

Fővárosi Törvényszék útján
az Alkotmánybírósághoz

FŐVÁROSI TÖRVÉNYSZÉK 64.	
FŐLAJSTROMSZÁM KEZDŐIRATON:.....	
Postán / Gyűjtőládába / Személyesen / E-mailen / Faxon	
Érkezett:	2019 JÚL 29.
PÉLDÁNY:.....	ÍV:.....
MELLÉKLET:.....	KÖZTÜK:.....
FŐLAJSTROMSZÁM: UTÓIRATON:.....	

Hiv. előzményi sz.:

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:
Fővárosi Törvényszék 23.P.III. 24.739/2012/96.

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:
Fővárosi Ítéltábla 3.Pf. 20.887/2016/41/IX..

A felülvizsgálati határozatot hozó bíróság:
Kúria Pfv.I.20.598/2018/13.

ALKOTMÁNYBÍRÓSÁG	
Ügyszám: IV/ 0 1 5 2 2 - 0 / 2019	
Érkezett: 2019 SZEPT 24.	
Példány: 3	Kezelőiroda:
Melléklet: 3x2 db	

Felek: [REDACTED] felperes

[REDACTED] I.r. alperes

[REDACTED] II.r. alperes

Per tárgya: közös tulajdon megszüntetése

Alkotmányjogi panasz

Indítványozó: [REDACTED] felperes

Tisztelt Alkotmánybíróság !

Alulírott [REDACTED] az alábbi

**alkotmányjogi panaszt
és végrehajtás felfüggesztése
és végrehajtás felfüggesztésére felhívás iránti kérelmet**

terjesztem elő.

NYILATKOZAT SZEMÉLYES ADATOK KÖZZÉTÉTELÉRŐL

Alulírott az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLI. törvény 52. § (5) bekezdésére és 57. § (1a) bekezdésére, valamint az Alkotmánybíróság ügyrendjéről szóló 1001/2013 (II. 27.) Tü. határozat 36. § (2) bekezdésére tekintettel az alábbi

jognyilatkozatot

teszem:

Kijelentem, hogy jelen alkotmánybíróági ügyben előterjesztett alkotmányjogi panasz indítványommal összefüggésben nevem nyilvánosságra hozatalához

hozzájárulok / **nem járulok hozzá**

KÉRELEM

Kérem, hogy az Alkotmánybíróság állapítsa meg a 2011. évi CLI. tv. (továbbiakban: Abtv.) 27. §-a szerint az alábbi bírósági ítéletek, nevezetesen a Fővárosi Ítéltábla 3.Pf. 20.887/2016/41/IX.-es és a Kúria Pfv.I.20.598/2018/13-as számú ítéletei Magyarország Alaptörvényébe XXVIII. cikke (1) bekezdésébe (tiszteességes tárgyaláshoz való jog) és (7) bekezdésébe (jogorvoslathoz való jog) és XIII. cikkének (1) bekezdésébe (tulajdonhoz való jog) ütközését és azokat semmisítse meg - olyan iránymutatással, hogy a Kúria a **másod**fokon eljár bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasítsa (rPp. 361. §-ának c.) pontja).

MELLÉKLETEK

I/1: személyi igazolvány és lakcímkártya másolata

Az egyéb iratokat, így az első- és másodfokú és kúriai ítéleteket az elsőfokú bíróság továbbítja.

JOGORVOSLATI LEHETŐSÉGEK KIMERÍTÉSE, HATÁRIDŐ BETARTÁSA

Jogorvoslati lehetőségeimet már kimerítettem. A Kúria ítéletét 2019. május 29-én kézbesítették részemre, 2019. július 28-án benyújtottam az alkotmányjogi panaszt az elsőfokú bírósághoz.

ÉRINTETTSÉG

A támadott határozatok perében felperes voltam.

TÉNYÁLLÁS

A 1.909. nm alapterületű, I. [REDACTED] elű nagytelkes, szabadon álló beépítésű, hegyvidéki, kertvárosias lakóterület elnevezésű övezetben lévő perbeli, a [REDACTED] sz. alatt nyilvántartott, természetben a [REDACTED] nrsz.-ú ingatlanak a felperes 1/2, az alperesek pedig 1/4-1/4 arányban tulajdonosai. A felperes 2015 nyarától, az I. rendű alperes 1997. óta használja életvitelszerűen az ingatlant, e felek által használt telekrészt évtizedekkel ezelőtt felhúzott kerítés választja el egymástól, míg a II.r. alperes nem lakik az ingatlanban.

AZ ELSŐFOKÚ ELJÁRÁS

A felperes többször módosított keresetében kérte a közös tulajdon megszüntetését. Az I-II. rendű alperesi tulajdoni hányadot magához kívánta váltani, a perbeli ingatlan forgalmi értékét 47.642.000. forintban jelölte meg. Az I. rendű alperes által előterjesztett viszontkereset elutasítását kérte, perköltségigénye volt.

Az I-II. rendű alperesek módosított ellenkérelmükben a közös tulajdon megszüntetését természetben kérték a felperes által a keresetben megjelölt módon, hosszanti irányban, s a magához váltás elutasítását kérték. Hivatkoztak arra, hogy az I. rendű alperes huzamosabb ideje használja életvitelszerűen a perbeli tulajdoni hányadot, az 1/2008. (V. 19.) PK. véleményre hivatkoztak, továbbá a Ptk. 5. § (1) bekezdésére. Állításuk szerint joggal való visszaélés állapítható meg az I. rendű alperes vonatkozásában, amennyiben a bíróság az I-II. rendű alperes tulajdoni hányadát a felperes tulajdonába adja. Annál is inkább, miután az I. rendű alperes 40 éve lakik a perbeli ingatlanban, havi 100.000,- Ft körüli nyugdíjjal rendelkezik, más jövedelemforrása nincs, az I. rendű alperes közel 70 éves. Amennyiben a felperes váltaná meg a tulajdoni illetőségét, az évtizedek óta megszokott kertes ingatlanból csak egy szűk kis alapterületű panellakást tudna vásárolni és ez alapjaiban változtatná meg az eddigi életvitelét. A tulajdoni hányadért fizetendő megváltási árat alacsonynak találta. Hivatkozott arra, hogy a perbeli ingatlan használata 1975. január 11. napján kelt adásvételi szerződésben is rögzítésre került, nevezetesen, hogy a felperes és az I. rendű alperes által használt területrészt kerítés választja el egymástól, amelyet még a jogelődek létesítettek és ebben a formában használja mind a felperes, mind az I. rendű alperes az ingatlant.

Az I.r. alperes viszontkeresetében kérte, hogy a bíróság alapítson használati jogot az 1/4 tulajdoni hányad vonatkozásában.

A Fővárosi Törvényszék 231 [REDACTED] -os [REDACTED] ítéletével a keresetnek helyt adott. A [REDACTED] alatt nyilvántartott, természetben [REDACTED] nrsz. alatt fekvő ingatlanon fennálló közös tulajdonat akként szüntette meg, hogy az I-II. rendű alperesek 1/4-1/4 tulajdoni illetőségét a felperes tulajdonába adta. 12.275.000 - 12.275.000. forint megváltási ár megfizetése ellenében a felperes tulajdonába adta. A bíróság kötelezte a felperest, hogy az ítélet jogerőre emelkedését követő 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 12.275.000. Ft, a II. rendű alperesnek 12.275.000. Ft megváltási árat. A bíróság kötelezte az I-II. rendű alpereseket, hogy az ítélet jogerőre emelkedésétől számított 15 napon belül az ingatlan általuk használt részét kiürítve bocsássák a felperes birtokába. A bíróság az I. rendű alperes viszontkeresetét elutasította.

A bíróság megkereste a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. kerületi Hivatalának Földhivatalát, hogy a megváltási ár teljes kiegyenlítésének igazolása után jegyezze be közös tulajdon megszüntetése jogcímén a alperesek 1/4-1/4 tulajdoni illetőségét a felperes javára. Úgy rendelkezett a perköltségről, hogy költségeiket a felek maguk viselik. A bíróság megállapította, hogy az I. rendű alperes költségmentessége folytán le nem rótt 589.200, forint illeték az állam terhén marad. Az állam által előlegezett 492.594. forint szakértői díj az állam terhén marad.

Az elsőfokú ítélet indokolásában kifejtettek szerint az ellenkérelembeli természetbeni megosztás végleges engedélyének feltétele az lett volna, hogy „mind a felperes, mind az I. rendű alperes használatában álló felépítmények közül néhányat el kellett volna bontani. (Budapest, III. kerület Óbuda-Békásmegyer Polgármesteri Hivatal Főépítési Irodájának állásfoglalása). „... bár a telkek megengedett legkisebb kialakítható területe 1000 nm, a vázrajz szerint az újonnan kialakított telkek mérete nem érne el ezt a minimális nagyságot, mert 955 nm és 954 nm-ű újonnan kialakított telkek keletkeznének. Azonban keresztbeosztással a 955 nm és a 954 nm-es ferde telekhatáros javaslat elfogadható lett volna, amennyiben a tervezett telekhatárra eső épület lebontása megtörténik a telekalakítás előtt. Az önkormányzati határozatok, elvi telekalakítási engedély és ajánlás beszerzését követően a felperes módosította a keresetét és a közös tulajdont olyképpen kérte megszüntetni, hogy magához váltja az I-II. rendű alperesi tulajdoni hányadot, elvetette az eredetileg kért hosszanti irányú megosztást”.

Az alperes az 1/2008. (V. 19.) Pk. véleményre utalva kérte a kereset elutasítását méltányos érdekei sérelmére hivatkozással. Hivatkozott egészségi állapotára, az ingatlanpiaci körülményekre és arra, hogy a felperes által részére fizetendő megváltási árból egy jóval kisebb, nem kertvárosi övezetben lévő, hanem kizárólag panel lakást tudna vásárolni.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 147. §-a szerint a közös tulajdon megszüntetését bármelyik tulajdonostárs követelheti, az e jogról való lemondás semmis. A Ptk. 148. § (1) bekezdése szerint a közös tulajdon tárgyait elsősorban természetben kell megosztani. A (2) bekezdés szerint 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 bíróság a közös tulajdonban álló ingatlanrészt az abban lakó tulajdonostárs tulajdonába adja és ez nem sérti a bentlakók méltányos érdekeit. A (4) bekezdés szerint a bíróság nem alkalmazhatja a közös tulajdon megszüntetésének olyan módját, amely ellen valamennyi tulajdonostárs tiltakozik.

Az 1/2008. (V. 19.) Pk. vélemény indokolási részének VII. pontja szerint a Ptk. 147. §-a szerint a közös tulajdon megszüntetését bármelyik tulajdonostárs követelheti. A megszüntetés jogának visszaélészerű, a többi tulajdonostárs méltányos érdekeit sértő gyakorlása ellen a Ptk. 5. §-a nyújt védelmet. A Pk. vélemény példaként említi, ha valaki megszerzi a közös tulajdonban álló ingatlan egy hányadát és rövidesen közösségmegszüntetési perrel lép fel, az anyagilag jóval erőtlenebb a magához váltásra fel nem készült bent lakó tulajdonostárssal szemben. Megtörténhet, hogy a bent lakó tulajdonostársnak hibáján kívül elnehezült helyzetét akarja a másik tulajdonostárs kihasználni, miként az is, hogy az egyik fél a másikkal szemben úgy lép fel, hogy annak inkább zaklatási jellege van. A közös tulajdon megszüntetésének szerződéses korlátozásán kívül akadály lehet az is, ha a megszüntetést olyan időben kéri, amikor a közös tulajdon megszüntetése az egyes tulajdonostársak érdekeit, figyelemmel a helyi viszonyokra, személyes körülményekre, súlyosan sérti. Gyakran állhat ilyen helyzet elő akkor, ha az elkülönített használatra nem alkalmas ingatlanban lakó tulajdonostárs nem képes társa tulajdoni illetőségének megváltására és a közös tulajdon megszüntetése esetén a megfelelő elhelyezésre,

figyelembe véve a javára megítélhető megváltási árnak, vagy az árverési vételár reá eső hányadának összegét is más úton megoldani nem tudja. Alapot adhat a kereset elutasítására, ha az objektív körülmények a közös tulajdon tárgyának átmeneti és jelentős értékcsökkenését eredményezhetik. A hosszú idő óta folyamatban lévő perben a felek többször próbáltak egyezséget kötni. Az eljárás szünetelt is”.

Az elsőfokú bíróság szerint az alperesi álláspontot a „tények nem támasztották alá. Nem támasztották alá, hogy a közös tulajdon megszüntetése az alperes méltányos érdekét sértené, ezért a kereset elutasításának ezen ok alapján nem volt helye”. Nem bizonyosodott be tehát az alperesi állítás, hogy „az I. rendű alperes 70 év körüli, az életében jelentős változást jelentene, figyelemmel az életkorára és anyagi helyzetére, amennyiben egy kertvárosi övezetből el kellene költözni, viszont a rendelkezésre álló pénzüsszegeből, megváltási árból lakható ingatlant, olyat, amely az általa használt ingatlan komfortfokozatának megfelelő tudna vásárolni”.

A felek között vitás volt a perbeli ingatlan forgalmi értéke.

Az 1952. évi III. törvény (Pp.) 164. § (1) bekezdése alapján a felperest terhelte az ingatlan forgalmi értékének bizonyítása, aki ennek a tehernek igazságügyi szakértő szakvéleményével kívánt eleget tenni.

A bíróság a perben kirendelte [REDACTED] igazságügyi szakértőt. A szakértő szakvéleményét 2011. november 24-én (17. P. 27.122/2010/11.) terjesztette elő. A perbeli ingatlan forgalmi értékét 64.400.000,- forintban állapította meg.

Dr. [REDACTED] igazságügyi szakértő 2014. április 14. napján előterjesztett szakértői véleményében 49.600.000,- forintban határozta meg a perbeli ingatlan piaci forgalmi értékét (17. P. 24.739/2012/35.) A bíróság elrendelte, hogy a szakértő válaszoljon a felek kérdéseire is, amely válaszokat a 79. sorszámú, 2015. június 31. napján érkezett dr. [REDACTED] igazságügyi szakértő szakvéleménye tartalmazott, ahol az ingatlan forgalmi értéket 72.300.000,- forintban határozta meg. A bíróság tekintettel a szakvéleményekben megállapított különböző forgalmi értékekre, miután a szakértők 2010., 2014. és 2015-ben kerültek kirendelésre a 2015. november 25. napján megtartott tárgyaláson megidézte dr. [REDACTED] és dr. [REDACTED] igazságügyi szakértőket. A szakértők aktualizálták a korábbi szakvéleményüket fenntartva az abban foglaltakat, és a perbeli ingatlan forgalmi értékét 49.000.000,- forintban (dr. [REDACTED] és 49.200.000,- forintban ([REDACTED]) jelölte meg.

A bíróság a perben kirendelt szakértők szakvéleményét aggálytalannak tekintette. A szakértők a per különböző időpontjában határozták meg a perbeli ingatlan forgalmi értékét eltérő szempontok szerint. 2015. november 25-én közel csaknem azonos összegben [REDACTED] lapították meg a perbeli ingatlan forgalmi értékét. A bíróság ítéletének alapjául elfogadta dr. [REDACTED] és dr. [REDACTED] igazságügyi szakértők szakvéleményét és azt 49.100.000,- forintban a 49.000.000,- Ft és a 49.200.000,- forint számtani átlagában határozták meg.

Az iratok között elfekszik dr. [REDACTED] szakértő 2015. június 31. napján érkezett „kiegészítő szakvéleménye”, amelyben a felek által feltett kérdésekre válaszolt. A bíróság előírta, hogy a 26. számú végzésben foglalt szakértői feladatokat is végezze el, az ingatlanra vonatkozó aktuális piaci forgalmi értébecslés elkészítésével, annak új információinak felhasználásával. A bíróság előírta, hogy az ingatlan-nyilvántartási térképen szereplő és az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett adatok alapján készítse el a kiegészítő szakvéleményét a piaci

forgalmi érték meghatározása során.

A szakértő a bíróság által meghatározott feladatlista alapján készítette el a szakvéleményt, figyelembe véve a felek kérdéseit is, ekképp jutott arra a megállapításra, miszerint az ingatlan forgalmi értéke 72.300.000. Ft. Nyilvánvaló, hogy a feladat ilyen tartalmú behatárolása nem eredményezheti a valós forgalmi értéket a per valamennyi adatát figyelembe véve. A bíróság dr. [REDACTED] 96-I és 96-II. számon előterjesztett kiegészítő szakvéleményt aggálytalannak találta és azt ítéletének alapjául elfogadta.

Az I-II. rendű alperes a módosított kereseti kérelem szerinti megszüntetési mód ellen tiltakozott, azonban a bíróság a fentiek okán a természetben történő közös tulajdon megszüntetése körében előterjesztett alperesi álláspontot nem találta alaposnak és valamennyi fél az ellen a közös tulajdon megszüntetési mód ellen, hogy a felperes váltsa magához az I-II. rendű alperesi tulajdoni hányadot nem tiltakozott, ezért a bíróság a közös tulajdon megszüntetésének azon módját alkalmazta, hogy a felperes tulajdonába adta az I-II. rendű alperesi tulajdoni hányadot megváltási ár megfizetése ellenében.

A megváltási ár vonatkozásában az ingatlan ítélethozatalkori forgalmi értékét a bíróság 49.100.000. forintban állapította meg, amely az I-II. rendű alperest a Ptk. 148. § (3) bekezdése alapján tulajdoni arányaiknak megfelelően 1/4 - 1/4 arányban (12.275.000 - 12.275.000,- Ft) illette. A bíróság az I. rendű alperes viszontkeresetét aaptalannak találta, mivel a perbeli ingatlan 1/4 tulajdoni hányadára alapított használati jog nagymértékben korlátozná a felperes tulajdonjogát egy olyan ingatlanon, amely vonatkozásában az 1/4 tulajdoni hányad megváltásáért a megváltási árat megfizette. Az I. rendű alperes kötelmi jogi igényt kívánt érvényesíteni a közös tulajdon megszüntetése iránti perben, melynek alapját nem jelölte meg. Erről a bíróság ítéletben nem rendelkezhet, ehhez a felek megállapodása szükséges, például egy bérleti szerződés. A pertárgy értéke 22.193.500,- Ft volt, a viszontkereseti pertárgyérték a 49.100.000,- Ft huszada, azaz - Ft és annak az 1/4 része, vagyis 9.820.000,- Ft. A viszontkereseti illeték 589.000,- Ft, amely az I. rendű alperes illetékmentessége folytán az állam terhén marad. A viszontkereseti pertárgy értékét a bíróság a többször módosított 1990. évi XCIII. törvény 72. § (1) és (4) bekezdése alapján határozta meg. A felperes lerótt 900.000,- Ft illetéket (10.800 Ft + 889.200,- Ft). A szakértői díj - Ft + 199.700,- Ft + 396.594,- Ft + 106.140,- Ft + 96.000,- Ft volt, amelyből mindegyik fél viseli a saját költségét. A fellebbezésről szóló tájékoztatás a Pp. 233. § (1) bekezdésén alapult”.

A MÁSODFOKÚ ELJÁRÁS

A másodfokon eljáró Fővárosi Ítéltábla 3.Pf. 20.887/2016/41/IX.-es számú ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta, a keresetet a közös tulajdon megszüntetése körében elutasította, mellőzte az I.r. alperesi viszontkereset elutasítását és a viszontkereseti illeték viseléséről szóló rendelkezéseket, egyebekben helybenhagyta az elsőfokú ítéletet. Az állam által előlegezett 195.043. Ft szakértői díj, 50.800. Ft jelenléti díj és az I.r. alperes költségmentessége folytán le nem rótt 1.964.000. Ft fellebbezési illeték az állam terhén marad.

Az ítélet indokolásában is ismertetett I.r.-II.r. alperesi fellebbezés szerint az I.r. alperes 40 éve lakik az ingatlanban, 100.000. Ft nyugdíjjal rendelkezik, más jövedelemforrása nincs, 70 éves elmúlt, egyedül él, férje korábban elhunyt, a felperesi a fellebbezésben is vitatottan alacsony megváltási árból az évtizedek óta megszokott kertes ingatlan helyett csak egy kis alapterületű panellakást tudna vásárolni, s ez alapjaiban változtatná meg életvitelét. A viszontkeresetet is

fenntartotta fellebbezésében (használati jog alapítása az I.r. alperes javára). (A felperes a közös tulajdon megszüntetése ezen módjának elutasítását indítványozta). Másodlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését kérte. Harmadlagosan kérte a kiköltözési kötelezettség 6 hónapos határidőre növelését.

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

Az I. rendű alperes a hatályon kívül helyezést azért kérte, mert az elsőfokú ítélet a megváltási ár és az abból vásárolható ingatlanra vonatkozó megállapítások tekintetében megalapozatlan. A két eljáró szakértő különböző időpontokban jelentős mértékben eltérő szakvéleményeket adott, az ellentmondások feloldására a 2015. november 25-ei tárgyaláson terjesztették elő kiegészítő szakvéleményüket. Ezzel kapcsolatosan azonban nem kapott megfelelő határidőt az érdeklődő, illetőleg megítélésre, a [REDACTED] pedig 15 perces szünet erre nem volt elegendő. Dr. [REDACTED] 31%-kal, dr. [REDACTED] pedig 49,6%-kal csökkentette a korábban megállapított forgalmi értéket, ami elfogadhatatlan. Szakvéleményüket egyébként fenntartották, az ellentétek feloldására pedig nem került sor. Különösnek mondható, hogy a kiegészítő szakértői vélemények szerint közel azonos forgalmi értéket állapítottak meg, és ez kis különbséggel megegyezik a felperes által meghatározott forgalmi értékkel is. Mindkét szakértő azt az álláspontot képviselte, hogy 2010. és 2012 között voltak az ingatlanárak a mélyponton, 2013-ban stagnálás figyelhető meg, 2014-2015-től kezdődően

pedig folyamatos emelkedés. [REDACTED] 2011. november 24-én a két felépítmény bontási költségeivel csökkentett telekárát 64.400.000 Ft-ban határozta meg, 2012. január 23-án, illetve április 27-én az alapszakvéleményét megerősítette, erre tekintettel megalapozatlan és elfogadhatatlan a 2014. óta tartó áremelkedések után az általa meghatározott 30%-os értékcsökkenés.

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

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

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

[REDACTED] NAV adatok nélkül, ötletszerű összehasonlító adatokat használt fel. Kisebb telken álló, nagyobb alapterületű családi házakra vonatkozó adatokkal dolgozott. A figyelembe vett telkeknél kisebb a közművesítettség.

Szakkérdésként kellett volna vizsgálni a perben, hogy a megváltási árból milyen ingatlant tudna vásárolni, figyelemmel arra, hogy az általa jelenleg használt ingatlanrész 477 nm, a családi ház pedig 69,9 n. Az alperesek új bizonyítékként ingatlanforgalmi adatokat csatoltak, egyebek mellett a környéken található önkormányzati telkekre vonatkozóan.

A viszontkereset (helyesen: ellenkérelem) körében a PK vélemény 2. pontja alapján azt a tulajdonostársat, akit kiköltözésre kellene kötelezni, de ez a méltányos érdekét súlyosan sértené, kivételesen fel lehet jogosítani az ingatlanban való bennmaradásra is. A lakáshasználat jogcímét ebben az esetben a bíróság ítélete határozza meg, az elsőfokú ítélet határozatának vonatkozó része ezért a PK véleményben foglaltakkal ellentétes.

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

Az I. rendű alperes fellebbezését a 2016. február 22. napján kelt és a Fővárosi ítéltáblához 2016. február 24-én benyújtott beadványában kiegészítette. Előadta, hogy az általa vásárolható megfelelő ingatlannak nem egyedül a komfort fokozata a döntő. Jelenleg a közös tulajdonú

ingatlanból 477 m² telek és 69,9 m²-es összkomfortos családi ház képezi a tulajdonát, mindez Budapest III. kerület zöldövezetében. A Fővárosi Törvényszék ebben a kérdésben a szakértőt nem hívta fel a szakvéleménye kiegészítésére, összehasonlító adatokat nem szerzett be arra nézve, hogy milyen ingatlant tud a megítélt megváltási árból megvásárolni. A törvényszék fenti mulasztása álláspontja szerint hatályon kívül helyezést kell, hogy eredményezzen. Ismét megerősítette, hogy a perben szakvéleményt adó [REDACTED] igazságügyi szakértő kiegészítő szakvéleményét kifogásolja, de [REDACTED] maga adta elő, hogy az idő rövidsége miatt nem a NAV adatbázisból dolgozott. Az ötletszerűen vett összehasonlító adatok nem alkalmasak szakvélemény elkészítéséhez. Kis területű telken az általa tulajdonolt lakóháznál nagyobb alapterületű felépítménnyel rendelkező ingatlanokat hasonlított össze a perbeli ingatlannal. [REDACTED] kiegészítő szakvéleményével kapcsolatosan előadta továbbá, hogy a 2015 júliusában előterjesztett szakvéleménye megalapozott, a törvényszéknek ezt kellett volna figyelembe vennie. Nem adta a szakértő indokát, hogy miért tért el a bírói végzésben meghatározott feladattól, és a kiegészítő szakvéleményét miért az ingatlan-nyilvántartási adatok figyelmen kívül hagyásával állapította meg. Közigazgatásági hatóságtól vagy bíróságtól származó jogerős bontási kötelezettség nélkül az ingatlan-nyilvántartásban szereplő felépítmények nem hagyhatók figyelmen kívül. Csatolt új bizonyítékokat, amelyek olyan ingatlanforgalmi értékeket tartalmazó okiratok, amely a perbeli ingatlan közvetlen környezetéből származó ingatlanárakat tartalmaznak. Ezek olyan önkormányzati ingatlanok, amelyeket az Óbudai Vagyonkezelő Zrt. kínál értékesítésre. Valamennyi ingatlan közmű bekötés nélküli, és ennek ellenére sokkal inkább reális, megalapozottabb adatokat tartalmaznak. A becsatolt mellékletben szereplő ingatlanok forgalmi értékei jelentősen több millió forinttal magasabbak, mint az elsőfokú ítéletben megállapított megváltási ár.

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

A felperes fellebbezési ellenkérelmében tartalma szerint az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte, kivéve az ítélet perköltséggel kapcsolatos rendelkezéseire. Előadta, hogy 2016. január 4-én kiegészítő ítélet iránti kérelmet terjesztett elő. Az I. rendű alperes fellebbezése kapcsán arra hivatkozott, hogy abban két új kérelem szerepel, egyrészt a 15 napos kiürítési kötelezettség 6 hónapra történő meghosszabbítása, illetőleg a megváltási ár kifizetése korábban történjék, mint az általa lakott ingatlan kiürítése. E körben arra hivatkozott, hogy az I. rendű alperes ezen kérelmeit a Pp. 235. § (1) bekezdése alapján elkészen terjesztette elő. Az I. rendű alperes az épület használatára csak 35 m²-t illetően lenne jogosult, az épület 1951. évben kiadott használatbavételi engedélye alapján csak bruttó 56 m², így hivatalosan annak fele 28 m² járna csak I. rendű alperesnek. Az ingatlanpiaci kínálat alapján az I. rendű alperes lakhatása megoldható. A megváltási ár kifizetésének időpontjára nézve is kérte az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását. Arra hivatkozott, hogy az I. rendű alperesnek a tárgyaláson kellett volna a kiegészítő szakvélemények megfelelő áttanulmányozására határidőt kérnie. Megjegyezte, hogy az alperesek a perbeli ingatlan természetbeni megosztásához szükséges melléképületek elbontását feltételekhez köthették. Kötelmi igényüket igazoló bizonyítékokat a per időtartama alatt nem terjesztettek elő. 2003-ban a III. kerületi Polgármesteri Hivatal Építési Osztályán az alperesek méltányossági kérelmét a melléképületekkel kapcsolatban a hivatal elutasította. Az alperesek valóban hivatkoznak arra, hogy a per során a természetbeni megosztás mellett voltak, [REDACTED] 64.000.000 Ft- os, és [REDACTED] szakértő 75.000.000 Ft-os szakvéleményét elfogadtak, a felperest nyereszkesedési szándék nem

vezette. [REDACTED] szakértő 2015. júliusi szakvéleményében csak költség alapú módszerrel számolt, ez eredményezett irreálisan magas forgalmi értéket, ez azonban a 25/1997.(VIII. 1.) PM rendelet 3. számú melléklete alapján építés alatt lévő létesítményeknél, károsodott létesítményeknél, takart műtárgynál, valamint olyan esetben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre. A szakértő 2015. júliusi és novemberi kiegészítő szakvéleménye között jelentős m2 különbség is van, amely a forgalmi értékre szintén növelő hatással volt. A felperes fenntartotta a korábbi szakvéleményekkel kapcsolatos észrevételeit.

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

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

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

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

Az elsőfokú bíróság a tényállást csak részben állapította meg helyesen, mert nem tisztázta a perben született szakvéleményekben szereplő piaci forgalmi értékek között fennálló jelentős különbségek okát, ítélete a per fő tárgya tekintetében megalapozatlan volt. A másodfokú eljárásban az I. rendű alperes indítványozta új szakértő kirendelését arra tekintettel, hogy az elsőfokú eljárásban beszerzett szakvélemények ellentmondásaira azok kiegészítése sem adott választ. A szakértők nem adták indokát a különböző szakvéleményeikben foglalt forgalmi értékek közötti jelentős különbségeknek. Ezen kívül az I. rendű alperes által csatolt magánszakvélemény szerint a perbeli ingatlan piaci értéke 2017. április 3-án már 86.725.000 Ft-ot volt. A fentiekre tekintettel a másodfokú bíróság a bizonyítást megtagadta [REDACTED] szakértőt elsőfokú eljárásban szakvéleményt adó Vagyon-Érték Kft. (di [REDACTED] [REDACTED] szakértőt felhívta arra, hogy ismételten egészítse ki szakvéleményét és állapítsa meg a perbeli ingatlan beköltözhető forgalmi értékét az ingatlan-nyilvántartási adatok és az ingatlan jelenlegi fizikai állapotát figyelembe véve.

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

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

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

Az alperesek nem elleneztek a közös tulajdon megszüntetését oly módon, hogy a tulajdoni illetőségüket megfelelő ellenérték fejében a felperes magához váltsa, csak a felperes által megjelölt ellenérték összegét tették vitássá. Az I. rendű alperes 73. 000.000 Ft forgalmi értéket már elfogadott volna, de Pf. 23. sorszámú beadványában a kiegészítő szakvéleményben foglalt 86.725.000 Ft forgalmi értéket sem vitatta, a II. rendű alperes Pf. 22. számú beadványában pedig még a 84.600.000 Ft forgalmi értéket is kevésnek tartotta. Ezen kívül az I. rendű alperes módosított ellenkérelmében kérte, hogy a felek érdekeinek szem előtt tartásával az ingatlanban az I. rendű alperes mint volt tulajdonostárs bent maradjon a régi Ptk. 165. §-ában foglalt használat jogának bíróság által történő alapításával. A Fővárosi ítéletábra kiemeli, hogy az I. rendű alperes fenti kérelme nem tekinthető viszontkeresetnek, hanem pusztán a közös tulajdon megszüntetése körében előterjesztett ellenkérelemnek. A másodfokú bíróság felhívta az I. rendű alperest, hogy a használat jogának alapításához szükséges vázrajzot terjessze elő, ezt követően fogja az ingatlanforgalmi szakértőt kirendelni az ingatlan jelenlegi forgalmi értékének és a vázrajz figyelembe vételével a használati jog értékének a megállapítására (Pf.7. sorszámú

végzés). Az I. rendű alperes azonban ingatlan-nyilvántartási átvezetésre alkalmatlan változási vázrajzot csatolt (Pf.9. sorszám), így a másodfokú bíróság e körben a bizonyítást mellőzte.

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

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

A másodfokú bíróság a rendelkezésre álló szakvélemények alapján a fenti forgalmi értéket az alábbi bizonyítékok egybevetésével határozta meg' A másodfokú eljárás során kirendelt Vagyon-Érték Kft. (illetőleg a részéről eljáró [REDACTED] igazságügyi szakértő) mind Pf. 16., mind 32. sorszám alatt benyújtott szakvéleményében két módszer szerint számolta ki az ingatlan forgalmi értékét. Ezek közül az egyik módszer a költségalapú értékelés. A felperes azon az alapon vitatta ennek a módszernek az alkalmazását, hogy a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szóló 25/1997.(VIII.1.) PM rendelet (a továbbiakban: PM rendelet) 3. számú melléklete szerint ez a módszer nem alkalmazható. Az ítéletábra azonban rámutat arra, hogy a PM rendelet 3. számú melléklete szerint a költségalapú módszer lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Igaz, hogy ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat, azonban károsodott létesítményeknél alkalmazható. A szakértő által becsatolt fényképfelvételek és az ingatlan leírása alapján megállapítható, hogy az alperesi épület jelentősen elhasználódott. A Pf.16. sorszámú szakvélemény 5. oldalán a szakértő kiemelte a felépítmények avult állapotát, megállapította, hogy az épületek gazdaságosan nem újíthatók fel arra a minőségi szintre, ami egy felújított ház kritériumainak felelne meg. Külön akadály a szigetelések tönkremenetele, helyenként a falak minősége, állaga, a tetőszerkezetek és a tetőfedések avultsága. Mindezen tények és körülmények alapján a másodfokú bíróság nem látta akadályát annak, hogy mint károsodott létesítményt a perrel érintett ingatlant költségalapú módszer segítségével is értékelje a szakértő. A másodfokú bíróság külön kiemeli, hogy a szakértő mind a felperesi, mind az alperesi részen értékelt épület és garázs, illetőleg melléképület alapterületét 50%-os összevont avulással számította a költségalapú értékelés kapcsán. Mindezek alapján a Pf.16. sorszám alatti szakvéleménye szerint a felépítmények költségalapú értéke 24.375.160 Ft volt, a telekingatlané 70.400.102 Ft, így összesen kerekítve 94.800.000 Ft-ban határozta meg a perbeli felépítmény értékét a szakértő. Miután a Pf.27. sorszámú végzésében a másodfokú bíróság a Pp. 182. § (3) bekezdése alapján felhívta a szakértőt a szakvéleménye kiegészítésére, a szakértő a költségalapú értékelését oly módon módosította, hogy a telekingatlan piaci forgalmi értékét 69.924.761 Ft-ban határozta meg, míg a felépítmények értékét változatlanul 24.375.160 Ft-ban. Ez alapján a Pf.32. sorszámú szakvéleménye szerint 94.300.000 Ft-ban állapította meg a perbeli ingatlan költségalapú módszer szerint meghatározott forgalmi értéket.

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

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

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

Az ítéletábra kiemeli, hogy [REDACTED] az elsőfokú eljárás során 2011. november 24-én előterjesztett szakvéleményében maga is úgy nyilatkozott, hogy ilyen gyenge állapotú lakóépületeket ilyen értékes nagy méretű telken a lakóház miatt senki nem vásárol meg, csak a telek lehet ilyen esetben az eladás tárgya bontandó épülettel. Ennek megfelelően a Saroglya úti ingatlan értékét 64.400.000 Ft-ban állapította meg bontási költségekkel csökkentve. A bontási költségeket a szakértő 2011. november 24-én még 1.220.000 Ft-ban állapította meg. A másodfokú bíróság kiemeli, hogy az ingatlanárak köztudomásúan jelentős emelkedése folytán okszerűen nem tételezhető fel az, hogy a telekingatlan értéke 2011 novembere óta csökkent volna. A bontási költségeket pedig a jelenlegi árszinten is maximum 3.000.000 Ft-ban határozta meg [REDACTED] szakértő (Pf.41. sorszámú jegyzőkönyv, illetőleg csatolt szakvélemény), így dr. [REDACTED] 2011-es szakvéleményében meghatározott telekingatlan érték, valamint a szakértőnek az ingatlan építési telekként történő hasznosítására vonatkozó megállapítása, és [REDACTED] szakértő másodfokú eljárásban 16., 32. és 36. sorszám alatt előterjesztett szakvéleményében a szakértőnek az ingatlan speciális helyzetére, a telekárra és bontási költségekre vonatkozó előadása, (Pf. 41. sorszám alatti jegyzőkönyv), továbbá az I. rendű alperes által Pf. 23. sorszám alatt csatolt magánszakértői véleményében foglalt telekár alapul vételével a másodfokú bíróság úgy értékelte, hogy az ingatlan alapvetően építési telekként hasznosítható fekvése, területnagysága miatt, és ennek értéke a bontásokat is figyelembe véve minimum 63.000.000 Ft.

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

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

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

A fent kifejtettekre tekintettel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján megváltoztatta, a per fő tárgya tekintetében a keresetet elutasította, a viszontkeresetet ellenkérelemként értékelte, ezért az I. rendű alperes viszontkeresetét elutasította és a viszontkereseti illeték viseléséről szóló elsőfokú rendelkezéseket mellőzte, egyebekben - az állam által előlegezett szakértői díj viseléséről szóló rendelkezést, valamint az elsőfokú bíróság azon megállapítását, hogy a felek költségeiket maguk viselik - helybenhagyta. A

perköltség viselése körében az 1/2008.(V. 19.) PK vélemény VIII. g) pontja alapján az elsőfokú bíróság helyesen rendelkezett úgy, hogy mindegyik fél viseli a saját költségét. A másodfokú bíróság kiemeli, hogy a felperes keresetlevelében először a közös tulajdon megszüntetését természetben kérte, azonban a természetbeni megosztás a felperes és az I. rendű alperes magatartása miatt megghiúsult, hiszen egyikük sem volt hajlandó a megosztáshoz a szükséges felépítményt elbontani. Az I. rendű alperes a per későbbi szakában módosította akként nyilatkozatát, hogy hajlandó lenne a bontásra, de akkor már a felperes ellenezte a természetbeni megosztást. A megváltással összefüggésben figyelembe vette, hogy az alperesek által megjelölt megváltási ár nem volt megállapítható, az I. rendű alperes pedig a használat jogának bíróság általi alapításához szükséges ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez elengedhetetlen vázrajzot nem csatolta. A felperes szintén nem bizonyította, hogy az általa megjelölt megváltási ár megfelel az ingatlan tényleges forgalmi értékének, a megváltási ár megfizetéséhez szükséges fedezettel pedig nem rendelkezik. Mindezek alapján helytálló volt az elsőfokú bíróság határozata a körben, hogy a felek költségeiket maguk kötelesek viselni, az állam által előlegezett szakértői díj pedig az I. rendű alperes bizonyításának sikertelensége folytán az állam terhére marad.

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

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

A FELÜLVIZSGÁLATI ELJÁRÁS

A jogerős ítélet ellen felülvizsgálattal élő felperes elsődlegesen annak hatályon kívül helyezését és új határozat hozatalát kérte, melyben a megváltási árat a másodfokú eljárásban beszerzett szakvélemény szerinti 52.200.000 forint forgalmi érték alapulvételével kérte meghatározni, azzal, hogy az alperesek tulajdoni hányadának megváltására teljesítőképességgel rendelkezik. Kötelezni kérte az alpereseket az ingatlan birtokba adására, és a földhivatal megkeresését a változások átvezetésére. A szakértői bizonyításra vonatkozó eljárási szabályok megsértését állította, mert álláspontja szerint a másodfokú bíróság - megfelelő szakértelem nélkül - felülbíráta az általa beszerzett szakvéleményt, amikor a szakértő által kifejtettekkel szemben nem beépített ingatlanként, hanem építési telekként vette figyelembe a perbeli ingatlant, és az ennek megfelelő - az ingatlan speciális adottságaiból fakadó - magasabb forgalmi értékkel számolt. Ez az eljárás a perrendi szabályok megsértése mellett a felperesre is hátrányos, a

szakértő által a kirendelő végzésnek megfelelően, beépített ingatlanként megállapított 52.200.000 forint helyett „minimum” 63.000.000 forint forgalmi érték figyelembevételéhez vezetett. Hangsúlyozta: a másodfokú bíróság nem adott megbízást a szakértőnek a beépítetlen telekként történő értékelésre, ezt az adatot a szakértő csupán tájékoztató jelleggel és nem is kifejezetten a perbeli ingatlanra vonatkozóan közölte, mentesen az ilyenkor szükséges korrekcióktól. A másodfokú bíróság mindezek ellenére önkényesen „válogatott” a különböző szakvéleményekben szereplő értékek között és úgy fogadta el a költség alapú módszerrel meghatározott összeget, hogy azt maga a szakértő is elvetette. Hangsúlyozta: a bíróság nem veheti át a szakértő feladatát, a másodfokú bíróság ezzel ellentétes eljárása a Pp. 177. § (1) bekezdését és 182. § (3) bekezdését sérti. Az ingatlan azért sem tekinthető beépítetlennek, mert a felperes és hozzátartozója is életvitelszerűen ott lakik, csak a felperes jelentős ráfordításai után lehetne átminősített, ez azonban a jelen perben nem értékelhető. Az az eljárás is kifogásolható, melynek során a másodfokú bíróság a piaci és a költségalapú értékek egyfajta számtani középértékét vette figyelembe. Ilyen módszer a szakértők által alkalmazott pénzügyminiszteri rendeletben nem található. A szakértői vélemények, az I. fokú döntés [REDACTED] időpontjában, valójában igen kis mértékben tértek el egymástól, hiszen dr. [REDACTED] 49.000.000,-Ft, míg dr. [REDACTED] 52.200.000,-Ft-ban határozta meg az ingatlan értékét, ez mindössze 200.000,-Ft összegű eltérés, amit semmiképpen sem lehet nagymértékű eltérésnek nevezni, mint ahogy az I. fokú bíróság által az ezen számok alapján kiszámolt 49.100.000,-Ft összegű ingatlan forgalmi érték sem tér el nagy mértékben ezektől. Amennyiben az I. fokú ítéletet megalapozatlannak kellene tekinteni, a szakvélemények által adott eredmények nagymértékű eltérése miatt - bár ennek az I. fokú ítélethozatal előtti számok ellentmondanak - úgy a másodfokú eljárásban felhasznált szakértői vélemények számai még nagyobb szórást mutatnak, ráadásul a számítás alapjául vett ingatlantípus és az ítélet által alapul vett ingatlantípus között is jelentős eltérések vannak. Ezzel kapcsolatosan arra kívánt hangsúlyosan rámutatni, hogy a II. fokú eljárásban a bíróság többször és kifejezetten arra szólította fel az eljáró, [REDACTED] szakértőt, hogy házas ingatlanként mérje fel a perbeli ingatlan forgalmi értékét (pl. 3.Pf.20.887/2016/13. sz. 3.Pf.20.887/2016/27. sz. vagy 3.PL20.887/2016/33. sz. végzések) és maga az eljáró szakértő ennek megfelelően házas, beépített ingatlanként végezte el a forgalmi érték kiszámítását. A II. fokú ítélet mégis, mint egyfajta építési telekként, vagy beépítetlen telekként határozta meg az ingatlan forgalmi értékét és állapította meg annak értékét „legalább 63.000.000. Ft” összegben. Csakhogy a szakértői bizonyítás nem erről szólt, hanem - mint ahogy azt már korábban is kifejtettük, a II. fokú bíróság kifejezett felszólítására beépített, házas ingatlan forgalmi értékének megállapításáról. Ennek a jelen ügyben nagy jelentősége van, hiszen maga a II. fokú ítélet mondja ki, hogy a jelen ingatlan forgalmi értékének specialitása, hogy beépítve, a jelen állapotában a forgalmi értéke kisebb, mint a felépítmények nélkül. A II. fokon szakértőként eljáró [REDACTED] maga a legutolsó V. sz. szakvéleményét kiegészítő VI. sz. szakvéleményében a perbeli ingatlan beépített ingatlanként meghatározott forgalmi értékét 52.500.000,-Ft összegben határozta meg, majd ezt a 2017. július 5-én megtartott tárgyaláson, a bírói tanács előtt, személyesen konzultálva velük, korrigálva, 52.200.000,-Ft összegben véglegesítette. Ugyanezen a tárgyaláson ezen felül a szakértő jegyzőkönyvbe mondta, hogy erre az utolsó összegre tartja fenn a szakvéleményét. A II. fokú bíróság által felkért igazságügyi ingatlanszakértő, a II. fokú bíróság által szempontként kitűzött feltételekkel, miszerint felépítménnyel, házas ingatlanként kell forgalmi értéket számítani, kifejezetten és véglegesen 52.200.000,-Ft összegben határozta meg az ingatlan forgalmi értékét. Ezzel együtt az is kimondható, hogy ugyanezen a tárgyaláson (2017. 07. 05-én), amelyen egyébként a tárgyalás berekesztésre került, a felperes a teljesítőképeségét a megváltási ár, azaz ezen 52.200.000. Ft tekintetében kétséget kizáróan igazolta.

Fontosnak tartotta kihangsúlyozni, hogy a telek ingatlanként beépítetlen telekkénti érték kiszámítására a szakértő a II. fokú eljárásban nem lett felhívva, a fent említett kiegészítő szakvéleményében többször is kihangsúlyozza (szakvélemény 16. oldal), hogy ez a fajta értébecslés kifejezetten csak tájékoztató jelleggel készült és „nem a tárgyi ingatlan értéke” illetve ugyanezen az oldalon máshol azt írja, hogy ez „...kvázi” az ingatlan értéke telekárón” ezen felül a 2017.07.05.-i tárgyalási jegyzőkönyv 4. oldal 9. bekezdésében úgy nyilatkozik, hogy „hipotetikus a feltételezés, hogy mennyit érhetne az ingatlan”. Ezen kiegészítő szakvéleményében később azt is megjegyzi, hogy ezen okok miatt olyan korrekciókat nem végzett el, amelyeket egy olyan szakvéleménynél, ahol az ingatlan ténylegesen telekkénti értékének a kiszámítása lett volna a cél, el kellett volna végeznie (pl. szakvélemény 17. oldal). A II. fokú bíróság ítéletében a fentiek ellenére teljesen önkényesen, a különböző szakértői vélemények által kiszámolt értékeket szabadon összeválogatva, a saját maga által meghatározott szempontokat (beépített ingatlan értékét kellett megállapítani) teljesen figyelmen kívül hagyva állapította meg az ingatlan értékét legalább 63.000.000,-Ft összegben. Sőt a II. fokú bíróság olyan módszert (költségalapú módszer) is elfogadhatónak ítélte, amelyet maga az igazságügyi szakértő zárt ki, annak érték - és ártorzító hatása miatt. A II. fokú bíróság, a szakértőt felülbírálva, a módszer használata mellett döntött és maga olyan számításokat végzett el, amely valójában a szakértő feladta lett volna, mivel a bíróságnak ilyen szakértelme nincsen. A költségalapú módszer kizárásáról a bíróság a 41. sz. másodfokú tárgyaláson értesült az igazságügyi szakértőtől. Az ítélet indokolásában kifejtette, hogy véleménye szerint a módszer kizárása nem volt elfogadható és ennek okára a szakértő nem adott megfelelő magyarázatot. Azonban ennek ellenére a II. fokú bíróság berekesztette a tárgyalást, s ... az ítélethozatal előtt maga kezdett ingatlanszakértői számolgatásokba és változtatta meg az értékelési szempontokat (beépített ingatlan helyett telekingatlankénti érték meghatározása). A Polgári Perrendtartásról szóló 1952. évi III. tv (régi PP.) 177. § (1) bekezdése és 164. §-ának (1) bekezdése alapján a bíróság - szakértelem hiányában - nem veheti át a szakértő feladatát, amennyiben a szakértő által adott szakvéleménnyel kapcsolatban aggályai merülnek fel, úgy a Pp. 182. §. (3). bekezdése szerint köteles eljárni. A másodfokú bíróság a szabad mérlegelés őt megillető jogán túlterjeszkedve szakértői feladatokat átvéve maga állapította meg a *beépítetlen* ingatlan forgalmi értékét. (II. fokú ítélet 9-10. oldalak).

A továbbiakban a felperes kifogásolta, hogy a másodfokú bíróság az általa megállapított pertárgyérték tekintetében anélkül mondta ki a felperesi teljesítőképesség hiányát, hogy annak igazolására felhívást kapott volna, ezáltal a bíróság elmulasztotta a közös tulajdon megszüntetéséhez szükséges törvényi feltételek vizsgálatát. Érvéle szerint a másodfokú bíróság által elfogadott forgalmi értékhez képest új fent vizsgálni kellett volna az árverési értékesítés lehetőségét, a magasabb forgalmi érték ugyanis olyan új körülmény volt, amely a felperes korábbi, elutasító álláspontját befolyásolhatja, a másodfokú bíróság azonban ezzel kapcsolatban nem hívta fel nyilatkozattételre. Az eljárási hibák következtében olyan perbeli lehetőségektől esett el, melyekkel elérhette volna a közös tulajdon megszüntetését. Az a körülmény pedig, melyre tekintettel a másodfokú bíróság a magasabb forgalmi értéket figyelembe vette, azaz az I. rendű alperes életkörülményeinek méltánytalan változása a közös tulajdon megszüntetése következtében, a perben nem nyert bizonyítást, erre az elsőfokú bíróság helytállóan utalt. Rámutatott: az I. rendű alperes lakhatásának megoldása nem csupán a felperesen múlik, az 14 tulajdonjoga után járó megváltási árat ugyanis a II. rendű alperest illető összegből kellene kipótolni, ami a felperes terhére nem értékelhető, másfelől az I. rendű alperes által lakott alapterületnek megfelelő lakásingatlan a felperes által fizetendő megváltási árból elérhető. Szpekulatívnak tekintette a másodfokú bíróság által terhére rótt nyereszkeskedési szándékot, ilyen adat a perben nem igazolódott, pusztán az ingatlan adottságai alapján pedig

arra következtetni nem lehet. Hangsúlyozta: övezeti besorolása miatt az ingatlanra társasház nem építhető. A II. fokú ítélet ezen állítása, miszerint a felperes az alperesi ingatlanhányad megváltása után, az ingatlant építési telekként értékesítve, azon társasházat építtetve jelentős anyagi előnyre tenne szert, véleményünk szerint - mint azt fentebb is jeleztük - szintiszta spekuláció, felperes életvitelszerűen az ingatlanban él.

Az I. rendű alperes többször is hivatkozott arra a per során, hogy az ingatlan felperes által fizetendő megváltási árából csak olyan ingatlant tudna vásárolni, amely életkorának és szociális helyzetének figyelembevételével nem felelne meg a jelenlegi életvitelének és ez a megoldás számára méltánytalan lenne. A II. fokú bíróság ítéletének indokolásában (10. oldal. 2. bekezdés) kifejti, hogy végül is pont ez az ok volt az, ami miatt végül a korábbi értékelési szempontokat és a szakértői bizonyítás megállapításait felülbírálv a magasabb, telekárkénti értéket vette figyelembe a megváltási ár megfizetésének alapjául. A teljes eljárásban, főleg pedig a II. fokú eljárásban nem vizsgálta a bíróság azt, hogy valójában milyen lehetőségei lennének az I. r. alperesnek az ingatlanhányada megváltását követően és, hogy ebben az esetben valójában milyen változások állnának be az ő oldalán és ezek valójában milyen életkörülményeket jelentetnének az I. r. alperes számára. Pusztán például az életkor és az a tény, hogy már évtizedek óta a perbeli ingatlanban él életvitelszerűen az I. rendű alperes, nem jelenti önmagában azt, hogy egy másik ingatlanba költözése életvitelét hátrányosan érintené. Egy kertes ház fenntartása, fűtése, karbantartása, stb. akár sokkal nagyobb anyagi terhet és megterhelést jelenthet egy ilyen korú személynek, mint mondjuk egy jó állapotú, tulajdoni hányadának megfelelő területű lakás (lifttel rendelkező házban, vagy földszinten). Ezt támasztja alá az általa lakott ingatlanrészben álló felépítmény állapota is, amely az I. r. alperes saját előadása alapján is penészes, dohos és vizes. Az életminőségének változásából fakadó érdeksérelem terén az I. rendű alperes nem vezetett megfelelő bizonyítást és ez a II. fokú eljárásban sem teljesült, ebben az elsőfokú bíróságnak a felperes szerint igaza volt.

Kifogásolta a felperes a felülvizsgálati kérelmében a perköltség viselésére vonatkozó ítéleti rendelkezést is, különösen a II. rendű alperes teljes mentesítését a költségviselés alól, ez ugyanis ellentétes az 1/2008. (V.19.) PK vélemény VIII/g) pontjában kifejtett elvekkel. Érvelése szerint nem róható a terhére, hogy nem járult hozzá a természetbeni megosztáshoz, az ugyanis a fűtési lehetőségeit biztosító melléképület elbontásával járt volna, és az sem, hogy nem bizonyította az általa megállapítani kért forgalmi értéket, ez ugyanis szakértői feladat, teljesítőképességének igazolására pedig nem volt lehetősége. Kiemelte, hogy a jogerős ítélet a Pp. 221. § (1) bekezdését is sérti, mivel a másodfokú bíróság nem jelölte meg, egyes bizonyítékokat miért fogadott el és miért mellőzött másokat, különösen a saját maga által beszerzett szakvélemény végleges értékmegállapítását.

Véleményünk szerint, a jelen ügyben végül eleve kizárt természetbeni megosztáson kívül, amennyiben a bíróság úgy ítélte volna, hogy a felperes nem képes a megváltási ár teljesítésére - bár láttuk, hogy a végül megállapított forgalmi érték összegével kapcsolatosan ez a vizsgálat elmaradt - úgy ismételt vizsgálnia kellett volna a következő lehetőség, az árverés útján történő értékesítés lehetőségét is. Bár ez ellen korábban mindkét fél tiltakozott, azonban ezt felperes a szakértő által tett értékbecslés ismeretében tette. Amennyiben felperes tisztában lett volna azzal, hogy az ítélet tábla a becsértéket jelentősen megemeli, elképzelhető, hogy már elfogadhatónak tartotta volna az árverési értékesítést, azonban erre nézve nyilatkozattételre már felhívva nem lett annak ellenére, hogy a közös tulajdon megszüntetésének módjai közötti kötelező sorrendiség alapján álláspontunk szerint ez szükséges lett volna

Az I. rendű alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult. Érvelése szerint a másodfokú bíróság nem sértette meg a Pp. 206. §-át, nem bírálta felül a kirendelt szakértőt, csupán - a jogszabályoknak megfelelően - valamennyi szakértői megállapítást és az egyéb körülményeket (így az I. rendű alperes személyes körülményeit) is mérlegelve bírálta el a keresetet. A másodfokú eljárásban kirendelt szakértő nem adott egyértelmű választ arra, miért vetette el a költségalapú módszert, annak torzító hatása ugyanis korrigálható, és nem hagyható figyelmen kívül az ingatlanárak jelentős emelkedése sem, mindezekre figyelemmel rögzítette a másodfokú bíróság, hogy az ingatlan forgalmi értéke „minimum 63 millió forint”. Nézete szerint a teljesítőképesség vizsgálatának hiányát is alaptalanul rója a másodfokú bíróság terhére a felperes, a bíróság kifejezett kérdésére ugyanis maga a felperes nyilatkozott úgy, hogy fizetési képességének maximuma 26.006.046 forint. Az a körülmény ezek után, hogy esetlegesen magasabb összegre is teljesítőképés lehet, legfeljebb a felperesi pervitel jóhiszemősége körében vizsgálható. Az alapszakvélemények 79 millió, illetve 84 millió forintra tették a forgalmi értéket, majd a kiegészítésekben azt a szakértők jelentősen, a felperes teljesítőképességéhez igazodóan mérsékeltek. Álláspontja szerint a régi Ptk. 148. § (2) és (3) bekezdésének megsértéséhez kapcsolódó jogsértés sem áll fenn, nem vitás tény ugyanis a természetben megosztás kizártsága, míg az árverés ellen tiltakoztak a felek, így a bíróságok a lehetséges megszüntetési módokat a törvény előírásának megfelelően megvizsgálták. Utalt arra: az a körülmény, hogy az ingatlanon többlakásos társasház építhető, nem szolgált a felülvizsgált ítélet alapjául. Nézete szerint az eljáró bíróságok a perköltség tekintetében is helytálló döntést hoztak, helyesen értékelték a II. rendű alperes perbeli szerepét és a felek perbeli cselekményeit.

A II. rendű alperes egyetértett az I. rendű alperes álláspontjával, a jogerős ítélet hatályban tartását kérte.

Pfv.I.20.598/2018/13-as számú ítéletével a Kúria mint felülvizsgálati bíróság a jogerős másodfokú ítéletet hatályában fenntartotta, a felperes felülvizsgálati kérelmét elutasította. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I.r. alperesnek 300.000. Ft felülvizsgálati eljárási költséget, míg az államnak külön felhívásra 2.070.000. Ft feljegyzett felülvizsgálati eljárási illetéket.

Indokolásában a Kúria előrebocsátotta, hogy a felülvizsgálati kérelem egyes érveit alaposnak találta, ez azonban nem hatott ki a jogerős döntés érdemére. Arra helytállóan hivatkozott a felperes, hogy a másodfokú bíróság valóban érintett szakértői kompetenciába tartozó kérdéseket, így a költségalapú értékmegállapítás torzító hatásának korrekciója kapcsán a szakértői álláspont beszerzése megkerülhetetlen, a bíróságok ebben a tárgykörben - a szükséges szakértelem hiányában - nem foglalhatnak állást. Helytállóan mutatott rá a felperes arra is, hogy a perben nem merült fel a társasház építésére vonatkozó jogerős ítéleti megállapítással kapcsolatos konkrét adat, a felperes vitatásával szemben annak lehetősége sem igazolódott, ezért az ezzel kapcsolatos fejtegetéseket, valamint a költségalapú módszer korrekciójával „minimum 63 millió forint” összegben rögzített forgalmi értékmegállapítást a Kúria mellőzi a jogerős ítélet indokolásából.

Az előzőekben kifejtettektől eltekintve azonban a Kúria egyetértett a másodfokú bíróság döntésével: a perbeli esetben nincs olyan megszüntetési mód, melynek alkalmazásával a közös tulajdon mindkét fél érdekeinek szem előtt tartásával, peres eljárásban megszüntethető.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rPtk.) 148. § által felállított sorrendet követve helytállóan értékelték az eljáró bíróságok, hogy a természetbeni megosztás lehetősége az adott esetben nem állt fenn, a felek nem vállalták a természetbeni megosztáshoz szükséges bontási munkákat, így a bontáshoz szükséges hatósági engedély - az alperesek utóbb módosított nyilatkozata ellenére - nem áll rendelkezésre, ez pedig kizárja a természetbeni megosztás alkalmazását.

A felperes általi megváltás volt az a módzat, melynek elrendelését a felperes keresetével kérte, a másodfokú bíróság azonban helytállóan mutatott rá arra, hogy az elsőfokú bíróságnak nem sikerült megnyugtatóan feloldania a szakvéleményekkel kapcsolatos aggályokat, ezért a megváltási ár tekintetében ítélete megalapozatlan volt. A másodfokú bíróság ezt követően maga kísérelte meg a szakértői álláspontok ellentmondásainak tisztázását, azonban a bizonyítás kiegészítése ellenére sem sikerült aggálymentesen megállapítani a kétségkívül speciális adottságú ingatlan forgalmi értékét, a megváltási ár kiindulási pontját. Itt utal vissza a Kúria a másodfokú bíróság kompetencia hiányában tett megállapítására, mely szerint „minimum 63 millió forint” a forgalmi érték, ez azonban az előzőekben kifejtettek miatt nem szolgálhat alapul a közös tulajdon megváltással történő megszüntetéséhez. Az így kialakult helyzetben további szakértői bizonyítás tisztázhatná a forgalmi érték meghatározását, ami a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését indokolná, figyelemmel kellett azonban lenni arra, hogy a felperes a másodfokú bíróság kérdésére úgy nyilatkozott, 26 millió forintot meghaladó összeg tekintetében teljesítő képességgel nem rendelkezik. Amennyiben a szakértői bizonyítás folytatása a felperesi állásponthoz közelítő forgalmi értéket - 52 millió forint - igazol, az az I. rendű alperes tulajdoni hányadára vetítve 12.500.000 forint megváltási árat jelentene, s mivel a II. rendű alperesnek nem kötelessége „kipótolni” az I. rendű alperesnek jutó összeget, helyesen mutatott rá a másodfokú bíróság, hogy a neki jutó megváltási árból az I. rendű alperes - személyes körülményeit, jövedelmét, életkorát is figyelembe véve - nem tud gondoskodni a lakhatásáról olyan színvonalon, ahogyan az a perbeli ingatlanban biztosított. Az I. rendű alperes által igényelt használati jog erre a problémára megoldást jelentene, ennek - a szakértői vázrajz pótolható hiányától eltekintve - azonban ellene szól, hogy a használati jog jelentősen korlátozná a felperes által megszerzett ingatlan forgalomképességét, terhelhetőségét, a felperes hasonló akadályokba ütközne, mint a jelenlegi, osztatlan közös tulajdoni keretek között. Mindezek alapján kimondható: a használati jog alapítása a felperes, a kiköltözésre kötelezés pedig az I. rendű alperes méltányos érdekeit sértené, magasabb összegben meghatározott megváltási ár esetére pedig nincs arra vonatkozó adat, hogy azt a felperes teljesíteni tudná. Az ismertetett indokok értelmében a másodfokú bíróság a megváltás lehetőségét is helyesen vetette el.

Az árverési értékesítés ellen mind az első-, mind a másodfokú eljárásban valamennyi fél tiltakozott, ezért ezt a megszüntetési módot a bíróságok nem alkalmazhatták. A felperes az erre vonatkozó nyilatkozatát a felülvizsgálati eljárásban már kevésbé kategorikusan, ám feltételhez kötötten adta elő: az árverést alkalmazhatónak tartotta, amennyiben ama a másodfokú bíróság által előrevetített, emelt összegű piaci értéken kerül sor. Ehhez kapcsolódóan hangsúlyozza a Kúria, hogy a felülvizsgálati eljárásban a perbeli nyilatkozatok már nem módosíthatók, az eljárás korábbi szakaszaiban megtett nyilatkozatok pedig az árverés elrendelését kizárták, így az eljáró bíróságok jogszabálysértés nélkül mellőzték annak alkalmazását. Egyetértett a Kúria a perköltség kérdésében a másodfokú bírósággal.

BÍRÓI DÖNTÉST ÉRDEMBEN BEFOLYÁSOLÓ JELLEG:

Az önkényes mérlegelés tilalma megszegése *fogalmilag, minden esetben tehát* a bírói döntést érdemben befolyásoló alaptörvény-ellenesség, hiszen maga az önkényes mérlegelés vezet önkényes döntésekhez, ezért csak annyit kell hozzátennem ehhez, hogy az érdemi döntést magát befolyásolta maga az ügy érdemében elkövetett önkényes mérlegelés-sorozat.

A bizonyítással kapcsolatos tisztességtelen eljárás kihatott az érdemi döntésre a közös tulajdon megszüntetése iránti kereset elutasításával. Így a teljesítőképességgel összefüggő ismételt felperesi megnyilatkoztatás elmaradása a bíróság részéről a magához váltás iránti kereset vereségét jelentette, az árverési értékesítéssel kapcsolatos felhívás elmulasztása szintén (árverés igénylése lehetősége elvonása nagyobb ingatlanértéknél), ill az ezekkel összefüggő rPp. 3. §-a szerinti felhívások mellőzése is. Természetesen ezt csak bírói nézetváltozás, így a szakértői kirendeléshez képest nagyobb ingatlanértékkel számolás esetére irányadó, de sajnos ezen esetekben sem történt meg.

Az előbbi igaz arra a tényre nézve, hogy a másodfokú eljárásra vonatkozó új tény- és új bizonyíték benyújtási korlátok (rPp. 235. §) nem érvényesültek az alperesek terhére, s így sikerrel döntötték meg az elsőfokú a felperesnek kedvező ítéletbeli megváltási összegeket, s magát a magához váltási keresetet.

Kifejezetten iratellenes (így **az önkényes mérlegelés tilalmába ütköző**) a másodfokú bíróság ezen megállapítása, hogy az elsőfokú bíróság a korábbi szakvélemények közötti különbségek okát ne tisztázta volna. Egyrészt ezek a különbségek minimálisak összecszerűségükben is, másrészt az eltérő időpontok és módszertan okozták. Ez befolyásolta a felsőbb bíróságokat abban, hogy nem fogadták el – ezek szerint indokolatlanul ! – az elsőfokú bírósági ingatlanértéket, s így a másodfokú és később a kúriai döntést az ingatlan értéke, a lehetséges megváltási ár, végső soron az előbbiekre a felsőbb bíróságok szerint ki nem terjedő (de meg nem kért) felperesi teljesítőképesség körében, így jelentős iratellenes jogorvoslati mérlegelés eredményeként született a felperes számára hátrányos döntés az elsőfokú megalapozott pernyertesség helyett.

Az eljárás részleges egyfokúvá tétele ([redacted] szakértő szakvéleménye aggályossága tekintetében, ezt a Kúria rögzítette először) a pervesztes, ezúttal felperes jogorvoslati jogait veszítette el ezen döntést befolyásoló elem tekintetében.

Nem vitatható, hogy **az eljárás elhúzódása, az ésszerű idő követelménye** be nem tartása a szokásos hátrányok (pereskedéssel járó stressz, költségek) mellett egy lakáspiaci inflációval erőteljesen érintett időszakban („ingatlanboom”), a magához váltási összeg növekedését is érintette, az alkalmatlan idő felperes terhére mérlegelését is, hiszen ezzel a lehetséges budapesti panellakás is drágábban lett volna megvásárolható. E körben a 2008. október 21-i perindítás a viszonyítási alap, amikor is stagnáltak az ingatlanárak.

A tulajdonhoz való jog sérelme természetesen abban nyilvánul meg, hogy a közös tulajdon megosztásával összefüggő jogok gyakorlása a szabályozás szerint (PK Vélemény) még alkotmányos tulajdonjogi korlát nem alkotmányos, mert megosztást ellenző minden kisebb fokú sérelmét méltányoló alkalmazása folytán indokolatlanul elnehezült, s ennek folytán a jelenleg is felperesi tulajdoni illetőséghez kapcsolódó használat és rendelkezés is, ezeknek nyilvánvalóan anyagi értékük van.

Elöljáróban: mivel az elsőfokú ítélet megfelelt az alkotmányosság követelményeinek, ezért a kért iránymutatás jelen indítványozótól jelen alkotmánybíróági eljárásban a másodfokú eljárás megismétlésére irányul.

Az önkényes mérlegelés tilalmát (és a tisztességes eljáráshoz való jog más részjogosítványait (pl. bizonyítás tisztességtelensége, észrevételezéshez való jog, ésszerű idő követelménye), melyeket a konkrét bírósági eljárásnál a következőkben külön is feltüntettem) az alábbi bírósági következtetések sértik, az önkényes döntéseknél az ok-okozati lánc minden eleme önkényes, ha nem is feltétlenül önmagában:

Az iratellenesség az önkényes mérlegelés egyik altípusa, azt jelenti, hogy ha az iratok olyan egyértelmű, valamely tény fennállását, vagy fenn nem állását perdöntő módon igazoló bizonyítékot tartalmaznak, amelyet a bíróság nem vett figyelembe a tényállás megállapításakor. Iratellenes az ítélet, ha az indokolásában foglalt ténymegállapítások nyilvánvalóan ellentétesek a peres iratok tartalmával. Külön jelzem az alábbiakban, amennyiben ezen önkényesség-fajta figyelhető meg.

Sérti az önkényes mérlegelés tilalma elvét, hogy a másodfokú bírói tanács saját végzéseiben (3 végzésben is !) házas ingatlankénti forgalmi érték meghatározását írta elő a szakértőnek, ugyanakkor ítéletében "kitalálta", hogy a perbeli ingatlant kizárólag üres telekként lehet értékelni. Ez a bírósági eljárás legalább a bizonyítási eljárás önkényességét megvalósította, hiszen ha a bizonyítás a döntés alapjául szolgáló körülményektől eltérő körülményre irányult, akkor felesleges, értelmetlen volt, ha pedig erre a másodfokú bíróság a bizonyítást követően jött rá, akkor az rPp. 3. §-ának (3) bekezdése szerinti új bizonyításterhe-kiosztás, tájékoztatás módosítása és a felekkel történő közlése elvárható lett volna, hogy észrevételeiket, új bizonyítási indítványait a felek megtehessek a felek még ítélelethozatal előtt. Ez olyan jelentőségű mulasztás, mely nem fér bele az alkotmányos bírói független, szabad mérlegelés elvébe sem, azt átlépi, **önkényes mérlegelést valósít meg**. Abban nem lehet találgatni, hogy egy ilyen új tájékoztatás milyen kérelmekre és észrevételekre sarkallta volna a feleket, s azokat hogyan ítélte volna meg a bíróság („árnyékpert az AB sem folytathat le). **Az Alaptörvény XXVIII. cikke (1) és (7) bekezdése (tisztességes eljáráshoz való jog a bizonyítás körében) tehát sérült.**

A másodfokú eljárásra vonatkozó új tény- és új bizonyíték benyújtási korlátok (rPp. 235. §-a) nem érvényesültek, sőt a másodfokú bíróság kifogásolt ítéletében hivatkozott az alperesek által a másodfokú eljárásban és a fellebbezésben előterjesztett iratokra (önkormányzati iratok, szomszédok nyilatkozatai, magánszakvélemény). Ezek befolyásoltak a másodfokú és később a kúriai döntést az ingatlan értéke, a lehetséges megváltási ár, végső soron az előbbiekre a felsőbb bíróságok szerint ki nem terjedő (de meg nem kérdezett) felperesi teljesítőképesség körében, így jelentős jogellenes bizonyítás eredményeként született a felperes számára hátrányos döntés az elsőfokú megalapozott pernyertesség helyett. Ezen új tényállítások, bizonyítékok befogadása a perrendtartási korlát ellenére olyan jelentőségű bírósági jogellenes magatartás, mely nem fér bele az alkotmányos bírói független, szabad mérlegelés elvébe sem, azt átlépi, **önkényes mérlegelést valósít meg. Az Alaptörvény XXVIII. cikke (1) és (7) bekezdése (tisztességes eljáráshoz való jog a bizonyítás körében) sérült**

Kifejezetten iratellenes a másodfokú bíróság ezen megállapítása, hogy az elsőfokú bíróság a korábbi szakvélemények közötti különbségek okát ne tisztázta volna. Egyrészt ezek a különbségek minimálisak összecsúszásukban is, másrészt az eltérő időpontok és módszertan okozták, mint azt az elsőfokú bíróság le is írta (4.o. utolsó és 5.o. első három bekezdése). Ez befolyásolta a felsőbb bíróságokat abban, hogy nem fogadták el – ezek szerint indokolatlanul! – az elsőfokú bírósági ingatlanértéket, s így a másodfokú és később a kúriai döntést az ingatlan értéke, a lehetséges megváltási ár, végső soron az előbbiekre a felsőbb bíróságok szerint ki nem terjedő (de meg nem kérdezett) felperesi teljesítőképesség körében, így jelentős iratellenes jogorvoslati mérlegelés eredményeként született a felperes számára hátrányos döntés az elsőfokú megalapozott pernyertesség helyett. **Ez a tisztességes eljáráshoz való jog részelemét az önkényes mérlegelés tilalmát sérti, egyben a bírósághoz fordulás jogát, hiszen az utóbbi magában foglalja az érdemi jogorvoslati elbíráláshoz és a megfelelő bírói indokoláshoz való jogot, melyek e körben elmaradtak.** A bírói szabad mérlegelés, a bírói függetlenség nem érheti el azt a szintet, hogy a fekete egyenlő fehér és fordítva. Összességében az **Alaptörvény XXVIII. cikke (1) és (7) bekezdése (tisztességes eljáráshoz való jog, érdemi jogorvoslati jog) sérült.**

A felperesnek az árverési értékesítéssel mint közös tulajdon megosztása iránti módosítással szembeni ellenzését és a saját teljesítőképességére vonatkozó nyilatkozatokat az Ítélet és a Kúria önkényesen értékelték. Egyrészt e körben időben akár változó körülmények értékelését kellett volna a bíróságoknak megvalósítaniuk, ideértve az időmúlással járó értékváltozás és a módosuló – de az rPp. 3. §-a ellenére el nem árult – bírósági bizonyítási nézeteket, s ezek megtörténte az újabb felhívást a felperes felé. Azaz konkrét ingatlanérték-összegekre lehet csak, lehetett és kellett volna csak értékelnie a felsőbb bíróságoknak a megváltási ár, teljesítőképesség amúgy is tág követelménye (pl. rendelkezésre álló összeg és hitelképesség együttes vizsgálata komplexitása). Mivel a Kúria kifejezetten a megjelölt összeghatár feletti felperesi teljesítőképesség-hiányát látta a magához váltás akadályának, ez kihatott az érdemi elutasító döntésre. **Ez a tisztességes eljáráshoz való jog részelemét, az önkényes mérlegelés tilalmát sérti.** A bírói szabad mérlegelés, a bírói függetlenség sem engedi a spekulációt a körben, hogy időben változó, különböző összegekre nézve a felperesi teljesítőképesség változatlanosságát feltételezze nyilatkozatra felhívás nélkül a mekkora és hogy nem változott a teljesítőképesség, azaz a(z 52, 2 millió Ft-nál) nagyobb megváltási árra már nincs meg (63.000.000. Ft-ra). Összességében az **Alaptörvény XXVIII. cikke (1) és (7) bekezdése (tisztességes eljáráshoz való jog, érdemi jogorvoslati jog) sérült.**

Új indokot (nevezetesen, hogy az 52,2 millió Ft kevés lenne az I.r. alperes lakhatási gondjai megoldásához, de efelett nincs teljesítőképessége felperesnek) a Kúriának is tilos alkotnia vagy figyelembe vennie (rPp. 275. §-a), s így nem mondhatta volna ki azt sem, hogy dr. Németh László szakértő szakvéleménye aggályos (Kúria (19)), ha egyszer ezt a másodfokú bíróság sem tette meg, mert ezzel EGYFOKÚVÁ tette az eljárást a felperes hátrányára. Összességében az **Alaptörvény XXVIII. cikke (1) és (7) bekezdése (tisztességes eljáráshoz való jog, érdemi jogorvoslati jog) sérült.**

Mindegyik bírósági ítélet és az eddig a jelen pontnál („Alaptörvény-ellenesség tételesen”) felsoroltak mindegyike értelemszerűen sértette az **Alaptörvény XIII. cikkének (1) bekezdésében (tulajdonhoz való jog), hiszen a peresztesség befolyásolta a perköltség-teljesítési kötelezettséget, ez pedig sérti a tulajdonhoz való jogot kedvezőtlen anyagi következményekkel.**

I.rendű alperes nem támasztotta alá, hogy a közös tulajdon megszüntetése méltányos érdekeit súlyosan sértené, valamint azt, hogy a neki jutó megváltási árból a lakáshelyzetét nem tudja megoldani. Arra vonatkozóan nincs törvényi előírás, hogy kizárólag kertes házat vehet, korábban panellakásban élt kétszer is. Semmiféle vizsgálat, szakértés nem folyt a körben, hogy 13.000.000. Ft körüli összegből ne tudná megoldani lakhatását az I.r. alperes. A panellakásoknál nem ritka a kislakás. Így a megváltásra irányuló kereset elutasítása sérti egyrészt a bizonyítás elmaradása, a nem megfelelő, önkényes tényállás-mérlegelés, döntési szempont-számbevétel miatt a tisztességes eljáráshoz való jogot.

De akkor is sérti, ha – feltéve, de meg nem engedve - valóban nem lenne megoldható a lakhatás a megváltási összegből, hiszen a kereset elutasítása szempontjai még valóságos mivoltuk esetén is alkotmányellenes súlyossággal avatkoznak be a felperesi tulajdonjog-gyakorlásba. Nem önmagában az 1/2008 PK Vélemény, az úPtk. 5:83. § (2) bekezdése, 1:5. §-a joggal való visszaélésre, alkalmatlan időre, a bentlakó méltányos érdekeire mint a közös tulajdon megosztása akadályára vonatkozó szabályozás, bírósági gyakorlat alkotmányellenességét, hanem jelen ügybeli parttalan, homályos kiterjesztő tartalmú értelmezését és alkalmazását. A kerthez hozzászokás, az azonos alapterülethez ragaszkodás olyan védelmet bizonyosan nem érdemelnek, ha az egyébként a társadalmi átlagnak megfelelő elhelyezés lehetséges, azaz nem szegényes, s nem mellesleg nem földrajzilag távoli lakás megvásárlása, hogy ez a közös tulajdon megosztását még magához váltással, azaz még egyösszegű megváltás-fizetéssel is lehetetlenné tegye. Az elnehezültséghez társuló többlettényállás, személyes körülmény, teljességgel hiányzik, az alacsony nyugdíj nem ilyen, az bármely lakóhelyen valóban sajnálatos hátrányos helyzet. Maga a PK Vélemény az elhelyezés lehetetlenségét és nem kompromisszummentességét írja le mint megosztási akadályt, ezért Alaptörvény-ellenes a kúriai és az ítéltáblai ítélet e körben is, túlzott mértékben korlátozza a tulajdonhoz való jogot. Az alkotmányos tulajdonvédelem terjedelme mindig konkrét; függ a tulajdon alanyától, tárgyától és funkciójától, illetve a korlátozás módjától is. A másik oldalról nézve: ugyanezen szempontoktól függően az adott fajta közhatalmi beavatkozás alkotmányos lehetősége a tulajdonjogba más és más.” [64/1993. (XII. 22.) AB határozat, ABH 1993, 369, 179.] A polgári jogi tulajdonfogalomtól való elhatárolás azonban nem eredményezi a tulajdonjog részjogosítványai alkotmányos védelmének teljeskörű hiányát. **A tulajdonhoz való jog – azon belül a tulajdonjog részjogosítványainak – korlátozása akkor alkotmányellenes (alaptörvény-ellenes), ha az elkerülhetetlen, tehát kényszerítő ok nélkül történik, továbbá, ha a korlátozás súlya a korlátozással elérni kívánt célhoz képest aránytalan.** Az állam egyfelől – az alkotmányos kivételek lehetőségétől eltekintve – köteles tartózkodni a magán- vagy jogi személyek tulajdonosi szférájába való behatolástól, másfelől köteles megteremteni azt a jogi környezetet, azt az intézményi garanciát, amely a tulajdonhoz való jogot diszkrimináció nélkül működőképpé teszi. {3009/2012. (VI. 21.) AB határozat, Indokolás [50]}

Jelen per 2008-ban indult és csak 2019-ben zárult le, az elsőfokú és a másodfokú eljárás indokolatlanul elhúzódott, a szakvélemények beszerzési időszükséglete sem indokolta a késedelmet, az felróható a bíróságoknak. Különösen akként nem, hogy a bíróságoknak joguk van az általuk relevánsnak tartott döntési szempontok szerinti szakértői kérdésekre feltételére, s e körben szakértői kirendelésre, a szakvélemény kiegészítésére. Jelen per – mint általában a közös tulajdon megosztási perek – nem különösebben bonyolult, az elhúzódás nem az esetleg nehezebben megítélhető „megosztás alkalmatlan időre eső” mivoltával függött össze, mert ilyen bizonyítás nem folyt, erre nézve az I.r. alperes sem tett bizonyítási indítványokat, sajnálatos módon ezt a tényt felületes állítások alapján is elfogadták a felsőbb bíróságok. A felperesnek nem volt felróható az elhúzódás. **Összességében az Alaptörvény XXVIII. cikke**

(1) bekezdése (tisztességes eljáráshoz való jog, ésszerű időn belüli befejezéshez való jog) sérült.

JOGI ÉRVELÉS (részletesebben, elméleti háttérrel):

A támadott határozatok az alábbiak szerint nem csak jogszabálysértőek, de alkotmányellenesek, az önkényes mérlegelés tilalmába ütköznek:

A strasbourgi Emberi Jogok Európai Bírósága (a továbbiakban: EJEB vagy Bíróság) esetjogában az Emberi Jogok Európai Egyezménye (a továbbiakban: EJEE vagy Egyezmény vagy Római Egyezmény, kihirdetve az emberi jogok és az alapvető szabadság védelméről szóló 1993. évi XXXI. törvényben) 6. cikke szerinti tisztességes tárgyaláshoz való jog nem alkot zárt rendszert, megsértésének nincsenek véges számú típusnyilvánításai, ezért többnyire esetjogi, hézagmentesen illeszkedő hivatkozás sem tehető a hazai bírói eljárásban felmerült problémára.

A Luxemburgi EU Bíróság (EUB) kiemelte a meghallgatáshoz való jog, mint a védekezéshez való jog fontosságát (C-135/92. sz., Fiskano AB kontra Európai Községek Bizottsága (1994. június 29.)), sőt a közrendi záradék alkalmazhatóságát is kimondta ennek sérelme esetén a Krombach- (C-7/98 sz., Dieter Krombach kontra André Bamberski (2000. március 28.)) és a Gambazzi-ügyekben (C-394/07 sz., Marco Gambazzi kontra Daimler Chrysler Kanada Inc. és CIBC Mellon Trust Company (2009. április 2.)). A jelen ügyben a felperes meg nem hallgatása, fel nem hívása a magasabb összegről vonatkozó teljesítőképességről, az árverést ellenző álláspontja módosításáról ezen esetjogi következtetést sérti.

Az Emberi Jogok Európai Egyezménye 6. cikke (tisztességes tárgyaláshoz való jog) szerint tehát mindenkinek „joga van arra, hogy az ügyét a törvény által létrehozott független és pártatlan bíróság tisztességesen, nyilvánosan és ésszerű időn belül tárgyalja, és hozzon határozatot polgári jogi jogai és kötelezettségei tárgyában, illetőleg az ellene felhozott büntetőjogi vádak megalapozottságát illetően. Az ítéletet nyilvánosan kell kihirdetni, a tárgyalóterembe való belépést azonban meg lehet tiltani a sajtónak és a közönségnek a tárgyalás teljes időtartamára vagy egy részére annyiban, amennyiben egy demokratikus társadalomban ez az erkölcsök, a közrend illetőleg a nemzetbiztonság érdekében szükséges. Ha e korlátozás kiskorúak érdekei vagy az eljárásban résztvevő felek magánéletének védelme szempontjából szükséges, illetőleg annyiban, amennyiben ezt a bíróság feltétlenül szükségesnek tartja, mert úgy ítéli meg, hogy az adott ügyben olyan különleges körülmények állnak fenn, melyek folytán a nyilvánosság az igazságszolgáltatás érdekeit veszélyeztetné”.

A tisztességességet nem elég formálisan biztosítani, nem elég a bírósághoz fordulás elvi lehetősége (*Airey kontra Írország* ügy- 1979). A fegyveregyenlőség, az egyenlő esélyek elve nem jelenti azt, hogy a döntésre kihatással elvben sem alkalmas vagy okafogyott, szükségtelen, túlbizonyításra irányuló bizonyítás iránti kérelmet ne lehetne elutasítani a bíróságnak, de azt igen a *full disclosure* („teljes feltárás”) elvének megfelelően, hogy kérelemre (büntetőeljárásban hivatalból) minden releváns tényállási elem megállapítására vonatkozó bizonyítást le kell folytatni. A fegyveregyenlőségnek az eljárások minden szakaszában érvényesülnie kell a *Neumeister kontra Ausztria* (1986) és a *Bönisch kontra Ausztria* (1985) ítélet szerint (a konkrét esetben büntetőügyben), s a kontradiktórius eljárás elvének is (a *Feldbrugge kontra Hollandia*

(1986) határozat alapján a büntetőeljárásokban is). Az újabb szakértő kirendelése iránti indítvány elutasítása, ha már a bíróságok nem fogadták el az elsőfokú ítélet alapjául szólót, a fentiekkel ellentétesek jelen panasszal támadott másod- és harmadfokú eljárásban.

Az ésszerű időn belüli befejezéshez való jog és a bizonyításhoz, a fegyveregyenlőséghez fűződő jogok érvényre jutása versengő érdekek is lehetnek, a méltányos egyensúly megtalálása nem könnyű a jogalkotó és a bírák számára sem. Régi strasbourgi vita, hogy van-e olyan objektív eljárási időtartam, melynél mindenképpen sérül a 6. cikk, vagy nincs, és mindig csak a bírósági eljárás, bírói mulasztás felróhatóságát kell vizsgálni. Mindenesetre 1989-ben az EJEB ügy döntött, hogy a 6 év 7 hónap egy kártérítési ügyben nem tartotta be az ésszerű idő követelményét (*Neves e Silva kontra Portugália* (1989)), 6 éves elhúzódást is magyarázhatónak tartott azonban bírósági felróhatóság (túlnyomó) hiányában, mert a bírósági „passzív” időszakok összesített ideje nem volt magas (*Pretto és társai kontra Olaszország* (1983)). Jelen per 2008-ban indult és csak 2019-ben zárult le, az elsőfokú és a másodfokú eljárás indokolatlanul elhúzódott, a szakvélemények beszerzési időszükséglete sem indokolta a késedelmet, az felróható a bíróságoknak. Különösen akként nem, hogy a bíróságoknak joguk van az általuk relevánsnak tartott döntési szempontok szerinti szakértői kérdések feltételére, s e körben szakértői kirendelésre, a szakvélemény kiegészítésére. Jelen per – mint általában a közös tulajdon megosztási perek – nem különösebben bonyolult, az elhúzódás nem az esetleg nehezebben megítélhető „megosztás alkalmatlan időre eső” mivoltával függött össze, mert ilyen bizonyítás nem folyt, erre nézve az I.r. alperes sem tett bizonyítási indítványokat, sajnálatos módon az „alkalmatlan időt” felületes állítások, részigazságok alapján is elfogadták a felsőbb bíróságok..

A tisztességes tárgyaláshoz való jognak hatékony jogként kell érvényesülnie a strasbourgi testület szerint: „Az eljárásban részt vevő feleknek joguk van arra, hogy az általuk az ügyük szempontjából relevánsnak tartott észrevételeiket előadják. Ez a jog csak abban az esetben tekinthető hatékonynak, ha az észrevételeket valóban „tárgyalják”, vagyis a perbíróság azokat megfelelően megfontolja. [...] a bíróság köteles megfelelően megvizsgálni a felek által előterjesztett beadványokat, érveket és bizonyítékokat” (*Kraska kontra Svájc* (1993), *Van de Hurk kontra Hollandia* (1994), *Perez kontra Franciaország* (2004)), ugyanezért a hatóságoknak „gondosan” kell eljárniuk különösen ügyvéd által nem képviselt fellebbező fél vonatkozásában (*Kerojärvi kontra Finnország* (1995), *Fretté kontra Franciaország* (2002)), de még ügyvédi képviselet esetén is (*Göç kontra Törökország* (2002)).

Az Alaptörvény-ellenességet megalapozza, hogy az önkényes mérlegelés tilalma az előbbieik körében súlyosan sérült a következő indokok miatt önmagában és együttesen értékelve is.

„A bírósághoz való fordulás alapvető joga nemcsak a beadványok előterjesztésének jogára szorítkozik, hanem a bírósági eljárásban a fél pozícióját biztosítja a személyeknek. A személyek alanyai, alakítói és nem tárgyai, »elszenvedői« a bírósági eljárásnak. Alkotmányban biztosított joguk van arra, hogy a bíróság az eljárásba vitt jogaikat és kötelességeiket elbírálja (s ne csak az ezeket tartalmazó beadványról mondjon véleményt), és arra is, hogy lehetőséget kapjanak a bírósági döntés alapjául szolgáló tényállással és jogi kérdésekkel kapcsolatban nyilatkozataik megtételére.” Ezt a logikát követve az Alkotmánybíróság megsemmisítette a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvénynek (Pp.) azt a rendelkezését, amely szerint a bíróság a keresetlevelet idézés kibocsátása nélkül elutasítja, ha megállapítható, hogy „a

felperes követelése nyilvánvalóan alaptalan vagy lehetetlen szolgáltatásra (megállapítására) irányul" [59/1993. (XI. 29.) AB hat.].

Az önkényes mérlegelés a felperesnek az EJEE 6. cikkét és az Alaptörvény bekezdésében biztosított jogait is sérti. Ezzel kapcsolatban merül fel az, hogy ha a bíróság megsérti a Pp. 206. §-ban foglalt mérlegelési és jogértelmezési szabályokat (önkéntesen mérlegel vagy értelmez jogot), akkor megsérti-e a peres félnek a tisztességes tárgyaláshoz való alkotmányos jogát. Ha a bíróság önkényesen mérlegel, vagy értelmez jogot, ugyanúgy nem biztosítja az ügyfél számára a bírósághoz való fordulás alkotmányos jogát, mivel jogellenesen nem vesz figyelembe való tényeket, vagy jogellenesen értelmez jogszabályokat. Az önkényes mérlegelés és jogértelmezés esetén a bíróság kizárja annak lehetőségét, hogy az ügyfél az alanyi jogainak érvényesítése érdekében hatékonyan fordulhasson a bírósághoz illetve, hogy a bíróság a véglegesség igényével hozhasson érdemi döntést.

A bírói döntésekkel szemben valamennyi demokratikus jogállamban elvárható az objektivitás és az átláthatóság, ami egyfelől elejét veszi az önkényes hatósági és bírósági döntéshozatalnak, másrésztől erősíti a bírósági döntéshozatalba vetett közbizalmat, és a bírói döntések tekintélyét (*Taxquet kontra Belgium*, 926/05.; 2010. november 16.; § 90.; legutóbb megerősítve: *Shala kontra Norvégia*, 15620/09.; 2012. július 10.; § 29.). A Bíróság következetes gyakorlata szerint a tisztességes eljárás és a jogállamiság elvéhez tartozik az a követelmény, hogy a bíróságok a döntéseik alapjául szolgáló indokokat kellő részletességgel mutassák be (*Suominen kontra Finnország*, 37801/97.; 2003. július 1.; § 34.; legutóbb megerősítve: *Vojtechová kontra Szlovákia*, 59102/08.; 2012. szeptember 25.; § 35.). Az indokolt bírói döntéshez fűződő jog megsértését kizárólag az alapul fekvő egyedi ügy összes körülményeinek vizsgálatát követően lehet megítélni (*Tatishvili kontra Oroszország*, 1509/02.; 2007. február 22.; § 58.; *Gradinar kontra Moldova*, 7170/02.; 2008. április 8.; § 107.; legutóbb megerősítve: *Sholokhov kontra Örményország és Moldova*, 40358/05.; 2012. július 31.; § 67.).

Az Alkotmánybíróság IV. 333/2016 számon hozott határozata mindezt alátámasztja.

A másodfokú bíróság és a Kúria tehát a Pp. 260. § (2) bekezdését sértő módon és önkényesen, azaz alkotmányellenesen utasította el a keresetünket. A fentiek miatt ez az álláspont közvetve szembemegy az Emberi Jogok Európai Egyezménye (Római Egyezmény) 6. cikkével, de az EU Alapjogi Charta tisztességes eljárást érintő rendelkezéseivel is.

A Római Egyezmény, az 1993. évi XXXI. törvény, az emberi jogok és az alapvető szabadságok védelméről szóló, Rómában, 1950. november 4-én kelt Egyezmény 13. cikke a hatékony jogorvoslathoz való jog kapcsán kimondja: bárkinek, akinek a jelen Egyezményben meghatározott jogait és szabadságait megsértették, joga van ahhoz, hogy a hazai hatóság előtt a jogsérelem hatékony orvoslását kérje az esetben is, ha e jogokat hivatalos minőségben eljáró személyek sértették meg. Itt említendő (a két érintett felsőbb bíróság kifogásolt döntései, következtetései kapcsán), hogy az Emberi Jogok Európai Bíróságának a Delcour-ügyben hozott határozata szerint az egyezmény nem kötelezi a tagállamokat fellebbviteli bíróságok felállítására. Ha azonban ilyen bíróságok működnek, a 6. cikknek, tehát a tisztességes eljárás általános követelményeinek érvényesülniük kell.

Az Alkotmánybíróság követi az Emberi Jogok Európai Bírósága esetjogi érvelését, elveit.

Az Alkotmánybíróság tulajdonhoz való joggal kapcsolatos gyakorlata tekintetében:

Az AB gyakorlata szerint [64/1993. (XII. 22.) AB határozat] „[a]z alkotmányi tulajdonvédelem köre és módja nem szükségképpen követi a polgári jogi fogalmakat. A szükséges és arányos korlátozásnak, illetve a tulajdonjog lényeges tartalmának ugyanis nincs polgári jogi megfelelője. A tulajdonjog részjogosítványai [...] nem azonosíthatók a tulajdonhoz való jog alkotmányi védelmet élvező lényeges tartalmával. [...] Az alapjogként védett tulajdon tartalmát a mindenkori (alkotmányos) közjogi és magánjogi korlátokkal együtt kell érteni. Az alkotmányos tulajdonvédelem terjedelme mindig konkrét; függ a tulajdon alanyától, tárgyától és funkciójától, illetve a korlátozás módjától is. A másik oldalról nézve: ugyanezen szempontoktól függően az adott fajta közhatalmi beavatkozás alkotmányos lehetősége a tulajdonjogba más és más.” (ABH 1993, 373, 379–380.).

5/2016. (III. 1.) AB határozat így összegez: „A tulajdonhoz való jog tartalmának legalaposabb kifejtését a 64/1993. (XII. 22.) AB határozat tartalmazza, melynek 2012 utáni alkalmazhatóságát az Alkotmánybíróság számos határozata megerősítette. {18/2015. (VI. 15.) AB határozat, Indokolás [26]; 25/2015. (VII. 21.) AB határozat, Indokolás [59]} Eszerint a tulajdonhoz való jog fogalma „nem azonosítható az absztrakt polgári jogi tulajdon védelmével; azaz sem a birtoklás, használat, rendelkezés részjogosítványával, sem pedig negatív és abszolút jogként való meghatározásával. Az alapjogként védett tulajdon tartalmát a mindenkori (alkotmányos) közjogi és magánjogi korlátokkal együtt kell érteni. Az alkotmányos tulajdonvédelem terjedelme mindig konkrét; függ a tulajdon alanyától, tárgyától és funkciójától, illetve a korlátozás módjától is. A másik oldalról nézve: ugyanezen szempontoktól függően az adott fajta közhatalmi beavatkozás alkotmányos lehetősége a tulajdonjogba más és más.” [64/1993. (XII. 22.) AB határozat, ABH 1993, 369, 179.] A polgári jogi tulajdonfogalomtól való elhatárolás azonban nem eredményezi a tulajdonjog részjogosítványai alkotmányos védelmének teljeskörű hiányát. A tulajdonhoz való jog – azon belül a tulajdonjog részjogosítványainak – korlátozása akkor alkotmányellenes (alaptörvény-ellenes), ha az elkerülhetetlen, tehát kényszerítő ok nélkül történik, továbbá, ha a korlátozás súlya a korlátozással elérni kívánt célhoz képest aránytalan. Az állam egyfelől – az alkotmányos kivételek lehetőségétől eltekintve – köteles tartózkodni a magán- vagy jogi személyek tulajdonosi szférájába való behatolástól, másfelől köteles megteremteni azt a jogi környezetet, azt az intézményi garanciát, amely a tulajdonhoz való jogot diszkrimináció nélkül működőképesé teszi. {3009/2012. (VI. 21.) AB határozat, Indokolás [50]} Mindemellett az Alkotmánybíróság megállapította, hogy alapjogi védelem illeti meg azt is, akinek a tulajdonszerzéshez kétségtelen jogcíme van. A jogcím akkor kétségtelen, ha az egyértelmű” {3387/2012. (XII. 30.) AB végzés, Indokolás [16]; 3177/2014. (VI. 18.) AB végzés, Indokolás [24]} [31]” A tulajdonhoz való jogra irányuló gyakorlat összegzése – más összefüggésben – a 3074/2016. (IV. 18.) AB határozatban jelenik meg, amely határozatra később még visszatérek: „Emlékeztet az Alkotmánybíróság arra, hogy a 26/2013. (X. 4.) AB határozat úgy értelmezte a tulajdon védelméhez való jogot, hogy az Alaptörvény tulajdoni klauzulája – az Alkotmánybíróság eddigi következetes gyakorlata és főszabály szerint [64/1993. (XII. 22.) AB határozat, ABH 1993, 373.; 10/2001. (IV. 12.) AB határozat, ABH 2001, 123., illetve 819/B/2006. AB határozat, ABH 2007, 2038, 2041.] – csak a már megszerzett tulajdont (Indokolás [193]), illetve kivételes esetekben a tulajdoni várományokat védi {3209/2015. (XI.10.) AB határozat, Indokolás [65]}. [37] Az államnak tehát nincs kötelezettsége arra, hogy a magánszemélyt a tulajdonszerzéshez vagy a tulajdon élvezetéhez segítse [35/1994. (VI. 24.) AB határozat, ABH 1994, 197, 201.; 936/D/1997. AB határozat, ABH 1999, 615, 619.]. [38]

EGYÉB:

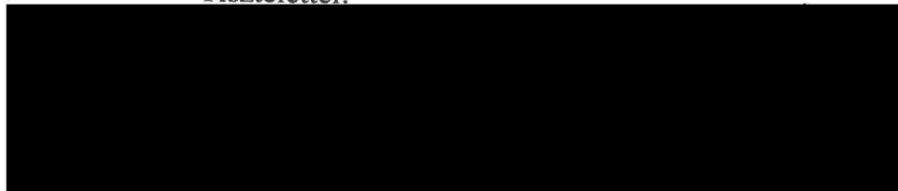
Perújítást nem kezdeményeztek az ügyben.

Kérem a Tisztelt Törvényszéket a támadott jogerős másodfokú határozat és a kúriai ítélet végrehajtásának felfüggesztését az 1952. évi III. tv. (rPp.) 359/C. §-ának (1) bekezdése alapján az alkotmányjogi panaszban foglalt érvek alapján és arra is tekintettel, hogy a perköltség megfizetésére kötelezéssel okozott jelentősebb vagyoni hátrány bekövetkezése jelentősebb súlyú, mint az alperesek perköltség-végrehajthatósághoz fűződő érdekei.

E felfüggesztés nem várt hiányában az rPp. 359/C. §-ának (2) bekezdése alapján kérem az Alkotmánybíróság felhívását a támadott jogerős másodfokú határozat és a kúriai ítélet végrehajtásának felfüggesztésére az alkotmányjogi panaszban foglalt érvek alapján és arra is tekintettel, hogy a perköltség megfizetésére kötelezéssel okozott jelentősebb vagyoni hátrány bekövetkezése jelentősebb súlyú, mint az alperesek perköltség-végrehajthatósághoz fűződő érdekei.

Budapest, 2019. 07.27.

Tisztelettel:



Tanúl

