

A Fővárosi Ítéltábla a képviselő (képviselő neve) hozzátartozó és a dr. Janza Frigyesné ügyvéd által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek a dr. Kovalenko Marianna ügyvéd és a dr. Huszár Előd ügyvéd által képviselt I.rendű alperes neve (I.r. alperes címe) I. rendű, valamint a személyesen eljáró II.rendű alperes neve (II.r. alperes címe) II. rendű alperes ellen közös tulajdon megszüntetése iránt indult perében a Fővárosi Törvényszék 2015. november 25. napján kelt 23.P/P.III.24.739/2012/96. számú ítélete ellen az I. rendű alperes által 97. sorszám alatt és a felperes által 99., 106., 108/F/1. és 108/F/2., Pf.38. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja, a keresetet a per fő tárgya tekintetében elutasítja, mellőzi az I. rendű alperes viszontkeresetének elutasításáról és a viszontkereseti illeték viseléséről szóló rendelkezéseket, egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Az állam által a másodfokú eljárásban előlegezett 195.043.- (százkilencvenötezer-negyvenhárom) Ft szakértői díj, valamint 50.800.- (ötvenezer-nyolcszáz) Ft jelenléti díj és az I. rendű alperes költségmentessége folytán le nem rótt 1.964.000.- (egymillió-kilencszázhatvannégyezer) Ft fellebbezési illeték az állam terhén marad.

A felek a másodfokú eljárásban felmerült költségeiket maguk kötelesek viselni.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes keresetében kérte az alperesekkel közös tulajdonában álló ingatlan vonatkozásában a közös tulajdon megszüntetését. Az alperesek 1/4-1/4 tulajdoni hányadát magához kívánta váltani összesen 25 millió Ft megváltási ár ellenében és kiürített állapotban.

Az I. rendű alperes - és hozzá csatlakozva a II. rendű alperes is - elsődlegesen a kereset elutasítását kérte. Előadta, hogy 40 éve lakik a perbeli ingatlanon, havi 100.000 Ft nyugdíjjal rendelkezik, más jövedelemforrása nincsen, 70 éves elmúlt, egyedül él. A felperes által fizetendő megváltási árból az évtizedek óta megszokott kertes ingatlan helyett csak egy kis alapterületű panellakást tudna vásárolni, és ez alapjaiban változtatná meg az eddigi életvitelét. Az alperesek vitatták a megváltási ár összecszerúságát, illetve úgy nyilatkoztak, hogy a közös tulajdon megszüntetésére természetben is lehetőség nyílna.

Az I. rendű alperes viszontkeresetében - mely tartalma szerint a közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó érdemi ellenkérelem - kérte, hogy a bíróság a közös tulajdon megszüntetésével egyidejűleg alapítson használati jogot az 1/4 tulajdoni hányada vonatkozásában. A felperes a közös tulajdon megszüntetése ezen módjának elutasítását indítványozta.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a feleknek a **B. ... hrsz.** alatt nyilvántartott ingatlanon fennálló közös

tulajdonát megszüntette akként, hogy az alperesek 1/4-1/4 tulajdoni illetőségét 12.275.000-12.275.000 Ft megváltási ár megfizetése ellenében a felperes tulajdonába adta. Kötelezte a felperest, hogy a megváltási árat az ítélet jogerőre emelkedését követő 15 napon belül fizesse meg az alpereseknek. Kötelezte az alpereseket, hogy ugyanezen határidőn belül az ingatlan általuk használt részét kiürítve bocsássák a felperes birtokába. Az I. rendű alperes viszontkeresetét elutasította. Megkereste a földhivatalt, hogy a megváltási ár teljes kiegyenlítésének igazolása után jegyezze be közös tulajdon megszüntetése jogcímén a perbeli ingatlan alperesek tulajdonában álló 1/4-1/4 tulajdoni illetőségére a felperes tulajdonjogát. Megállapította, hogy a felek a költségeiket maguk viselik, az I. rendű alperes költségmentessége folytán le nem rótt 589.200 Ft illeték, illetve az állam által előlegezett 492.594 Ft szakértői díj az állam terhén marad.

Határozatának indokolásában tényként állapította meg, hogy a perbeli ingatlannak a felperes 1/2, az alperesek pedig 1/4-1/4 arányban tulajdonosai. A felperes 2015 nyarától, az I. rendű alperes 1997. óta használja életvitelszerűen az ingatlant, ami 1.909 m² alapterületű nagytelkes, szabadon álló beépítésű, hegyvidéki kertvárosias lakóterület elnevezésű övezetben található. A felek által használt telekrészt kerítés választja el egymástól.

A határozat jogi indokolásában az elsőfokú bíróság a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rég. Ptk.) 147-148. §-ára, illetve az 1/2008. (V.19.) PK véleményre hivatkozott. Az utóbbi alapján kifejtette azt, hogy a közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó jog visszaélészerű, a többi tulajdonostárs méltányos érdekeit sértő gyakorlása ellen a régi Ptk. 5. §-a nyújt védelmet. Az adott esetben a felek többször próbáltak a per során is egyezséget kötni. A felperes a keresetlevelében a közös tulajdon megszüntetését természetben, az ingatlan hosszanti irányban történő megosztásával kérte. Az alperesek a keresetben történő megosztást indítványozták, és mindkét fél csatolta a saját javaslatához kapcsolódóan az elvi telekmegosztási engedélyt. A végleges engedély feltétele az volt, hogy mind a felperes, mind az I. rendű alperes használatában álló felépítmények közül néhányat elbontsanak, ekként szolt a **B.** Polgármesteri Hivatal Főépítési Irodájának állásfoglalása. E szerint a telkek megengedett legkisebb kialakítható területe az adott övezetben 1.000 m², a vázrajz szerint 955 és 954 m²-es telkek jönnének létre a keresetben történő megosztással. Ez abban az esetben lenne elfogadható, ha a tervezett telekhatárra eső épület lebontása megtörténik a telekalakítás előtt. A felperes az elvi telekalakítási engedélyek és az ajánlat beszerzését követően módosította a keresetét akként, hogy megváltással kéri a közös tulajdon megszüntetését. Tény, hogy az I. rendű alperes 70 év körüli, életében jelentős változást jelentene - figyelemmel az életkorára és anyagi helyzetére-, ha a kertvárosias övezetből el kellene költöznie. A rendelkezésre álló pénzüsszegeből, megváltási árból azonban lakható ingatlant tudna vásárolni, amely az általa használt ingatlan komfortfokozatának megfelelő. Nem támasztotta alá ilyen módon, hogy a közös tulajdon megszüntetése méltányos érdekét sértené, ezért a kereset elutasításának ezen ok alapján nem volt helye.

A felek között vitás volt a perbeli ingatlan forgalmi értéke, amelyet a Pp. 164. §-ának (1) bekezdése alapján a felperesnek kellett bizonyítania. A perben kirendelt dr. Kocsis Julianna igazságügyi szakértő 2011. november 24-én az ingatlan forgalmi értékét 64.400.000 Ft-ban határozta meg, dr. Németh László igazságügyi szakértő 2014. április 14-én pedig 49.600.000 Ft-ban. A bíróság felhívását követően a felek kérdéseire adott válaszokkal a szakvéleményt kiegészítette 2015. június 31-én, és ekkor a forgalmi értéket 72.300.000 Ft-ban határozta meg. A bíróság felhívására a szakértők aktualizálták korábbi szakvéleményüket és a 2015. november 25-ei tárgyaláson dr. Kocsis Julianna 49.000.000 Ft-ban, dr. Németh László 49.200.000 Ft-ban határozta meg a forgalmi értéket. Az elsőfokú bíróság ezen szakvéleményeket aggálytalannak tekintve az ítélet alapjául 49.100.000 Ft-os forgalmi értéket fogadott el. Utalt arra, hogy dr. Németh László 2015. június 31-én érkezett

kiegészítő szakvéleményében a felek által feltett kérdésekre válaszolt. A bíróság által meghatározott feladatlista alapján készítette el a szakvéleményt - figyelembe véve a felek kérdéseit -, ekképp jutott arra a megállapításra, hogy a forgalmi érték 72.300.000 Ft.

Az I. rendű alperes viszontkeresete alaptalan, mivel a használati jog nagymértékben korlátozná a felperes tulajdonjogát egy olyan ingatlanon, amely vonatkozásában a megváltási árat megfizette. Az I. rendű alperes kötelmi jogi igényt kívánt érvényesíteni, amelynek az alapját nem jelölte meg. Erről a bíróság ítéletben nem rendelkezhet, ehhez a felek megállapodása szükséges.

Az elsőfokú ítélet ellen az I. rendű alperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben elsődlegesen az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a kereset elutasítását, illetve a felperes viszontkereset (helyesen: az alperes által megjelölt közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó ellenkérelem) szerinti marasztalását kérte. Másodlagosan a fellebbezési kérelem hatályon kívül helyezésre irányult. Harmadlagosan a kiürítési kötelezettsége vonatkozásában meghatározott 15 napos határidő legalább hat hónapra történő megváltoztatását kérte.

Kifejtette, hogy az ingatlan természetbeni megosztását alperestársával együtt nem ellenezték, a keresztírányban történő megosztást javasolták. A felperes ellenkezésére azonban a hosszirányú megosztásba is belementek. A felperes később ezt attól tette függővé, hogy 929.000 Ft-ot fizessenek meg a részére, ellenkező esetben a természetbeni megosztáshoz szükséges melléképületek bontását nem vállalta. Az I. rendű alperes előadta, hogy az anyagi helyzete, egészségi állapota, továbbá az akkor még élő súlyos beteg férje állapota kizárta, hogy ezt a követelést elfogadja, ilyen módon a felperes a természetben történő megosztást megakadályozta és ezzel súlyos és méltánytalan helyzetbe hozta. A régi Ptk. 5. §-ában és az 1/2008.(V.19.) PK véleményben foglaltakra hivatkozással kérte a kereset elutasítását, az ellenkérelmében foglaltakat azonban a törvényszék rövid, két soros indokolással utasította el. Nem értékelte, hogy 1975-ben vásárolta meg az ingatlan 1/2 tulajdoni hányadát, amelyből 1/4 tulajdoni hányadot később a testvérének eladott. Kizárólagos tulajdonába és használatába került az eladó által addig használt felépítmény és a kerítéssel elkülönített tulajdoni hányad. A kertes, szép környezetben lévő 69,9 m² alapterületű családi házat több, mint 20 éve életvitelszerűen használja. 73. életévét fogja betölteni, egészségi állapota megromlott, férje meghalt. Egyedül él alacsony nyugdíjából. A megszokott környezetéből ennyi idősen új, ismeretlen környezetbe költözni súlyos megpróbáltatást jelentene. Ezt meghaladóan súlyos méltánytalanság és hátrány számára az alacsony megváltási ár. Az anyagilag jóval erősebb és fiatalabb felperes az önhibáján kívül elnehezült helyzetét kihasználja. Az elsőfokú bíróság a PK véleményben foglaltak ellenére nem értékelte azt sem, hogy olyan időpontban kéri a közös tulajdon megszüntetését, ami a személyes körülményei mellett a helyi viszonyokra tekintettel is súlyosan sérti az érdekeit. A szakértői vélemények azt támasztják alá, hogy az ingatlanok forgalmi értékének emelkedése csak 2014-ben indult meg, ami azonban inkább a lakásoknál jelentkezik. Figyelemmel arra, hogy a tulajdoni hányadához tartozó telekterület 477 m², a rajta lévő felépítmény pedig egy 69,9 m²-es összkomfortos családi ház, a megváltási árból hasonló ingatlant nem tud vásárolni. Nem állapítható meg, hogy az elsőfokú bíróság mire alapozta az ítéletében az ezzel ellentétes megállapítását. A felperes ugyanakkor az ingatlanárak folyamatos emelkedése miatt jelentős anyagi előnyhöz jut. Egyedüli tulajdonosként az ingatlant könnyedén meg tudja osztani, ami dr. Németh László szakértői véleménye szerint külön-külön minimum 10-10 %-os értékemelkedést jelent. A személyes körülményei és a felperes nyereszkesedési szándékai tehát azt bizonyítják, hogy megállapítható az a különleges helyzet, amikor a kereset elutasításának van helye.

Az I. rendű alperes a hatályon kívül helyezést azért kérte, mert az elsőfokú ítélet a megváltási ár és az abból vásárolható ingatlanra vonatkozó megállapítások tekintetében megalapozatlan. A két eljáró szakértő különböző időpontokban jelentős mértékben eltérő szakvéleményeket adott, az

ellentmondások feloldására a 2015. november 25-ei tárgyaláson terjesztették elő kiegészítő szakvéleményüket. Ezzel kapcsolatosan azonban nem kapott megfelelő határidőt az érdemi nyilatkozat megtételére, a tárgyaláson tartott 15 perces szünet erre nem volt elegendő. Dr. Kocsis Julianna 31%-kal, dr. Németh László pedig 49,6%-kal csökkentette a korábban megállapított forgalmi értéket, ami elfogadhatatlan. Szakvéleményüket egyébként fenntartották, az ellentétek feloldására pedig nem került sor. Különösnek mondható, hogy a kiegészítő szakértői vélemények szerint közel azonos forgalmi értéket állapítottak meg, és ez kis különbséggel megegyezik a felperes által meghatározott forgalmi értékkel is.

Mindkét szakértő azt az álláspontot képviselte, hogy 2010. és 2012 között voltak az ingatlanárak a mélyponton, 2013-ban stagnálás figyelhető meg, 2014-2015-től kezdődően pedig folyamatos emelkedés. Dr. Kocsis Julianna 2011. november 24-én a két felépítmény bontási költségeivel csökkentett telekárát 64.400.000 Ft-ban határozta meg, 2012. január 23-án, illetve április 27-én az alapszakvéleményét megerősítette, erre tekintettel megalapozatlan és elfogadhatatlan a 2014. óta tartó áremelkedések után az általa meghatározott 30%-os értékcsökkenés.

Dr. Németh László 2014. április 10-én terjesztette elő a szakvéleményét, amit részben elvi okokból, részben számítási hiba miatt nem lehetett elfogadni. 2015. július 30-án adott választ az észrevételekre, ekkor kijelentette, hogy természetbeni megosztás esetén minimum 10%-kal növekedne az ingatlanok értéke. A szakértői válasz igazolja azt is, hogyan alakulna a felperes nyeresége és az alperesek vesztesége, amennyiben az ingatlan megosztása nem természetben történik. Ekkor a szakértő az üres telekingatlant 54.500.000 Ft-ra értékelte, de a NAV Illetékosztályának adatait indokolatlanul csökkentette 10, illetve 15%-kal, a 2015. november 25-ei kiegészítő szakvéleményében ezt a csökkentést már nem is alkalmazta.

Az ingatlan valós forgalmi értékét csak a rajta lévő családi ház felépítményekkel együtt lehet megállapítani. Elfogadhatatlan az az álláspont, hogy az ingatlant egy majdani vevő csak telekárón vásárolja meg. A családi házas ingatlan végső piaci forgalmi értékét a szakértő 72.300.000 Ft-ban határozta meg, ez az összeg azonban javítandó, mert a költség alapú értékelésnél figyelembe vett összeg téves, így a tényleges összeg 73.611.660 Ft, ezt a számszaki tévedést a 2015. november 25-ei tárgyaláson a szakértő elismerte.

A kiegészítő szakvéleményében csökkentette a fajlagos forgalmi értékeket 10-15 %-kal az összehasonlító adatokban szereplő ingatlanok területnagyságától függően. Ez az álláspontja azonban téves, dr. Kocsis Julianna éppen az ellenkezőjét tette, a kisebb területű ingatlanok értékmegállapításánál nem csökkentő, hanem növelő szorzókat alkalmazott. A bontási költségeket kalkulálva a szakértő tévedésben volt, mert 4,5 m belmagassággal számolt a tényleges 2,5-3 m, a garázs esetében pedig 2 m helyett. A fentiek alapján megalapozatlan és elfogadhatatlan a 2015 júliusa és novembere közötti 49,6%-os forgalmi értékcsökkenés meghatározása. A kiegészítő szakvélemények előterjesztéséig a szakértők önmaguknak és egymásnak is ellentmondó véleményeket adtak, több milliós nagyságrendű eltéréseket határoztak meg.

Dr. Kocsis Julianna NAV adatok nélkül, öltetszerű összehasonlító adatokat használt fel. Kisebb telken álló, nagyobb alapterületű családi házakra vonatkozó adatokkal dolgozott. A figyelembe vett telkeknél kisebb a közművesítettség.

Szakkérdésként kellett volna vizsgálni a perben, hogy a megváltási árból milyen ingatlant tudna vásárolni, figyelemmel arra, hogy az általa jelenleg használt ingatlanrész 477 nm, a családi ház pedig 69,9 nm,

Az alperesek új bizonyítékként ingatlanforgalmi adatokat csatoltak, egyebek mellett a környéken található önkormányzati telkekre vonatkozóan.

A viszontkereset (helyesen: ellenkérelem) körében a PK vélemény 2. pontja alapján azt a tulajdonostársat, akit kiköltözésre kellene kötelezni, de ez a méltányos érdekét súlyosan sértené,

kivételesen fel lehet jogosítani az ingatlanban való bennmaradásra is. A lakáshasználat jogcímét ebben az esetben a bíróság ítélete határozza meg, az elsőfokú ítélet határozatának vonatkozó része ezért a PK véleményben foglaltakkal ellentétes.

A birtokba adási kötelezettség vonatkozásában meghatározott 15 nap nem elegendő, nincs olyan anyagi helyzetben az I. rendű alperes, hogy ennyi idő alatt ingatlant vásároljon, ahová a 70 m²-es lakásából be tudna költözni. A megváltási ár kifizetésének ebben az esetben is korábban kellene megtörténnie, mint az általa lakott ingatlan kiürítésének.

Az I. rendű alperes fellebbezését a 2016. február 22. napján kelt és a Fővárosi Ítéltáblához 2016. február 24-én benyújtott beadványában kiegészítette. Előadta, hogy az általa vásárolható megfelelő ingatlannak nem egyedül a komfort fokozata a döntő. Jelenleg a közös tulajdonú ingatlanból 477 m² telek és 69,9 m²-es összkomfortos családi ház képezi a tulajdonát, mindez **B.** zöldövezetében. A Fővárosi Törvényszék ebben a kérdésben a szakértőt nem hívta fel a szakvéleménye kiegészítésére, összehasonlító adatokat nem szerzett be arra nézve, hogy milyen ingatlant tud a megítélt megváltási árból megvásárolni. A törvényszék fenti mulasztása álláspontja szerint hatályon kívül helyezést kell, hogy eredményezzen. Ismét megerősítette, hogy a perben szakvéleményt adó dr. Kocsis Julianna és dr. Németh László igazságügyi szakértő kiegészítő szakvéleményét kifogásolja, dr. Kocsis Julianna maga adta elő, hogy az idő rövidege miatt nem a NAV adatbázisból dolgozott. Az öletszerűen vett összehasonlító adatok nem alkalmasak szakvélemény elkészítéséhez. Kis területű telken az általa tulajdonolt lakóháznál nagyobb alapterületű felépítménnyel rendelkező ingatlanokat hasonlított össze a perbeli ingatlannal. Dr. Németh László kiegészítő szakvéleményével kapcsolatosan előadta továbbá, hogy a 2015 júliusában előterjesztett szakvéleménye megalapozott, a törvényszéknek ezt kellett volna figyelembe vennie. Nem adta a szakértő indokát, hogy miért tért el a bírói végzésben meghatározott feladattól, és a kiegészítő szakvéleményét miért az ingatlan-nyilvántartási adatok figyelmen kívül hagyásával állapította meg. Közigazgatásági hatóságtól vagy bíróságtól származó jogerős bontási kötelezettség nélkül az ingatlan-nyilvántartásban szereplő felépítmények nem hagyhatók figyelmen kívül. Csatolt új bizonyítékokat, amelyek olyan ingatlanforgalmi értékeket tartalmazó okiratok, amely a perbeli ingatlan közvetlen környezetéből származó ingatlanárakat tartalmaznak. Ezek olyan önkormányzati ingatlanok, amelyeket az **Ó.** Zrt. kínál értékesítésre. Valamennyi ingatlan közmű bekötés nélküli, és ennek ellenére sokkal inkább reális, megalapozottabb adatokat tartalmaznak. A becsatolt mellékletben szereplő ingatlanok forgalmi értékei jelentősen több millió forinttal magasabbak, mint az elsőfokú ítéletben megállapított megváltási ár.

Az I. rendű alperes a másodfokú eljárásban előadta, hogy nem terjesztett elő viszontkeresetet, hanem csak ellenkérelmet a tulajdoni hányadának megfelelő használati jog alapítására. Ennek ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését kérte, az ehhez szükséges vázrajz elkészítését vállalta. A használati jog alapítását időbeli korlát nélkül kérte.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében tartalma szerint az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte, kivéve az ítélet perköltséggel kapcsolatos rendelkezéseire. Előadta, hogy 2016. január 4-én kiegészítő ítélet iránti kérelmet terjesztett elő. Az I. rendű alperes fellebbezése kapcsán arra hivatkozott, hogy abban két új kérelem szerepel, egyrészt a 15 napos kiürítési kötelezettség 6 hónapra történő meghosszabbítása, illetőleg a megváltási ár kifizetése korábban történjék, mint az általa lakott ingatlan kiürítése. E körben arra hivatkozott, hogy az I. rendű alperes ezen kérelmeit a Pp. 235. § (1) bekezdése alapján elkésztetten terjesztette elő. Az I. rendű alperes az épület használatára csak 35 m²-t illetően lenne jogosult, az épület 1951. évben kiadott használatbavételi engedélye alapján csak bruttó 56 m², így hivatalosan annak fele 28 m² járna csak I. rendű alperesnek. Az ingatlanpiaci kínálat alapján az I. rendű alperes lakhatása megoldható. A

megváltási ár kifizetésének időpontjára nézve is kérte az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását. Arra hivatkozott, hogy az I. rendű alperesnek a tárgyaláson kellett volna a kiegészítő szakvélemények megfelelő áttanulmányozására határidőt kérnie. Megjegyezte, hogy az alperesek a perbeli ingatlan természetbeni megosztásához szükséges melléképületek elbontását feltételekhez kötötték. Kötelmi igényüket igazoló bizonyítékokat a per időtartama alatt nem terjesztettek elő. 2003-ban a III. kerületi Polgármesteri Hivatal Építési Osztályán az alperesek méltányossági kérelmét a melléképületekkel kapcsolatban a hivatal elutasította. Az alperesek valótlanul hivatkoznak arra, hogy a per során a természetbeni megosztás mellett voltak, dr. Kocsis Ilona (helyesen: Julianna) 64.000.000 Ft-os, és dr. Németh szakértő 75.000.000 Ft-os szakvéleményét elfogadták, a felperest nyereszkeskedési szándék nem vezette. Dr. Németh László szakértő 2015. júliusi szakvéleményében csak költség alapú módszerrel számolt, ez eredményezett irreálisan magas forgalmi értéket, ez azonban a 25/1997.(VIII.1.) PM rendelet 3. számú melléklete alapján építés alatt lévő létesítményeknél, károsodott létesítményeknél, takart műtárgynál, valamint olyan esetben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre. A szakértő 2015. júliusi és novemberi kiegészítő szakvéleménye között jelentős m² különbség is van, amely a forgalmi értékre szintén növelő hatással volt. A felperes fenntartotta a korábbi szakvéleményekkel kapcsolatos észrevételeit.

A másodfokú tárgyaláson a felperes úgy nyilatkozott, hogy az egyedüli megoldás, hogy magához váltaná az alperesek a tulajdoni hányadát az elsőfokú ítéletben meghatározott megváltási áron, a természetbeni megosztás nem lehetséges, mert a kazánház és a tároló a felperesi ingatlan része, nem lebontható. Előadta, hogy a perbeli ingatlanrészbe a 2015. évben költözött, az ingatlanrészen ő és férje lakik, és hosszú távon is ott szeretnének maradni.

Az elsőfokú bíróság a felperes ítélet kiegészítése iránti kérelmét a 23.P/P.III.24.739/2012/108. számú jegyzőkönyvbe foglalt végzésével elutasította. A felperes erre tekintettel a kiegészítő ítélet iránti kérelme fellebbezéseként történő elbírálását indítványozta, figyelemmel a Fővárosi Törvényszék 23.P/P.III.24.739/2012/108. számú jegyzőkönyvében foglalt végzésére. E kérelem tartalma szerint az elsőfokú ítélet perköltségre vonatkozó rendelkezéseinek megváltoztatására irányult oly módon, hogy a bíróság kötelezze a II. rendű alperest a felperes javára 356.400 Ft perköltség megfizetésére oly módon, hogy ezen összeget a bíróság a II. rendű alperesnek járó 12.275.000 Ft megváltási árba számítsa be. A fellebbezési kérelmét tekintve a felperes előadta, hogy előlegezett 1.305.390 Ft költséget, az elsőfokú ítélet alapján I. rendű alperes költségmentessége folytán az állam által megelőlegezett 592.594 Ft az állam terhéen marad, a felperes és az I. rendű alperes által fizetett perköltség így összesen 1.897.984 Ft-ot tesz ki. A peres felek tulajdoni hányada alapján ezen összeg 1/2-e, azaz 948.992 Ft alpereseket terhelne, ebből az I. rendű alperes költségmentessége folytán 592.594 Ft az állam terhéen marad, a fennmaradó 356.400 Ft megfizetésére II. rendű alperest kérte kötelezni.

A II. rendű alperes a felperes által vitatott perköltség viselése tárgyában az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte. Előadta, hogy a tulajdoni illetőségét a felperes meg akarta vásárolni, de nem mehetett bele abba, hogy a felperest $\frac{3}{4}$ rész tulajdonhoz juttatva a testvére családja lakhatóságának ellehetetlenüléséhez járuljon hozzá.

Az I. rendű alperes fellebbezése részben alapos, a felperes fellebbezése alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a tényállást csak részben állapította meg helyesen, mert nem tisztázta a perben született szakvéleményekben szereplő piaci forgalmi értékek között fennálló jelentős különbségek okát, ítélete a per fő tárgya tekintetében megalapozatlan volt. A másodfokú eljárásban az I. rendű

alperes indítványozta új szakértő kirendelését arra tekintettel, hogy az elsőfokú eljárásban beszerzett szakvélemények ellentmondásaira azok kiegészítése sem adott választ. A szakértők nem adták indokát a különböző szakvéleményekben foglalt forgalmi értékek közötti jelentős különbségeknek. Ezen kívül az I. rendű alperes által csatolt magánszakvélemény szerint a perbeli ingatlan piaci értéke 2017. április 3-án már 86.725.000 Ft-ot volt. A fentiekre tekintettel a másodfokú bíróság a bizonyítási eljárást kiegészítette és az elsőfokú eljárásban szakvéleményt adó Vagyon-Érték Kft. (dr. Németh László) szakértőt felhívta arra, hogy ismételten egészítse ki szakvéleményét és állapítsa meg a perbeli ingatlan beköltözhető forgalmi értékét az ingatlan-nyilvántartási adatok és az ingatlan jelenlegi fizikai állapotát figyelembe véve.

A fellebbezésekre is tekintettel az ítéletábra kiemeli, hogy a felek jogviszonyában a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rég Ptk.) szabályait kellett alkalmazni. A másodfokú bíróság figyelemmel volt arra, hogy a közös tulajdon tárgyait elsősorban természetben kell megosztani a régi Ptk. 148. § (1) bekezdése alapján. Az elsőfokú bíróság arra helyesen hivatkozott, hogy a természetbeni megosztás meghiúsult. A felperes a közös tulajdon megszüntetését a perbeli ingatlan hosszanti irányban, az I. és II. rendű alperesek pedig kereszt irányban történő megosztásával kérték. Mindkét fél csatolta a szükséges elvi megosztási engedélyt, amelynek azonban az volt a feltétele, hogy mind a felperesnek, mind az I. rendű alperesnek a használatában álló felépítmények közül néhányat el kellett volna bontania, erre azonban egyik fél sem volt hajlandó. A per későbbi szakában az alperesek vállalták volna a használatukban lévő felépítménybontást, a felperes azonban nem, illetve a természetbeni megosztást már ellenezte.

A régi Ptk. 148. § (4) bekezdése alapján a másodfokú bíróság a közös tulajdon megszüntetésének azon módját sem alkalmazhatta, mely szerint a közös tulajdon tárgyainak végrehajtás útján való értékesítésével a vételárat a tulajdonostársak között felossza {rég Ptk. 148. § (3) bekezdés}. Ez ellen a közös tulajdon megszüntetési mód ellen valamennyi fél tiltakozott már az elsőfokú eljárás során is, majd a másodfokú tárgyaláson is (3.Pf.20.887/2016/41. számú jegyzőkönyv).

A fentiekre tekintettel a másodfokú bíróság a régi Ptk. 148. § (2) bekezdése alapján azt vizsgálta, hogy a közös tulajdon tárgyat megfelelő ellenérték fejében a felperes tulajdonába tudja-e adni. Ehhez tisztázni kellett a felperes által fizetendő ellenérték mértékét és az ennek alapját képező ingatlanforgalmi értéket. Vizsgáltni kellett, hogy a közös tulajdon megszüntetése iránti igényét a felperes mint tulajdonostárs nem visszaélészerűen gyakorolja-e, a közös tulajdon megszüntetése az adott körülmények között a többi tulajdonostárs méltányos érdekeit nem sérti-e súlyosan {1/2008.(V.19.) PK vélemény VII. pont}, továbbá a felperes megfelelő fizetőképességgel rendelkezik-e a megváltási ár kifizetéséhez. A felperes fizetőképességének azért volt jelentősége, mert, ha az általa fizetendő megváltási ár nem áll a rendelkezésére, úgy ez a tény a közös tulajdon megszüntetésének akadálya. Ennek hiányában az alperesek elveszítenék a perbeli ingatlanon fennálló tulajdonjogukat, ugyanakkor az ennek megfelelő pénzbeli ellenértékhez nem jutnának hozzá, az I. rendű alperes, aki az ingatlanban lakik, lakhatásáról sem tudna gondoskodni.

Az alperesek nem ellenezték a közös tulajdon megszüntetését oly módon, hogy a tulajdoni illetőségüket megfelelő ellenérték fejében a felperes magához váltsa, csak a felperes által megjelölt ellenérték összegét tették vitássá. Az I. rendű alperes 73. 000.000 Ft forgalmi értéket már elfogadott volna, de Pf. 23. sorszámú beadványában a kiegészítő szakvéleményben foglalt 86.725.000 Ft forgalmi értéket sem vitatta, a II. rendű alperes Pf. 22. számú beadványában pedig még a 84.600.000 Ft forgalmi értéket is kevésnek tartotta. Ezen kívül az I. rendű alperes módosított ellenkérelmében kérte, hogy a felek érdekeinek szem előtt tartásával az ingatlanban az I. rendű alperes mint volt tulajdonostárs bent maradjon a régi Ptk. 165. §-ában foglalt használat jogának bíróság által

történő alapításával. A Fővárosi Ítéltábla kiemeli, hogy az I. rendű alperes fenti kérelme nem tekinthető viszontkeresetnek, hanem pusztán a közös tulajdon megszüntetése körében előterjesztett ellenkérelemnek. A másodfokú bíróság felhívta az I. rendű alperest, hogy a használat jogának alapításához szükséges vázrajzot terjessze elő, ezt követően fogja az ingatlanforgalmi szakértőt kirendelni az ingatlan jelenlegi forgalmi értékének és a vázrajz figyelembe vételével a használati jog értékének a megállapítására (Pf.7. sorszámú végzés). Az I. rendű alperes azonban ingatlan-nyilvántartási átvezetésre alkalmatlan változási vázrajzot csatolt (Pf.9. sorszám), így a másodfokú bíróság e körben a bizonyítást mellőzte.

A másodfokú eljárásban a bíróság felhívta a felperest, hogy igazolja, milyen összegű megváltási ár megfizetésére képes (Pf. 24. sorszámú jegyzőkönyvbe foglalt IX. számú végzés). A felperes az ezt követő másodfokú tárgyaláson (Pf. 41. sorszám alatti jegyzőkönyv 6. oldal) felmutatta az **Pénzintézet** neve által kiállított igazolást arról, hogy 2017. július 3-án 26.006.046 Ft volt a bankszámláján látra szóló egyenleg összege, továbbá a felperes férje nevére a Posta Biztosító által kiállított egyenlegtájékoztató szerint 2017. július 3-án a napi nyitó egyenleg 1.616.242 Ft volt. Előadta azonban, hogy ez utóbbi számláról az életvitelhez szükséges kiadásokat fedezi a felperes és házastársa. Megítélése szerint az ingatlan jelenleg sem ér többet 50.000.000 Ft-nál.

A másodfokú bíróság a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (Pp.) 206. § (1) bekezdése alapján eljárva a bizonyítékok egybevetése alapján azt állapította meg, hogy a perrel érintett ingatlanok a jelenlegi piaci forgalmi értéke minimum 63.000.000 Ft.

A másodfokú bíróság a rendelkezésre álló szakvélemények alapján a fenti forgalmi értéket az alábbi bizonyítékok egybevetésével határozta meg. A másodfokú eljárás során kirendelt Vagyon-Érték Kft. (illetőleg a részéről eljáró dr. Németh László igazságügyi szakértő) mind Pf. 16., mind 32. sorszám alatt benyújtott szakvéleményében két módszer szerint számolta ki az ingatlan forgalmi értékét. Ezek közül az egyik módszer a költségalapú értékelés. A felperes azon az alapon vitatta ennek a módszernek az alkalmazását, hogy a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szóló 25/1997.(VIII.1.) PM rendelet (a továbbiakban: PM rendelet) 3. számú melléklete szerint ez a módszer nem alkalmazható. Az ítéltábla azonban rámutat arra, hogy a PM rendelet 3. számú melléklete szerint a költségalapú módszer lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Igaz, hogy ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat, azonban károsodott létesítményeknél alkalmazható. A szakértő által becsatolt fényképfelvételek és az ingatlan leírása alapján megállapítható, hogy az alperesi épület jelentősen elhasználódott. A Pf.16. sorszámú szakvélemény 5. oldalán a szakértő kiemelte a felépítmények avult állapotát, megállapította, hogy az épületek gazdaságosan nem újíthatók fel arra a minőségi szintre, ami egy felújított ház kritériumainak felelne meg. Külön akadály a szigetelések tönkremenetele, helyenként a falak minősége, állaga, a tetőszerkezetek és a tetőfedések avultsága. Mindezen tények és körülmények alapján a másodfokú bíróság nem látta akadályát annak, hogy mint károsodott létesítményt a perrel érintett ingatlant költségalapú módszer segítségével is értékelje a szakértő. A másodfokú bíróság külön kiemeli, hogy a szakértő mind a felperesi, mind az alperesi részen értékelt épület és garázs, illetőleg melléképület alapterületét 50%-os összevont avulással számította a költségalapú értékelés kapcsán. Mindezek alapján a Pf.16. sorszám alatti szakvéleménye szerint a felépítmények költségalapú értéke 24.375.160 Ft volt, a telekingatlané 70.400.102 Ft, így összesen kerekítve 94.800.000 Ft-ban határozta meg a perbeli felépítmény értékét a szakértő. Miután a Pf.27. sorszámú végzésében a másodfokú bíróság a Pp. 182. § (3) bekezdése alapján felhívta a szakértőt a szakvéleménye kiegészítésére, a szakértő a költségalapú értékelését oly módon módosította, hogy a telekingatlan

piaci forgalmi értékét 69.924.761 Ft-ban határozta meg, míg a felépítmények értékét változatlanul 24.375.160 Ft-ban. Ez alapján a Pf.32. sorszámú szakvéleménye szerint 94.300.000 Ft-ban állapította meg a perbeli ingatlan költségalapú módszer szerint meghatározott forgalmi értéket.

Ezt a módszert a szakértő a Pf. 41. sorszámú másodfokú tárgyaláson arra tekintettel zárta ki, hogy annak jelentős ártorzító hatása van. A másodfokú bíróság elfogadta a szakértő azon észrevételét, mely szerint ez a módszer értéktorzító hatású lehet, de azt nem, hogy emiatt ezt a módszert teljesen kizárta az értékelési módszerek közül. Ez nem volt elfogadható egyrészt azért, mert más módszerrel együttesen értékelve az így kapott forgalmi értékek számtani átlagával korrigálható ezen módszer torzító hatása. Másrészt a szakértő nem adott elfogadható magyarázatot arra, hogy eddig miért alkalmazta ezt a módszert, s hirtelen miért zárta azt ki az értékelési módok közül. Az ítéletábra kiemeli, hogy a Pf. 16. és 32. szám alatti kiegészítő szakvéleményeiben is számol ezzel a módszerrel, holott akkor is tisztában kellett lennie azzal, hogy ez ártorzító hatású. A másodfokú bíróság rámutat arra, hogy a szakértő Pf. 36. sorszámú szakvéleményében már nem tartotta fenn a költségalapú értékelést, ugyanakkor a telekingatlan értékét meghatározta piaci összehasonlító adatok alapján, hirdetési adatok felhasználásával. A NAV adatok és a hirdetési adatok átlagárát figyelembe véve 34.541 Ft/m² fajlagos telekingatlan értékkel számolva a perbeli 1909 m² területű ingatlan értéke kerekítve 66.000.000 Ft. Ezt a megállapítását a szakértő a 41. sorszámú jegyzőkönyvbe foglalt meghallgatásakor is fenntartotta azzal, hogy a bontási költségek legfeljebb 2-3.000.000 Ft-ot tesznek ki. A költségalapú módszerrel megállapított telekingatlan értéke még a kiegészített szakvélemény alapján is (Pf.32. sorszám) csaknem eléri a 70.000.000 Ft-ot. Az I. rendű alperes által csatolt magánszakértői vélemény (3.Pf.20.887/2016/26.) is tartalmazza az ingatlan piaci forgalmi értékét a költségalapú számítással is, amely alapján a magánszakértő 108.550.000 Ft értékben határozta meg az ingatlan értékét, amelyből 82.550.000 Ft a telekingatlan értéke. Mindezek alapján megállapítható, hogy pusztán az üres telek forgalmi értéke minimum 66.000.000 Ft.

A felperesek arra is hivatkoztak, hogy a piaci összehasonlító adatok körében a hirdetési adatok nem vehetők figyelembe, a szakértő ezen túlmenően nem megfelelő korrekciókat alkalmazott. A másodfokú bíróság azonban kiemeli, hogy a PM rendelet a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozik, és nem zárja ki azt, hogy a szakértő szakvéleményének elkészítésekor hirdetési adatokat is figyelembe vegyen, esetleg azzal is korrigálja a NAV által beszerzett ingatlanforgalmi adatokat. A szakértő a NAV-tól bekért adatok alapján arra hivatkozott, hogy a NAV-tól azt a tájékoztatást kapta, hogy ezek az összegek áfát nem tartalmaznak. A felperes csatolta azt az önkormányzattól származó e-mailt, amelyben a S. utcai ingatlanok bruttó vételára szerepel (csatolva Pf. 36. sorszámú szakvélemény 21/A., 21/B. mellékleteként). A szakértő a 36. sorszámú szakvéleményében elfogadva a felperes által megjelölt telekingatlanok bruttó értékét, azokat átszámolva állapította meg a NAV adatokból számított fajlagos telek értéket (Pf. 36. szakvélemény 16. oldal). Az így korrigált telekingatlan érték a szakvélemény készítésekor 66.000.000 Ft körül volt (Pf. 36. sorszám alatti szakvélemény 23. oldal).

A hirdetési adatok alapján megállapított telekingatlanok esetében a szakértő a telekméretből adódó korrekciós tényezőket alkalmazott. A 2. számú ingatlan kizárta az értékelésből, mivel annak fajlagos értéke teljesen eltért a többitől (Pf. 36. sorszámú szakvélemény 22. és 23. oldal). Ezen kívül a hirdetések fajlagos értékből -5%-ot hirdetési korrekció címén is levont, így kapta meg a végleges fajlagos értékeket. Mindezek alapján a felperesek alaptalanul sérelmezték, hogy a szakértő nem vette figyelembe az egyes ingatlanok áfatartalmát, illetve korrekciókat nem alkalmazott a telekingatlan esetén.

Az ítéletábra kiemeli, hogy dr. Kocsis Julianna az elsőfokú eljárás során 2011. november 24-én előterjesztett szakvéleményében maga is úgy nyilatkozott, hogy ilyen gyenge állapotú

lakóépületeket ilyen értékes nagy méretű telken a lakóház miatt senki nem vásárol meg, csak a telek lehet ilyen esetben az eladás tárgya bontandó épülettel. Ennek megfelelően a S. úti ingatlan értékét 64.400.000 Ft-ban állapította meg bontási költségekkel csökkentve. A bontási költségeket a szakértő 2011. november 24-én még 1.220.000 Ft-ban állapította meg. A másodfokú bíróság kiemeli, hogy az ingatlanárak köztudomásúan jelentős emelkedése folytán okszerűen nem tételezhető fel az, hogy a telekingatlan értéke 2011 novembere óta csökkent volna. A bontási költségeket pedig a jelenlegi árszinten is maximum 3.000.000 Ft-ban határozta meg dr. Németh László szakértő (Pf.41. sorszámú jegyzőkönyv, illetőleg csatolt szakvélemény).

Így dr. Kocsis Julianna 2011-es szakvéleményében meghatározott telekingatlan érték, valamint a szakértőnek az ingatlan építési telekként történő hasznosítására vonatkozó megállapítása, dr. Németh László szakértő másodfokú eljárásban 16., 32. és 36. sorszám alatt előterjesztett szakvéleménye és a szakértőnek az ingatlan speciális helyzetére, a telekárra és bontási költségekre vonatkozó előadása, (Pf. 41. sorszám alatti jegyzőkönyv), továbbá az I. rendű alperes által Pf. 23. sorszám alatt csatolt magánszakértői véleményében foglalt telekár alapul vételével a másodfokú bíróság úgy értékelte, hogy az ingatlan alapvetően építési telekként hasznosítható fekvése, területnagysága miatt, és ennek értéke a bontásokat is figyelembe véve minimum 63.000.000 Ft.

A másodfokú bíróság utal arra is, hogy a régi Ptk. 147. §-ában foglaltakból következik, hogy a közös tulajdon megszüntetése iránti jog visszaélésszerű, a többi tulajdonostárs méltányos érdekeit súlyosan sértő gyakorlása ellen védelmet kell nyújtani a régi Ptk. 5. §-ának alkalmazásával. Az I. rendű alperes ingatlanának elvesztésére, a lakásszerzés nehézségeire, az I. rendű alperes idős korára tekintettel a megváltási ár megfizetése körében mindenképpen az ingatlan telekárként történő figyelembevétele indokolt, amely magasabb, mint a felépítményekkel együttes házas ingatlanként számított értéke.

A fentiekre tekintettel a másodfokú bíróság azt állapította meg, hogy az ingatlan telekingatlanként jelenleg minimum 63.000.000 Ft-ért a felépítmények lebontásával értékesíthető lenne. A Fővárosi Ítéltábla nyomatékosan utal az 1/2008.(V.19.) PK vélemény VII. pontjára, mely szerint a közös tulajdon megszüntetése az adott körülmények között a másik tulajdonostárs méltányos érdekeit súlyosan nem sértheti, így az a tény, hogy adott ingatlan rendkívül speciális, mert telekként adott esetben magasabb áron lehetne értékesíteni, mint a rendkívül elavult felépítményekkel, a viszonylag nagy alapterületű ingatlanra akár egy 6-8 lakásos társasház is építhető, nem szolgálhat egyik fél előnyére vagy hátrányára sem. A tulajdonostárs a közös tulajdon megszüntetése iránti igényét, jogát visszaélésszerűen nem gyakorolhatja.

Az így meghatározott megváltási ár megfizetésére azonban a felperes megfelelő teljesítőképességgel nem rendelkezik, ezért a közös tulajdon megszüntetésére a régi Ptk. 148. § (2) pontja alapján sem volt lehetőség.

A fent kifejtettekre tekintettel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján megváltoztatta, a per fő tárgya tekintetében a keresetet elutasította, a viszontkeresetet ellenkérelemként értékelte, ezért az I. rendű alperes viszontkeresetét elutasító és a viszontkereseti illeték viseléséről szóló elsőfokú rendelkezéseket mellőzte, egyebekben - az állam által előlegezett szakértői díj viseléséről szóló rendelkezést, valamint az elsőfokú bíróság azon megállapítását, hogy a felek költségeiket maguk viselik - helybenhagyta. A perköltség viselése körében az 1/2008.(V.19.) PK vélemény VIII. g) pontja alapján az elsőfokú bíróság helyesen rendelkezett úgy, hogy mindegyik fél viseli a saját költségét. A másodfokú bíróság kiemeli, hogy a felperes keresetlevelében először a közös tulajdon megszüntetését természetben kérte, azonban a természetbeni megosztás a felperes és az I. rendű alperes magatartása miatt megghiúsult, hiszen

egyikük sem volt hajlandó a megosztáshoz a szükséges felépítményt elbontani. Az I. rendű alperes a per későbbi szakában módosította akként nyilatkozatát, hogy hajlandó lenne a bontásra, de akkor már a felperes ellenezte a természetbeni megosztást. A megváltással összefüggésben figyelembe vette, hogy az alperesek által megjelölt megváltási ár nem volt megállapítható, az I. rendű alperes pedig a használat jogának bíróság általi alapításához szükséges ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez elengedhetetlen vázrajzot nem csatolta. A felperes szintén nem bizonyította, hogy az általa megjelölt megváltási ár megfelel az ingatlan tényleges forgalmi értékének, a megváltási ár megfizetéséhez szükséges fedezettel pedig nem rendelkezik. Mindezek alapján helytálló volt az elsőfokú bíróság határozata a körben, hogy a felek költségeiket maguk kötelesek viselni, az állam által előlegezett szakértői díj pedig az I. rendű alperes bizonyításának sikertelensége folytán az állam terhén marad.

A másodfokú eljárásban a felperes fellebbezése eredményre nem vezetett, készkiadásokat a II. rendű alperes nem igazolt, ezért a felek a másodfokú költségeiket maguk kötelesek viselni az 1/2008.(V.19.) PK vélemény VIII. g) pontja alapján.

Az I. rendű alperes fellebbezése a per fő tárgya tekintetében vezetett eredményre. A perköltség viselése körében azonban értékelte a másodfokú bíróság, hogy az I. rendű alperes elsődleges fellebbezési kérelme irányult csak a kereset elutasítására, tekintettel arra, hogy álláspontja szerint méltánytalanul alacsony összegben határozta meg a bíróság a megváltási árat. Ezen kívül másodlagos fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítását, harmadlagos fellebbezésében pedig a birtokba adási határidő 6 hónapra történő meghosszabbítását indítványozta. Mindezek alapján a perköltség viseléséről a másodfokú eljárásban is az 1/2008.(V.19.) PK vélemény VIII. g) pontja alapján határozott. A fellebbezési pertárgyérték a tulajdonba adni kért tulajdoni hányad elsőfokú bíróság által megállapított értéke volt, az I. rendű alperes költségmentessége folytán le nem rótt fellebbezési illetéket a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 14. §-a alapján az állam viseli. Ugyancsak az állam viseli a fenti rendelet alapján az I. rendű alperes helyett az állam által előlegezett szakértői díjat is.

Budapest, 2017. július 5.

. Pestovics Ilona s.k.

a tanács elnöke

Dr. Darákné dr. Nagy Szilvia s.k.

Judit s.k.

előadó bíró

Takácsné dr. Kükáló

bíró

A kiadmány hitelül:
tisztviselő