

## DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.II.20.615/2010/5. szám

### A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Debreceni Ítéltábla a Dr. Moldoványi Gabriella ügyvéd (4025 Debrecen, Petőfi tér 19. 3. lph. I/2.) által képviselt felperes neve, címe felperesnek - a Dr. Kelemen György ügyvéd (4025 Debrecen, Barna u. 1. fszt. 2.) által képviselt I.rendű alperes neve, címe I. rendű és a Dr. Károlyi Géza ügyvéd (4027 Debrecen, Egyetem sugárút 12.) által képviselt II.rendű alperes neve, címe II. rendű alperesek ellen közös tulajdon megszüntetése iránt indított perében a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság 10.P.21.818/2009/31. sorszámu ítélete ellen a felperes által 38. és az I. rendű alperes által 33. sorszám alatt előterjesztett fellebbezések folytán meghozta a következő

#### ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett részét részben megváltoztatja, a felperes által az I. rendű alperesnek fizetendő perköltség összegét 100 000 (Egyszázezer) forintra, az általa megtérítendő kereseti illeték összegét 360 000 (Háromszázhatvanezer) forintra leszállítja, az I. rendű alperes által megtérítendő kereseti illeték összegét 540 000 (Ötszáznegyvenezer) forintra felemeli, mellőzi a viszontkeresetet elutasító rendelkezést.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 350 000 (Háromszázötvenezer) fellebbezési eljárási költséget és külön felhívásra térítsen meg az államnak 858 000 (Nyolcszázötvennyolcezer) forint fellebbezési illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

#### Indokolás:

A felperes és az I. rendű alperes használatilag osztott közös tulajdonát képezi a **D., Sz.** u. ..., a valóságban a **Sz.-K.** utca sarkán lévő ingatlan oly módon, hogy a felperes tulajdoni illetősége, amelyet 1987-ben szerzett, 260/709, míg az alperes tulajdoni illetősége,

amelyet 2003-ban szerzett meg 449/709. Az I. rendű alperes tulajdoni illetőségét a II. rendű alperes javára 20 000 000 forint és járulékai erejéig bejegyzett jelzálogjog terheli. Az ingatlanon egymáshoz dilatációs hézaggal csatlakozó, külsőleg egy ikerház képét mutató felülepítmény található. A felülepítménynek a felek által használt épületrészei közötti egyedüli közvetlen kapcsolatot a két nyeregtetőt terhelő, csákószerű összeköttetés teremti meg.

Az ingatlannak a **Sz.** utca felől nézve bal oldali részén a felperes által használt ingatlanrész található. A felperes az ingatlanban benne lakik, az általa birtokolt felülepítmény megfelelően karbantartott. A földszinten egy üzlethelyiséget üzemeltet a felperes betéti társasága, mely a felperes megélhetését biztosítja. A felperesi házrész lakott tetőterének lezárása a csákó alatt csupán hőszigeteléssel és egyrétegű csupasz, porhó elleni lemezterítéssel készült.

Az ingatlannak a jobb oldali, a **K.** és **Sz.** utcával határos része használatilag az I. rendű alperesé, aki az ingatlant ténylegesen soha nem használta. Az ingatlan ezen részének állaga jelentősen leromlott, az I. rendű alperesi épület erőteljesen elhanyagolt, gyenge, elavult műszaki állapotban van, szinte minden szerkezeti elemén a tönkremenetel jelei mutatkoznak. Az I. rendű alperes az ingatlanrészt befektetési céllal vásárolta meg, oda egy háromlakásos társasházat akart építeni, amelyhez a használatilag a tulajdoni illetőségéhez tartozó felülepítményt le kellett volna bontania, ám a felperes a hozzájáruló nyilatkozatát megtagadta. A felperes ellen a jognyilatkozat pótlása iránt az I. rendű alperes jogelődje, majd az I. rendű alperes által kezdeményezett peres eljárások a kereset elutasításával zárultak, mivel a bontási engedély kérelmek szerinti bontások a felperesi épületrész állékonyosságát veszélyeztették volna. Így az I. rendű alperes jelenleg sem rendelkezik érvényes bontási engedéllyel.

Az I. rendű alperes, mint adós és a II. rendű alperes, mint hitelező közötti jelzálogjog szerződések alapján 2005. május 24. napján 52 500 000 forint, 2007. június 20. napján 20 000 000 forint, 2008. június 26. napján - már a jelen per alatt - újabb 20 000 000 forint és járulékait biztosítandó jelzálogjog került az I. rendű alperes tulajdoni illetőségére bejegyzésre, melyek közül az első kettő törlése az elsőfokú eljárás alatt megtörtént, és a II. rendű alperes - a felperes teljesítésére figyelemmel - a harmadik jelzálogjog törléséhez is hozzájárult.

A felperes módosított keresetében kérte, hogy a bíróság az ingatlanon fennálló közös tulajdont szüntesse meg akképpen, hogy az I. rendű alperes tulajdoni hányadát 14 300 000 forint megváltási ár ellenében adja a felperes tulajdonába, a II. rendű alperes jelzálogjoga egyidejű törlése mellett. (17. sorsz.)

Kérte továbbá, hogy a bíróság állapítsa meg, hogy az I. és II. rendű alperesek között létrejött mindhárom jelzálogjog szerződés érvénytelen, azok jó erkölcsbe ütköztek, mert az ingatlan forgalmi értéke messze elmarad a kölcsönök összegétől. Hivatkozott továbbá arra, hogy a II. rendű alperest az I. rendű alperes a jelzálogjog szerződések megkötését megelőzően az ingatlan fedezeti értékét illetően megtévesztette. (Ptk. 210. § (1) bek.) Utóbb ezen kereseti kérelmétől elállt. A per megszüntetéséhez a II. rendű alperes költségigény nélkül hozzájárult, az I. rendű alperes nem, e körben is érdemi döntést, a kereset elutasítását és a felperes perköltségben marasztalását kérte.

Az I. rendű alperes a közös tulajdon megszüntetése iránti kereseti kérelmet nem ellenezte, kérte, hogy ő válthassa magához a felperes tulajdoni illetőségét 16 500 000 forint megváltási árért, illetőleg nem ellenezte, hogy a felperes váltsa meg a tulajdoni hányadát - akár részletekben is - 31 000 000 forintért. Kérte, hogy a bíróság alakítsa a közös tulajdont társasházzá a csatolt társasházi alapító okirat és alaprajz szerint.

Az árverés elrendelésétől mindkét fél, a magához váltáson kívül minden egyéb megszüntetési módozattól a felperes elzárkózott.

A II. rendű alperes a kereset teljesítését nem ellenezte, perköltségigénye nem volt.

Az elsőfokú bíróság a perbeli ingatlanon fennálló közös tulajdont megszüntette úgy, hogy az I. rendű alperes tulajdoni illetőségét a felperes tulajdonába adta a per során már beszámítással megfizetett 14 300 000 forint megváltási ár ellenében, a II. rendű alperes javára az ingatlan tulajdoni lapjára feljegyzett jelzálogjog törlésével egyidejűleg, és az ítélet jogerőre emelkedését követően a felperes tulajdonszerzésének ingatlan-nyilvántartási bejegyzés végett megkeresni rendelte a földhivatalt. Ezt meghaladóan a felperes keresetét és az I. rendű alperes viszontkeresetét elutasította.

Kötelezte a felperest az I. rendű alperes javára 1 000 000 forint perköltség, az állam javára 747 000 forint kereseti illeték, az I. rendű alperest az állam javára 153 000 forint kereseti illeték megfizetésére külön felhívásra.

Ítéletének indokolásában mindenekelőtt leszögezte, hogy a Ptk. 148. §-ának (1), (2) és (3) bekezdései nevesítik a közös tulajdon megszüntetésének szűkebb módjait, így a természetbeni megosztást, a megváltást, illetőleg az árverési értékesítést. Ez utóbbtól mindkét társ tulajdonos elzárkózott, így ezt a bíróság a Pp. 148. §-ának (4) bekezdésére figyelemmel nem alkalmazta, az ingatlan természetben nem megosztható. Erre tekintettel kizárólag a közös tulajdon megváltással történő megszüntetése, vagy a Ptk. 149. §-ának (3) bekezdése alapján a társasházzá alakítása volt a bíróság által alkalmazható megszüntetési mód. Az ez utóbbira irányuló alperesi kérelmet viszontkeresetnek tekintette, és e körben - a PK. 11. számú állásfoglalásra is figyelemmel - a felperes álláspontját osztva leszögezte, hogy a közös tulajdon megszüntetésének szűkebben értelmezett módjaihoz képest a társasházzá alakítás nem élvez előnyt, tehát ha a közös tulajdon megszüntethető a felek érdekeinek sérelme nélkül, társasházzá alakítani a perbeli ingatlant nem lehet.

Megállapította, hogy a felek között a viszony rendkívül megromlott, több peres és más hatósági eljárás volt közöttük folyamatban, így a jelenlegi állapot véglegesítése (társasházzá alakítás) semmiképpen nem kívánatos, ezért azt vizsgálta, hogy melyik társ tulajdonos érdeke nyomósabb a másik tulajdoni hányadának megváltására, és arra a felperesét ítélte ilyennek. Ennek során javára értékelte, hogy 1987. óta társ tulajdonos, életvitelszerűen az ingatlanban él, a megélhetését biztosító, a betéti társasága által üzemeltetett műszaki cikket forgalmazó üzlethelyiség az ingatlan földszintjén került kialakításra. A saját ingatlanilletőségét megfelelően, jó gazda módjára karbantartja.

Az I. rendű alperes javára értékelte, hogy a tulajdoni illetősége nagyobb a felperesénél, a terhére, hogy csak 2003. óta társ tulajdonos, tulajdoni hányadát nem használja, annak állagát nagymértékben hagyta leromlani.

A megváltási ár összegének megállapításakor felhasználta az I. rendű alperes kérelmére folyt előzetes bizonyítási eljárás során kirendelt **Cs. L.** ingatlanforgalmi eseti szakértő

véleményét, aki 2007. szeptemberében az előzetes bizonyítási eljárásban az ingatlan teljes értékét 46 800 000 forintra, ebből a felperesi rész értékét 31 500 000 forintra, az I. rendű alperes tulajdoni hányadának értékét 15 300 000 forintra értékelte. A perbíróság kirendelésére adott kiegészítő szakvéleményében az I. rendű alperes tulajdoni hányadának értékét 14 300 000 forintban határozta meg.

A perben kirendelt **Cs. T.** igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő véleményében a teljes ingatlan értékét 51 000 000 forintban, ebből a felperesi tulajdoni illetőség forgalmi értékét 31 500 000 forintban, az I. rendű alperes tulajdoni illetőségének forgalmi értékét - abban az esetben, ha az alperesi ingatlanrész háromlakásos társasházzal beépíthető - 19 500 000 forintban állapította meg.

**Cs. L.** eseti szakértővel foganatosított együttes meghallgatásukkor tárgyalási nyilatkozatában **Cs. L.** értékelését reálisnak fogadta el abban az esetben, ha a háromlakásos sorház az ingatlanon nem lenne megépíthető.

Az elsőfokú bíróság az I. rendű alperesi tulajdoni illetőség megváltási árát 14 300 000 forintban állapította meg, mert álláspontja szerint az ingatlanforgalmi szakvélemények közötti ellentmondás a szakértők együttes meghallgatásakor feloldást nyert. Az elsőfokú bíróság meglátása szerint ugyanis az ingatlan jelen állapotában háromlakásos sorházzal beépítésre nem alkalmas, hisz az I. rendű alperes érvényes és hatályos bontási engedéllyel nem rendelkezik, így jelen formában a tulajdoni illetősége háromlakásos sorház építésére nem alkalmas.

Mérlegelte a szakértők által felhozott összehasonlító adatokat is rámutatva arra, hogy a perbeli ingatlan a **Sz.** utca kevésbé értékes - **T. városrész** felé eső - részén található, így összehasonlításul inkább az erre a részre eső ingatlanok jöhetnek szóba. Ezen túlmenően a kínálati, piaci ár fölötti forgalmi érték meghatározását nem látta elfogadhatónak, hisz a tényleges eladási árak a kínálati piachoz képest 10-20 %-kal alacsonyabbak. A mérlegelés során az 1/2008. (V.19.) PK vélemény III. pontját alkalmazta.

Az I. rendű alperes által csatolt, **I. Gy.** igazságügyi szakértőnek a hitelbiztosítási érték meghatározásához készített, bontásra érett jelen állapotában az ingatlan forgalmi értékét 34 000 000 forintban meghatározó, a felperes által elutasított szakvéleményét csak mint az I. rendű alperes saját előadását vette figyelembe. Az I. rendű alperes azon kifogását pedig, hogy **Cs. L.** csak értékecselő és nem bejegyzett igazságügyi szakértő, annyiban osztotta, hogy a Pp. 177. §-ának (2) bekezdésére figyelemmel a bíróságnak elsődlegesen igazságügyi szakértőt kell kirendelnie, más szakértő csak ezek hiányában, kivételesen alkalmazható. Az előzetes bizonyítási eljárásban azonban a helyi bíróság már **Cs. L.**-t szakértőként kirendelte, így az általa beterjesztett szakvéleményt a forgalmi érték meghatározásakor a megyei bíróság nem hagyhatta figyelmen kívül. Ezen túlmenően a szakvéleménye kiemelkedően magas színvonalú, számos összehasonlító adatot tartalmaz és részletesen rögzíti az ingatlan felértékelésének körülményeit. Ezért az elsőfokú bíróság arra az álláspontra helyezkedett, hogy **Cs. L.** szakvéleménye alkalmas volt arra, hogy azt a bíróság a jogvita elbírálása során figyelembe vegye.

A felperes által az ingatlan tehermentesítésére fordított összeget a Ptk. 286. §-ának (1) bekezdése alapján rendelte beszámítani az I. rendű alperesnek járó megváltási árba.

Az I. rendű alperes nyilatkozatára figyelemmel érdemben határozott a jelzálogjog szerződések érvénytelenségének megállapítására irányuló keresetről és azt alaptalannak találta.

E kérdéskörben a felperes keresetösségi jogát vitató I. rendű alperesi kifogásra figyelemmel rámutatott arra, hogy a felperesnek jogi érdeke fűződött a jelzálogjog törléséhez annak érdekében, hogy tehermentes tulajdoni illetőséget szerezzen. Az alperesek között megkötött szerződések azonban nem ütköznek jó erkölcsbe. Az I. rendű alperes, mint társtulajdonos rendelkezési joga a tulajdoni illetősége megterhelését lehetővé tette, s amennyiben a II. rendű alperes az I. rendű alperesi tulajdoni hányad értékét meghaladó összegű kölcsön biztosítékként fogadta el az I. rendű alperes ingatlanhányadát, úgy az a II. rendű alperes kockázata, az ügylet nem tiltott, még abban az esetben sem, ha elnehezíti a közös tulajdon megszüntetését.

A Ptk. 210. §-ának (1) bekezdésére alapított megtámadási kifogással kapcsolatosan kifejtette, hogy nem nyert bizonyítást az, hogy az I. rendű alperes megtévesztette volna a tulajdoni hányada értékét illetően a II. rendű alperest, annál is inkább, hogy a II. rendű alperesi pénzügyi intézet megfelelő apparátussal rendelkezik az ingatlan forgalmi értékének felértékeléséhez.

A perköltségviselésről az 1/2008. (V. 19.) PK vélemény VII/g) pontját alkalmazva úgy határozott, hogy az I. rendű alperes a perre okot adott, mert a saját tulajdoni illetőségét 31 000 000 forintért kívánta a felperes tulajdonába adni, ami a 2007-es 15 300 000 forintos értékhez képest aránytalanul eltúlzott, így a közös tulajdon megszüntetésével kapcsolatos költségeket az I. rendű alperesnek kell viselnie.

A jelzálogjog megállapítására irányuló kereseti kérelem körében a pertárgyértéket a jelzálogjoggal biztosított tartozás egészét figyelembe véve határozta meg, melyhez az alperesi tulajdoni hányad forgalmi értékét hozzáadva az össz-pertárgyértéken belül a pervesztesség-pernyertesség arányát a felperesre kedvezőtlenebbül 83-17 %-ban határozta meg, és erre figyelemmel a Pp. 81. §-ának (1) bekezdése alapján marasztalta a felperest az I. rendű alperes javára elsőfokú perköltség megfizetésére, és ugyanilyen arányban osztotta meg a 900 000 forintos maximális illetéket a felek között.

Az ítélet ellen az I. rendű alperes elsődlegesen az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezése és az elsőfokú bíróságnak új eljárásra és új határozat hozatalára utasítása, másodlagosan az ítélet megváltoztatása és a közös tulajdont az ingatlannak társasházzá alakítása útján történő megszüntetése iránt az I. rendű alperes élt fellebbezéssel.

A hatályon kívül helyezést azon eljárási hibára hivatkozással kérte, hogy az elsőfokú bíróság a határozathirdetésre elnapolt tárgyalási határról az I. rendű alperest nem értesítette, így szabályszerű idézés hiánya miatt érdemi tárgyalást nem tarthatott volna.

Az ügy érdemében pedig eljárási hibaként jelölte meg, hogy a szakértői vélemények ütköztetésére ugyan sor került, ezen eljárási cselekmény azonban csak kizárólag igazságügyi szakértők között lehetséges és **Cs. L.** az előzetes bizonyítás során értékbecslőként került az ügybe bevonásra, igazságügyi szakértői jogosítvánnyal nem rendelkezik, ennek megfelelően eseti szakértőként sem lehetett volna alkalmazni, meghallgatása csak tanúmeghallgatás lehetett volna. Ezen túl **Cs. L.** építész végzettséggel nem rendelkezik, így teljes kompetencia hiányában nyilatkozott úgy, hogy használatilag az alperes tulajdoni hányadához tartozó ingatlanrészben csak kétegységes sorház építhető. Az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezése és az ügyben másik szakértő bevonása arra tekintettel is indokolt, hogy az I. rendű alperes tulajdoni illetőségének területén történő háromegységes sorház építés forgalmi értéknövekedésre gyakorolt hatása tekintetében a

szakértők ellentétes nyilatkozatokat tettek, mely ellentétek nem kerültek feloldásra. Így álláspontja szerint a jogszabálysértően megállapított tényállás erre is tekintettel megalapozatlan.

Érdemben tévedett az elsőfokú bíróság, amikor a közös tulajdon megszüntetésének társasházzá alakítással való megvalósítását kizárta, figyelmen kívül hagyva, hogy az I. rendű alperes gazdálkodó szervezet, aki gazdasági eredmény céljából vásárolta meg az ingatlanrészt és kívánt a leromlott állagú épület helyett új épületet létesíteni. Ezzel összefüggésben ugyan ténylegesen volt a felek között több, jognyilatkozat pótlására irányuló peres eljárás, de az nem jelent személyes összeférhetetlenséget. A jogérvényesítésnek ez a módja jogrendszerünkben elismert és méltányolt jogérvényesítési eszköz, ezen jogérvényesítéseknek a mérlegeléskor az alperes terhére értékelése ellentétes az Alkotmánnyal.

Téves az elsőfokú bíróság azon álláspontja is, hogy az I. rendű alperes nem használja az ingatlanát. Az említett, a beépítéshez szükséges jogérvényesítés ugyanis éppen az ingatlannal való rendelkezés egyik módja.

A felek között használati vita nem volt, s a PK. 11. számú állásfoglalás a közös tulajdon megszüntetésekor az összeférhetetlenséget a használati vita körében értékeli. Itt nincs arról szó, hogy a peres felek, mint magánszemélyek lennének képtelenek együtt élni, az I. rendű alperesnek, mint gazdálkodó szervezetnek ilyen személyes indulatai nincsenek.

Az elsőfokú eljárásban elrendelt perfeljegyzés ellehetetlenítette az I. rendű alperes számára az ingatlan továbbértékesítését, s az időközben bekövetkezett ingatlanpiaci helyzetre is figyelemmel az I. rendű alperesnél jelentős károk keletkeztek. Emiatt is az elsőfokú bíróság által megállapított rendkívül alacsony megváltási ár melletti tulajdonvesztés az I. rendű alperesre rendkívül méltánytalan. Társasházzá alakítás esetén a beépítés megvalósulásával megszűnnének a beépítés kapcsán óhatatlanul jelentkező konfliktusok, és az I. rendű alperes tulajdonjogának fennmaradása a gazdasági ellehetetlenülését is kiküszöbölné. Az állandó bírói gyakorlat szerint a magánérdek és a gazdálkodó szervezetek érdeke azonos súllyal esik latba, ezzel szemben az elsőfokú bíróság a magánszemély felperes érdekét preferálta, ami ellentétes a PK. 11. számú állásfoglalással.

A felperes fellebbezése általa az alperesnek fizetendő perköltség összegének 100 000 forintra leszállítására, és a kereseti illeték megfizetésére kötelezésének mellőzésére irányult. Álláspontja szerint a fellebbezésében részletesen előadott tényekből egyértelműen megállapítható, hogy az ügy bonyolultságára, illetve az elvégzett jogi munka mennyiségére és szakmai színvonalára tekintettel az elsőfokú bíróság által az I. rendű alperes részére megállapított 1 000 000 forint összegű ügyvédi munkadíj rendkívülien eltúlzott mértékű. A közös tulajdon megszüntetése körében a pertárgy értéke a tulajdonba adni kért tulajdoni hányadnak a keresetben megjelölt értéke, vagyis 15 300 000 forint volt.

A rendkívül magas pertárgyértéket az az elsőfokú bíróság a jelzálogjog szerződések érvénytelenségére alapított kereseti kérelem miatt állapította meg, mely kereseti kérelmekről az elsőfokú bíróságnak az I. rendű alperesnek a per megszüntetéséhez való hozzájárulása hiányában kellett határoznia. Az I. rendű alperes jogi képviselője e kereseti kérelemre érdemi ellenkérelmet nem terjesztett elő, a keresettel kapcsolatosan érdemi jogi munkát nem végzett, a hozzájárulás megtagadását sem indokolta. Ezért e túlzott pertárgyértékhez a perköltségviselés nem arányosítható és ugyanezen okok miatt súlyosan

méltánytalan a felperes számára a perköltségviselésről kizárólag a pernyertesség-pervesztesség arányában határozni. Az elsőfokú bíróság ugyan megállapítja, hogy a közös tulajdon megszüntetése körében az I. rendű alperes a perre okot adott és a költségeket magának kell viselnie, döntésében azonban ezt nem érvényesítette. A szerződések megtámadására vonatkozó kereseti kérelem előterjesztésének hiányában is az elsőfokú eljárásban kiszabható maximális illeték került volna megállapításra, amit teljes egészében az I. rendű alperesnek kell viselnie az 1/2008. (V. 19.) PK. vélemény VIII/g) pontja alapján.

A felek fellebbezési ellenkérelmei egymás fellebbezéseivel szemben az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult.

Az ítélet tábla a jelzálogjog szerződések érvénytelenségének megállapítására irányuló kereseti kérelmet elutasító elsőfokú ítéleti rendelkezést a Pp. 253. §-ának (3) bekezdésére figyelemmel fellebbezés hiányában nem érintette.

A felperes fellebbezését nagyobb részt alaposnak, az I. rendű alperes fellebbezését alaptalannak találta.

Az elsőfokú bíróság az elsőfokú eljárás megismétlését igénylő eljárási hibát nem vétett, az elsőfokú bíróság ítélete az elsőfokú eljárás adatai alapján érdemben felülbíráható volt.

Az elsőfokú bíróság a 30. sorszámú tárgyalási jegyzőkönyv tanúsága szerint a határozathirdetés időpontjáról az alpereseket írásban rendelte értesíteni. Az elsőfokú bíróság akkor sem követett el eljárási hibát, ha ez mégsem történt volna meg. A Pp. 218. §-ának (1) bekezdése alapján ugyanis az ítélet kihirdetésének napját a bíróság legfeljebb 8 napra halaszthatja el, amely határidő nem kötelező, csupán lehetőség. E határidőn belül bármely időpontra, 1-2 vagy 3 napra is kitűzheti a kihirdetés határnapját, amikor is fogalmilag kizárt a távollevő fél írásbeli értesítése. Az értesítés elmaradásának az érdemi döntésre befolyása nincs. A határozat kihirdetésekor ugyanis érdemi tárgyalás már nem történik, a határozathirdetés kitűzését megelőzően a bíróság a tárgyalást már berekesztette. A határozathirdetés nem más, mint a határozat szóbeli közlése, ítélet esetében a kihirdetés jelentősége mindössze abban áll, hogy a kihirdetett ítélethez a bíróság már kötve van (Pp. 227. § (1) bekezdés), s ha egyidejűleg megtörtént az ítélet kézbesítése is, úgy a fellebbezési határidő is kezdetét veszi. Ha a bíróság a határozathirdetés kitűzött időpontjáig olyan álláspontra helyezkedik, hogy az ítélet meghozatala és kihirdetése mégsem történhet meg, mert aggálytalan tényállás nem állapítható meg, a kihirdetés helyett a berekesztett tárgyalást újból meg kell nyitni, mint ahogy azt egy ízben a jelen eljárásban is tette az elsőfokú bíróság. A határozat kihirdetésekor azonban érdemben nem tárgyal, csupán a Pp. 218. §-ának (2) és (3) bekezdései szerint eljárva a teljesen írásba foglalt határozatot szóban közölte (31. sorsz. jkv.).

A határozat kihirdetésének a felek vagy azok valamelyikének távolmaradása nem akadály, a kihirdetés elmulasztása nem jár bírói határozatban kifejezésre jutó joghátránnyal. Éppen ezért e mulasztás miatt a Pp. 106. §-a (2) bekezdés b) pontja értelmében igazolásnak sincs helye.

Az elsőfokú bíróság a szakértői bizonyítás terén sem vétett eljárási hibát.

A Pp. 177. §-ának (1) bekezdése alapján a szakértői vélemény a bíróság hiányzó szakértelmét hivatott pótolni, ha a perbe jelentős tény vagy egyéb körülmény megállapításához vagy megítéléséhez olyan különleges szakértelem szükséges, amellyel a bíróság nem rendelkezik, és az ingatlan forgalmi értéke ilyen szakkérdés.

A 177. § (2) bekezdése alapján valóban a bíróság a szakértői névjegyzékben szereplő igazságügyi szakértőt rendelhet ki szakértőként, más szakértő csak kivételesen alkalmazható.

Tény, hogy **Cs. L.**, noha az ingatlanforgalmi szakértéshez szükséges megfelelő végzettséggel rendelkezik, nem bejegyzett igazságügyi szakértő, őt azonban az I. rendű alperes által kezdeményezett előzetes bizonyítási eljárásban rendelte ki eseti szakértőként a Debreceni Városi Bíróság és személye ellen az I. rendű alperesnek akkor kifogása nem volt.

A Pp. 211. §-ának (1) bekezdése alapján az előzetes bizonyítás eredményét a perben bármelyik fél felhasználhatja, az előzetes bizonyítási eljárásban készült szakértői vélemény megítélésére a Pp. 170-183. §-ának rendelkezései irányadóak. Következésképpen az elsőfokú bíróság **Cs. L.**-nak az előzetes bizonyítási eljárásban adott szakértői véleményét jogszabálysértés nélkül vont a mérlegelési körébe, és nem követett el törvénysértést, amikor őt eseti szakértőként a véleménye kiegészítésére hívta fel, és véleményét a **Cs. T.** igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő véleményével ütköztetve, a két szakvélemény közötti ellentmondás feloldását követően ítéletét **Cs. L.** szakértői véleményére alapította.

Az ítélet tábla egyetértett az elsőfokú bíróság azon értékítéletével, hogy **Cs. L.** ugyan nem igazságügyi szakértő, szakvéleménye azonban kiemelkedően magas színvonalú, számos, általa a helyszínen is megtekintett összehasonlító adatot tartalmaz és részletesen a bíróság elé tárta az ingatlan felértékelésének körülményeit. Véleményét az elsőfokú bírósággal egyezően az ítélet tábla is megalapozottnak tekintette.

Az ítélet tábla előtt ismert a több évtizedes gyakorlattal rendelkező **Cs. T.** bejegyzett igazságügyi szakértő felkészültsége és szakmai ismerete. A szakértő kompetenciája véleményalkotása módszerének meghatározása és a **Cs. T.** szakértő által alkalmazott piaci alapú értékelés az egyik szokásos és elfogadott módszer az ingatlan forgalmi értékének meghatározására. **Cs. T.** és **Cs. L.** véleménye között fennállt ellentmondás feloldására az elsőfokú bíróság által a Pp. 182. §-a (3) bekezdése alapján lefolytatott eljárás során azonban kiderült, hogy a véleményében megjelölt összehasonlító adatok nem alkalmasak az általa meghatározott 19 500 000 forintos forgalmi érték alátámasztására. **Cs. T.** az összehasonlításként felhozott ingatlanokat nem tekintette meg, míg **Cs. L.** megtekintette a **Cs. T.** által összehasonlításként megjelölt ingatlanokat is és rámutatott azoknak a perbeli ingatlannal való összehasonlításra alkalmatlanságára.

Mindezeket követően a szakértők együttes meghallgatásakor **Cs. T.** az írásbeli véleményét arra az esetre tartotta fenn, ha az I. rendű alperes tulajdoni hányada háromlakásos sorházzal beépíthető. Amennyiben nem, úgy elfogadta a **Cs. L.** által meghatározott forgalmi értéket (30. sorsz. jkv.).

Az elsőfokú bíróság álláspontja csak annak megállapításakor vitatható, hogy használatilag az I. rendű alperes tulajdoni hányadához tartozó ingatlanrészen elvileg egy háromlakásos sorház építhető, azt azonban már megalapozottan állapította meg, hogy jelen állapotában



az I. rendű alperes tulajdoni hányada háromlakásos sorház beépítésére nem alkalmas. Jelen állapotában ugyanis még az sem mondható ki, hogy az alperes tulajdoni hányada három lakással beépíthető volna. **Cs. L.** a 30. sorszámú nyilatkozatában ezt kétségbe vonta, de az ő megnyilatkozása figyelmen kívül hagyása esetén is pillanatnyilag csak az bizonyított, hogy az alperesnek a tulajdoni hányadán egy háromlakásos sorház építési szándéka áll fenn értékesítés céljára. Arra nézve azonban semmilyen bizonyíték nincs a perben, hogy a felperes lakóépületének veszélyeztetése nélkül miként lenne három lakással beépíthető az I. rendű alperes tulajdoni hányada. Az alperes ugyanis még bontási engedéllyel sem rendelkezik, s a beépíthetőség módjára és lehetőségére csak építési engedély, ennek hiányában építész szakértői vélemény adhatna bizonyított választ, amit a beépíthetőségre bizonyítási kötelezettséggel terhelt I. rendű alperes a perben nem szolgáltatott. (Pp. 164. § (1) bek.) A beépíthetőség megítéléséhez az alperesi tulajdoni hányad mérete és saroktelek jellege, valamint a helyi építési szabályzatban az építési övezetre meghatározott beépítettségi százalék ismerete nem elégséges. Nemcsak a bontás, hanem a beépítés is ugyanis fokozott óvatossággal, a felperes házának feltételezhetően költséges védelmével lehetséges, és az I. rendű alperes a felperes lakóházának biztonságát garantáló bontási engedély kérelmet sem tudott a tulajdonszerzésétől eltelt, mintegy 7 évben produkálni.

Bizonyítottnak csak az tekinthető, hogy az I. rendű alperes ingatlanhányadának felülepítménye a végső romlás állapotában van, az gazdaságosan nem felújítható. A három lakással beépíthetőség bizonyítottsága hiánya esetében pedig mindkét szakértő véleménye megegyezett abban, hogy az I. rendű alperes tulajdoni hányadának forgalmi értéke 14 300 000 forint.

Az elsőfokú bíróság a közös tulajdon megszüntetésének módjáról - indokaira is kiterjedően - törvényesen és megalapozottan határozott. Az ítéletábra osztja az elsőfokú bíróság azon álláspontját, hogy adott helyzetben a társasházzá alakítás a közös tulajdon megszüntetésének módja nem lehet. A társasházzá alakítás ugyanis a jelen helyzetet nem oldaná meg, a felek viszonyában semmilyen változást nem eredményezne. A telek továbbra is közös tulajdonban maradna, a bontás és a beépítés a felek között további vitát, pereket indukálna.

Jelen állapotában az ingatlan kétlakásos társasházzá alakítható. Az I. rendű alperesi felülepítmény lebontása és az I. rendű alperes által egynél több lakásingatlan megépítése esetében - a bírói ítélettel történő társasház alapítás mellett is - az új lakásingatlanok az ingatlan-nyilvántartásba csak szerződés módosítással lennének bejegyezhetőek, s ha ahhoz a felperes nem járulna hozzá, a szerződéses nyilatkozata bírói ítélettel nem pótolható, az új lakásokra pedig „altársasház” ilyen jogintézmény hiányában nem lenne alakítható.

Az I. rendű alperes a jelen helyzetet akkor kerülhette volna el, ha a szerződéskötéskor a befektetési elképzeléseit a felperes elé tárva tájékozódott volna a felperes véleményéről.

A bíróság a közös tulajdon megszüntetésének csak azt a módját nem választhatja, amellyel szemben mindegyik peres fél tiltakozik. Az I. rendű alperes által a közös tulajdon megszüntetésének a keresettől eltérő más módjának kezdeményezése csupán védekezésnek és nem viszontkeresetnek minősült, ezért az elsőfokú ítéletnek a viszontkeresetet elutasító rendelkezése szükségtelen volt. Az elsőfokú bíróság egyébként viszontkereseti illetéket az I. rendű alperessel nem rovatott le, ami arra enged

következtetni, hogy az elsőfokú bíróság részéről nem volt kellően átgondolt és konzekvens az I. rendű alperesnek a társasházzá alakításra irányuló kérelmének jogi minősítése.

Az elsőfokú bíróság a perköltség és illetékviselés számításának alapjául szolgált pertárgyértéket tévesen állapította meg.

A közös tulajdon megszüntetése körében a pertárgy értéke az I. rendű alperes tulajdoni hányadának a felperes keresetében megjelölt értéke, azaz 15 300 000 forint.

Ugyanez a pertárgy értéke a jelzálogjog szerződések érvénytelenségének megállapítására irányuló kereseti kérelemnek is, az elsőfokú bíróság által figyelembe vett, a jelzálogjoggal biztosított követelések értékével szemben. Az ingatlan fedezeti értéke ugyanis nem lehet több, mint a forgalmi értéke, és adott esetben is a jelzálogjoggal biztosított követelések fedezete nem kizárólagosan az alperes jelen perbeli tulajdoni hányada volt, hanem több ingatlan is fedezetül szolgált.

Ezért az ítéletábra a pertárgy értékét  $2 \times 15\,300\,000$  forintban, azaz 30 600 000 forintban állapította meg.

A közös tulajdon megszüntetése körében a perköltség viselésének általános szabálya az, hogy a felmerült szükséges kiadások (szakértői díj, kereseti illeték) tulajdoni hányad arányában történő megosztását meghaladóan a saját költségét mindegyik fél maga viseli. Ha valamelyik fél magatartása ettől eltérést indokol, e magatartásuk értékelésével kell a perköltség viselése felől határozni.

Az ítéletábra nem osztja az elsőfokú bíróság azon álláspontját, hogy az I. rendű alperes azon magatartása, hogy a saját tulajdoni hányadát 31 000 000 forintért kívánta a felperes tulajdonába adni a **Cs. L.** által 15 300 000 forintban megállapított 2007. évi értékkel szemben, okot adna az általános szabálytól eltérő perköltségviselésre. Az 1/2008. (V. 19.) PK vélemény nem az ilyen, hanem a felróható magatartásokat tekinti az általánostól eltérő perköltségviselési szabály alkalmazása alapjának, és az I. rendű alperes terhén önmagában az nem felróható magatartás, hogy minél magasabb ellenértéket kívánt a tulajdoni hányadáért. Az I. rendű alperes még szakértői véleménnyel is rendelkezett arra nézve, hogy a tulajdoni hányadának forgalmi értéke 34 000 000 forint. Az elsőfokú bíróság az I. rendű alperes csatolta, **I. Gy.** véleményében meghatározott ezen értéket joggal vetette el. Az egységes ítélkezési gyakorlat szerint ugyanis a nem a bíróság kirendelésére született ezen vélemény csupán az I. rendű alperes előadásaként volt figyelembe vehető, emellett **I. Gy.** az I. rendű alperes tulajdoni hányadát hitel biztosítékaként felajánlott ingatlanként értékelte, s az ítéletábrának más perekből szerzett tapasztalata szerint az ilyen célú értékelésnek a perbelitől eltérőek a szempontjai.

A felperes a jelzálogjog szerződések érvénytelenségének megállapítására irányuló kereseti kérelem körében pervesztes lett, keresetétől azonban elállt és az I. rendű alperes kifejezetten rosszhiszeműen nem járult hozzá a per megszüntetéséhez, a hozzájárulás megtagadására ugyanis semmilyen érdemi indokot nem hozott fel.

Az I. rendű alperes jóhiszemű pervitele esetében e kereseti kérelem körében az eljárás permegszüntetéssel zárult volna, s a Pp. 160. §-ának (1) bekezdése alapján az I. rendű alperes e körben csak e kereseti kérelem előterjesztése folytán felmerült költségeinek megtérítésére tarthatott volna igényt, s az I. rendű alperesnek e kereseti kérelem okán többletköltsége nem merült fel.

A felperes fellebbezésében a perköltségben marasztalását az I. rendű alperes javára 100 000 forintra kérte leszállítani, ezért a Pp. 253. § (3) bekezdésére és a fent kifejtett indokokra figyelemmel az ítéletábra a felperes által az I. rendű alperesnek fizetendő elsőfokú perköltség összegét a fellebbezésben elismertösszege szálította le.

Az 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 42. §-ának (1) bekezdés a) pontja alapján a fentiekben meghatározott pertárgyérték alapulvételével számított illeték 900 000 forint. Ennek fele összege esik a közös tulajdon megszüntetésére, ami a felperest és az I. rendű alperest fele-fele arányban terheli a perköltségviselés általános szabálya szerint.

A jelzálogjog szerződések körében a per megszüntetése esetében az Itv. 58. §-ának (2) bekezdése alapján a felperest az e pertárgyértékre eső 450 000 forintos illetéknek csak a 30 %-a terhelte volna, s mert az I. rendű alperes rosszhiszeműen nem járult hozzá a felperes elállása ellenére a per megszüntetéséhez, az illeték 70 %-a ezen magatartásával okozati összefüggésben rovandó le. Ezért e 70 %-ot a Pp. 80. §-ának (2) bekezdése alapján az I. rendű alperesnek kell viselnie, míg a per megszüntetése esetén is elkerülhetetlen illetéket a felperesnek kell megfizetnie. Fellebbezése ennyiben bizonyult alaptalannak.

A kifejtettek szerint a felperest terhelő illeték összege 360 000 forint (225 000 + 135 000), az I. rendű alperest terhelő kereseti illeték összege 540 000 (225 000 + 315 000) forint, melynek megfelelően a felperes illetékfeljegyzési joga folytán a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdése és 15. §-ának (1) és (3) bekezdései alapján utólag megtérítendő összeget ennek megfelelően a felperes oldalán leszállította, az alperes terhére pedig felemelte a rendelkező rész szerint.

Az ítéletábra a kifejtett indokok alapján az elsőfokú ítéletnek a jelzálogjog szerződések érvénytelenségének megállapítására irányuló kereseti kérelmet elutasító rendelkezését a Pp. 253. §-ának (3) bekezdésére figyelemmel fellebbezés hiányában nem érintette, az elsőfokú ítélet fellebbezett részét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján a rendelkező rész szerint részben megváltoztatta.

A fellebbezési eljárásban az I. rendű alperes bizonyult túlnyomórészt peresztesnek, ezért a Pp. 81. §-ának (1) bekezdése alapján köteles a felperes javára fellebbezési eljárási költséget fizetni a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §-ának (2) bekezdés a) és b) pontja, valamint (5) bekezdése alapján a rendelkező rész szerint megállapított összegben a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 15. § (1) és (3) bekezdései alapján az államnak utólag megtéríteni.

Az I. rendű alperes peresztesége arányában köteles az illetékfeljegyzési joga folytán előzetesen le nem rótt fellebbezési illetéket is a Pp. 81. §-ának (1) bekezdése és 46. §-ának (1) bekezdése alapján megállapított összegben.

D e b r e c e n, 2010. november 18.

Dr. Csiki Péter s.k. a tanács elnöke, Szabóné dr. Bélteky Erzsébet s.k. előadó bíró, Dr. Veszprémy Zoltán s.k. bíró

A kiadmány hiteléül:

- kiadó -