



DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.II.20.353/2021/2. szám

A Debreceni Ítéltábla a Dr. Szakál Attila ügyvéd (cím) által képviselt I. rendű felperes neve (cím) I. rendű, II. rendű felperes neve (cím) II. rendű felpereseknek - a Dr. Nagy Noémi ügyvéd (cím) által képviselt I. rendű alperes neve (cím) I. rendű, és II. rendű alperes neve (cím) II. rendű, valamint a Dr. Patócs Zsolt kamarai jogtanácsos által képviselt III. rendű alperes neve (cím) III. rendű alperesek ellen közös tulajdon megszüntetése iránt indított perében a Nyíregyházi Törvényszék 1.P.21.385/2019/21. sorszámú ítélete ellen a felperesek által 23. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán – tárgyaláson kívül – meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az I. rendű felperest 71 775 (hetvenegyezer-hétszázhetvenöt), míg a II. rendű felperest 167 475 (százhatvanhétezer-négyszázhetvenöt) forint másodfokú eljárással felmerült költség megfizetésére az alperesek, mint egyetemleges jogosultak részére.

Kötelezi az I. rendű felperest 750 000 (hétszázötvenezer) forint, míg a II. rendű felperest 1 750 000 (egymillió-hétszázötvenezer) forint feljegyzett fellebbezési illeték megfizetésére a Magyar Állam javára, a külön felhívásban megjelölt módon és időben.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás

[1] A felperesek és az alperesek közös tulajdonában áll a B. külterület 000/10 helyrajzi szám alatti, összesen 75.3199 ha területű és 158.08 AK értékű ingatlan, amelyből az "a" alrészlet legelő művelési ágú (68.8688 ha terület 130.47 AK értékben) - ebből 3. minőségi osztályban 44.0055 ha, 105.61 AK értékű terület, míg 4. minőségi osztályban 24.8633 ha, 24.86 AK értékű terület van -, a "b" alrészlet 3.4511 ha, 27.61 AK értékű terület erdő művelési ágú a 3. minőségi osztályban; a "c" alrészlet 3.000 ha terület "kivett" állattartó telep, libanevelő, terménytároló, trágyatároló, szociális épület terület 0 minőségi osztállyal, amelynek aranykorona értéke nincs. Az ingatlan „Natura 2000” kiemelt jelentőségű természet-megőrzési területnek jelölt, amelyet földmérési jelek elhelyezésére használati jog és a III. rendű alperes javára bejegyzett gázvezetéki szolgalmi jog terhel.

[2] Az ingatlanból az I. rendű felperest 3526/14145, II. rendű felperest 8152/14145, I. rendű alperest 1940/14145, II. rendű alperest 527/14145 tulajdoni hányad illeti.

[3] Az I. rendű alperesnek az ingatlan nyugati oldali, a II. rendű alperesnek a keleti oldali szomszédságában található a saját tulajdonú ingatlana. Az ingatlant délen a 004 helyrajzi számú közút, nyugaton és északon a 000/9 helyrajzi számú közút határolja, utóbbit a nyugati részen benőtte a fásor, járhatatlan. A 004 helyrajzi számú kövesúttól beljebb helyezkedik el a gázvezeték, a felpereseknek a „kivett” terület „utcafronti” részén történt építkezésekor 6 méter területet kellett elhagyni a gázvezetékre tekintettel. A gázvezetékre rá lehet csatlakozni és ivóvíz vezeték is kiépített. A felperesek által használt „kivett” terület elektromos hálózathoz csatlakozás kiépítése a felperesek megrendelésére történt, rajtuk keresztül az I-II. rendű alperesek részére is biztosított az elektromos vezeték elérése.

[4] A tulajdonostársak a tulajdonszerzésüket követően természetben osztották meg egymás közt a terület használatát, erről szóban állapodtak meg; ennek eredményeképp az I. és a II. rendű alperesek a saját tulajdonú területük mellett vették használatba az ingatlant, míg a fennmaradó részt az I-II. rendű felperesek használják, ezen használati mód körülbelül 20 éve változatlan azzal, hogy a használt területmérték az egyes években ingadozó. Az I. rendű alperes a saját használatú földrészletét szántóként használta, azonban a változást az ingatlan-nyilvántartáson nem vezették át, az továbbra is legelőként van nyilvántartva. Az I. rendű alperes a közös tulajdonú ingatlanrészen, a legelőn alakított ki egy utat. Az ingatlan egy részét fák nőttek be, az I. rendű alperes által használt területrészbe beleesik a fásított terület egy része is.

[5] A földhivatal a 10000-3/2003. ügyiratszámú, 2003. augusztus 25-én kelt határozatával a felperesek kérelmére engedélyezte a 000/10 helyrajzi számú legelő művelési ágú ingatlanból 3 hektár, 3,57 aranykorona értékű termőföld más célú végleges hasznosítását libatelep létesítése céljából. A közösből "kivett" [c) aljelű] területrészre az I-II. rendű felperesek az I-II. rendű alperesek engedélyével építményeket helyeztek el, azt kizárólagosan használják.

[6] A peres felek többször kísérletet tettek a tulajdonközösség egyezséggel történő megszüntetésére, 2011. március 22-én aláírt nyilatkozatban 'II. rendű felperes neve' és 'I. rendű alperes neve' hozzájárultak, hogy 'II. rendű alperes neve' részére az őt megillető tulajdont kimérjék a tulajdonában álló 000/3 helyrajzi szám alatti erdő nyugati oldalától 180 méter mélységben, a közúttal párhuzamosan.

[7] A 000/10 helyrajzi számú termőföld minőségi osztályainak forgalmi értéke átlag aranykorona/hektár értéket figyelembe véve a legelő 3 minőségi osztálynál 81 forint/m², a legelő 4 minőségi osztálynál 36 forint/m², a fás terület 3 minőségi osztálynál 60 Ft/m². A jelenlegi használat mellett a B. 000/10 helyrajzi szám alatti 161,65 aranykorona, 75,3199 hektár területű ingatlan – az erdő értékét is figyelembe véve – forgalmi értéke 49 095 903 forint.

[8] A felperesek kérelmére a ... Megyei Kormányhivatal ... Járási Hivatala a határozatban írt feltételek betartása mellett, telekalakítási engedélyt adott a B. 000/10 helyrajzi számú külterületi földrészlet megosztására; B. Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője záradékolta a szakhatósági állásfoglalás mellékletét képező változási vázrajzot. Eszerint a megosztás után a perbeli ingatlanból 000/12 helyrajzi számmal 46837 m² terület, 000/13 helyrajzi számmal 103302 m² terület, 000/14 helyrajzi számmal 574998 m² terület, 000/15 helyrajzi számmal 28062 m² területű ingatlanok jönnének létre. A ... Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztálya a 79-4123 jelű vízszintes alappont védelme érdekében fennálló használati jog fenntartása mellett a telekalakítási engedélyezési eljárás lefolytatását tudomásul vette. A III. rendű alperes, mint a vezetékjog jogosultja a vezetékjog feltüntetése mellett szintén hozzájárult a telekalakításhoz.

[9] Az I-II. rendű alperesek szintén telekalakítási engedély iránti kérelmet terjesztettek elő, a ... Megyei Kormányhivatal ... Járási Hivatala e kérelem szerint is telekalakítási engedélyt adott a B. 000/10 helyrajzi számú külterületi földrészlet megosztására. B. Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője szakhatóságként a telekalakításhoz hozzájárult, a változási vázrajzot záradékolta. Ennek alapján változás után 000/16 helyrajzi számmal 138005 m² területű, 000/17 helyrajzi számmal 567961 m² területű, 000/18 helyrajzi számmal 47233 m² területű ingatlanok jönnének létre. A ... Megyei Kormányhivatal, mint a b.-i 000/10 helyrajzi számú ingatlanon fennálló használati jog jogosultjának jogutódja, a használati jog fenntartása mellett a telekalakítási engedélyezési eljárás lefolytatását tudomásul

vette. A III. rendű alperes, mint a vezetékjog jogosultja hozzájárulását megadta a vezetékjog visszajegyzése mellett az ingatlan-nyilvántartásba.

[10] A felperesek keresetükben kérték a B. külterületi 000/10 helyrajzi szám alatti ingatlanon fennálló közös tulajdont az általuk mellékelt, 'földmérő neve' földmérő által BM-000-1/2018 munkaszámon készített változási vázrajzban meghatározottak szerint természetben megszüntetni akként, hogy kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba a B. külterületi 000/12 helyrajzi szám alatti ingatlanra a felpereseknek a tulajdonjoga 1/2-1/2 arányban, a B. külterületi 000/14 helyrajzi szám alatti ingatlanra 164335/574998 arányban az I. rendű felperes, 410663/574998 arányban a II. rendű felperes tulajdonjoga, a B. külterületi 000/13 helyrajzi szám alatti ingatlanra I. rendű alperes tulajdonjoga 1/1 arányban, a B. külterületi 000/15 helyrajzi szám alatti ingatlanra II. rendű alperes tulajdonjoga 1/1 arányban. Kérték kötelezni az I-II. rendű alpereseket a perköltségük megtérítésére. Álláspontjuk szerint az általuk javasolt megosztási móddal az alperesek is hozzájutnak a tulajdoni lapon bejegyzett tulajdoni hányadukhoz, az annak megfelelő aranykorona értékhez, ez a megosztási mód értékarányos, megfelel a felek érdekének és az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés feltételének is. Hivatkoztak arra, hogy az alperesek idővel a nekik járó területtől nagyobb térmértéket használtak, az I. rendű alperes felszántotta a területet és lucernát kaszál róla. Ragaszkodtak ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdoni hányadoknak megfelelő területnagyságot kapjanak az alperesek úgy, hogy a magasabb minőségi osztályú földrészletből is részesüljenek, a felpereseknek jutó terület térmértéke ne változzon. Vállalták megfizetni a szakértő által meghatározott értékkiegyenlítés összegét. Állították, hogy az ingatlan nem osztható meg aranykorona érték alapján a tulajdoni hányadok sérelme nélkül.

[11] Az I-II. rendű alperesek ellenkérelmükben szintén természetben kérték a közös tulajdon megszüntetését, de az általuk készített megosztási vázrajz szerinti tartalommal, a felperesek által megosztás alapjául benyújtott BM-000-1/2018 munkaszámon készített vázrajzot nem tartották elfogadhatónak.

Érvelésük szerint a felperesek által előterjesztett megosztási vázrajzon feltüntetett ingatlan térmérték, aranykorona érték nincs értékegyensúlyban a nekik járó terület aranykorona értékével, forgalmi értékével, nem megfelelő a terület elhelyezkedése, megközelítési lehetősége, az nem felel meg az évek óta kialakult használati módnak, a felperesek által javasolt megosztás szerint a II. rendű alperesnek jutó földterület alakja is elfogadhatatlan.

Figyelembe kell venni, hogy az állattartó telep kivonásával 3,57 AK-val csökkent az ingatlan értéke.

[12] A III. rendű alperes hozzájárult a közös tulajdon természetbeni megszüntetéséhez azzal a feltétellel, hogy a javára bejegyzett gázvezeték szolgalmi jogot a változási vázrajz alapján tovább kell vezetetni a megosztandó ingatlanból létrejövő ingatlanok tulajdoni lapjára, annak a vezetékjoggal ténylegesen érintett ingatlanokon megosztást követően is fenn kell állnia.

[13] Az elsőfokú bíróság ítéletével a B. 000/10 helyrajzi számú ingatlan közös tulajdonát az alperesek által kértnek megfelelően, a gazdasági társaság által 11/2018. számon készített változási vázrajz szerint szüntette meg. Az I. rendű alperest az I. rendű felperes javára 129 214, a II. rendű felperes javára 301 498 forint, a II. rendű alperest az I. rendű felperes javára 53 028, a II. rendű felperes javára 123 732 forint értékkiegyenlítés megfizetésére kötelezte, rendelkezett az értékkiegyenlítés megfizetésének igazolását követően a tulajdonjog-változás bejegyzéséről. A III. rendű alperest kötelezte mindezek tűrésére. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította, megállapította, hogy a felek viselik saját perköltségüket. Kötelezte az I. rendű alperest 342 000, a II. rendű felperest 798 000, az I. rendű alperest 270 000, a II. rendű alperest 90 000 forint feljegyzett kereseti illeték megfizetésére.

[14] Mivel valamennyi fél természetbeni megosztás útján kérte a közös tulajdon megszüntetését, és ennek akadálya nem volt, az elsőfokú bíróság nem vizsgálta a közös tulajdon megszüntetésének egyéb módjait; a kereseti kérelemhez kötöttség hiányában figyelembe vette ugyanakkor mind a felperesek, mind az alperesek által előterjesztett, érvényes telekalakítási engedélyekkel és érvényes záradékokkal ellátott megosztási terveket és vázrajzokat.

[15] Rögzítette, hogy a kialakult bírói gyakorlat szerint a természetbeni megosztás során is a tulajdoni arányok az irányadók, a megosztásnak a tulajdoni hányadok által meghatározott értékarányosságot kell követnie és biztosítania kell az érdekek egyensúlyát. Önmagában az ingatlan olyan felosztása, amely a térmérték szerint számítva megfelel a tulajdoni hányadoknak, értékarányosnak nem tekinthető (BH1993.26.) kivéve, ha az ingatlan minden pontján azonos sajátosságokkal - földminőség, művelhetőség, megközelítés, használhatóság és egyéb hasonló tényezők - rendelkező részekből áll. Amennyiben a megosztás során területében, használhatóságában eltérő sajátosságú önálló ingatlanok kialakítására kerülhet csak sor, elsődlegesen azt kell vizsgálni, hogy a kialakítandó önálló ingatlanok alkalmasak-e a rendeltetésszerű használatra, illetve a megosztás során jelentkezik-e a teljes ingatlan értékéhez képest értékcsökkenés. Figyelembe kell venni az újonnan létrejövő ingatlanok megfelelő megközelíthetőségét, mivel a bíróság ítélete nem hozhat létre a jogszabályokkal ellentétes helyzetet (EBH2016.P.1.).

[16] Az aggálytalanként elfogadott igazságügyi szakértői vélemény alapján kifejtette, hogy a perbeli ingatlan földminősége, használhatósága, megközelíthetősége és egyéb jellemzői nem azonosak annak minden pontján, ezért a térmérték elsődlegességét hangsúlyozó felperesi megosztási mód nem értékarányos, továbbá figyelmen kívül hagyja a „kivett” művelési ágú terület aranykorona értékét. Kiemelt jelentőséget tulajdonított az elsőfokú bíróság a létrejövő ingatlanok formájának, alakjának, és az ingatlant terhelő jogoknak. A szakértői vélemény alapján rögzítette, hogy a felperesek által kért megosztási mód alkalmazása esetén a gázvezeték szolgalmi jog, a sokszög alak és hegyesszögű forma jelentősen csökkentené a II. rendű alperes tulajdonába kerülő ingatlan értékét; a sokszöges és hegyes szöges forma az I. rendű alperes ingatlanának értékét is csökkentené. Ezzel ellentétben az alperesek által kért megosztási mód alkalmazása esetén az értéket befolyásoló változások a felperesek tulajdonába kerülő ingatlanok vonatkozásában pozitívak voltak (összesen 40,5 %). Kiemelte, hogy a II. rendű alperes területére eső gázvezeték szolgalmi jog miatti értékcsökkentő hatás a felperesek által kért megosztás esetén 25%-kal nagyobb, mint az I-II. rendű alperes felosztásában; a felperesek felosztási terve szerint a II. rendű alperest megillető ingatlan értékéhez képest jelentős összegű értékkiegyenlítés lenne szükséges.

[17] Értékelte továbbá, hogy a felperesek által kért megosztás esetén hegyesszögű háromszög alakú területek alakulnának ki, amely a szakértői vélemény szerint is hátrányos: a hegyesszög legeltetése megoldhatatlan, gépi kaszálása vagy területelhagyást vagy a szomszédos tulajdonok fordulásra történő igénybevitelét eredményezheti; beépítés esetén az építmény elhelyezésben okozhat korlátozást. A hegyesszögű háromszög átfogójával párhuzamosan haladó gázvezeték szolgalmi jog pedig a parcella legértékesebb részének forgalmi értékét csökkenti, melyet nem ellensúlyoz az út melletti elhelyezkedés értéknövelő hatása; a szolgalmi joggal érintett sáv erdősítése sem lesz lehetséges.

[18] Figyelemmel volt arra is, hogy a valós földhasználati viszonyokat is az alperesek által kért megosztási mód veszi inkább figyelembe, márpedig a két évtizedre visszamenő változatlan használatnak a megosztás során jelentősége van. A használat tartós jelleggel történt szabályozása során a felek arra is tekintettel voltak, hogy az I-II. rendű alperesek a saját tulajdonú földrészüket melletti területrészt használják. Ahhoz, hogy a bíróság a természetbeni megosztásnál eltérjen a kialakult használattól olyan, a használat rendezése óta

bekövetkező változást kellett volna a felpereseknek állítania és igazolnia, melyre tekintettel a kialakult használat fenntartása és a megosztás alapjárá tétele lényeges, jogos érdeküket sérti (Kúria Pfv.I.20.458/2014/5. ítélet). A felperesek területalapú támogatással kapcsolatos hivatkozásai nem tekinthetők ilyennek.

[19] Az I. rendű alperes szántóként műveli a területet, és az osztatlan közös táblában más helyen szántóként művelt terület nincs, a felperesek által kért megosztási mód alapján az I. rendű alperesnek jutó terület már kizárólag a „Natura 2000” területekre vonatkozó szigorú előírásoknak megfelelően, legelőként lenne hasznosítható, azt az I. rendű alperes a jelenlegihez képest csak hosszabb úton tudná megközelíteni. A II. rendű alperes ingatlana megközelíthető közúton, viszont a kialakított hegyesszögű forma, és a területhez viszonyított magas százaléku gázvezeték, a formának és a szolgalmi jognak a terület használhatóságát befolyásoló hatása olyan mértékű, amely a természetbeni megosztást az I-II. rendű felperesek által kért tartalommal nem teszi lehetővé. A bírói gyakorlat szerint ezért nem kerülhet sor ilyen módon a közös tulajdon megszüntetésére.

[20] Mindezek alapján a felperesek keresetere az ingatlan közös tulajdonát természetbeni megosztással megszüntette, de az I-II. rendű alperesek által előterjesztett megosztási vázrajznak megfelelően.

[21] A megosztással kialakuló ingatlanok együttes értékéből kiindulva a tulajdoni hányadok arányában számított érték és a megosztás folytán kizárólagos tulajdonba kerülő ingatlan értékének egybevetésével (BH1987.38.) határozta meg a fizetendő értékiegyenlítés mértékét, az aggálytalan szakértői véleménybe foglalt forgalmi érték figyelembevételével.

[22] A per tárgyának értékét a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (továbbiakban 1952. évi Pp.) 24. § (2) bekezdés e) pontjára is figyelemmel a felperesek által a keresetindításkor megjelölt összegben, 62 000 000 forintban határozta meg. Az 1952. évi Pp. 81. § (1) bekezdés alapján és az 1/2017. (IX.11.) PK. vélemény 16. pontjában írtakra tekintettel döntött a perköltség viseléséről. Az I-II. rendű felperesek részére engedélyezett illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt kereseti illeték megfizetésére a feleket a közös tulajdonból való részesedésük arányában kötelezte.

[23] A felperesek fellebbezésükben elsődlegesen az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság újabb tárgyalásra és újabb határozat hozatalára utasítását kérték a Pp. 252. § (2) bekezdése alapján. Kifejtették, hogy a perben eljáró szakértőnek vizsgálnia kellett a peres felek által kért megosztás ingatlan-nyilvántartási területadatokkal és aranykorona értékekkel való összhangját, az elsőfokú bíróság ugyanakkor az ítéletét olyan igazságügyi szakértő véleményére alapította, aki a jogvita eldöntéséhez szükséges térképészeti, földmérési szakértelemmel nem rendelkezik, amely az érdemi döntésre kiható eljárási szabálysértés (BH2006.161.).

[24] Másodlagos fellebbezési kérelmük az elsőfokú ítélet megváltoztatására és az ingatlan közös tulajdonának az általuk kért módon történő megosztására irányult. Állították, hogy ezen megosztási mód megfelel a feleket illető tulajdoni hányadoknak, továbbá az aranykorona érték alapján értékarányos. Állították, hogy a szakértői vélemény e körben a NATURA 2000 terület után járó, területalapú támogatást figyelmen kívül hagyta. A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény szerint a terület más célú hasznosításával az mezőgazdasági hasznosításra véglegesen alkalmatlanná vált, tévedett az elsőfokú bíróság és a szakértő, amikor a kivett területet nem 0 AK értékkel vette figyelembe. A felperesek ezen terület után a földvédelmi járulékot megfizették, ugyanezen aranykorona érték figyelembevétele a megosztás során kétszeres értékelést jelentene a felperesek terhére. Az elsőfokú bíróság által elfogadott megosztási mód nem felel meg a tulajdoni hányadok által meghatározott értékarányosságnak, hiszen 3,825 ha területet juttat az alpereseknek csekély ellenérték fejében. Állították, hogy az I. rendű alperes területébe az általuk kért megosztás

esetén beleesne a felszántott rész is. Mivel a NATURA 2000 terület csak legeltetéssel, kaszálással hasznosítható, a II. rendű alperest illető ingatlan hegyes szöge, az azt terhelő szolgalmi jog nem, míg az ingatlan alakja különösebb hátrányt nem okoz a használhatóságában. Arra az esetre, ha az ítéltábla mindkét megosztási mód felekre sérelmes voltát állapítaná meg, a kereset elutasítását kérték.

[25] Az I-II. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú ítélet helybenhagyását és a felperesek másodfokú perköltségük megfizetésére kötelezését kérték az ítélet helyes indokai alapján.

[26] A III. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztett elő.

[27] Az ítéltábla a fellebbezést az 1952. évi Pp. 256/A. § (1) bekezdés f) pontja és (3) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el, és megállapította, hogy az nem alapos.

[28] A felperesek elsődleges fellebbezési kérelme kapcsán az ítéltábla megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a terhére rótt eljárási szabálysértést nem követte el, a perben kirendelt szakértő a szükséges szakismerettel rendelkezett.

[29] Az elsőfokú bíróság az ingatlan közös tulajdona megszüntetésének egyes kérdéseiről szóló 1/2017. (IX.11.) PK vélemény 1. pontjára figyelemmel helytállóan hangsúlyozta, hogy adott esetben csak a közös tulajdon természetbeni megosztással történő megszüntetéséről dönthetett, mert valamennyi fél a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban Ptk.) 5:84 § (1) bekezdésében írt e módot indítványozta és a megosztáshoz szükséges jogerős (végleges) közigazgatási engedély, és az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas vázrajz is rendelkezésre állt a PK. vélemény 12. pontjában foglaltaknak megfelelően. A másodfokú eljárás során az ítéltábla felhívására mind a felperesek, mind az alperesek csatolták az újrazáradékolt változási vázrajzokat. A bíróságnak abban a kérdésben kellett döntenie, hogy ezek közül az anyagi jog szabályai szerint melyik a legmegfelelőbb az ingatlan adottságait és a feleknek az ingatlanhoz fűződő jogait és érdekeit figyelembe véve.

[30] Az ingatlanon fennálló közös tulajdon természetbeni megosztásának indítványozása esetében az azt kérő felek kötelezettsége a szükséges közigazgatási engedély és megosztási vázrajz beszerzése és a bíróság rendelkezésére bocsátása. Az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 21. § (8) bekezdése szerint a telekalakítási eljárás megindítása iránti kérelem kötelező mellékletét képező telekalakítási dokumentációt ingatlanrendező földmérő minősítéssel rendelkező földmérő [a] pont], vagy a földmérési és térképészeti tevékenységről szóló jogszabályokban meghatározott földmérési és térképészeti szakképzettséggel rendelkező személy [b] pont] készíthet, utóbbi esetben a dokumentáció minőségét, valamint a tartalmi és pontossági előírásoknak való megfelelését a (8) bekezdés a) pontja szerinti jogosultsággal rendelkező szakember tanúsítja a változási vázrajzon és a telekalakítási helyszínrajzon. Az ekként megfelelő szakértelemmel rendelkező személy által készített telekalakítási dokumentáció rögzíti a változás előtti és a megosztással létrejövő ingatlanok területét és aranykorona értékét egyaránt. A felperesek és alperesek által benyújtott változási vázrajz és telekalakítási helyszínrajz alapján a közigazgatási hatóság a telekalakítási engedélyt megadta, a vázrajzot záradékolta. A telekalakítási dokumentáció alapján vizsgálható, hogy a kialakítandó ingatlanok vonatkozásában rögzített területnagyság vagy aranykorona érték megfelel-e a tulajdonostársak ingatlan-nyilvántartásban rögzített tulajdoni hányadának. A bíróságnak az alkalmazandó megosztási mód (változási vázrajz) kiválasztása során az érdekek és az értékek kiegyenlítéséhez fűződő követelményt kell szem előtt tartania, melyhez a kialakítandó ingatlanok forgalmi értékének esetleges eltérésére, tényleges használhatóságára kell figyelemmel lennie, így termőföld értékbecslő szakértő bevezetése indokolt.

[31] A perben nem az volt a vitatott, hogy a felek által csatolt, záradékolt vázrajzokban a megosztás előtti, illetőleg megosztás során keletkező ingatlanok térmértéke és aranykorona értéke megfelelően van-e feltüntetve, hanem az, hogy a termőföldingatlan természetbeni megosztása során mely megosztási mód felel meg az értékarányosság követelményének; a megosztás során a területnagyság, vagy az aranykorona-érték irányadó; illetőleg miként veendő figyelembe a felperesek által a termelésből kivont terület aranykorona-értéke. E vitatott kérdések eldöntése nem földmérési, térképészeti szakkérdés, ezért nem sértette az eljárási szabályokat az elsőfokú bíróság, amikor nem ilyen szakismerettel rendelkező igazságügyi szakértőt rendelt ki a perben. A szakértő kirendelő végzésben a ténylegesen használt terület mértékére vonatkozó kérdés valóban igényel földmérési szakismeretet is, azonban a peres felek által használt területek elhelyezkedése a felek előadásából és a földmérő tanúk vallomásából is aggálytalanul megállapítható, az esetleges túlhasznált – aluhasználat tényleges mértékének pedig nem volt érdemi jelentősége, hiszen akkor sem a használati, hanem a tulajdoni arányoknak megfelelően kell megosztani az ingatlant, ha azt a felek természetben megosztva használják (BH1986.186.).

[32] Az ítélet érdemére kiható eljárási szabálysértés hiányában az ítélet 1952. évi Pp. 252. § (2) bekezdésén alapuló hatályon kívül helyezésének nem volt indoka, az ítéltábla ezért a felperesek másodlagos, az ítélet megváltoztatására irányuló fellebbezését érdemben vizsgálta. Megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a bizonyítékok 1952. évi Pp. 206. §-án alapuló okszerű mérlegelésével megállapított tényállásból helytálló jogi következtetésre jutott, melynek indokaival túlnyomórészt az ítéltábla is egyetértett, a fellebbezésre tekintettel rögzíti csupán az alábbiakat.

[33] Az elsőfokú bíróság helytálló érvelése szerint a közös tulajdon természetbeni megosztására a tulajdoni arányok szerint kerül sor, ez azonban termőföldek esetén nem a térmérték szerint történik, mivel az az értékarányosságot nem képes biztosítani, hiszen az ingatlan több eltérő minőségi osztályú, AK értékű alrészletből áll. A tulajdonostársakat az egész közös dolog, annak minden minőségű alrészlete illetné meg az eszmei tulajdoni hányaduknak megfelelően, azonban a természetbeni megosztással csak az ingatlan meghatározott, konkrét, művelésre alkalmas része adható a tulajdonukba, amely szükségszerűen adott területrésze, minőségi osztályra esik, ezért az értékarányosságot az biztosítja, ha a közös tulajdon megosztása során a hozamalapú számítás, az aranykorona érték figyelembevételével történik a megosztás. Ugyanaz a tulajdoni hányad a földrészlet különböző részein eltérő területű földrészlet kialakítását teszi lehetővé, a bíróság a közös tulajdon megosztása során azonban csak a felek által beszerzett, engedélyezett változási vázrajzok és telekalakítási engedélyek által meghatározott módok közül választhatja ki a felek érdekeinek egyensúlyát inkább biztosító megosztási módot. Ennek során a bíróságnak figyelemmel kell lennie az okszerű gazdálkodás követelményeire is. Ahogyan az igazságügyi szakértő is rámutatott, a kedvező művelhetőség, okszerű gazdálkodás akkor biztosítható legkedvezőbben, ha szabályos alakú ingatlanok jönnek létre, lehetőleg párhuzamos oldalakkal, amelyek aránya is meghatározott. A megosztás során ezért törekedni kell szabályos alakú ingatlanok kialakítására (BH1993.26.). A felperesek által kért megosztási mód ezt kevésbé veszi figyelembe, mivel a birtokhatárok szabálytalanabbá válnának. A kialakítandó terület formája pedig kihat annak értékére is. A felperesek által kért megosztás alapján hegyesszögű mezsgyehatárok jönnének létre, melynek legeltetése, gépi kaszálása sem megoldható a szakvélemény szerint, márpedig a megosztás nem vezethet arra, hogy a kialakuló ingatlanok bármelyikének használhatósága vagy hasznosíthatósága számottevően csökkenjen. A hegyesszögű háromszög a szakértői vélemény szerint az egyik leghátrányosabb forma, így erősen hátrányos a potenciális vételarra is.

[34] Nem tévedett az elsőfokú bíróság, amikor kiemelten értékelte a felek között már kialakult használati megosztást. Az általánosan követett bírói gyakorlat szerint, ha az ingatlan használatát a felek a véglegesség szándékával rendezték, az nem hagyható figyelmen kívül a közös tulajdon megszüntetése során sem; attól eltérni csak akkor indokolt, ha a felek által elfogadott szabályozásnál figyelembe vett körülmények olyan lényegesen megváltoztak, hogy az eredetileg helyesnek tekintett és a véglegességhez közeli szándékkal kölcsönösen elfogadott rendezésnek megfelelő megosztás az okszerű gazdálkodás követelményeit vagy az egyik fél jogos érdekeit kirívó súllyal sérti. A felek lényegében egyezően nyilatkoztak a mintegy húsz éve fennálló használati megosztásáról az ingatlannak, amelynek az alperesek által kért megosztási mód felel meg inkább. Ahogyan az elsőfokú bíróság is rámutatott, a felperesek nem bizonyították a körülmények olyan lényeges változását, amely indokolná a kialakult használati megosztás módosítását. Önmagában az, hogy az egyes területalapú támogatásokból a megosztást követően a felperesek valamivel csekélyebb összeghez jutnak, nem tekinthető ilyennek, az okszerű gazdálkodás nem azonosítható a megszerezhető támogatások mértékével.

[35] Az elsőfokú bíróság az aggálytalan szakértői véleményt alapul véve helyesen foglalt állást akként, hogy az alperesek által kért megosztási mód biztosítja inkább a felek közötti értékegyensúlyt. Nem vitatottan ez is bizonyos értékkülönbözet kialakulásához vezet, ezért szükséges értékkülönbözet megfizetése az alperesek részéről, azonban annak mértéke jóval kisebb, mint a felperesek által kért megosztás esetén előálló értékkülönbözet. Ez utóbbi esetben a II. rendű alperest tulajdoni hányada alapján megillető 1 774 290 forintértéknek majdnem a fele, 821 225 forint értékkiegyenlítésként, azaz pénzben és nem földterületben kerülne kiadásra, amely aránytalanul és indokolatlanul közelít a tulajdonközösség megváltással való megszüntetéséhez, annak ellenére, hogy nincs akadálya olyan természetbeni megosztásnak, amellyel a tulajdoni hányadának megfelelő termőföld-tulajdonhoz jut.

[36] A perben jogkérdés volt annak megítélése, hogy a közös tulajdon megszüntetése során a kiinduló aranykorona értéként a felperesek által hivatkozott 158,08 vagy az alperesek által hivatkozott 161,55 aranykorona veendő figyelembe. Nem volt vitatott, a ... Körzeti Földhivatal 3088/2007. számú, területszámítási hiba kijavítása tárgyában hozott határozata is igazolta, hogy a perbeli ingatlan aranykorona értéke a termőföld egy részének művelésből történt kivonása előtt 161,57 AK volt, míg a kivonást követően az 158,08 AK. Nem tévedett az elsőfokú bíróság, amikor a felperesek által művelés alól kivett 3 hektár területet nem 0 aranykorona értékkel vette figyelembe, azonban tévedett, amikor ennek indokaként a művelés alóli kivétel visszafordíthatóságát jelölte meg. A közös tulajdon a Ptk. 5:73. § (1) bekezdésére figyelemmel eszmei hányadok szerint meghatározott jogközösség, a tulajdonostársak joga egynemű, minden tulajdonostárs joga kiterjed az egész közös dologra és annak minden vonatkozására, de csak meghatározott hányad erejéig. Nem a dolog van megosztva a tulajdonostársak között, hanem csak a dologra vonatkozó tulajdonjog. Azaz a felperesek által művelés alól kivont terület aranykorona értéke tulajdoni hányaduk arányában az alpereseket is megillette, a felperesek ezt vonták el saját céljaik érdekében, amely a közös tulajdon megszüntetése során nem szolgálhat a javukra. Amennyiben a kivont területet 0 aranykorona-értéken venné figyelembe a bíróság, a korábbi aranykoronaérték alperesek eszmei tulajdoni hányadára eső értéke ellentételezés nélkül kerülne a felperesekhez. E körben a fellebbezési hivatkozással szemben a földvédelmi járadék megfizetése nem bír jelentőséggel, hiszen annak célja a termőföld védelme, azt a termőföldről szóló 2004. évi LV. törvény 52. § szerint nem a tulajdonostársak, hanem az állam részére fizették meg a termőföld más célra hasznosítása fejében, alaptalanul hivatkoztak ezért a felperesek annak dupla figyelembevételére.

[37] Az elsőfokú ítélet megváltoztatásával a felperesek által kért megosztási mód alkalmazására ezért a fellebbezésben írtakra tekintettel nem volt lehetőség.

[38] A felperesek fellebbezésükben arra az esetre, ha az ítéltábla mindkét megosztási módot sérelmesnek ítéli, kérték a kereset elutasítását. A felperesek ugyanakkor maguk kérték a közös tulajdon megszüntetését, a termőföldön fennálló osztatlan közös tulajdon megszüntetése javítja az agrárpiaci versenyképességet, erősíti a tulajdonosok gazdasági pozícióit, emellett a jogalkotó által is támogatott cél (2020. évi LXXI. törvény preambuluma), a tulajdonostársak érdekeit szolgálja. Az alperesek által kért, és az elsőfokú bíróság által is elfogadott megosztási mód a felpereknek jelentős, a fentiek szerint nem ellentételezett érdeksérelmet nem okoz (a kisebb mértékű értékeltolódást az értékiegyenlítés megtérítésével rendezi), egyidejűleg rendezi a felperesek érdekében történt, a terület egy részének művelés alóli kivonásával előállt, az ingatlan-nyilvántartásban nem tükröződő eltolódást is. Mindezekre tekintettel az ítéltábla a kereset elutasítását sem találta indokoltnak és az elsőfokú bíróság ítéletét az 1952. évi Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

[39] A felperesek fellebbezésükben tévesen határozták meg a másodfokú eljárásban irányadó pertárgyértéket az alpereseknek többletként jutott terület után felperesek javára fizetendő 607 472 forint összegben. Az az ingatlan közös tulajdona megszüntetésének egyes kérdéseiről szóló 1/2017. (IX.11.) PK vélemény a 5. pontja szerint ezen perekben a per tárgyának értéke általában a felperes tulajdoni hányadának az értéke, abban az esetben, ha a felperes a közös tulajdon természetbeni megosztása esetére a tulajdoni hányada értékénél nagyobb értékű ingatlanrészt igényel, a per tárgyának értéke ez a nagyobb érték. Az elsőfokú eljárásban kirendelt szakértő szakvéleményében az I. rendű felperes tulajdoni hányadának értékét a közös tulajdon megszüntetése, tehát kimérés esetére 11 871 247 forintban, míg a II. rendű felperes tulajdoni hányadának értékét 27 445 946 forintban határozta meg. A felperesek által fellebbezésben is indítványozott megosztási mód esetén a felperesek tulajdoni hányada ennek értékét nem haladja meg, ekként ez tekinthető a másodfokú eljárásban a pertárgy értékének.

[40] A felperesek fellebbezése nem vezetett eredményre, az 1/2017. (IX.11.) PK vélemény alapján a másodfokú eljárásban már a közös tulajdon megszüntetése iránti perben is irányadó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelesek megtéríteni az alperesek másodfokú eljárással felmerült költségét. Mivel ez esetben a felperesek már az elsőfokú ítélet rendelkezését támadják, nem indokolt az általános költségviselési szabályoktól való eltérés (16. pont). Perköltségként kellett figyelembe venni az 1952. évi Pp. 75. § (1) és 78. § (1) bekezdésére tekintettel az alperesek oldalán a jogerős vázrajz és telekalakítási engedély újrazaradékolásával a másodfokú eljárásban felmerült költséget, melynek összegét az alperesek az 1952. évi Pp. 79. § (1) bekezdésének megfelelően számlával igazolták. Ennek megfelelően az ítéltábla perköltségként vette figyelembe az általuk igazoltan megfizetett 1 250 forint 2 000 forint és 36 000 forint díjat. Az alpereseket emellett ügyvédi munkadíj is megilleti, amelynek mértékét az ítéltábla a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja és (5) bekezdése alapján határozta meg, azonban a 3. § (6) bekezdése alapján azt jelentősen mérsékelte, mivel a másodfokú eljárás során a jogi képviselő csupán rövid fellebbezési ellenkérelmet szerkesztett. Figyelemmel arra, hogy a magasabb pertárgyértéket az azzal együtt járó jelentősebb ügyvédi felelősség miatt az ügyvédi munkadíj megállapításának során nem lehet figyelmen kívül hagyni (BDT2019.3965.), az elvégzett ügyvédi tevékenységgel arányban állóan az ítéltábla 200 000 forint ügyvédi munkadíj megfizetésére kötelezte a felpereseket, akként, hogy a felperesek azt tulajdoni hányaduknak megfelelő (a II. rendű felperesre terhesebb 70-30%) mértékben kötelesek viselni.

[41] A felperesek kötelesek továbbá megtéríteni az illetékfeljegyzési joguk folytán feljegyzett fellebbezési illetéket is a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján.

A feljegyzett illeték összege a megjelölt [39] pertárgyérték alapján az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 46. § (1) bekezdése szerint 2 500 000 forint, melynek tulajdoni hányadával arányban álló 30%-át az I. rendű, míg 70%-át a II. rendű felperes köteles megfizetni az állam javára.

Debrecen, 2021. október 7.

Dr. Veszprémy Zoltán s.k. a tanács elnöke, Dr. Gárdosi Judit s.k. előadó bíró, Dr. Répássy Árpád s.k. bíró