



V É G Z É S

A bíróság a Turi Ügyvédi Iroda (4600 Kisvárd, Aradi Vértanúk tere 6. I./2. székhelyű, eljár: Dr. Turi Lajos Péter ügyvéd) által képviselt **Szóke József** (4623 Tuzsér, Hársfa utca 58. szám alatti lakos) **felperesnek** – személyesen eljáró **Csikja Jenő Géza** (BD3OPH West Yorkshire Undercliff street 161. szám) **I. rendű és társai alperesekkel** szemben **tulajdonjog megállapítása** tárgyában indult perében

Csikja Jenő Géza I. rendű és Csikja Jenő Gézáné II. rendű alperesek részére

ügygondnokként

Kocsisné Dr. Lázár Andrea ügyvédet
(4600 Kisvárd, Szent László út 26. szám)

rendeli ki a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 76. § (1) bekezdésének b) pontja alapján.

I. és II. rendű alperes bíróság előtt ismert címe: (BD3OPH West Yorkshire Undercliff street 161. szám. E címről a megküldött hivatalos iratokról vétív nem érkezett vissza.

a felperes jogi képviselője által megjelölt Kovács Róbert (4622 Komoró, Kossuth Lajos utca 66. szám alatti lakos) nem volt okirattal igazoltan az I. és II. rendű alperes kézbesítési megbízottja. A per folyamatban léte alatt történt iratküldés Kovács Róbert részére, de valamennyi irat „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza a bírósághoz.

A bíróság előtt folyamatban volt a peres felek között egy másik eljárás, ahol elektronikus hírközlő hálózat útján került meghallgatásra a Csikja házaspár. a bíróság ezen e-mail címre is kézbesített felhívást az alpereseknek, azonban válasz nem érkezett.

I. és II. rendű alperes pontos idézhető címe nem ismert sem a felperes jogi képviselője, sem a bíróság előtt.

- o - o - o - o - o -

A bíróság az I. és II. rendű alperesek részére a **keresetlevelet hirdetmény útján rendeli kézbesíteni** akként, hogy a hirdetményt a bíróság hirdetötábláján teszi közzé, valamint a perrel érintett ingatlan fekvése szerinti polgármesteri hivatal hirdetötábláján.

A bíróság hirdetményi kézbesítésről a Pp. 144. § (1) bekezdésének a) pontja alapján rendelkezett.

hirdetményi kézbesítés esetén az iratot – ha a bíróság másként nem rendelkezik – a hirdetménynek a honlapon történő közzétételétől számított 15. napon kell kézbesítettnek tekinteni a Pp. 145. § (6) bekezdése szerint.

- o - o - o - o - o -

A kereset kézbesítésével egyidejűleg felhívja a bíróság az alpereseket és ügygondnokukat, hogy a jelen végzés kézbesítésétől számított **30 napon belül terjesszenek elő** a Pp. 114. §-ának és 199. §-ának megfelelő **írásbeli ellenkérelmet**.

Tájékoztatja a bíróság az alpereseket és ügygondnokukat, hogy a perindítás joghatásai a kereset közlésével beállnak.

A bíróság tájékoztatja az alpereseket arról, hogy az ügygondnok kirendelésére a perbeli jogainak védelme érdekében került sor, az ügygondnok azonban nem az alperes helyett, hanem az alperes mellett jár el, az alperes a perben teljes perbeli cselekvőképességgel rendelkezik.

Az írásbeli ellenkérelem előterjesztésének módja:

- Az írásbeli ellenkérelmet az ügygondnok kizárólag elektronikus úton terjesztheti elő, a papír alapon érkező beadvány hatálytalan.
- Az írásbeli ellenkérelmet az alperes a 17/2020. (XII. 23.) IM rendelet rendeletnek megfelelő formanyomtatványon, vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglaltan is előterjesztheti.

A nyomtatvány elérhető az alábbi helyen: <http://birosag.hu/eljarasok-nyomtatvanyai/polagrizkozigazgatasi-papir-alapu-nyomtatvanyok/az-eljarasz-megindito-beadvanyok>.

Teljes bizonyító erejű magánokirat az az irat, amit az ügyfél elejéről a végéig sajátkezűleg ír és aláír, vagy a nem sajátkezűleg írt beadványt aláírja és két tanúval aláírhatja a tanúk nevének és címének feltüntetésével.

- Az alperes ellenkérelmét a Kisvárdai Járásbíróságon (4600 Kisvárdá, Aradi vértanúk tere 10. szám), a bíróság elnöke által erre a célra meghatározott ügyfélfogadási időben (szerdai napokon 8-16 óra között) szóban is előadhatja, melyet a bíróság az erre rendszeresített nyomtatványon rögzít. Az ügyfélfogadási napra telefonon is foglalhat időpontot a 45/415-043 hívószámon.
- Az alperes ellenkérelmét szóban is előterjesztheti legkésőbb a perfelvételi tárgyaláson.
- Ha az alperes nyilatkozatot egyáltalán nem tesz, vagy csak alaki védekezést terjeszt elő (csak az eljárás megszüntetését kéri), de érdemi védekezést nem (nem jelöli meg, hogy a keresetben foglaltakat mennyiben és milyen okból vitatja), ezt a bíróság úgy tekinti, hogy az alperes a felperes állításait (tényállítást, jogállítást), illetve bizonyítékait nem vitatja, a felperes kérelme, illetve indítványa teljesítését nem ellenzi, és az alperes ellenkérelme megalapozásához nem kíván, illetve nem tud tényállítást, jogállítást, bizonyítékot vagy bizonyítási indítványt előterjeszteni.

114. § [A beadvány alaki kellékei]

(1) A beadványon fel kell tüntetni az eljáró bíróságot, amelyhez a beadványt intézik, továbbá a felek és képviselőik teljes nevét, lakóhelyét vagy székhelyét, ismert elektronikus levélcímét, perbeli állását és a per tárgyát, a folyamatban lévő ügyekben a bírósági ügyszámot is. Ha valamely fél vagy képviselője állandó lakóhelyétől eltérő tartózkodási hellyel vagy egyéb időzésre alkalmas címmel rendelkezik, a beadványokon azokat is fel kell tüntetni.

(2) A papíralapú beadványt a per bíróságánál eggyel több példányban kell benyújtani, mint ahány fél a perben érdekelt; ha több félnek közös képviselője van, részükre együttesen egy példányt kell számításba venni. A beadvány mellékleteinek egy-egy másolatát csatolni kell a beadvány többi példányához is.

(3) Ügyvédi vagy kamarai jogtanácsosi képviselet esetén - ha törvény papír alapú benyújtást lehetővé tesz - az ügyvédnek vagy a kamarai jogtanácsosnak a beadvány első példányát

eredeti aláírásával kell ellátnia; egyébként a beadvány első példányát az e törvény szerint meghatározott, teljes bizonyító erejű magánokirati formának megfelelően kell elkészíteni.

199. § [Az írásbeli ellenkérelem]

(1) Az ellenkérelem bevezető részében fel kell tüntetni:

- a) az eljáró bíróság nevét és a bírósági ügyszámot,*
- b) a felek nevét, lakóhelyét vagy székhelyét, perbeli állását, az alperesnek a keresetlevélben fel nem tüntetett azonosító adatait,*
- c) az alperes jogi képviselőjének nevét, székhelyét, telefonszámát, elektronikus levélcímét, több jogi képviselő esetén a hivatalos iratok átvételére kijelölt jogi képviselő nevét is.*

(2) Az ellenkérelem érdemi részében - ha azzal a fél a perben védekezni kíván - fel kell tüntetni:

a) alaki védekezés esetén

- aa) az eljárás megszüntetésére alapot adó okot és az azt megalapozó tényeket,*
- ab) a tényeket alátámasztó és rendelkezésre álló bizonyítékokat, bizonyítási indítványokat az e törvényben meghatározott módon,*

b) érdemi védekezés esetén

- ba) a beszámítás kivételével az anyagi jogi kifogást a jogsalap megjelölése útján,*
- bb) a keresetlevél érdemi részében előadottakra vonatkozó vitató és cáfoló nyilatkozatokat,*
- bc) a védekezést - ideértve az anyagi jogi kifogást is - megalapozó tényeket és az azokat alátámasztó és rendelkezésre álló bizonyítékokat, illetve bizonyítási indítványokat az e törvényben meghatározott módon.*

(3) Az ellenkérelem záró részében fel kell tüntetni:

a) az ellenfél - állítási, illetve bizonyítási szükséghelyzetre hivatkozással rögzített - felhívására tett nyilatkozatot, illetve csatolt bizonyítási eszközt, vagy ezek hiányában a felhívásban foglaltak nem teljesítésének indokát,

b) azt, hogy a fél törvényes képviselője milyen minőségben jár el.

(4) Keresethalmazat esetén az érdemi védekezésnek valamennyi,almazatban érvényesített keresetre ki kell terjednie, azzal, hogy a védekezés azonos tartalmi elemeit elegendő egyszer előadni.

(5) Az ellenkérelemben feltüntethető az ellenfélhez intézett, indokolt felhívás

a) állítási szükséghelyzet esetén valamely tény állításához szükséges információ szolgáltatására, illetve

b) bizonyítási szükséghelyzet esetén bizonyítási eszköz csatolására.

(6) Ha a fél a vele szemben érvényesített jogot és kérelmet elismeri, a (2)-(5) bekezdésben foglaltak helyett e nyilatkozatát kell feltüntetni.

Költségkedvezményre vonatkozó szabályok:

A feleket költségmentesség illeti meg a gondnoksági perben a 2017. évi CXXVIII. törvény (Kmtv.) 2.§ (1) bekezdése alapján, mely költségmentesség az eljárási illetékre, a szakértői díjra és az ügygondnoki díjra is kiterjed.

Képviselet:

A perben – ideértve a fellebbezési és a perújítási eljárást is – nem kötelező a jogi képviselet.

Az alperes – választása szerint – jogi képviselő útján is eljárhat. Ha a felperes jogi képviselő közreműködését veszi igénybe, azt a jogi képviselővel történő eljárás választásának kell tekinteni és ennek időpontjáról az eljárás jogerős befejezéséig – az alábbi kivétellel – a jogi

képviselést köteles fenntartani. Ha a felperes a jogi képviselővel történő eljárást választotta, rá a kötelező jogi képviselést szabályait kell alkalmazni akkor is, ha a jogi képviselést megszünteti. (A felperes köteles gondoskodni a jogi képviselést fenntartásáról.)

Ha a felperes a jogi képviselővel történő eljárást választotta, egy alkalommal áttérhet a jogi képviselő nélküli eljárásra. Az áttérés a felperes bejelentésétől kezdve hatályos. A felperesnek a jogi képviselővel történő eljárás választására és az áttérésre vonatkozó perbeli cselekménye a felperes jogutódjával szemben nem hatályos.

A Pp. 75. §-a és 244. § (3) bekezdése alapján jogi képviselőnek kell tekinteni, az ügyvédet és az ügyvédi irodát, a kamarai jogtanácsost (az ügyvédi tevékenységről szóló törvényben meghatározott körben), az ügyvédjelöltet és a jogi előadót, valamint törvényben meghatározott egyéb személyeket.

Az alperes – rászorultsága esetén – pártfogó ügyvédi képviselést biztosítását kérheti. Kérelmét a jogi segítségnyújtó szolgálatnál terjesztheti elő.

A perben jogi képviselőn kívül meghatalmazottként eljárhat:

- a fél hozzátartozója,
- a fél pertársa, valamint pertársának képviselője,
- a közigazgatási szerv, egyéb költségvetési szerv vagy gazdálkodó szervezet, illetve egyéb nem természetes személy alkalmazottja munkáltatójának tevékenységével kapcsolatos pereiben.
- az önkormányzatokat és azok szerveit érintő perekben az önkormányzati szerv alkalmazottja munkáltatója tevékenységével kapcsolatos pereiben, továbbá az önkormányzati szerv szervezeti és működési szabályzatában meghatározott tisztségviselő, ha a per – tárgya alapján – abba a szabályzatba meghatározott ügykörbe tartozik, amelyben a tisztségviselő eljárni jogosult, valamint
- akit erre jogszabály feljogosít.

Nem lehet meghatalmazott:

- aki tizennyolcadik életévét nem töltötte be,
- akit jogerős bírói ítélet a közügyektől eltiltott,
- akit a bíróság – a per tárgyára, illetve a perbeli eljárási cselekményekre kiterjedő hatállyal – jogerősen gondnokság alá helyezett.

A meghatalmazást írásba (teljes bizonyító erejű magánokirat vagy közokirat) kell foglalni, vagy jegyzőkönyvbe kell mondani. A meghatalmazott köteles eredeti meghatalmazást vagy annak hitelesített másolatát első beadványához mellékelni, vagy ha erre előbb kerül sor, az első bírósági jelentkezése alkalmával az iratokhoz csatolni.

A nem ügyvéd, vagy ügyvédi iroda részére adott meghatalmazáson a fél aláírását, illetve kézjegyét közjegyző által hitelesíteni kell.

Elektronikus kapcsolattartás:

Az alperes beadványait elektronikus úton is benyújthatja.

A belföldi székhellyel rendelkező gazdálkodó szervezet, a jogi képviselővel eljáró fél, a közigazgatási szerv, az állam, az önkormányzat, a költségvetési szerv, az ügyész, a jegyző, a köztisztviselő, a közigazgatási hatóság elektronikus úton történő kapcsolattartásra kötelezett, minden beadványt kizárólag elektronikusan nyújthat be a bírósághoz, és a bíróság is

Kisvárdai Járásbíróság
3.P.20.531/2023/70. 5

elektronikusan kézbesít a részére.

A bíróság figyelmezteti az alperest, hogy a beadványok egyszerű e-mailben (egyéb üzenetküldő szolgáltatás útján) történő megküldése nem szabályszerű, az nem minősül elektronikus benyújtásnak.

A beadvány elektronikus úton kizárólag az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvényben (E-ügyintézési tv.) és végrehajtási rendeleteiben meghatározott módon terjeszthető elő szabályszerűen. A beadvány elektronikus úton történő benyújtását az elektronikus út vállalásának kell tekinteni. Az elektronikus út választása esetén az eljárás folyamán – ideértve az eljárás minden szakaszát és a rendkívüli perorvoslatot is – a felperes, illetve képviselője köteles a bírósággal a kapcsolatot elektronikus úton tartani és a bíróság is valamennyi bírósági iratot elektronikusan kézbesít a részére. Ha az elektronikus úton kapcsolatot tartó felperes beadványát nem elektronikus úton, vagy elektronikus úton, de nem az E-ügyintézési tv.-ben és végrehajtási rendeleteiben meghatározott módon terjeszti elő, a bíróság a keresetlevelet, a fellebbezést, a felülvizsgálati kérelmet és a perújítási kérelmet visszautasítja, az egyéb beadványban foglalt nyilatkozat pedig hatálytalan, úgy kell tekinteni, hogy a felperes nyilatkozatot egyáltalán nem terjesztett elő.

A végzés ellen fellebbezésnek nincs helye.

Kisvárdá, 2024. november 20.

Bartáné dr. Horváth Éva sk.
bíró

A hirdatomény kifüggesztésére került:

2024. 11. 21. -tól 2024. 12. 10-ig.

Dátum: Tözsér, _____

Tisztelt Kisvárdai Járásbíróság!

Alulírott **Szóke József** 4623 Tuzsér, Hársfa u. 58. sz. alatti lakos **felperesnek** – a mellékelten csatolt ügyvédi meghatalmazás alapján eljáró - Dr. Turi Lajos Péter ügyvéd (Turi Ügyvédi Iroda - 4600 Kisvárd, Aradi Vértanúk tere 6. 1/2. sz., turiugyved@turiugyved.hu, 45/403-570, kamarai azonosító szám: 36070685) - jogi képviselőjeként **Csikja Jenő Géza** 161 Undercliff Street Bradford West Yorkshire Bd3 OPH. sz. alatti lakos (kézbesítési cím: 4622 Komoró, Kossuth L. út 66. sz.) **I.r. alperes** és **Csikja Jenő Gézáné sz. Tamás Anikó Aranka** Undercliff Street Bradford West Yorkshire Bd3 OPH. sz. alatti lakos (kézbesítési cím: 4622 Komoró, Kossuth L. út 66. sz.) **II.r. alperes** és **Gyuricska Antal sz. Gyuricska Antal** 4622 Komoró, Ungvár u. 62. sz. alatti lakos **III.r. alperes** és **Szóke Józsefné sz. Balogh Erzsébet** (l 4623 Tuzsér, Hársfa u. 58. sz. alatti lakos **IV.r. alperes** és a Magyar Állam (képv.: Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Jogi és Perképviselési Osztály) (4400 Nyíregyháza, Szabadság tér 7-8. sz.) **V.r. alperes** és a MÁV Zrt. (1062 Budapest, Andrássy út 73-75. sz.) **VI.r. alperes** és az OPUS TITÁSZ Zrt. (4024 Debrecen, Kossuth L. u. 41. sz.) **VII.r. alperes** és a DIGI Távközlési és Szolgáltató Kft. (1134 Budapest, Váci u. 35. sz.) **VIII.r. alperes** és a Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (3525 Miskolc, Városház tér 8. sz.) **IX.r. alperes** és a GEMINI Pénzügyi Zrt. (1027 Budapest, Margit körút 3. 1/4. sz.) **X.r. alperes** és a Magyar Államkincstár (képv.: Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Jogi és Perképviselési Osztály) (1054 Budapest, Hold u. 4. sz.) **XI.r. alperes** és **Kecskés Sándorné sz. Matyi Erzsébet** 4600 Kisvárd, Virágh F. u. 14. sz. alatti lakos **XII.r. alperes** és az EOS raktor Magyarország Zrt. (1132 Budapest, Váci út 30. sz.) **XIII.r. alperes** ellen, hivatkozással a Tisztelt Kisvárdai Járásbíróság 3.P.20.531/2023/42. sz. alatti végzésében foglaltakra, az alábbi

k e r e s e t e t

terjesztem elő:

Érdemi rész

I. Kérelem

Kérem, hogy a Tisztelt Kisvárdai Járásbíróság a Tuzsér 802/1 hrsz. alatt nyilvántartott, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, 1343 m² területű, természetben 4623 Tuzsér, Rákóczi u. 66. sz. alatt található ingatlan az I.r. és II.r. alperesek nevében álló 2/4-ed (1/4-ed+1/4-ed) tulajdoni hányadát adásvétel jogcímén adja a felperes tulajdonába.

Kérem, hogy a Tisztelt Kisvárdai Járásbíróság az ítélet jogerőre emelkedését követően keresse meg az illetékes Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2.-t, hogy a Tuzsér 802/1 hrsz. alatt nyilvántartott, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű 1343 m² területű, természetben 4623 Tuzsér, Rákóczi u. 66. sz. alatt található ingatlan a tulajdoni lapjára a felperes tulajdonjogát 2/4-ed arányban adásvétel jogcímén jegyezze be az I.r. és II.r. alperesek tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

Kérem, hogy a Tisztelt Kisvárdai Járásbíróság kötelezze a fentiek tülésére az I.r., II.r., III.r., IV.r., V.r., VI.r., VII.r., VIII.r., IX.r., X.r., XI.r., XII.r. és XIII.r. alpereseket.

Kérem a Tisztelt Kisvárdai Járásbíróságot, hogy előzetesen végrehajtható határozatában rendelkezzen a Tuzsér 802/1 hrsz. alatt nyilvántartott, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, 1343 m² területű, természetben 4623 Tuzsér, Rákóczi u. 66. sz. alatt található ingatlan I.r. és II.r. alperesek tulajdonában álló 2/4-ed tulajdoni illetősége vonatkozásában a perindítás tényének a

feljegyzéséről és keresse meg az illetékes Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2.-t, hogy azt az ingatlan-nyilvántartásba jegyezze fel.

Kötelezze továbbá a Tisztelt Kisvárdai Járásbíróság egyetemlegesen az I.r. és II.r. alpereseket, az ügyvédi munkadíjat is magában foglaló perköltség megfizetésére.

A perköltségen belül az ügyvédi munkadíjat a vonatkozó 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bek. a) pontja szerint kérem megállapítani azzal, hogy a Turi Ügyvédi Iroda az ÁFA-körbe tartozik.

II. Felperes kereseti kérelmét az alábbi jogszabályi rendelkezésekre alapítja:

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. (a továbbiakban: Ptk.) 5:13. § (1)-(2)-(3) bek. szerint: *“(1) A tulajdonost tulajdonjogának tárgyán – jogszabály és mások jogai által megszabott korlátok között – teljes és kizárólagos jogi hatalom illeti meg.*

(2) A tulajdonost megilleti különösen a birtoklás, a használat, a hasznosítás, a hasznok szedésének és a rendelkezés joga.

(3) A tulajdonosnak joga van minden jogosulatlan behatás kizárására.”

A Ptk. 5:38. § (2) bek. szerint: *“(2) Ingatlan tulajdonjogának átruházással való megszerzéséhez az átruházásra irányuló szerződés vagy más jogcím és erre tekintettel a tulajdonjog átruházásának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése szükséges.”*

A Ptk. 6:215. § szerint:

„(1) Adásvételi szerződés alapján az eladó dolog tulajdonjogának átruházására, a vevő a vételár megfizetésére és a dolog átvételére köteles.

(2) Ha az adásvételi szerződés tárgya ingatlan, az eladó a tulajdonjog átruházásán felül köteles a dolog birtokának átruházására is. Ha a szerződés tárgya ingatlan, az adásvételi szerződést írásba kell foglalni.”

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. tv. 64.§ (1) bek. b) pontja szerint: *„A bíróság – az ügyfél kérelmére – előzetesen végrehajtható végzéssel megkeresi az ingatlanügyi hatóságot az ingatlan tulajdonjoga iránti per megindítása tényének feljegyzése iránt.”*

III. Tényállás

A Tuzsér 802/1 hrsz. alatt nyilvántartott, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű 1343 m² területű, természetben 4523 Tuzsér, Rákóczi utca 66. szám alatt található ingatlan a tulajdoni lap tanúsága szerint jelenleg 2/4-ed arányban Szőke József felperes (a tulajdoni lapon II/7. sorszám alatt a 31982/1998.02.09 határozati számon), 1/4-ed arányban Csikja Jenő Géza I.r. alperes (a tulajdoni lapon II/8. sorszám alatt a 36696/1998.05.18 határozati számon) és 1/4-ed arányban Csikja Jenő Gézáné II.r. alperes (a tulajdoni lapon II/9. sorszám alatt a 36696/1998.05.18 határozati számon) tulajdonát képezi.

Az ingatlan tulajdoni lapján a III/10. sorszám alatt a 43959/1999.12.03 határozati számon V.r. alperes javára 2.800.000,- Ft erejéig zárlat, a III/18. sorszám alatt a 31669/2008.02.12 határozati számon XI.r. alperes javára 2.800.000,- Ft és járulékai erejéig végrehajtási jog, a III/19. sorszám alatt a 31670/2008.02.12 határozati számon XI.r. alperes javára 2.800.000,- Ft és járulékai erejéig végrehajtási jog, a III/20. sorszám alatt a 37590/2009.08.10 határozati számon VI.r. alperes javára 50.817,- Ft és járulékai erejéig végrehajtási jog, a III/22. sorszám alatt a 36117/2010.07.14 határozati számon VII.r. alperes javára vezetőkéjog, a III/23. sorszám alatt a 37563/2/2011.08.19 határozati számon VIII.r. alperes javára 154.955,- Ft és járulékai erejéig végrehajtási jog, a III/24. sorszám alatt a 37301/2/2014.07.07 határozati számon IX.r. alperes javára 15.170,- Ft és járulékai erejéig jelzálogjog, a III/34. sorszám alatt a 200184/2/2023/2022.12.05 határozati számon X.r. alperes javára 227.598,- Ft és járulékai erejéig végrehajtási jog és a III/21. sorszám alatt a 36774/2010.08.13 határozati számon XII.r. alperes javára 413.370,- Ft és járulékai erejéig végrehajtási jog és a III/37. sorszám alatt a 213998/4/2023.10.20

határozati számon XIII.r. alperes javára 29.258,- Ft és járulékai erejéig végrehajtási jog került bejegyzésre.

Az ingatlant a tulajdoni lapon III/32. sorszám alatt a 207705/4/2021.05.12 határozati számon az I.r. és II.r. alperesek 2/4-ed tulajdoni illetőségére III.r. alperes javára bejegyzett holtig tartó haszonélvezeti jog terheli. Az ingatlant a tulajdon lapon III/33. sorszám alatt a 201918/4/2022.01.20 határozati számon a felperes 2/4-ed tulajdoni illetőségére IV.r. alperes javára bejegyzett holtig tartó haszonélvezeti jog terheli.

Felperes az 1998. évben megvásárolta az I.r. és II.r. alperesek részére a perbeli ingatlan 2/4-ed tulajdoni hányadát. Ekkor már a felperes tulajdonában állt az ingatlan másik 2/4-ed tulajdoni illetősége.

Felperes szándéka az volt, hogy az I.r. és II.r. alperesek nevében álló tulajdoni illetőségre az I.r. és II.r. alperesek részére az OTP Bank Nyrt. által folyósított lakásépítési kedvezmény felhasználásával lakóházat épít.

A felperes még az ingatlan 2/4-ed tulajdoni illetőségének a megvásárlását megelőzően megállapodott az I.r és II.r. alperesekkel, hogy az általuk az ingatlanra felvehető 2.800.000,- Ft szociálpolitikai kedvezményt 300.000,- Ft összeg megfizetése ellenében megvásárolja.

Az OTP Bank Nyrt. a létrejött szerződés alapján 1998. augusztus 06. napján 800.000,- Ft, október 15. napján pedig 2.000.000,- Ft összeget kifizetett, ily módon a lakásépítési kedvezmény teljes összege folyósításra került.

Az I.r és II.r. alperesek a felperes részére meghatalmazást adtak, így a teljes összeget a felperes vette fel és abból az I.r és II.r. alperesek részére megállapodásuknak megfelelően visszaadott 300.000,- Ft összeget.

Ezen cselekvőség vonatkozásában a Kisvárdai Városi Bíróság 10.B.215/2000/19. és 10.B.682/2001/10. számú ítéleteivel II.r. alperes és felperes bűnösségét jogerősen megállapította.

2017. szeptember 05. napján I.r és II.r. alperesek, mint eladók és felperes, mint vevő között adásvételi szerződés jött létre a perbeli ingatlan eladók nevében álló 2/4-ed tulajdoni illetősége vonatkozásában.

Az adásvételi szerződés 2.) pontja az alábbi rendelkezéseket tartalmazza:

„Eladók eladják, Vevő megtekintett és megismert állapotban megvásárolja az Eladók 1.) pontban megjelölt ingatlan hányadát, az ingatlan- hányadokat terhelő terhekkel terhellen.”

„Szerződő felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés érvényességének feltétele az ingatlant terhelő elidegenítési- és terhelési tilalom törlése az ingatlan-nyilvántartásból.”

Az adásvételi szerződés 3.) pontja az alábbi rendelkezést tartalmazza:

„Az Eladók tulajdonát képező ingatlan – hányadok kölcsönösen kialakított tételára az az összeg, amit a Vevő az Eladók ingatlan- hányadai tehermentesítésére fog fordítani. Ezt az összeget, mint az ingatlan- hányadok vételárát szerződő felek 6.000.000,- Ft, azaz Hatmillió forint összegben határozzák meg.”

Az adásvételi szerződés 6.) pontja az alábbi rendelkezéseket tartalmazza:

„Eladók feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy Vevő tulajdonjoga 2/4-ed arányban adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön az 1.) pontban meghatározott ingatlanra az 1.) pontban megjelölt elidegenítési- terhelési tilalom teher törlését követően, vagy azzal egyidejűleg, tekintettel arra, hogy a vételár a jelen okirat 3.) pontja szerint kerül részükre megfizetésre.”

„Eladók a szerződést készítő ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezik a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges bejegyzési engedélyt. Az engedélyt az eljáró ügyvéd letéti őrzésbe veszi és az ingatlant terhelő elidegenítési- terhelési tilalom teher jogosultja által kiadott törlési engedély kiadásának átvételét követően jogosult haladéktalanul a Földhivatalba benyújtani, melyhez Eladók hozzájárulásukat adják.”

Az adásvételi szerződés 1.) pontjában rögzítésre kerültek az I.r és II.r. alperesek tulajdoni hányadait a tulajdoni lapon terhelő bejegyzések. Köztük a Magyar Állam javára III/6. sorszámon a 40408/1998.08.04 határozati szám alatt bejegyzett jelzálogjog és az azt biztosító III/7. sorszámon a 40408/1998.08.04 határozati szám alatt bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom.

Az adásvételi szerződést okiratszerkesztő ügyvéd annak aláírását követően 2017. október 03. napján benyújtotta az illetékes földhivatal részére felperes tulajdonjogának bejegyzése céljából. Tekintettel arra, hogy a tulajdoni lapról a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem függőben tartásának 6 hónapos időtartama alatt a III/7. sorszámon a 40408/1998.08.04 határozati szám alatt bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom nem került törlésre a földhivatal 2018. július 03. napján a felperes tulajdonjogának bejegyzése iránti eljárást megszüntette.

Ezt követően okiratszerkesztő ügyvéd 2020. november 10. napján az adásvételi szerződés ismételt benyújtotta az illetékes földhivatal részére felperes tulajdonjogának bejegyzése végett.

Bár a tulajdoni lapról a III/7. sorszámon a 40408/1998.08.04 határozati szám alatt bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom 2021. január 04. napán törlésre került, okiratszerkesztő ügyvéd által az adásvételi szerződés 6.) pontjában foglaltak ellenére az ügyvédi letétbe helyezett eladói bejegyzési engedély nem került az illetékes földhivatal részére benyújtásra. Ennek okán felperes tulajdonjogának bejegyzése iránti eljárást az illetékes földhivatal 2021. május 12. napján megszüntette.

Okiratszerkesztő ügyvéd 2021. június 07. napján kelt tájékoztatása szerint az eladói bejegyzési engedély azért nem került az illetékes földhivatal részére benyújtásra, mivel I.r. és II.r. alperesek 2021. április 01. napjával elálltak az adásvételi szerződéstől.

IV. Jogi érvelés

Felperes azáltal, hogy az ingatlan I.r. és II.r. alperesek nevén álló 2/4-ed tulajdoni illetőségét megvásárolta, illetve, hogy I.r. és II.r. alperesek az általuk igényelt szociálpolitikai kedvezmény teljes összegét 300.000,- Ft összeg megfizetése ellenében átengedték a részére, megszerezte az I.r. és II.r. alperesek nevén álló 2/4-ed tulajdoni illetőségének kizárólagos tulajdonjogát.

Az I.r. és II.r. alperesek soha nem voltak az ingatlan 2/4-ed tulajdoni illetőségének tényleges tulajdonosai, annak ellenére sem, hogy tulajdonjuk az ingatlan- nyilvántartásba bejegyzésre került.

A felperessel és I.r. és II.r. alperesekkel szemben a Kisvárdai Városi Bíróság előtt 3.P.20.040/2003 szám alatt polgári peres eljárás volt folyamatban a tárgybeli szociálpolitikai kedvezmény megfizetése tárgyában. A bíróság a perben 2003. szeptember 09. napján /7. szám alatt meghozott ítéletének indokolásában megállapította, hogy I.r. és II.r. alperesek önerővel egyáltalán nem rendelkeztek, illetve, hogy nem is állt szándékukban Tuzsér községben lakóházat építeni és odaköltözni. A bíróság ezen megállapítását azzal látta megalapozottnak, hogy a szociálpolitikai kedvezmény teljes összegét felperes vette fel és abból 300.000,- Ft összeget visszaadott I.r. és II.r. alperesek részére.

Egyébiránt a szociálpolitikai kedvezmény felperes általi „megvásárlását” a II.r. alperes a Kisvárdai Járásbíróság előtt 3.P.20.474/2022. sz. alatt folyamatban volt polgári per 2023. június 14. napján megtartott tárgyalásának tett tanúvallomásában is elismerte. Ahogyan azt is, hogy I.r. és II.r. alperesek soha nem laktak az ingatlanban, meg sem próbáltak oda beköltözni, illetve arról sem volt tudomásuk, hogy azt ki használja ténylegesen.

Bár felperes a fentiek okán megszerezte a perbeli tulajdoni hányad kizárólagos tulajdonjogát, azonban tulajdonjoga az ingatlan- nyilvántartásban nem került átvezetésre. Ezen hiányosság orvoslása céljából kötött felperes és I.r. és II.r. alperesek 2017. szeptember 05. napján egymással adásvételi szerződést. Az adásvételi szerződésben a felek akként állapodtak meg, hogy felperes terhelten szerez tulajdonjogot az I.r. és II.r. alperesek nevében álló tulajdoni illetőségen. Felperes vállalta a tulajdoni hányad tehermentesítését, azonban ahogy az a szerződésből is kitűnik ez nem képezte feltételét tulajdonjoga ingatlan- nyilvántartásba való bejegyzésének. Ugyanis az adásvételi szerződés érvényességének a feltétele kizárólag a felperes tulajdonjogának bejegyzését akadályozó elidegenítési és terhelési tilalom tulajdoni lapról való törlése volt. Ezt igazolja az adásvételi szerződés 6.) pontjába foglalt azon rendelkezés is, mely szerint okiratszerkesztő ügyvéd az általa ügyvédi letétbe vett eladói bejegyzési engedélyt az ingatlant terhelő elidegenítési és terhelési tilalom jogosultja által kiadott törlési engedély átvételét követően jogosult haladéktalanul az illetékes földhivatal részére benyújtani felperes tulajdonjogának bejegyzése céljából.

Tény, hogy az elidegenítési és terhelési tilalom 2021. január 04. napján a tulajdoni lapról törlésre került, ennek ellenére az eladói bejegyzési engedély nem került az illetékes Földhivatal részére benyújtásra. Ennek okán felperes tulajdonjoga sem került az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre.

Az elidegenítési és terhelési tilalom törlésére tekintettel felperes tulajdonjogát be kellett volna jegyezni az ingatlan- nyilvántartásba, annak ellenére is, hogy tehermentesítési kötelezettségének maradéktalanul nem tett eleget. Az eladói bejegyzési engedély benyújtásának akadályát nem képezhetette az I.r. és II.r. alpereseknek a törlést követő adásvételi szerződéstől való elállása sem.

A Ptk. 6:215.§-ának (1) bek. értelmében az eladó köteles a dolog tulajdonát a vevőre átruházni. Ez azt is jelenti, hogy köteles mindazon nyilatkozatokat megtenni, és jogcselekményeket elvégezni, amelyek lehetővé teszik, hogy a vevő a tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztethesse. A vevőnek, tehát jelen per felperesének a tulajdonjog megszerzésére irányuló igénye az eladó (I.r. és II.r. alperes) szerződésben vállalt kötelezettségén alapul. Mindezekre tekintettel I.r. és II.r. alperesek az érvényes szerződés alapján arra is kötelesek, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas nyilatkozatot megtegyék és ezáltal felperes tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

Tekintettel arra, hogy I.r. és II.r. alperes a szerződésben vállalt kötelezettségük ellenére felperes tulajdonjogának bejegyzéséhez nem járultak hozzá a bíróság jogosult megállapítani a felperes tulajdonszerzését, és az ingatlan-nyilvántartási bejegyzést elvégezni.

V. Bizonyítékok és bizonyítási indítványok:

F/1 alatt csatolom az ingatlan tulajdoni lapját,
 F/2 alatt csatolom a Kisvárdai Városi Bíróság 3.P.20.040/2003/7. sz. ítéletét,
 F/3 alatt csatolom a 2017. szeptember 05. napján kelt adásvételi szerződést,
 F/4 alatt csatolom a Sz.-Sz.-B. Megyei Kormányhivatal 2020. december 28. napján kelt 14401/37/2008.LÉK ügyiratszámú határozatát,
 F/5 alatt csatolom az I.r. és II.r. alperesek elállását tartalmazó 2021. április 01. napján kelt okiratot,
 F/6 alatt csatolom a Kisvárdai Járásbíróság 3.P.20.474/2022/22. sz. tárgyalási jegyzőkönyvét.

Esetleges további bizonyítási indítványait felperes az alperesek ellenkérelmének megismerését követően kívánja előterjeszteni.

Záró rész:

A kereset jogalapját a Ptk. 5:38.§ (2) bek.-re és 6:215.§-ára alapítom.

A pertárgy értéke a perbeli ingatlanrész forgalmi értéke. Felperes álláspontja szerint ezen ingatlanrész forgalmi értéke jelenleg – tekintettel arra, hogy azon egy mára használhatatlanná vált épület található -

2.000.000,- Ft összeget tesz ki. Az 1990. évi XCIII. tv. 42. § (1) a) pontja alapján 120.000,- Ft eljárási illetéket felperes banki átutalással megfizetett (F/7).

A Tisztelt Járásbíróság hatásköre és illetékessége a Pp. 20. § (3) bekezdés a.) pontján és 28. § (1) bekezdés b) pontján alapul.

Felperes és I.r., II.r., III.r., IV.r. és XII.r. alperesek perképessége a Pp. 33.§-án és 34.§ (1) bekezdés a) pontján alapul.

V.r., VI.r., VII.r., VIII.r., IX.r., X.r., XI.r. és XIII.r. alperesek, mint jogi személyek perbeli jogképessége a Ptk. 3:1.§, 3:88.§-án, perképessége a Pp. 33.§-án és 34.§ (2) bekezdés c.) pontján alapul. A törvényes képviselőik képviseleti joga a Ptk. 3:29.§ (1)-(2) bekezdésén, a Ptk. 3:116.§ (1) bekezdésén, valamint a Pp. 34.§ (2) bekezdés c) pontján alapul.

A felperes jogi képviselőjének képviseleti jogát az F/8 alatt mellékelten csatolt ügyvédi meghatalmazás, valamint a Pp. 64.§ (1) bek. és 65. § a) pontja alapozza meg.

K i s v á r d a, 2024. május 28.

Tisztelettel:



A kizártnévként kiüresítésre került:

2024. 11. 25 - 101 2024. 12. 10. 10.

Hely: Tözsér, _____



Tisztelt Kisvárdai Járásbíróság!

Alulírott **Dr. Turi Lajos Péter ügyvéd**, mint **Szóke József felperes** – korábban csatolt ügyvédi meghatalmazással igazolt – **jogi képviselője**, a Tisztelt Járásbíróság előtt **3.P.20.531/2023. sz.** alatt folyamatban lévő polgári peres eljárásban, hivatkozással a per 2024. szeptember 11. napján megtartott perfelvételi tárgyalásán tett felperesi nyilatkozatra, az alábbi

beadványt

terjesztem elő:

Mellékelten csatolom a felperes keresetváltoztatását tartalmazó egységes szerkezetbe foglalt kereseti kérelmet.

Kisvárdá, 2024. szeptember 16.

Tisztelettel:

Szóke József
felperes
Képv.: Dr. Turi Lajos Péter
ügyvéd
1600 Kisvárdai Járásbíróság,
Aradi Várkapu térség,
102. sz. épület,
1600 Kisvárdai Járásbíróság

A hirdetmény kifüggesztésére került:

2024. 11. 25. -től 2024. 12. 10. -ig.

Hely: Tózsér, _____

Tisztelt Kisvárdai Járásbíróság! AVDH Bélyegző

Alulírott **Szőke József** 4623 Tuzsér, Hársfa u. 58. sz. alatti lakos **felperesnek** – a korábban csatolt ügyvédi meghatalmazás alapján eljáró - Dr. Turi Lajos Péter ügyvéd (Turi Ügyvédi Iroda - 4600 Kisvárd, Aradi Vértanúk tere 6. 1/2. sz., turiugyved@turiugyved.hu, 45/403-570, kamarai azonosító szám: 36070685) - jogi képviselőjeként **Csikja Jenő Géza** 161 Undercliff Street Bradford West Yorkshire Bd3 OPH. sz. alatti lakos (kézbesítési cím: 4622 Komoró, Kossuth L. út 66. sz.) **I.r. alperes** és **Csikja Jenő Gézáné sz. Tamás Anikó Aranka**) 161 Undercliff Street Bradford West Yorkshire Bd3 OPH. sz. alatti lakos (kézbesítési cím: 4622 Komoró, Kossuth L. út 66. sz.) **II.r. alperes** és **Gyuricska Antal sz. Gyuricska Antal**) 4622 Komoró, Ungvár u. 62. sz. alatti lakos **III.r. alperes** és **Szőke Józsefné sz. Balogh Erzsébet**) 4623 Tuzsér, Hársfa u. 58. sz. alatti lakos **IV.r. alperes** és a **Magyar Állam** (képv.: Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Jogi és Perképviselési Osztály) (4400 Nyíregyháza, Szabadság tér 7-8. sz.) **V.r. alperes** és a **MÁV Zrt.** (1062 Budapest, Andrásy út 73-75. sz.) **VI.r. alperes** és az **OPUS TITÁSZ Zrt.** (4024 Debrecen, Kossuth L. u. 41. sz.) **VII.r. alperes** és a **DIGI Távközlési és Szolgáltató Kft.** (1134 Budapest, Váci u. 35. sz.) **VIII.r. alperes** és a **Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata** (3525 Miskolc, Városház tér 8. sz.) **IX.r. alperes** és a **GEMINI Pénzügyi Zrt.** (1027 Budapest, Margit körút 3. 1/4. sz.) **X.r. alperes** és a **Magyar Államkincstár** (képv.: Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Jogi és Perképviselési Osztály) (1054 Budapest, Hold u. 4. sz.) **XI.r. alperes** és **Kecskés Sándorné sz. Matyi Erzsébet**) 4600 Kisvárd, Virágh F. u. 14. sz. alatti lakos **XII.r. alperes** és az **EOS Faktor Magyarország Zrt.** (1132 Budapest, Váci út 30. sz.) **XIII.r. alperes** ellen az alábbi

keresetváltoztatást

terjesztem elő:

Érdemi rész**I. Kérelem**

I/1. Elsődlegesen kérem, hogy a Tisztelt Kisvárdai Járásbíróság a Tuzsér 802/1 hrsz. alatt nyilvántartott, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, 1343 m² területű, természetben 4623 Tuzsér, Rákóczi u. 66. sz. alatt található ingatlannak az I.r. és II.r. alperesek nevében álló 2/4-ed (1/4-ed+1/4-ed) tulajdoni hányadát adásvétel jogcímén adja a felperes tulajdonába.

Kérem, hogy a Tisztelt Kisvárdai Járásbíróság az ítélet jogerőre emelkedését követően keresse meg az illetékes Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2.-t, hogy a Tuzsér 802/1 hrsz. alatt nyilvántartott, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű 1343 m² területű, természetben 4623 Tuzsér, Rákóczi u. 66. sz. alatt található ingatlannak a tulajdoni lapjára a felperes tulajdonjogát 2/4-ed arányban adásvétel jogcímén jegyezze be az I.r. és II.r. alperesek tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

I/2. Másodlagosan kérem, hogy a Tisztelt Kisvárdai Járásbíróság adja a felperes tulajdonába a Tuzsér 802/1 hrsz. alatt nyilvántartott, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, 1343 m² területű, természetben 4623 Tuzsér, Rákóczi u. 66. sz. alatt található ingatlannak az I.r. és II.r. alperesek nevében álló 2/4-ed (1/4-ed+1/4-ed) tulajdoni hányadát elbirtoklás jogcímén.

Kérem, hogy a Tisztelt Kisvárdai Járásbíróság az ítélet jogerőre emelkedését követően keresse meg az illetékes Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2.-t, hogy a Tuzsér 802/1 hrsz. alatt nyilvántartott, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű 1343 m² területű, természetben 4623 Tuzsér, Rákóczi u. 66. sz. alatt található

ingatlanok a tulajdoni lapjára a felperes tulajdonjogát 2/4-ed arányban elbirtoklás jogcímén jegyezze be az I.r. és II.r. alperesek tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

Kérem, hogy a Tisztelt Kisvárdai Járásbíróság kötelezze a fentiek túsérésére az I.r., II.r., III.r., IV.r., V.r., VI.r., VII.r., VIII.r., IX.r., X.r., XI.r., XII.r. és XIII.r. alpereseket.

Kérem a Tisztelt Kisvárdai Járásbíróságot, hogy előzetesen végrehajtható határozatában rendelkezzen a Tuzsér 802/1 hrsz. alatt nyilvántartott, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, 1343 m² területű, természetben 4623 Tuzsér, Rákóczi u. 66. sz. alatt található ingatlan I.r. és II.r. alperesek tulajdonában álló 2/4-ed tulajdoni illetősége vonatkozásában a perindítás tényének a feljegyzéséről és keresse meg az illetékes Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2.-t, hogy azt az ingatlan-nyilvántartásba jegyezze fel.

Kötelezze továbbá a Tisztelt Kisvárdai Járásbíróság egyetemlegesen az I.r. és II.r. alpereseket, az ügyvédi munkadíjat is magában foglaló perköltség megfizetésére.

A perköltségen belül az ügyvédi munkadíjat a vonatkozó 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bek. a) pontja szerint kérem megállapítani azzal, hogy a Turi Ügyvédi Iroda az ÁFA-körbe tartozik.

II. Felperes kereseti kérelmét az alábbi jogszabályi rendelkezésekre alapítja:

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. (a továbbiakban: Ptk.) 5:13. § (1)-(2)-(3) bek. szerint: *“(1) A tulajdonost tulajdonjogának tárgyán – jogszabály és mások jogai által megszabott korlátok között – teljes és kizárólagos jogi hatalom illeti meg.*

(2) A tulajdonost megilleti különösen a birtoklás, a használat, a hasznosítás, a hasznok szedésének és a rendelkezés joga.

(3) A tulajdonosnak joga van minden jogosulatlan behatás kizárására.”

A Ptk. 5:38. § (2) bek. szerint: *“(2) Ingatlan tulajdonjogának átruházással való megszerzéséhez az átruházásra irányuló szerződés vagy más jogcím és erre tekintettel a tulajdonjog átruházásának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése szükséges.”*

A Ptk. 6:215. § szerint:

“(1) Adásvételi szerződés alapján az eladó dolog tulajdonjogának átruházására, a vevő a vételár megfizetésére és a dolog átvételére köteles.

(2) Ha az adásvételi szerződés tárgya ingatlan, az eladó a tulajdonjog átruházásán felül köteles a dolog birtokának átruházására is. Ha a szerződés tárgya ingatlan, az adásvételi szerződést írásba kell foglalni.”

A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. tv. (a továbbiakban: rPtk.) 121. § (1) bek. szerint:

“(1) Elbirtoklás útján megszerzi a dolog tulajdonjogát, aki a dolgot sajátjaként, ingatlan esetében tízenöt, más dolog esetében pedig tíz éven át szakadatlanul birtokolja.”

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. tv. 64.§ (1) bek. b) pontja szerint: *„A bíróság – az ügyfél kérelmére – előzetesen végrehajtható végzéssel megkeresi az ingatlanügyi hatóságot az ingatlan tulajdonjoga iránti per megindítása tényének feljegyzése iránt.”*

III. Tényállás

A Tuzsér 802/1 hrsz. alatt nyilvántartott, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű 1343 m² területű, természetben 4523 Tuzsér, Rákóczi utca 66. szám alatt található ingatlan a tulajdoni lap tanúsága szerint jelenleg 2/4-ed arányban Szőke József felperes (a tulajdoni lapon II/7. sorszám alatt a 31982/1998.02.09 határozati számon), 1/4-ed arányban Csikja Jenő Géza I.r. alperes (a tulajdoni lapon II/8. sorszám alatt

a 36696/1998.05.18 határozati számon) és 1/4-ed arányban Csikja Jenő Gézáné II.r. alperes (a tulajdoni lapon II/9. sorszám alatt a 36696/1998.05.18 határozati számon) tulajdonát képezi.

Az ingatlan tulajdoni lapján a III/10. sorszám alatt a 43959/1999.12.03 határozati számon V.r. alperes javára 2.800.000,- Ft erejéig zárlat, a III/18. sorszám alatt a 31669/2008.02.12 határozati számon XI.r. alperes javára 2.800.000,- Ft és járulékaik erejéig végrehajtási jog, a III/19. sorszám alatt a 31670/2008.02.12 határozati számon XI.r. alperes javára 2.800.000,- Ft és járulékaik erejéig végrehajtási jog, a III/20. sorszám alatt a 37590/2009.08.10 határozati számon VI.r. alperes javára 50.817,- Ft és járulékaik erejéig végrehajtási jog, a III/22. sorszám alatt a 36117/2010.07.14 határozati számon VII.r. alperes javára vezetékgjog, a III/23. sorszám alatt a 37563/2/2011.08.19 határozati számon VIII.r. alperes javára 154.955,- Ft és járulékaik erejéig végrehajtási jog, a III/24. sorszám alatt a 37301/2/2014.07.07 határozati számon IX.r. alperes javára 15.170,- Ft és járulékaik erejéig jelzálogjog, a III/34. sorszám alatt a 200184/2/2023/2022.12.05 határozati számon X.r. alperes javára 227.598,- Ft és járulékaik erejéig végrehajtási jog és a III/21. sorszám alatt a 36774/2010.08.13 határozati számon XII.r. alperes javára 413.370,- Ft és járulékaik erejéig végrehajtási jog és a III/37. sorszám alatt a 213998/4/2023.10.20 határozati számon XIII.r. alperes javára 29.258,- Ft és járulékaik erejéig végrehajtási jog került bejegyzésre.

Az ingatlant a tulajdoni lapon III/32. sorszám alatt a 207705/4/2021.05.12 határozati számon az I.r. és II.r. alperesek 2/4-ed tulajdoni illetőségére III.r. alperes javára bejegyzett holtig tartó haszonélvezeti jog terheli. Az ingatlant a tulajdoni lapon III/33. sorszám alatt a 201918/4/2022.01.20 határozati számon a felperes 2/4-ed tulajdoni illetőségére IV.r. alperes javára bejegyzett holtig tartó haszonélvezeti jog terheli.

Felperes az 1998. évben megvásárolta az I.r. és II.r. alperesek részére a perbeli ingatlan 2/4-ed tulajdoni hányadát. Ekkor már a felperes tulajdonában állt az ingatlan másik 2/4-ed tulajdoni illetősége.

Felperes szándéka az volt, hogy az I.r. és II.r. alperesek nevében álló tulajdoni illetőségre az I.r. és II.r. alperesek részére az OTP Bank Nyrt. által folyósított lakásépítési kedvezmény felhasználásával lakóházat épít. Felperes az I.r. és II.r. alperesek tulajdonjogának a tulajdoni lapra való bejegyzésével egyidejűleg, azaz 1998. május 18. napján, az I.r. és II.r. alperesek nevében álló 2/4-ed tulajdoni illetőség birtokába lépett.

A felperes még az ingatlan 2/4-ed tulajdoni illetőségének a megvásárlását megelőzően megállapodott az I.r. és II.r. alperesekkel, hogy az általuk az ingatlanra felvehető 2.800.000,- Ft szociálpolitikai kedvezményt 300.000,- Ft összeg megfizetése ellenében megvásárolja.

Az OTP Bank Nyrt. a létrejött szerződés alapján 1998. augusztus 06. napján 800.000,- Ft, október 15. napján pedig 2.000.000,- Ft összeget kifizetett, ily módon a lakásépítési kedvezmény teljes összege folyósításra került.

Az I.r. és II.r. alperesek a felperes részére meghatalmazást adtak, így a teljes összeget a felperes vette fel és abból az I.r. és II.r. alperesek részére megállapodásuknak megfelelően visszaadott 300.000,- Ft összeget.

Ezen cselekvőség vonatkozásában a Kisvárdai Városi Bíróság 10.B.215/2000/19. és 10.B.682/2001/10. számú ítéleteivel II.r. alperes és felperes bűnösségét jogerősen megállapította.

2017. szeptember 05. napján I.r. és II.r. alperesek, mint eladók és felperes, mint vevő között adásvételi szerződés jött létre a perbeli ingatlan eladók nevében álló 2/4-ed tulajdoni illetősége vonatkozásában.

Az adásvételi szerződés 2.) pontja az alábbi rendelkezéseket tartalmazza:

„Eladók eladják, Vevő megtekintett és megismert állapotban megvásárolja az Eladók 1.) pontban megjelölt ingatlan hányadát, az ingatlan- hányadokat terhelő terhekkel terhelten.”

„Szerződő felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés érvényességének feltétele az ingatlant terhelő elidegenítési- és terhelési tilalom törlése az ingatlan-nyilvántartásból.”

Az adásvételi szerződés 3.) pontja az alábbi rendelkezést tartalmazza:

„Az Eladók tulajdonát képező ingatlan – hányadok kölcsönösen kialakított tételára az az összeg, amit a Vevő az Eladók ingatlan- hányadai tehermentesítésére fog fordítani. Ezt az összeget, mint az ingatlan-hányadok vételárát szerződő felek 6.000.000,- Ft, azaz Hatmillió forint összegben határozzák meg.”

Az adásvételi szerződés 6.) pontja az alábbi rendelkezéseket tartalmazza:

„Eladók feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy Vevő tulajdonjoga 2/4-ed arányban adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön az 1.) pontban meghatározott ingatlanra az 1.) pontban megjelölt elidegenítési- terhelési tilalom teher törlését követően, vagy azzal egyidejűleg, tekintettel arra, hogy a vételár a jelen okirat 3.) pontja szerint kerül részükre megfizetésre.”

„Eladók a szerződést készítő ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezik a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges bejegyzési engedélyt. Az engedélyt az eljáró ügyvéd letéti őrzésbe veszi és az ingatlant terhelő elidegenítési- terhelési tilalom teher jogosultja által kiadott törlési engedély kiadásának átvételét követően jogosult haladéktalanul a Földhivatalba benyújtani, melyhez Eladók hozzájárulásukat adják.”

Az adásvételi szerződés 1.) pontjában rögzítésre kerültek az I.r és II.r. alperesek tulajdoni hányadait a tulajdoni lapon terhelő bejegyzések. Köztük a Magyar Állam javára III/6. sorszámon a 40408/1998.08.04 határozati szám alatt bejegyzett jelzálogjog és az azt biztosító III/7. sorszámon a 40408/1998.08.04 határozati szám alatt bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom.

Az adásvételi szerződést okiratszerkesztő ügyvéd annak aláírását követően 2017. október 03. napján benyújtotta az illetékes földhivatal részére felperes tulajdonjogának bejegyzése céljából. Tekintettel arra, hogy a tulajdoni lapról a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem függőben tartásának 6 hónapos időtartama alatt a III/7. sorszámon a 40408/1998.08.04 határozati szám alatt bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom nem került törlésre a földhivatal 2018. július 03. napján a felperes tulajdonjogának bejegyzése iránti eljárást megszüntette.

Ezt követően okiratszerkesztő ügyvéd 2020. november 10. napján az adásvételi szerződés ismételt benyújtotta az illetékes földhivatal részére felperes tulajdonjogának bejegyzése végett.

Bár a tulajdoni lapról a III/7. sorszámon a 40408/1998.08.04 határozati szám alatt bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom 2021. január 04. napán törlésre került, okiratszerkesztő ügyvéd által az adásvételi szerződés 6.) pontjában foglaltak ellenére az ügyvédi letétbe helyezett eladói bejegyzési engedély nem került az illetékes földhivatal részére benyújtásra. Ennek okán felperes tulajdonjogának bejegyzése iránti eljárást az illetékes földhivatal 2021. május 12. napján megszüntette.

Okiratszerkesztő ügyvéd 2021. június 07. napján kelt tájékoztatása szerint az eladói bejegyzési engedély azért nem került az illetékes földhivatal részére benyújtásra, mivel I.r. és II.r. alperesek 2021. április 01. napjával elálltak az adásvételi szerződéstől.

IV. Jogi érvelés

Az elsődleges kereseti kérelem kapcsán:

Felperes azért, hogy az ingatlan I.r. és II.r. alperesek nevében álló 2/4-ed tulajdoni illetőségét megvásárolta, illetve, hogy I.r. és II.r. alperesek az általuk igényelt szociálpolitikai kedvezmény teljes

összegét 300.000,- Ft összeg megfizetése ellenében átengedték a részére, megszerezte az I.r. és II.r. alperesek nevében álló 2/4-ed tulajdoni illetőségének kizárólagos tulajdonjogát.

Az I.r. és II.r. alperesek soha nem voltak az ingatlan 2/4-ed tulajdoni illetőségének tényleges tulajdonosai, annak ellenére sem, hogy tulajdonjuk az ingatlan- nyilvántartásba bejegyzésre került.

A felperessel és I.r. és II.r. alperesekkel szemben a Kisvárdai Városi Bíróság előtt 3.P.20.040/2003 szám alatt polgári peres eljárás volt folyamatban a tárgybeli szociálpolitikai kedvezmény megfizetése tárgyában. A bíróság a perben 2003. szeptember 09. napján /7. szám alatt meghozott ítéletének indoklásában megállapította, hogy I.r. és II.r. alperesek önerővel egyáltalán nem rendelkeztek, illetve, hogy nem is állt szándékukban Tuzsér községben lakóházat építeni és odaköltözni. A bíróság ezen megállapítását azzal látta megalapozottnak, hogy a szociálpolitikai kedvezmény teljes összegét felperes vette fel és abból 300.000,- Ft összeget visszaadott I.r. és II.r. alperesek részére.

Egyébiránt a szociálpolitikai kedvezmény felperes általi „megvásárlását” a II.r. alperes a Kisvárdai Járásbíróság előtt 3.P.20.474/2022. sz. alatt folyamatban volt polgári per 2023. június 14. napján megtartott tárgyalásának tett tanúvallomásában is elismerte. Ahogyan azt is, hogy I.r. és II.r. alperesek soha nem laktak az ingatlanban, meg sem próbáltak oda beköltözni, illetve arról sem volt tudomásuk, hogy azt ki használja ténylegesen.

Bár felperes a fentiek okán megszerezte a perbeli tulajdoni hányad kizárólagos tulajdonjogát, azonban tulajdonjoga az ingatlan- nyilvántartásban nem került átvezetésre. Ezen hiányosság orvoslása céljából kötött felperes és I.r. és II.r. alperesek 2017. szeptember 05. napján egymással adásvételi szerződést.

Az adásvételi szerződésben a felek akként állapodtak meg, hogy felperes terhelten szerez tulajdonjogot az I.r. és II.r. alperesek nevében álló tulajdoni illetőségen. Felperes vállalta a tulajdoni hányad tehermentesítését, azonban ahogy az a szerződésből is kitűnik ez nem képezte feltételét tulajdonjoga ingatlan- nyilvántartásba való bejegyzésének. Ugyanis az adásvételi szerződés érvényességének a feltétele kizárólag a felperes tulajdonjogának bejegyzését akadályozó elidegenítési és terhelési tilalom tulajdoni lapról való törlése volt. Ezt igazolja az adásvételi szerződés 6.) pontjába foglalt azon rendelkezés is, mely szerint okiratszerkesztő ügyvéd az általa ügyvédi letétébe vett eladói bejegyzési engedélyt az ingatlant terhelő elidegenítési és terhelési tilalom jogosultja által kiadott törlési engedély átvételét követően jogosult haladéktalanul az illetékes földhivatal részére benyújtani felperes tulajdonjogának bejegyzése céljából.

Tény, hogy az elidegenítési és terhelési tilalom 2021. január 04. napján a tulajdoni lapról törlésre került, ennek ellenére az eladói bejegyzési engedély nem került az illetékes Földhivatal részére benyújtásra. Ennek okán felperes tulajdonjoga sem került az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre.

Az elidegenítési és terhelési tilalom törlésére tekintettel felperes tulajdonjogát be kellett volna jegyezni az ingatlan- nyilvántartásba, annak ellenére is, hogy tehermentesítési kötelezettségének maradéktalanul nem tett eleget. Az eladói bejegyzési engedély benyújtásának akadályát nem képezhette az I.r. és II.r. alpereseknek a törlést követő adásvételi szerződéstől való elállása sem.

A Ptk. 6:215.§-ának (1) bek. értelmében az eladó köteles a dolog tulajdonát a vevőre átruházni. Ez azt is jelenti, hogy köteles mindazon nyilatkozatokat megtenni, és jogcselekményeket elvégezni, amelyek lehetővé teszik, hogy a vevő a tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztethesse. A vevőnek, tehát jelen per felperesének a tulajdonjog megszerzésére irányuló igénye az eladó (I.r. és II.r. alperes) szerződésben vállalt kötelezettségén alapul. Mindezekre tekintettel I.r. és II.r. alperesek az érvényes szerződés alapján arra is kötelesek, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas nyilatkozatot megtegyék és ezáltal felperes tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

Tekintettel arra, hogy I.r. és II.r. alperes a szerződésben vállalt kötelezettségük ellenére felperes tulajdonjogának bejegyzéséhez nem járultak hozzá a bíróság jogosult megállapítani a felperes tulajdonszerzését, és az ingatlan-nyilvántartási bejegyzést elvégezni.

A másodlagos kereseti kérelem kapcsán:

A Ptk. hatályba lépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény 41.§-a értelmében, ha e törvény eltérően nem rendelkezik, a Ptk. hatályba lépésekor fennálló dologi jogi jogviszonyokkal kapcsolatos, a Ptk. hatályba lépését követően keletkezett tényekre, megtett jognyilatkozatokra a Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni.

A felperes 1998. május 18. napján az I.r. és II.r. alperesek nevéen álló 2/4-ed tulajdoni illetőség birtokába lépett, melynek okán a jelen perben a rPtk. rendelkezései alkalmazandóak, mivel a felperes által állított elbirtoklási jogviszony ekkortól kezdődik.

Az elbirtoklás rPtk. 121.§ (1) bek.-ben meghatározott feltételeinek fennállásáról az alábbiakat rögzítem:

- 1.) Szakadatlan birtoklás: a szakadatlan birtoklás a vonatkozó bírói gyakorlat szerint az elbirtoklási idő alatti megszakítás nélküli birtoklást jelent, amelynek a dolog tulajdonosa és az elbirtokló viszonyában kell fennállnia. Az elbirtoklás folyamatosságát nem bármilyen, csak a rPtk. 124.§ (1) bek.-ben meghatározott cselekmények, tények szakítják meg. Felperes vonatkozásában azonban az elbirtoklás folyamatosságát megszakító cselekmény a 2017. szeptember 05. napján megkötött adásvételi szerződésig nem következett be. Felperes 1998. május 18. napjától kezdődően saját maga birtokolta a Tuzsér 802/1 hrsz.-ú ingatlant és az ingatlan birtokát 2017. szeptember 05. napjáig másnak át nem engedte, ezáltal a tulajdonszerzéséhez szükséges birtoklás folyamatosnak tekinthető.
- 2.) Sajátkénti birtoklás: felperes a birtoklását véglegesnek tekintette és tekinti jelenleg is, hiszen az ingatlannal kapcsolatosan felmerülő valamennyi költséget és terhet maga viseli és viselte is a birtokba lépés időpontjától kezdődően. Ezen feltétel meglétét igazolja azon körülmény is, hogy az I.r. és II.r. alperesek nevéen álló 2/4-ed tulajdoni illetőséget ténylegesen felperes vásárolta meg, mely kizárólag formálisan került a tulajdoni lapon az I.r. és II.r. alperesek nevére. Az I.r. és II.r. alperesek, általuk is elismerve, soha nem használták az ingatlant, soha nem próbálták azt használatba venni. Az I.r. és II.r. alperesek az ingatlannal kapcsolatosan felmerülő költségeket nem viselték, azt mindvégig a felperes teljesítette. A felperes közvetlen környezetében, a Tuzsér településen élő azon személyek körében, akik a felperest ismerik, tudott volt, hogy az ingatlant a felperes saját magának vásárolta, illetve azt ettől az időponttól kezdődően kizárólagosan ő használta.
- 3.) A 15 éves elbirtoklási idő: az elbirtoklás megállapításához szükséges időtartam az 1998. május 18. napjától kezdődően már eltel, ezáltal az elbirtoklás felperes részéről 2013. május 18. napján bekövetkezett.

Az elbirtoklás kezdő időpontjaként felperes álláspontja szerint az 1998. május 18. napja, vagyis a már hivatkozott, az I.r. és II.r. alperesek tulajdonjogának földhivatali bejegyzésével egyidejű tényleges birtokba lépés napja jelölhető meg. Az elbirtoklás, mint jogi tény, amely ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonjog szerzést eredményez, szakadatlan, sajátjakénti, 15 éven át tartó birtoklással következett be, a vonatkozó jogszabály értelmében 2013. május 18. napján.

Megjegyzem, hogy a 2017. szeptember 05. napján kelt adásvételi szerződést is a felperes kezdeményezte, a valós tulajdoni viszonyok földhivatali átvezetése érdekében. Az I.r. és II.r. alperesek az adásvételi szerződés aláírásáig azt sem tudták, hogy az ingatlan 2/4-ed tulajdoni illetősége a tulajdoni lapon egyáltalán még a nevükön szerepel, avagy nem.

V. Bizonyítékok és bizonyítási indítványok:

F/1 alatt csatolom az ingatlan tulajdoni lapját,

F/2 alatt csatolom a Kisvárdai Városi Bíróság 3.P.20.040/2003/7. sz. ítéletét,

F/3 alatt csatolom a 2017. szeptember 05. napján kelt adásvételi szerződést,

F/4 alatt csatolom a Sz.-Sz.-B. Megyei Kormányhivatal 2020. december 28. napján kelt 14401/37/2008.LÉK ügyiratszámú határozatát,

F/5 alatt csatolom az I.r. és II.r. alperesek elállítását tartalmazó 2021. április 01. napján kelt okiratot,

F/6 alatt csatolom a Kisvárdai Járásbíróság 3.P.20.474/2022/22. sz. tárgyalási jegyzőkönyvét.

Esetleges további bizonyítási indítványait felperes az I.r. és II.r. alperesek ellenkérelmének megismerését követően kívánja előterjeszteni.

Záró rész:

Az elsődleges kereseti kérelem jogalapját a Ptk. 5:38.§ (2) bek.-re és 6:215.§-ára alapítom, míg a másodlagos kereset jogalapját a rPtk. 121.§ (1) bek.-ben jelölöm meg.

A pertárgy értéke a perbeli ingatlanrész forgalmi értéke. Felperes álláspontja szerint ezen ingatlanrész forgalmi értéke jelenleg – tekintettel arra, hogy azon egy mára használhatatlanná vált épület található - 2.000.000,- Ft összeget tesz ki. Az 1990. évi XCIII. tv. 42. § (1) a) pontja alapján 120.000,- Ft eljárási illetéket felperes banki átutalással megfizetett (F/7).

A Tisztelt Járásbíróság hatásköre és illetékessége a Pp. 20. § (3) bekezdés a.) pontján és 28. § (1) bekezdés b) pontján alapul.

Felperes és I.r., II.r., III.r., IV.r. és XII.r. alperesek perképesége a Pp. 33.§-án és 34.§ (1) bekezdés a) pontján alapul.

V.r., VI.r., VII.r., VIII.r., IX.r., X.r., XI.r. és XIII.r. alperesek, mint jogi személyek perbeli jogképesége a Ptk. 3:1.§, 3:88.§-án, perképesége a Pp. 33.§-án és 34.§ (2) bekezdés c.) pontján alapul. A törvényes képviselőik képviseleti joga a Ptk. 3:29.§ (1)-(2) bekezdésén, a Ptk. 3:116.§ (1) bekezdésén, valamint a Pp. 34.§ (2) bekezdés c) pontján alapul.

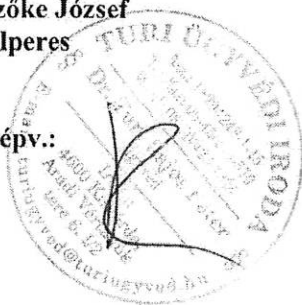
A felperes jogi képviselőjének képviseleti jogát az F/8 alatt mellékelten csatolt ügyvédi meghatalmazás, valamint a Pp. 64.§ (1) bek. és 65. § a) pontja alapozza meg.

K i s v á r d a, 2024. szeptember 16.

Tisztelettel:

Szóke József
felperes

Képv.:



A hirdetésnyilvánításra került:

2024. 11. 25 -től 2024. 12. 10 -ig.

Cím: Tézser, _____