

*Az előterjesztés tárgyalása az Mőtv. 46. § (1) bekezdése alapján nyilvános ülésen történik.
Döntéshozatal módja: egyszerű többség.*

ELŐTERJESZTÉS

A Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottság

2026. július 22-i ülésére

Előterjesztés tárgya: Döntés az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező 1039 Budapest, Kossuth Lajos Üdülőparti 63660 hrsz.-ú, jelenleg GS Római Tenisz Club Kft által birtokolt ingatlanal kapcsolatos - Budapesti II. és III. Kerületi Bíróságon folyamatban lévő 17.P.21.674/2025. számú - birtokpert érintő peren kívüli egyezségről

Előterjesztést készítette: dr. Marozsán Edina Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. jogtanácsos, jogi és beszerzési irodavezető

Előterjesztő: dr. Horváth Orsolya Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. vezérigazgató

Szakmai egyeztetés: Pénzügyi és Gazdálkodási Főosztály

Előterjesztés tárgyalására meghívottak: –

Véleményező Bizottság: –

Tisztelt Bizottság!

Vörös Judit felperes kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály (1111 Budapest, Budafoki út 59., továbbiakban: „Hivatal”) által Budapest belterület 63657 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 1039 Budapest, Barát-patak utca 4. szám alatt található „kivett üdülőépület, udvar” ingatlan (továbbiakban: „Ingatlan”).

Felperes keresetet nyújtott be Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata I. r. és GS Római Tenisz Club Kft. II. r. alperes ellen.

Felperes a keresetében elsődleges kereseti kérelmeként mindkét alperes vonatkozásában a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 5:7. § (1) bekezdése alapján kérte, hogy a bíróság

- tiltsa el II. rendű alperest, mint jogsértőt a fennálló birtoksértő magatartástól, azaz tiltsa el II. rendű alperest attól, hogy az Ingatlan 139 m² alapterületére beépített kábeleket, vezetékeket, kerítést és további felépítményeket, tartozékokokat birtokolja, használja;
- kötelezze II. rendű alperest a zavaró magatartás abbahagyására, azaz kötelezze II. rendű alperest arra, hogy az Ingatlan 139 m² alapterületére beépített kábelek, vezetékek, kerítés és további felépítmények, tartozékok birtoklását és használatát hagyja abba;
- kötelezze II. rendű alperest az eredeti állapot helyreállítására, azaz kötelezze II. rendű alperest, hogy az Ingatlan 139 m² alapterületére beépített kábeleket, vezetékeket, kerítést és

további felépítményeket, tartozékokokat távolítsa el a felperes tulajdonát képező Ingatlanról és az Ingatlan II. rendű alperes által birtokolt és használt 139 m² alapterületét adja felperes birtokába;

- kötelezze II. rendű alperest, hogy viselje ennek a költségeit, valamint
- kötelezze I. rendű alperest a fentiek tűrésére, azaz arra, hogy ennek során I. r. alperes működjön együtt II. rendű alperessel.

Felperes másodlagos kereseti kérelmében kérte, hogy a bíróság

- kötelezze II. rendű alperest, mint rosszhiszemű túlépítőt, hogy a Ptk. 5:29. § (1) bekezdés a) pontja alapján a II. rendű alperes által a felperesi Ingatlanra épített felépítményt, azaz a kerítést és valamennyi hozzá tartozó vezeték, kábelt és tartozékot, valamint anyagot túlépítés jogcímén bontsa le és a Ptk. 5:29. § (3) bekezdése alapján viselje a lebontás költségeit; valamint
- kötelezze I. rendű alperest a fentiek tűrésére, azaz arra, hogy ennek során I. r. alperes működjön együtt II. rendű alperessel.

Álláspontunk szerint a keresetben érintett 139 m² alapterületű ingatlanrész nem képezi felperes tulajdonát ennek ellenére II. r. alperes a perfelvételi eljárás alatt az érintett területet megtisztította, és az eredeti állapotot helyreállította. Eerre tekintettel a bíróság felhívta a felperest, hogy nyilatkozzon arról, hogy az ily módon megtisztított 139 m² alapterületű ingatlanrész átvétele megoldást jelent-e számára a peres eljárás mielőbbi lezárása érdekében.

Felperes a bíróság előzőekben említett felhívására úgy nyilatkozott, hogy részéről elfogadható megoldásként a jelen per tárgyát képező, és állítása szerint ténylegesen az ő Ingatlanjához tartozó terület átvétele az alábbiak szerint:

- egyrészt a jövőbeli vitákat elkerülendő felperes vállalja, hogy a következő tárgyalás előtt az alperesek bevonása mellett saját költségére elkészít egy új földmérést, amelynek megfelelően kéri a terület átadását és amelyet követően hozzájárul a peres eljárás lezárásához azzal, hogy
- másrészt a peres eljárással felmerült költségeiket a Felek maguk viselik.

Társaságunk a felperes előzőekben írt 2026. február 4-én kelt nyilatkozatában foglalt **ajánlatának elfogadását** az alábbi indokok miatt **nem javasolja**:

Felperes peren kívüli egyezségnek minősíthető ajánlata nem egyeztethető össze az Önkormányzat érdekeivel, az nem felel meg az önkormányzati vagyon kezelésére, hasznosítására, elidegenítésére irányadó törvényi és más jogszabályi rendelkezéseknek.. Felperes előzőekben részletezett ajánlata ugyanis ténylegesen arra irányul, hogy az Önkormányzat a tulajdonát képező területről ellenérték nélkül - a birtokvédelmi tárgyban folyamatban lévő peres eljárásban - ingyenesen engedje át a felperesnek.

Az önkormányzat tulajdonát képező nemzeti vagyon hasznosításával kapcsolatban a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) 11. § (13) bekezdése rögzíti, hogy a nemzeti vagyon ingyenesen kizárólag közfeladat ellátása, a lakosság közszolgáltatásokkal való ellátása, valamint e feladatok ellátásához szükséges infrastruktúra biztosítása céljából az ahhoz szükséges mértékben hasznosítható, valamint adható vagyonkezelésbe. Ezzel összhangban az

Nvtv. 13. § (3) bekezdése értelmében nemzeti vagyon tulajdonjogát ingyenesen átruházni csak törvényben meghatározott esetekben és feltételekkel lehet.

Ilyen törvény Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötv), amelynek 108. § (2) bekezdése szerint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tulajdonjoga ingyenesen az alábbi esetekben ruházható át:

- a) az állam vagy más helyi önkormányzat javára jogszabályban meghatározott közfeladat ellátásának elősegítése érdekében;
- b) egyház, egyházi jogi személy részére hitéleti feladatai elősegítése vagy az általa végzett állami, önkormányzati – így különösen oktatási, szociális, család-, gyermek- és ifjúságvédelmi, kulturális – feladatok ellátásának elősegítése érdekében vagy
- c) közhasznú szervezet javára, az általa átvállalt állami, önkormányzati feladat ellátásának elősegítése érdekében, valamint a Magyar Tudományos Akadémia, a HUN-REN Magyar Kutatási Hálózat és a Magyar Művészeti Akadémia javára törvényben vagy törvény felhatalmazása alapján kiadott jogszabályban foglalt feladatai elősegítése érdekében.

A helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon elidegenítésére egyebekben az Nvtv. 13. § (1) bekezdése alapján kerülhet sor, mégpedig törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogának átruházása esetén – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet. A Mötv. 108/A. § (1) bekezdése szerint a versenyeztetés

- a) a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon gazdasági társaság részére, nem pénzübeli vagyoni hozzájárulásként történő rendelkezésre bocsátásakor,
- b) a helyi önkormányzat tulajdonában lévő nemzeti vagyon állam részére történő értékesítése vagy állammal kötött csereügylet esetén és
- c) a helyi önkormányzat tulajdonában lévő társasági részesedés vagy ingatlan cseréje esetén mellőzhető.

Felperes nyilatkozatba foglalt ajánlata az előzőekben hivatkozott törvényi rendelkezéseknek nem felel meg, tekintettel arra, hogy az önkormányzati tulajdont képező ingatlanrész ingyenes tulajdonba adásának törvényi feltételei nem állnak fenn.

Mindemellett a perben is képviselt konzekvens álláspontunk szerint a peres eljárás tárgyát képező terület nem képezi a felperes tulajdonát, ezért az ajánlat ezen jogvita lezárására nem alkalmas. Amennyiben felperes a telekhatárt vitatja, ennek lezárása érdekében telekredezési eljárást kell indítania, amelynek eredménye I. r. alperesre is kötelező.

A Bizottság hatásköre Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 23/2024. (XI. 7.) önkormányzati rendelete (SZMSZ) 2. melléklet 3.3.12. pontján alapul.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen!

Határozati javaslat

Budapest Főváros III. kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottsága úgy határoz, hogy

- a Budapest II. és III. kerületi Bíróságon folyamatban lévő 17.P.21.674/2025. számú perben Vörös Judit felperes jogi képviselője által írásbeli perfelvétel során benyújtott 2026.02.04-én kelt nyilatkozatában foglalt egyezségi ajánlatát nem hagyja jóvá.

Felelős: Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. vezérigazgatója,

Határidő: elfogadást követően azonnal

Budapest, 2026. július 21.


dr. Horváth Orsolya
vezérigazgató

Mellékletek:

- tulajdoni lap;
- felperes egyezségi ajánlata;
- elektronikus mappában (módosításokkal egységes szerkezetben foglalt kereset; perfelvételi tárgyalásról készült jegyzőkönyv (2025.02.11.); perfelvételi tárgyalásról készült jegyzőkönyv (2025.10.16.); II. r. alperes perfelvételi nyilatkozata),
- 2026.01.20.i tárgyalási jegyzőkönyv


Dr. Dallos Andrea
2026.07.21


Tulso ds. 2026.07.21



Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 5

Oldal: 1/3

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 1489068/6/2025

2025.07.02

BUDAPEST III.KER.

Szektor: 15

Belterület 63660 helyrajzi szám

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 10149 (m2) törlő határozat: 9003/2006

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill
- Kivett üdülőépület, udvar	0	1.0147	0.00	

2. bejegyző határozat:

Illetí a BUDAPEST III.KER. Belterület 63657 HRSZ-t terhelő Egyéb szolgálmi jog

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 87196/2/2015/15.04.21

bejegyző határozat, érkezési idő: 7485/1958/

törlő határozat: 87196/2/2015/15.04.21

jogcím: államosítás

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

2. hányad: 0/1 törlő határozat: 249689/1/2001/01.11.07

bejegyző határozat, érkezési idő: 8043/1970/1970.05.25

törlő határozat: 249689/1/2001/01.11.07

jogcím: -

jogállás: kezelő

név: EGÉSZSÉGÜGYI MINISZTERIUM

cím: 1050 BUDAPEST V.KER. Akadémia utca 10

3. hányad: 0/1 törlő határozat: 135319/1/2004/04.04.06

bejegyző határozat, érkezési idő: 249689/1/2001/01.11.07

törlő határozat: 135319/1/2004/04.04.06

jogcím: -

jogállás: vagyonkezelő

név: MINISZTERELNÖKSÉG ÜDÜLÉSI ÉS OKTATÁSI FŐIGAZGATÓSÁG

cím: 1055 BUDAPEST V.KER. Kossuth L. tér 2-4.

4. hányad: 1/1 törlő határozat: 235757/1/2005/05.07.14

bejegyző határozat, érkezési idő: 135319/1/2004/04.04.06

törlő határozat: 235757/1/2005/05.07.14

jogcím: jogutódlás

jogállás: vagyonkezelő

név: KÖZPONTI SZOLGÁLTATÁSI FŐIGAZGATÓSÁG

cím: 1519 BUDAPEST Pf 415 üdülőtelep 1

A II/3. sorszám alatti törölt rangsornak megfelelő ranghelyen, e.sz.: 249689/2001.11.07.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 1489068/6/2025

2025.07.02

BUDAPEST III.KER.

Szektor: 15

Belterület 63660 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

II. RÉSZ

5. hányad: 0/0 törlő határozat: 70763/1/2011/11.03.24

bejegyző határozat, érkezési idő: 135319/1/2004/04.04.06

törlő határozat: 70763/1/2011/11.03.24

jogcím: jogutódlás

jogállás: vagyonkezelő

név: KÖZPONTI SZOLGÁLTATÁSI FŐIGAZGATÓSÁG

cím: 1055 BUDAPEST V.KER. Kossuth tér 2-4.

A II/4.sorszám alatti törölt bejegyzés rangsorában., Címkiigazítás.

tul.hányad: 1/1 tul. hányadot módosító határozat: 56388/1/2010/10.02.17

6. hányad: 1/1 törlő határozat: 87196/2/2015/15.04.21

bejegyző határozat, érkezési idő: 70763/1/2011/11.03.24

törlő határozat: 87196/2/2015/15.04.21

jogcím: -

jogállás: vagyonkezelő

név: MAGYAR NEMZETI VAGYONKEZELŐ ZRT.

cím: 1133 BUDAPEST XIII.KER. Pozsonyi út 56.

a tulajdonosi jogok gyakorlója a 2007.évi CVI.tv.3.§.(1) bek. alapján az állami vagyon felügyeletéért felelős miniszter.

tul.hányad: 0/0 tul. hányadot módosító határozat: 20125/3/2014/14.05.08

7. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 87196/2/2015/15.04.21

jogcím: ingyenes tulajdonba adás

utalás: II /1.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS III.KERÜLET ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1033 BUDAPEST III.KER. Fő tér 3.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 87196/2/2015/15.04.21

Elidegenítési tilalom

15 évre; A 2011. évi CXCVI. törvény 13.§ (5) bekezdése alapján, Képviseli: MNV Zrt. (1133 Budapest Pozsonyi út 56.).

jogosult:

név: MAGYAR ÁLLAM

cím : - - -

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 169527/1/2022/22.10.15

Vezetékjog

132 m2 nagyságú területre, Engedélyszám:VB-268/2022.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER Váci út 72-74.

Folytatás a következő lapon

Tisztelt Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság!

Alulírott

Név:	Vörös Judit
Születési név	Vörös Judit
Anyja neve:	Tóth Judit
Születési hely, idő:	Kalocsa, 1990. június 21.
Lakcím:	1039 Budapest, Barát-Patak utca 4.

felperes (továbbiakban: „**Felperes**”)

korábban már csatolt meghatalmazásban igazolt jogi képviselője útján (dr. Szalay Dániel ügyvéd, 1117 Budapest, Prielle Kornélia utca 19/A. földszint 2., elektronikus cím: **59487999#cégkapu**, e-mail cím: asztalos@wos.hu, eljáró ügyvéd: dr. Szalay Dániel ügyvéd, [KASZ: 36072728]) (akadályoztatása nyomán helyettesként jelen beadvány elkészítése és aláírása során eljár: dr. Asztalos Dániel ügyvéd, 1117 Budapest, Prielle Kornélia utca 19/A. földszint 2., KASZ: 3656590)

a

Név:	Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata
Székhely:	1033 Budapest, Fő tér 3.
Adószáma:	15735667-2-41
Államháztartási egyedi azonosító:	745224
Képviseli:	dr. Kiss László polgármester

I.rendű alperes, valamint

Név:	GS Római Tenisz Club Korlátolt Felelősségű Társaság
Cím:	1039 Budapest, Kalászi köz 10/C.
Adószám:	29164217-2-41
Cégjegyzékszám:	Cg.01-09-381630
Képviseli:	Tomsits Krisztián ügyvezető önállóan

II. rendű alperes ellen

birtokper és hozzáépítés jogcímén történő követelésérvényesítés iránt a Tisztelt Bíróság előtt 17.P.21.674/2025. számon folyamatban levő eljárásban hivatkozással a Tisztelt Bíróság 2026. január 20. napján tartott tárgyaláson meghozott végzésére az alábbi

nyilatkozatot

terjeszti elő határidőn belül.

1. A Tisztelt Bíróság felhívta a felperest, hogy nyilatkozzon arról, hogy a kitisztított, vázrajz szerint az Ingatlanjához tartozó terület átvétele megoldást jelent-e számára a peres eljárás mielőbbi lezárása érdekében.
2. Felperes elő kívánja adni, hogy részéről elfogadható megoldásként a jelen per tárgyát képező, ténylegesen az Ingatlanjához tartozó terület átvétele az alábbiak szerint:
 - **egyrésztől** a jövőbeli vitákat elkerülendő felperes vállalja, hogy a következő tárgyalás előtt az alperesek bevonása mellett saját költségére elkészít egy új földmérést, amelynek megfelelően kéri a terület átadását és amelyet követően hozzájárul a peres eljárás lezárásához azzal, hogy
 - **másrésztől** a peres eljárással felmerült költségeiket a Felek maguk viselik.
3. Felperes jelen beadványát közvetlen megküldi az alperesek részére e-mailben.
4. Felperes célja a jelen peres eljárás mielőbbi lezárása és a terület birtokba vétele és elkerítése. Erre figyelemmel a Tisztelt Bíróság javaslata mentén meg kíván állapodni.
5. Amennyiben a Tisztelt Bíróságnak kérdése, észrevétele lenne felperes áll a Tisztelt Bíróság szíves rendelkezésére.

Budapest, 20262. február 4.

Tisztelettel:

**Dr. Asztalos
Dániel**

Digitálisan aláírta: Dr. Asztalos
Dániel
Dátum: 2026.02.04 19:36:46
+01'00'

Vörös Judit felperes

képviselésében: Dr. Szalay Dániel egyéni ügyvéd
helyett dr. Asztalos Dániel ügyvéd

Tisztelt Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság!

Beadványa

Név:	Vörös László
Születési név	Vörös Judit
Anyja neve:	Tóth Judit
Születési hely, idő:	Kalocsa, 1990. június 21.
Lakcím:	1039 Budapest, Barát-Patak utca 4.

felperesnek

képviseli:

Dr. Szalay Dániel egyéni ügyvéd

1117 Budapest, Prielle Kornélia utca 19/A. földszint 2.

e-mail cím: asztalos@wos.hu

telefonszám: +36-70-328-9281

elektronikus elérhetőség: [19310503#cégkapu](https://www.19310503cegkapu.hu)

a

Név:	Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata
Székhely:	1033 Budapest, Fő tér 3.
Adószáma:	15735667-2-41
Államháztartási egyedi azonosító (ÁHTI):	745224
Képviseli:	dr. Kiss László polgármester

I. rendű és

a

Név:	GS Római Tenisz Club Korlátolt Felelősségű Társaság
Cím:	1039 Budapest, Kalászi köz 10/C.
Adószám:	29164217-2-41
Cégjegyzékszám:	Cg.01-09-381630
Képviseli:	Tomsits Krisztián ügyvezető önállóan

II. rendű alperesekkel szemben

*birtokper és hozzáépítés jogcímén történő követelésérvényesítés
iránt a Tisztelt Bíróság előtt 17.P.21.674/2025. számon
folyamatban levő eljárásban hivatkozással a Tisztelt Bíróság 2026.
január 20. napján tartott tárgyaláson meghozott végzésére.*



Tisztelt Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság!

(Feltüntetve a Polgári Perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény [Pp.] 170. § (1) bekezdés a) pontja alapján)

Alulírott

Név:	Vörös László
Születési név	Vörös László
Anyja neve:	Tóth Judit
Születési hely, idő:	Kalocsa, 1991. szeptember 22.
Lakcím:	1039 Budapest, Barát-Patak utca 4.

I. rendű felperes (továbbiakban: „Felperes1”) (feltüntetve a Pp. 170. § (1) bekezdés b) pontja alapján) és

Név:	Vörös Judit
Születési név	Vörös Judit
Anyja neve:	Tóth Judit
Születési hely, idő:	Kalocsa, 1990. június 21.
Lakcím:	1039 Budapest, Barát-Patak utca 4.

II. rendű felperes (továbbiakban: „Felperes2”)(Felperes1 és Felperes2 a továbbiakban együttesen: „Felperesek”)
(feltüntetve a Pp. 170. § (1) bekezdés b) pontja alapján)

korábban már csatolt meghatalmazással (ügyvédi meghatalmazás csatolva 1. számú mellékletként) igazolt jogi képviselője útján (Dr. Szalay Dániel ügyvéd, 1117 Budapest, Prielle Kornélia utca 19/A. földszint 2., elektronikus cím: 59487999#cégkapu, e-mail cím: asztalos@wos.hu, eljáró ügyvéd: dr. Szalay Dániel ügyvéd, [KASZ: 36072728], feltüntetve a Pp. 170. § (1) bekezdés c) pontja alapján)

a

Név:	Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata
Székhely:	1033 Budapest, Fő tér 3.
Adószáma:	15735667-2-41
Államháztartási egyedi azonosító (ÁHTI):	745224
Képviseli:	dr. Kiss László polgármester

alperes (feltüntetve a Pp. 170. § (1) bekezdés b) pontja alapján) (törzskönyvi nyilvántartás csatolva 2. számú mellékletként)

birtokper és hozzáépítés jogcímén történő követelésérvényesítés iránt a Tisztelt Bíróság előtt 17.P.21.805/2022. számon folyamatban levő eljárásban hivatkozással a Tisztelt Bíróság 17.P.21.805/2022/3. számú végzésére az alábbi

módosításokkal egységes szerkezetben foglalt keresetet

terjesztik elő határidőn belül.

A Tisztelt Bíróság a 17.P.21.805/2022/3. számú végzésében felhívta felperest, hogy 15 napon belül az elsődleges kereseti kérelem petítum részében a határozott kereseti kérelmét olyan módon terjessze elő, hogy egyértelműen jelölje meg, hogy a felperesi ingatlan egészének, vagy mely részének a használatától kéri eltüntetni az alperest, továbbá, hogy az eredeti állapot helyreállítása pontosan mit foglal magában, továbbá csatolja Vörös Judit II. r. felperestől származó meghatalmazását.

Felperes mellékelten csatolva küldi a II. rendű felperestől származó meghatalmazását.

KERESET ÉRDEMI RÉSZE

Határozott kereseti kérelmek

1. Felperesek a Pp. 170. § (2) bekezdés a) pontja alapján az alábbi határozott kereseti kérelmeket terjesztik elő

Pp. 170. § (2) bekezdés a) pontja alapján

A keresetlevél érdemi részében fel kell tüntetni: a bíróság döntésére irányuló határozott kereseti kérelmet.

Elsődleges kereseti kérelem

2. Felperesek kérik a Tisztelt Bíróságot, hogy a felperesek kizárólagos tulajdonát képező, a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály (1111 Budapest, Budafoki út 59., továbbiakban: „Hivatal”) által Budapest belterület 63657 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 1039 Budapest, Barát-patak utca 4. szám alatt található „kivett üdülőépület, udvar” ingatlan (továbbiakban: „Ingatlan”) vonatkozásában a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 5:7. § (1) bekezdése¹ alapján:
- tiltsa el alperest, mint jogsértőt a fennálló birtoksértő magatartástól, azaz tiltsa el alperest attól, hogy az Ingatlan 115 m² alapterületére beépített kábeleket, vezetékeket, kerítést és további felépítményeket, tartozékokokat birtokolja, használja,
 - kötelezze alperest a zavaró magatartás abbahagyására, azaz kötelezze alperest arra, hogy az Ingatlan 115 m² alapterületére beépített kábeleke vezetékek, kerítés és további felépítmények, tartozékok birtoklását és használatát hagyja abba;
 - kötelezze alperest az eredeti állapot helyreállítására, azaz kötelezze alperest, hogy az Ingatlan 115 m² alapterületére beépített kábeleket, vezetékeket, kerítést és további felépítményeket, tartozékokat távolítsa el felperes tulajdonát képező Ingatlanról és az Ingatlan alperes által birtokolt és használt 115 m² alapterületét adja felperesek birtokába
 - valamint kötelezze alperest, hogy viselje ennek a költségeit.

Másodlagos kereseti kérelem

3. Felperesek kérik a Tisztelt Bíróságot, hogy kötelezze alperest, mint rosszhiszemű túlépítőt a Ptk. 5:29. § (1) bekezdése a) pontja² alapján az alperes által a felperesi Ingatlanra épített felépítményt, azaz a kerítést és valamennyi hozzá tartozó vezetéket, kábelt és tartozékot, valamint anyagot hozzáépítés jogcímén bontsa le és viselje ennek költségeit.

Harmadlagos kereseti kérelem

4. Felperesek kérik a Tisztelt Bíróságot, hogy kötelezze felperest, mint jogalap nélküli gazdagodót, hogy a Ptk. 5:579. § (1) bekezdése³ alapján a felperesek rovására jogalap nélkül az Ingatlanon fennálló 115 m² nagyságú területet, mint jogtalan vagyoni előnyt jogalap nélküli gazdagodás jogcímén elsődlegesen természetben térítse vissza a felperesek részére azzal, hogy a felperesi Ingatlanra épített felépítményt, azaz a kerítést és valamennyi hozzá tartozó vezetéket, kábelt és tartozékot, valamint anyagot bontsa le és viselje ennek költségeit. Amennyiben a természetbeni visszatérítésre nincs lehetőség, úgy pedig felperesek kérik a Tisztelt Bíróságot, hogy kötelezze felperest, mint jogalap nélküli gazdagodót, hogy a Ptk. 5:579. § (1) bekezdése⁴ alapján a Ptk. 6:580. §-a⁵ figyelembevételével a felperesek rovására jogalap nélkül az Ingatlanon fennálló 115 m² nagyságú terület értékét azaz mindösszesen 11.500.000,- Ft azaz Tizenegymillió-ötszázezer forint összeget, mint jogtalan vagyoni előnyt térítse meg.

¹ Ptk. 5:7. § (1) bekezdése: Tilos önhatalom esetén a birtokos az eredeti birtokállapot helyreállítását vagy a zavarás megszüntetését kérheti a bíróságtól.

² Ptk. 5:29. § (1) bekezdése a) pontja: Ha a túlépítő rosszhiszemű volt, vagy ha a szomszéd a túlépítés ellen olyan időben tiltakozott, amikor a túlépítőnek az eredeti állapot helyreállítása még nem okozott volna aránytalan károsodást, a szomszéd követelheti, hogy a túlépítő az épületet bontsa le.

³ Ptk. 6:579. § (1) bekezdése: Aki másnak rovására jogalap nélkül jut vagyoni előnyhöz, köteles ezt az előnyt visszatéríteni.

⁴ Ptk. 6:579. § (1) bekezdése: Aki másnak rovására jogalap nélkül jut vagyoni előnyhöz, köteles ezt az előnyt visszatéríteni.

⁵ Ptk. 6:580. §: Ha a vagyoni előnyt természetben visszaszolgáltatni nem lehet, annak értékét kell megtéríteni.

Perköltségigény

5. **Felperesek kérik továbbá a Tisztelt Bíróságot, hogy kötelezze alperest a felperesek oldalán felmerült alábbi perköltség megfizetésére** (*Perköltség felszámítására vonatkozó nyomtatvány csatolva 3. számú mellékletként*):
- **a csatolt ügyvédi megbízási szerződés kivonat alapján – 20.000,- Ft/óra azaz Húszezer forint/óra összegű peres eljárásban felszámolható ügyvédi munkadíj** (*ügyvédi megbízási szerződés kivonata csatolva 4. számú mellékletként*);
 - **21.000,-Ft azaz Huszonegyezer forint összegű illeték.**

Kereseti kérelmek egymáshoz való viszonya

1. A kereseti kérelmek egymáshoz való viszonya a Pp. 173. § (1) bekezdése a) pontja alapján **látszólagos, eshetőleges tárgyi keresethalmazat**.

Pp. 173. § (2) bekezdés a) pontja:

Egymással eshetőleges vagy vagylagos viszonyban álló több kereset (a továbbiakban: látszólagos tárgyi keresethalmazat) akkor terjeszthető elő, ha a keresetek ugyanabból a jogviszonyból erednek és több alperes esetén valamennyi keresetet valamennyi alperes ellen indítják.

2. Figyelemmel arra, hogy a kereseti kérelmek ugyanabból a később ismertetett jogviszonyból származnak ekként nincs tiltott kereseti halmazat, ily módon az előzőekben írtak szerint a kereseti kérelmek ugyanazon eljárás keretében elbírálhatók.
3. Az elbírálás sorrendje a kereseti kérelmek vonatkozásában:
- **felperesek kérik a Tisztelt Bíróságot, hogy az első kereseti kérelmét szíveskedjen elbírálni;**
 - **abban a nem várt esetben, amennyiben a Tisztelt Bíróság nem adna helyt az első kereseti kérelemnek, úgy felperesek kérik, hogy a Tisztelt Bíróságot, hogy a másodlagosan előterjesztett kereseti kérelmét szíveskedjen elbírálni;**
 - **abban a nem várt esetben, amennyiben a Tisztelt Bíróság nem adna helyt sem az első, sem a második kereseti kérelemnek, úgy felperesek kérik, hogy a Tisztelt Bíróságot, hogy a harmadlagosan előterjesztett kereseti kérelmét szíveskedjen elbírálni.**
6. **E körben előadják felperesek, hogy a jelen keresetlevelükben előterjesztetteket minden kereseti kérelmük körében kérik figyelembe venni.**

Tények, tényállítások, tényállításokra vonatkozó bizonyítékok valamennyi kereseti kérelem vonatkozásában

7. Felperesek a Pp. 170. § (2) bekezdés c) pontja alapján az alábbi tényállításokat terjesztik elő:

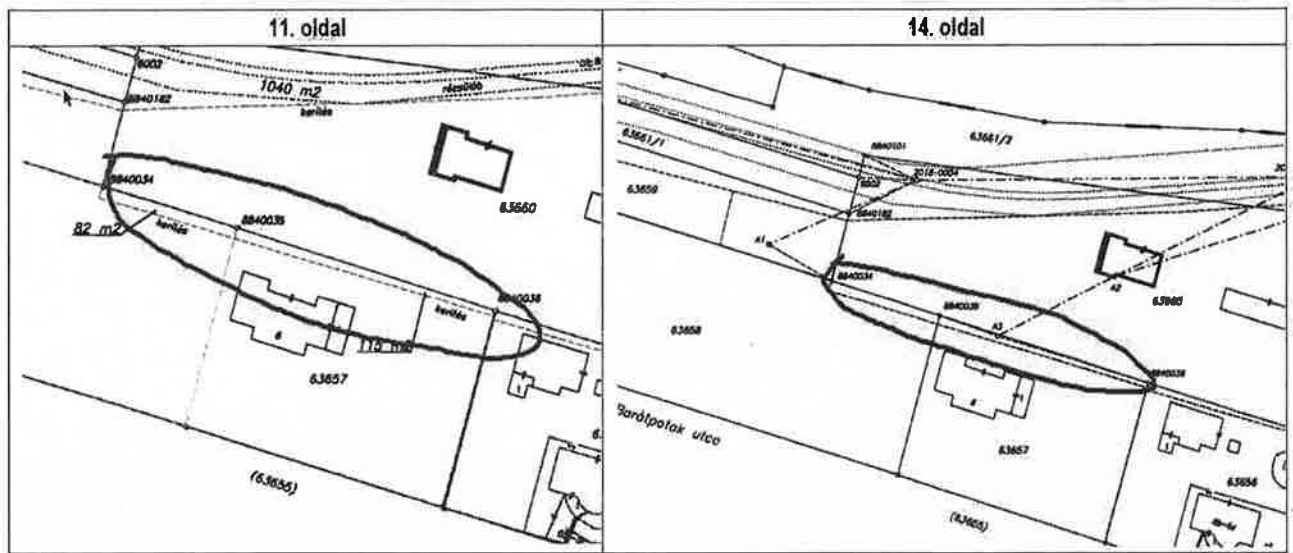
Pp. 170. § (2) bekezdés d) pontja:

A keresetlevél érdemi részében fel kell tüntetni: az érvényesíteni kívánt jogot és a kereseti kérelmet megalapozó tényeket.

8. Felperesek elő kívánják adni, Felperesek 1/2-1/2 tulajdonát képezi a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály (1111 Budapest, Budafoki út 59., továbbiakban: „Hivatal”) által Budapest belterület **63657 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, természetben a **1039 Budapest, Barát-patak utca 4. szám** alatt található „*kivett üdülőépület, udvar*” ingatlan (továbbiakban: „Ingatlan”) (*Ingatlan tulajdoni lapja csatolva 5. számú mellékletként*). Felperes1 1/2 arányú tulajdoni hányada bejegyezve **II/9. sorszám** alatt (bejegyző határozat száma: 87334/2/2014/14.04.14.), Felperes2 1/2 arányú tulajdoni hányada bejegyezve **II/10. sorszám** alatt (bejegyző határozat száma: 87334/2/2014/14.04.14.).
9. Felperesek ugyanakkor elő kívánják adni, hogy az Ingatlanban életvitelszerűen nagymamájuk **Vörös Istvánné** (születési név: Móder Éva, születési év: 1941, anyja neve: Baksa Ilona), édesapjuk **Vörös László** (születési év: 1969,

anyja neve: Móder Éva) és édesanyjuk **Vörösné Tóth Judit** (születési név: Tóth Judit, születési év: 1968, anyja neve: Kocsi Judit) élnek, akik részére az Ingatlan vonatkozásában holtig tartó haszonélvezeti jog került bejegyzésre. **Vörös Istvánné** holtig tartó haszonélvezeti jog bejegyezve **III/9. sorszám** alatt (bejegyző határozat száma: 87334/2/2014/14.04.14.), **Vörös László** holtig tartó haszonélvezeti jog bejegyezve **III/10. sorszám** alatt (bejegyző határozat száma: 87334/2/2014/14.04.14.), **Vörösné Tóth Judit** holtig tartó haszonélvezeti jog bejegyezve **III/11. sorszám** alatt (bejegyző határozat száma: 87334/2/2014/14.04.14.)

10. Felperesek elő kívánják adni, hogy az Ingatlan közvetlen szomszédságában található többek között az alperes kizárólagos tulajdonát képező, a Hivatal által **Budapest belterület 63660 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott „*kivett üdülőépület, udvar*” megjelölésű ingatlan (továbbiakban: „**Alperesi ingatlan**”) (*Alperesi ingatlan tulajdoni lapja csatolva 6. számú mellékletként*).
11. Felperes1 **2021. október 21. napján** kelt levelében (továbbiakban: „**Bejelentés**”, *Bejelentés csatolva 7. számú mellékletként*) jelezte, hogy a Budapest III. kerület, Kossuth Lajos üdülőpart **63660**, 63659, 63661 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlanokon csarnok létesítése kezdődött meg építési engedély nélkül, mely építkezés során a nevezett ingatlanokon a fákat kivágása és tenispályák létesítése valósult meg, valamint a Barátpatak utca 2/C. szám alatti beépítetlen ingatlan teljes területén tenispálya került kialakításra, azzal, hogy a zöldfelületi mutató mértékének figyelmen kívül hagyásával került sor a kivitelezésre. Mindezekkel tekintettel a Bejelentésben Felperes1 kérte a szabálytalan és jogszerűtlen kivitelezés leállítását és az eredeti állapot visszaállítását.
12. A Bejelentés nyomán indult eljárás eredményeként a Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Kiemelt Ügyek Osztálya (székhely: 1051 Budapest, Sas utca 19., továbbiakban: „**Hatóság**”) a **2021. november 26. napján** hozott **BP /2603/00882-11/2021** számú határozatában (továbbiakban: „**Határozat**”) (*Határozat csatolva 8. számú mellékletként*) az alperessel bérleti jogviszonyban álló **GS Római Tenisz Club Korlátozott Felelősségű Társaságot** (székhely: 1039 Budapest, Kalászi köz 10/C., adószám: 29164217-2-41, cégjegyzékszám: Cg.01-09-381630, képviseli: Tomsits Krisztián ügyvezető önállóan, továbbiakban: „**Társaság**”) felszólította hogy az Alperesi ingatlanon (**63660 helyrajzi szám**) örökségvédelmi bejelentés tudomásulvétele nélkül, változtatási tilalom ellenére szabálytalanul megkezdett, 2 db könnyűszerkezetes sátorponyva fedéses mobil csarnokhoz tartozóan megvalósított pillérszerkezetet, valamint az 1 db légsátor szerkezetet bontsa el (az azokhoz tartozó szerelvényekkel együtt), és azok területét a beavatkozás előtti állapotnak megfelelően állítsa helyre, amelyre sajnálatos módon a mai napig nem került sor.
13. Felperesek már most hangsúlyozni kívánják, hogy álláspontja szerint fent megnevezett érintett ingatlanokon (így különösen az Alperesi ingatlanon is) a Társaság és az alperes által folytatott tevékenységek és az általa tanúsított magatartások egyrésztől lefedik a birtokháborítás fogalmát, másrésztől sértik Felperesek tulajdonjogát az alábbiakból kifolyólag.
14. Ezt igazolja egyrészt a Felperesi ingatlanról lekért térképmásolat (*Térképmásolat csatolva 9. számú mellékletként*), valamint a Városrendezési, Házhelyalakítási Tervezési Kkt. által **11./2018. munkaszámú**, „63659, 63660 és 63661/1 hrsz.-ú földrészlet kitűzése és felmérése” elnevezésű dokumentáció (*Kitűzési dokumentáció csatolva 10. számú mellékletként*) alapján, annak különösen 11. és a 14. oldalán „*Kitűzési vázlat-2*” elnevezésű, **2018. március 14. napján** kelt vázrajz alapján is látható, hogy az Ingatlan részét képező földrészlet került kijelölésre 82 m² alapterületű kerítés létesítése és kábelek, vezetékek betelepítése céljából. Az Ingatlanból pedig 115 m² került elzárásra az alperes által jogosulatlanul. Ezt támasztják alá a Bemérési és kitűzési koordináták is (*Koordináták csatolva 11. számú mellékletként*)



15. Felperesek álláspontja szerint már az ábrákon is jól látható, hogy a leválasztott földrészlet az ő tulajdonát képezi, azonban a mellékelt csatolt fényképes dokumentációk is azt támasztják alá, hogy a kábelek és egyéb vezetékek beépítése a Felperesi ingatlanon valósult meg annak ellenére, hogy ahhoz sem azt megelőzően, sem azt követően nem járult hozzá felperesek, egyebekben pedig az is megjegyzendő, hogy a hozzájárulásukat nem is kérték és a beépítésről is már csak a munkálatok megkezdése után szerzett tudomást. (Fényképes dokumentációk csatolva 12. számú mellékletként).
16. Felperesek a kialakult helyzet békés úton történő megoldása érdekében megkeresték korábban alperest. Felperes1 2022. március 1. napján kelt felszólító levelében felhívta alperest, hogy legkésőbb a levél kézhezvételétől számított **8 (nyolc) napon** belül szíveskedjen intézkedni az Ingatlanon kialakított kerítés, valamint az Ingatlan területére beépített kábelek és vezetékek, épületek eltávolítása és megtisztított állapotban terület átadása iránt. Ezen felszólító levelet alperes, azonban arra válasz alperes részéről nem érkezett. Erre figyelemmel Felperes1 2022. május 16. napján kelt levelében ismételt megküldte a felszólító levelet, mely a csatolt letöltési igazolás tanúsága szerint 2022. május 16. napján került kézbesítésre került alperes részére. (Felszólító levelek és letöltési igazolás csatolva 13. számú mellékletként).
17. Felperesek 2022. március 1. napján kelt felszólító levelére az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. (1033 Budapest, Mozaik utca 7.) részéről érkezett válaszlevél 2022. május 31. napján (Válaszlevél csatolva 14. számú mellékletként), amelyben kérte az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt., hogy felperesek nekik címzetten küldjék meg az előadni valójukat a telekhatár rendezése kérdésében, mivel nem az alperest, hanem az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. bérlőjét a GS Római Tenisz Club Kft. kötelezte a Határozat. Erre vonatkozóan felperesek megküldték a felszólító levelet az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. részére 2022. június 23. napján, de arra érdemi válasz szintén nem érkezett.
18. Felperesek összegezve elő kívánják adni, hogy az alperes 2021. májusától megkezdett Teniszpálya felépítése a fentiekben kifejtettek szerint szabálytalanul történt, és a Teniszpálya egyrészről azóta sem került lebontásra, másrészről annak üzemeltetése rendkívül zavaró, továbbá a fentiekben kifejtettek alperes hozzájárulás és felperesek tudomása nélkül jogszabályellenesen építkezett felperesek ingatlanára.
19. A birtokháborítás körébe felperesek az alábbiakat kívánja előadni. A birtokháborítás 2021. májusától kezdődően a jelen kereseti kérelem előterjesztése napjáig folyamatos, mely az alábbi konkrét alperesi tevékenységekkel valósul meg:
- az alperes által az Érintett ingatlanokon elhelyezett – a teniszpályák megvilágítását célzó – lámpák, valamint a fehér ponyvával bevont sátrokról visszaverődő fény erős, zavaró (Kérelmezői ingatlan kertje közvetlenül a teniszpálya sátrára nyílik, így az arról visszaverődő fény jelentősen zavaró);

- az alperes által üzemeltetett Tenispályáról a felperesek Ingatlanára besűrűdő zajok (beszélgetés, kiabálás, labda pattogás, ütés hangja, sátrak alá „befújás” zaja) is rendkívüli mértékben zavaróak tekintettel a tenispálya kialakítására;
- a szabálytalanul felépített tenispálya és sátrak a felperesek ingatlan panorámaképét és a benapozását is jelentősen negatívan érintik,
- vezetékek és kábelek engedély nélkül kerültek beépítésre, felpereseket nem kereste meg sem a mindenkori közszolgáltató, sem az illetékes földhivatal vezetékJog bejegyzése vonatkozásában.
- a felperesek Ingatlanán kerítés került kialakításra és kábelek, vezetékek kerültek a földbe beépítésre, ezzel a felperesi ingatlan területe csökkent, felperesek nem tudják ingatlanukat a teljes terjedelmében használni, birtokolni, azzal korlátozásmentesen rendelkezni.

Felperesek álláspontja szerint az egyes építkezések, a telekhatárok rendezetlensége és a tenispálya felépítése és üzemeltetése birtokháborítást valósítanak meg, azok szükségtelen zaj- és fényhatásokkal járnak, sértik, mind a felperesek, mind a környező lakók kilátáshoz, panorámához és benapozáshoz való jogát, valamint a zavartalan birtokláshoz és pihenéshez való jogát is, amellyel nemcsak a felperesek ingatlan értéke csökken, de egyúttal felperesek oldalán jelentős károkat is keletkeznek. Így különösen a beépítettség vonatkozásában kiemelendő, hogy alperesek jogalap nélkül gazdagodtak.

Érvényesíteni kívánt jog, jogalap, jogi érvelés az első kereseti kérelem vonatkozásában
--

20. Felperesek a Pp. 170. § (2) bekezdés b) és d) pontjai alapján az alábbi jogi érvelést kívánják előadni az első kereseti kérelem vonatkozásában a jog és jogalap feltárása mellett.

Pp. 170. § (2) bekezdés b) pont

A keresetlevél érdemi részében fel kell tüntetni: az érvényesíteni kívánt jogot a jogalap megjelölése útján.

Pp. 170. § (2) bekezdés d) pont

A keresetlevél érdemi részében fel kell tüntetni: az érvényesíteni kívánt jog, a tényállítás és a kereseti kérelem közötti összefüggés levezetésére vonatkozó jogi érvelést.

21. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 5. § (2) bekezdése alapján az ellenkező bizonyításáig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett ingatlanadról vélelmezni kell, hogy az fennáll. Tekintettel arra, hogy felperesek bejegyzésre kerültek az ingatlan-nyilvántartásba, mint az Ingatlan 1/2-1/2 arányú tulajdonosai, ekként tulajdonosoknak minősül – ellenkező bizonyításáig kétségbe vonhatatlan a tulajdonjoguk.

Inytv. 5. § (2) bekezdése:

„Az ellenkező bizonyításáig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett ingatlanadról vélelmezni kell, hogy az fennáll, az ingatlan-nyilvántartásból törölt ingatlanadról vélelmezni kell, hogy az nem áll fenn”.

22. Figyelemmel tehát arra, hogy felpereseket, mint tulajdonosokat az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték az Ingatlan 1/2-1/2 arányú tulajdonosaiként, így felpereseket, mint tulajdonosokat a Ptk. 5:21. §-a alapján megilleti a birtoklás joga és a birtokvédelem. Mindezen túl felperesek a Ptk. 5:22. §-a alapján jogosult a dolgot (jelen esetben az Ingatlan) használni és hasznait szedni, mely nem valósul meg figyelemmel arra, hogy alperes az Ingatlanból 115 m² területet elcsatolt, amelyet – felperesek többszöri felszólítása és annak ellenére, hogy sem szerződés, sem jogszabály, sem egyéb kötelező erejű határozat alapján arra nem jogosult – nem hajlandó a felperesek birtokába adni.

Ptk. 5:21. §

A tulajdonost megilleti a birtoklás joga és a birtokvédelem.

Ptk. 5:22. §

A tulajdonos jogosult a dolgot használni és a dolog hasznait szedni; viseli a dologgal járó terheket és a dologban beállott azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni.

23. A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 5:1. § (1) bekezdése alapján felperesek jogosultak az Ingatlanukat birtokolni, hiszen mivel azon tulajdonjoggal rendelkeznek.

Ptk. 5:1. § (1) bekezdése:

„Birtokos az, aki a dologt sajátjaként vagy a dolog időleges birtokára jogosító jogviszony alapján hatalmában tartja.”

24. Felperesek tulajdonjogát és annak valamennyi részjogosítványát, de különösen a birtokláshoz való jogát sérti többek között, de nem kizárólagosan az alperes magatartása is. A Ptk. 5:13. § (1) bekezdés alapján felpereseket, mint tulajdonosokat a tulajdonjuk tárgyán, azaz a teljes Ingatlanon teljes és kizárólagos jogi hatalom illeti meg, amely a (2) bekezdés alapján a birtoklás, a használat, a hasznosítás, a hasznok szedésének és a rendelkezés joga.

Ptk. 5:13. § (1)-(2) bekezdései:

A tulajdonost tulajdonjogának tárgyán - jogszabály és mások jogai által megszabott korlátok között - teljes és kizárólagos jogi hatalom illeti meg.

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

25. Azáltal, hogy a földrészleten kerítés került kialakításra és kábelek, vezetékek kerültek a földbe beépítésre az Ingatlan területe 115 m²-el csökkent, felperesek ennél fogva nem tudják a teljes Ingatlanukat használni, birtokolni, azzal korlátozásmentesen rendelkezni.

26. Tekintettel arra, hogy az alperesi tevékenység, azaz a túlépítés nyomán az Ingatlan forgalmi értéke csökkent, így amennyiben felperesek a későbbiekben értékesíteni kívánják az Ingatlanukat vagy a birtokát másnak át szeretné engedni, úgy felperesek részéről aggályos, hogy azt milyen feltételek mentén tudnák megtenni, hiszen az Ingatlan értéke jelentős mértékben csökkent a területcsökkenésre is figyelemmel (továbbá többek között a kilátáscsökkenésre, valamint a zaj- és fényhatásokra figyelemmel).

5:30. § (1) bekezdése:

A tulajdonost megilleti az a jog, hogy a dolog birtokát, használatát vagy hasznai szedésének jogát másnak átengedje, azt biztosítékul adja vagy más módon megterhelje, továbbá, hogy a tulajdonjogát másra átruházza vagy azzal felhagyjon.

27. Mindezekon túlmenően az egyes eljárásokkal további jogsérelem is megállapítható, felperesek álláspontja szerint a Ptk. 5:23. § szakasz szerinti dolog használatának általános magánjogi korlátjába is ütköznek, hiszen nem elég, hogy az Ingatlanon építkezés folyik, még felpereseket az Ingatlan használatában is szükségtelenül zavarva van, amely egyúttal a fentebb említett jogainak gyakorlását is nemhogy veszélyezteti, de lényegében el is lehetetleníti.

Ptk. 5:23. §

A tulajdonos a dolog használata során köteles tartózkodni minden olyan magatartástól, amellyel másokat, különösen a szomszédokat szükségtelenül zavarná, vagy amellyel jogaik gyakorlását veszélyeztetné.

28. Felperesek a Ptk. 5:7. § (1) bekezdése alapján jogosultak az eredeti birtokállapot helyreállítását vagy a zavarás megszüntetését kérni a Tisztelt Bíróságtól figyelemmel arra, hogy a birtokháborítás megvalósul azzal, hogy alperes a felperesi Ingatlanra építkezett jogosulatlanul. A Ptk. 5:7. § (2) bekezdése alapján a kérdés eldöntésében a birtokláshoz való jogosultság alapján dönt a Tisztelt Bíróság és bár e jogosultságot vélelmezni kell, de az Ingatlan tulajdoni lapja és a csatolt Vázrajz alapján felperesek álláspontja szerint nem fér kétség afelől, hogy a békés birtoklásban megzavarás megvalósult.

Ptk. 5:7. § (1) bekezdése

Tilos önhatalom esetén a birtokos az eredeti birtokállapot helyreállítását vagy a zavarás megszüntetését kérheti a bíróságtól.

Ptk. 5:7. § (2) bekezdése

A bíróság a birtokláshoz való jogosultság alapján dönt. A békés birtoklásban megzavart fél jogosultságát vélelmezni kell.

29.A Ptk. Kommentára (Polgári jog I-IV. - új Ptk. - Kommentár a gyakorlat számára, frissítve: 2020. május 31., továbbiakban: „**Kommentár**”) rögzíti, hogy a szükségtelen zavarás megalapozhat birtokvédelmi igényt, amelynek keretében a Ptk. 5:7. § (1) bekezdése alapján a bíróság a jogsértőt eltiltja a zavaró tevékenység végzésétől, vagy oly módon korlátozza abban, hogy a felek érdekeinek mérlegelése mellett a zavarás a szükséges mértéket ne lépje túl [BH 1985.344.], emellett az eredeti birtokállapotot is helyreállíthatja. Ha a tulajdonos a dolog használata során másokat szükségtelenül zavar vagy mások jogainak gyakorlását egyébként veszélyezteti, és ez károsodás bekövetkeztével fenyeget, a sérelmet szenvedett és a kár veszélyének kitett fél a Ptk. 6:523. §-ában foglalt rendelkezés alapján kérheti a bíróságtól, hogy a tulajdonost, akinek részéről a veszély fenyeget - az eset körülményeihez képest - tiltsa el a veszélyeztető magatartástól, kötelezze a kár megelőzéséhez szükséges intézkedések megtételére vagy kötelezze őt megfelelő biztosíték adására.

30.**Felperesek álláspontja szerint az alperesi tevékenység megalapozza a felperesek első kereseti kérelmét, figyelemmel arra, hogy a birtokháborítás nyomán a jogsértő tevékenységtől történő eltiltás és az eredeti állapot helyreállítása (azaz a beépített kábelek, vezetékek, kerítés és további felépítmények, tartozékok eltávolítása) indokolt.**

31.**Felperesek rögzíteni kívánják, hogy a „tartozékok és anyagok” alatt az alperes által elcsatolt 115 m² területen található valamennyi tárgy, amely esetlegesen a földbe vagy a felszínen elhelyezésre került. Felperesek azért fogalmaztak így, hogy tartozékok és anyagok, mert ezen a területen semmilyen ingóság nem volt előtte, így minden oda elhelyezett tárgy alperesek magatartásának következménye.**

32.A Ptk. 5:16. § alapján a tulajdonjog kétség esetén kiterjed arra is, ami nem alkotórész ugyan, de a dolog rendeltetésszerű használatához vagy épségben tartásához rendszerint szükséges vagy azt elősegíti.

Ptk. 5:16. §

A tulajdonjog kétség esetén kiterjed arra is, ami nem alkotórész ugyan, de a dolog rendeltetésszerű használatához vagy épségben tartásához rendszerint szükséges vagy azt elősegíti.

33.Felperesek tehát az alábbi magatartásoktól történő eltiltást kérik:

- az alperes által az Érintett ingatlanokon elhelyezett – a teniszpályák megvilágítását célzó – lámpák használata (a fehér ponyvával bevont sátrokról visszaverődő fény erős, zavaró);
- az alperes által üzemeltetett Teniszpályáról a felperesek ingatlanára beszűrődő zajoktól
- a szabálytalanul felépített teniszpálya és sátrak használatától;
- vezetékek és kábelek engedély használatától;

Érvényesíteni kívánt jog, jogalap, jogi érvelés második kereseti kérelem vonatkozásában
--

34.Felperesek a Pp. 170. § (2) bekezdés b) és d) pontjai alapján az alábbi jogi érvelést kívánják előadni a második kereseti kérelem vonatkozásában a jog és jogalap feltárása mellett.

35.Ahogy az az első kereseti kérelem vonatkozásában is kifejtésre került, az Inyvtv. 5. § (2) bekezdése alapján az ellenkező bizonyításáig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett ingatlanadatról vélelmezni kell, hogy az fennáll. Tekintettel arra, hogy felperesek bejegyzésre kerültek az ingatlan-nyilvántartásba, mint az Ingatlan 1/2-1/2 arányú tulajdonosai, ekként tulajdonosoknak minősül – ellenkező bizonyításáig kétségbe vonhatatlan a tulajdonjoguk. Ennél fogva a felpereseket, mint tulajdonosokat a Ptk. 5:21. § és 5:22. §-a alapján megilleti a birtoklás, birtokvédelem, a használat, hasznok szedésének joga és a rendelkezés joga. Mindazonáltal ezen tulajdonosi részjogosítványok sérülnek figyelemmel arra, hogy alperes az Ingatlanból **115 m² területet elcsatolt** amelyet – felperesek többszöri felszólítása és annak ellenére, hogy sem szerződés, sem jogszabály, sem egyéb kötelező erejű határozat alapján arra nem jogosult – nem hajlandó a felperesek birtokába adni.

36.Felperesek tulajdonjogát és annak valamennyi részjogosítványát, de különösen a birtokláshoz való jogát sérti többek között, de nem kizárólagosan az alperes magatartása is. A Ptk. 5:13. § (1) bekezdés alapján felpereseket, mint tulajdonosokat a tulajdonjuk tárgyán, azaz a teljes Ingatlanon teljes és kizárólagos jogi hatalom illeti meg, amely a (2) bekezdés alapján a birtoklás, a használat, a hasznosítás, a hasznok szedésének és a rendelkezés joga. A Ptk. 5:30. § (3) bekezdése alapján ezen részjogosítványokat felperesek, mint tulajdonosok jogosultak átengedni, ahogyan felperesek éltek is ezen lehetőségükkel, hiszen jelenleg az ingatlanban szüleik Vörös László és Vörösné Tóth Judit élnek életvitelszerűen. Mindazonáltal felperesek további személyeknek nem engedélyeztek sem birtoklást, sem használatot, sem hasznos szedését, ekként kiemelendő, hogy az alperes semmilyen jogcímen nem volt jogosult az Ingatlan leválasztott területére építkezni, azt birtokolni, használni vagy azzal bármilyen módon rendelkezni. Ehhez felperesek továbbra sem járulnak hozzá, amelyre figyelemmel indokolt az eredeti állapot helyreállítása. Azáltal, hogy a földrészleten kerítés került kialakításra és kábelek, vezetékek kerültek a földbe beépítésre az Ingatlan területe 115 m²-el csökkent, felperesek ennél fogva nem tudják a teljes Ingatlanukat használni, birtokolni, azzal korlátozásmentesen rendelkezni. Megemlítenéd az is, hogy alperesek tevékenysége a Ptk. 5:23. § szakasz szerinti dolog használatának általános magánjogi korlátjába is ütközik, felperesek az Ingatlan használatában is szükségtelenül zavarva vannak, amely egyúttal a fentebb említett jogaik gyakorlását is nemhogy veszélyezteti, de lényegében el is lehetetleníti.

37.Felperesek álláspontja szerint a kialakult helyzet alkalmas arra, hogy a Ptk. 5:28. § (1) bekezdése - vagy amennyiben a jelen peres eljárás során bizonyítást nyer a rosszhiszeműség, úgy a Ptk. 5:29. § (1) vagy (2) bekezdése - szerint a túlépítőtől a jogszabályban megfogalmazott valamely követelésüket érvényesítsék.

Ptk. 5:28. § (1) bekezdése

(1) Ha a tulajdonos jóhiszeműen földjének határain túl építkezett, a szomszéd követelheti, hogy a túlépítő

a) a beépített rész használatáért és a beépítéssel okozott értékcsökkenésért adjon kártalanítást;

b) a beépített részt vásárolja meg, ha a föld megosztható; vagy

c) az egész földet vásárolja meg.

Ptk. 5:29. § (1)-(2) bekezdése:

(1) Ha a túlépítő rosszhiszemű volt, vagy ha a szomszéd a túlépítés ellen olyan időben tiltakozott, amikor a túlépítőnek az eredeti állapot helyreállítása még nem okozott volna aránytalan károsodást, a szomszéd követelheti, hogy a túlépítő

a) az épületet bontsa le; vagy

b) a saját földjét és az épületet - a föld és az épület értékének megtérítése ellenében - bocsássa tulajdonába.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltak mellett a szomszédot - választása szerint - megilletik a jóhiszemű túlépítésre vonatkozó szabályokban foglaltak szerinti jogok.

38.Felperesek álláspontja nem vitatott az alperes rosszhiszeműsége, hiszen az alperes is rendelkezett azon tervekkel, amelyek alapján megkezdődtek a munkálatok (Kitűzési dokumentáció és koordináták 2018. évben keltek, a munkálatok 2021. évben kezdődtek meg). Továbbá ezt támasztja alá az is, hogy egyrészt a felperesek már azt követően tiltakoztak az építkezés ellen, amikor észlelték, hogy Ingatlanukra építkeznek és ezen időpontban még az alperesnek, mint túlépítőnek az eredeti állapot helyreállítása nem okozott volna aránytalan károsodást. Másrészt az is megállapítható, hogy a Bejelentés időpontjában sem keletkezett volna aránytalan kár az alperesi oldalon az eredeti helyreállítás nyomán, azaz azzal, hogy az Ingatlanról a kerítés és a hozzá tartozó ingóságok eltávolításra kerül.

39.Felperesek álláspontja szerint, mivel a GS Római Tenisz Club Korlátolt Felelősségű Társaság 2021. november 8. napján nyújtotta be elektronikus úton a kérelmet az építkezésre, így feltételezhetően már ez előtt jóvá kellett hagynia azt az alperesnek, mivel az alperes ingatlanján kezdődtek meg többek között a munkálatok.

40.A fentiekben már kifejtésre került, hogy a Ptk. 5:13. § (1) bekezdése szerint a felpereseket, mint tulajdonosokat tulajdonjuknak tárgyán - jogszabály és mások jogai által megszabott korlátok között - teljes és kizárólagos jogi hatalom illeti meg. A Ptk. 5:13. § (2)-(3) bekezdésben ezt kibontva a jogalkotó részletezi, hogy a tulajdonost

megilleti különösen a birtoklás, a használat, a hasznosítás, a hasznok szedésének és a rendelkezés joga, emellett a tulajdonosnak joga van minden jogosulatlan behatás kizárására.

41. A Kommentár rögzíti, hogy az esetleges bontás és az eredeti állapot visszaállításának költségei a túlépítőt terhelik, az általa beépített, bontásból maradt anyagot azonban elviheti, ennek tulajdonjoga őt illeti meg. Ennek a megoldásnak az alkalmazását gazdaságossági szempontok nem akadályozhatják, mert ilyen helyzetben a jognak azt a tulajdonvédelmi igényt kell elsődlegesen érvényesülő szempontnak tekintenie, amely azt a tulajdonost illeti meg, akinek az ingatlantulajdonába a túlépítő a túlépítéssel jogellenesen beavatkozott.
42. Felperesek álláspontja szerint az alperesi tevékenység megalapozza a felperesek második kereseti kérelmét, figyelemmel arra, hogy a túlépítés nyomán az eredeti állapot helyreállítása (azaz a beépített kábelek, vezetékek, kerítés és további felépítmények eltávolítása) indokolt.
43. Felperesek rögzíteni kívánják, hogy a „tartozékok és anyagok” alatt az alperes által elcsatolt 115 m² területen található valamennyi tárgy, amely esetlegesen a földbe vagy a felszínen elhelyezésre került. Felperesek azért fogalmaztak így, hogy tartozékok és anyagok, mert ezen a területen semmilyen ingóság nem volt előtte, így minden oda elhelyezett tárgy alperesek magatartásának következménye.
44. A Ptk. 5:16. § alapján a tulajdonjog kétség esetén kiterjed arra is, ami nem alkotórész ugyan, de a dolog rendeltetésszerű használatához vagy épségben tartásához rendszerint szükséges vagy azt elősegíti.

Érvényesíteni kívánt jog, jogalap, jogi érvelés a harmadik kereseti kérelem vonatkozásában

45. Felperesek a Pp. 170. § (2) bekezdés b) és d) pontjai alapján az alábbi jogi érvelést kívánják előadni a harmadik kereseti kérelem vonatkozásában a jog és jogalap feltárása mellett.
46. A fentiekén túlmenően az is megjegyzendő, hogy az alperes vagyona megnövekedett a felperesek Ingatlanából leválasztott résszel, amellyel az alperes a Ptk. 6:579. § (1) bekezdése alapján jogalap nélkül gazdagodott, hiszen egyrészt ezen területtel az Alperesi ingatlanak a hasznosítható alapterülete megnövekedett, másrészt a felperesek emiatt az Ingatlant hasznosítani, valamint elidegeníteni is kedvezőtlenebb feltételek mellett tudja.
- Ptk. 6:579. § (1) bekezdése:
Aki másnak rovására jogalap nélkül jut vagyoni előnyhöz, köteles ezt az előnyt visszatéríteni.
47. A hivatkozott jogszabályi rendelkezés azt is kimondja, hogy aki jogalap nélkül gazdagodik, azaz jogalap nélkül jut vagyoni előnyhöz másnak a rovására azt az előnyt köteles visszatéríteni a jogosult részére. Tekintettel arra, hogy az alperes a felperesek rovására jogalap nélkül gazdagodott a leválasztott földterülettel, köteles azt visszatéríteni felperesnek.
48. A Kommentár rendelkezései is felperesek követelésének jogalapját támasztják alá, mivel a Kommentár egyértelműen rögzíti a jogalap nélküli gazdagodás terminológiáját. A gazdagodás valamely vagyoni előny megszerzését jelenti, amelynek révén a gazdagodó vagyonának értéke növekszik és amely bekövetkezhet új vagyontárgynak a vagyonba való bekerülése, a meglévő vagyontárgyak értékének növekedése révén is. A jogalap hiánya pedig azt jelenti, hogy a gazdagodó nem rendelkezik érvényes jogcímmel a gazdagodás megtartására.
49. A fentiek tükrében a jogalap nélküli gazdagodás általános jogkövetkezménye a jogalap nélkül megszerzett vagyoni előny visszatérítésére vonatkozó kötelezettség keletkezése, amelynek indoka az, hogy a vagyoni előny megtartására a gazdagodó nem, visszatérítésére viszont az, akinek rovására ahhoz hozzájutott, rendelkezik jogcímmel. Alperes ingatlanának a kvázi növekedésével az alperes vagyona nőtt, azonban erre alperesnek semmilyen jogcíme nincs.
50. A jogalap nélkül gazdagodó **elsődlegesen természetben** köteles visszaszolgáltatni a vagyoni előnyt, a Ptk. 6:580. § alapján amennyiben az nem lehetséges, úgy annak értéket köteles megtéríteni. Ekként elsődlegesen a leválasztott részre/részbe épített kerítés, vezetékek, kábelek stb. lebontása szükséges, azaz természetben kell visszatéríteni a

vagyoni előnyt (leválasztott részt), amennyiben pedig az nem lehetséges úgy másodlagosan pénzben, a leválasztott rész ellenértékének megtérítése szükséges felperesek álláspontja szerint, melynek összege felperesek álláspontja szerint mindösszesen 11.500.000,- Ft azaz Tizenegymillió-ötszázezer forint összeg.

Ptk. 6:580. §

Ha a vagyoni előnyt természetben visszaszolgáltatni nem lehet, annak értékét kell megtéríteni.

51.Felperesek álláspontja szerint az alperesi tevékenység megalapozza a felperesek harmadik kereseti kérelmét, figyelemmel arra, hogy alperes jogalap nélkül gazdagodott a felperesek rovására, ekként elsődlegesen a természetbeni megtérítés nyomán az eredeti állapot helyreállítása (azaz a beépített kábelek, vezetékek, kerítés és további anyagok és felépítmények eltávolítása) indokolt, amennyiben pedig az nem lehetséges, úgy a pénzben történő megtérítés az indokolt.

52.Felperesek rögzíteni kívánják, hogy a „tartozékok és anyagok” alatt az alperes által elcsatolt 115 m² területen található valamennyi tárgy, amely esetlegesen a földbe vagy a felszínen elhelyezésre került. Ezen a területen semmilyen ingóság nem volt előtte, így minden oda elhelyezett tárgy alperesek magatartásának következménye.

Érvényesíteni kívánt jog, jogalap, jogi érvelés valamennyi kereseti kérelem vonatkozásában

53.A Pp. 83. § (1) bekezdése alapján, amennyiben felperesek pernyertesként kerül megjelölésre az eljárás során ekként a költségei megtérítésére alperes köteles.

Pp. 83. § (1) bekezdés

Törvény eltérő rendelkezése hiányában a pernyertes fél perkoltségét a pervesztes fél téríti meg.

54.Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 39. § (3) bekezdése a) pontja és az Itv. 42. § (1) bekezdés a) pontja alapján a polgári peres eljárásban az illeték alapja (pertárgyérték) **350.000,- Ft azaz Háromszázötvenezer forint**, melynek 6%-a **21.000,- Ft azaz Huszonegyezer forint**, így perkoltség keretében – elsőfokú eljárás jogerős lezárása esetén – felperesek perrel felmerült illetéke **21.000,- Ft azaz Huszonegyezer forint**.

Itv. 39. § (3) bekezdés a) pontja

Ha az eljárás tárgyának értéke az (1) bekezdésben foglaltak szerint nem állapítható meg, és ha törvény másként nem rendelkezik, az illeték számításának alapja: a járásbíróság előtt a peres eljárásban 350 000 forint, a nemperes eljárásban 200 000 forint.”

Itv. 42. § (1) bekezdés a) pontja

A 39-41. §-ban meghatározott illetékalap után - ha e törvény másként nem rendelkezik - az illeték mértéke: peres eljárásban 6%, de legalább 15 000 forint, legfeljebb 1 500 000 forint.

55.Felperesek hivatkoznak az IM rendelet 2. § (1) bekezdés a) pontjára, így felperesek jogosultak a csatolt ügyvédi megbízási szerződés alapján meghatározni és felszámítani az ügyvédi munkadíjat. Felperesek kérik a Tisztelt Bíróságot, hogy az ügyvédi munkadíjat az IM rendelet 2. § (1) bekezdés alapján a csatolt megbízási szerződés kivonatban megállapított **20.000,- Ft+ÁFA/óra azaz Húszezer forint+ÁFA/óra összegű ügyvédi munkadíj** alapján szíveskedjen megállapítani. Felperesnek ezidáig a jelen Keresetlevél elkészítésével **6 (hat) ügyvédi munkaórát** tett el.

IM rendelet 2. § (1) bekezdés a) pont:

Az ügyvéd által képviselt fél ügyvédi költségként a fél és az ügyvéd között létrejött ügyvédi megbízási szerződésben kikötött munkadíj.

Bizonyítékok, bizonyítási indítványok

56. Felperesek kérik a Tisztelt Bíróságot, hogy a Pp. 320. § (1) bekezdése alapján a jelen Keresetéhez mellékelte okiratokat a perben bizonyítási eszközként felhasználni szíveskedjen a Pp. 275. §-ra is figyelemmel:

Pp. 320. § (1) bekezdés

Ha a fél tényállításait okirattal kívánja bizonyítani, az okiratot beadványához kell csatolnia vagy a tárgyaláson be kell mutatnia. Idegen nyelvű okirathoz csatolni kell annak legalább egyszerű magyar nyelvű fordítását is. Ha a lefordított szöveg helyessége, illetve teljessége tekintetében kétely merül fel, hiteles fordítást kell alkalmazni; ennek hiányában az okiratot a bíróság figyelmen kívül hagyja.

Pp. 275. §

A bizonyítási indítványban a fél köteles megjelölni a bizonyítani kívánt tényt és a bizonyítási eszközt.

Az okirat és a tárgyi bizonyítási eszköz rendelkezésre bocsátásakor a fél köteles megjelölni a bizonyítani kívánt tényt.

Bizonyítási eszköz	Bizonyítási mód	Bizonyítani kívánt tény	Indokolás
1. számú melléklet – Ügyvédi meghatalmazás	Okirati bizonyítás	Képviseleti jogosultság	Annak bizonyítéka, hogy jogi képviselő jogosult a felperesek jogi képviseletére.
2. számú melléklet – Törzskönyvi nyilvántartás	Okirati bizonyítás	Perbeli jogképesség	Alperes perbeli jogképességét igazolja
3. számú melléklet – Perköltség felszámítására vonatkozó nyomtatvány	Okirati bizonyítás	Perköltség összege	Összegzi, hogy felperesek a peres eljárás során milyen perköltségigénnyel rendelkeznek.
4. számú melléklet – Ügyvédi megbízási szerződés kivonat	Okirati bizonyítás	Ügyvédi munkadíj	Felperesi jogi képviselő ügyvédi munkadíját hivatott igazolni.
5. számú melléklet – Tulajdoni lap	Okirati bizonyítás	Felperesi tulajdon	Bizonyítja felperesek tulajdonjogát az Ingatlanon.
6. számú melléklet – Alperesi ingatlan tulajdoni lapja	Okirati bizonyítás	Alperesi tulajdon, perelhetőség	Bizonyítja alperes tulajdonjogát az Alperesi ingatlanon.
7. számú melléklet – Bejelentés	Okirati bizonyítás	Bejelentés	Igazolja felperesek sérelmeit.
8. számú melléklet – Határozat	Okirati bizonyítás	Felperesek sérelmei	Igazolja felperesek sérelmét.
9. számú melléklet – Vázrajz	Okirati bizonyítás	Határos telkek	Igazolja az ingatlanok elhelyezkedését.
10. számú melléklet – Kitűzési dokumentáció	Okirati bizonyítás	Határos telkek, túlépítés, felperesi jogsérelem	Igazolja, hogy a felperesek ingatlanja határos az alperesi ingatlannal és arra alperes építkezett, amellyel megvalósul a jogsértés, birtokháborítás, hozzáépítés és jogalap nélküli gazdagodás is.
11. számú melléklet – Koordináták	Okirati bizonyítás	Határos telkek, túlépítés, felperesi jogsérelem	Igazolja, hogy a felperesek ingatlanja határos az alperesi ingatlannal és arra alperes építkezett, amellyel megvalósul a jogsértés, birtokháborítás, hozzáépítés és jogalap nélküli gazdagodás is.
12. számú melléklet – Fényképes dokumentációk	Okirati bizonyítás	Túlépítés, felperesi jogsérelem	Igazolja a birtokháborítást, a hozzáépítést és a jogalap nélküli gazdagodást.
13. számú melléklet – Felszólító levelek és letöltési igazolás	Okirati bizonyítás	Felperesi kommunikáció	Igazolja, hogy felperesek elsődlegesen a békés úton történő megoldást preferálták, azonban alperesi oldalról passzív magatartás volt jellemző.
14. számú melléklet – Válaszlevél	Okirati bizonyítás	Levelezés	Igazolja, hogy felperesek részére csak az Óbudai Vagyonkezelő Zrt. válaszolt.

15. számú melléklet – Banki igazolás	Okirati bizonyítás	Illeték megfizetése	Igazolja, hogy felek eleget tettek az illetékfizetési kötelezettségüknek.
---	-----------------------	------------------------	--

57. Felperesek a kereseti kérelmüket a csatolt okiratokkal kívánják bizonyítani; felperesek álláspontja szerint az előadott tényállást a csatolt okiratok teljeskörűen alátámasztják. Amennyiben az alperes a fenti tényelődadás bármely részét vitássá teszi és amennyiben az releváns az ügy megítélése szempontjából, úgy a felperesek az alperes érdemi ellenkérelme e tekintetben történő megismerése után, az azokban foglaltak függvényében lesznek abban a helyzetben, hogy esetleges további bizonyítási indítványait előterjesszék, ennek okán további bizonyítási indítványokat jelenleg nem kívánnak előterjeszteni, ugyanakkor fenntartják a jogot, hogy a peres eljárás alakulásától függően ezt később megtegyék.

58. Felperes **feltétlen** kéri a Pp. 284. § (1) bekezdése alapján az alábbi személyek tanúként való meghallgatását:

- **Vörös László**, mint hasznélvező, aki, mint az Ingatlan tényleges használója, ekként tud érdemben nyilatkozni a fentiekben kifejtett tényállításokról, azaz a birtokháborítás/hozzaépítés/jogalap nélküli gazdagodás körülményei tekintetében rendelkezik hitelt érdemlő információval (P10 nyomtatványon bejelentve);
- **Vörösné Tóth Judit**, mint hasznélvező, aki, mint az Ingatlan tényleges használója, ekként tud érdemben nyilatkozni a fentiekben kifejtett tényállításokról, azaz a birtokháborítás/hozzaépítés/jogalap nélküli gazdagodás körülményei tekintetében rendelkezik hitelt érdemlő információval (P10 nyomtatványon bejelentve).

Pp. 284. § (1) bekezdés

A tanúbizonyítási indítványban be kell jelenteni a tanú nevét és idézhető címét.

KERESET ZÁRÓ RÉSZÉ

59. Felperesek a Pp. 170. § (3) bekezdés a) pontja alapján az alábbiakat terjesztik elő:

Pp. 170. § (3) bekezdés a) pontja:

A keresetlevél záró részében fel kell tüntetni:

a) a per tárgyának az értékét, valamint a meghatározásakor figyelembe vett tényeket; ha a pertárgyérték nem meghatározható, az arra történő hivatkozást.

60. A fent leírtak – a kiürítési kötelezettség megállapítására irányuló kereseti kérelem folytán -, valamint az Itv. 39. § (3) bekezdés a) pontja alapján a per tárgyának értéke **350.000,- Ft** azaz **Háromszázötvenezer forint** tekintettel arra, hogy ingatlan kiürítésére irányuló kereset esetén a Pp. 21. §-a alapján nem határozható meg a per tárgyának értéke.

Az idézett törvényi rendelkezések az alábbiak szerint rendelkeznek:

Pp. 21. § (1) és (2) bekezdés:

„(1) A per tárgyának az értéke - a (3) bekezdésben foglalt kivétellel - a keresettel érvényesített követelés vagy más jog értékével egyezik meg.

(2) A követelés vagy más jog értéke

a) szerződés létrejöttének, létre nem jöttének, hatályosságának, hatálytalanságának, érvényességének vagy érvénytelenségének a megállapítása iránti kereseti kérelem esetén a szerződésben kikötött szolgáltatásért járó ellenszolgáltatás értékével,

b) szerződés létrehozása vagy megszüntetése iránti kereseti kérelem esetén a kikötött szolgáltatásért járó, még nem teljesített ellenszolgáltatás értékével,

c) dologi jogi perben a vitás dolog vagy dologrész, illetve dologi jog értékével,

d) követelés biztosítása iránti perben a biztosított követelés értékével, vagy ha a biztosíték értéke ennél kisebb, ez utóbbi értékkel,

e) fedezetelvonó szerződés hatálytalanságának a megállapítása iránti kereseti kérelem esetén a követelés értékével, vagy ha az elvont fedezet értéke ennél kisebb, ez utóbbi értékkel egyezik meg”.

Itv. 39. § (3) bekezdés a) pontja:

„Ha az eljárás tárgyának értéke az (1) bekezdésben foglaltak szerint nem állapítható meg, és ha törvény másként nem rendelkezik, az illeték számításának alapja: a bíróság előtt a peres eljárásban 350 000 forint, a nemperes eljárásban 200 000 forint”.

Hatáskör, illetékesség (Pp. 170. § (3) bekezdés b) pontja alapján)

61. Felperesek a Pp. 170. § (3) bekezdés b) pontja alapján az alábbiakat terjesztik elő:

Pp. 170. § (3) bekezdés b) pontja:

A keresetlevél záró részében fel kell tüntetni:

b) a bíróság hatáskörét és illetékességét - ha az ügyben külföldi elem van, a joghatóságot is - megalapozó tényeket,

62. A Tisztelt Bíróság hatásköre a fent leírtak alapján, valamint a Pp. 20. § (3) bekezdés a) pontja alapján került megállapításra

Pp. 20. § (3) bekezdés a) pontja:

A bíróság hatáskörébe tartoznak azok a vagyoni jogi perek, amelyek tárgyának értéke a harmincmillió forintot nem haladja meg vagy amelyekben a vagyoni jogon alapuló igény értéke nem meghatározható.

A jelen Kereset III.1. pont alapján megállapítható, hogy a pertárgyérték nem haladja meg a **30.000.000,- Ft** összeget, melyre tekintettel a Tisztelt Bíróság hatásköre a Pp. alapján megállapítható, így mind jogilag mind tényszerűleg alátámasztottan a Tisztelt Bíróság rendelkezik hatáskörrel a jelen ügy elbírálására.

63. A Tisztelt Bíróság illetékességét a felperesek azért állapították meg, mivel a Bírlemény szerint a Tisztelt Bíróság jogosult eljárni, amely egyúttal alperes székhelye is. Alperes székhelye a **1033 Budapest, Fő tér 3. szám** alatt található. A bíróságok elnevezéséről, székhelyéről és illetékességi területének meghatározásáról szóló 2010. évi CLXXXIV. törvény 1. számú mellékletének 1. pontjának 1/3. pontja szerint a **Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság illetékességi területe alá esik a III. kerületben található bármely lakóhely – így az alperes székhelye is.** A jelen esetben a Tisztelt Bíróság jogosult eljárni, mivel a Tisztelt Bíróság rendelkezik ezen földrajzi területen illetékességgel. Az illetékesség az itt írtaknál fogva jogilag és tényszerűleg is megalapozott.

Pp. 25. § (1) és (4) bekezdés:

(1) Az a bíróság, amelynek területén az alperes lakik, mindazokban a perekben illetékes, amelyekre más bíróság kizárólagos illetékessége megállapítva nincs.

(4) A nem természetes személyek elleni perekben az általános illetékességet a nem természetes személy székhelye mellett az a hely is megalapozza, ahol a jogvitában érintett ügyben eljáró, képviselőre hivatott szerv, illetve szervezeti egység a működését kifejti. Székhelynek - kétség esetén - az ügyintézés helyét kell tekinteni. Ha a nem természetes személy székhelye Budapesten van, működési köre azonban Pest megye területére terjed ki, a Pest megye területére illetékes bíróság jár el.

Illeték (Pp. 170. § (3) bekezdés c) pontja alapján)

64. Felperesek a Pp. 170. § (3) bekezdés c) pontja alapján az alábbiakat terjeszti elő:

Pp. 170. § (3) bekezdés c) pontja:

A keresetlevél záró részében fel kell tüntetni:

c) a megfizetett illeték összegét és megfizetési módját, vagy az eljárási illeték megfizetésének hiányában a költségkedvezmény engedélyezése iránti kérelemre, illetve jogszabály által biztosított illetékfizetés alóli mentesülés esetén az arra történő hivatkozást

65. Az Itv. 39. § (3) bekezdése a) pontja és az Itv. 42. § (1) bekezdés a) pontja alapján a polgári peres eljárásban az illeték alapja (pertárgyérték) **350.000,- Ft** azaz **Háromszázötvenezer forint**, melynek **6%-a 21.000,- Ft** azaz **Huszonegyezer forint**, így perköltség keretében – elsőfokú eljárás jogerős lezárása esetén – felperesek perrel felmerült illetéke **21.000,- Ft** azaz **Huszonegyezer forint**, amely átutalás útján megfizetésre került a Fővárosi Törvényszék illetékbevezetési számlájára *(Banki igazolás csatolva 15. számú mellékletként).*

Itv. 39. § (3) bekezdés a) pontja

Ha az eljárás tárgyának értéke az (1) bekezdésben foglaltak szerint nem állapítható meg, és ha törvény másként nem rendelkezik, az illeték számításának alapja: a járásbíróság előtt a peres eljárásban 350 000 forint, a nemperes eljárásban 200 000 forint.”

Itv. 42. § (1) bekezdés a) pontja

A 39-41. §-ban meghatározott illetékalap után - ha e törvény másként nem rendelkezik - az illeték mértéke: peres eljárásban 6%, de legalább 15 000 forint, legfeljebb 1 500 000 forint.

Perbeli jogképesség (Pp. 170. § (3) bekezdés d) pontja alapján)

66. Felperesek tájékoztatják a Tisztelt Bíróságot, hogy a felperesek nagykorú, cselekvőképes, magyar állampolgárok, magánszemélyek, alperes Magyarországon nyilvántartásba vett jogi személy, akik a polgári jog szabályainál fogva jogokat szerezhetnek és kötelezettségek terhelhetik személyüket, ennél fogva pedig perbeli jogképességgel rendelkeznek a Pp. 33. §-a alapján.

Pp. 33. §:

„A perben fél az lehet, akit a polgári jog szabályai szerint jogok illethetnek és kötelezettségek terhelhetnek”.

67. Felperesek tájékoztatják a Tisztelt Bíróságot, hogy felperesek jogi képviselője a felperesek által, jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően került meghatalmazásra a jelen peres eljárásban történő jogi képviseletre, képviseleti joga a Pp. 64. § (1) bekezdésén, és a Pp. 65. § a) pontján nyugszik. Felperesek hivatkoznak továbbá az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. LXXVIII. törvény (Üttv.) 34. § (1) bekezdésére, amely alapján az ügyvédi tevékenység gyakorlása érdekében ügyvédi meghatalmazás szükséges, így annak csatolásával felperesek jogi képviselője megfelelően igazolta a képviseleti jogosultságát.

Pp. 64. § (1) bekezdése:

„Ha törvény egyes perbeli cselekményekre másként nem rendelkezik, a fél helyett az általa vagy törvényes képviselője által meghatalmazott képviselője is eljárhat.”

Pp. 65. § a) pontja:

„A perben meghatalmazottként eljárhat az ügyvéd és az ügyvédi iroda.”

Üttv. 34. § (1) bekezdése:

„Ha az ügyvédi tevékenység gyakorlásához az ügyfél képviselete szükséges, a képviseleti jog létesítéséről meghatalmazást kell kiállítani a megbízott részére”.

Pertársaság

68. Felperesek álláspontja szerint a Pp. 36. §-a alapján mind felperesi, mind alperesi oldal részéről kényszerű pertársaság áll fenn, mivel a per tárgya olyan közös jog – tulajdonjog – amely csak egységesen dönthető el. Figyelemmel arra, hogy a per mind a felperesek, mind az alperes tulajdonát képező ingatlanokat, így kétséget kizáróan megállapítható személyük perbenállásának szükségessége.

Pp. 36. §

Ha jogszabályban meghatározott személyek perben állása kötelező, vagy a per tárgya olyan közös jog, illetve olyan közös kötelezettség, amely csak egységesen dönthető el, az érintett személyeknek a perben félként részt kell venniük. Ha e részvételi kötelezettség több felperes, illetve több alperes perben állását eredményezi, kényszerű pertársaság keletkezik.

Egyéb előadások

69.Felperesek tájékoztatják a Tisztelt Bíróságot, hogy a felek között közvetítői eljárás nem volt folyamatban, ugyanakkor felperesek a peres eljárás megindítása ellenére sem zárkózik el egy esetleges egyezség, vagy megállapodás létrehozásától.

70.Felperesek tájékoztatják a Tisztelt Bíróságot, hogy jogi képviselője elérhetőségei:

Szalay Dániel Ügyvédi Iroda

1117 Budapest, Prielle Kornélia utca 19/A. földszint 2.

e-mail cím: asztalos@wos.hu

telefonszám: +36-70-328-9281

fax: +36-1-365-1001

elektronikus elérhetőség: 59487999#cégkapu

71.Felperesek kérik a Tisztelt Bíróságot, hogy a tárgyalási jegyzőkönyveket a fent megjelölt e-mail címre megküldeni szíveskedjen.

72.Felperesek tájékoztatják a Tisztelt Bíróságot, hogy a jelen Kereset megírása 6 ügyvédi munkaórát vett igénybe.

Budapest, 2023. január 12.

Tisztelettel:

Vörös László és Vörös Judit

Felperesek

képviselésében Szalay Dániel Ügyvédi Iroda

Tisztelt Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság!

Keresete

Név:	Vörös László
Születési név	Vörös László
Anyja neve:	Tóth Judit
Születési hely, idő:	Kalocsa, 1991. szeptember 22.
Lakcím:	1039 Budapest, Barát-Patak utca 4.

I. rendű és

Név:	Vörös László
Születési név	Vörös Judit
Anyja neve:	Tóth Judit
Születési hely, idő:	Kalocsa, 1990. június 21.
Lakcím:	1039 Budapest, Barát-Patak utca 4.

II. rendű felperesnek

képviseli:

Szalay Dániel Ügyvédi Iroda

1117 Budapest, Prielle Kornélia utca 19/A. földszint 2.

e-mail cím: asztalos@wos.hu

telefonszám: +36-70-328-9281

fax: +36-1-365-1001

elektronikus elérhetőség: 19310503#cégkapu

a

Név:	Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata
Székhely:	1033 Budapest, Fő tér 3.
Adószáma:	15735667-2-41
Államháztartási egyedi azonosító (ÁHTI):	745224
Képviseli:	dr. Kiss László polgármester

alperessel szemben

*birtokper és hozzáépítés jogcímén történő követelésérvényesítés
iránt tárgyában.*

Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság
17.P.20.876/2024/32.

JEGYZŐKÖNYV
nyilvánosan tartott folytatólagos perfelvételi tárgyalásról

Felperesek: Vörös Judit

Alperesek: Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata
I. r. és GS Római Tenisz Club Kft. II. r. alperes

A per tárgya: birtokvédelem

A tárgyalás helye: I. emelet 20. számú tárgyalóterem

Kitűzve: 2025. február 11. napján 8 óra 30 perckor

Megkezdve: ugyanakkor

Jelen vannak:

A bíróság részéről:
dr. Demus Zsuzsanna
bíró

A felek részéről:
Felperesért: dr. Varga Barbara Nikolett ügyvéd
ügyvédi igazolvány száma: 319264

hangfelvétel

I.r. Alperesért: dr. Simonka Csaba ügyvéd
ügyvédi igazolvány száma: Ü-00017860
II.r. Alperesért: dr. Fáy András ügyvéd
ügyvédi igazolvány száma: 0007954
helyettesítési meghatalmazással

A bíróság a folytatólagos perfelvételi tárgyalást megkezdi és megállapítja, hogy a peres felek szabályszerű idézésre megjelentek.

Felperes jogi képviselője jelzi, hogy mai reggel küldték be elektronikus úton a helyettesítési meghatalmazását, így az érkezni fog a bíróságra.

A bíróság tájékoztatja a feleket, hogy a jegyzőkönyv tartalmának rögzítése céljából a tárgyalással egyidejűleg a jegyzőkönyvi tartalmat összefoglaló hangfelvételt rögzít, és az írásbeli jegyzőkönyvet utóbb e felvétel hanganyagának leírásával készíti el legkésőbb nyolc munkanapon belül. A felek az írásbeli jegyzőkönyvet ezt követően, ügyfélfogadási időben a bíróság kezelőirodájában tekinthetik meg, illetve vehetik át.

A bíróság tájékoztatást ad az előző perfelvételi tárgyalás óta keletkezett iratokról.

Felperes jogi képviselő:

Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság
17.P.20.876/2024/32.

A kereseti kérelmet a legutolsó beadványomban előadottak szerint változatlan tartalommal fenntartom.

A bíróság tájékoztatja a felperest, hogy a legutolsó keresetpontosítás az valójában keresetváltoztatás arra tekintettel, hogy az ingatlan 139 négyzetméter alapterületére beépített kábelek, vezetékek, kerítés és felépítmények, tartozékok birtoklásától való eltiltásra kéri kötelezni a II. r. alperest. Ezzel kapcsolatban az alpereseknek majd nyilatkozniuk szükséges.

I.r. alperesi képviselő:

Az ellenkérelmet változatlanul fenntartom.

II.r. alperesi képviselő:

Az ellenkérelmet én is változatlanul fenntartom.

A bíróság rögzíti, hogy a felek egyeztetést folytatnak a tárgyaláson a jogvita békés lezárása érdekében.

Az egyeztetést követően felperesi jogi képviselő:

Amennyiben az alperesek is lehetőséget látnak arra, akkor egy bírósági eljárásban való szünetelés során a felperes telekalakítási kérelmet tudna benyújtani az Önkormányzathoz annak érdekében, hogy valóban rendezve legyen ez az ingatlan-nyilvántartási vitás helyzet és amennyiben valóban 139 négyzetméterrel kevesebb az ő ingatlanának a területe, akkor az kerüljön hozzacsatolásra az ő telkéhez és így a tényleges határ és az ingatlan-nyilvántartási határ essen egybe az ő telkén.

I.r. alperesi képviselő:

Amennyiben ilyen telekalakítási kérelem beérkezik, akkor azt a főépítész a szakemberekkel meg fogja vizsgálni és nyilvánvalóan, hogyha valóban eltérés van a jelenlegi telekhatár és az ingatlan-nyilvántartási telekhatár között, akkor azt kezelni kell mindkét oldalról és így nem ellenzem a szünetelést.

II.r. alperesi jogi képviselő:

Én sem ellenzem a szünetelést arra tekintettel, hogy a telekhatár rendezésében a II.r. alperesnek szerepe nincs, kizárólag itt a birtokvédelem címén megy a II.r. alperessel szemben a kereset. Amennyiben a telekhatár rendezve lesz, akkor változik a kereseti kérelem tartalma is feltételezhetően.

A bíróság ezt követően meghozta és kihirdette a következő

végzést:

A bíróság megállapítja, hogy a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 121. § (1) bekezdés a) pontja alapján az eljárás **2025. február 11. napjától szünetel.**

Bármelyik fél kérelmére az eljárást folytatni kell. Az eljárás szünetelése a fent meghatározott időponttól az eljárás folytatása iránti kérelemnek a bírósághoz történő benyújtásáig tart. Négy

Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság
17.P.20.876/2024/32.

hónap szünetelés elteltével az eljárás megszűnik. E határidő elmulasztása miatt igazolásnak helye nincs.

A bíróság tájékoztatja a feleket, hogy az eljárás szünetelésével minden határidő megszakad. A szünetelés megszűnésétől a határidők újra kezdődnek. Az eljárás folytatódásának jogkövetkezményei a felekkel szemben a szünetelés megszűnésének felekkel történő közlésével állnak be. A szünetelés tartama alatt tett minden – a per érdemére vonatkozó – bírói rendelkezés, valamint a felek által teljesített minden eljárási cselekmény hatálytalan, kivéve a szüneteléssel, az eljárás folytatásával, illetve az eljárás megszűnésének megállapításával kapcsolatos bírói rendelkezéseket és eljárási cselekményeket. A per során hozott jogerős részítélet és közbenső ítélet hatályát az eljárás megszűnése nem érinti.

A végzés ellen fellebbezésnek nincs helye.

dr. Demus Zsuzsanna s.k.
bíró

Tárgyalás befejezve, jegyzőkönyv lezárva 9 órakor.

K.m.f.

dr. Demus Zsuzsanna s.k.
bíró

Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság
17.P.21.674/2025/3.

JEGYZŐKÖNYV
nyilvánosan tartott folytatólagos perfelvételi tárgyalásról

Felperes: Vörös Judit

Alperesek: Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata
I. r. és GS Római Tenisz Club Kft. II. r. alperes

A per tárgya: birtokvédelem

A tárgyalás helye: I. emelet 20. számú tárgyalóterem

Kitűzve: 2025. október 16. napján 13 órakor

Megkezdve: ugyanakkor

Jelen vannak:

A bíróság részéről: dr. Demus Zsuzsanna bíró	A felek részéről: Felperesért: dr. Varga Barbara Nikolett ügyvéd
hangfelvétel	I.r. Alperesért: dr. Simonka Csaba ügyvéd II.r. Alperesért: dr. Faragó Mónika ügyvéd

A bíróság a folytatólagos perfelvételi tárgyalást megkezdi és megállapítja, hogy a peres felek szabályszerű idézésre megjelentek.

A bíróság tájékoztatja a feleket, hogy a jegyzőkönyv tartalmának rögzítése céljából a tárgyalással egyidejűleg a jegyzőkönyvi tartalmat összefoglaló hangfelvételt rögzít, és az írásbeli jegyzőkönyvet utóbb e felvétel hanganyagának leírásával készíti el legkésőbb nyolc munkanapon belül. A felek az írásbeli jegyzőkönyvet ezt követően, ügyfélfogadási időben a bíróság kezelőirodájában tekinthetik meg, illetve vehetik át.

A bíróság tájékoztatást ad a szünetelés előtti, előző tárgyalás óta keletkezett iratokról.

Felperes jogi képviselő:

A kereseti kérelmet a 2024. december 5-i keresetpontosításban foglaltak szerint tartom fenn.

A bíróság tájékoztatja a feleket, hogy erre vonatkozóan az alperesek részére ellenkérelemre való felhívás - a szünetelésre tekintettel - nem volt.

Alperesek egyezően:

Kérjük, hogy a bíróság biztosítson erre határidőt.

Felperesi jogi képviselő:

Az az álláspontom, amennyiben a telek tényleges határai és az ingatlan-nyilvántartási határok között eltérés van, azt jelen perben lehet tulajdonképpen rendezni egy kirendelt szakértővel, önmagát a telekalakításnak a költségét azonban nem szeretné fizetni a felperes. Időközben a Kúrián is, amik folyamatban voltak közigazgatási perek, befejeződtek.

A bontásról szóló döntés a Kúrián befejeződött és ott a Kúria döntésében szerepel az is, hogy a földmunkákkal összefüggésben is megsértette a II. r. alperes az örökségvédelmi szabályokat.

II. r. alperesi képviselő:

A Kúriai döntés földmunkákkal kapcsolatos ténymegállapításokat nem tett és annak a tárgya tulajdonképpen az volt, hogy van egy 180 napos ideiglenes felépítménynek a felállítása, amire minden évben megkéri a II. r. alperes az engedélyt. A padelpálya műanyag tetőszerkezetét kellett elbontani. Erre vonatkozott ez a határozat, de ezeket fogom csatolni.

I. r. alperes:

Minden eddigi nyilatkozatomat fenntartom. Kérem a kereset elutasítását.

II. r. alperes:

Én is minden eddigi nyilatkozatot fenntartok. Én is kérem a kereset elutasítását.

Bíróság kérdésére felperesi jogi képviselő: A 2024. december 5-i beadvány 2. oldalán lévő tényállítást, ami tulajdonképpen tényállítás-változtatás a korábbiakhoz képest, merthogy visszatértünk ahhoz a 2012-es állapothoz, amit a felperes elfogad, úgy kell érteni, hogy volt egy eredeti kerítés és a II. r. alperes amikor odajött az ingatlanra, akkor ehhez a kerítéshez képest egy 60-80 centiméteres távolságra egy dróthálót húzott föl, amit később elbontott. Ezen a részen vannak a földbe behelyezve ezek az elektromos vezetékhálózatok, ami zavarja a felperest, ami miatt ezt az egész birtokpert megindítottuk.

Bíróság kérdésére II. r. alperes, hogy ez a kerítés pontosan hol van és hogyan kell elképzelni ezt az egészet: Azt tudom elmondani, hogy a 63357 helyrajzi számú felperesi ingatlanak a kerítése egy 60 centiméteres betonaljzatra felhelyezett kb. 2 m magas fa kerítés, tehát akkor 2 méter 60 centi az egésznek a magassága nagyjából, ezt most hozzávetőlegesen mondom. Ez a kerítés mindig is ott volt. Akkor is ott volt, amikor a II. r. alperes bérlet jogcímén birtokba vette az ingatlant és most is ott van, jelenleg is. Ahhoz nem nyúlt hozzá a II. r. alperes.

Annyi történt, hogy mielőtt a 63660 hrsz-ú ingatlanon elkezdte a földmunkáknak a végzését a II. r. alperes, az alapján a földmérési vázlat alapján, ami 2018-ban készült - azt átadta neki az I. r. alperes - felhúzott egy „tyúkhálót”. Ezt nevezi a felperes dróthálós kerítésnek. Ez valóban 60-80 centiméteres távolságra volt ettől a beton aljzatú fa kerítéstől, amit az előbb mondtam és a 63660 hrsz-ú ingatlan felé volt elhelyezve. Ez a terület egyébként a birtokbavételt megelőzően egy elhanyagolt terület volt, hajléktalanok lakták és kifejezetten a földmunkáknak az elvégzése miatt lett ez odatéve. A földmunka befejeztével ezt elbontották, csak a földmunkák behatárolása érdekében volt ott. A földmunka az a tenispályák aljzatának az elkészítése volt, ez jelentette a földmunkát. Ez nem azt jelentette, hogy elektromos vezetéket helyeztek volna el a földbe, ott nincs is egyáltalán elektromos vezeték. Egyébként pedig fizikailag képtelenség az, hogy a felperesnek az

Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság
17.P.21.674/2025/3.

ingatlanára helyezték el ezt a dróthálós kerítést, merthogy ezen a 60 cm magas betonkerítésen nem lehet egyáltalán átmenni.

Bíróság tájékoztatja a felperesi képviselőt, hogy a 2024. december 5-i beadványban azt írták, hogy csatolnak fényképeket, azoknak a csatolására nem került sor.

Felperesi jogi képviselő:

Pedig én is kint voltam az ügyvéd úrral, amikor a képeket készítettük, emlékszem, hogy havazás is volt és a felperesi ingatlanból fotóztuk, még létrára is fel kellett mászni, Ez a 60-80 centiméter, amiről az előbb beszéltünk valóban a 63660 helyrajzi számú ingatlanon került létesítésre, de ténylegesen ez még mindig a felperesnek az ingatlanához tartozik, merthogy ezen a 2012-es kitűzési rajzon az szerepel, hogy 139 négyzetméterrel kevesebb a felperesnek az ingatlana az ingatlan nyilvántartási területhez képest és ez az, ami a birtoksértést megvalósítja.

Bíróságnak azon kérdésére, hogy hogyan tiltakozott a felperes a II. r. alperesnél a kerítésnek a felhúzása ellen: Azt tudom mondani, hogy szóban tiltakozott, de hogy mikor azt nem tudom megmondani. Kérem, hogy a bíróság biztosítson határidőt arra, hogy ezeket pontosan lenyilatkozzuk.

A bíróság tájékoztatja a felperest, hogy a birtokvédelem tekintetében a felperesnek kell bizonyítania azt, hogy birtoksértés történt a II. r. alperes részéről, a II. r. alperes a felperest a birtoklásában zavarja. Ez a birtoksértés valójában a II. r. alperes által a kerítésnek a létesítését, az árok ásását, abban kábelek, vezetékek elhelyezését foglalja magában, figyelembe véve azon felperesi tényállítást is, hogy a II. rendű alperes a felperes beton aljzatú kerítésén túl tevékenykedett és a beton aljzatú kerítés már a felperes tulajdonszerzésekor is ugyanott állt.

A túlépítés tekintetében a felperesnek kell bizonyítania a II. r. alperes rosszhiszeműségét, illetve azt, hogy olyan időben tiltakozott az építkezés ellen, amikor még az eredeti állapot helyreállítható lett volna.

A bíróság a túlépítés tekintetében a legelső perfelvételi tárgyaláson, a 2024. október 10-i tárgyaláson a jegyzőkönyv 6. oldal utolsó bekezdésében írt anyagi pervezetésében foglaltakat továbbra is fenntartja.

II. r. alperesi képviselő:

A Barátpatak utcáról jön be a közművezeték, nekem az az ismeretem, merthogy a 63660 helyrajzi számú ingatlan az északi oldalán a közmű nincsen kiépítve, mert ott van a patak. Blokkonként van a víz, gáz, villany, internet bevezetve és azért is terheli szolgalmi jog a felperesi ingatlant meg a többi köztes ingatlant is, hogy a közművet valahogy át kell hozni az önkormányzati ingatlanra. Egyébként vállalom csatolni a közműterképet, megpróbálom azt is, ami 2021-ben hatályos volt, hogy a mostani állapothoz képest lássuk a 2021-es is, ha van változás.

Felperesi jogi képviselő:

Vállalom, hogy a bíróság pervezetésének és a bizonyítási érdekről való tájékoztatásnak megfelelően a perfelvételi nyilatkozatot pontosítva be fogom nyújtani és csatolni fogom azokat a képeket is, amiket a decemberi beadványhoz elmulasztottunk csatolni.

Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság
17.P.21.674/2025/3.

A bíróság tájékoztatja a feleket, hogy a felperesi perfelvételi irat beérkezését követően biztosítja az alpereseknek azt, hogy nyilatkozzanak mind a perfelvételi nyilatkozatra, mind a 2024. december 5-i kereset változtatásra.

II. r. alperes:

Vállalom csatolni a közigazgatási határozatokat és vállalom csatolni a közműterképet is.

Ezt követően a bíróság meghozta és kihirdette az alábbi

végzést:

A bíróság a perfelvételi tárgyalást a Pp. 192. § (1) bekezdés c) pontja alapján elhalasztja, új tárgyalási határnapul

**2025. december 9. napjának 13:00 óráját tűzi ki
az I. emelet 20. számú tárgyalóterembe,**

melyre a feleket a jelenlévő jogi képviselők útján szóban rendeli idézni.

Felhívja a bíróság a felperest, hogy a jegyzőkönyv kézhezvételétől számított 15 napon belül perfelvételi iratban nyilatkozzon a bíróság anyagi pervezetésének és bizonyítási érdekről való tájékoztatásának megfelelően a tényállítás, tényállítás-változtatás és a megváltoztatott kereseti kérelmek egymáshoz való viszonyáról, hogy az előadott tényekből hogyan következik az érvényesíteni kívánt jog és a két eshetőleges kereseti kérelem. A fenti határidő alatt terjessze elő bizonyítási indítványait, csatolja a rendelkezésére álló bizonyítékokat és csatolja a 2024. december 5-i perfelvételi iratának a fényképmellékleteit úgy, hogy azok egyértelműen beazonosíthatóak legyenek.

A bíróság jelen végzésben felhívja az I. r. és II. r. alpereseket, hogy a felperes perfelvételi iratának a kézhezvételétől számított 15 napon belül perfelvételi iratban nyilatkozzanak az abban foglaltakra és ugyancsak a fenti határidő alatt nyilatkozzanak a 2024. december 5-i keresetváltoztatásban foglaltakra és terjesszék elő esetleges bizonyítási indítványaikat és csatolják azon okiratot, melyeket szükségesnek tartanak.

Tárgyalás befejezve, jegyzőkönyv lezárva 13 óra 55 perckor.

K.m.f.

dr. Demus Zsuzsanna s.k.
bíró

**Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság***dr. Demus Zsuzsanna bíró részére***Ügyszám: 17.P.21.674/2025.****Tárgy: előkészítő irat****Tisztelt Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság!**

A **Vörös Judit** (anyja neve: Tóth Judit, születési hely, idő: Kalocsa, 1990. 06.21., lakcím: 1039 Budapest, Barát-Patak utca 4.) **felperes a Budapest főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata** (székhely: 1033 Budapest, Fő tér 3., képviseli: dr. Kiss László polgármester) **I. rendű alperes, és GS Római Tenisz Club Kft.** (székhely: 1039 Budapest, Kalászi köz 10/C. adószám: 29164217-2-41, képviseli: Tomsits Krisztián ügyvezető) **II. r. alperes** ellen, a T. Bíróság előtt **17.P.21.674/2025. számon** folyamatban lévő peres eljárásban a T. Bíróság **17.P.21.674/2025/3. sorszámu** végzésében meghatározott határidőn belül, **II. rendű alperes** az alábbi

perfelvételi nyilatkozat

terjeszti elő.

I.**Bevezető rész****I./1. Eljáró bíróság**

[1] A perben hatáskörrel és illetékességgel rendelkező bíróság a Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság.

I./2. Felek adatai:

[2] Felperes: Vörös Judit (anyja neve: Tóth Judit, születési hely, idő: Kalocsa, 1990. 06.21., lakcím: 1039 Budapest, Barát-Patak utca 4.)

[3] Alperesek: Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata (székhely: 1033 Budapest, Fő tér 3., képviseli: dr. Kiss László polgármester) I. rendű alperes
GS Római Tenisz Club Kft. (székhely: 1039 Budapest, Kalászi köz 10/C. adószám: 29164217-2-41, képviseli: Tomsits Krisztián ügyvezető) II. rendű alperes.

I/3. Jogi képviselők:

- [4] Felperes jogi képviselője: dr. Szalay Dániel egyéni ügyvéd (1117 Budapest, Prielle Kornélia utca 19/A fszt. 2., elektronikus cím: 59487999#cégkapu, e-mail cím: asztalos@wos.hu, KASZ: 36072728)
- [5] I. rendű alperes jogi képviselője: Dr. Kamarás Gáza Ügyvédi Iroda (székhely: 1132 Budapest, Váci út 28. 3. em. 1/a., telefon: 06-30-555-6504, e-mail cím: iroda@kamarasugyved.hu eljáró ügyvéd: dr. Kamarás Géza ügyvéd)
- [6] II. rendű alperes jogi képviselője: dr. Faragó Mónika egyéni ügyvéd, (1122 Budapest, Krisztina krt. 35. 3/5., telefon: 06-30-311-7010, e-mail: monika.drfarago@gmail.com, elektronikus kapcsolattartási cím: 56978557#cégkapu, KASZ: 36073602).

I/4. A per tárgya:

- [7] Vörös Judit felperes, Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata I. r. alperes és GS Római Tenisz Club Kft. II. r. alperes ellen birtokvédelem iránt indított pere.

II. Érdemi rész

- [8] A t. Bíróság a 2025. október 16. napján nyilvános tartott folytatólagos perfelvételi tárgyaláson felhívta a I. r. és II. r. alpereseket, hogy a felperes perfelvételi iratának kézbesítésétől számított 15. napon belül perfelvételi iratban nyilatkozzon az abban foglaltakra és ugyancsak a fenti határidő alatt nyilatkozzanak a 2024. december 5.-i keresetváltoztatásban foglaltakra terjesszék elő esetleges bizonyítási indítványukat és csatolják azon okiratokat, melyeket szükségesnek tartanak.
- [9] A t. Bíróság az ugyancsak a 2025. október 16. napján megtartott tárgyaláson az anyagi pervezetés körében tájékoztatta felperest, hogy a *birtokvédelem tekintetében a felperesnek kell bizonyítania azt, hogy a birtoksértés történt a II. r. alperes részéről, a II. r. alperes a felperest birtoklásában zavarja. Ez a birtoksértés valójában a II. r. alperes által a kerítésének a létesítését, az árok ásását, abban kábelek, vezetékek elhelyezését foglalja magában, figyelembe véve azon felperesi tényállítást is, hogy a II. r. alperes a felperes beton aljzatú kerítésén túl tevékenykedett és a beton aljzatú kerítés már a felperes tulajdonszerzésekor is ugyanott állt.*
- A túlépítés tekintetében a felperesnek kell bizonyítania, a II. r. alperes rosszhiszeműségét, illetve azt, hogy olyan időben tiltakozott az építkezés ellen, amikor az eredeti állapot helyreállítható lett volna.*

A bíróság a túlépítés tekintetében a legelső perfelvételi tárgyaláson, a 2024. október 10-i tárgyaláson a jegyzőkönyv 6. oldal utolsó bekezdésében írt anyagi pervezetésben foglaltakat továbbra is fenntartja.

[10] A 2024. október 10-i tárgyalás 6. oldal utolsó bekezdésében írt tájékoztatása: *A bíróság felhívja a felperesek jogi képviselőjét nyilatkozatának pontosítására a másodlagos kereset tekintetében arra vonatkozóan, hogy a túlépítés szabályai hogyan alkalmazhatók akkor, ha a II.r. alperes építkezett és akkor, ha a kerítést kizárólag a felperesi ingatlanon létesítette. Erre vonatkozóan is pontosan kell nyilatkozni arról, hogy a kerítés mettől meddig tart, mekkora szakasz ez, kizárólag az a felperesnek az ingatlanán van-e vagy az alperesi ingatlan kerítésének a folytatása ez a kerítés. Ugyanígy az ároknak az ásása és a vezetékek földbe való behelyezése is csak a felperesi ingatlanon van, vagy pedig mindkét ingatlanon van.*

[11] 2024. október 10-i tárgyalási jkv. 5. oldal 2. bekezdés: *Bíróság tájékoztatja a felperesi jogi képviselőt, hogy arra vonatkozóan a felperesnek kell tenni elsődlegesen konkrét tényállítást, hogy 2014-től a tulajdonszerzéstől 2021. májusáig, amíg a II.r. alperes építkezni kezdett, a tényleges telekhatár hol húzódott, hol volt a kerítés és ezt bizonyítási indítvánnyal, bizonyítékkal is alá kell támasztani. Önmagában ez az állítási szükséghelyzet kategóriájába nem fér bele.*

Ezen túlmenően a bíróság tájékoztatja a felperesi jogi képviselőt, hogy a csatolt fényképfelvételeken lévő kerítéseket be kell azonosítani, hogy ezek melyik ingatlanhoz az elkerítését szolgálják, azok ténylegesen hol helyezkednek el a felperesi ingatlanhoz képest. A csatolt fényképfelvételeken lévő árok, szintén hol helyezkedik el a felperesi ingatlanhoz képest. Ezekre pontos tényállítást kell tennie a felperesnek.

[12] **II. r. alperes álláspontja, hogy felperes a bíróság többszöri felhívása és tájékoztatása ellenére az anyagi pervezetésnek nem tett eleget.**

II. r. alperesi nyilatkozat felperes 2025. november 21. napján kelt perfelvételi nyilatkozatára.

[13] **II. r. alperes a felperes által előadott tényállást teljes mértékben vitatom, továbbá a felperes által előadott tényállást az általa becsatolt okirati bizonyítékok nem támasztják alá, mitöbb, annak ellenkezőjét igazolja.**

- [14] Felperes a 2025. november 21. napján kelt beadványában előadja 7. pont: „*A birtoklásban történő zavarás több magatartással is megvalósul. Az érintett terület a korábban csatolt földmérés alapján felperes tulajdona, arra megilleti őt a birtoklás joga, valamint a birtokvédelem is függetlenül attól, hogy ténylegesen birtokolja-e vagy sem.*”. II. r. alperes tisztelettel előadja, hogy a felperes által hivatkozott 2012. évben készült vázrajzról II. alperesnek tudomása nem volt, azzal egészen a jelen peres eljárásig nem találkozott, annak tartalmát nem ismerte. II. r. alperes a területen való sportpályák kialakításakor – az építkezés kezdetétől befejezéséig – a felperes ingatlanban életvitelszerűen lakó Vörös Lászlóval többször találkozott, a II. r. alperes által birtokolt területet együtt többször bejárták, azonban Vörös László egyetlen egyszer sem jelezte II. r. alperes felé, hogy az Ő ingatlana esetében a természetbeli és jogi telekhatár tekintetében eltérés lenne, tehát felperes valótlanul állítja, hogy bármilyen jelzéssel élt volna II. r. alperes irányába, hogy a 63660 hrsz-ú ingatlan tekintetében akár 1 m² felperesi tulajdon lenne.
- [15] Felperes a fent hivatkozott beadványa 11. pontja: „... *II. rendű alperes pedig használja azokat a kábeleket, amelyeket ő helyezett el. II. rendű alperesnek semmilyen jogcíme nincs a területet használni.*” felperes figyelmen kívül hagyja azt a tényt, hogy II. r. alperes **bérleti szerződés** alapján jogosult használni az adott területet. Tehát azon felperesi állítás, miszerint II. r. alperesnek semmilyen jogcíme nincs a területet használni megdőlni látszik. II. r. alperes az I. rendű alperes részére a bérleti szerződés alapján 10.147 m² területért a felek közötti szerződés létrejötté óta, a bérleti szerződésben meghatározott összegű bérleti díjat fizet.
- [16] Felperes a 2025. november 21. –i beadvány 10. pontjában rögzíti: „*Felperes nem vitatja a telekhatárt, felperes pontosan tudja, hogy hol a telekhatár, mivel évekkal ezelőtt kimérésre került, csak peren kívüli úton nem sikerült megállapodni a korábbi jogelőddel.*” Ez nem jelent mást, minthogy felperes maga ismeri el az adott terület birtoklásához való jogának a jogcím hiányának elismerését, hiszen ha nincs megállapodás, akkor értelemszerűen birtoklásra feljogosító jogcím sincs. Az, hogy az I. r. alperesi jogelőddel nem sikerült felperesnek megegyeznie, azt nem jelenthet mást, minthogy az I. r. alperesi jogelőd a felperes által hivatkozott 2012. évi vázrajzzal nem értett egyet, hiszen amennyiben a jogelőd egyetért a kitűzési vázrajzzal, abban az esetben felperes meg tudott volna egyezni és részére bizonyosan engedélyezésre került volna a kerítésének az áthelyezése.

[17] Felepres perfelvételi nyilatkozata 12. pontjában előadottak egyértelművé teszik, hogy felperesnek ténylegesen semmilyen jogcíme nincs az által vitatott terület birtoklására: „Felperes álláspontja szerint nem bír relevanciával, hogy a beton aljzatú kerítés már a felperes tulajdonszerzésekor is ugyanott állt, mivel a földmérés, amelyet felperes elvégeztetett korábban igazolta, hogy a kerítésen túli rész is felperes tulajdonába tartozik. Az csak és kizárólag felperes döntése, hogy a saját kerítését áthelyeztetí-e a tényleges telekhatárra a jelen peres eljárás jogerős befejezését követően, miután II. rendű alperes eltávolította az ingóságait a felperesi területéről.” vagyis felperes ezzel elismeri, hogy a földmérést felperes végeztette el, (amit természetesen saját költségén megtehet) ami egyúttal magyarázatot is ad arra a kérdésre, hogy az I. r. alperesi jogelőd, miért nem engedélyezte felperes részére a kerítés áthelyezését. Nevezetesen **azért, mert I. r. alperes a felperes által megrendelt földmérése alapján készült kitézési vázrajzzal nem értett egyet!!** Ennek hiányában pedig felperes bizonyosan nem az által vitatott terület tulajdonosa, és ezáltal nem is birtokosa, vagyis felperesnek semmilyen jogcíme nincs az adott terület birtoklására és ezáltal birtokvédelemre sem szorul. Felperes állításával ellentétben nem igazolta, de még csak nem is nem is valószínűsítette, hogy a beton aljzatú kerítésen túli terület a felperes tulajdonába tartozna.

[18] Tekintettel arra, hogy II. r. alperes vitatja – és a felperes által becsatolt okiratok is az II. r. alperesi vitatást támasztja alá - a felperes által előadottakat és a felperes által vitatott területet II. r. alperes bérleti szerződés alapján birtokolja, és a tényleges birtoklás ténye mellett, szól egy **vélelem**, hogy aki birtokon belül van – II. r. alperes -, arról azt kell feltételezni, hogy jogosan van ott, amíg az ellenkezőjét nem bizonyítják. Vagyis felperesnek, jelen perben azt kellett volna bizonyítania, hogy II. r. alperes jogellenesen van a felperes által sérelmezett területen.

[19] Felperesi beadvány 8. pontja: „A felperesi területre a vezetékek és kábelek engedély nélkül kerültek beépítésre. II. rendű alperes nem vitatottan építkezett és felperes az ingatlan vásárlásakor az ott található ingóságokat nem látta, tehát azok a II. rendű alperes megjelenését követően kerültek elhelyezésre, beépítésre”, továbbá 17 pont: „Alperesek azon érve felperes álláspontja szerint nem fog helyt, hogy a képeken látható kábelek a közmű szolgáltatást hivatottak biztosítani, ugyanis az e-közműterkép mutatja a közművesítést is. Az alábbi, már korábban is bemásolt ábrán látható, hogy a nyíllal jelölt felperesi ingatlan és a felette fekvő alperesi ingatlan határán **nincs közmű vezeték**. Az I.

rendű alperes ingatlanába a közmű feltételezhetően a fehér épülete felett található csatlakozó ponttól került bevezetésre az ingatlanba. Amennyiben feltételezzük, de meg nem engedjük, hogy az ott található kábelek közmű kábelek, úgy felperes álláspontja szerint alperesnek kell igazolnia ezen állítását.” Ezzel kapcsolatban II. r. alperes jelen beadvány mellékleteként csatolja a 63660 hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapját, melynek III.2 pontjában be van jegyezve az ELMŰ vezetékjoga VB-268/2022. engedélyszám alapján.

[20] A fentiekén kívül tisztelettel előadom, hogy felperes valamint I.r. alperes és jogelődje között a birtoklási viszonyok a felek között több éve kialakultak, azt felperes egészen 2022-ig tudomásul vette, felperes I.r. alperes és jogelődjével szemben igényt nem érvényesített. Kérem, hogy a t. Bíróság ezt a tényt is kellő súllyal vegye figyelembe.

[21] Felperes 19.- 23. pontjában előadottakkal kapcsolatban tisztelettel elő kívánja adni, hogy azok nemcsak valótlank, de rosszindulatú is. A felperesi állítással szemben a tények, II. r. alperes az építkezés megkezdésekor nem rendelkezett a kitzzési dokumentációkkal és koordinátákkal, azokat csak jelen peres eljárásban ismerte meg. Felmerül a kérdés, hogy I.r. alperesnek hogyan lehetett egyeztetése felperessel 2014-ben, amikor I. r. alperes 2015. évtől tulajdonosa az ingatlannak? Tényszerűen nem igaz, hogy felperes és a korábbi tulajdonostárs tiltakozott volna az építkezés ellen, az építkezés már régen befejeződött, mikor Vörös László - a felperesi ingatlanban életvitelszerűen lakó úr felperes apósa – és II.r. alperes között megromlott a viszony, felperes kizárólag a szomszédi viszony megromlása után kezdett bele mindenféle peres eljárásokba, addig ahogyan azt korábban is előadtam, II.r. alperes Vörös úrral többször is együtt nézték meg hogyan állnak az építkezési folyamatok, még volt, hogy tanácsot is adott az építkezési egyes fázisaiba. Ezt a tényt támasztja alá, hogy felperes a jegyző előtti birtokvédelmi kérelmet 2022. évben terjesztett elő. A birtokvédelmi eljárásban született határozatot II. r. alperes korábban már csatolta.

[22] II. r. alperes a túlépítkezés tekintetében a fent előadottak fenntartja, azt megismételni nem kívánja. II.r. alperes a felperes második kereseti kérelmével kapcsolatban röviden elő kívánja adni, hogy II.r. alperes a felperesi ingatlanon nem építkezett, ott árkot nem ásott, ott vezetékot nem helyezett le, „építkezési” tevékenységet kizárólag az I.r. alperes tulajdonában lévő ingatlanon végzett. Amennyiben felperes ennek ellenére mást állít, akkor kérdésként merül fel, felperes 2014. évi ingatlan tulajdonjogának megszerzése óta, miért

nem rendezte a telekhatár sorsát? Felperes miért csak a II.r. alperes építkezési folyamatoknak a befejezését követően kezdett mindenféle eljárásokba, vagyis akkor, az eredeti állapot helyreállítása – feltéve de meg nem engedve ha felperesnek igaza lenne - még nem okozott volna aránytalan károsodást?

Egyebekben az ellenkérelemben és az eljárás során tett nyilatkozatunkat változatlan tartalommal fenntartom.

Budapest, 2025. december 22.

Tisztelettel;

GS Római Tenisz Club Kft.
II. r. alperes
Képv: dr. Faragó Mónika ügyvéd

Mellékletek:

1. sz. melléklet: 63660 hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapja



Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság
17.P.21.674/2025/11.

JEGYZŐKÖNYV
nyilvánosan tartott perfelvételi tárgyalásról

Felperesek: Vörös Judit

Alperesek: Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata
I. r. és GS Római Tenisz Club Kft. II. r. alperes

A per tárgya: birtokvédelem

A tárgyalás helye: I. emelet 20. számú tárgyalóterem

Kitűzve: 2026. január 20. napján 13 órakor

Megkezdve: 13 óra 5 perckor

Jelen vannak:

A bíróság részéről:
dr. Demus Zsuzsanna
bíró

A felek részéről:
Felperesért: dr. Asztalos Dániel ügyvéd
ügyvédi igazolvány száma: 00007548

hangfelvétel

I.r. Alperesért: senki
II.r. Alperesért: dr. Faragó Mónika ügyvéd

A bíróság a perfelvételi tárgyalást megkezdi és megállapítja, hogy az I. r. alperes szabályszerű idézés ellenére nem jelent meg.

A bíróság a tárgyalást az I. r. alperes részéről elmulasztottnak tekinti.

Felperesi jogi képviselő:

Kérem az I. r. alperes távollétében a tárgyalás megtartását.

A bíróság tájékoztatja a feleket, hogy a jegyzőkönyv tartalmának rögzítése céljából a tárgyalással egyidejűleg a jegyzőkönyvi tartalmat összefoglaló hangfelvételt rögzít, és az írásbeli jegyzőkönyvet utóbb e felvétel hanganyagának leírásával készíti el legkésőbb nyolc munkanapon belül. A felek az írásbeli jegyzőkönyvet ezt követően, ügyfélfogadási időben a bíróság kezelőirodájában tekinthetik meg, illetve vehetik át.

A bíróság tájékoztatást ad az előző tárgyalás óta keletkezett iratokról.

Felperesi jogi képviselő:

A kereseti kérelmet a 2024. december 5. perfelvételi iratban előadottak szerint tartom fenn azzal a kiegészítéssel, amit a mostani 2025. november 21. beadványomban írtam.

II.r. alperesi jogi képviselő:

Én is a jelenlegi legutolsó beadványomban foglaltakat változatlanul fenntartom.

Továbbra is vitatom mind az elsődleges mind a másodlagos kereseti kérelmet, de előadom a bíróság számára, hogy a 2025. november 21-i felperesi beadvány mellékletében lévő fényképeken megjelölt ingóságokat, amelyek esetlegesen zavarják a felperest a birtoklásban a felperes előadása szerint, azt a II. r. alperes már elszállította, kitakarította a területet. Erre azt mondom, hogy a felperesi beton alapú kerítéstől lévő 2 méterre a II. rendű alperes által bérelt ingatlan teljesen tiszta, azon nem találhatóak vezetékek sem, dobozok és egyéb dolgok, amik a fényképeken szerepelnek nem találhatók, kerítésmaradványok sem, nem található semmi. Szerepel a fényképen egy villanydoboz, látszódik a 3. sz. fényképen, hogy az a teniszcsarnok aljához van közel. Nekem az a nyilatkozatom, hogy ez már a 2 méteren túl található, mint ahol a felperesnek a kerítése van.

Felperesi jogi képviselő:

Amennyiben a II. r. alperesnek az a nyilatkozata, hogy kitakarításra került ez a terület, egyeztetek az ügyfelemmel, mert ebben az esetben létrejöhet egy megállapodás, mert tulajdonképpen felperes keresete arra irányul, hogy ezt a tényleges határon lévő területet takarítsa ki a II. rendű alperes és ha ez már megvalósult, akkor okafogyottá válik a kereset.

A bíróság tájékoztatja a feleket az anyagi pervezetés körében, hogy a felperes bizonyítási érdeke annak bizonyítása, hogy a tényleges határai hol húzódnak arra tekintettel, hogy a felperes 139 négyzetmétert állít a 2012-es változási tervrajz szerint, az I. r. alperes pedig a 2018-as tervrajz szerint 119 négyzetmétert. A kereset teljesíthetősége érdekében ezt a felperesnek kell igazolnia. Ezt követően ugyancsak a felperesnek kell igazolnia azt, hogy ezen a 139 nm-es területen mi található, mi az, ami a földre beépítésre került.

A bíróság ezt követően meghozta, majd nyilvánosan kihirdette az alábbi

végzést:

A bíróság a perfelvételi tárgyalást a Pp. 192. § (1) bekezdés c) pontja alapján elhalasztja, új tárgyalási határrapul

**2026. április 14. napjának 10:45 óráját tűzi ki
az I. emelet 20. számú tárgyalóterembe,**

melyre a jelenlévő feleket a végzés kihirdetésével szóban, az I. r. alperest írásban a tárgyalási jegyzőkönyv megküldése útján írásban idézi.

A bíróság felhívja a felperest, hogy a végzés kihirdetésétől számított 15 napon belül nyilatkozzon arról a tényállításról, amit a II. r. jogi képviselő mondott, hogy a jelenlegi kerítésen túli terület kitakarításra került, illetve ennek függvényében nyilatkozzon arról, hogy a kereseti kérelmét hogyan tartja fenn. Amennyiben erre nem kerül sor, a bíróság a rendelkezésre álló iratokat fogja figyelembe venni.

Tárgyalás befejezve, jegyzőkönyv lezárva 13 óra 30 perckor.

Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság
17.P.21.674/2025/11.

dr. Demus Zsuzsanna s.k.
bíró