

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Heves Megyei Bíróság mint másodfokú bíróság a Dr. Virágh Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Virágh Attila ügyvéd, ügyvéd címe) által képviselt **felperes neve (felperes címe)** felperesnek - dr. Lassán Csaba pártfogó ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt **I.rendű alperes neve (I. r. alperes címe.)** I.r., a DR. LUKÁCS TAMÁS ÜGYVÉDI IRODA (ügyintéző: dr. Lukács Tamás ügyvéd, ügyvéd címe) által képviselt **II. r. alperes neve (II. r. alperes címe)** II.r., a személyesen eljáró **III. r. alperes neve (III. r. alperes címe.)** III.r. és **IV. r. alperes neve (IV. r. alperes címe.)** IV.r. alperes ellen ingatlan-nyilvántartás kiigazítása iránt az Egri Városi Bíróság előtt folyamatba tett perében a 2008. évi május hó 27. napján 6.P.21.001/2007/42. szám alatt hozott ítélet - melyet 56. sorszám alatti végzéssel kijavított - ellen a felperes részéről 45., 48., 50. és 51. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

ÍTÉLETET

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, míg fellebbezett részében azzal **hagyja helyben**, hogy az I-II-III-IV.r. alpereseket személyenként terhelő 49.250.-(Negyvenkilencezer-kettőszázötven) Ft felperesnek járó perköltség megfizetésére az alperesek részére 3 havi részletfizetési kedvezményt engedélyez.

1 havi részlet összegét **16.415.-** (Tizenhatezer-négyszáztizenöt) Ft-ban állapítja meg.

Az első részletet 2009. május 31. napjáig, az ezt követő részleteket az esedékes hónap utolsó napjáig kell az alpereseknek megfizetni. Egyetlen részlet elmulasztásával az egész hátralékos összeg esedékessé válik.

A másodfokú bíróság kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a II.r. alperesnek **6.000.-** (Hatezer) Ft másodfokú perköltséget.

A másodfokú bíróság dr. Lassán Csaba I.r. alperesi pártfogó ügyvéd másodfokú munkadíját **6.000.-** (Hatezer) Ft-ban állapítja meg.

Megkeresi a Heves Megyei Bíróság Gazdasági Hivatalát, hogy dr. Lassán Csaba I.r. alperesi pártfogó ügyvéd részére a bruttó **6.000.-**(Hatezer) Ft összegű másodfokú pártfogó ügyvédi díjat az ellátmányból fizesse ki.

A másodfokú bíróság megállapítja, hogy a fellebbezési illeték az állam terhén marad.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

INDOKOLÁS

A felperes 1986. július 29. napján adásvételi szerződést kötött **eladó neve** eladó neve született **eladó születési neve** eladó születési neve eladóval, amelynek 1. pontjában a szerződő felek rögzítették, hogy az eladó tulajdonát fele részben képezi a **település neve-i** helyrajzi szám1 hrsz. alatt felvett 369 m² térmértékű lakóház, udvar, gazdasági épület ingatlan. Ezen ingatlant vásárolta meg a szerződésben foglaltak szerint a felperes 100.000.- Ft vételárért, valamint a helyrajzi szám2 hrsz. alatt felvett közös udvar arányos részét. A szerződő felek rögzítették, hogy a szerződés tárgya az úttól a 4. lakóépület, amely kizárólag az eladó tulajdonát képezi, 2 szobás, konyha, istálló (gazdasági épület), közös udvar a hozzá tartozó részeivel együtt.

A felperes 1987-ben a **település neve-i** helyrajzi szám1 hrsz. alatti ingatlant megosztatta, a helyrajzi szám1/1. hrsz. alatti ingatlan az I.r. alperes jogelődje, míg a helyrajzi szám1/2. hrsz. alatti ingatlan 188 m² területtel a felperes 1/1 arányú tulajdonába került.

A felperes keresetet nyújtott be az alperesek ellen. A pontosított keresetében azt sérelmezte, hogy a **település neve-i** helyrajzi szám1/1. hrsz. alatti ingatlan 1/2-ed tulajdoni illetőségének a tulajdonjoga bejegyzésre nem került az ingatlan-nyilvántartásban, illetőleg, hogy az ingatlan-nyilvántartás 1974-1975. évi szerkesztésekor a közös udvar területét a földhivatal megnövelte, ezáltal az egyes, a közös udvaron található önálló ingatlanok területe csökkent a közös udvar területének növekedésével. Pontosított keresetében a **település neve-i** helyrajzi szám2/2 - /8. hrsz. alatti ingatlanok tulajdonosakénti ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének elrendelését is kérte.

Az elsőfokú bíróság - a felperes fellebbezésével részben támadott - ítéletével az ingatlan-nyilvántartás kiigazítását rendelte el a **település neve-i** helyrajzi szám1/2., helyrajzi szám1/1., helyrajzi szám3., helyrajzi szám14., helyrajzi szám2. hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában.

Megkereste az ingatlanügyi hatóságot, hogy a perben **szakértő neve** igazságügyi földmérő szakértő által készített, és az Egri Körzeti Földhivatal határozat száma számú határozatával záradékolt szakvélemény mellékletét képező változási

vázrajznak megfelelően az ingatlan-nyilvántartást akként igazítsa ki, hogy a **település neve**-i helyrajzi szám2/2 -/5. hrsz. alatti ingatlanok vonatkozásában ingatlan-nyilvántartás kiigazítása jogcímén kizárólagos tulajdonosként a felperes tulajdonjogát jegyezze be. A **település neve**-i helyrajzi szám2/6. hrsz. alatti ingatlan vonatkozásában 140/200-ad tulajdoni hányadon jegyezze be a felperes tulajdonjogát ugyancsak ingatlan-nyilvántartás kiigazítása jogcímén, míg 15/200-ad - 15/200-ad - 15/200-ad tulajdoni illetőségre ugyanezen a jogcímén az alperesek tulajdonjogát jegyezze be.

Megkereste az ingatlanügyi hatóságot a **település nevei** helyrajzi szám2/7. és helyrajzi szám2/8. hrsz. alatti ingatlanok vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartás kiigazítása jogcímén, egymás között egyenlő $\frac{1}{4}$ -ed arányban az alperesek tulajdonjogának bejegyzése végett. A közös udvarként nyilvántartott **település nevei** helyrajzi szám1/1. hrsz. alatti ingatlan területét pedig a változási vázrajzban foglaltaknak megfelelően 1349 m²-re rendelte el csökkenteni.

Ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

Rendelkezett a perköltség, illetőleg az államnak járó kereseti illeték és előlegezett szakértői költség viselése tárgyában.

Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában **szakértő neve** igazságügyi szakértő szakvéleménye, és annak kiegészítései alapján megállapította, hogy az ingatlan-nyilvántartás szerkesztése előtt nyilvántartott telekkönyvi betétekben mely telekkönyvi helyrajzi számú ingatlanok voltak nyilvántartva, azok mely személyek tulajdonát képezték, illetőleg, hogy az ingatlan-nyilvántartás szerkesztésekor mely telekkönyvi betétből milyen tulajdonilap-szám, illetőleg mely hrsz. került kialakításra. Ennek alapulvételével a szakvéleményt aggálytalannak találva rendelte el az ingatlan-nyilvántartás kiigazítását a szerkesztéskori hiba kiküszöbölésére.

Tekintettel arra, hogy a földmérő szakértő a 207. számú telekkönyvi betétet nem tudta fellelni, ennek tulajdoni helyzete vonatkozásában nem foglalt a kereseti kérelemben foglaltaknak megfelelően állást, és nem állapította meg azt, hogy az ebből kialakult új hrsz. alatti ingatlanok kizárólag a felperes tulajdonát képeznék.

Az elsőfokú bíróság az ítéletét tehát **szakértő neve** igazságügyi szakértő szakvéleményére, annak kiegészítéseire alapította, figyelemmel a szakértő által készített változási vázrajzra is, amit a körzeti földhivatal is záradékoltt. Egyebekben a felperes tulajdonjog megállapítására irányuló keresetét bizonyítatlanság okán utasította el a Pp. 164. § (1) bekezdésében foglaltak felhívásával a **település neve**-i helyrajzi szám2/6.hrsz. alatti ingatlan 60/200-ad tulajdoni illetősége, a helyrajzi szám2/7 és helyrajzi szám2/8.hrsz. alatti ingatlanok egésze és a helyrajzi szám1/1. hrsz. alatti ingatlan $\frac{1}{2}$ -ed tulajdoni illetősége vonatkozásában.

Az elsőfokú bíróság 56. sorszám alatti, 2008. december 16. napján jogerős kijavító végzésével az alpereseket személyenként terhelő és az ítélet rendelkező részében 59.250.-Ft-ban megjelölt perköltség összegét 49.250.-Ft-ra javította ki.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen, annak keresetét elutasító rendelkezése vonatkozásában a felperes nyújtott be fellebbezést, amelyben elsődlegesen annak megváltoztatását és a keresetének való teljes helytadást indítványozta, míg másodlagos kérelme a Pp. 252. § (3) bekezdés alapján az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezésére és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat meghozatalára történő utasítására irányult.

A felperes a fellebbezésének indoklásában arra hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság tévedett, amikor a 207. sz. telekkönyvi betét hiányát kizárólag a felperes terhére értékelte, tekintettel arra is, hogy az eladó jogelődjének, eladó jogelődjének neve **eladó jogelődjének neve**-nak kizárólagos jogutóda volt. Különös jelentőséget tulajdonított annak a felperes a fellebbezésben, hogy az eladó nemcsak végrendeleti, hanem törvényes örököse is volt eladó jogelődjének neve **eladó jogelődjének neve**-nak, és közjegyzői okiratban foglalt nyilatkozattal kívánta azt igazolni, hogy az eladó valamennyi korábbneladó jogelődjének neve **eladó jogelődjének neve** ingatlanát képező és rá átszármazott ingatlant átruházta a felperesre. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság kizárólag a beszerzett szakértői véleményre, illetőleg annak kiegészítésére alapította ítéletét. A felperes ugyanis - álláspontja szerint - olyan okiratokat is csatolt, amelyek a keresetét teljes egészében alátámasztották, bizonyították. Hivatkozott a felperes a fellebbezésében a Ptk. 117. § (1) bekezdésében foglaltakra is, azzal, hogy az alperesek jogelődei sem voltak tulajdonosai az ingatlan-nyilvántartási szerkesztéskor tulajdonukba kerülő ingatlanoknak, ennél fogva az alperesek sem szerezhettek azon tulajdonjogot.

Az alperesek a terhükre megállapított 49.250.-Ft perköltség részletekben történő megfizetése iránti kérelmet terjesztettek elő, anyagi helyzetükre hivatkozással.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (3) bekezdés alapján a fellebbezési kérelem és ellenkérelem korlátai között bírálta felül, nem érintette annak a felperes tulajdonába kerülő **település neve**-i helyrajzi szám2/2 -/5. hrsz. alatti ingatlanokra, a **település neve**-i helyrajzi szám2/6. hrsz. alatti ingatlan felperes tulajdonába kerülő 140/200-ad illetőségére, illetőleg a közös udvar térmértékének csökkentésére vonatkozó ítéleti rendelkezését.

A bíróság a felperes fellebbezését nem találta megalapozottnak.

A másodfokú bíróságnak a felperes fellebbezése folytán elsődlegesen abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy a felperes tulajdonjogot szerzett-e az 1986. július 29. napján **eladó neve** eladó neve született **eladó születési neve** eladó születési neve eladóval megkötött **település neve**-i helyrajzi szám1. hrsz. alatt felvett ingatlan, - akkor az eladó tulajdonát 1/2-ed arányban képező, és a közös udvaron 3. lakóépületként elhelyezkedő ingatlan 1/2-ed részére, amely az 1987. évi megosztáskor helyrajzi szám1/1. hrsz. alatt került nyilvántartásba vételre -, illetőleg **szakértő neve** igazságügyi szakértő változási vázrajzán a **település neve**-i helyrajzi szám2/6 - /8. ingatlanok egésze vonatkozásában.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást helyesnek, és a rendelkezésre álló bizonyítékok okszerű mérlegelésével megállapítottak tekintette, **szakértő neve** igazságügyi szakértő szakvéleményét, illetőleg annak kiegészítéseit a másodfokú bíróság is aggálytalannak és megalapozottnak találta.

Helyesen hivatkozott azonban a felperes a fellebbezésében arra, hogy az igazságügyi szakértő szakvéleményében a felperes tulajdoni igénye vonatkozásában, annak jogkérdésre vonatkozó jellege miatt, nem foglalhatott állást.

A másodfokú bíróság a felperes fellebbezésével kapcsolatban, atulajdonszerzésre alapított igénye elbírálása érdekében elsődlegesen az 1986. július 29. napján kelt, a felperes, mint vevő, illetőleg **eladó neve** eladó neve született eladó születési neve **eladó születési neve**, mint eladó között megkötött adásvételi szerződést vizsgálta és értékelte.

A szerződés egyértelmű rendelkezést tartalmaz avonatkozásban, hogy az eladó eladó neve eladó születési neve **eladó neve eladó születési neve** ½-ed tulajdoni illetőségét képezi a **település neve**-i helyrajzi szám1. hrsz. alatti ingatlan, melynek összterülete 369 m², valamint az akkor helyrajzi szám2. hrsz. felvett közös udvar arányos része.

Az adásvételi szerződés 1. pontjának második bekezdésében rögzítették a szerződő felek azt is, hogy az adásvétel tárgya az úttól a 4. lakóépület, amely 2 szoba, konyha, istálló, gazdasági épületből áll, illetőleg a közös udvar hozzá tartozó részeiből.

1987. évben a felperes által kezdeményezett megosztás során alakult ki a jelenlegi ingatlan-nyilvántartási állapot, vagyis a **település neve**-i helyrajzi szám1. hrsz. alatti ingatlan megosztásával jött létre a helyrajzi szám1/1. hrsz. alatti ingatlan - amely az úttól számított 3. lakóépület, és ezáltal nem képezte az 1986. július 29. napján kelt adásvételi szerződésben a vétel tárgyát -, valamint a helyrajzi szám1/2. hrsz. alatti ingatlan 188 m² területtel - amely az úttól 4. lakóépület, az adásvételi szerződés tehát ezen ingatlanra vonatkozott - amelynek térmértéke megfelel a helyrajzi szám1. hrsz. alatt felvett és 369 m² térmértékű ingatlan ½-ed részének, azaz 184,5 m²-nek, a hibahatáron belül.

Az adásvételi szerződés közös udvar arányos részére vonatkozó rendelkezése pedig csak a használatra vonatkozó rendelkezésként tekinthető érvényesnek, tekintettel arra, hogy az 1972. évi 31. tvr., illetőleg a végrehajtásáról rendelkező 27/1972. (XII.31.) MÉM rendelet 63. § alapján a közös udvar nyilvántartásában a tulajdoni hányadok feltüntetésre nem kerülhettek. Annak „arányos része”, miként azt az adásvételi szerződés rögzítette, önálló forgalomra nem volt képes, érvényesen adásvétel tárgyát sem képezhette.

A másodfokú bíróság ítéletének meghozatala során figyelemmel volt a XXV. számú Polgári Elvi Döntés I. pontjában foglaltakra, amely szerint ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés érvényes létrejöttéhez szükséges és egyben

elegendő ha az okirat tartalmából a felek személye mellett az ingatlan tulajdonjogának átruházását célzó akaratnyilvánításuk kitűnik, továbbá, ha az okirat tartalmazza az ingatlannak és az ellenszolgáltatásnak a megjelölését.

A felperes által 1986. július 29. napján vevőként megkötött ingatlan adásvételi szerződésben a XXV.PED fenti rendelkezése értelmében ingatlanként a **település neve-i** helyrajzi szám1 hrsz. alatti ingatlan fele, pontosítva az úttól a 4. lakóépület volt meghatározva, ebből következően ez képezte az átruházás tárgyát, és az 1987-es megosztáskor az ebből kialakított **település neve-i** helyrajzi szám1/2. hrsz. ingatlanként került a felperes kizárólagos tulajdonába.

Kétségtelen és az adásvételi szerződésből is megállapítható, hogy a 3. lakóépület 1/2-ed része ugyancsak az eladó, eladó neve eladó születési neve **eladó neve eladó születési neve** tulajdona volt. Az 1986. július 29-én kelt adásvételi szerződésben azonban ezen 3. lakóépület illetősége a vétel tárgyaként feltüntetésre nem került. Ennél fogva az adásvételi szerződés erre nem is vonatkozhatott, ekként a felperes a szerződés alapján arra tulajdoni igényt sem alapíthat.

A másodfokú bíróság a fentiekre tekintettel, indokolásbeli kiegészítéssel, az elsőfokú bíróság érdemben helyes és jogilag megalapozott ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése szerint helybenhagyta.

A felperes fellebbezésével kapcsolatban a másodfokú bíróság arra mutat rá, hogy azt a perben nem kellett vizsgálni, hogy eladó jogelődjének neve **eladó jogelődjének nevenak** az eladó eladó neve eladó születési neve **eladó neve eladó születési neve** a végrendeleti öröklésen túl törvényes örököse -e, miként azon közjegyzői okiratban foglalt nyilatkozatot sem, melyre a felperes bizonyítékként hivatkozott, ugyanis a XXV. számú Polgári Elvi Döntés rendelkezései szerint ingatlan átruházáshoz az okiratot írásba kell foglalni, és abból a többi között az átruházás tárgyának, azaz az ingatlannak pontosan ki kell tűnnie.

A felperes a tulajdonszerzést az 1986.július 29. napján kelt, az adásvételi szerződésben foglaltakra alapította, amelyből a fentiek szerint lehetett a tulajdonszerzést megállapítani.

A bíróság azt a perben nem vizsgálta, hogy a felperes esetleg más jogcímen, az időmúlásra tekintettel tulajdont szerzett-e, ugyanis erre irányuló kereseti kérelme nem volt, és a bíróság a Pp. 215. § alapján a kereseti kérelmen nem terjeszkedhetett túl.

A másodfokú bíróság a felperes által a másodfokú tárgyaláson felajánlott bizonyítást - helyszíni tárgyalás megtartása és telekkönyvi földkönyv beszerzése - szükségtelennek találta, ezért azt elutasította.

A helyszíni tárgyalás csak a használati viszonyok megállapítása szempontjából rendelkezne relevanciával, amely a per megítélése szempontjából közömbös.

A telekkönyvi földkönyv pedig - figyelemmel arra, hogy az 1986. július 29-i adásvételi szerződést a felperes vevőként már a szerkesztés után kialakult

állapotnak megfelelően tulajdoni lapra és hrsz-re utalással kötötte - a tulajdonszerzés tekintetében, a felperes keresetének illetőleg fellebbezésének elbírálása szempontjából érdemi adatot nem tartalmaz. Az a körülmény ugyanis, hogy a felperes az 1986-ban megkötött szerződéssel az akkor már megszűnt telekkönyvi betétekben korábban eladó jogelődjének neve **eladó jogelődjének neve** tulajdonaként nyilvántartott valamennyi ingatlant meg kívánta szerezni, azonban a szerződésben a szerkesztéskor kialakított nem valamennyi hrsz-t jelölt meg, olyan tévedésként értékelendő, amelynek következményei ebben a perben nem voltak elbíráلhatóak.

A másodfokú bíróság a felperes hozzájáruló nyilatkozatára is tekintettel megalapozottnak találta az alperesek 49.250.-Ft perköltség részletekben történő megfizetésére irányuló kérelmét, ezért a részükre a Pp. 239. § alapján alkalmazandó Pp. 217. § (3) bekezdés alapján három havi részletfizetési kedvezményt engedélyezett azzal, hogy egyetlen részlet elmulasztásával az egész hátralékos összeg egyszerre esedékessé válik.

A másodfokú bíróság az eredménytelenül fellebbező felperest kötelezte a jogi képviselővel eljáró II.r. alperes másodfokú perköltségének megfizetésére a Pp. 78. § (1) bekezdés alapján.

A másodfokú bíróság az I.r. alperes pártfogó ügyvédjének díját a 7/2002. (III.30.) IM. rendeletben foglaltak szerint állapította meg, és a kiutalását a bírósági ellátmányból rendelte el.

A másodfokú bíróság a 6/1986. (VI.26.) IM. rendelet 14. § alapján megállapította, hogy a fellebbezési illeték az állam terhén marad.

E g e r, 2009. április 16.

Kemenesné dr. Halász Mária s.k.
a tanács elnöke

Dr. Tózsér Lajos s.k.
előadó bíró

Dr. Paulik Andrea s.k.
a tanács tagja

A kiadmány hitelül: