

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.I.21.447/2015/11. szám

A tanács tagjai: Dr. Orosz Árpád a tanács elnöke
Dr. Kiss Gábor előadó bíró
Dr. Csentericsné dr. Ágh Bíró Ágnes

A felperes

A felperes képviselője: Béres Ügyvédi Iroda,
ügyintéző: Dr. Béres Norbert ügyvéd

Az alperesek: I. rendű
II. rendű
III. rendű személyesen eljár

Az alperesek képviselője: Dr. Gyurta Tibor Roland
I-II. rendű alperesekért

A per tárgya: közös tulajdon megszüntetése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma: Fővárosi
Törvényszék 52.Pf.634.537/2014/11.

Az elsőfokú bíróság és a határozat száma: Budapesti II. és III.
Kerületi Bíróság 7.P.II.23.373/2012/35.

Rendelkező rész

A Kúria a Fővárosi Törvényszék 52.Pf.634.537/2014/11. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 100.000 (Százezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget, és az államnak felhívásra 437.500 (Négyszázharminchétezer-ötszáz) forint le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket;

a további 53.800 (ötvenháromezer-nyolcszáz) forint le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A perbeli ingatlan 1/4-1/4-2/4 arányban a felperes, az I. és a II. rendű alperes közös tulajdona. Az ingatlan az I-II. rendű alperesek birtokában áll, akik azt másnak szívességi használatra átengedték.
- [2] A perbeli garázsingatlan 1/2-1/2 arányban a felperes és az I. rendű alperes közös tulajdona.
- [3] A perbeli b-i ingatlan 3/8-1/8-4/8 arányban a felperes, az I. rendű alperes és a III. rendű alperes közös tulajdona. Az ingatlan ikerházas felépítésű. A felperes és az I. rendű alperes tulajdoni hányadát megtestesítő ingatlanrész és a II. rendű alperes tulajdoni hányadát megtestesítő ingatlanrész használata természetben megosztott, a felperest illető ingatlanrész az ő használatában áll.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

- [4] A felperes keresetében a V. utca 33. szám alatti lakás közös tulajdonának a megszüntetését kérte oly módon, hogy az ő tulajdoni hányadát az I-II. rendű alperesek váltsák magukhoz, ennek hiányában annak árverés útján történő értékesítése elrendelését kérte. A megváltási ár összegét 6.946.064 forintban jelölte meg.
- [5] Kérte, hogy a bíróság a V. utca 33. szám alatti garázsingatlan közös tulajdonát oly módon szüntesse meg, hogy az ő 1/2 tulajdoni hányadát az I. rendű alperes váltsa magához, ennek hiányában a bíróság rendelje el az ingatlan árverés útján történő értékesítését. A megváltási ár összegét 1.151.000 forintban jelölte meg.
- [6] Kérte, hogy a bíróság a perbeli b-i ingatlan közös tulajdonát részben és oly módon szüntesse meg, hogy őt jogosítsa fel az I. rendű alperes 1/8 tulajdoni hányadának a magához váltásához. A megváltási ár összegét 2.500.000 forintban jelölte meg.
- [7] Kérte továbbá, hogy a bíróság kötelezze az I-II. rendű alpereseket a V. utcai lakás használatáért többlethasználati díj egyetemlegesen történő megfizetésére, a használati díj fizetési kötelezettség kezdő időpontját 2011. augusztus 31. napjában jelölte meg.
- [8] Az I-II. rendű alperesek a közös tulajdon megszüntetését nem ellenezték. Vitatták a felperes által megjelölt megváltási összegeket, azokat az eljárás során beszerzett igazságügyi szakértői véleményben foglaltak alapulvételével kérték megállapítani.
- [9] Szintén kérték a többlethasználati díj iránti kereset elutasítását. Arra hivatkoztak, hogy ők a V. utcai ingatlant nem használják, a lakás használója szívességi lakáshasználat keretében használja.
- [10] Az I. rendű alperes viszontkeresetet terjesztett elő, amelyben kérte, hogy a bíróság kötelezze a felperest 2011. szeptember 1-től kezdődően többlethasználati díj megfizetésére a b-i ingatlan 1/8

tulajdoni hányada után. A többlethasználati díj mértékét szintén a szakvéleményben rögzített összegben jelölte meg.

[11] A III. rendű alperes érdemi ellenkérelmet nem terjesztett elő.

Az első- és másodfokú ítélet

[12] Az elsőfokú bíróság ítéletével a peres felek közös tulajdonában álló perbeli földszinti lakásingatlan közös tulajdonát megszüntette, és a felperes 1/4 tulajdoni hányadát az I. rendű alperes tulajdonába adta. Kötelezte az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 6.566.000 forint megváltási árat.

[13] A bíróság megkereste az illetékes földhivatalt, hogy a fentiek szerinti tulajdonosváltozást - közös tulajdon megszüntetése címén - az ingatlan-nyilvántartásba jegyezze be oly módon, hogy az I. rendű alperes tulajdoni hányada 1/4 tulajdoni hányaddal növekszik, a felperes tulajdonjogának törlése mellett, a bejegyzési engedély csatolásától függően.

[14] Kötelezte az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 135.000 forint 2012. szeptember 6-tól 2014. február 28-ig lejárt többlethasználati díjat, továbbá kötelezte a II. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 270.000 forint szintén 2012. szeptember 6-tól 2014. február 28-ig lejárt többlethasználati díjat.

[15] Kötelezte az I. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 2014. március 1-től a megváltási ár megfizetéséig minden hó 15 napjáig 7.500 forint többlethasználati díjat; kötelezte a II. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 2014. március 1-jétől a megváltási ár megfizetéséig minden hó 15. napjáig 15.000 forint többlethasználati díjat.

[16] A bíróság a peres felek közös tulajdonában álló perbeli garázsingatlan közös tulajdonát megszüntette, és a felperes 1/2 tulajdoni hányadát az I. rendű alperes tulajdonába adta. Kötelezte az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 1.100.000 forint megváltási árat.

[17] Megkereste az illetékes földhivatalt, hogy a fenti ingatlanra a tulajdonosváltozást - közös tulajdon megszüntetése címén - az ingatlan-nyilvántartásba jegyezze be oly módon, hogy az I. rendű alperes tulajdoni hányada 1/2 tulajdoni hányaddal növekszik, a felperes tulajdonjogának törlése mellett, a bejegyzési engedély csatolásától függően.

[18] Az elsőfokú bíróság a peres felek közös tulajdonában álló b-i ingatlan közös tulajdonát megszüntette, és az I. rendű alperes 1/8 tulajdoni hányadát a felperes tulajdonába adta. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 7.875.000 forint megváltási árat. Szintén megkereste az illetékes földhivatalt, hogy a fenti ingatlanra a tulajdonváltozást - közös tulajdon megszüntetése címén - az ingatlan-nyilvántartásba jegyezze be oly módon, hogy a felperes tulajdoni hányada 1/8-dal növekszik,

az I. rendű alperes tulajdonjogának törlése mellett a bejegyzési engedély csatolásától függően.

- [19] Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 391.000 forint 2012. november 23-tól 2014. február 28-ig esedékes többlethasználati díjat, továbbá 2014. március 1-től kezdődően a megváltási ár megfizetéséig minden hó 15. napjáig 23.000 forint többlethasználati díjat.
- [20] Ezt meghaladóan a keresetet és az I. rendű alperes viszontkeresetét elutasította.
- [21] Az eljárás során az elsőfokú bíróság szakértői bizonyítást rendelt el és a beszerzett szakértői véleményben foglaltakat ítélezése alapjául elfogadta. Így a felperes a V. utcai ingatlanban fennálló 1/4 tulajdoni hányadának arányára eső megváltási ár összegét 6.566.000 forintban, a V. utcai garáznak a felperes 1/2 tulajdoni hányadára eső megváltási árát 1.100.000 forintban állapította meg.
- [22] A b-i ingatlan - helyesen: 1/2 részének megfelelő ikerházfél - forgalmi értékét szintén a szakértői vélemény alapján 31.500.000 forintban, a felperes 1/8 tulajdoni hányadára eső megváltási ár összegét 7.875.000 forintban állapította meg.
- [23] Az elsőfokú bíróság a 2013. november 29-én tartott tárgyaláson mellőzés terhével hívta fel a felperest arra, hogy bizonyítási indítványait 15 napon belül, bizonyítékait 30 napon belül terjessze elő. A felperes a szakértő kirendelése iránti bizonyítási indítványát azonban csak 2014. január 28-án, elkészen terjesztette elő. A késedelme körében arra hivatkozott, hogy a jogi képviselője 2013 novemberében kapta meg a meghatalmazását. Az elsőfokú bíróság e hivatkozást alaptalannak találta, figyelemmel arra, hogy a felperes jogi képviselője éppen ezen indokok alapján előterjesztett kérelmére tekintettel biztosított a felperes részére hosszabb határidőt. Ezért az új szakértő kirendelése iránti bizonyítási indítványt a Pp. 141.§ (2) és (6) bekezdésére figyelemmel mellőzte.
- [24] A felperesnek a M. J. igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő által készített szakvéleményével összefüggő kifogásaival kapcsolatban a következőket emelte ki: A felperes elsősorban arra tekintettel vitatta a szakértői véleményt, hogy a b-i ingatlan tekintetében a szakértő az internetről szerzett hirdetési adatokat, míg a V. utcai lakás és garázs tekintetében adatait a NAV-tól szerezte be ténylegesen megvalósult adásvételi szerződések adatai alapján. A 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet 1. melléklet 1. mondata valóban a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés körében már megtörtént konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak az összehasonlításával történő értékelését írja elő. A rendelet azonban az igazságügyi szakértő által a polgári perben készített szakértői vélemény vonatkozásában kötelező jelleggel nem bír, a polgári eljárásra a hatálya nem terjed ki. Utalt rá, hogy M. J. szakértő elmondta, hogy a szakértők zöme hirdetések alapuló adatokkal dolgozik, az igazságügyi értékbecslésre vonatkozó kötelező hatályú jogszabály nincs, a NAV által megküldött adatokból

kevesebb adathoz jut a szakértő, mint a hirdetési adatokból, előbbiek le is ellenőrizhetők, míg a NAV-tól származó adatok nem. A NAV adatszolgáltatásból nem kerül más adat közlésre, mint az értékesített ingatlan alapterülete és vételára, a többi tényezőre azonban a legtöbb esetben nincsenek adatok.

- [25] Az elsőfokú bíróság utalt rá, hogy a 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. Ez a rendelet sem tartalmaz olyan előírást, hogy a polgári perben eljáró igazságügyi szakértő kötelezettsége lenne a szakértői vélemény alapját képező adatokat a NAV-tól beszerezni. M. J. szakértő a b-i ingatlanok tekintetében az eltérő adatokra tekintettel 15%-os korrekciót alkalmazott, így véve figyelembe a hirdetési adatoknál az alku lehetőségét. Így megállapítható, hogy a szakértő figyelemmel volt arra, hogy a beszerzett adatok nem a már létrejött ügyletek adatai, hanem azok még alku tárgyát képezik. A tárgyaláson tett nyilatkozata szerint a hirdetésekben megjelenő árakat egyébként is visszavetette az ingatlanpiaci válság, ezért a hirdetési adatok - álláspontja szerint - a fenti korrekcióval figyelembe vehetőek.
- [26] A bíróság hangsúlyozta: Az igazságügyi szakértő álláspontja szerint a b-i ingatlan legfőbb jellemzője az, hogy az közvetlenül a tóparton helyezkedik el. A szakértő mindezt az általa begyűjtött adatokkal is alátámasztotta, így a tónál lévő, de nem vízparti ingatlanok hirdetési átlagára 198.641 forint/m², míg a tóparti hétvégi házas nyaralók hirdetési átlagára 990.444 forint/m²-ben került meghatározásra. A hirdetési átlagárok közötti különbség az elsőfokú bíróság szerint alátámasztja az igazságügyi szakértő véleményét, miszerint a b-i ingatlan értékének meghatározása során a legfőbb szempont annak elhelyezkedése.
- [27] Utalt arra az elsőfokú bíróság: A felperes az eljárás során hivatkozott arra, hogy a szakértő figyelmen kívül hagyta a harminc éves felépítmény állapotát. Ennek jelentőségét azzal indokolta, hogy az ikerfelépítmény műszakilag önállóan nem bontható, a telek pedig 8 méter széles és 80 méter hosszú, ezért a hatályos építésügyi szabályok szerint a felépítmény elbontása esetén az egyébként nem megosztható telekre gyakorlatilag semmilyen felépítményt nem lehetne építeni. Az elsőfokú bíróság ezt alaptalannak találta, és utalt rá, hogy az igazságügyi szakértő értékbecslése során egyébként a felépítmény állapotát figyelembe vette, és azt átlagos állapotúnak minősítette, mérlegelve azt is, hogy a folyamatos karbantartási munkák hiányolhatók, azonban a b-i nyaralóépületnél szinte másodlagos szempontnak tekinthető a rajta lévő felépítmény és annak állapota, mivel a forgalmi értéket a legnagyobb mértékben a telekérték határozza meg. Az elsőfokú bíróság e körben rámutatott arra, hogy a V. utcai lakás építési idejét a szakértő 1975-1980 közötti időre tette, a csatolt fényképfelvételek alapján megállapítható, hogy a burkolatok

tekintetében modernizálás nem történt, az ingatlan festésre szorul. A szakértő mindezt figyelembe véve ezt az ingatlant is átlagos állapotúnak és felszereltségűnek minősítette, a b-i ingatlanhoz hasonlóan, és ezen okból értékcsökkentést egyik ingatlannál sem alkalmazott.

- [28] A kifejtettekre tekintettel az elsőfokú bíróság M. J. szakértői és kiegészített szakértői véleményét aggálytalannak és ellentmondásoktól mentesnek találta, új szakértő kirendelésére nem látott indokot.
- [29] Az elsőfokú ítélet ellen a többi között a felperes is fellebbezést terjesztett elő. Elsődlegesen kért, hogy a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét változtassa meg akként, hogy a b-i ingatlan 1/8 tulajdoni hányadának megváltási árát 2.500.000 forintba szállítsa le.
- [30] Arra hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság az ügyben kirendelt igazságügyi szakértő szakmai hibákkal és számításokkal terhelt szakvéleményére alapította az ítéletét. A b-i ingatlan esetében a reális piaci ár 150.000 forint/m² és 250.000 forint/m² között mozog, ennek ellenére a szakértői vélemény szerint ez az összeg 643.789 forint/m², amely irreális; a szakértő nem vette figyelembe az ingatlan műszaki állapotát, valamint azt, hogy a közelben ipartelep és vasút is található. Utalt arra, hogy a szakértő figyelmen kívül hagyta a 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a 32/2007. (XII.23.) PM rendeletben foglaltakat, az elsőfokú bíróság pedig tévedett, amikor úgy foglalt állást, hogy az igazságügyi szakértőkre e jogszabályokban foglaltak nem vonatkoznak.
- [31] Érvelése szerint a szakértő a b-i ingatlannak az állapotát sem értékelte megfelelően, ezért az elsőfokú bíróságnak a bizonyítási indítványa alapján új szakértőt kellett volna kirendelnie. A másodfokú eljárás során csatolt egy, az elsőfokú ítélet meghozatala után az önkormányzati hivatal jegyzője által készített jegyzőkönyvet, amely a b-i ingatlanon végzett helyszíni szemle megállapításait tartalmazza, amely szerint az ingatlan nem megosztható, a telek beépíthetősége 10%, a telekre külön építmény nem építhető. Álláspontja szerint ez az okirat is alátámasztja a szakértői vélemény megalapozatlanságát, ezért annak ellentmondásait újabb szakértő kirendelésével kellett volna feloldani.
- [32] A másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintette, fellebbezett rendelkezéseit részben megváltoztatta, és az I. rendű alperes és a felperes egymás javára történő megváltási ár fizetésére kötelezése helyett a felperest kötelezte, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 209.000 forint megváltási árkülönbözetet.
- [33] A földhivatali megkereséseket a következők szerint módosította: Az elsőfokú bíróság útján a földhivatalt azzal kereste meg, hogy a perbeli lakás ingatlan 1/4 tulajdoni hányadára, valamint a garázsingatlan 1/2 tulajdoni hányadára az I. rendű alperes tulajdonjogát - közös tulajdon megszüntetés jogcímén - feltétel nélkül jegyezze be a felperes fenti ingatlanok tekintetében

fennálló 1/4, illetve 1/2 tulajdonjogának egyidejű törlése mellett. A B-i Körzeti Földhivatal megkeresését úgy módosította, hogy a b-i ingatlanra a felperes 1/8 tulajdonjogát jegyezze be az I. rendű alperes 1/8 arányú tulajdonjogának törlése mellett - közös tulajdon megszüntetése jogcímén - a bejegyzési engedély csatolásától függően. Rendelkezése szerint az I. rendű alperes a bejegyzési engedélyt akkor köteles kiadni, ha a felperes megfizetett a részére 209.000 forint megváltási árkülönbözetet.

- [34] A másodfokú bíróság álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a Pp. szabályainak helyes alkalmazásával jutott arra a következtetésre, hogy a felperes új szakértő kirendelésére irányuló bizonyítási indítványa elkésett, és ezért annak elrendelését a Pp. 141.§ (6) bekezdése alapján mellőzte. Kiemelte, 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 felrőható okból elkésetten terjesztette elő. Az, hogy a felperes új igazságügyi szakértő kirendelésére irányuló bizonyítási indítványa elkésett - szerinte - az elsőfokú eljárás irataiból kétséget kizáróan megállapítható volt. Ezért az elsőfokú bíróság helyesen járt el, amikor az elkésetten előterjesztett bizonyítási indítvány elrendelését mellőzte.
- [35] Osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját abban, hogy a szakértői vélemény ellentmondásoktól mentes és aggálytalan, annak helyességéhez kétség nem fért. Rámutatott, hogy az elsőfokú bíróság részletesen kifejtette, hogy a felperesnek a szakértői véleménnyel összefüggésben előadott kifogásait miért tartja alaptalannak, ezzel az állásponttal szintén teljes mértékben egyetértett, annak indokait nem tartotta szükségesnek megismételni.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [36] A jogerős ítélet ellen a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amely - tartalma szerint - annak a hatályon kívül helyezésére és az elsőfokú bíróság ítéletének a fellebbezésében foglaltak szerinti megváltoztatására irányult.
- [37] Arra hivatkozott, hogy a jogerős ítélet sérti a Pp. 182.§ (3) bekezdésében foglaltakat. Az elsőfokú eljárás során kirendelt M. J. szakértő a b-i ingatlan értékének a meghatározásakor azt vette figyelembe, hogy az adott napon milyen értéken hirdetik a közvetlen vízzel rendelkező ingatlanokat, és ezen adatokból kalkulált, majd olyan értéket számolt ki, amely nem felel meg a perbeli ingatlan valós forgalmi értékének. Megjegyezte, hogy a szakértő által összehasonlításul vett ingatlanok nem is B-n, hanem attól távolabb, A-n, B1-en, B2-n, S-n található. Továbbra is sérelmezte, hogy az ügyben eljáró bíróságok nem vették figyelembe a 25/1997. (VIII.1) PM rendeletben foglaltakat. Előadta, hogy a b-i ingatlan felépítménye nem bontható: amennyiben az ikerház mint egész épület

kerülne lebontásra, úgy a telek hosszú formája miatt ugyanakkora alapterületű épületet nem lehetne felépíteni a hatályos építésügyi szabályzatokra figyelemmel. A tulajdonosnak ezért kizárólagos lehetősége a felépítmény megtartása és felújítása. E körülmény figyelembevételével a szakértőnek a felépítményt mint jelentős értékcsökkentő tényezőt kellett volna értékelnie, nem pedig az interneten talált és túlárázottságuk miatt folyamatosan eladó, közvetlen vízparti ingatlanokat figyelembe vennie.

- [38] Hivatkozott arra is, hogy az elsőfokú bíróság ítéletében a közös tulajdon megszüntetésével érintett perbeli ingatlanok vonatkozásában a kedvezményezett fél tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási átvezetését bejegyzési engedély csatolásától tette függővé, ezzel szemben a másodfokú bíróság ezt a rendelkezést oly módon változtatta meg, hogy a bejegyzési engedély kizárólag a b-i ingatlan vonatkozásában, azaz az ő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges, az alperesek tulajdonjogainak bejegyzéséhez a V. utcai ingatlanok vonatkozásában viszont nem. Álláspontja szerint ez jogsértő, mivel vagy mindhárom ingatlan vonatkozásában szükséges a bejegyzési engedély, vagy egyik ingatlan vonatkozásában sem.
- [39] Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság az I-II. rendű alpereseknek teljes személyes költségmentességet biztosított. Az alperesek nyilatkozata szerint az I. rendű alperes tarja el a lányát, a II. rendű alperest, aki azonban nagykorú és munkaképes, tehát tartásra nem jogosult. Az alperesek ingatlanvagyonnal, az I. rendű alperes 200.000 forintot meghaladó nyugdíjjal rendelkezik. Ezért az alperesek még illetékfeljegyzési jogra sem lettek volna jogosultak, a részükre biztosított teljes személyes költségmentesség megalapozatlan. Utalt arra is, hogy a teljes személyes költségmentességgel kapcsolatos határozatot bírósági ügyintéző hozta meg, amely jogszabályba ütközik.
- [40] Az I-II. rendű alperesek felülvizsgálati ellenkérelmükben elsődlegesen kérték a felülvizsgálati kérelem hivatalból történő elutasítását, mert álláspontjuk szerint abból nem állapítható meg, hogy a felperes milyen tartalmú határozat meghozatalát kívánja, illetve nem jelölte meg az ügyben eljáró bíróságok által megsértett jogszabályhelyet sem. Érdemben kérték a jogerős ítélet hatályában történő fenntartását.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [41] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.
- [42] A Kúria előjáróban a következőkre mutat rá: A Pp. 272.§ (2) bekezdése szerint a felülvizsgálati kérelemben meg kell jelölni azt a határozatot, amely ellen a felülvizsgálati kérelem irányul, továbbá elő kell adni - a jogszabálysértés megjelölése mellett -, hogy a fél a határozat megváltoztatását mennyiben és milyen okból kívánja. A felperes a Kúria felhívására megjelölte azt a jogszabályhelyet, amelyet - szerinte - a jogerős ítélet sért, és a fellebbezési kérelmében foglaltakra is figyelemmel megállapítható

volt, hogy a b-i ingatlan megváltási árával összefüggésben a jogerős ítélettel szemben milyen tartalmú határozat meghozatalát kívánja, ezért a Kúria a felülvizsgálati kérelmet érdemben bírálta el.

- [43] Másrészt a felperes a felülvizsgálati kérelmében indítványozta, hogy a Kúria vizsgálja felül az I-II. rendű alperes számára biztosított költségkedvezmény feltételeit. Ez olyan kérelem, ami nem része a jogerős határozat ellen irányuló felülvizsgálati kérelemnek, ezért azt ennek megfelelően értékelte a Kúria. E körben rámutat, hogy a költségmentesség visszavonása tárgyában a bíróság hivatalból határoz [Pp. 86.§ (1) bek., 6/1986 (VI.26.) IM rendelet 8.§ (1) bek., c) pont]. Arra akkor kerülhet sor, ha annak feltételei már a megadásakor sem álltak fent. Az ezzel kapcsolatos kérelem tárgyában ezért - annak megalapozottságától függetlenül - külön nem kell alakszerű határozatot hozni. Az adott ügyben azonban a Kúria nem látta indokát, hogy e körben hivatalból intézkedjen.
- [44] Az ingatlanon fennálló közös tulajdon megváltással történő megszüntetése esetén az egyik tulajdonostárs által megszerzett tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének a feltétele, hogy a megváltási ár kifizetésére sor kerüljön. Ennek biztosítására a bírói gyakorlat - egyértelmű jogszabályi rendelkezés hiányában - több megoldást is alkalmaz. Az egyik ilyen mód, hogy a tulajdonjog bejegyzésére csak a megváltási összeg megfizetését követően, a másik fél által kiadott bejegyzési engedély alapján kerülhet sor [1/2014. PJE határozat szerint a régi Ptk. alkalmazási körében változatlanul irányadónak tekintendő 1/2008. (V.19.) PK vélemény III. pontjához fűzött indokolás]. Az adott ügyben azonban több, a peres felek közös tulajdonában álló ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetése volt a per tárgya, és a jogerős ítélet szerint a feleket kölcsönösen terhelte megváltási ár megfizetésének a kötelezettsége. Miután az alpereseket terhelő megváltási ár összegét a másodfokú bíróság a nekik járó összegbe beszámítani rendelte, ezért az ő részükről a teljesítésre sor került, így szükségtelenné vált, hogy ebben a körben a tulajdonjog bejegyzését a bíróság további feltételtől tegye függővé. A felperes oldalán jelentkező többletfizetési kötelezettségre tekintettel viszont a b-i ingatlan vonatkozásában a tulajdonjog bejegyzésének továbbra is előfeltétele a teljesítés megtörténte. Ezért helyesen járt el a másodfokú bíróság akkor, amikor annak a vonatkozásában úgy rendelkezett, hogy a tulajdonjog bejegyzését továbbra is a bejegyzési engedély kiadásától tette függővé.
- [45] A felperes a felülvizsgálati kérelmében a Pp. 182.§ (3) bekezdésében foglaltakra hivatkozott. A Pp. 182.§ (3) bekezdése kimondja, hogy 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 indítvány a

alapján a bíróság más szakértőt rendelhet ki.

- [46] A felperes azonban - ahogy erre a másodfokú bíróság is rámutatott - annak ellenére, hogy vitatta a szakértői véleménynek a b-i ingatlan forgalmi értékével kapcsolatos megállapításait, az újabb szakértő kirendelésére irányuló bizonyítási indítványát elkésetten terjesztette elő, ezért azt az elsőfokú bíróság a Pp. 141.§ (2) és (6) bekezdése alapján mellőzte. Erre vonatkozóan eljárási szabálysértést nem lehetett megállapítani, figyelemmel arra is, hogy a felperes ebben az összefüggésben sem tartalmilag, sem a jogszabályhely megjelölésével nem támadta a jogerős ítéletet. Ebből következően az ügyben eljáró bíróságok a Pp. 182.§ (3) bekezdésének alkalmazását illetően mulasztást nem követtek el, nem jártak el jogszabálysértően.
- [47] A felülvizsgálati kérelem tartalma szerint azt is sérelmezte, hogy az első- és másodfokú bíróság a szakértői véleményt a Pp. 206.§ (1) bekezdésébe ütköző módon fogadta el bizonyítékként ítélezése alapjául. A Pp. 270.§ (2) bekezdésének a Pp. 275.§ (3) bekezdésével való egybevetéséből adódó helyes értelmezése szerint a felülvizsgálati eljárásban a bizonyítékok felülmérlegelésének nincs helye. A jogerős ítéletnek a Pp. 206.§ (1) bekezdésébe ütköző jogszabálysértő módja csak akkor állapítható meg, ha az ügyben eljáró bíróságok a bizonyítékok egybevetése során a logika szabályaival ellentétes, nyilvánvalóan okszerűtlen következtetéseket vontak el. Ez a perbeli esetben nem volt megállapítható.
- [48] Az igazságügyi szakértő kellő indokát adta, hogy a b-i ingatlan vonatkozásában milyen szempontokat vett figyelembe, miért találta mellőzhetőnek a NAV megkeresését további adatok közlése érdekében. A szakértői vélemény értékelésével kapcsolatban az elsőfokú bíróság indokolási kötelezettségének eleget tett, részletesen megindokolta, hogy annak a megállapításait miért tartja elfogadhatónak.
- [49] A Kúria egyetértett az első- és a másodfokú bírósággal abban, hogy a szakértői vélemény alkalmas volt arra, hogy a bíróságok azt döntésük meghozatala során irányadónak tekintsék, továbbá abban is, hogy a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szóló 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és az ingatlanok forgalmi értékadatainak szolgáltatási rendjéről és az adatszolgáltatás igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 33/2007. (XII.23.) PM rendeletben foglalt ingatlanértékelési szabályok csak a két rendelet hatálya alá eső ingatlanokra vonatkoznak.
- [50] A kifejtettek alapján a Kúria a jogerős ítéletet mint nem jogszabálysértőt a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [51] A Pp. 270.§ (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján a Kúria kötelezte a felperest az I. rendű alperes

felülvizsgálati eljárási költségének a megfizetésére, amely a jogi képviselője munkadíjából áll.

- [52] A részleges költségmentessége folytán részben le nem rótt illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13.§ (1) bekezdése és 14.§-a alapján az állam viseli. Az azt meghaladó részt a hivatkozott rendelet 13.§ (2) bekezdése szerint felhívásra a felperes köteles az államnak megfizetni.
- [53] A Kúria a határozatát a Pp. 274.§ (1) bekezdése szerint - a felperes kérelmére - tárgyaláson hozta meg.

Budapest, 2016. április 13.

. Orosz Árpád s.k. a tanács elnöke, Dr. Kiss Gábor s.k. előadó bíró, Dr. Csentericsné dr. Ágh Bíró Ágnes s.k. bíró