



Győri Ítéltábla

Pf.III.20.091/2021/11/I.szám

A Győri Ítéltábla dr. Kovács Gergely ügyvéd (felperesi képviselő címe) által képviselt Felperes1 felperesnek a Földesi-Herpai-Szalai Ügyvédi Iroda (alperesi képviselő címe, ügyintéző: dr. Földesi Csaba ügyvéd) által képviselt Alperes1 (alperes címe) alperes ellen közös tulajdon megszüntetése iránt indított perében a Veszprémi Törvényszék 2021. március 3. napján kelt 7.P.20.309/2020/28. számú ítélete ellen a felperes részéről 30. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét azzal a pontosítással hagyja helyben, hogy a közös tulajdon természetbeni megosztással való megszüntetésének alapjául szolgáló változási vázrajz munkaszáma helyesen K-1655/2020.

Az ingatlanügyi hatóságot pedig a jogerős ítélet elsőfokú bíróság általi megküldése útján – a közös tulajdon természetbeni megosztással, telekalakítással való megszüntetésének ingatlan-nyilvántartási bejegyzésén túl – a helyrajzi számlí ingatlan tekintetében a Veszprémi Törvényszék P.20.309/2020/4. számú végzésével feljegyezni rendelt perindítás tényének törlése iránt is megkeresi.

A feljegyzett 2.500.000 (kettőmillió-ötszázezer) forint fellebbezési illetéket az állam viseli.

Köteles a felperes 15 napon belül megfizetni az alperesnek 571.500 (ötszázhetvenegyezer-ötszáz) forint másodfokú perköltséget, viselve továbbá a fellebbezéssel felmerült költségeit.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I n d o k o l á s

[1] Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a helyrajzi számlí hrsz-ú, természetben cím7 szám alatti „kivett múzeum” megjelölésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) 31/33 hányadban a felperes, 2/33 hányadban az alperes tulajdonát képezi.

[2] Az Ingatlanon álló felépítmények közül az ún. épület elnevezésel az 1952. évi IV. tvr. alapján államosították, az állami tulajdon bejegyzése azonban az egész Ingatlan vonatkozásában megtörtént. Az alperes jogelődje által indított perben a Tapolcai Városi Bíróság 3.P.20.076/1991/7. számú jogerős ítéletével az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés

kiigazításával elrendelte az Ingatlan 2/33 tulajdoni illetősége tekintetében a jelen per alperesének jogelődje javára a tulajdonjog visszajegyzését. A bíróság megállapította, hogy a 2/33 eszmei hányad természetben megfelel az szakértő neve1 földmérő szakértő P.20.648/1988/16/I. számú szakvéleménye mellékletét képező, a használatot ábrázoló vázrajzon feltüntetett II. jelű résznek.

[3] Az Ingatlan használati megosztása megtörtént, jelenleg az Ingatlanon álló három épületből a múzeumi főépületet és a gondnoki lakást a felperes, a vincellér házat és a hozzá tartozó területet az alperes használja.

[4] A helyrajzi szám3 hrsz-ú, szőlő- és útként nyilvántartott, valamint a helyrajzi szám4 hrsz-ú, saját használatú útként nyilvántartott ingatlan az alperes kizárólagos tulajdonában áll. Ez utóbbi úton keresztül biztosított az Ingatlan alperes által használt részének megközelítése.

[5] Az alperes által kezdeményezett telekalakítási eljárásban a kormányhivatal megnevezésével a 2020. október 22-én kelt határozat száma1 ügyiratszámú határozatával az Ingatlan vonatkozásában engedélyezte a telekalakítást név1 földmérő mérnök által készített - az ingatlanügyi hatóság által határozat száma2 számon záradékolt - változási vázrajznak megfelelően. Eszerint az Ingatlan alperes használatában álló 492 m² térmértékű része az alperes helyrajzi szám2 hrsz-ú ingatlanához kerül csatolásra.

[6] Az gazdasági társaság neve1 alpereshez intézett, 2020. augusztus 7-én kelt levele szerint az állami tulajdonú ingalantrész Felperes1 tulajdonában tartása nem indokolt, emiatt az gazdasági társaság neve1 azt értékesíteni kívánta, és - az alperes elővásárlási jogára tekintettel - azt megvásárlásra felajánlotta részére. Utalt a közös értékesítés lehetőségére is.

[7] A felperes a kereseti kérelmében az Ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetését kérte akként, hogy az alperes 2/33 tulajdoni hányadát 36.000.000 Ft-ért magához váltja. A tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartási átvezetését is indítványozta. Az érvényesíteni kívánt jogként a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 5:38. § (2) bekezdését, az 5:73. § (1) bekezdését és 5: 84. §-t jelölte meg.

[8] A kereseti kérelmének ténybeli alapjaként állította, hogy az Ingatlanban a épület elnevezése2 működik, nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonnak minősül, természetvédelmi és műemléki védettség alatt áll, ezért indokolt annak 1/1 arányú állami tulajdonba kerülése.

[9] A felperes azzal érvelt, hogy a természetbeni megosztás - akár telekalakítással, akár az alperes által használt rész önálló ingatlanként való feltüntetésével - fizikailag és jogilag sem valósítható meg. A későbbiekben - a végleges telekalakítási engedélyre tekintettel - már nem vitatta, hogy a közös tulajdon természetbeni megszüntetése lehetséges, rámutatott azonban arra, hogy ilyen módon az alperes tulajdonába 483 m² helyett 492 m² kerülne értékkiegyenlítés nélkül.

[10] A jogi akadályok körében arra is hivatkozott, hogy a Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény (Nvtv.) 6. § (4) bekezdése alapján elidegenítési és terhelési tilalom áll fenn a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonon, valamint a Kulturális örökségvédelemről szóló 2001. évi LXIV. törvény 41. § (2) bekezdése, a 43. § (5) bekezdése alapján sem osztható meg az Ingatlan.

[11] Az alperes módosított érdemi ellenkérelme elsődlegesen a közös tulajdon természetbeni megosztással való megszüntetésére irányult a csatolt telekalakítási engedély, illetve változási vázrajz szerint akként, hogy a 2/33 tulajdoni hányadának megfelelő területet a kizárólagos tulajdonát képező helyrajzi szám2 hrsz-ú ingatlanhoz kérte csatolni.

[12] A másodlagos kérelme a kereset elutasítására irányult egyrészt az alkalmatlan idő kifogására, másrészt a visszaélésszerű joggyakorlásra hivatkozva.

[13] Harmadlagosan a közös tulajdon megszüntetését az általa használt épület önálló ingatlanként való feltüntetésével, és a tulajdonába adásával kérte úgy, hogy emellett őt a rendeltetésszerű használathoz szükséges 783 m² területen földhasználati jog illesse meg.

[14] Negyedlegesen az ingatlan társasházzá alakítását, ötödlegesen a kereset elutasítását kérte arra hivatkozva, hogy a felperes által megjelölt megváltási ár indokolatlanul alacsony.

[15] Az alperes jogi érvelésének lényege, hogy a közös tulajdon megszüntetésének elsődleges módja a Ptk. 5:84. § (1) bekezdése szerint a természetbeni megosztás.

[16] A védekezése szerint abból kell kiindulni, hogy családjának részben államosított Ingatlana ellenszolgáltatás nélkül került a felperes tulajdonába. Az államosítás azonban nem érintette a présházat és a gondnoki lakást. Állította, hogy a felperes által használt ingatlanrész nem egyezik meg az állami tulajdonba vett résszel.

[17] Az alperes a közös tulajdon megszüntetésének általa kért módját azzal indokolta, hogy a helyrajzi szám2 hrsz-ú területtel egy birtoktestként használja az Ingatlan egy részét, és azt a helyrajzi szám4 hrsz-ú saját tulajdonú úton közelíti meg. Az ingatlanügyi hatóság a telekalakítást az alperes kérelmének megfelelően engedélyezte.

[18] Hivatkozott arra, hogy a keresetnek való helyt adás esetén a helyrajzi szám2 hrsz-ú ingatlana megközelíthetősége megszűnne. Utalt arra is, hogy az Ingatlan felperes kizárólagos tulajdonába kerülésének indokoltságát cáfolja, hogy - egy 2020. augusztus 7-én kelt levél tanúsága szerint - a felperes maga is értékesíteni kívánta a tulajdoni hányadát az alperes részére.

[19] Vitatta a teljes Ingatlan műemléki védettségét, állította, hogy csak a épület elnevezése1 áll védettség alatt.

[20] Nem fogadta el a felperes által becsatolt értébecslés szerinti forgalmi értéket, a saját illetőségének értékét 75.000.000 Ft-ban határozta meg.

[21] Az elsőfokú bíróság a fellebbezéssel támadott ítéletében a helyrajzi szám1 helyrajzi számú ingatlanon fennálló közös tulajdon természetbeni megosztással való megszüntetéséről rendelkezett akként, hogy a kormányhivatal megnevezésel határozat számal számú határozatával engedélyezett vázrajz számal munkaszámú változási vázrajznak megfelelően az alperes tulajdoni illetőségének megfelelő területrészt telekalakítással az alperes tulajdonát képező helyrajzi szám2 helyrajzi számú ingatlanhoz csatolta.

[22] Ezt meghaladóan a felperes keresetét elutasította.

[23] Megkereste az ingatlanügyi hatóságot a telekalakítás és a tulajdonjog-változás ingatlan-nyilvántartási bejegyzése iránt.

[24] Kötelezte a bíróság a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 616.980 Ft perköltséget.

[25] Kötelezte az alperest, hogy fizessen meg az államnak - az adóhatóság külön felhívására - 300.000 Ft illetéket.

[26] Megállapította, hogy 1.200.000 Ft kereseti illetéket az állam visel.

[27] A határozata indokolásában a Ptk. 5:83. § (1) és (2) bekezdésének, az 5:84. § (1) bekezdésének, valamint a Kúria 1/2017. (IX. 11.) PK véleményének felhívásával kifejtette, hogy a közös tulajdon megszüntetésére irányuló perben a bíróságnak a fenti rendelkezésekben meghatározott sorrendben kell vizsgálnia az egyes megszüntetési módok alkalmazásának lehetőségét.

[28] Az alperes elsődleges ellenkérelmére figyelemmel a bíróságnak elsőként abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy a közös tulajdon természetbeni megszüntetésének van-e akár fizikai, akár jogi akadálya. Tekintettel arra, hogy a végleges telekalakítási engedély - a felperes által sem vitatottan- alátámasztotta a természetbeni megosztás fizikai és jogi lehetőségét, a bíróságnak a továbbiakban kizárólag azt kellett vizsgálnia, hogy a telekalakítási engedély alapját képező megosztási vázrajzon feltüntetett helyzet pontosan leképezi-e a felek tulajdoni hányadait, vagy helytálló a felperes azon érvelése, hogy az ingatlanügyi hatóság által engedélyezett telekmegosztással az alperes a tulajdoni hányadánál nagyobb ingatlanrészhez jut.

[29] A törvényszék kifejtette, hogy a Tapolcai Városi Bíróság 3.P.20.076/1991/7. számú ítéletének anyagi jogereje nemcsak a felek tulajdonát képező eszmei hányadokra, hanem arra is kiterjed, hogy ezen eszmei hányadok az Ingatlan mely részének felelnek meg. Az ítélet anyagi jogereje tehát kizárja annak vitatását, hogy az alperes tulajdonában álló 2/33 eszmei hányad természetben megfelel szakértő nevel földmérő szakértő által készített vázrajzon feltüntetett II. jelű résznek.

[30] Ebből következően a jelen perben kizárólag az képezhetette bizonyítás tárgyát, hogy az alperes által csatolt (név1 által jegyzett) változási vázrajznak megfelelő telekalakítással az alperes tulajdonába kerülő ingatlanrész azonos-e az szakértő neve1 földmérő szakértő vázrajzán ábrázolt résszel.

[31] A perben kirendelt szakértő3 igazságügyi földmérő szakértő által készített szakvélemény szerint a jelenlegi térképi ábrázolás megegyezik a természetbeni állapottal, és az 1976-os térképi ábrázolással is. A szakvélemény alátámasztja az alperes azon álláspontját, amely szerint név1 földmérő mérnök által készített változási vázrajz - hibahatáron belül - azonosnak tekinthető szakértő neve1 földmérő szakértő 1988-ban készített, a használatot ábrázoló vázrajzával. Tehát az Ingatlan átsatolásra tervezett része megfelel a Tapolcai Városi Bíróság jogerős ítélete által az alperes javára megállapított 2/33 tulajdoni hányadnak. A szakvélemény igazolta, hogy a felperes által kifogásolt 9 m² területi eltérés a különböző méréstechnológiák alkalmazásából adódik.

[32] A törvényszék hangsúlyozta, hogy a felek a szakvéleményt elfogadták, annak ismeretében ezáltal azt is, hogy a két vázrajzon ábrázolt terület azonos. Mivel a területszámítási differencia a mérési technológiák eltéréséből adódik, ezért a közös tulajdon elsődleges ellenkérelemnek megfelelő megszüntetése esetén nincs az alperesnek fizetési kötelezettsége a felperes felé.

[33] Az elsőfokú bíróság a közös tulajdon természetbeni megosztással való megszüntetése ellen a felperes által felhozott jogi érveket az alábbiakkal cáfolta.

[34] Kifejtette, hogy az Ingatlan az Nvtv. 1. § (2) bekezdés a) pontja alapján a nemzeti vagyonba tartozik, ezért - az Nvtv. 6. § (1) bekezdése értelmében - nem idegeníthető el, azon osztott tulajdon sem létesíthető. Ezen tilalom az állam vagy a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló nemzeti vagyonba tartozó javak teljes terjedelme tekintetében fennáll.

[35] Az elsőfokú bíróság értelmezése szerint azonban az Nvtv. 6. § (1) bekezdése csak az állam kizárólagos tulajdonában álló nemzeti vagyon elidegenítését, tehát tulajdonjogának ügyleti úton való átruházását és azon osztott tulajdon létesítését tiltja, a közös tulajdon megszüntetése azonban fogalmilag nem tartozik sem az elidegenítés, sem az osztott tulajdon létesítése körébe. A közös tulajdon elsődleges ellenkérelem szerinti megszüntetése esetén a jelenleg is az alperes tulajdonában álló, - tehát nem állami tulajdonú - eszmei hányadnak megfelelő telekrész kerül az alperes tulajdonát képező másik ingatlanhoz csatolásra.

[36] A törvényszék rámutatott, hogy a Kulturális örökségvédelemről szóló 2001. évi LXIV. törvény 41. §-a a műemlék tulajdonosának, illetve használójának a fenntartással és jó karbantartással kapcsolatos kötelezettségeit szabályozza. Az alperes tulajdonába kerülő Ingatlanrész nem áll műemléki védettség alatt, csak műemléki környezetnek minősül. Az idézett törvényi rendelkezés azon fordulata, amely szerint a műemléket épségben, jellegük megváltoztatása nélkül kell fenntartani, nem zárja ki a részben vagy akár egészben műemléki védettség alatt álló ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetését.

[37] Az elsőfokú bíróság megítélése szerint a törvény 43. § (5) bekezdése - amely szerint a műemlékek helyreállítása és használata során törekedni kell a történetileg összetartozó ingatlanokat, ingatlanrészeket egyesítő megoldásokra, továbbá a korábban, az eredeti műemléki érték csorbításával eltávolított, fellelhető és azonosítható alkotórészek, tartozékok és berendezési tárgyak visszahelyezésére -, nem zárja ki a közös tulajdon természetbeni megszüntetését. Az ingatlanon fennálló felépítmények közül ugyanis kizárólag a épület elnevezésével áll műemléki védettség alatt, ennek következtében a kizárólag műemléki környezetnek minősülő egyéb ingatlanrészek másik ingatlanhoz csatolásának jogi akadálya nincs.

[38] A törvényszék álláspontja szerint a felperes képviseletében eljáró gazdasági társaság nevel alpereshez intézett 2020. augusztus 7-én kelt levelében foglalt szándéknyilatkozata, mely szerint az Ingatlan állami tulajdoni hányadának Felperes1 tulajdonában tartása nem indokolt, önmagában cáfolja az elidegenítési tilalmon és a műemléki védettségen alapuló jogi érveket.

[39] A felperes a fellebbezésében az ítélet megváltoztatását, a közös tulajdon kereseti kérelemnek megfelelő, az alperes tulajdoni hányadának felperes általi megváltása útján való megszüntetését, és az alperes első- és másodfokú perköltségben való marasztalását kérte.

[40] A másodfokú bíróság felülbírálati jogkörét a Pp. 369. § (1) és (3) bekezdésében jelölte meg.

[41] Az álláspontja szerint az alperes a végleges telekalakítási vázrajz csatolásával csupán a telekalakítás fizikai akadályát hárította el, azonban a közös tulajdon természetben történő megosztása jogilag nem lehetséges.

[42] Kiemelte, hogy a perbeli ingatlan - az Nvtv. 2. számú mellékletének III. 18. pontja szerint - nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonnak minősülő műemléki védelem alatt álló építménynek és építményegyüttesnek tekintendő. Az Nvtv. 6. § (4) bekezdése értelmében tehát e törvény erejénél fogva elidegenítési és terhelési tilalom alatt áll.

[43] A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 41. § (2) bekezdését és 43. § (5) bekezdését felhívva hangsúlyozta, hogy a műemlék helyreállítása és használata során törekedni kell a történetileg összetartozó ingatlanokat, ingatlanrészeket egyesítő megoldásokra.

[44] Ugyan épület elnevezésével áll műemléki védettség alatt, azonban hozzátartozik annak műemléki környezete, jelen esetben az alperes által használt vincellérház is, aminek a telekalakítással való szétválasztása sérti a felhívott jogszabályi rendelkezéseket.

[45] A kifejtettek miatt a perbeli ingatlan megosztása sem telekalakítással, sem osztott tulajdon kialakításával nem lehetséges, ezért az elsőfokú bíróság - speciális jogszabályi rendelkezésekbe ütköző – érdemi döntése jogellenes.

[46] A törvényszéknek a természetbeni megosztás lehetőségének hiányában a Ptk. 5:84. § (2) bekezdése értelmében a közös tulajdon megszüntetéséről a keresetben meghatározott módon kellett volna rendelkeznie.

[47] A felperes hangsúlyozta, hogy a közös tulajdon természetbeni megosztással való megszüntetése esetén a megosztásnak a tulajdoni hányadhoz kell igazodnia, ettől csak kivételes indokok alapján lehet eltérni, ilyenkor azonban a különbség pénzbeli kiegyenlítéséről kell gondoskodni. (BH. 540/1977). Az elsőfokú bíróság annak ellenére nem kötelezte az alperest az értékkülönbség pénzbeli kiegyenlítésére, hogy a beszerzett szakvélemény által is igazoltan az alperes a tulajdoni hányadánál nagyobb területet használ a felperes rovására.

[48] Utalt arra, hogy az gazdasági társaság neve a 2020. augusztus 7-i levelében az állami tulajdoni hányad megvételére az alperes felé tett ajánlata egy, a pertől független megkeresés volt, és - ahogy a levél is tartalmazza - az ajánlati kötöttséget nem eredményez. Vagyongazdálkodási okokból is indokolt a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonnak minősülő, természetvédelmi és műemléki védetség alatt álló Ingatlan teljes egészének állami tulajdonba kerülése.

[49] Kifogásolta a felperes, hogy a törvényszék a perbeli ingatlanhányad forgalmi értékének megállapítása iránt előterjesztett bizonyítási indítványát figyelmen kívül hagyta, noha az alperes a forgalmi értéket vitatta. Kérte az igazságügyi szakértői bizonyítás másodfokú eljárás során való lefolytatását.

[50] A felperes kitért a fellebbezésében arra is, hogy a törvényszék a pernyertesség-pervesztesség arányát sem megfelelően határozta meg, ugyanis az alperes ötféle ellenkérelmet terjesztett elő, melyből az elsődleges kérelme volt helytálló. A felperes álláspontja szerint tehát a pernyertesség-pervesztesség helyes aránya a javára 90-10%.

[51] Az alperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását és a felperes perköltségben marasztalását kérte.

[52] Hangsúlyozta, hogy a törvényszék helytállóan foglalt állást a közös tulajdon megszüntetésének módjáról, ugyanis a telekalakítási engedély a telekmegosztásnak mind a fizikai, mind pedig a jogi lehetőségét alátámasztotta amellet, hogy az örökségvédelmi szempontból is engedélyezhető.

[53] Hivatkozott arra is, hogy a felperes az elsőfokú eljárásban a végleges telekalakítási engedélyre tekintettel már nem vitatta, hogy a közös tulajdon természetbeni megszüntetése lehetséges. A természetbeni megosztás lehetősége pedig szükségképpen magában foglalja mind a fizikai, mind a jogi lehetőség fennálltát. A felperes által az elsőfokú eljárásban, majd a fellebbezésben tett nyilatkozatok e körben ellentmondóak.

[54] Az alperes érvelése szerint a tulajdoni lapon is szereplő műemléki megjelölés az ingatlan egészére nem terjed ki, a csatolt korábbi építési engedély (A/8.) szerint a védettség nem terjed ki a telek végében található gazdasági épületre. A Ptk. 5: 177. § (2) bekezdése és az 5. § (2) bekezdése értelmében a műemlék, mint az ingatlanra vonatkozó adat tekintetében az ingatlan-nyilvántartás nem közhiteles.

[55] Az alperes megítélése szerint a felperesi fellebbezésben hivatkozott műemléki védelem a műemléki környezetre nem irányadó.

[56] Kiemelte az alperes, hogy az Nvtv. 2. számú melléklete szerint a épület elnevezésela (múzeum) és az udvaron található – egy épületben lévő – présház és vincellérház megjelölésű épület minősül nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonnak, műemléki védelem alatt álló építménynek és építményegyüttesnek. Ezek vannak a felperes használatában. A jogszabályban megjelölt harmadik épület – azaz az alperes használatában álló, és a közös tulajdon természetbeni megosztásának eredményeképpen az alperes tulajdonába kerülő volt istálló – nem áll műemléki védettség alatt, csak műemléki környezetet minősül, ezért a természetbeni megosztásnak akadálya nincs.

[57] A tulajdoni hányadhoz igazodó megosztás szükségességére vonatkozó fellebbezési érveléssel kapcsolatosan az alperes kifejtette, hogy - a törvényszék helytálló megállapítása szerint - a Tapolcai Városi Bíróság hivatkozott ítéletének anyagi jogereje nem csak a felek tulajdoni hányadára, de arra is kiterjed, hogy az eszmei hányadok az ingatlan mely részének felelnek meg.

[58] Az elsőfokú eljárásban lefolytatott szakértői bizonyítás eredményeképpen megállapítható, hogy a telekalakítás alapjául becsatolt változási vázrajz megegyezik a természetbeni állapottal, illetve az 1976-os térképi ábrázolással, a 9 m²-es területi eltérés csak az eltérő mérés technológiák alkalmazásából fakad. A felek a szakvéleményt elfogadták, a fennálló használati rendet az elsőfokú eljárás során nem vitatták, ezáltal a felperes a továbbiakban elismerte a területazonosságot. Ebből következően az alperesnek a felperes felé fizetési kötelezettsége nincs. Kérte a felperes által a másodfokú eljárásra előterjesztett bizonyítási indítvány mellőzését.

[59] Kifejtette, hogy 1/2017 (IX. 11.) PK vélemény 16. pontjára hivatkozással helytállóan állapította meg a törvényszék a pernyertesség-pervesztesség arányát 80-20%-ban az alperes javára.

[60] A felperesnek egy kereseti kérelme volt, amelynek a bíróság a közös tulajdon megszüntetését érintően helyt adott, a megszüntetés módja tekintetében azonban már az elsődleges alperesi ellenkérelmet megalapozottnak ítélte, így a továbbiakat nem is vizsgálta.

[61] A felperes fellebbezése az alábbiak szerint nem alapos.

[62] Az ítéltábla az ún. vincellérház használata körében az alperes egymásnak ellentmondó perfelvételi nyilatkozataira (7.sz. ellenkérelem [25] bek., 15. sz. jkv. 6.old 1.

bek., illetve 11.sz. viszontválasz [20] bek.) továbbá a fellebbezési ellenkérelemben írtakra figyelemmel az alperest az anyagi pervezetés keretei között a Pp. 237. § (1), (2) és (4) bekezdései, valamint a Pp. 369. § (4) bekezdése alapján nyilatkozattételre és bizonyítékok előterjesztésére hívta fel.

[63] Az alperes által a felhívás teljesítéseként benyújtott nyilatkozat és a mellékleteként csatolt helyszínrajzok, fényképek (Pf. 9. sz. irat) alapján az ítéltábla az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást a Pp. 369. § (3) bekezdés b) pontja alapján részben módosítva megállapította, hogy az ingatlanon álló három épületből a felperes a múzeumi főépületet, valamint az egymással egybeépített préházat és vincellérházat, míg az alperes a felperes használatában lévő épületegyüttestől elkülönülő, korábban gazdasági épületként és lakásként (istállóként és az időszakosan alkalmazott vincellér lakásaként), jelenleg vendégházként funkcionáló épületet és a hozzá tartozó területet használja.

[64] A felperes használatában álló múzeumi főépület, valamint az egybeépült préház és vincellérház nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonnak minősülő, műemléki védelem alatt álló építményegyüttes.

[65] Az ítéltábla a fentiek szerint módosított tényállás alapján megállapította, hogy a törvényszék az elsőfokú eljárás szabályainak megsértése nélkül meghozott ítéletében helyes jogkövetkeztetést levonva rendelkezett a közös tulajdon megszüntetéséről.

[66] Az ítéltábla az elsőfokú bíróság helytálló indokai közül - a fellebbezésben foglaltakra tekintettel - az alábbiakat emeli ki, illetve azokat az alábbiakkal egészíti ki.

[67] Az ítéltábla abból indult ki, hogy a perbeli ingatlannak 31/33 része tartozik állami tulajdonba (a felperesi tulajdoni hányad), ezért a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvtv.) hatálya csak erre az ingatlanrészre terjed ki (1. § (1) bekezdés).

[68] Az Nvtv. 1.§. (2) bekezdése határozza meg a nemzeti vagyon fogalmkörébe tartozó állami és helyi önkormányzati vagyonelemeket, majd a törvény 4.§. részletezi tovább az állami vagyon körét.

[69] A fentiek értelmében a felperes 31/33 tulajdoni illetősége - nem a törvény 1. § (2) bekezdésének a) pontja és az ezt részletező 4. § (1) bekezdése szerint (az állam kizárólagos tulajdonába tartozó vagyon), hanem - az 1. §. (2) bekezdés b) pontja és 4.§. (2) bekezdése alapján minősül nemzeti vagyonnak.

[70] A felperesi tulajdoni illetőségre, mint a 4. § (2) bekezdése alapján nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű vagyonnak minősülő vagyonelemre, nem a törvény 6. § (1) bekezdése, hanem a 6. § (4) bekezdése irányadó.

[71] Ezen jogszabályi rendelkezés szerint a felperesi tulajdoni illetőség a törvény erejénél fogva elidegenítési és terhelési tilalom alatt áll.

[72] A törvény 3. § 3. pontja értelmében ezen felperesi tulajdoni hányad forgalomképtelen nemzeti vagyonnak minősül.

[73] Az ítéltábla nem osztotta az elsőfokú bíróság azon jogi álláspontját, hogy a rendelkezési jog fenti jogszabályokból fakadó korlátozása a nemzeti vagyon tulajdonjogának csupán az ügyleti úton való átruházását, illetve azon osztott tulajdon létesítését tiltja, és a korlátozás nem terjed ki a közös tulajdon megszüntetése esetére. A bírói gyakorlat szerint a közös tulajdon megszüntetése során sem hozható olyan ítélet, amelynek alapján az elidegenítési és terhelési tilalommal terhelt tulajdoni illetőség tulajdonjogát a jogosultsággal rendelkező fél hozzájárulása nélkül más szerzi meg (BH.1993. 549. BH.1993. 733.).

[74] A fentiek mellett is egyetértett azonban az ítéltábla a törvényszék azon álláspontjával, hogy a közös tulajdon megszüntetésének az ítéletben alkalmazott módja nem ütközik a fenti jogszabályi rendelkezések (Nvtv. 6.§. (4) bekezdés) által meghatározott tilalomba, mert annak eredményeképpen sem a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonnak minősülő felperesi tulajdoni illetőség, sem pedig az ilyen vagyoni besorolást megalapozó, az Nvtv. 2. mellékletének III/18.2. pontja által természetben meghatározott ingatlanrész (épület elnevezése, udvarán présház és vincellérház) tekintetében nem sérül az állam tulajdonjoga, az nem kerül az alperes tulajdonába, hanem a felperes tulajdonában marad.

[75] A közös tulajdon elsőfokú ítéletben meghatározottak szerinti megszüntetésének eredményeképpen a telekmegosztás folytán nem a nemzeti vagyonba tartozó felperesi, hanem a nemzeti vagyonba nem tartozó alperesi tulajdoni hányadnak megfelelő, és műemléki védettséggel nem rendelkező ingatlanrész (épület és telekrész) kerül csatolásra a szomszédos (szintén az alperes tulajdonában álló) ingatlanhoz.

[76] Helytállóan foglalt állást a törvényszék abban a tekintetben is, hogy a 2001. évi LXIV. törvény felperes által felhívott 41.§-a és 43. §-a sem képezi akadályát a közös tulajdon elsőfokú ítéletben alkalmazott megszüntetésének, ugyanis azok csupán a műemlék fenntartása, használata és helyreállítása, nem pedig a tulajdonjog körében releváns rendelkezéseket tartalmazzak. Másrészt - a már kifejtettek szerint - a közös tulajdon megosztásának ítéletben alkalmazott módja a műemléki védettség alatt álló épületek és közvetlen környezetük tekintetében tulajdonváltozást nem idéz elő.

[77] A fentiekre tekintettel egyetértett az ítéltábla azon elsőfokú ítéleti állásponttal, hogy az Ingatlanon fennálló közös tulajdon természetbeni megosztással való megszüntetésének sem fizikai, sem jogi (ingatlan-nyilvántartási- jogi, dologi jogi, közjogi) akadálya nincs.

[78] A Tapolcai Városi Bíróság hivatkozott ítéletére utalással helyesen foglalt állást a törvényszék akként, hogy az ítélet anyagi jogereje a felek tulajdonát képező eszmei hányadok mértékén túl arra is kiterjed, hogy ezen eszmei hányadok az ingatlan – szakértő nevel földmérő szakértő által készített vázrajzon feltüntetett – mely részének felelnek meg.

[79] Az elsőfokú ítélet [23] [24] bekezdéseire utalással az ítéltábla kiemeli, hogy a lefolytatott szakértői bizonyítás - felek által is elfogadott - eredménye alátámasztotta, hogy a jelen perben beszerzett vázrajz szerint átcsatolandó ingatlanrész megfelel a Tapolcai Városi Bíróság jogerős ítélete által megállapított tulajdoni hányadnak, a két vázrajzon feltüntetett ingatlanrész - a hibahatáron belül - azonosnak tekinthető. A felperes által hivatkozott 9 m² területi eltérés a különböző mérés technológiák alkalmazásából adódik. Ebből következően a közös tulajdon természetbeni megosztásának eredményeképpen az alperesnek nem keletkezik értékiegyenlítés-fizetési kötelezettsége a felperes felé.

[80] Alapítvánnyal kifogásolta a felperes a fellebbezésében az ingatlanforgalmi szakértő kirendelésének mellőzését, ugyanis a felperes ezen indítványát a közös tulajdon megszüntetésének keresetben kért módja, azaz az alperes tulajdoni illetőségének általa történő megváltása esetére terjesztette elő. Erre azonban nem került sor, az elsőfokú bíróság a közös tulajdon megszüntetésének a Ptk. 5: 84. § (1) bekezdése szerinti elsődleges módját, a természetbeni megosztást alkalmazta.

[81] Az ítéltábla nem ítélte alaposnak a felperesnek a perköltségviselésre vonatkozó ítéleti rendelkezésekkel szemben benyújtott fellebbezési kérelmét sem.

[82] Az alperes a közös tulajdon megszüntetését nem, csupán annak a felperes által kért módját ellenezte. A per eredményeképpen a keresettől eltérő módon, mégpedig az alperes elsődleges ellenkérelmében foglaltak szerint került sor a közös tulajdon megszüntetésére.

[83] Erre tekintettel az 1/2017 (IX. 11.) PK vélemény 16. pontjában foglaltak megfelelő alkalmazásával állapította meg a törvényszék, hogy az alperes túlnyomórészt pernyertesnek minősül, és ennek megfelelően határozta meg az alperesre kedvezőbben 80-20%-ban a felek közötti pernyertesség-pervesztesség arányát.

[84] Tévesen hivatkozott a felperes a fellebbezésében arra, hogy az alperes 90 %-os arányban pervesztesnek minősül, mivel őt ellenkérelme közül csak az egyik volt alapos. Ezzel szemben helyesen érvelt az alperes azzal, hogy a törvényszék az elsődleges ellenkérelemnek megfelelően szüntette meg a felek ingatlanon fennálló közös tulajdonát, így a további ellenkérelmek vizsgálatára nem került sor, azok tekintetében az alperes pervesztesnek nem minősíthető.

[85] A kifejtettekre tekintettel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján helyben hagyta.

[86] Az eredménytelenül fellebbező felperes a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján köteles megfizetni az alperesnek a Pp. 81. § (1) bekezdése és a 32/2003 (VIII. 22) IM rendelet 2. § (1) bekezdése szerint felszámított – az áfát is tartalmazó – ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltséget, továbbá viselni köteles a fellebbezéssel felmerülő költségeit.

[87] A felperes illetékmentessége folytán le nem rótt 2.500.000 forint fellebbezési illetéket a Pp. 102. § (6) bekezdése alapján az állam viseli.

Győr, 2021. december 15.

Dr. Maurer Ádám sk.
sk.

Dr. Sarmon Hedvig sk.

Dr. Mészáros Zsolt

a tanács elnöke

előadó bíró

bíró