



DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.II.20.119/2021/8. szám

A Debreceni Ítéltábla a Dr. Forgács Ügyvédi Iroda (cím17, ügyintéző: dr. Forgács József Tamás ügyvéd) által képviselt Felperes1 (Cím2.) felperesnek – a dr. Balogh Emese ügyvéd (cím18) által képviselt Alperes1 (Cím1.) I. rendű, az alperes5 (Cím3.) II. rendű, a alperes6 (Cím4.) III. rendű és a Dr. Huszti György Ügyvédi Iroda (cím19, ügyintéző: dr. Huszti György ügyvéd) által képviselt Alperes4 (Cím5) IV. rendű alperesek ellen tulajdonjog megállapítása és járulékai iránt indított perében a ny.-i Törvényszék 12.P.20.706/2020/22. számú ítélete ellen a felperes 24. sorszám alatt benyújtott fellebbezése folytán – tárgyaláson kívül – meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 1 600 000 (egymillió-hatszáz ezer) forint másodfokú perköltséget.

Megállapítja, hogy 2 500 000 (kétfmillió-ötszáz ezer) forint fellebbezési illeték az állam terhén marad.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás

[1] A ny.-i helyrajzi szám1 ingatlan 1930-tól 1974-ig a felperes jogelődjének a tulajdonát képezte. 1958-ban a felperes jogelődje ezen a területen létesített egy termálkutat. 1974-ben az ingatlant a Magyar Állam kisajátította.

[2] Az ingatlan 1992 májusában került a ... Megyei Közgyűlés tulajdonába a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény (továbbiakban: Ötv.) 107. §-a alapján. Az ingatlant az I. rendű alperes a ... Megyei Bíróság előtt 5.P.20.826/2010. szám alatt folyamatban volt perben kötött egyezséggel adásvétel jogcímén szerezte meg az eladó ... Megyei Önkormányzattól.

[3] A termálkút jelenleg a ny.-i helyrajzi szám2 ingatlanon helyezkedik el, amely valamikor 2010. és 2016. között – közelebről meg nem határozható időpontban – jött létre megosztás folytán a ny.-i helyrajzi szám1 ingatlanból.

[4] A ... Megyei Önkormányzat és az I. rendű alperes között létrejött adásvételi szerződés megkötését megelőzően a szerződő felek egyeztetéseket folytattak, amelyről 2010. február 15. napján feljegyzés készült, ennek tanúsága szerint az I. rendű alperes vevőként vállalja a későbbiekben azon feltételek teljesítését, amelyeket az eladó támasztott. Ezek között első helyen szerepelt, hogy a „termálkút területe kikerül a vételre kerülő területről”. Az egyezség egyebek mellett azt tartalmazta, hogy a vevő (azaz az I. rendű alperes) tudomással bír arról, hogy a „helyrajzi szám3 alatti ingatlanon (itt nyilvánvaló elírása történt a helyrajzi számnak) a gazdasági társaság használatában levő termálkút található. Kijelenti, hogy a termálkút jogszerű tulajdonosa részéről tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatokat megadja, és kijelenti, hogy a kúthoz való szabad bejárást biztosítja a gazdasági társaság részére.”

[5] Az 1992. évben az Ötv.-ben meghatározott állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adása érdekében hozott 1991. évi XXXIII.

törvény alapján a ... Megyei Vagyonátadó Bizottság (továbbiakban: VÁB) rendelkezett a Ny. Megyei Jogú Város Közgyűlésének 64/1992. (III.31.) határozata szerint tulajdonába adni kért vagyronról, többek között a határozat 2. pontjában megjelölt, a ... Megyei Víz- és Csatornamű Vállalat (továbbiakban: vállalat1) közüzemi vagyonából Ny. várost ellátó három fürdőről (úgy mint a J. Fürdő, valamint a s.-i meleg vizes fürdő és a s.-i tó).

[6] A vagyonátadó bizottság az 1992. május 7. napján jogerőre emelkedett 6330-1/1992. számú VÁB határozattal a ny.-i helyrajzi szám4 alatt nyilvántartott „fürdő” (közismert nevén: J. Fürdő) megjelölésű; a 6330-2/1992. számú VÁB határozattal a ny.-i helyrajzi szám5 alatt nyilvántartott „S. tó” megjelölésű és a helyrajzi szám6 alatt nyilvántartott „strandfürdő és egyéb épület” megjelölésű; a 6330-3/1992. számú VÁB határozattal a ny.-i helyrajzi szám7, helyrajzi szám8, helyrajzi szám9, helyrajzi szám10, helyrajzi szám11, helyrajzi szám12, helyrajzi szám13, helyrajzi szám14, helyrajzi szám15, helyrajzi szám16, helyrajzi szám17, helyrajzi szám18 és helyrajzi szám19ok alatt nyilvántartott „S.fürdő” (közismert nevén: ...fürdő) megjelölésű, a vállalat1 kezelésében lévő ingatlanokat, mint közüzemi vagyont – ideértve a közüzem fenntartásában, üzemeltetésében lévő építményeket, berendezéseket is, továbbá a kezelő vállalat által benyújtott vagyonlistában felsorolt nem közmű vagyronhoz tartozó vagyontárgyakat, valamint a VÁB által összeállított, a fürdők álló- és fogyóeszközeinek kiegészítésére vonatkozó adatlistán szereplő vagyontárgyakat – a felperes kizárólagos tulajdonába adta.

[7] A helyrajzi szám20on nyilvántartott ingatlant egyik fenti VÁB határozat sem tartalmazta, hiszen azt a Magyar Államtól a ... Megyei Közgyűlés szerezte meg. A VÁB 6330-3/1992. számú határozatának alapjául szolgáló vagyonlista a vállalat1 1992. év első negyedévi állományából kinyomtatott költség hely szerinti kimutatás volt. E kimutatás az épületek, építmények, vezetékek címszó alatt 313-0012 leltári szám alatt tartalmazta az M II. számú melegvizes kutat. Ez a kút azonos az 1958. évben létesített termálkúttal.

[8] A felperes a 2016. évben készítettett változási vázrajzot a helyrajzi szám2 földrészleten lévő épület feltüntetéséről, amelyen a h. kutat helyrajzi szám21mal tüntette fel a földmérő. Ezt megelőzően olyan vázrajz, amelyen a kút feltüntetésre került, nem készült. A változási vázrajzot 2016. április 4. napján látta el a kormányhivatal záradékkal, majd 2018. március 28. napján újra záradékolás történt azzal, hogy az a keltezésétől számított egy évig hatályos.

[9] A helyrajzi szám22 alatti ingatlant terheli a II. rendű alperes vezetékjoga, a III. rendű alperes használati joga és a IV. rendű alperes elővásárlási joga.

[10] A felperes keresetében kérte, hogy az elsőfokú bíróság a ny.-i helyrajzi szám2 ingatlanra vonatkozóan csatolt változási vázrajz alapján a ny.-i helyrajzi szám23 helyrajzi számú, 53 m² termálkút megjelölésű ingatlanra állapítsa meg tulajdonjogát a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (továbbiakban: 1959. évi Ptk.) 116. § (1) bekezdése alapján és keresse meg a ny.-i Járási Földhivatalt a felperes tulajdonjogának bejegyzése érdekében, valamint kötelezze az alpereseket a tulajdonjog bejegyzésének túsására. Kérte, hogy a ny.-i helyrajzi szám2 ingatlanra vonatkozóan az 1959. évi Ptk. 155. § alapján állapítsa meg a helyrajzi szám21ú ingatlan mindenkori tulajdonosának földhasználati jogát és keresse meg a ny.-i Járási Földhivatalt az egész ingatlanra vonatkozó jog bejegyzése érdekében és kötelezze az alpereseket a földhasználati jog bejegyzésének túsására. Kérte tovább, hogy a ny.-i helyrajzi szám24 helyrajzi számú „út” megjelölésű ingatlanra vonatkozóan állapítsa meg a ny.-i helyrajzi szám21ú ingatlan mindenkori tulajdonosának átjárási szolgálmi jogát, és keresse meg a ny.-i Járási Földhivatalt az ingatlanra vonatkozó jog bejegyzése érdekében, valamint kötelezze az alpereseket az átjárási szolgáalom bejegyzésének túsására. Perköltség felszámítását nem kérte.

[11] Keresetét arra alapította, hogy a termálkutat a felperes jogelődje létesítette az ingatlanon akkor, amikor az még a tulajdonát képezte, mely ingatlan 1974-ben kisajátítás folytán került a Magyar Állam tulajdonába, de az azon lévő kutat ezt követően is folyamatosan használta. Hivatkozott arra, hogy 1992-ben, amikor a ny.-i helyrajzi száml ingatlan jogszabályi rendelkezés folytán a ... Megyei Önkormányzat tulajdonába került, az azon lévő termálkutat a 6330-3/1992. VÁB határozat elkülönülten a felperes tulajdonába adta annak ingatlan-nyilvántartási bejegyzése nélkül az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 11. §-a alapján, ezért a felperes az 1959. évi Ptk. 97. § (2) bekezdése alapján törvényi rendelkezés folytán tulajdont szerzett a termálkúton. Hivatkozott továbbá arra, hogy tulajdonjogát az I. rendű alperes az ingatlan megvásárlását megelőzően elismerte. Álláspontja szerint mint tulajdonost az 1959. évi Ptk. 2. § (1) bekezdése és 3. § (1) bekezdése alapján jogvédelem illeti meg, a 112. § (1) bekezdése alapján pedig megilleti az a jog, hogy a dolog birtokát, használatát vagy hasznai szedésének jogát másnak átengedje, a dolgot biztosítékul adja, vagy más módon megterhelje, továbbá, hogy tulajdonjogát másra átruházza, vagy azzal felhagyjon, amelyből következik, hogy a felperest, mint a kút tulajdonosát nem foszthatják meg rendelkezési jogától.

[12] Előadta, hogy a hivatkozott VÁB határozat jogerőre emelkedésének napján, 1992. május 7-én a termálkút tulajdonosává vált, függetlenül attól, hogy az az ingatlan, amelyen a termálkút elhelyezkedik, nem került a tulajdonába, tehát az ingatlan és a kút jogi sorsa 1992 májusában elvált egymástól, mert a kút a felperes tulajdonába került, míg a telek, amin az található, a ... Megyei Közgyűlésé lett. Álláspontja szerint az I. rendű alperes már a tulajdonjogát keletkeztető adásvételi szerződés megkötésének folyamán maga is elismerte, hogy az adásvételi szerződésnek a tárgyát csak a telek képezi, azaz ezzel közvetve elismerte a felperes tulajdoni igényét a termálkútra.

[13] Az I. rendű alperes a felperes keresetének elutasítását és a felperes perköltségben történő marasztalását kérte. Vitatta, hogy a felperes a per tárgyát képező termálkúton az ingatlantól elkülönülten tulajdont szerzett volna, valamint hogy a felperes által hivatkozott VÁB határozat alkalmas lenne a tulajdonjoga igazolására. Hangsúlyozta, hogy az ingatlan-nyilvántartás közhitelesen alátámasztja az álláspontját. A kút létesítése – még ha azt a felperes jogelődje is tette volna – önmagában és automatikusan, ipso iure tulajdonjogot nem eredményez. Hivatkozott arra, hogy a bíróság által jóváhagyott egyezséggel lezárt perben a helyrajzi száml ingatlan tulajdonjogát megszerezte, az azon lévő termálkút pedig mint alkotórész az 1959. évi Ptk. 95. § (1) bekezdése értelmében osztja a földolog sorsát, így az is a tulajdonába került. E körben felhívta a Legfelsőbb Bíróság 2008.23. számú eseti döntésében foglaltakat, mely szerint a termálkút az ingatlan tulajdonjogának átruházása során az ingatlan jogi sorsát osztó alkotórésznek minősül. Azt pedig, hogy az alkotórész 1992-ben az állami vagyon felosztásakor jogszabály vagy a felek megállapodása alapján elkülönülten a felperes tulajdonába került, a felperesnek kell bizonyítani, amelyre azonban a csatolt okiratok nem alkalmasak.

[14] Vitatta, hogy az adásvételi szerződésben vagy az azt megelőzően tett nyilatkozataiban elismerte volna a felperesnek a termálkúton fennálló tulajdonjogát. A bírói egyezséggel jóváhagyott I. rendű alperesi tulajdonjogot keletkeztető adásvételi szerződés a felperes által is hivatkozott kitétele vonatkozásában pedig előadta, hogy abban csupán a termálkút jogszerű tulajdonosa részére vállalta a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatok aláírását, a felperes azonban álláspontja szerint nem ilyen.

[15] Kiemelte, hogy a vagyonátadás nem ex lege tulajdonszerzés, a jogszabály konkrét előírásain túl számos kötelezettség fűződik ahhoz, hogy a tulajdonjog átszállását

eredményezze a VÁB határozatának aktusa. A vagyonátadó bizottsági döntésen alapuló tulajdonszerzés esetén több tényállási elem, mint feltétel megvalósulása szükséges ahhoz, hogy a tulajdonjog átszállása bekövetkezzen. A bizottságok feladata volt a szükséges törvényi tényállási elemek tisztázása, a tulajdonszerzés feltételeinek vizsgálata és csak a tényállás teljessége és a feltételek kétségtelen fennállása esetén hozott bizottsági döntés és annak önkormányzat által elfogadása keletkeztetett az adott dolgon önkormányzati tulajdont. A vagyonátadó bizottság ezen kötelezettségeit az Alkotmánybíróság 37/1994. (VI.24.) AB határozata is garanciális követelményként kezeli. Mindezek alapján a vagyonátadó bizottságnak kellett volna tisztáznia a törvényi rendelkezések alapján, hogy fennáll-e az I. rendű alperes tulajdonszerzésének valamennyi törvényi feltétele. Azonban a vagyonátadás dokumentumai nem tartalmazznak semmilyen adatot arról, hogy az ingatlantól mint földolagtól jogi értelemben véve elvált volna a termálkút.

[16] Az elsőfokú bíróság ítéletével a felperes keresetét elutasította. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 3 200 000 forint perköltséget. Megállapította, hogy az állam által előlegezett 1 500 000 forint eljárási illeték az állam terhéen marad.

[17] Az elsőfokú ítélet nem osztotta a felperes azon hivatkozását, hogy a Magyar Állam tulajdonában álló és a vállalat1 által kezelt ingatlanok tulajdonba adásáról rendelkező, 1992-ben hozott VÁB határozatok érintették a perbeli termálkutat is, és azt sem, hogy a vagyonátadó bizottság a 6330-3/1992. VÁB határozattal azt a felperes tulajdonába adta volna. Az 1991. évi XXXIII. törvény 11. §-ának és az 1959. évi Ptk. 97. § (1)-(2) bekezdéseinek a felhívásával rámutatott, hogy a Ny. Megyei Jogú Város Közgyűlésének 64/1992. (III.31.) számú határozatából, a vagyonátadó bizottság 1992. május 7. napján tartott üléséről készült jegyzőkönyvből, továbbá a 4337/1986-II. számú Ny. Városi Tanács VB Igazgatási Osztálya által hozott határozatból megállapítható, hogy Ny. várost ellátó fürdőt és az egyes fürdőkhöz tartozó építményeket, berendezéseket kérte tulajdonba adni a felperes és ennek megfelelően került meghozatalra a három VÁB határozat is. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint valamennyi határozat konkrétan megjelölte azon ingatlanokat, amelyekre vonatkozott, és azt is, hogy az ingatlanokon található mely vagyontárgyakat adja a felperes tulajdonába. A határozatok nem általában a korábbi kezelő vagyonlistájában szereplő valamennyi vagyontárgyat adták át a felperes tulajdonába, hanem kifejezetten a megjelölt és a vállalat1 által benyújtott listában felsorolt nem közmű vagyonhoz tartozó vagyontárgyakat. A per eldöntése szempontjából döntő jelentőséget tulajdonított annak, hogy ebben a vagyonlistában és így a VÁB határozatokban a perbeli termálkút nem szerepelt.

[18] Kiemelte, hogy a perben meghallgatott tanúk vallomása ilyen okirati tartalmak mellett nem lehetett alkalmas arra, hogy a felperes kereseti állításait a kúton történő tulajdonszerzésre vonatkozóan alátámassza. A tanúk a határozatok előkészítésében nem vettek részt, így nem is tudhattak arról, hogy azok milyen vagyontárgyakra vonatkoztak. Kifejtette, hogy bár a vállalat1 vagyonlistája a tanúk szerint tartalmazta a perbeli kútat is, az egyéb korabeli határozatok tartalma mellett ez a körülmény önmagában nem alapozhatja meg a felperes tulajdoni igényét.

[19] Az 1959. évi Ptk. 137. § (2) bekezdésével és a felperes által is érvényesített ráépítési igénnyel összefüggésben kifejtette, hogy a ráépítés szabályai kizárólag akkor alkalmazhatók, ha idegen földön történik az építés, a jelen esetben azonban nem ez történt.

[20] Hangsúlyozta, hogy az 1991. évi XXXIII. törvény nem tartalmaz olyan rendelkezést, hogy azt a közüzemi vagyont, amelyik egy ingatlanon lévő felülepítmény, a földtől vagy a földrészlettől elkülönülten kellene, illetve lehetne az önkormányzat tulajdonába adni. A vonatkozó VÁB határozatban pedig nincs rendelkezés arról, hogy a ... Megyei Önkormányzat tulajdonába kerülő ingatlanon lévő építményt a felperes tulajdonába adná.

[21] Annak pedig a per eldöntése szempontjából nem tulajdonított jelentőséget, hogy az I. rendű alperes az adásvételi szerződés megkötése előtt vagy annak során a termálkúthoz kapcsolódó, annak használatát érintő milyen tartalmú nyilatkozatokat tett.

[22] Az ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben elsődlegesen kérte az elsőfokú ítélet megváltoztatását és az I. rendű alperes kereseti kérelem szerinti marasztalását, másodlagosan az elsőfokú bíróság ítéletének a hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítását.

[23] Kiemelte, hogy az ingatlan és a kút jogi sorsa a ny.-i fürdő vagyon, mint közmű vagyon átadásáról is rendelkező 1991. évi XXXIII. törvény 11. §-a alapján vált el. A jogalkotónak nem állhatott szándékában a közmű vagyont más, harmadik személy részére átadni, mint a helyi önkormányzatnak. Hivatkozott arra, hogy éppen azok az okiratok, amelyekre az elsőfokú bíróság tartalmilag cáfolatként hivatkozik, a felperes érveit támasztják alá abban a tekintetben, hogy a vállalat1 által készített vagyonlistában szerepelt a perbeli kút és ennél fogva a vagyonátadó bizottság határozata arra is kiterjedt. Hangsúlyozta, hogy ellentétben az elsőfokú ítélet megállapításával, a VÁB határozatok nemcsak a Magyar Állam tulajdonát képező ingatlanokra terjedtek ki, hanem a vállalat1 kezelésében lévő és a VÁB határozatok mellékletét képező vagyonlistában felsorolt közüzemi vagyon egészére, ide értve a közüzem fenntartásában, üzemeltetésében lévő építményeket és berendezéseket is, ezeknek pedig része volt a peresített termálkút is. A határozatokból is egyértelműen következik, hogy a kút a teljes ny.-i fürdővagyon részét képezi, ennek a teljes fürdővagyonnak a felperes részére történő átadása volt a VÁB szándéka és a jogszabály is ezt tette lehetővé.

[24] Hivatkozott az elsőfokú eljárásban is értékelt bírói egyezség tartalmára, ezen belül arra, hogy már a felek adásvételi szerződése is tartalmazta, miszerint az I. rendű alperes tudomással bírt arról, hogy az ingatlanon, mely az adásvételi szerződés tárgyát képezte, található egy termálkút is. Kijelentette, hogy a termálkút jogszerű tulajdonosa részére a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatokat megadja és kijelenti, hogy a kúthoz való szabad bejárást biztosítja a gazdasági társaság részére. Álláspontja szerint önmagában ez a bírói egyezségbe foglalt irat, amely így közokirat, bizonyítja, hogy az ingatlan és az azon lévő termálkút jogi sorsa, azaz tulajdonjoga elvált egymástól, így az alperes a kúton nem szerezhette tulajdonjogot az ingatlan megvásárlásával.

[25] Rámutatott arra is, hogy a vállalat1 által készített vagyonlista kúttal érintett kivonatos oldalát már a keresetlevéllel együtt becsatolta, az eredeti vagyonlistát pedig a tárgyaláson az egyik tanú felmutatta. Kétségtelen, hogy az eredeti okiratokat nem tudta a tanú a bíróság birtokában hagyni, de még ilyen körülmények között is ellentétes a valósággal az az ítéleti megállapítás, mely szerint a felperes nem bocsátotta a vagyonlistát a bíróság rendelkezésére. Ilyen körülmények között azt a bizonyítékok köréből kirekeszteni nem lehetett, mint ahogy nem lehetett volna megtagadni utólagos bizonyítás keretében annak későbbi csatolását. A perben tanúként meghallgatott tanúl vallomásában kifejezetten úgy nyilatkozott, hogy a VAB határozat vagyonlistáról beszél és ebben a vagyonlistában az a kút is szerepel, mint tárgyi eszköz, amely a ...fürdőhöz tartozik. Sérelmezte, hogy bár tanúként kérte meghallgatni az elsőfokú eljárásban tanú6 egykori vállalat1 dolgozót annak érdekében, hogy nyilatkozzék az említett vagyonlista tartalmára, hiszen azt ő állította össze, e tanú vallomásának beszerzése az elsőfokú bíróság részéről elmaradt, mely döntés ellentétes a a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (továbbiakban: Pp.) 220. § (1) bekezdés a) pont rendelkezéseivel, a tanú neve ugyanis első alkalommal a perben csak a 2020. december 8. napján megtartott tárgyaláson merült fel, az ő bejelentésére tehát a per korábbi szakaszában a felperesnek nem volt lehetősége.

[26] Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását, a felperes másodfokú perkoltségében marasztalását kérte.

[27] Vitatta, hogy az elsőfokú bíróság jogszabálysértést követett volna el azzal, hogy az utólagos bizonyítást nem engedélyezte a perben. E körben hivatkozott arra, hogy a felperes már 2016. nyara óta harmadik alkalommal nyújtotta be a keresetlevelét ugyanazon tárgyban, ugyanazon bizonyítékokra hivatkozással, így volt ideje megfelelő módon a pert előkészíteni. Hangsúlyozta, hogy a tulajdonjog megállapítása szempontjából irreleváns, hogy mit tartalmaz a vállalatl listája, mert a termálkút a tulajdonában álló ingatlan alkotórésze, azt az ingatlan korábbi tulajdonosával, mint jogelőddel kötött adásvételi szerződéssel megszerezte. Az osztott tulajdonra irányuló jogkövetkeztetés nem vonható le, mivel annak keletkezéséhez ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre is szükség lett volna, erre azonban nyilvánvalóan nem került sor. Hivatkozott továbbá arra, hogy a jelen esetben ipso iure törvény erejénél fogva történő tulajdonszerzés szóba sem kerülhetett, nem is hivatkozott ilyenre az elsőfokú eljárásban a felperes, a vagyónátadó bizottság pedig nem hozhatott olyan határozatot, amely azt eredményezte volna, hogy a földelől az alkotórész tulajdonjoga elvált volna.

[28] A IV. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében az I. rendű alperes által hivatkozott indokokból kérte az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyását; másodfokú perköltség igénye nem volt.

[29] A II. és a III. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

[30] A felperes az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmére tett észrevételében kiemelte, amely szerint az I. rendű alperes továbbra is az 1959. évi Ptk. 95. §-ára és arra alapítja a kúttal kapcsolatos tulajdoni igényét, hogy az az általa nem vitásan tulajdonolt ingatlan alkotórésze, azonban a bírósági egyezség, illetőleg az annak alapját képező adásvételi szerződés aláírásakor elismerte, hogy a kút és az ingatlan tulajdonjoga egymástól elváltak, azaz nem képeznek egy tulajdoni egységet. Ugyanezen okiratban vállalta, hogy a kút jogos tulajdonosának tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges iratokat alá fogja írni. Hivatkozása szerint a vállalatl által készített vagyonlista, amely tartalmazza a termálkutat, nem egy egyszerű számviteli nyilvántartás, mint ahogyan azt az I. rendű alperes hivatkozta, hanem a VÁB határozat mellékletét képező és az átadott vagyonelemeket hitelesen igazoló okirat. A tulajdonjog megosztásának nem feltétele a kút ingatlan-nyilvántartásba való külön felvétele, mert a kút jelenleg is ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdona a felperesnek. Hivatkozott arra is, hogy a kút, mint vízi létesítmény a föld alatti víz kitermelésének szükségszerű része, így a föld alatti vízzel alkot fizikai egységet. A felszín alatti vizek pedig az állam kizárólagos tulajdonába tartoznak. A helyi önkormányzat tulajdonában álló – külön törvény rendelkezése alapján részére átadott – vizek, közcélú vízi létesítmények pedig a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező nemzeti vagyonba tartoznak.

[31] Az ítéltábla a veszélyhelyzet során érvényesülő egyes eljárásjogi intézkedések újbóli bevezetéséről szóló 112/2021. (III. 6.) Korm. rendelet 27. §-ának (1) és (2) bekezdései értelmében a fellebbezést tárgyaláson kívül bírálta el, és azt a következők szerint nem találta alaposnak:

[32] Az elsőfokú bíróság a tényállást megalapozottan állapította meg, érdemben abból helyes jogkövetkeztetést vont le, az érdemi döntése is helytálló, annak indokaival az ítéltábla a következő pontosításokkal egyetértett.

[33] Az ítéltábla az elsőfokú bíróságtól eltérően úgy foglalt állást, hogy – mint arra a felperes fellebbezése is helytállóan utalt – a vagyónátadó bizottság 6330-3/1992. VÁB határozata magában foglalta a perbeli kúttal is. A kút nevesítve volt a keresetlevelél mellékleteként csatolt, a vállalatl vagyonlistájában, mint ahogy az is nyilvánvaló a per adataiból – a bírói egyezségbe foglalt adásvételi szerződés tartalmából, a szerződés létrehozását megelőző, a szerződő felek közötti egyeztetés írásos feljegyzéséből –, amely szerint a pert megelőző időszakban az érintettek, úgy a felperes, az I. rendű alperes és a megyei közgyűlés is abban a feltevésben voltak, hogy a kút a felperes tulajdonát képezi.

Ebből okkal vonható le a következtetés, hogy a vagyonátadó bizottságnak szándékában állt azt a felperes tulajdonába adni a fürdővagyon részeként.

[34] Annak ellenére azonban, hogy a termálkutat a vagyonátadó bizottság a határozata alapján a felperes tulajdonába kívánta adni, abból következően, hogy a kút nem vitatottan a vagyonátadással nem érintett ingatlan alkotórészének minősült, azon a felperes tulajdonjogot nem szerzett.

[35] Annak a körülménynek, miszerint a VÁB határozatok több helyen „fürdővagyont” említene, nem lehet a per eldöntése szempontjából jelentőséget tulajdonítani, hiszen az említett fogalom nem egy egzakt jogi kifejezés és annak a figyelembe vételével, hogy a határozatok egyértelműen meghatározták a vagyonátadás tárgyát képező ingatlanokat, ennek a kifejezésnek a használata egyébként is alkalmatlan a tulajdonjog keletkeztetésére.

[36] A per eldöntésének lényeges kiindulópontja volt az a nem vitatott tény, hogy a vagyonátadás nem terjedt ki arra a földre, amelyen a termálkút elhelyezkedett.

[37] Helyesen ismerte fel az elsőfokú bíróság, hogy a kereset elbírálása során az 1991. évi XXXIII. törvény 11. §-ának rendelkezését kellett összevetni az 1959. évi Ptk. 97. §-ának rendelkezéseivel, és hogy az előző jogszabályi előírások az építmény jogi státuszát – amely szerint osztja a földet, azaz az ingatlan jogi sorsát – nem írják felül.

[38] Az aedificium solo cedit ősi jogelve alapján a jogszabályi rendelkezések egyértelműen törekednek arra, hogy a föld és a rajta álló épület jogi sorsa azonos legyen, tulajdonjoguk csak kivételesen, szigorúan meghatározott esetekben különüljön el, és még akkor is a kölcsönös elővásárlási jog meghatározásával az osztott jogi helyzet mielőbbi felszámolását ösztönzik.

[39] Az osztott jogi helyzet alóli kivételeket határozták meg az 1959. évi Ptk. 97. §, 137. § és 138. § előírásai, ennek értelmében eltérhet az épület és a föld tulajdonjoga, ha azt törvényi rendelkezés, a felek megállapodása, vagy a föld értékét lényegesen meghaladó értékű ráépített épület esetén a földhasználó kérelmére a bíróság határozata lehetővé teszi; mindegyik esetben akkor, ha az épület önálló ingatlannak minősül és ekként az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető. A jogalkotónak az osztott tulajdoni helyzetek elkerülését célzó kógens szabályozásával összhangban a kiterjesztő értelmezésre nincs lehetőség.

[40] Az elsőfokú bíróság helyesen mutatott rá arra, hogy a ráépítés osztott tulajdoni helyzetet eredményező intézménye nem alkalmazható, mivel a felperes maga állította, hogy a jogelődje a saját tulajdonában álló ingatlanra maga építette fel a kút, a ráépítés pedig fogalmilag idegen földre építkezés.

[41] Nem merült fel a föld és az épület tulajdonjogának elválasztását tartalmazó írásbeli megállapodás sem. A felek erre irányuló megállapodásának feltétele, hogy az építtető és a földtulajdonos különböző személy legyen, amelyet kizár a saját tulajdonában álló ingatlanra építkezés.

[42] Nincs olyan törvényi rendelkezés sem, amely az osztott tulajdoni helyzetre alapot adhat. Az ítéltábla álláspontja alapján ilyen rendelkezésnek az 1959. évi Ptk. kivételt engedő felhatalmazása alapján határozottnak és kifejezettnak kellene lennie. Az 1991. évi XXXIII. törvény 11. §-ának azonban nincs olyan előírása, amely a közmű vagyon átadása során a vagyonátadással nem érintett föld és az azon létesített közmű eltérő tulajdonjogáról rendelkezne; más törvényi szabály a perben fel sem merült.

[43] Az alkotórészi minőségéből következően, amikor 1992-ben a ... Megyei Közgyűlés tulajdonába került az az ingatlan, amelyen a perbeli kút volt található, és amelyet a vagyonátadás nem érintett, azzal egyúttal a megyei közgyűlés megszerezte a kút tulajdonjogát

is, annak ellenére, hogy arról a vagyonátadó bizottság ellentétesen határozott. A Polgári Törvénykönyv tulajdonjoggal és a tulajdonjog alkotórészi összefüggéseire vonatkozó szabályokkal nem lehetett ellentétes sem célzott hatásaiban, sem eredményében a hivatkozott VÁB határozat. A föld és az azon található építmény tulajdonjoga kizárólag olyan módon válhat el, amelyet a Polgári Törvénykönyv külön nevesítve szabályoz, ilyen jogi helyzet – akár ráépítés, akár a földtulajdonossal kötött megállapodás, akár törvényi rendelkezés folytán – azonban a perbeli esetben nem állt elő.

[44] Annak pedig az elsőfokú ítélet szerint helyesen hivatkozottak szerint a tulajdonszerzésre alkalmatlanság folytán nincs jelentősége, hogy a pert megelőzően az I. rendű alperes akár szóban, akár írásban milyen nyilatkozatokat tett a kút későbbi jogi sorsát érintően. A 2010. május 11. napján létrejött egyezség kapcsán az ítéltábla hangsúlyozza, hogy az abban az I. rendű alperes által tett kijelentés nem alkalmas sem a tulajdonjog keletkeztetésére, sem annak igazolására, hogy a termálkút és az ingatlan jogi sorsa az I. rendű alperes tulajdonszerzését megelőzően elvált egymástól. Az egyezségből legfeljebb arra lehet következtetni, hogy a szerződést kötő felek nem kívánták a szerződés tárgyává tenni az ingatlanon található kút arra tekintettel, hogy a kút tulajdonjogi helyzetével nem voltak tisztában. Tekintettel azonban arra, hogy a per tárgya nem a szerződés érvényessége vagy a szerződő felek közötti kötelmi igény, hanem a termálkút elkülönült tulajdonjoga, ennek nincs jelentősége, hiszen az eladási szándék az ingatlanra vonatkozott, az ingatlannak pedig a kút az alkotórészét képezi.

[45] A felperes által a fellebbezésben indítványozott bizonyítás fogyanatosítását az ítéltábla ezért indokolatlannak találta, mivel az előzőekben részletezett jogi álláspontja miatt a per eldöntése szempontjából irreleváns körülményekre vonatkozott.

[46] A felperes azt a tulajdonszerzését megalapozó új jogállítást, hogy a kút, mint vízi létesítmény a föld alatti vízzel alkot fizikai egységet, a felszín alatti vizek pedig az állam kizárólagos tulajdonába tartoznak, először a másodfokú eljárásban hivatkozta, így annak figyelembe vételére a Pp. 373. § (1) bekezdésének tilalma alapján már nem volt lehetőség, de egyébként értelemszerűen a kizárólagos állami tulajdon a felperes tulajdonszerzésének is akadálya lenne.

[47] Mindezek alapján helyesen jutott az elsőfokú bíróság arra a következtetésre, hogy az 1991. évi XXXIII. törvény rendelkezéseinek alkalmazásával sem rendelkezhetett érvényesen úgy a vagyonátadó bizottság, hogy egy föld alkotórészét a föld tulajdonosától eltérő, más személy tulajdonába adja. 1992-ben a vagyonátadó bizottságnak ellenőriznie kellett volna a vagyonátadás törvényi feltételeinek a fennállását és azok megállapított hiányában kellett volna gondoskodnia a szükséges és lehetséges módon azok biztosításáról. Ennek hiányában azonban a kút az ingatlan alkotórésze maradt, a VÁB határozat pedig a tulajdonszerzés anyagi jogi, az 1959. évi Ptk.-ban szabályozott feltételeinek hiányát törvényesen nem pótolhatta.

[48] Mindezekre tekintettel az elsőfokú ítélet helytállóan foglalt állást arról, hogy a felperes tulajdonjog iránti igénye nem volt alapos, ezért az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

[49] A fellebbezés nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján kötelezte az ítéltábla a felperest az I. rendű alperesnek a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (3) és (5) bekezdései alapján meghatározott összegű, másodfokú ügyvédi képviselettel felmerült perköltségének a viselésére.

[50] Az eredménytelenül fellebbező felperes személyes illetékmentességére tekintettel az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 46. §-ának (1) bekezdése szerinti fellebbezési illeték a Pp. 102. § (6) bekezdése alapján az állam terhén marad.

Debrecen, 2021. június 3.

Dr. Pribula László s.k. a tanács elnöke, Dr. Répássy Árpád s.k. előadó bíró, Dr. Gárdosi Judit s.k. bíró