



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

részítése

Az ügy száma: Pfv.I.20.606/2020/8.

A tanács tagjai: Dr. Simonné dr. Gombos Katalin a tanács elnöke

Dr. Csentericsné dr. Ágh Bíró Ágnes előadó bíró

Dr. Kiss Gábor bíró

A felperes: felperes

(cím1)

A felperes képviselője: Szabó és Társa Ügyvédi Iroda

(cím2 ügyintéző: dr. Szabó László János

ügyvéd)

Az alperes: alperes

(cím3)

Az alperes képviselője: Dr. Nemesszeghy Aurél ügyvéd

(cím4)

A per tárgya: közös tulajdon megszüntetése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: alperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Fővárosi Törvényszék 52.Pf.639.489/2018/36. részítélet

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

helység3 és XIX. Kerületi Bíróság 12.P.XVIII.20.249/2017/56/II.

részítélet

Rendelkező rész

A Kúria a Fővárosi Törvényszék 52.Pf.639.489/2018/36. számú részítéletét – a felülvizsgálattal támadott részében – hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 110.000 (száztízezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget és az államnak felhívásra 383.500 (háromszáznolcvanháromezer-ötszáz) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

A részítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A felperes gyermeke az alperes. A felperes házastársa 2015. június 29-én elhunyt. A közös tulajdonukat képezte egy rendszám forgalmi rendszámú Chevrolet Tacuma típusú személygépkocsi, valamint a hivatal neve vezetett értékpapírszámla a hagyaték megnyíltakor 14.280.000 forint egyenleggel, továbbá az bankt.-nél vezetett lakossági folyószámla, amelynek egyenlege 318.941,31 forint volt. A peres felek közös tulajdonában állnak az alábbi ingatlanok:

1.) A helység1helyrajzi szám1 helyrajzi számú lakóház udvar és garázs megnevezésű 184 m² alapterületű ingatlan $\frac{3}{4}$ részben a felperes, $\frac{1}{4}$ részben az alperes tulajdona, amelyet a felperes kizárólagosan életvitelszerűen használ.

2.) Az ingatlan-nyilvántartásban helység2 belterületi helyrajzi szám2. helyrajzi számú, helység2, ... lakópark I. épület 2. emelet 62. szám alatti 27 m² alapterületű társasházi lakás – ún. kislakás – $\frac{3}{4}$ részben a felperes, $\frac{1}{4}$ részben az alperes tulajdona. A lakást a felperes bérbeadás útján hasznosítja.

3.) A helység2 belterületi helyrajzi szám3 helyrajzi számú helység2, ... lakópark I. épület 2. emelet 96. szám alatti 5 m² alapterületű tároló $\frac{3}{4}$ részben a felperes, $\frac{1}{4}$ részben az alperes tulajdona.

4.) A helység2 belterületi helyrajzi szám4 helyrajzi számú helység2, ... lakópark I. épület 2. emelet 67. szám alatti 59 m² alapterületű 1+2 félszobás társasházi lakás – ún. nagylakás – 1/2-1/2 arányban a peres felek tulajdona, az alperes tulajdoni hányadát a felperes hasznélvezeti joga terheli. A lakást kizárólagosan a felperes használja.

5.) A helység2 belterületi helyrajzi szám5 helyrajzi számú helység2, ... lakópark I. épület 2. emelet 88. szám alatti 5 m² alapterületű tároló $\frac{3}{4}$ részben a felperes, $\frac{1}{4}$ részben az alperes tulajdona. Funkciója szerint a tároló a 4. pontnál megjelölt ún. nagylakás tárolójaként szolgál, az áramellátást is ebből a lakásból kapja. Az ingatlanban a felperes ingóságai találhatóak, az alperes ahhoz kulccsal nem rendelkezik.

6.) A helység2 belterületi helyrajzi szám6. helyrajzi szám alatt felvett teremgarázsban a 7. számú beállóhelynek megfelelő 220/3520-ad tulajdoni hányadból 55/3520-ad tulajdoni hányad az alperesé, 165/3520-ad tulajdoni hányad a felperesé, azt kizárólag a felperes használja.

[2] A peres felek a közöttük kialakult rossz viszony miatt a közös tulajdonban lévő ingatlanokat közösen használni, hasznosítani nem tudják, a közös tulajdon megszüntetését mindketten kívánják, azonban peren kívül megállapodni nem tudtak. Az ingatlanok természetben való megosztására nincs lehetőség.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

[3] A felperes keresetében kérte az 1.), 2.), 3.), 4.), 5.), 6.) pontokban megjelölt ingatlanokon fennálló közös tulajdon megszüntetését oly módon, hogy az 1.), 4.), 5.) és 6.) pontokban foglalt ingatlanokon fennálló alperes tulajdoni hányadát magához válthassa hivatkozással a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:83. § (1) bekezdésében és 5:84. § (1) bekezdésében foglaltakra. Az 1.) pont alatti ingatlan esetében a szakértő által megállapított 23.000.000 forint forgalmi értéket elfogadta, a 3.), 5.), 6.) ingatlanok esetén a felek a forgalmi értéket egybehangzóan határozták meg.

A felperes kérte továbbá a személygépkocsin fennálló közös tulajdon megszüntetését is (9.).

[4] Az alperes érdemi ellenkérelmében a közös tulajdon megszüntetését nem ellenezte, a felperes által kért módon az 1.), 4.), 6.) pontokban megjelölt ingatlanokon. Vitatta az 1.) pontban feltüntetett helység, utca. szám alatti ingatlan forgalmi értékét, azt 30.000.000

forintban kérte meghatározni, az 5.) pontban felvett tárolón fennálló felperesi tulajdoni hányadot 750.000 forint megváltási ár ellenében kérte magához váltani, a forgalmi értéket a felperessel egyezően 1.000.000 forintban elfogadta. Az alperes a 2.), 3.) sorszám alatt megjelölt ingatlanokon fennálló felperesi tulajdoni hányad magához váltását kérte, a 2.) sorszám alatt megjelölt, ún. helység²i kislakásra szakértő által meghatározott forgalmi értéket nem fogadta el, kérte a szakvélemény kiegészítését.

[5] Az alperes viszontkeresetében kérte megállapítani továbbá, hogy a hagyatéki eljárás során a hagyatéki vagyontárgyak között fel nem tüntetett, a hivatal neve vezetett értékpapírszámlán, valamint az bank vezetett lakossági folyószámlán anyja halálakor meglévő összegek a házastársi vagyontörség részét képezték, azok 1/2 részét öröklés jogcímén megszerezte, a Chevrolet személygépkocsi ¼ tulajdoni hányadával együtt.

[6] A felperes a viszontkereset teljesítését nem ellenezte.

Az első- és másodfokú részítélet

[7] Az elsőfokú bíróság részítéletével az ingatlan-nyilvántartásban helység³ kerületi helyrajzi szám⁷ helyrajzi számú helység, utca szám alatti ingatlanon a felperes és az alperes közös tulajdonát akként szüntette meg, hogy az alperes ¼ tulajdoni hányadát 5.750.000 forint megváltási árért a felperes tulajdonába adta.

[8] Az ingatlan-nyilvántartásban helyrajzi szám². helyrajzi számú helység², ... lakópark I. épület 2. emelet 62. szám alatti ingatlanon fennálló közös tulajdonát akként szüntette meg, hogy a felperes ¾ tulajdoni hányadát 6.975.000 forint megváltási árért az alperes tulajdonába adta.

[9] Az ingatlan-nyilvántartásban helyrajzi szám³ helyrajzi számú helység², ... lakópark I. épület 2. épület 96. szám alatti ingatlanon fennálló felperes ¾ tulajdoni hányadát 375.000 forint megváltási ár ellenében az alperes tulajdonába adta. Kötelezte a felperest, hogy az ellenérték megfizetését követő 15 napon belül az ingatlan ingóságaitól kiürítve bocsássa az alperes birtokába.

[10] Az ingatlan-nyilvántartásban helyrajzi szám⁴ helyrajzi számú helység², ... lakópark I. épület 2. emelet 67. szám alatti ingatlanon a felperes és az alperes közös tulajdonát akként szüntette meg, hogy az alperes ½ tulajdoni hányadát 5.440.000 forint ellenérték fejében a felperes tulajdonába adta.

[11] Az ingatlan-nyilvántartásban helyrajzi szám⁵ helyrajzi számú helység², ... lakópark I. épület 2. emelet 88. szám alatti ingatlanon a fennálló alperes ¼ tulajdoni hányadát 250.000 forint megváltási ár fejében a felperes tulajdonába adta.

[12] Az ingatlan-nyilvántartásban helyrajzi szám⁸ helyrajzi számú helység², ... lakópark, II. épület pinceszint 65. ajtó alatti ingatlanon fennálló alperes 55/3520-ad tulajdoni hányadát 437.500 forint ellenérték fejében a felperes tulajdonába adta.

[13] Megkeresni rendelte az ingatlanügyi hatóságot a tulajdonjogban bekövetkezett változás átvezetése iránt azzal, hogy a IV. számú ingatlanról a tulajdonjogban bekövetkezett változás átvezetése mellett törölje a felperes javára bejegyzett haszonélvezeti jogot is.

[14] Megállapította továbbá, hogy az bankt.-nél vezetett – ott feltüntetett folyószámlán – házastársi közös szerzés címén való közbenső jogszerzésre figyelemmel 79.735 forint öröklés jogcímén az alperest illeti.

[15] Megállapította, hogy a hivatal neve vezetett, ott feltüntetett értékpapírszámlán meglévő összegből házastársi közös szerzés címén való közbenső jogszerzésre figyelemmel 3.570.000 forint öröklés jogcímén az alperest illeti. Megállapította továbbá, hogy a Chevrolet Tacoma típusú személygépkocsi $\frac{1}{4}$ tulajdoni hányada öröklés jogcímén 375.000 forint értékben az alperest illeti, egyben a gépkocsi közös tulajdonát akként szüntette meg, hogy az alperes $\frac{1}{4}$ tulajdoni hányadát 375.000 forint ellenérték fejében a felperes tulajdonába adta.

[16] A részítélettel elbírált követelések tekintetében az elsőfokú bíróság kötelezte az alperest, hogy 1.133.400 forintot fizessen meg felhívásra az államnak. A viszontkeresetből a részítélettel elbírált követelések tekintetében kötelezte az alperest, hogy az államnak felhívásra fizessen meg 24.900 forintot.

[17] Ezt meghaladóan kötelezte az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 1.475.000 forint részperköltséget.

[18] Az elsőfokú bíróság szakértő igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő szakértői véleményét ítélezése alapjául elfogadta. A szakértő az ingatlanok forgalmi értékét a piaci összehasonlító adatok módszerével határozta meg, a NAV-tól kért ingatlanforgalmi összehasonlító adatok közül (7) a lehető legtöbb hasonló paraméterrel rendelkezőket választotta ki az értékelés céljára.

[19] Az 1.) helység, utca utcai ingatlannál rögzítettek szerint a lakóház belső terei közepesnél jobb állapotúak, a szaniterek, a burkolatok az építés korát idézik. A garázs területe felmérésre és értékelésre került, a garázs falán beázás miatti vizesedés volt látható, műszaki állapotát közepesnél gyengébbnek véleményezte, értékmódosító tényezőket kellett figyelembe venni. A 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben meghatározott szempontok alapján kiszámolta a korrigált fajlagos érték számtani átlagát, ami az értékelt ingatlanok becsült piaci értékének alapjául szolgáló fajlagos értéket eredményezte. Az 1.) sorszámú ingatlan forgalmi értékét 23.000.000 forintban, a 2.), ún. kislakás forgalmi értékét 9.300.000 forintban, a 3.) tároló értékét 500.000 forintban, a 4.) sorszám alatti helység2i nagylakás értékét 13.600.000 forintban vette figyelembe. A 6.) sorszámú teremgarázs-hely értékét a felek által egybehangzóan megjelölt 1.750.000 forintban határozta meg. A szakértői véleményt az alperes indítványaira kétszer kiegészítette, amelyben az alperes észrevételeire részletesen válaszolt, ezt meghaladóan az elsőfokú bíróság szakértő tárgyaláson való meghallgatására tett további bizonyítási indítványt mint szükségtelent mellőzte.

[20] Az 5.) tároló kapcsán kifejtettek szerint azt mindkét peres fél magához szeretne volna váltani, ugyanakkor nem vitásan a tárolóhelység a helység²ⁱ nagylakástól kapja az áramellátást, műszakilag azzal összetartoznak. A tárolóhelység 4 m² mérete alapján azt lehet önálló kislakásnak tekinteni, ezért a felperes által életvitelszerűen használt nagyobb garázshoz kapcsolódó tároló funkció megmaradása célszerű és indokolt. Ezért úgy foglalt állást, hogy a felperes által életvitelszerűen használt nagylakáshoz tartozás elfogadhatóbb indok, mint az alperes azon igénye, hogy ez a helyiség esetlegesen a jövőben a vendégei elszállásolására is alkalmas lehetne.

[21] A felperes igazolta, hogy a megváltási ár megfizetésére teljesítőképességgel rendelkezik.

[22] Az elsőfokú bíróság a perköltségről a részítélettel elbírált követelések vonatkozásában is határozott a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 78. § (1) bekezdése, 80. § (1) bekezdése és 81. § (1) bekezdése alapján. A per tárgyának értékét az egyes ingatlanok vonatkozásában a tulajdonba adni kért tulajdoni hányad értékeként vette figyelembe, amelynek az ingatlan valós fogalmi értékéhez kell igazodni. A pertárgy értéke a részítélettel érintett kereset vonatkozásában 19.227.000 forint, amely után a lerovandó illeték 1.153.650 forint, az eljárási illeték mérséklés eredményeként – tekintettel arra, hogy az alperes a 3.) tétel vonatkozásában a keresetet az első tárgyaláson azonnal elismerte – 1.133.400 forint. Figyelemmel volt arra, hogy a közös tulajdont az ingatlanok vonatkozásában a felperes keresetének megfelelő módon szüntette meg, ezért az alperes tartozik megfizetni a le nem rótt eljárási illetéket, továbbá a felperest megilleti a jogi képviselője részére járó ügyvédi munkadíj, 986.550 forint összegben.

[23] A viszontkereset kapcsán a pertárgy értékét mindösszesen 4.149.755 forintban határozta meg, ennek mérsékelt illetéke 24.900 forint, miután a felperes a viszontkeresetet az első tárgyaláson azonnal elismerte, a perre nem adott okot, ezért úgy foglalt állást, hogy az ennek kapcsán felmerült perköltséget is az alperesnek kell viselnie. A viszontkereseti pertárgyérték alapul vételével a felperest megilleti további 263.508 forint ügyvédi munkadíj is, amelyet az alperesnek kell megfizetnie. Továbbá az alperesnek kell megfizetnie a felmerült 300.000 forint szakértői díj $\frac{3}{4}$ részét kitevő, 225.000 forintot, amit a felperes előlegezett, míg a felperes által előlegezett 75.000 forint további szakértői díj a felperes terhén marad. Számításai szerint az alperes által fizetendő perköltség a szakértői díj összegével együtt 1.475.000 forint.

[24] Az elsőfokú bíróság részítélete ellen az alperes élt fellebbezéssel, amelyben oly módon kérte az elsőfokú részítélet részbeni megváltoztatását, hogy az 1.) ingatlan forgalmi értékét 40.000.000 forintban megállapítva az alperesnek járó megváltási összeg felemelését 10.000.000 forintra, a 2.) ingatlan esetében a 9.333.000 forgalmi érték alapul vételével a felperesnek járó megváltási összeg felemelését 7.000.000 forintra, míg a 4.) ingatlan esetében az ingatlan forgalmi értékét 20.000.000 forintban meghatározva az alperesnek járó megváltási ár felemelését 8.000.000 forintra kérte. Kérte továbbá az 5.) ingatlan tekintetében a közös tulajdon oly módon való megszüntetését, hogy a felperes $\frac{3}{4}$ tulajdoni hányadát 750.000 forint megváltási ár ellenében adja az alperes tulajdonába. Az előbbi változtatásokra is figyelemmel kérte az elsőfokú perköltség viselésére vonatkozó rendelkezések megváltoztatását is. Másodlagosan kérte az elsőfokú részítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróságnak új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását a bizonyítási eljárás nagy terjedelmű

megismétlése, illetőleg kiegészítése végett. Harmadlagos kérelmében az 1.), 4.) és 5.) tételek esetében kérte, hogy a bíróság a perköltség viselésére mindkét peres felet kötelezze oly módon, hogy az eljárási illetéket és a szakértői díjat a felek a közös tulajdoni hányaduk arányában, míg ezt meghaladóan a perköltséget egyenlő arányban saját maguk viseljék, a 2.), 3.), 6.), 7.), 8.), 9.) tételek esetében pedig a perköltség viselésére kérte a pereszes felperes kötelezését.

[25] A másodfokú bíróság részítéletével az elsőfokú bíróság részítéletének fellebbezett rendelkezéseit részben megváltoztatta és a részítélet 1.) pontjában megjelölt ingatlan esetében az alperes 1/4 tulajdoni hányada ellenértékét 9.475.000 forintra, a 2.) pontban megjelölt ingatlan esetében a felperes 3/4 tulajdoni hányada ellenértékét 7.875.000 forintra, míg a 4.) pontban megjelölt ingatlan esetében az alperes 1/2 tulajdoni hányadának ellenértékét 6.840.000 forintra felemelte.

A felperes által az alperesnek fizetendő összeget 12.777.235 forintra, és ezen összegből 3.649.735 forint után 2015. június 30-tól a kifizetésig számított törvényes mértékű késedelmi kamatra emelte fel.

Az alperes illeték megfizetésére kötelezését mellőzte, az alperes helyett a felperest kötelezte 24.900 forint mérsékelt összegű viszontkereseti illeték megfizetésére. Egyebekben az elsőfokú részítéletet helybenhagyta. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 146.741 forint másodfokú perköltséget. Kötelezte a felperest 341.992 forint és az alperest 264.808 forint le nem rótt fellebbezési eljárási illeték államnak külön felhívásra történő megfizetésére.

[26] A másodfokú bíróság előjáróban rögzítette, hogy az elsőfokú részítéletnek az 1.), 2.), és 4.) ingatlan megváltási árára és az 5.) ingatlan tekintetében a közös tulajdon megszüntetésének módjára, valamint a perköltség és az illeték viselésére vonatkozó rendelkezéseit meghaladó valamennyi további rendelkezése fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett, azt a másodfokú bíróság nem érintette.

[27] A másodfokú bíróság rámutatott: az elsőfokú bíróság a jogvita elbírálására irányadó tényállást helyesen állapította meg és helyes az arra alapított jogi következtetése is. Álláspontja szerint helytállóan döntött az elsőfokú bíróság, amikor úgy foglalt állást, hogy a szakvélemény alapos és aggálytalan, annak további kiegészítése, a szakértő tárgyaláson való meghallgatása nem indokolt, új szakértő kirendelése szükségtelen.

[28] A másodfokú bíróság fellebbezés kapcsán kifejtettek szerint ugyanakkor megállapította, hogy az alperes alappal kifogásolta azt, hogy a szakvélemény elkészítése óta hosszabb idő telt el, ezért a másodfokú bíróság – az alperes bizonyítási indítványának e körben helyt adva – elrendelte a szakértői véleményben meghatározott ingatlanok forgalmi értékének aktualizálását.

[29] A szakértő 20. sorszámú kiegészítő szakvéleményében az 1.) ingatlan forgalmi értékét 37.900.000 forintban, a 2.) ingatlanét 10.500.000 forintban, a 4.) ingatlanét 17.100.000 forintban állapította meg. A másodfokú eljárásban beszerezett kiegészítő szakértői véleményt

az alperes nem fogadta el, a szakértő meghallgatására, másik szakértő kirendelésére vonatkozó bizonyítási indítványát fenntartotta. A másodfokú bíróság ezzel szemben a szakértő által kiegészített szakvéleményt megalapozottnak, aggálytalannak látta, azt ítélezése alapjául elfogadta. Ezen forgalmi értékek alapul vételével számította ki a fellebbezéssel érintett ingatlanok megváltási árának összegét.

[30] A másodfokú bíróság alaptalannak találta az alperes fellebbezését az 5.) ingatlant érintően. E körben úgy foglalt állást, hogy az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékokat helytállóan értékelte, amikor úgy foglalt állást, hogy a felperesnek az adott ingatlan alperesi tulajdoni hányadának magához váltásához fűződő érdeke hangsúlyosabb, mint az alperes által kifejtett indokok.

[31] A perköltség tekintetében a másodfokú bíróság úgy foglalt állást, hogy a részítélettel elbírált kereseti kérelmek kapcsán lerótt eljárási illeték összege helyesen 1.115.850 forint, tekintettel arra, hogy a lerótt illeték a részítélettel el nem bírált helység⁴ ingatlan tekintetében előterjesztett kereset utáni eljárási illetéket is tartalmazta. A kifejtettek szerint a felperes az 1.), 4.), 5.), 6.) és 9.) kereseti kérelmek tekintetében teljes egészében pernyertes lett, a 2.) és 3.) ingatlanokra vonatkozóan a felperes 50%-os pernyertességét állapította meg, mivel a megszüntetés keresetben kért módja tekintetében nem vezetett eredményre a kérelme. Ily módon a teljes 19.602.500 forint pertárgy értékhez képest annak 81,25%-a tekintetében lett a felperes pernyertes az 1.)-6.) és 9.) tételek tekintetében, ez 15.927.500 forint, ezért az 1.115.850 forint 81,25%-át, azaz 906.628 forint perköltséget állapított meg a javára.

A szakértői díj kapcsán a helység⁴ ingatlan vizsgálatával kapcsolatos 60.000 forint levonásával 240.000 forint szakértői díj viseléséről kellett határozni, a fent ismertetett pernyertességi/pervesztességi arányokra tekintettel a felperes 180.000 forintra tarthat igényt.

Az ügyvédi munkadíj kapcsán a felperes az 1.), 4.), 5.), 6.) és 9.) tételek tekintetében lett pernyertes, ezért 12.252.500 forint alapul vételével 778.034 forint ügyvédi munkadíj illeti meg. A 2.) és 3.) tételek esetében a felek javára ügyvédi munkadíjat nem állapított meg. A viszontkereset körében az alperes pedig teljes egészében pernyertes lett, ezért a viszontkereseti eljárási illetéket a felperes tartozik megfizetni az államnak felhívásra, míg az elsőfokú bíróság álláspontjával ellentétesen köteles a felperes megfizetni az alperes javára e körben 268.508 forint ügyvédi munkadíjat.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[32] A jogerős részítélet ellen az alperes élt felülvizsgálati kérelemmel, amelyben annak részben történő hatályon kívül helyezését és elsődlegesen – tartalma szerint – az elsőfokú részítélet részbeni megváltoztatását kérte akként, hogy a felperest terhelő megváltási ár összegének az 1.) ingatlan tekintetében 10.000.000 forintra, a 4.) ingatlan tekintetében 8.000.000 forintra történő felemelésére kerüljön sor; kérte továbbá az 5.) ingatlanban lévő felperesi $\frac{3}{4}$ tulajdoni hányad 750.000 forint megváltási ár ellenében a magához váltását. Kérte a perköltségre vonatkozó rendelkezések megváltoztatását is a peres felek pernyertességi pervesztességi arányának megfelelően. Másodlagosan kérte az első-, vagy a másodfokú bíróságnak új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását.

[33] Az alperes felülvizsgálati kérelemben kifejtett álláspontja szerint a másodfokú bíróság a bizonyítékok értékelése körében megsértette a régi Pp. 182. § (3) bekezdését, 177. § (6) bekezdését, valamint a régi Pp. 206. § (1) bekezdését. Megsértette a hatékony jogorvoslathoz való alapvető jogát, melyet egyrészt a régi Pp. 2. § (1) bekezdése, az Alaptörvény XXVIII. cikk (7) bekezdése, és az 1993. évi XXXI. törvény által kihirdetett az emberi jogok és az alapvető szabadságjogok védelméről szóló Rómában, 1950. november 4-én kelt egyezmény 13. cikke hivatott biztosítani. A másodfokú bíróság az 1.) és 4.) sorszám alatt feltüntetett ingatlanoknál a döntését kizárólag az aggályos és ellentmondásos igazságügyi szakértői véleményre alapította.

[34] Az alperes érvelése szerint az igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő a másodfokú eljárásban adott kiegészítő szakértői véleményében tévesen határozta meg a vitatott ingatlanok forgalmi értékét statisztikai értékelési módszerrel, a 2017-es értéket %-os mértékben növelve. Kifogásolta, hogy kizárólag az ingatlanok forgalmi értékének aktualizálása történt meg, az első és másodfokú eljárásban feltett kérdéseire, észrevételeire érdemi válaszokat nem kapott. Sérelmezte, hogy a szakértő személyes meghallgatására nem került sor, így az ellentmondások feloldása elmaradt. Kifogásolta, hogy az 1.) számú ingatlannál a szakértő nem vette figyelembe a kb. 30 m²-es garázs alapterületét, azzal az indokolással, hogy a közhiteles ingatlan-nyilvántartásban az feltüntetve nincs. Az általa alkalmazott korrekciók és összehasonlító adatok kiválasztása egyértelműen az ingatlan értékének csökkenését eredményezték. A 4.) ingatlan vonatkozásában a NAV által rendelkezésre bocsátott ingatlanadatok közül a jogszabály által előírt 10 darab ingatlannál kevesebb, 9 ingatlan adatait használta fel. Az 59 m²-es alapterületű ingatlan értékét egy, az adatlekérés során 27 m²-es ingatlan alapján határozta meg. Nem vette figyelembe továbbá ezen ingatlan extra felszereltségét, a 12 m²-es erkély alapterületét. Álláspontja szerint a kiegészített szakértői vélemény továbbra is aggályos, hibás, rossz táblázatokat és értékeket tartalmaz.

[35] Az alperes felülvizsgálati hivatkozása szerint az 5.) ingatlan tekintetében a bíróság a bizonyítékok okszerűtlen mérlegelésével állapította meg a tényállást és abból helytelen jogi következtetést vont le, amikor ezt a tárolót a felperes tulajdonába adta. Annak ellenére határozott így, hogy az a helység 2i ún. nagylakástól műszakilag teljes mértékben elkülöníthető, annak elektromos leválasztása műszakilag megoldható, amelynek eredményeként ez az ingatlan egy teljes értékű kislakásként funkcionálhat. Hideg-, melegvízzel, gyógyvízzel, központi fűtéssel, káddal, wc-vel, rendelkezik, melyek tipikusan egy lakás felszereltségéhez mutatnak nagyobb hasonlóságot, nem pedig egy tárolóéhoz.

[36] Az alperes szerint a másodfokú bíróságnak a perköltségre vonatkozó számításai csak részben változtatták meg az elsőfokú bíróság által megállapított pernyertesség-pervesztesség arányát, a jogerős részítélet e körben is ellentmondásos, a másodfokú bíróság megsértette a régi Pp. 78. § (1) bekezdését, 79. § (1) bekezdését, 80. § (1) bekezdését és 81. § (1) bekezdését.

[37] A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős részítélet hatályában való fenntartására irányult.

A Kúria döntése és jogi indokai

[38] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

[39] A régi Pp. 270. § (2) bekezdésének és a 275. § (3) bekezdésének együttes értelmezéséből következően az eredményes felülvizsgálat alapja az anyagi jogi jogszabálysértés, vagy az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatással bíró eljárási jogszabálysértés megvalósulása.

[40] Az alperes felülvizsgálati kérelmében kizárólag eljárási jogszabálysértésekre hivatkozott.

[41] A régi Pp. 275. § (1) bekezdése értelmében a felülvizsgálati eljárásban nincs helye bizonyításnak és a Pp. 206. § (1) bekezdésével összhangban felülmérlegelésnek, a bizonyítékok ismételt egybevetésének és értékelésének. Eljárási szabálysértést a bizonyítékok kirívóan okszerűtlen vagy a logika szabályaival ellentétes mérlegelése alapozhat meg. A felülvizsgálat csak arra szorítkozhat, hogy a mérlegelés körébe vont adatok, tények értékelésénél van-e nyilvánvalóan helytelen következtetés (Kúria Pfv. 21.474/2011/10., közzétéve: BH 2013.119.II.).

[42] Adott esetben a másodfokú bíróság a bizonyítékokat a maguk összességében értékelte, azokat a meggyőződése szerint bírálta el. Ezért nem tekinthető nyilvánvalóan helytelennek és okszerűtlennek a másodfokú bíróság következtetése. A jogerős ítélet ilyen hibája csak akkor állapítható meg, ha a bizonyítékokból kizárólag egyfajta, a felülvizsgálattal támadott ítélettől eltérő következtetésre lehet jutni (Kúria Pfv. 21.474/2011/10., közzétéve: BH 2013.119.II.), ebben az ügyben a jogerős ítéletnek ilyen hibája nincsen.

[43] Az 1.) és 4.) ingatlanok esetében a közös tulajdon megszüntetését mindkét peres fél kérte, csupán azok forgalmi értékében volt közöttük vita. Az ingatlan forgalmi értékének megállapítása szakértői kompetenciát igényel, ugyanis a forgalmi értékek megállapításához olyan különleges szakértelem szükséges, amellyel a bíróság nem rendelkezik [rég Pp. 177. § (1) bekezdés], ezért az eljáró első- és másodfokú bíróság igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői véleményt szerzett be, azt a szakértő az első- és másodfokú eljárás során is kiegészítette, választ adva az alperes kérdéseire és észrevételeire. A szakértő részletesen ismertette a forgalmi érték meghatározásának módszerét, indokát adta, hogy miért alkalmazta a piaci összehasonlító adatok értékelését, valamint a másodfokú eljárás során a statisztikai értékelés módszerét a 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet alapján. Az alperes a szakértő módszerét alappal nem kifogásolhatja, hiszen ahhoz szakértelemmel nem rendelkezik. Az 1.) számú ingatlannál a szakértő 28,14 m² alapterülettel a garázst értékelte, figyelembe vette és kifejtette, hogy az funkciójának megfelelő, a műszaki állapota a közepesnél gyengébb, erről fényképfelvételt is készített (22/A. szakvélemény 9. oldal)

[44] A 4.) számú ingatlannál a szakértő a 39. sorszámu kiegészített szakértői véleményében a 13. oldalon részletesen indokolta, hogy az erkélyt azt figyelembe vette, annak alapterületét hogyan számolta az összehasonlító adatok alapján az ingatlan-nyilvántartásban ugyan nincs feltüntetve az erkély alapterülete, de a valóságban az

összehasonlító adatokban szereplő lakások is rendelkeznek erkéllyel, ezért azt ténylegesen figyelembe vette.

[45] A szakértő magyarázatot adott arra vonatkozóan, hogy az összehasonlító ingatlanok közül a lehető legtöbb hasonló paraméterrel rendelkezőket választotta ki az értékelés céljára, a leginkább hasonló fizikai, jogi, műszaki jellemzőkkel rendelkező ingatlanokat vetette össze a perbeli ingatlanokkal, és ennek során korrekciós tényezőként a PM rendeletben meghatározott, részletesen leírt szempontok szerint.

[46] Rámutat a Kúria arra, hogy a felülvizsgálati kérelmében az alperes maga sem fejtette ki, hogy a többször kiegészített szakértői vélemény mennyiben ellentmondásos, pontatlan és hiányos. A releváns tények, körülmények és adatok tükrében az adott ügyben készült igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő többször kiegészített szakértői véleménye aggályokat nem vet föl.

[47] Az előzőekben értékelt szakértői vélemény megállapításainak megdöntésére az alperes által felhozott kifogások nem alkalmasak. Az eljáró első- másodfokú bíróság ezért helytállóan utasította el az alperesnek további bizonyítási indítványát mint szükségtelent, amelytől további eredmény nem volt várható.

[48] A Kúria álláspontja szerint a szakértői vélemény egyértelmű, egzakt megállapításaira figyelemmel annak további kiegészítése, illetőleg a szakértő személyes meghallgatása vagy új szakértő kirendelése szükségtelen volt, ezért a bíróság részéről a régi Pp. 182. § (3) bekezdésében foglaltak megsértése nem állapítható meg.

[49] A Kúria álláspontja szerint az alperes az 5.) ingatlan tekintetében a régi Pp. 206. § (1) bekezdésében foglaltak alapján a másodfokú bíróság mérlegelési tevékenységét alaptalanul támadta. A másodfokú bíróság a peres felek érdekeit összevetve állapította meg, hogy a felperes által életvitelszerűen használt helység²ⁱ ún. nagylakáshoz tartozó, vele szemben lévő tároló tekintetében a felperes igénye hangsúlyosabb, méltányolhatóbb, mint az alperes érdekének súlya. A bíróság által az 5.) ingatlan kapcsán kifejtetteket a Kúria mindenben osztja, annak indokai teljes egészében helytállóak, a 4 m² alapterületű tároló, lakás paramétereinek nem felel meg, az műszakilag a 4.) ingatlanhoz kapcsolódik, az alperes állítása szerinti teljes értékű kislakásként nem funkcionálhat.

[50] Az alperes ezért a tényállás megállapításának módját eredménnyel nem támadhatja, az ügy érdemi elbírálására kiható lényeges eljárási szabálysértés az adott esetben nem áll fenn. Ebből következően nem sérült az alperesnek a hatékony jogorvoslathoz való Alaptörvény XXVIII. cikk (7) bekezdésében és a 1950. november 4-én kelt Római Egyezmény 13. cikkében biztosított joga sem.

[51] Az alperes felülvizsgálati kérelmében támadta a jogerős részítéletet a perköltségre vonatkozó döntésében is.

[52] A Kúria e körben az alábbiakra mutat rá: a Kúria a per főtárgya körében előadott jogszabálysértések tekintetében az alperes felülvizsgálati kérelmét nem találta alaposnak, és

régi Pp. 275. § (1) bekezdés c) pontja szerint nincs helye felülvizsgálatnak a jogerős határozatnak csupán a perköltségre vonatkozó része ellen. E szabály értelmében a felülvizsgálattal támadott határozat perköltségre vonatkozó rendelkezéseinek jogszerűsége kizárólag a jogerős ítélet – részítélet – érdemi részét illetően előadott és megállapított jogszabálysértéssel összefüggésben vizsgálható, ezért a Kúria a felülvizsgálati kérelem alaptalanságának okszerű következményeként, az érdemi döntés alapján meghatározott perköltség körében előadott jogszabálysértések elbírálását mellőzte.

[53] A fentiekre tekintette a Kúria a jogerős részítéletet a – felülvizsgálattal támadott részében – régi Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Az alkalmazott jogszabályok és az alkalmazott joggyakorlat

[54] Régi Pp. 206. § (1) bekezdés, 177. § (1) bekezdés, 182. § (3) bekezdés

[55] Kúria Pfv. 21.474/2011/10., közzétéve: BH 2013.119.II.

A döntés elvi tartalma

[56] A bizonyítékok mérlegelésére vonatkozó szabály megsértése csak akkor állapítható meg, ha az ügy elbírálása szempontjából releváns tényállás feltáratlan maradt, a bíróság által megállapított tényállás iratellenes vagy okszerűtlen, illetve logikai ellentmondást tartalmaz.

Záró rész

[57] Az alperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a régi Pp. 270. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó régi Pp. 78. § (1) bekezdése szerint köteles megfizetni a felperes felülvizsgálati eljárásban felmerült költségeit, valamint az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján az államnak felhívásra.

[58] A felülvizsgálati kérelmet benyújtó alperes tárgyalás tartását kérte ugyan, de a Kúria a felülvizsgálati kérelmet – figyelemmel a 74/2020. (III. 31.) Kormányrendelet 29. § (1) bekezdésére, valamint az 1/2020. PK vélemény 1. pontjára – tárgyaláson kívül bírálta el.

[59] Az ítélet elleni felülvizsgálatot a régi Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja zárja ki.

Budapest, 2021. május 12.

Dr. Simonné dr. Gombos Katalin s.k. a tanács elnöke, dr. Csentericsné dr. Ágh Bíró Ágnes
s.k. előadó bíró, dr. Kiss Gábor s.k. bíró