

A Pécsi Ítéltábla a dr. Györe Lászlóné ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt **felperes neve** (felperes címe) felperesnek - **I.rendű alperes neve** (I. rendű alperes címe) I. rendű, **II.rendű alperes neve** (II. rendű alperes címe) II. rendű, **III.rendű alperes neve** (III.rendű alperes címe) III. rendű, a Dr. Nagy Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Nagy Róbert ügyvéd, ügyvéd címe) által képviselt **IV.rendű alperes neve** (IV.rendű alperes címe) IV. rendű, **V.rendű alperes neve** (V. rendű alperes címe) V. rendű, W. Z. A. által képviselt **VI.rendű alperes neve** (VI.rendű alperes címe) VI. rendű, W. Z. A. által képviselt **VII.rendű alperes neve** (VII.rendű alperes címe) VII. rendű, **VIII.rendű alperes neve** (VIII.rendű alperes címe) VIII. rendű, a Dr. Sárkány Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Sárkány György ügyvéd, ügyvéd címe) által képviselt **IX.rendű alperes neve** (IX. rendű alperes címe) IX. rendű, a **X.rendű alperes neve** (X.rendű alperes címe) X. rendű, **XI.rendű alperes neve** (XI. rendű alperes címe) XI. rendű, **XII.rendű alperes neve** (XII. rendű alperes címe) XII. rendű, dr. Futó Tamás jogtanácsos által képviselt **XIII.rendű alperes neve** (XIII.rendű alperes címe) XIII. rendű, a Dr. Árvai Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Árvai Roland ügyvéd, ügyvéd címe) által képviselt **XIV.rendű alperes neve** (XIV. rendű alperes címe) XIV. rendű, dr. Szőke Ákos jogtanácsos által képviselt **XV.rendű alperes neve** (XV.rendű alperes címe) XV. rendű, **XVI.rendű alperes neve** (XVI. rendű alperes címe) XVI. rendű, **XVII.rendű alperes neve** (XVII. rendű alperes címe) XVII. rendű, a **XVIII.rendű alperes neve** (XVIII.rendű alperes címe) XVIII. rendű, a **XIX.rendű alperes neve** (XIX. rendű alperes címe) XIX. rendű és a dr. Szabady Attila Endre jogtanácsos által képviselt **XX.rendű alperes neve** (XX. rendű alperes címe) XX. rendű alperesek ellen tulajdonjog megállapítása iránt a Törvényszéken indított perében a 2015. június 19. napján kelt 56. sorszámu ítélet ellen a felperes részéről 57. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

ítéletet:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét - fellebbezett részében - helybenhagyja.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a **b-i**, korábban 038/3. helyrajzi szám alatt nyilvántartott gyep, szőlő és egyéb épület művelési ágú 4676 m² nagyságú külterületi ingatlan az I-II. rendű alperesek tulajdonát képezte, édesapjuk, a felperes haszonélvezeti jogával terhelten. A felperes 1994-ben részben saját anyagi erőforrásból, részben vissza nem térítendő állami támogatás felhasználásával az ingatlan alatt élménypincét és pincemúzeumot épített, amelyet 2003. és 2004.

évben bővített. Az I-II. rendű alperesek nem ellenezték, hogy a felperes ráépítés jogcímén tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztesse, amelyre azonban nem került sor.

A felperes a Megyei Bíróságon 2009. január 15. napján előterjesztett keresetében kérte az építmények önálló helyrajzi szám alatti feltüntetését, tulajdonjogának ráépítés jogcímén történő bejegyzését, valamint a 038/3. helyrajzi szám alatti ingatlan tulajdonba adását arra figyelemmel, hogy az építmények értéke jelentősen meghaladja a földterület értékét.

A perbeli ingatlan tulajdoni lapján a perindítás tényének feljegyzése 2009. október 27. napján történt meg.

A Járási Hivatal Járási Földhivatala/2013.08.21. számú határozatával a perbeli ingatlant a **b-i** 3777/18. helyrajzi szám alatti belterületbe csatolta.

A perindítás tényének feljegyzését megelőzően került bejegyzésre a perbeli ingatlanra a III-IV. rendű alperesek jelzálogjoga, valamint a IV. rendű alperes végrehajtási joga, továbbá az I. rendű alperest megillető $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányad tekintetében az V-VII. rendű, a IX. rendű és a XVI. rendű alperesek végrehajtási joga, valamint a VIII. rendű alperes jelzálogjoga. A további alpereseket megillető jelzálogjogot és végrehajtási jogot a perindítás tényének feljegyzését követően jegyezték be.

Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy a felperes ráépítés jogcímén megszerezte a **B.** belterület 3777/18. helyrajzi szám alatti 4676 m² nagyságú beépített terület, a 3777/18/A. helyrajzi szám alatti 268 m² nagyságú pince, a 3777/18/B. helyrajzi szám alatti 359 m² nagyságú pince, valamint a 3777/18/C. helyrajzi számú 16 m² nagyságú gazdasági épület, mint önálló ingatlanok 1/1 arányú tulajdonjogát a III-IV. rendű alperesek/2/2007.03.28. számú határozattal és a VIII. rendű alperes/2009.07.03. számú határozattal bejegyzett jelzálogjogával, valamint a IV. rendű alperes/2008.09.11. számú határozattal, az V. rendű alperes/2008.05.30 számú határozattal, a VI. rendű alperes/2009.02.09. számú határozattal, a VII. rendű alperes2009.02.09. számú határozattal, a IX. rendű alperes/2/2009.09.24. számú határozattal és a XVI. rendű alperes/2015.01.13. számú határozattal bejegyzett végrehajtási jogával terhelten. Kötelezte a felperest, hogy tizenöt napon belül fizessen meg az I-II. rendű alpereseknek 1.280.000 forintot. Megkereste az ingatlanügyi hatóságot, hogy a csatolt vázrajz alapján a **B.** belterület 3777/18. helyrajzi szám alatti kivett udvar, egyéb művelési ágú 4676 m² területű ingatlanból önálló ingatlanként jegyezze be a 3777/18/A. helyrajzi számú 268 m² alapterületű pincét, a 3777/18/B. helyrajzi szám alatti 359 m² alapterületű pincét és a 3777/18/C. helyrajzi számú 16 m² alapterületű gazdasági épületet. Az ingatlan-nyilvántartásban így feltüntetett ingatlanokra elrendelte a felperes 1/1 arányú tulajdonjogának bejegyzését ráépítés jogcímén a III-IV. rendű és VIII. rendű alperesek - megjelölt számú földhivatali határozatokkal bejegyzett - jelzálogjogával, valamint a IV-VII. rendű, illetve a IX. és XVI. rendű alperesek - ugyancsak a korábban részletezett földhivatali határozatokkal bejegyzett - végrehajtási jogával terhelten, míg a perindítás tényének feljegyzését követően bejegyzett végrehajtási és jelzálogjogok törlését rendelte el.

Az elsőfokú bíróság a felperes ráépítés jogcímén történő tulajdonszerzését - ideértve a földterületet is - az alperesek elismerése alapján állapította meg, a földterület haszonélvezeti joggal csökkentett forgalmi értékét pedig a végrehajtási eljárásban készült értébecslés alapján határozta meg. A perbeli ingatlanra bejegyzett terhekkel kapcsolatosan a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:175.§-a, illetve az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.) 5.§-

ának (4) bekezdése alapján azt az álláspontot foglalta el, hogy a perfeljegyzés elrendeléséig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jóhiszemű jogszerzők védelemben részesülnek, így a felperes ráépítés jogcímén mind a felépítmények, mind a földterület tekintetében tulajdonjogát a III-IX. rendű, valamint a XVI. rendű alperes bejegyzett jogával terheltén szerzi meg. Az ezt követő jogszerzők azonban már nem minősülnek jóhiszeműnek, ezért a javukra bejegyzett jelzálogjog, illetve végrehajtási jog törlésének van helye.

Az elsőfokú bíróság ítéletével szemben a felperes fellebbezett, amelyben annak részbeni megváltoztatásával annak megállapítást kérte, hogy az V-IX. rendű, valamint a XVI. rendű alperesek jelzálogjoga, illetve végrehajtási joga csak a perbeli ingatlanok $\frac{1}{2}$ tulajdoni illetősége tekintetében áll fenn. Kérte az ingatlanügyi hatóság megkeresésének módosítását, és a nevezett alpereseket megillető végrehajtási jognak, illetve jelzálogjognak kizárólag az ingatlanok $\frac{1}{2}$ tulajdoni illetősége tekintetében történő bejegyzésének elrendelését. A fellebbezésben foglaltak szerint az V-IX. rendű és a XVI. rendű alperesek javára bejegyzett végrehajtási jog, valamint a VIII. rendű alperes javára bejegyzett jelzálogjog a **b-i** 3777/18. helyrajzi számú ingatlan I. rendű alperest megillető $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadát terhelte. A végrehajtási jogok és a jelzálogjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésénél a II/2. pontra utalás minden esetben szerepel, a XVI. rendű alperesre vonatkozóan a 2015. január 9. napján kelt tulajdoni lappal igazoltan. Az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát mindössze a III. és IV. rendű alperesek bejegyzett jelzálogjoga, valamint a IV. rendű alperes bejegyzett végrehajtási joga terhelheti.

Hasonló tartalmú fellebbezést terjesztett elő a IV. rendű alperes is, amelyet utóbb fellebbezési ellenkérelemként tartott fenn.

A VIII. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.

A fellebbezés nem alapos.

Az irányadó tényállás szerint az I-II. rendű alperesek egyenlő arányú közös tulajdonát képező **B.** belterület 3777/18. helyrajzi szám alatti 4676 m² nagyságú ingatlan I. rendű alperest megillető tulajdoni hányadát - egyéb terhek mellett - az V-VII. rendű, a IX. rendű és a XVI. rendű alperesek végrehajtási joga, valamint a VIII. rendű alperes jelzálogjoga terhelte. Az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezéssel nem érintett rendelkezésével a Járási Hivatal Járási Földhivatala által 2014. november 27. napján E...../2014. szám alatt záradékolt változási vázrajz alapján önálló ingatlanként a 3777/18. helyrajzi szám alatti 4676 m² területű kivett beépített terület, a 3777/18/A. helyrajzi szám alatti 268 m² nagyságú pince, a 3777/18/B. helyrajzi szám alatti 359 m² nagyságú pince, valamint a 3777/18/C. helyrajzi szám alatti 16 m² nagyságú gazdasági épület feltüntetéséről rendelkezett. Megállapította, hogy valamennyi ingatlan kizárólagos tulajdonjogát a felperes szerezte meg ráépítés jogcímén, és megkereste az ingatlanügyi hatóságot a felperes 1/1 arányú tulajdonjogának bejegyzése végett. A felperes fellebbezése kizárólag a fent nevezett alpereseket megillető jelzálogjog és végrehajtási jog korlátozott, az ingatlanok $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadát terhelő bejegyzésének elrendelését célozta.

Az Inyvtv. végrehajtásáról szóló 109/1999.(XII.29.) FVM rendelet (Vhr.) 17.§-ának (2) bekezdése szerint az ingatlant terhelő jelzálogjogot az ingatlan egészére vagy közös tulajdonban álló ingatlannak a tulajdonostársat megillető tulajdoni illetőségére lehet bejegyezni. A Vhr. 21.§-ának (1) bekezdése értelmében a végrehajtási jogot a bírósági végrehajtásra, valamint a köztartozás behajtására vonatkozó jogszabályok korlátai között az egész ingatlanra vagy egész tulajdoni illetőségre lehet bejegyezni.

Az elsőfokú bíróság ítélete alapján a felperes valamennyi újonnan kialakított és az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetni rendelt önálló ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogát megszerezte. Az idézett jogszabályi rendelkezésekből következően így nincsen helye az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatásával az ingatlanügyi hatóság olyan tartalmú megkeresésének, amely a végrehajtási jog, illetve a jelzálogjog bejegyzését csak a felperest megillető tulajdoni hányad egy részére rendelné el (Kúria Kfv.37.334/2007/5. szám). Az elsőfokú bíróság ítélete a végrehajtási jogok, illetve a jelzálogjog bejegyzéséről rendelkező földhivatali határozatok megjelölésével pontosan meghatározta az egyes terhek terjedelmét, amely - ahogy arra az elsőfokú bíróság is rámutatott - kellő iránymutatásul szolgál az ingatlanügyi hatóság számára azok bejegyzését illetően.

Mindezekre figyelemmel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét - fellebbezett részében - a Pp. 256/A.§-ának (6) bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 253.§-ának (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A felperes az eljárási illeték viselésére kiterjedő részleges költségmentességben részesült, ezért a fellebbezési eljárási illetéket a költségmentesség alkalmazásáról szóló 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13.§-ának (7) bekezdése és 14.§-a alapján az állam viseli.

A másodfokú bíróság a fellebbezést a Pp. 256/A.§-a (1) bekezdésének f) pontja alapján tárgyaláson kívül bírálta el, figyelemmel arra, hogy tárgyalás tartását a felek egyike sem kérte.

Pécs, 2016. április 7.

Dr. Szentpéteriné dr. Bán Erzsébet s.k. a tanács elnöke, Dr. Kutasi Tünde s.k. előadó bíró, Dr. Hrubai Adrienn s.k. bíró

A kiadmány hitelül: