

## A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Győri Ítéltábla a dr. Udvarhelyi Olivér ügyvéd által képviselt **felperesnek**, a dr. Horváth Károly ügyvéd által képviselt **alperes** ellen közös tulajdon megszüntetése iránt indított perében a Zala Megyei Bíróság által 2007. július 18. napján meghozott 6.P.21.620/2006/24. számú ítélet ellen a felperes részéről 25. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán megtartott tárgyaláson meghozta a következő

### Ítéletet:

Az ítéltábla a megyei bíróság ítéletét a megfellebbezett részben helybenhagyja.

Köteles a felperes 15 napon belül megfizetni az alperes részére 100.000 (Egyszázezer) Ft másodfokú perköltséget.

Köteles a felperes az állam javára az illetékügyben eljáró hatóság felhívására és számlájára az ott írt módon és időben megfizetni 291.000 (Kettőszázkilencvenegyezer) Ft feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

### Indokolás:

A megyei bíróság fellebbezéssel támadott ítéletében a **helység 1-i** ... helyrajzi számú ingatlanon fennálló közös tulajdont megszüntette akként, hogy a felperes 1/2-ed tulajdoni illetőségét az alperes tulajdonába adta.

Kötelezte az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 4.610.000 Ft megváltási árat.

Megkereste a **Helység 1** Körzeti Földhivatalt, hogy a felperes 1/2-ed tulajdon illetőségére az alperes tulajdonjogát a fenti megváltási ár megfizetésének hitelt érdemlő igazolását követően az ingatlan-nyilvántartásba jegyezze be. Kötelezte a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 26.394 Ft perköltséget. Kötelezte a felperest és az alperest, hogy fejenként 280.800 Ft feljegyzett kereseti

illetéket fizessenek meg az állam javára adóhatósági felhívásra. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

Ítéletének indokolása szerint a **helység 1-i** ... helyrajzi szám ingatlanak a peres felek  $\frac{1}{2}$  -  $\frac{1}{2}$  arányban a tulajdonosai. A felperes tulajdonjogát 2005. évben árverési vétel címén, az alperes pedig 1996. évben adásvétel jogcímén szerezte meg. Az ingatlan beköltözhető forgalmi értéke 9.700.000 Ft. Az ingatlanon családi ház épült ebben az alperes és házastársa élt.

A felperes az Zala Megyei Bíróság 4.P.20.724/2005/6. sorszámú ítélete alapján 150.000 Ft, míg a Győri Ítéltábla Pf.IV.20.356/2005/5. másodfokú ítélete szerint 90.000 Ft összesen, 240.000 Ft perköltséget köteles az alperesnek megfizetni. ezen fizetési kötelezettségének a felperes nem tett eleget.

A megyei bíróság a felperes keresetét a megszüntetési igény szempontjából megalapozottnak, a felperes által kért mód tekintetében pedig megalapozatlannak találta. A bizonyítékok értékelésével arra az álláspontra helyezkedett, hogy az alperest fűzi méltányolható érdek a másik fél tulajdoni hányadának magához váltására, ezért őt jogosította fel az ingatlan megváltására. A megváltási ár a beköltözhető forgalmi érték  $\frac{1}{2}$ -e (4.850.000 Ft), csökkentve az alperest illető 240.000 Ft perköltséggel, így 4.610.000 Ft.

A bíróság a tulajdon közösség megszüntetése során azt tartotta szem előtt, hogy az ingatlanban az alperes és házastársa él, az ingatlanon lévő felépítményt ők hozták létre és az alperes tulajdonjoga bejegyezve is jóval régebb óta van az ingatlan-nyilvántartásba. Ehhez képest a felperest semmilyen méltányolható indok nem fűzi az ingatlan feletti kizárólagos tulajdon megszerzéséhez. A fenti álláspontra figyelemmel érdemben így nem kellett vizsgálnia a felperes beszámítás és a többlethasználati díj iránti igényét.

A perköltségről a Pk. 10. számú állásfoglalás VI/g. pontja alapján rendelkezett.

Az ítélet ellen a felperes fellebbezést nyújtott be, melyben kérte az elsőfokú ítélet megváltoztatását és az alperes  $\frac{1}{2}$ -ed tulajdoni hányadának az ő tulajdonába adását az ítéletben írt megváltási ár fejében. Egyben kérte, jogosítsa fel őt a bíróság az alperesi oldalon nem elévült követelése beszámítására és mentesítse a perköltség megfizetése alól.

Álláspontja szerint az általa beszámítani kért összeg még mindig nagyon, mint a megszerezni kívánt fél ingatlan értéke.

Fellebbezésének indoklásául előadta, hogy a megyei bíróság ítéletének meghozatalakor az eset összes körülményeit nem mérlegelte kellő súllyal, így reá nézve méltánytalan és igazságtalan ítéletet hozott.

Az ítéletben nem szerepel az a tény, hogy az alperes és férje a felülépítményt az általa kölcsönadott pénzből valósították meg, és ezt az összeget több mint 10 éve nem fizették vissza. Az alperes és házastársa mindent megtesznek annak érdekében, hogy a kölcsön visszafizetését meggátolják.

Az alperes férjének és a törvényi egyetemlegesség folytán a vele most is együtt élő perbeli alperesnek 1995. október 5-én adott először kölcsönt, majd a visszafizetés időpontját többször módosították a legvégső visszafizetési határidő 2001. augusztus 31. napja volt. Ezen kölcsönből maga az alperes is személyesen 2000. augusztus 31. napján teljesített, így az elévülés megszakadt. Ezért az alperes az elévülésre nem hivatkozhat, hiszen 2004-ben már a per megindította.

A **helység 1-i** perben az alperes házastársával egyezséget kötött, de teljesítésre részéről nem került sor, ezért végrehajtási eljárás indult. A végrehajtási eljárás keretében szerezte meg a perbeli ingatlan  $\frac{1}{2}$ -ed részét, árverés útján.

A végrehajtási eljárásban a fél ingatlant a végrehajtó és az ügyben kirendelt igazságügyi szakértő, valamint az illetékhivatal egymástól függetlenül 9.360.000 Ft-ra értékelte.

Ugyanakkor jelen perben az igazságügyi szakértő ugyanezt az ingatlanrészt 4.850.000 Ft-ra értékelte. Ezt az értékelést vitatta, de a bíróság nem idézte a tárgyalásra a szakértőt. A szakértő csak írásban nyilatkozott, kérdéseket nem tehetett fel részére, vitázni, érvelni nem lehetett. Így sérült a szóbeliség alapelve.

Nem elegendő olyan válasz az általa feltett kifogásokra, hogy a korábbi érték eltúlzott volt, ebből nem lehet megállapítani, hogy melyik értékelés a helyes, a közölt összehasonlító adatok pedig nem alkalmasak az összehasonlításra.

Álláspontja szerint a használati díj összegét is alacsonyan határozta meg a szakértő, és megfelelő összehasonlító adatokkal nem támasztotta alá.

A megtartott fellebbezési tárgyaláson a Pf.I.20.293/2007/6. sorszámú jegyzőkönyv 2. oldalán a felperes fellebbezését akként módosította, hogy nem tartotta fenn a használati díj tekintetében előterjesztett fellebbezést, miután ez másodfokú eljárásban meg nem engedett keresetváltoztatásnak minősül.

Ugyanakkor már nem ellenezte, hogy a bíróság a tulajdonközösséget akként szüntesse meg, hogy az alperes váltsa meg a felperes  $\frac{1}{2}$ -ed tulajdoni illetőségét, de az elsőfokú ítéletben meghatározott megváltási árnál magasabb megváltási áron. Továbbra is sérelmezte, és fenntartotta az elsőfokú eljárásban beszerzett szakértői véleménnyel szemben a fellebbezési iratban kifejtett aggályait. Ez a szakértői vélemény képezi az alperes által fizetendő megváltási ár alapját. A felperes a megváltás összegét eltúlzottan alacsonynak tartja. 2004 augusztusában került sor a végrehajtási eljárásban a perbeli ingatlan fogalmi értékének a megállapítására.

Az akkori szakértői vélemény szerint bekölthetően 18.700.000 Ft volt a forgalmi érték.

A jelen elsőfokú eljárásban beszerzett ingatlan forgalmi szakvélemény pedig 2007 áprilisában készült, és a szakértő a régebbi forgalmi értéknek a fele összegében állapította meg az egész ingatlan forgalmi értékét.

Álláspontja szerint az eljáró bíróságnak hivatalból kellett volna észlelnie ezt az ellentmondást és a felet felhívni, illetve tájékoztatni arra nézve, hogy aggályos

szakértői vélemény miatt más szakértői bizonyítást kérhet. Ennek elmaradása miatt aggályos az elsőfokú eljárásban beszerzett szakértői vélemény. A felperes indítványozta másodfokú eljárásban részbizonyítás keretében akár a két szakértő megidőzését, és a szakértői vélemények ütköztetését, akár más szakértői vélemény beszerzését.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében a megyei bíróság ítéletének helybenhagyását, s a felperes másodfokú perköltségben való marasztalását kérte.

Álláspontja szerint az elsőfokú ítélet érdemben helyes és megalapozott.

Kiemelten hivatkozott arra, hogy ő a felperesnek nem tartozik, a felperes vele szemben érvényesített követelését a Zala Megyei Bíróság a 4.P.20.724/2005/6. számú ítéletével elutasította, amelyet a Győri Ítéltábla a Pf.IV.20.356/2005/5. sorszámú ítéletével helybenhagyott. Így alaptalanul hivatkozik a felperes az egyetemleges felelősségére, ilyen nem áll fenn a jogerős ítéletek alapján.

Hangsúlyozta, hogy az elsőfokú eljárásban a felperes a szakértői véleményt nem kifogásolta, azt elfogadta, így másik szakértő kirendelése nem indokolt, hiszen "A" igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő a szakvéleményét kellőképpen és teljes körűen megindokolta.

Hangsúlyozta, hogy az alperes teljesítőképes, és az erre vonatkozó igazolást a Pf.I.20.293/2007/6. sorszámú jegyzőkönyvhöz A/2. alatt becsatolta, amely szerint a ... Bank Zrt-nél 5.018.402 Ft-ot helyezett letétbe.

A felperes fellebbezése nem alapos.

A fellebbezésben felhozott érvekre figyelemmel az ítéltábla elsődlegesen azt vizsgálta, hogy a felperes által előterjesztett bizonyítási indítvány az igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő kirendelésére vonatkozóan megalapozott-e.

A Pp. 141. § /2/ bekezdése értelmében a bizonyítékokat oly időben kell megjelölni, amely a per állása szerint a gondos és az eljárást elősegítő pervitelnek megfelel. Ugyanakkor a Pp. 235. § /1/ bekezdése szerint a fellebbezésben új tény állítására, illetve új bizonyíték előadására akkor kerülhet sor, ha az új tény, vagy az új bizonyíték az elsőfokú határozat meghozatalát követően jutott a fellebbező fél tudomására, feltéve, hogy az - elbírálása esetén - reá kedvezőbb határozatot eredményezett volna.

A fellebbezésben új tény állítására, illetve új bizonyíték előadására, vagy az elsőfokú bíróság által mellőzött bizonyítás lefolytatásának indítványozására akkor is sor kerülhet, ha az az elsőfokú határozat jogszabálysértő voltának alátámasztására irányul; a 141. § /6/ bekezdésében foglaltakat azonban ebben az esetben is alkalmazni kell.

A felhívott jogszabályi rendelkezések a másodfokú eljárásban nem korlátlanul teszi lehetővé az új bizonyítékokra való hivatkozást.

A felperes azonban a fellebbezési eljárásban olyan új bizonyítékot (másik szakértő kirendelése, vagy a szakértők meghallgatása) jelölt meg, amelyeket a gondos pervitel mellett már az elsőfokú eljárásban közölhetett volna a bírósággal, de azt elmulasztotta.

Az elsőfokú eljárás adataiból megállapítható, hogy a beszerzett igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői szakvéleményt a felperes a 16. sorszámú iratában mind az ingatlan forgalmi értéke, mind pedig az ingatlannal kapcsolatos használati díj összecszerúsége körében vitatta.

Ezen iratát a megyei bíróság megküldte "A" igazságügyi ingatlan szakértő részére, aki 17. sorszám alatti kiegészítő szakvéleményében részletesen kifejtette álláspontját, hogy miért tartja fenn az ingatlan 9.700.000 Ft-os összforgalmi értékét.

Álláspontja szerint jelentős értékcsökkentő tényezőként kell figyelembe venni, hogy a teleknek közvetlen közúti kapcsolata nincs, a közművek is csak más ingatlanokon keresztül pervezetettek, a telek belső elhelyezkedése okán a beépítés intenzitásának növelése nem lehetséges. Így a jelen telek - telekként vizsgálva - érdemi újra beépítésre csak telekegyesítéssel volna alkalmassá tehető, ami önmagában is erős értékcsökkentő tényező.

Ezen kiegészítő szakértői szakvéleményt a bíróság telefaxon kiadta a peres felek jogi képviselői részére. A 2007. május 23. napján megtartott tárgyaláson a 18. sorszámú jegyzőkönyv 2. oldal 1. bekezdésében a felperes képviselője akként nyilatkozott, hogy: „A szakértői véleményt elfogadom, mert nem tudok mit tenni, de azért megjegyzem, hogy a használati díjra vonatkozó érték szerintem alacsony. A használati díj tekintetében a szakértői véleményt összecszerúságában vitatom.”.

Így a fentiek alapján egyértelműen megállapítható, hogy a felperes jogi képviselője az igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői szakvéleményt az összecszerúság tekintetében elfogadta, kizárólag a használati díj összegét vitatta.

Nem alapos tehát a felperes azon fellebbezési hivatkozása, hogy a megyei bíróságnak hivatalból kellett volna tisztáznia a szakvélemények közötti ellentmondást, illetve ki kellett volna oktatni a felperest, hogy másik ingatlanforgalmi szakértőt kérjen.

Az ítéletábra ezt követően azt vizsgálta, hogy a megyei bíróság a Pp.3.§./3/ bekezdésén alapuló tájékoztatási kötelezettségének eleget tett-e.

E vonatkozásban a Pp. 3. § /3/ bekezdése kimondja, a jogvita elbírálásához szükséges bizonyítékok rendelkezésre bocsátása - ha törvény eltérően nem rendelkezik - a feleket terheli. A bizonyítás indítványozása elmulasztásának, illetve a bizonyítási indítvány elkésett voltának jogkövetkezményei, valamint a bizonyítás esetleges sikertelensége, törvény eltérő rendelkezése hiányában, a bizonyítás a kötelezett felet terheli.

A Pp.164.§./1/ bekezdése szerint a per eldöntéséhez szükséges tényeket általában annak a félnek kell bizonyítania, akinek érdekében áll, hogy azokat a bíróság valónak fogadja el.

A felhívott jogszabályi rendelkezések értelmében tehát a perbeli ingatlan forgalmi értékének a bizonyítása a felperest terhelte, a bíróságnak hivatalból történő bizonyítási kötelezettsége nem volt. Ugyanakkor az elsőfokú eljárás adataiból egyértelműen megállapítható, hogy a megyei bíróság a 6.P.21.620/2006/6. sorszámú jegyzőkönyvének 2. oldal 4. bekezdésében a Pp. 3. § /3/ bekezdése alapján őt terhelő tájékoztatási kötelezettségének eleget tett és kioktatta a felperest arra, hogy az ingatlan fele részének a reális használati díj összegét, az ingatlan forgalmi értékét ő köteles bizonyítani. A felperes jogi képviselővel járt el, így a megyei bíróságnak további tájékoztatási kötelezettsége nem volt, figyelemmel arra is, hogy a 18. sorszámú jegyzőkönyvben a felperes úgy nyilatkozott, a perben beszerzett igazságügyi, ingatlanforgalmi szakértői szakvéleményt elfogadja. Ezen előadását támasztja alá az a tény is, hogy az ingatlan  $\frac{1}{2}$  tulajdoni hányadának a magához váltásakor ezt az értéket elfogadta.

A fellebbezésében a felperes helyesen hivatkozott arra, hogy az e körben kialakult bírói gyakorlat szerint lényeges eljárási szabályt sért a bíróság, ha a szakértői vélemények közötti lényeges ellentmondások ellenére azok tisztázása nélkül hoz érdemi határozatot (BH. 1999. 132.).

Az ítéletábra álláspontja szerint a fenti alapelv azonban jelen peres eljárásban nem alkalmazható, mivel ezen perben kizárólag egy alap és kiegészítő igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői szakvéleményt szerzett be a bíróság, és ezen alap és kiegészítő szakvélemény között ellentmondás nem állott fenn. A felperes által hivatkozott ingatlanforgalmi szakértői szakvéleményt nem a peres eljárásban, hanem a végrehajtási eljárás során szerezte be a bíróság, az csatolásra nem került, bár "A" igazságügyi szakértő az értékelésnél ezen adatra is figyelemmel volt.

A felperesnek jogában állt volna úgy nyilatkozni, hogy "A" igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő alap és kiegészítő szakvéleményét nem fogadja el, és másik igazságügyi szakértőt kér.

Ezt azonban elmulasztotta, így a fentebb kifejtett indokok és a Pp. 235. § /1/ bekezdése értelmében a másodfokú eljárásban erre már jogi lehetőség nincs.

A megyei bíróság a beszerzett igazságügyi ingatlanforgalmi alap és kiegészítő szakvélemény alapján helyesen állapította meg az ingatlan  $\frac{1}{2}$ -ed részének beköltözhető forgalmi értékét 4.850.000 Ft-ban. Ezen összegbe jogszerűen számította be a Ptk. 296.§ /1/ bekezdése alapján a felperest terhelő összesen 240.000 Ft lejárt és ki nem fizetett perköltséget.

A fentiekre figyelemmel a megyei bíróság megalapozottan jutott arra az álláspontra, hogy a felperes által előterjesztett beszámítási kifogással és az elévülés kérdésével nem foglalkozott, hiszen ezen kérdések a tulajdonközösségnek a rendelkező részben történt módon való megszüntetése esetén nem relevánsak.

Nem alapos a felperes fellebbezési érvelése a perköltség körében sem. A megyei bíróság a Pk. 10. vélemény VI/g. pontja alapján helyesen kötelezte a feleket  $\frac{1}{2}$ -ed arányban a felmerült készkiadás, mint perköltség illetve a felperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt kereseti illeték  $\frac{1}{2}$  részének a megfizetésére. Ettől való eltérésre egyik fél magatartása sem adott okot, így a megalapozott elsőfokú döntés megváltoztatására jogi lehetőség nincs.

Mindezen indokok alapján az ítéletábra a megyei bíróság ítéletét a Pp. 253. § /2/ bekezdése alapján helybenhagyta.

Az ítéletábra a Pp. 78. § /1/ bekezdése szerint kötelezte a teljes egészében pervesztes felperest az alperes felmerült másodfokú perköltségének a megfizetésére, amelynek összegét a 32/2003. /VIII.22./ IM. számú rendelet 3. § /5/ bekezdése alapján bruttó 100.000 Ft-ban állapította meg.

A peres eljárásban a felperes illetékfeljegyzési jogban részesült, így a Pp. 78. § /1/ bekezdése és az Itv. 59. §-a alapján ő köteles megfizetni teljes egészében a le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket.

Győr, 2009. évi január hó 22. napján

**Dr. Ábrahám Éva sk.**  
a tanács elnöke

**Dr. Vass Mária sk.**  
előadó bíró

**Dr. Lezsák József sk.**  
bíró