



Győri Járásbíróság
P.20.549/2022/27.

GYŐRI TÖRVÉNYSZÉK

1. sz. melléklet



Győri Járásbíróság

Az ügy száma: P.20.549/2022/27.

A felperes: **GYŐR-SZOL Zrt.** (9024 Győr, Orgona u. 10.)

A felperes jogi képviselője: [REDACTED]

Az alperes: [REDACTED] I. rendű, [REDACTED] II. rendű, [REDACTED] III. rendű és [REDACTED] IV. rendű (valamennyien ismeretlen helyen tartózkodó) alperes

Az alperes képviselője: [REDACTED] ügygondnok ([REDACTED])

A per tárgya: elbirtoklás megállapítása

Í T É L E T :

A bíróság megállapítja, hogy a felperes 2020. december 31. napján elbirtoklás jogcímén megszerezte a Győr, belterület 7551/2. helyrajzi számú, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű 303 m² területű ingatlan [REDACTED] I. rendű, [REDACTED] II. rendű, [REDACTED] III. rendű és [REDACTED] IV. rendű alperesek nevén álló, fejenként 1/4 arányú, mindösszesen 1/1 arányú tulajdoni illetőségének tulajdonjogát.

A bíróság annak tűrésére kötelezi az alpereseket, hogy a fenti Győr, belterület 7551/2. helyrajzi számú, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű ingatlanban meglévő fejenként 1/4 arányú tulajdoni illetőségeikre, mindösszesen az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára a felperes tulajdonjogát elbirtoklás jogcímén ezen ítélet alapján bejegyezzék.

A bíróság az ítélet jogerőre emelkedését követően megkeresi a Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztályát, hogy Győr, belterület 7551/2. helyrajzi számú, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű ingatlan tulajdoni lapján [REDACTED] I. rendű, [REDACTED] II. rendű, [REDACTED] III. rendű és [REDACTED] IV. rendű alperesek nevén álló, fejenként 1/4 arányú tulajdoni hányad vonatkozásában az alperesek tulajdonjogát törölje és 1/1 tulajdoni hányadra a Győr-Szol Zrt. (cg.: 08-10-001825, székhely: 9024 Győr, Orgona u. 10.) felperes tulajdonjogát elbirtoklás jogcímén jegyezze be.

A földhivatali szolgáltatási díj viselésére a felperes köteles.

A bíróság [REDACTED] alperesi ügygondnok [REDACTED] részére 60.000 (hatvanezer) Ft ügygondnoki díjat állapít meg.

A bíróság az ítélet jogerőre emelkedését követően felhívja a Győri Törvényszék Gazdasági Hivatalát, hogy a 60.000 (hatvanezer) Ft ügygondnoki díjat az EL00156/2022. elnöki letéti számon nyilvántartásba vett összegből [REDACTED] alperesi ügygondnok [REDACTED] részére utalja ki.

A peres felek viselik a perrel felmerült költségeiket.

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított tizenöt napon belül fellebbezésnek van helye a Győri Törvényszékhez címezve, amelyet a Győri Járásbíróságon kell egy példányban írásban benyújtani. Ha a fél jogi képviselő nélkül jár el, erre a célra meghatározott ügyfélfogadási időben szóban is előadhatja. Az elektronikusan kapcsolatot tartó fél fellebbezését az elektronikus kapcsolattartás szabályai szerint terjesztheti elő.

A másodfokú bíróság tárgyaláson kívül bírálja el a fellebbezést, kivéve, ha

- a felek bármelyike tárgyalás tartását kéri,
- a bíróság azt indokoltnak tartja, vagy
- a tárgyaláson fogatosítható bizonyítást kell lefolytatni.

A fellebbező félnek a tárgyalási tartására irányuló kérelmét a fellebbezésben kell előterjesztenie.

A fellebbező fél ellenfele a fellebbezés kézbesítésétől számított tizenöt napon belül tárgyalás tartását kérheti.

I n d o k o l á s :

[1] A bíróság a felperes kereseti kérelme, a csatolt okiratok és a tárgyalás adatai alapján a következő tényállást állapította meg:

[2] A Győr, belterület 7551/2 helyrajzi számú, kivett beépítetlen lakóház, udvar megnevezésű, 303 m² alapterületű ingatlan (továbbiakban: perbeli ingatlan), amely természetben a Győr, Bálint Mihály u. 47. száma alatt található, fejenként ¼ arányban [REDACTED] és [REDACTED] meretlen helyen tartózkodó alperesek tulajdonában áll. Az ingatlanban fennálló tulajdoni hányadát az alperesek tulajdonközösség megszüntetése jogcímén 1987. évben szerezték, a tulajdonjogukat a 414/1987.01.15 számú földhivatali határozattal jegyezték be. A perbeli ingatlan a 38234/2005.04.07 számú bejegyző határozat szerint műemléki jelentőségű terület.

[3] A perbeli ingatlan Győr Újváros városrészében helyezkedik el, az ingatlan szabálytalan négyszög alakú, az utcafronton 13 méter széles, sík, egyenletes felületű, közművekkel nem rendelkező kerített, gondozott, parkosított terület. Az ingatlanon felépítmény nem helyezkedik el, jelenlegi forgalmi értéke 12.100.000 forint. Az ingatlant a felperes jogelődje kezdte el birtokolni és használni, arra 1993. április 30. napján, mint bérbeadó bérleti szerződést kötött. A felperes – a korábbi birtokos jogutódjaként - 2010. szeptember 30. napjától a perbeli ingatlant kizárólagosan használja. A perbeli ingatlanon korábban állt lakóház, felépítmény állt, amely a felperes állagmegóvó munkálatai ellenére közveszélyes állapotú lett és így 2020. évben a felperes a felépítmények elbontását kezdeményezte. A perbeli ingatlanon a felperes 2020. évben lomtalanítást is végzett, annak költségét a felperes viselte. A bontási munkákra jogszerűen került sor, annak valamennyi költségét a felperes viselte. A felperes járt el az ingatlan lomtalanítása, a bontási munkák előkészítése, elvégzése során, a munkák elvégzésére szerződéseket kötött, majd a munkálatok ellenértékét megfizette. Jelenleg is a felperes gondoskodik a terület gondozásáról, a bontási munkákat követően tereprendezést végzett saját költségén, a területet füvesítette és azt rendszeres nyírással karbantartja. A felperes birtokolta során abban a hiszemben járt el, hogy az ingatlan tulajdonosai, sem más személy őt zavarni, a birtoklásában háborgatni nem fogják.

[4] A felperes és jogelődje 1993. április 30. napja óta tartó folyamatos és szakadatlan birtoklása eredményeként – az elbirtoklást eredményező birtoklási idő kezdetétől, 2005. december 31. napjától - 2020. december 31. napján a perbeli ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát elbirtoklás útján megszerezte.

[5] A jogi képviselővel eljáró felperes keresetében kérte, annak megállapítását, hogy a Győr belterület 7551/2. hrsz. alatti ingatlan alperesek nevén álló 1/1 tulajdoni hányadának tulajdonjogát elbirtoklás útján 2020. december 31. napján megszerezte. A felperes keresetleveléhez csatolta Pataki Tamás igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő magánszakértői véleményét, amely szerint a perbeli ingatlan forgalmi értéke 12.100.000 forint. A felperes csatolta okirati bizonyítékként az 1993. április 30. napján a perbeli ingatlanra kötött lakásbérleti szerződést, továbbá a Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal hatósági bizonyítványát arról, hogy az alperesekről, azok tartózkodási és lakóhelyéről információval nem rendelkeznek. Emellett csatolta a Kormányhivatal hatósági bizonyítványát a perbeli ingatlanon állt felépítmény bontási munkálatainak jogszerűségéről.

[6] Csatolta továbbá azon számlákat, fizetési felszólításokat, amelyek a perbeli ingatlan bérlője részéről a bérbeadó felperessel szemben keletkezett bérleti díj hátralék megfizetésére került kiállításra. A bérlőnek 2000. január 24. – 2011. augusztus 31. között 252.771 forint tartozása keletkezett. A felperes által csatolt okirat szerint a felperes 2020. július 10. napján 282.575 forint összeget fizetett ki a perbeli ingatlanon elvégzett lomtalanításra, majd a bontási munkák kapcsán a bontás terv dokumentációjának előkészítésére 190500 forintot, míg a bontási munkálatokra 4.889.500 forint összeget. A felperes a fenti munkákra vállalkozói szerződéseket kötött, a munkákat megrendelte és azok ellenértékét kifizette.

[7] Az ismeretlen helyen tartózkodó alperesek a hirdetményi úton szabályszerűen kézbesített keresetlevélben előadottakra, az abban foglalt keresetre a per során nem nyilatkoztak, érdemi ellenkérelmet nem terjesztettek elő, a képviselőjükben eljáró, a bíróság által felperes kérelmére kirendelt ügygondnok írásbeli ellenkérelmében a kereseti kérelem teljesítését hivatali tiszténél fogva ellenezte, annak jogalapját, az objektív és a szubjektív feltételek fennállását és az elbirtoklási időt is vitatta.

[8] A felperes keresete az alábbiak szerint **alapos**:

[9] Jelen eljárásban alkalmazandó 2013. évi V. törvény (Ptk.) 5:44 § (1) bekezdése szerint elbirtoklás útján megszerzi a dolog tulajdonjogát, aki a dolgot ingatlan esetén tizenöt, ingó dolog esetén tíz éven át sajátjaként szakadatlanul birtokolja.

[10] A fenti jogszabályi rendelkezés alapján az elbirtoklás akkor állapítható meg, ha a birtokló személy a birtokában tartott ingatlant 15 éven keresztül, sajátjaként, szakadatlanul birtokolja. A sajátjakénti birtoklás ténye, akkor állapítható meg, ha a birtokos a birtoklását véglegesnek tekinti, függetlenül attól, hogy abban a hiszemben birtokol-e, hogy a dolog sajátja, vagy tudja, hogy a másét birtokolja. A sajátjakénti birtoklás lényege, annak véglegessége, amelyet egyrészt objektív külső megnyilvánulások (például beruházás eszközzése stb.) igazolnak, másrészt viszont a birtokló szubjektív tudata fejez ki.

[11] A bíróság döntésének alapjául szolgáló jogszabály a felperes elbirtoklási idő kapcsán módosított kereseti kérelme okán alkalmazandó.

[12] A bíróság a felperes előadása, a rendelkezésre álló, a felperes által csatolt okiratok alapján megállapította, hogy a perbeli ingatlan vonatkozásában a birtokállapotok 1993. április 30. napja óta változatlanok, a felperes – jogelődje - a perbeli ingatlant 1993. óta sajátjaként használta, majd a jogelőd birtoklását a felperes folytatta. A felperes birtoklását objektív alátámasztó körülményként értékelte a bíróság a felperes által csatolt, 1993. április 30. napján kelt bérleti szerződést, majd pedig a felperes – már, mint jogutód – részéről a bérlőnek küldött fizetési felszólításokat, hátralék kimutatásokat.

[13] A felperes birtoklásának véglegességét támasztja alá, hogy azon túlmenően, hogy gondoskodott az ingatlan hasznosításáról, saját vagyonából költött az ingatlanra, a karbantartáson, lomtalanításon túl a rossz állapotú épületek elbontását is elvégezte, elvégeztette, majd az ingatlanon tereprendezést, füvesítést végzett és az ingatlan állapotának fenntartásáról a mai napig gondoskodik. Az ingatlannal kapcsolatban a felperes birtoklásának kezdetétől vele szemben senki nem támasztott semmiféle igényt, a perbeli ingatlan használata során, a használattal szemben sem az alperes, sem más nem tiltakozott, kifogást nem emelt.

[14] A bíróság a fenti tényekből arra a megállapításra jutott, hogy a felperes alappal tekinthette birtoklását véglegesnek, olyannak, melyet az alperes nem fog megzavarni. A felperes birtoklása esetén mind az objektív, mind a szubjektív feltételek fennálltak, az elbirtoklás törvényi feltételei tehát teljesültek.

[15] A bíróság a perköltségről a Pp. 82. § (1) bekezdése alapján rendelkezett, az ismeretlen helyen tartózkodó alperes perköltség viselésére kötelezését a bíróság mellőzte. Az ügygondnok munkadíját az 32/2003 (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2)-(3) bekezdése alapján a 32/2017. (XII.27.) IM rendelet 5.§-ában foglaltakra tekintettel 60.000 forintban állapította meg, mely perköltség viselésére a bíróság a felperest kötelezte akként, hogy a felperes által a bíróság felhívására letétbe helyezett összegből rendelte az ügygondnok díját kiutalni.

[16] A perköltség körében ezt meghaladóan a bíróság a tulajdonjog változás átvezetésével kapcsolatos költség viselésére szintén a felperest kötelezte figyelemmel arra, hogy a tulajdonjog átvezetése a felperes érdekében áll.

[17] Az ítélet ellen igénybe vehető jogorvoslat lehetőségéről szóló tájékoztatás a Pp.365.§ (2) bekezdésének a) pontján alapul.

Győr, 2022. július 4.

dr. Máté Kinga s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:
Kiadó