

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

Az ítéltábla a dr. Tóth L.Mária ügyvéd által képviselt **felperesnek** a dr. Horváth Béla ügyvéd által képviselt **I. r.**, a személyesen eljáró **II. r.** és **III. r. alperesek** ellen közös tulajdon megszüntetése iránti perében a Veszprém Megyei Bíróság 2008. június 9. napján kelt 3.P.21.076/2007/21. számú ítélete ellen, a felperes részéről 22. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

Az ítéltábla a megyei bíróság ítéletét helybenhagyja azzal, hogy a földhivatal felhívását az alábbiak szerint pontosítja:

Az ítélet jogerős kiadmányával megkeresi a bíróság a ...Körzeti Földhivatalt, hogy a **Helység 1** ...hrsz. alatt felvett, ténylegesen "**Helység**"**1** sz. alatti ingatlan tekintetében a perindítás tényét törölje, és a felperes tulajdonában álló, II/4. sorszám alatt bejegyzett, 3/12-ed tulajdoni hányadra tulajdonközösség megszüntetése jogcímén I. r. alperes tulajdonjogát jegyezze be, amennyiben az I. r. alperes a megváltási ár megfizetését a földhivatalnál igazolja.

Kötelezi a felperest arra, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. r. alperesnek 600.000,- (Hatszázezer) Ft fellebbezési eljárási költséget.

Köteles továbbá a felperes megfizetni az APEH Közép-dunántúli Regionális Igazgatósága Illeték Főosztálya felhívására 900.000,- (Kilencszázezer) Ft fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I n d o k o l á s

A megyei bíróság az ítéletében a **Helység 1** ... hrsz-ú, "**Helység**"**1**, szám alatti ingatlanban a felperes és az alperesek közös tulajdonát akként szüntette meg, hogy az I. r. alperest feljogosította a felperes 3/12 tulajdoni hányadának megváltására. Az ingatlan forgalmi értékét 61.1 millió forintban megállapítva, az I. r. alperest arra kötelezte, hogy 15

napon belül fizessen meg a felperesnek 15.275.000,- Ft megváltási árat. Rendelkezett továbbá a ... Körzeti Földhivatal megkereséséről úgy, hogy az ítélet jogerős kiadmányát a földhivatalnak azzal küldi meg, hogy a tulajdonos-változást azt követően jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba, ha az I. r. alperes a megváltási ár megfizetését igazolta. A II. és III. r. alpereseket tűrésre kötelezte.

Kötelezte a felperest és az I. r. alperest fejenként 450.000,- Ft feljegyzett elsőfokú eljárási illeték megfizetésére, továbbá a felperest marasztalta az I. r. alperes javára 1.500.000,- Ft elsőfokú részperkötségben azzal, hogy egyebekben a peres felek viselik a felmerült költségeiket.

Az indokolásban rögzítette, hogy a perbeli ingatlannak a felperes 3/12, az I. r. alperes 7/12, míg a II. és a III. r. alperesek fejenként 1/12-1/12 arányban a tulajdonosai, mely ingatlan az alperesek birtokában van.

A felperes a közös tulajdon megszüntetését kérte árverés útján. Az ingatlan forgalmi értékét 200 millió forintban jelölte meg. A tulajdoni hányadára tekintettel 50 millió forintra tartott igényt, míg az I. r. alperes legfeljebb 12 millió forint megváltási árat tartott reálisnak és úgy nyilatkozott, hogy „reális ár” ellenében hajlandó a felperes tulajdoni illetőségének megváltására. A perben igazolta teljesítőképességét.

A bíróság az ingatlan forgalmi értékének megállapítására két szakértőt rendelt ki. Az ítélezése alapjául "A" azon szakvéleményét fogadta el, ami a forgalmi értéket 61.1 millió forintban állapította meg. Az elsőfokú bíróság részletesen kitért arra, hogy miért vetette el "B" és miért fogadta el "A" szakvéleményét. Kiemelte, hogy ez utóbbi szakértő a véleményét összehasonlító adatok alapulvételével, az ingatlan sajátosságaira is figyelemmel készítette el. A perben korábban igénybe vett "B" szakértővel szemben az értéknövelő és csökkentő tényezőket azaz; a megközelíthetőséget, a közműhálózat hiányát, a panorámát, a külterület-belterület határán való elhelyezkedést, a műszaki állapotot, a megjelenést egyaránt értékelte. Ez a szakvélemény a valóságnak megfelelően tartalmazza, hogy az ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok mellett műemléki védetség nem állapítható meg, ugyanakkor kellő mértékben figyelemmel volt az épület egyediségére.

Az ítélet indokolása összeveti a szakvéleményeket és részletesen tartalmazza, hogy az általa elfogadott szakvéleményt mely okokból ítélte aggálytalannak és állapította meg ebből kiindulva az ingatlan forgalmi értékét. Az így megállapított 61.1 millió forint forgalmi értéket alapul véve kötelezte az I. r. alperest a felperes 3/12 tulajdoni illetőségének megfelelő megváltási ár, a 15.275.000,- Ft megfizetésére. Az elsőfokú bíróság a Ptk. 148. § (2) bekezdése alapján rendelkezett a közös tulajdon megszüntetéséről a felperes és az alperesek között.

Az ítélet ellen, annak hatályon kívül helyezése iránt a felperes élt fellebbezéssel.

Arra hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság tévesen fogadta el "A" szakvéleményét. Nem indokolta meg, hogy melyek azok a szakértői állítások, amelyek „az objektív mérhetőséget,” alátámasztják, de nem vehette volna figyelembe az I. r. alperes által felkért magán-szakvélemény tartalmát sem. Ezen körülmények miatt a megváltási ár megállapítása megalapozatlan. Azt is hangsúlyozta, hogy az ingatlanban jelentős értékű ingóság van, amit a bíróság figyelmen kívül hagyott. A fellebbezés tárgyaláson kívüli elbírálását kérte.

Az I. r. alperes az írásbeli ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.

Álláspontja szerint a megyei bíróság kellő indokát adta annak, hogy miért fogadta el "A" szakértő véleményét és mi az oka annak, hogy "B" szakvéleményét elvetette.

Kiemelte, hogy a felperes egyik szakvéleményt sem fogadta el, de nem is kérte másik szakértő kirendelését, továbbá hivatkozott arra is, hogy a fellebbezés nem hoz fel olyan körülményeket, amelyeket az elsőfokú bíróság ne bírált volna el.

Az ítéletábra a fellebbezést alaptalannak ítélte.

A Ptk. 148. § (2) bekezdése alapján a közös tulajdon tárgyait vagy azok egy részét -ha ez a tulajdonostársak körülményeire tekintettel indokolt- megfelelő ellenérték fejében a bíróság egy vagy több tulajdonostárs tulajdonába adhatja. Ehhez a tulajdonjogot megszerző tulajdonostárs beleegyezése szükséges kivéve, ha a közös tulajdonban álló ingatlanrészt az abban lakó tulajdonostárs tulajdonába adja és ez nem sérti az abban lakó érdekeit.

E törvényi rendelkezést alkalmazta az elsőfokú bíróság a felperes és az alperesek között fennálló közös tulajdon megszüntetésekor.

A megváltási árat a felperes a határozott kereseti kérelmében 50 millió forintban jelölte meg, az I. r. alperes ezt eltúlzottnak tartotta.

A fizetendő, megfelelő ellenérték, azaz a megváltási ár volt a perben vitás, mert a peres felek jelentős mértékben eltérően jelölték meg az ingatlan forgalmi értékét. Az ingatlan forgalmi értékének megállapítása olyan szakkérdés, amelyre nézve a bíróság a Pp. 177. § (1) bekezdése alapján ingatlanforgalmi szakértőt vett igénybe. Az elsőként kirendelt "B" szakvéleményét a peres felek mindegyike vitatta, a Pp. 182. § (3) bekezdése alapján az I. r. alperes indítványára ezért került sor a perben a másik szakértő, "A" kirendelésére. Az elsőfokú bíróság az ítéletében összevetette a szakvéleményeket és mindenre kiterjedően megindokolta, hogy miért fogadta el ez utóbbi szakértő véleményét az ítélezése alapjául.

Ekként a felperesi fellebbezés tévesen állítja, hogy az ítélet magánúton beszerzett szakvéleményen alapszik és nem helytálló az az érvelése sem, hogy a megyei bíróság nem indokolta meg a bizonyítékok mérlegelése körében a határozatát. Az a körülmény, hogy a perbeli ingatlanban jelentős értékű ingóság található, nem értékelhető az ingatlan közös tulajdonának megszüntetésére irányulón kereset körében. Egyébiránt a felperes az elsőfokú eljárásban 21. sorszám alatt felvett jegyzőkönyv 6. oldalának utolsó bekezdésében maga adta elő, hogy az ingóságokkal kapcsolatosan az igényét külön perben érvényesíti.

A kifejtettekre figyelemmel az elsőfokú bíróság a Ptk. 148. § (2) bekezdésének mindenben megfelelően rendelkezett a közös tulajdon megszüntetése körében és okszerűen megindokolt, megalapozott döntésével megfelelő ellenérték fejében adta a felperes tulajdoni hányadát az I. r. alperes tulajdonába.

A kifejtett indokokból az ítéletábra a megyei bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A földhivatal felhívására vonatkozó rendelkezést az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. tv. (Inytv.) 15. §-a és a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet (Inytv. vhr.) 86. §-a alapján pontosította.

A fellebbezési eljárásban az I. r. alperes jogi képviselőjével felmerült ügyvédi munkadíj (600.000,- Ft ÁFA-val) mértékét a 32/2003. (VIII. 22.) IM. sz. rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja és az (5) és (6) bekezdése alapján határozta meg és a Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében a fellebbezési eljárásban pervesztes felperest marasztalta az I. r. alperes költségében.

Ugyanezen törvényhely alapján köteles megfizetni az államnak a felperes a személyes illetékfeljegyzési joga folytán feljegyzett fellebbezési érték (50.000.000,- Ft - 15.275.000 ,- Ft, azaz 34.725 000,- Ft) után megállapított 900.000,- Ft fellebbezési eljárási illetéket is.

Győr, 2008. október 13. napján

Dr. Világi Erzsébet sk.
a tanács elnöke

Dr. Havasiné dr. Orbán Mária sk.
előadó bíró

Dr. Maurer Ádám sk.
bíró

A kiadmány hitelül:
Kiadó: