakértőt kellett volna kirendelnie. Előadta, hogy az összegző beadványt azért nyújtotta be 2014. januárjában, mert a felperessel betegsége miatt a jogi képviselő csak 2013. decemberben, illetve januárban tudott értekezni. A felperes a másodfokú eljárás során csatolt egy, az elsőfokú ítélet meghozatala után az Önkormányzat Hivatal jegyzője által készített jegyzőkönyvet, amely a **vidéki** ingatlanon végzett helyszíni szemle megállapításait tartalmazza: az ingatlan nem megosztható, a telek beépíthetősége 10%, a telekre különálló építmény nem építhető. Felperesi álláspontja szerint ez az okirat is alátámasztja a szakértői vélemény alaptalanságát.

Az I.-II. r. alperesek fellebbezésükben az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását kérték akként, hogy a közös tulajdon megszüntetésére – az elsőfokú bíróság által meghatározott módon és összegek alapulvételével – úgy kerüljön sor, hogy a bíróság kötelezze a felperest, hogy az I. r. alperesnek fizessen meg 209.000,-Ft értékkülönbötet. Kérte, hogy a bíróság a jogerős ítélet egy példányának megküldésével keresse meg az illetékes Földhivatalt, hogy a tulajdonváltást közös tulajdon megszüntetése címén jegyezze be az értékkülönbötet megfizetését igazoló és bejegyzésre hozzájáruló I. r. alperesi nyilatkozat csatolásától függően. A többlethasználati díj tekintetében azt kérték, hogy az I. r. alperest terhelő lejárt többlethasználati díj összegét 135.000.-Ft-ról 124.500,-Ft-ra, a havonta fizetendő

többlethasználati díj összegét 7.500,-Ft-ról 7.000,-Ft-ra, a II. r. alperest terhelő lejárt többlethasználati díj összegét 270.000.-Ft-ról 249.000,-Ft-ra, a havonta fizetendő többlethasználati díj összegét 15.000.-Ft-ról 14.000.-Ft-ra szállítsa le a másodfokú bíróság. Fellebbezésük indokául előadták, hogy az I., II. r. alperesek kereseti ellenkérelmükben akként nyilatkoztak, hogy a közös tulajdon megszüntetésének felperes által vázolt módját nem ellenzik, de csak értékkülönbözöt megfizetése mellett. Azért tették ezt a nyilatkozatot, mert teljesítőképességgel nem rendelkeznek, és álláspontjuk szerint – tekintettel arra, hogy a felperes részleges költségmentességet kapott – feltehetően ő sem rendelkezik megfelelő teljesítőképességgel. Ezt az elsőfokú bíróság azonban egyáltalán nem vizsgálta. A többlethasználati díj vonatkozásában előadták, hogy a szakértő a ... utcai ingatlan tekintetében 21.000.-Ft/m²/hó összegű használati díjat állapított meg, ehhez képest az elsőfokú bíróság 22.500,-Ft/m²/hó összeggel számolt, ezzel megsértette a Pp.215.§-ában foglaltakat.

A felperes a másodfokú tárgyaláson előadta, hogy a peres felek által egymásnak kölcsönösen fizetendő megváltási ár beszámítását nem ellenzi. Figyelemmel azonban arra, hogy a fellebbezése arra irányul, hogy a másodfokú bíróság a felperes által az I. r. alperesnek fizetendő megváltási árat szállítsa le 2.500.000,-Ft-ra, a beszámítás eredményeképpen az alperesi fellebbezésben foglaltaktól eltérően alakulnak az egymásnak fizetendő összegek, amennyiben ténylegesen nem felperesnek kell az I. r. alperes részére, hanem az I. r. alperesnek a felperes felé további összeget fizetni. Az I., II. r. alperesek többlethasználati díjjal kapcsolatos fellebbezési kérelmét alaptalannak tartotta.

Az I., II. r. alperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú ítélet felperes által támadott rendelkezésének a helybenhagyását kérték. Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság helyesen járt el,

amikor a felperes további szakértői bizonyításra irányuló indítványát elkésettnek értékelte, és a szakértő megfelelően megindokolt és alátámasztott szakvéleményét az ítékezés alapjául elfogadta. Hivatkozásuk szerint a szakértő az ingatlan fekvését, állapotát teljes körűen értékelte és ezt ki is fejtette a szakvéleményében. Vitatták azt a felperesi álláspontot, hogy a szakértőnek a 25/1997.(VIII.1.) PM rendelet és a 33/2007.(XII.23.) PM. rendelet szabályait alkalmazni kellett volna.

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

A felperes és a II. r. alperes fellebbezése alaptalan, az I. r. alperes fellebbezése részben alapos.

A másodfokú bíróság elsőként azt emeli ki, hogy a másodfokú bíróság a felperes fellebbezésének az elsőfokú ítélet felperest használati díj megfizetésére kötelező rendelkezéseit támadó részét elutasította, mely végzést a Fővárosi Ítéltábla helybenhagyott. Ezért a felperes által az I. r. alperesnek fizetendő használati díj nem volt tárgya a másodfokú eljárásnak.

A felperes az érdemben elbírálandó fellebbezését arra alapította, hogy az elsőfokú bíróság a felperes és az I. r. alperes közös tulajdonában álló **vidéki** ingatlan forgalmi értékét, és ebből következően a felperes által fizetendő megváltási árat indokolatlanul magas összegben határozta meg. Az elsőfokú bíróság döntése ugyan szakértői véleményen alapul, de a szakértői véleményt ebben a vonatkozásában az elsőfokú eljárás során sem fogadta el, bizonyítási indítványt terjesztett elő új szakértő kirendelésére, amelyet az elsőfokú bíróság szerinte alaptalanul utasított el. A felperesnek azonban ez a hivatkozása téves. Az elsőfokú bíróság a Pp. szabályainak helyes alkalmazásaival jutott arra a következtetésre, hogy a felperes új szakértő kirendelésére irányuló bizonyítási indítvány elkésett, ezért annak elrendelését a

Pp.141.§ (6) bekezdése alapján mellőzte. A másodfokú bíróság kiemeli, hogy az elsőfokú bíróságnak a bizonyítási indítványt nem csak az általa hivatkozott jogszabályhely, hanem a Pp.3.§ (4) bekezdése alapján is mellőznie kellett, az ugyanis kifejezetten arról rendelkezik, hogy a bíróság köteles mellőzni a bizonyítás elrendelését, ha a bizonyítási indítványt a fél neki felróható okból elkésztetten terjesztette elő. Az, hogy a felperes új igazságügyi szakértő kirendelésére irányuló bizonyítási indítványa elkésztett, az elsőfokú eljárás irataiból kétséget kizáróan megállapítható: a 2013. november 29. napján tartott tárgyaláson a felperest már ügyvéd képviselte, aki ezen a tárgyaláson jelen volt, és jelen volt a felperes személyesen is. A tárgyaláson a felperes a szakértői véleményt a **vidéki** ingatlan tekintetében vitatta, a jogi képviselő maga kérte határidő engedélyezését további bizonyítási indítványok előterjesztése érdekében, mely kérelmére tekintettel az elsőfokú bíróság 15 napot engedélyezett a felperesnek arra, hogy bizonyítási indítványait előterjessze, majd arra figyelemmel, hogy a felperesi jogi képviselő bejelentette, hogy a NAV felé megkereséseket kíván intézni, ezért 30 napos határidő engedélyezését kéri, a bizonyítékaik előterjesztése 30 napos határidőt engedélyezett részére az elsőfokú bíróság. A felperes ehhez képest az összegző beadványnak nevezett iratát 2014. január 28-án nyújtotta be a bírósághoz, e beadványban tett indítványt többek között másik igazságügyi szakértő kirendelésére is. A beadvány nem tartalmaz tényelőadást abban a tekintetében, hogy a bíróság által engedélyezett, a felperes által kérttel megegyező határidő túllépésére miért került sor, a felperes kizárólag a fellebbezésében adta elő azt, hogy jogi képviselőjével betegsége miatt nem tudott megfelelően konzultálni. Erre azonban – bár a jogi képviselő nyilvánvalóan tisztában volt azzal, hogy a bíróság által engedélyezett határidőt jelentősen túllépte, amikor a bizonyítási indítványát 2014. január 28. napján terjesztette elő –, az elsőfokú eljárás során nem

hivatkozott, még akkor sem, amikor a 2014. február 13-án tartott tárgyaláson az I. r. alperes kifejezetten sérelmezte a felperesi bizonyítási indítvány késedelmes előterjesztését és emiatt hivatkozott a felperes perelhúzó magatartására. Ezért az elsőfokú bíróság a Pp. fentebb hivatkozott szakaszai alapján helytállóan járt el, amikor az elkésetten előterjesztett bizonyítási indítvány elrendelését mellőzte. A késedelem kimentését célzó, kizárólag a fellebbezésben előadott, egyébként semmivel nem valószínűsített állítások a késedelem kimentésére – figyelemmel a Pp.235.§ (1) bekezdésében foglaltakra – nem alkalmasak. Következésképpen az állapítható meg, hogy a felperes a bíróság által engedélyezett, sőt a saját maga által vállalt határidő után nyújtotta csak be a bizonyítási indítványát, amelyet – ahogy arra már korábban utalt a másodfokú bíróság – a Pp. 141.§ (6) bekezdése és a Pp.3.§ (4) bekezdése alapján mellőzni kellett. Az elsőfokú bíróság tehát azzal, hogy a bizonyítási indítványnak nem adott helyt, nem követett el eljárási szabálysértést.

Az elsőfokú bíróság döntését **szakértői** igazságügyi szakértő véleményére alapította. A másodfokú bíróság osztotta az elsőfokú bíróságnak azt az álláspontját, hogy a szakértői vélemény ellentmondásoktól mentes és aggálytalan volt, ezért annak helyességéhez kétség nem fért, alkalmas volt arra, hogy az ítélet alapjául szolgáljon. Az elsőfokú bíróság részletesen kifejtette, hogy a felperesnek a szakértői véleménnyel összefüggésben előadott kifogásait miért tartja alaptalannak, az elsőfokú bíróságnak ezzel az álláspontjával a másodfokú bíróság teljes mértékben egyetértett, ezért ezen indokok megismétlését mellőzi. A másodfokú bíróság utal arra, hogy a felperes a másodfokú eljárás során becsatolta az Önkormányzati Hivatal jegyzője által kiállított jegyzőkönyvet, azonban ezen iratban foglaltak sem teszik kétségessé a **vidéki** ingatlan tekintetében a szakértő által előadottakat. A jegyzőkönyvvel összefüggésben arra mutat rá a

másodfokú bíróság, hogy bár a jegyzőkönyv az elsőfokú ítélet meghozatala után kelt, azonban a felperes kezdeményezte a jegyzőkönyv felvételét, arra nem a hatóság által elrendelt eljárásban került sor. Ebből következően a felperesnek ilyen eljárás kezdeményezésére már az elsőfokú eljárás befejeződését megelőzően is lehetősége lett volna, azonban ezzel a lehetőséggel nem élt. Ezért a bizonyíték, függetlenül annak keltétől, a Pp.235.§ (1) bekezdésében foglaltak alapján figyelembe nem vehető a fellebbezés elbírálása során. Megjegyzi azonban a másodfokú bíróság, hogy még figyelembe vétele esetén sem eredményezné azt, hogy ezen okirat alapján új szakértő kirendelésére kerüljön sor. Az építésügyi hatóság által rögzített megállapításokat ugyanis a szakértő is figyelembe vette értékcsökkentő tényezőként az ingatlan forgalmi értékének a meghatározásánál. Mindezek alapján a **vidéki** ingatlanon a felperes és az I. r. alperes között fennálló közös tulajdont a szakértő által megállapított érték figyelembe vételével kellett megszüntetni.

Az I., II. r. alperesek fellebbezésükben sem a közös tulajdon megszüntetését, sem az elsőfokú bíróság által meghatározott megváltási árakat nem kifogásolták, az I. r. alperes fellebbezése e körben arra irányult, hogy neki és a felperesnek ne kelljen egymás részére kölcsönösen megváltási árat fizetni, hanem a megváltási árak beszámításával rendezzék a három perbeli ingatlan közös tulajdonának megszüntetését. A felperes az alperes ezen fellebbezési kérelmére akként nyilatkozott, hogy önmagában ez ellen nem lenne kifogása. Ezt a fizetési módot a másodfokú bíróság álláspontja szerint alátámasztja az is, hogy az elsőfokú bíróság konkrét bizonyítást nem folytatott a peres felek teljesítőképességének vizsgálata körében, azon tényből azonban, hogy mind a felperes, mind az I. r. alperes személyes költségmentesség iránti kérelmet terjesztett elő alaposan feltételezhető, hogy az elsőfokú ítéletben meghatározott nagy

összegű megváltási ár egymás javára történő kölcsönös kifizetésére nem képesek. Ugyanakkor ezt a problémát kiküszöböli a megváltási árak egymásba történő beszámítása, amely ellen egyik peres fél sem tiltakozott. A peres felek nyilatkozata alapján és tekintettel arra, hogy a közös tulajdon megszüntetése iránti perekben a bíróság egyébként sincs szorosan kötve a peres felek kérelméhez, a másodfokú bíróság – egyezően az alperesi fellebbezésben foglaltakkal – arról rendelkezett, hogy a peres felek egymásnak kölcsönösen fizetendő megváltási árat számítsák be. A beszámítás eredményeképpen a felperes az, aki további 209.000.- Ft megfizetésére köteles az I. r. alperes javára. Mivel a beszámítás eredményeképpen az I. r. alperesnek további fizetni valója nincs a felperes felé, ezért a másodfokú bíróság akként rendelkezett, hogy a földhivatal minden további engedélyre tekintet nélkül jegyezze be az I. r. alperes tulajdonjogát a ... utcai lakás, illetőleg garázs ingatlan tekintetében a felperes tulajdonjogának egyidejű törlése mellett közös tulajdon megszüntetése címén, míg ugyanez a **vidéki** tekintetében attól függő hatállyal kell, hogy megtörténjen, ha a felperes megfizet az alperesnek 209.000.-Ft megváltási árkülönbötet.

Az I., II. r. alperesek fellebbezése az általuk fizetendő használati díjat is érintette, amennyiben egy havi, a felperesi tulajdoni hányadra eső használati díj összegét az elsőfokú bíróság által meghatározott összesen 22.500,-Ft helyett 21.000.-Ft-ra kérték leszállítani. Ez a fellebbezési kérelem azonban alaptalan volt, figyelemmel arra, hogy a szakértő a kiegészített szakvéleményében – eltérően az eredeti szakvéleménytől – a ... utcai lakás területét 68,63 m²-ben határozta meg. Mivel a használati díjat akként számította ki, hogy az az alapterület megszorozta 1,314,-Ft/hó/m² összeggel, az ¼ tulajdoni hányadra jutó havi használati díj helyes összege 22.500,-Ft. A felperes keresetében azt kérte, hogy a bíróság a szakértői vélemény által

meghatározott összegben kötelezze az alpereseket használati díj fizetésére. Erre tekintettel elsőfokú bíróság által figyelembe vett 22.500,-Ft/hónap/m² alapulvételével kell meghatározni mind a lejárt, mind pedig a havonta előre esedékesen fizetendő használati díj összegét.

Alaptalan volt az I., II. r. alperesnek a perköltség tekintetében előterjesztett fellebbezése is, e körben az elsőfokú bíróság helytállóan hivatkozott az 1/2008. (V.19.) PK. vélemény VIII/g. pontjára.

A Pp.253.§ (3) bekezdése szerint az másodfokú bíróságnak a fellebbezési kérelem és ellenkérelem korlátaira tekintet nélkül határozni kell az állam által előlegezett költségekről és a le nem rótt illetékről. Az elsőfokú bíróság le nem rótt illetékre és állam által előlegezett költségekre vonatkozó rendelkezése ellentétben áll a jogszabályi rendelkezésekkel, ezért az elsőfokú bíróság ezen rendelkezéseit a fellebbezésekben foglaltakra tekintet nélkül meg kellett változtatnia. A kereseti pertárgy értéke az 1/2008.(V.19.) PK. vélemény VIII.f/ pontja alapján a három ingatlan közös tulajdona megszüntetése körében $6.556.000+1.100.000+7.875.000=15.541.000$.-Ft, és további $22.500 \times 12=270.000$.-Ft a használati díj vonatkozásában. Mivel a felperes a költségek 10%-a tekintetében részleges költségmentességet kapott, a fennmaradó összeg vonatkozásában pedig költségfeljegyzési jog illeti meg, az állam által előlegezett illeték így $932.460+16.200=948.660$ Ft. A PK. vélemény VIII/g. pontja alapján a készkiadásokat a peres feleknek meg kell osztani. Ezért a felperes – figyelemmel a 10%-nyi költségmentességére – 419.607,-Ft kereseti illetéket köteles a közös tulajdon megszüntetésével összefüggésben megfizetni, 46.623,-Ft illetéket pedig az állam viseli, míg az I. r. alperes 466.230,-Ft illetéket köteles megfizetni. Az I.-II. r. alperes a felperes által előterjesztett

használati díj vonatkozásában pervesztes lett, mégpedig az I., II. r. alperes viszonylatában 1/3- 2/3 arányban, amely azt jelenti, hogy a 16.200,-Ft le nem rótt illetékből az I. r. alperes további 5.400,-Ft illetéket köteles megfizetni, amely összesen 471.630,-Ft. A II. r. alperes a 16.200,-Ft le nem rótt illeték fennmaradó részét, azaz 10.800,-Ft-ot köteles megfizetni az állam külön felhívására.

Az állam által előlegezett költségek tekintetében az állapítható meg, hogy ez az összeg – szemben az elsőfokú bíróság által megjelölt 320.714,-Ft-tal – ténylegesen 308.884,-Ft. A felperes fellebbezése folytán ugyanis a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által meghatározott szakértői díjat leszállította 277.134 Ft-ra, ezen felül a szakértő tárgyaláson történő személyes megjelenésével összefüggésben 31.750,-Ft költség merült fel. A már hivatkozott PK. vélemény alapján a peres feleknek ezt a költséget is meg kell osztani, azaz az I. r. alperes 154.442,-Ft-ot köteles megfizetni, míg a felperes 138.998,-Ft-ot, további 15.444,-Ft-ot pedig az állam viseli.

Az I. r. alperes viszontkeresete vonatkozásában a pertárgyérték 276.000,-Ft volt, a lerovandó illeték pedig 16.560,-Ft. Az I. r. alperes azonban csak 15.000,-Ft viszontkereseti illetéket rótt le, ezért további 1.560,-Ft-ot 8 napon belül leletezés terhével köteles leróni, tekintettel arra, hogy csak a másodfokú eljárásra illeti meg a személyes költségmentesség.

A le nem rótt kereseti illetékről és az állam által előlegezett költségek viseléséről a másodfokú bíróság a 6/1986.(VI.26.) IM. rendelet 13.§ (2) bekezdése, 14.§-a, 15.§ (3) bekezdése, az 1990. évi XCIII. tv. 38.§ (1) bekezdése, az Art. 113. § (1) bekezdése és az 1/2008.(V.19.) PK. vélemény VIII./g. pontja alapján határozott..

A fentiekre tekintettel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp.253.§ (2) bekezdése alapján részben, a rendelkező

részben foglaltak szerint megváltoztatta, egyebekben helybenhagyta.

A másodfokú eljárásban a felperes pervesztes lett a saját fellebbezése tekintetében, amelynek pertárgyértéke 5.375.000,-Ft, a lerovandó fellebbezési illeték pedig 430.000,-Ft. Ebből 10%-ot, azaz 43.000,-Ft-ot az állam visel, míg a felperes 387.000,-Ft köteles külön felhívásra megfizetni az államnak.

Az I. r. alperesi fellebbezés pertárgyértéke a közös tulajdon megszüntetése körében nem meghatározható, így a fellebbezési illeték alapja 300.000 Ft, a le nem rótt fellebbezési illeték 24.000,-Ft. Az I. r. alperes e körben pernyertes lett, és tekintettel arra, hogy a másodfokú eljárásban személyes költségmentességben részesült, az e tekintetben pervesztes felperes 10%-os költségmentességére tekintettel a 24.000,-Ft 10%-át, 2.400,-Ft-ot az állam viseli, míg a fennmaradó 21.600,-Ft-ot a felperes köteles megfizetni az állam külön felhívásra. A felperes által az államnak külön felhívásra fizetendő fellebbezési illeték így összesen $387.000+21.600=408.600$ Ft.

A használati díj tekintetében mint az I. r., mind a II. r. alperes fellebbezést terjesztett elő. Mivel az I. r. alperes havi 500,-Ft-tal, a II. r. alperes havi 1000 Ft-tal kérte leszállítani a használati díj összegét, a fellebbezéssel érintett érték az I. r. alperes esetében 6.000 Ft, a II. r. alperes vonatkozásában 12.000 Ft (Pp. 24.§ (2) bekezdés a/pont), ezért a minimális, 15.000 – 15.000 Ft fellebbezési illetéket kell figyelembe venni. Ezen fellebbezési kérelmük tekintetében pervesztes I.-II. r. alperesek teljes másodfokú személyes költségmentessége folytán ezt az illetéket az állam viseli. Az állam által viselendő összes le nem rótt fellebbezési illeték tehát $43.000+2400+15.000+15.000=75.400$ Ft.

A le nem rótt fellebbezési illetékről a másodfokú bíróság a

6/1986.(VI.26.) IM. rendelet 13.§ (2) bekezdése és 14.§-a alapján határozott. A másodfokú perköltségről a másodfokú bíróság a Pp. 81. § (1) bekezdése és a 32/2003 (VIII. 22 IM. rendelet 3.§ (5) bekezdés alapján annak figyelembe vételével határozott, hogy a felperes teljesen pervesztes lett a saját fellebbezése vonatkozásában, míg részben pernyertes lett az I. r. alperes, és teljesen pernyertes lett a II. r. alperes fellebbezése tekintetében.

Budapest, 2015. március 17.

dr. Tóth Tibor s.k.
a tanács elnöke

dr. Szondyné dr. Csonka Györgyi s.k.
előadó bíró

Pummerné dr. Boruzs Mariann s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: