



Zádori Zoltánné (született: Lencsés Julianna; Sárbogárd, 1973. 11.23. an.: Szecsődi Julianna; 8126 Sárszentágota, Fehérvári utca 9. **letevőnek** (képviseli: dr. Szemző Petra Mária ügyvéd (székhely: 7000 Sárbogárd, Ady Endre út 158/C., Kamarai Azonosító Szám: 36073835, nyilvántartó kamara: Székesfehérvári Ügyvédi Kamara, ügyvédi igazolvány száma: 00011627, adószám:57515548-1-28, telefon: +36-30/22-66-956, e-mail: dr.szemzo.petra@gmail.com) – **Hajdú János 7000 Sárbogárd, Fehérvári utca 35. letéteményes** javára 428.000 (négy százhuszonnyolcezer) forint teljesítési letét elfogadása iránti nemperes eljárásban a bíróság meghozta a következő

v é g z é s t:

A bíróság a letevő által a Székesfehérvári Törvényszék Gazdasági Hivatalánál 2025. november 17. napján BL00327/205/1 szám alatt bírósági letétbe helyezett 428.000 (négy százhuszonnyolcezer) forintot teljesítési letétként elfogadja.

A letétkezelés időtartama 15 (tizenöt) év, a letétkezelés utolsó napja – a letétbe helyezéstől számított 15 év, azaz 2040. 11.14. napja.

A bíróság tájékoztatja a **Székesfehérvári Törvényszék Gazdasági Hivatalát**, hogy a fenti BL00327/205/1 szám alatt bírósági letétbe helyezett 428.000 (négy százhuszonnyolcezer) forint összegű letétet Hajdú János 7000 Sárbogárd, Fehérvári utca 35. szám alatti lakos javára teljesítési letétként elfogadja.

A kifizetés feltétele a Sárszentágota külterület 0104/59 hrsz.-ú ingatlan 679/10293 arányú eszmei tulajdoni hányadára letevő általi tulajdonszerzésének ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetése és a letéteményes tulajdonjoga törlésének bekövetkezése.

A végzés ellen a kézbesítésétől számított 15 napon belül a Székesfehérvári Törvényszékhez intézett fellebbezésnek van helye, amelyet a Sárbogárdi Járásbíróságnál kell benyújtani az elektronikus úton kapcsolatot tartó félnek elektronikus úton, míg a nem elektronikus úton kapcsolatot tartó fél esetén papír alapon, három egyező példányban.

A másodfokú bíróság a fellebbezést tárgyaláson kívül bírálja el.

I n d o k o l á s

A bíróság a letevő kérelme és annak mellékletei alapján az alábbi tényállást állapította meg:

Zádori Zoltánné **letevő** és a **letéteményes** Hajdú János tulajdonostársak Sárszentágota külterület 0104/59 hrsz.-ú ingatlan tekintetében, ahol a letevőnek 9614/10293 tulajdoni hányada van.

A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló 2020. évi LXXI. tv. (Foktf.tv) 17. § (1)-(7) bek. alapján az ingatlanban a megosztást megelőzően fennálló tulajdoni hányadát meghaladó ingatlanrész tulajdonjogának e törvény alapján történő megszerzésére csak az a tulajdonostárs jogosult, aki

a) az adott ingatlanban legalább 3 éve rendelkezik tulajdonrészsel,

- b) * tulajdonrészét öröklés, dologi hagyomány vagy halál esetére szóló ajándék jogcímen szerezte, vagy
- c) tulajdonrészét közeli hozzátartozójától szerezte, ha a tulajdonostárs és közeli hozzátartozója együttesen az adott ingatlanban legalább 3 éve rendelkezik tulajdonrészrel.
- (2) * A II. Fejezet alapján történő földtulajdonszerzés esetén a Földforgalmi törvény 10. § (2) bekezdését, valamint a 12–17. §-át nem kell alkalmazni.
- (3) * A II. Fejezet alapján történő tulajdonszerzés esetén sem jogszabályon, sem szerződésen alapuló elővásárlási jog nem gyakorolható.
- (4) * A II. Fejezet alapján történő tulajdonszerzéshez nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása.
- (4a) * A II. Fejezet alapján történő földtulajdonszerzés jogcíme minden esetben közös tulajdon megszüntetése.
- (5) * A II. Fejezet alapján történő tulajdonváltozás esetén az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés során a bejegyzési engedélyt megadottnak kell tekinteni azon tulajdonosok tekintetében, akik a 6. § (3) bekezdése szerinti döntésben nem vettek részt, továbbá akik tulajdonrésze a 12. § (1) bekezdése vagy a 16. § (1) bekezdése alapján bekebelezésre kerül.
- (6) Ha az ingatlanon sírhely található és az ingatlanban az állam tulajdoni hányaddal rendelkezik, akkor a megosztás során – az állam nevében a tulajdonosi jogokat gyakorló jelzése alapján – az állam tulajdonába kerülő ingatlant úgy kell kialakítani, hogy a sírhely szerinti terület az állam tulajdonába kerüljön. Ebben az esetben a területi minimumra és a bekebelezésre vonatkozó rendelkezések alkalmazásának az állammal szemben nincs helye. A 3. alcím alkalmazása esetén a sírhellyel érintett ingatlant az állam tulajdonába kell adni.
- (7) A tulajdonostársak az osztatlan közös tulajdon e törvény szerinti megszüntetéséből eredő jogvitájuk esetén a bírósághoz fordulhatnak.

Ugyanezen tv. 5. § (1)-(4) bekezdése alapján az osztatlan közös tulajdon megszüntetését kezdeményező tulajdonostársnak a megosztási folyamat megkezdéséről írásban, igazolt módon kell értesítenie valamennyi, az ingatlanban tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostársat, továbbá az ingatlan földhasználati nyilvántartásba vagy erdőgazdálkodói nyilvántartásba bejegyzett valamennyi használóját.

- (2) Az (1) bekezdés szerinti értesítés mellőzhető az olyan tulajdonostárs esetében, aki számára az értesítés közlése azért nem lehetséges, mert
- a) személye bizonytalan, vagy
- b) lakcíme, tartózkodási helye, székhelye, telephelye, fióktelepe ismeretlen.
- (3) A (2) bekezdés a) pontjának alkalmazása szempontjából akkor minősül a tulajdonostárs személye bizonytalan, ha
- a) azonosítása nem lehetséges az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatai alapján, vagy
- b) természetes személy esetén örököse, gazdálkodó szervezet esetén jogutódja az ingatlan-nyilvántartásból nem állapítható meg.
- (4) Az értesítést megtörténtnek kell tekinteni, ha annak közlése azért hiúsul meg, mert
- a) a postai küldemény azzal a jelzéssel érkezik vissza, hogy a címzett „nem kereste”, „ismeretlen”, „kézbesítés akadályozott” vagy „elköltözött”, vagy
- b) a címzett tulajdonostárs, a földhasználó vagy az erdőgazdálkodó a küldemény átvételét megtagadta.

Ugyanezen tv. 16.§ (5) bek. szerint az ellenérték megfizetését – annak összegétől függetlenül – a föld fekvése szerint illetékes bíróságnál letétbe helyezéssel kell teljesíteni az 5. § (2) bekezdése szerinti bizonytalan személyű tulajdonostárs, a tulajdonostárs ismeretlen örököse, valamint az 5. § (4) bekezdése szerinti értesítettnek tekintendő tulajdonostárs, továbbá azon

tulajdonostárs részére, aki a teljesítéshez szükséges adatokat nem bocsátja a bekebelező tulajdonostárs rendelkezésére.

A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásának részletes szabályairól 647/2020. (XII. 23.) Korm. rendelet 22. § (1) bek. a Foktftv. 12. § (4) bekezdése szerinti értékbecslési ajánlatként szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas és fásított terület művelési ágban nyilvántartott földrészlet esetén a földügyért felelős miniszter által vezetett minisztérium internetes oldalán település és művelési ág szerinti bontásban közzétett értéket kell figyelembe venni.

Ugyanezen Korm. rendelet 32. § (1) bek. szerint az értesített tulajdonostárs 30 napon belül teljes bizonyító erejű magánokiratban nyilatkozhat arról, hogy az értesítésben szereplő ellenértéket elfogadja, vagy – ha az értékbecslési ajánlattal nem ért egyet – igazolnia kell, hogy értékbecslési szakvélemény készítését kérte. A nyilatkozatban meg kell jelölni az ellenérték megfizetésére vonatkozó teljesítéssel kapcsolatos feltételeit. Ha az ingatlanon az értesített tulajdonostárs tulajdonában álló, a földtől elválaszthatatlan vagyontárgy található nyilatkozni szükséges annak tulajdonba adása és értékének megtérítése vagy további használata tekintetében is.

A fentebb idézett rendelkezések szerint Zádori Zoltánné jelezte, hogy megítélése szerint jogosult a letéteményes Hajdú János tulajdonában álló 679/10293 ingatlan tulajdoni hányad megszerzésére.

A külterületi szántó területre vonatkozó értékbecslési ajánlat szerinti az ingatlan értéke a sárbogárdi járásban 6.484.590 Ft azaz a letéteményes tulajdoni hányadára vonatkozóan 427.770,-Ft jut.

A letevő által felajánlott összeg 428.000,- Ft.

A letevő ajánlatát tartalmazó levelet Hajdú János részére 2025.11.17 napján került postázásra. A levél kézbesítése „cím nem azonosítható” jelzéssel vissza lett küldve a letevő részére 2025. november 13. napján.

Ezt követően Zádori Zoltánné teljesítési letét elfogadása iránti kérelmet terjesztett elő a bíróságon a 428.000 (négysszázhuszonnyolcezer) forint Székesfehérvéri Törvényszék bírói letéti számlájára történő megfizetése mellett.

A letevő kérelme **alapos**.

A polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:53. (1) bekezdés c) pontja szerint a kötelezett a pénz fizetésére, továbbá értékpapír vagy más okirat kiadására irányuló kötelezettségét bírósági letétbe helyezés útján is teljesítheti, ha a jogosult a kötelezett részéről megfelelően felajánlott teljesítést nem fogadja el.

A Ptk. 6:55. § (4) bekezdése szerint a kötelezett a letétbe helyezés alkalmával kikötheti, hogy a letétet a jogosultnak az őt terhelő szolgáltatás teljesítésének igazolása ellenében adják ki.

A bíróságon kezelt letétekről szóló 27/2003. (VII. 2.) IM rendelet (a továbbiakban: letéti rendelet) rendelkezései:

22. § (1) A letét elfogadásáról a bíróság a befizetést igazoló feladóvevénynek (a tárgy átvételét igazoló elismervénynek) a csatolása esetén a kérelem beérkezésétől számított 8 munkanapon

belül, egyébként a pénz beérkezését, illetőleg a tárgy átvételét igazoló értesítést követő 8 munkanapon belül határoz.

(2) A letétbe helyezés – jogszabály eltérő rendelkezése hiányában – a letétet elfogadó határozat jogerőre emelkedésével, a pénz bírói letéti számlára érkezésének, tárgy esetében pedig a tárgy átvételének időpontjára visszaható hatállyal jön létre.

24. § (2) A letéti kezelés (őrzés) időtartama - **eltérő kérelem hiányában** - a letétbe helyezéstől számított egy év.

25. § Ha a bíróság a pénzt vagy a tárgyat teljesítési letétként elfogadja, egyidejűleg intézkedik a kiutalása iránt is. Ha a kiutalásnak akadálya van (pl. a jogosult személye bizonytalan, vagy egyéb adatai ismeretlenek, a jogosultság vitás) a letétkezelő a letétet a bíróság további rendelkezéséig őrzési letétként köteles kezelni.

39. § (1) A bírósági kezelés (őrzés) megszüntetésére akkor kerül sor, ha a letét elfogadását megtagadó, illetőleg a kiutalást elrendelő végzés jogerőre emelkedésétől számított öt éven belül a pénzt (tárgyat) a letevő vagy a jogosult nem veszi át.

A letevő által csatolt iratokból a bíróság megállapította, hogy Tiringner János tulajdonostárs vonatkozásában fennállnak a Foktf. tv. 5.§ és 16.§-ában foglalt feltételek, amelynek alapján a letevőnek lehetősége nyílt a 428.000 (négy százhuszonnyolcezer) Ft bírósági letét útján történő teljesítésére.

A bíróság jelen végzésében a letétet elfogadta.

Jelen végzés jogerőre emelkedését követően a bíróság intézkedik annak letéteményes vagy jogutódja részére történő kiutalása érdekében a 27/2003.(VII.2.) IM rendelet 33. §-a alapján.

A végzés elleni fellebbezés jogát a Pp. 389.§-a biztosítja.

Sárbogárd, 2025. december 29.

dr. Fuksz Tibor s.k.
bírói titkár

FELTÖLTVE: 2026.01.19. 8