

**ELŐTERJESZTÉS**  
**Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat**  
**Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának 2024. január 29-i rendes ülésére**

**Előterjesztő:** dr. Baksa Zsuzsanna osztályvezető  
Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály

**Tárgy:** Tulajdonosi hozzájárulás képviselőt ellátására a Budapest II. kerület, Pusztaszeri út 16/B szám alatti 15216/2 hrsz.-ú ingatlan (társasház) szolgalmi jog bejegyzése vonatkozásában

**Ügyiratszám:** XV/36/2024

**Ügyintéző:** dr. Mák Edvin

**Tisztelt Bizottság!**

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonát képezik a Budapest II. kerület, belterület 15216/2/B/2 és 15216/2/B/3 hrsz.-ú garázsok, melyek természetben 1025 Budapest, Pusztaszeri út 16/B. szám alatt találhatók.

A 1025 Budapest, Pusztaszeri út 16/B. Társasház (a továbbiakban: Társasház) udvarán ezen felül található még kettő, nem önkormányzati tulajdonú garázs, illetve tíz felszíni beállóhely. Ezen garázsok és beállóhelyek áll. Társasház természetbeni elhelyezkedése és topográfiai adottságainak sajátossága miatt kizárólag a szomszédos társasház, a Budapest II. kerület Szeréna út 39-41. Társasház udvarán keresztül közelíthetők meg, mely megközelítés már a Budapest II. kerület Szeréna út 39-41. Társasház létrejötté – az ingatlan beépítése – előtt is fennállt. A megközelítési útvonal módosult a beruházó Aurex-Invest Kft. (a továbbiakban: beruházó) részére a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala Építési és Műszaki Iroda 2004. március 26-án kelt, VI. 693/11/2004. számú építési engedély határozata és a beruházó, valamint a Társasház tulajdonosai között 2004. április 28-án létrejött szerződés alapján. A szerződésben a beruházó vállalta, hogy a lakóépületek használatbavételi engedélyének kiadását követő 30 napon belül az áthaladásra kiépített út szolgalmi jogára vonatkozó, Földhivatali bejegyzésére alkalmas, írásban elkészített okiratot biztosít a tulajdonosok számára és kötelezte magát, hogy a tulajdoni részek értékesítésekor az új résztulajdonosokkal az adásvételi szerződésükben rögzíti, hogy vevő részére a beruházó szolgalmi jogra, útra vonatkozó kötelezettségei visszavonhatatlanul kötelező érvényűek. A beruházó az áthaladásra szolgáló utat az új nyomvonalon kiépítette, de az ingatlan-nyilvántartásba a szolgalmi jog bejegyzése nem történt meg.

A Budapest II. kerület Szeréna út 39-41. Társasház 2021. február 25-én a két ingatlan közé kerítés építésébe kezdett és a megközelítést a Társasház részére a szomszédos udvar felől ezzel a kerítés építésével megszüntette.

A Társasház birtokvédelmi eljárást kezdeményezett. A Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Jegyzője az eljárásban a VI/2059/20/2021. határozatában a Társasház birtokvédelmi kérelmének helyt adott, megállapította, hogy ellenérdekű fél – a Budapest II. kerület, Szeréna út 39-41. Társasház - birtokháborítást követett el azzal, hogy a kérelmezők használatában álló felszíni gépkocsibeállók és garázsok elé zárt szelvényű drótkerítést telepített, ellehetetlenítve ezáltal azok rendeltetésszerű használatát és megnehezítve a kérelmezők Szeréna út felé irányuló gyalogos közlekedését. Kötelezte az ellenérdekű felet, hogy az eredeti állapotot állítsa helyre oly módon, hogy az általa a Csejtei út 12/B. számú ingatlantól a kérelmezői ingatlan előtt felállított kerítést bontsa el teljes hosszában, valamint más egyéb módon se akadályozza a kérelmezők garázsai és parkolói használatának rendeltetésszerű, az elmúlt évek gyakorlatának megfelelő módját, azaz biztosítsa a kérelmezői garázsok és parkolóhelyek akadály nélküli megközelítését, valamint a Szeréna út irányába való gyalogos közlekedés zavartalanságát.

A Szeréna út 39-41. Társasház kifogásolta a birtokvédelmi eljárás keretében hozott határozatot és bírósághoz fordult. A keresetet a Budai Központi Kerületi Bíróság 4. P.II. 21.260/2021/35. számú, fellebbezés hiányában első fokon, 2022. április 27. napján jogerőre emelkedett ítéletében elutasította és az ítélet indoklásában rámutatott arra, hogy: „a becsatolt szerződés alapján megállapítható, hogy az alperesek kötelmi jogcímmel rendelkeztek a felperesi ingatlan birtoklására, az azon való átjárásra”.

A Társasház Önkormányzaton kívüli tulajdonostársai képviselőjében 2022. október 4-én kelt, a Polgármester Úr részére címzett levelében Dr. Hovanyecz Hajnalka ügyvéd kérelmet terjesztett elő, melyben kérte az Önkormányzatot, hogy a Társasházzal szomszédos, a 1025 Budapest, Szeréna út 39-41. szám alatti Társasházhoz tartozó telket, a Budapest, II. kerület belterület 15218 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlant terhelő út- és átjárási szolgalm ingatlan-nyilvántartási bejegyzésében együttműködni szíveskedjen. A fent ismertetett tényállást ismertetve levelében előadta, hogy:

*„Azonban a 2021. februárjában történt – jegyzői határozatban és jogerős bírósági ítéletben is megállapított – birtokháborítás tapasztalatai a tulajdonosokat arra sarkallták, hogy az átjárásra vonatkozó jogosultságukat véglegesen biztosítsák. A tulajdonosok jogainak hosszú távú védelmét a szolgalmi jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése biztosíthatja, melynek kivitelezéséhez a Társasházban szintén tulajdonos t. Önkormányzat együttműködése is szükséges.*

*Társasházak esetében a bírói gyakorlat a szolgalmi jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére vonatkozó igényt olyan dologi jogi igénynek tekinti, ami nem tartozik a közös tulajdonnal kapcsolatos, a közös képviselő által intézhető ügyek körébe. A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 3. § (1) bekezdésében a társasháznak biztosított korlátozott jogalanyiság és ezzel összefüggésben a közös képviselőnek biztosított korlátozott képviselői jog a szolgalmi joggal kapcsolatos igények érvényesítésére nem terjed ki. Ebből következően a szolgalmi jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez nem az érintett két társasház (közös képviselők), hanem a társasházak valamennyi tulajdonosának nyilatkozata szükséges.*

*Figyelemmel arra, hogy a szolgalmi jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése valamennyi tulajdonostárs közreműködését igényli, ehhez a t. Önkormányzat szerződéses nyilatkozata, illetve a Szeréna út 39-41. Társasház tulajdonosainak együttműködése hiányában a szolgalmi jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése iránti perben a t. Önkormányzat perben állása is szükséges.*

*A szolgalmi jog bejegyzésével kapcsolatos ügyintézés első lépése a Szeréna út 39-41. Társasház tulajdonosainak megkeresése, melyhez a Pusztaszeri út 16/B. Társasház valamennyi tulajdonosának együttes fellépése (praktikusan egy közösen meghatalmazott személy eljárása) szükséges. Ennek előkészítése, a Társasház valamennyi tulajdonosának együttes képviselőjének megszervezése érdekében kérem a t. Önkormányzatot, hogy a levelem fejlécében megjelölt elérhetőségeken szíveskedjen felvenni Irodámmal a kapcsolatot."*

Dr. Hovanyecz Hajnalka ügyvéd leveléhez csatolta az Önkormányzat által részére adandó ügyvédi meghatalmazást. A meghatalmazás a megbízást az alábbiak szerint tartalmazza:

*„a Budapest II. kerület, belterület 15218 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a 1025 Budapest, Szeréna út 39-41. szám alatt található ingatlant terhelő és a Budapest II. kerület, belterület 15216/2 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a 1025 Budapest, Pusztaszeri út 16/B. szám alatt található ingatlant illető szolgalmi jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése érdekében a 1025 Budapest, Szeréna út 39-41. Társasház tulajdonosai, valamint az illetékes hatóságok, bíróságok előtt a képviselőtünket peren kívül, és a szolgalmi jog bejegyzése iránti polgári peres eljárásban az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvényben (Ütv.) meghatározottak szerint teljes jogkörrel ellátva.*

*Jelen meghatalmazás kiterjed a képviselő ellátásával kapcsolatos valamennyi nyilatkozatra és cselekményre, ideértve az írásbeli és szóbeli egyeztetést, megállapodás kötését, okirat, pénz vagy más vagyontárgy átvételét (Ütv. 28. § (3), 34. § (4) bek.).*

*Jelen meghatalmazás kiterjed a rendes és rendkívüli jogorvoslati eljárásokban (pl. fellebbezési, felülvizsgálati, perújítási eljárás, stb.), valamint a kapcsolódó nemperes eljárásokban (pl. végrehajtási eljárás, stb.) történő képviselő ellátására is. Ennek megfelelően jelen meghatalmazás kiterjed a másodfokú bíróság (hatáskörrel és illetékességgel rendelkező törvényszék vagy ítélőtábla), valamint a Kúria előtti eljárásra is."*

Az előterjesztő Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály jogi álláspontja szerint az átjárási út használatához – ha már a szolgalmi bejegyzése elmaradt, mert a szerződő felek nem figyeltek arra, hogy a megállapodás tekintetben is teljesítésre kerüljön - egyébként nem szükséges a szolgalmi bejegyzése, mert kötelmi jogcímen is lehetséges egy másik ingatlan határidő nélküli használata. A szerződésben nincs határidőhöz kötve a használati jog, így az határidő nélkül fennáll. A szolgalmi jog bejegyzése dologi hatályúvá tette volna a használati jogot, ami – ha erre sor került volna – mindenkivel szemben hatályos.

A tárgyi ügyben a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság ülésére már 2023-ban előterjesztés készült, azonban jogilag megalapozott kifogások miatt nem került a bizottság elé, mivel az ügyvédi meghatalmazás nem tartalmazta egyértelműen, hogy az mire terjed ki, valamint hogy milyen megbízási díj ellenében végezné a jogi képviselő a megbízást.

Az ügyben folytatott egyeztetéseket követően a Társasház képviselőjét ellátó ügyvédet, dr. Hovanyecz Hajnalkát 2023. november 23-án a Vagyonhasznosítási Osztály megkereste emailben, aki válaszában megküldte a meghatalmazás aktualizált példányát, amelyben immár az szerepelt, hogy

*„A képviselő ellátásával, a peren kívüli és peres eljárásokkal kapcsolatban felmerülő költségeket a 1025 Budapest, Pusztaszeri út 16/B. Társasház viseli, az Önkormányzat közvetlenül nem visel költséget.*

*Jelen meghatalmazás kiterjed a képviselő ellátásával kapcsolatos valamennyi nyilatkozatra és cselekményre, ideértve az írásbeli és szóbeli egyeztetést, megállapodás kötését, okirat, pénz vagy más vagyontárgy átvételét (Ütv. 28. § (3), 34. § (4) bek.).*

Jelen meghatalmazás kiterjed a rendes és rendkívüli jogorvoslati eljárásokban (pl. fellebbezési, felülvizsgálati, perújítási eljárás, stb.), valamint a kapcsolódó nemperes eljárásokban (pl. végrehajtási eljárás, stb.) történő képviselői ellátására is. Ennek megfelelően jelen meghatalmazás kiterjed a másodfokú bíróság (hatáskörrel és illetékességgel rendelkező törvényszék vagy ítélőtábla), valamint a Kúria előtti eljárásra is.”

Fentiekben túl dr. Hovanyecz Hajnalka ügyvédnő jelezte, hogy „a szolgalmi jog bejegyzésével kapcsolatos ügyintézés első lépése a Szeréna út 39-41. Társasház tulajdonosainak megkeresése peren kívüli megállapodás létrehozása érdekében, ennek eredménytelensége esetén kerül sor a peres eljárásra.”

Az ügyvédnő email-jéhez azonban továbbra sem csatolta a megbízási szerződés tervezetét.

Ezt követően a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály 2023. november 27-én írásban újra megkereste dr. Hovanyecz Hajnalka ügyvédet, és kérte a tárgyi ügyben **az ügyvédi megbízási szerződés megküldését** – részletesen kifejtve a tervezett intézkedések körét és a per indítás jogalapját, valamint kérte annak tisztázását is, hogy tudomása szerint az ügyvédi megbízásról és annak költségei viseléséről a Társasház hozott-e határozatot.

Dr. Hovanyecz Hajnalka ügyvédnő telefonon ugyanaznap jelezte, hogy tájékoztatni fogja az ügyben az Önkormányzat álláspontjáról a Társasházat, és javasolni fogja, hogy tartsanak közgyűlést a helyzet megvitatására, amelyen az Önkormányzat jelenlétét kérte biztosítani.

Végül az ügyben folytatott egyeztetéseket követően dr. Hovanyecz Hajnalka a társasházzal kötött ügyvédi megbízási szerződését, valamint annak módosítását ePapír útján 2023. december 21. napján megküldte. A megbízási szerződés a Társasház általános jogi képviselőre vonatkozik. Továbbá csatolta az ügyvédi megbízási szerződés tervezetét, amit az Önkormányzat a Bizottság hozzájárulása esetén megköthet dr. Hovanyecz Hajnalka ügyvéddel.

A Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály felkérésére a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. munkatársai helyszíni ellenőrzést folytattak le a Társasháznál. A helyszíni bejáráson tapasztaltakat jegyzőkönyvben rögzítették, valamint fényképekkel is alátámasztották.

A fentiek alapján az Osztály javasolja az ügyvédi meghatalmazás és megbízási szerződés aláírását.

A Bizottságnak a döntésre az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 34/2004. (X. 13.) önkormányzati rendelete 6. § (2) bekezdése ad felhatalmazást.

A határozat meghozatalához egyszerű többségi szavazat szükséges.



## Határozati javaslat

A **Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt**, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat **ügyvédi megbízást ad** a Budapest II. kerület, belterület 15216/2 hrsz.-ú, természetben 1025 Budapest, Pusztaszeri út 16/B. szám alatt található Társasházban lévő 15216/2/B/2 és 15216/2/B/3 hrsz.-ú ingatlanok **tulajdonosaként** a Budapest II. kerület, belterület 15218 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a 1025 Budapest, Szeréna út 39-41. szám alatt található ingatlant terhelő és a Budapest II. kerület, belterület 15216/2 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a 1025 Budapest, Pusztaszeri út 16/B. szám alatt található ingatlant illető átjárási szolgalmi jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése érdekében a 1025 Budapest, Szeréna út 39-41. Társasház tulajdonosai ellen peren kívül, és a szolgalmi jog bejegyzése iránti polgári peres eljárásban a **Dr. Hovanyecz Ügyvédi Iroda** (eljáró ügyvéd: Dr. Hovanyecz Hajnalka, székhely: 1054 Budapest, Hold u. 15. V. em. 3/a., levelezési cím: 1475 Budapest, Pf. 17., kamarai azonosító szám (KASZ): 36061854) **részére**.

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Baksa Zsuzsannát, a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetőjét, hogy a szükséges intézkedéseket tegye meg.

**Felelős:** Polgármester  
**Határidő:** 2024. március 31.

Budapest, 2024. január 10.

**Örsi Gergely**  
**Polgármester megbízásából eljárva**

  
**dr. Baksa Zsuzsanna**  
**osztályvezető**

### Mellékletek:

1. Tulajdoni lapok
2. Helyszínrajz
3. Birtokvédelmi határozat
4. BKKB 4. P.II. 21.260/2021/35. ítélete
5. Kapcsolódó dokumentumok
6. Ügyvédi megbízás
7. Megbízási szerződéstervezet – Önkormányzat részére
8. Jegyzőkönyv bérleményellenőrzésről
9. Fotódokumentáció bérleményellenőrzésről

1. sz. melléklet

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Szerző

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1 / 1

**E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat**

Megrendelés szám: 8000004/437666/2023

2023.11.13

**BUDAPEST II.KER.**

**Belterület 15216/2/B/2 helyrajzi szám**

1025 BUDAPEST II.KER. Pusztaszeri út 16/B. ép:B. ajtó:2.

**I. RÉSZ**

**1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:**

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
garázs	19	0 0	258/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999995/1999/				törölő határozat: 75798/1/2022/22.03.18
garázs	19	0 0	212/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 75798/1/2022/22.03.18				

**2. bejegyző határozat: 176431/1992/1992.10.14 törölő határozat: 75798/1/2022/22.03.18**

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

**3. bejegyző határozat: 75798/1/2022/22.03.18**

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellék helyiségek.

**II. RÉSZ**

**1. tulajdoni hányad: 1/1**

bejegyző határozat, érkezési idő: 176431/1992/1992.10.14

jogcím: államosítás 4741/1952/

jogcím: eredeti felvétel 176431/1992/1992.10.14

jogállás: tulajdonos

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1027 BUDAPEST II.KER. Mechwart liget 1.

**III. RÉSZ**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

**TULAJDONI LAP VÉGE**

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1 / 1

## E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/437672/2023

2023.11.13

## BUDAPEST II.KER.

Belterület 15216/2/B/3 helyrajzi szám

1025 BUDAPEST II.KER. Pusztaszeri út 16/B. ép:B. ajtó:3.

## I. RÉSZ

## 1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
garázs	17	0 0	230/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999995/1999/				törölő határozat: 75798/1/2022/22.03.18
garázs	17	0 0	190/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 75798/1/2022/22.03.18				

## 2. bejegyző határozat: 176431/1992/1992.10.14 törölő határozat: 75798/1/2022/22.03.18

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá pító okiratban meghatározott helyiségek.

## 3. bejegyző határozat: 75798/1/2022/22.03.18

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellék helyiségek.

## II. RÉSZ

## 1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 176431/1992/1992.10.14

jogcím: államosítás 4741/1952/

jogcím: eredeti felvétel 176431/1992/1992.10.14

jogállás: tulajdonos

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1027 BUDAPEST II.KER. Mechwart liget 1.

## III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

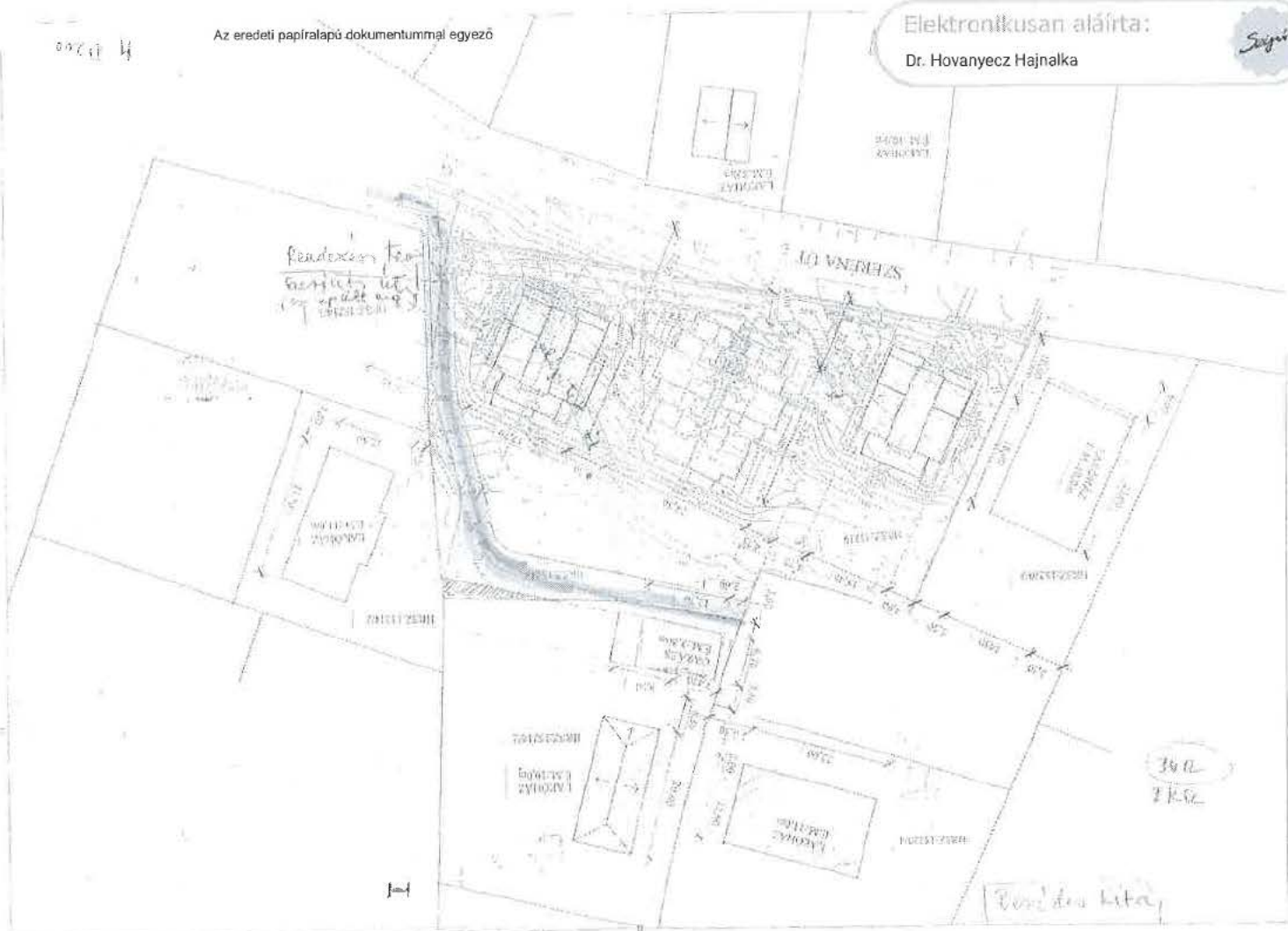
2. sz. melléklet

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező

Elektronikusan aláírta:

Dr. Hovanyecz Hajnalka

Sage







3. sz. melléklet

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat  
Jegyző

Tárgy: határozat

Iktatási szám: VI/2059/20/2021.  
Ügyintéző: dr. Szakál Ágnes  
Postacím: 1535 Budapest, Pf.: 925  
KRID: 205048928  
Telefon: 06-1/224-5900/5312.  
e-mail: [igazgatas@hegyvidek.hu](mailto:igazgatas@hegyvidek.hu)  
[www.hegyvidek.hu](http://www.hegyvidek.hu)

## HATÁROZAT

**Budapest II. kerület, Pusztaszeri út 16/B. Társasház** (közös képviselője: BEFO Kereskedelmi, Tanácsadó és Szolgáltató Kft.; ügyvezető: Datsinszky Olivér Tamás, székhely: 1036 Budapest, Lajos u. 53-63. fszt. 18.), **Lányi Zsolt, Lányi-Kaszab Zsuzsanna, Högyészi János, Högyészi-Magyar Eszter, Marcheschi Szilvia, Gregó Tibor, Gregóné Goreczky Mária, Urbán József** ( [REDACTED] )  
[REDACTED] valamint **Nagy Linda Brigitta** ( [REDACTED] ) meghatalmazott képviselő: **Lányi Zsolt** ( [REDACTED] ) –továbbiakban: kérelmezők– által  
**Budapest II. kerület, Szeréna út 39-41. Társasház** [REDACTED], jogi képviselő: dr. Nagy Róbert (1137 Budapest, Szent István krt. 2. V/26.)] –továbbiakban ellenérdekű fél– ellen benyújtott birtokvédelmi kérelem ügyében a kérelemnek helyt adok.

Megállapítom, hogy ellenérdekű fél birtokháborítást követett el azzal, hogy a kérelmezők használatában álló felszíni gépkocsibeállók és garázsok elé zárt szelvényű drótkerítést telepített, ellehetetlenítve ezáltal azok rendeltetésszerű használatát és megnehezítve a kérelmezők Szeréna út felé irányuló gyalogos közlekedését.

Kötelezem az ellenérdekű felet, hogy az eredeti állapotot állítsa helyre oly módon, hogy az általa a Csejtei út 12/B. számú ingatlantól a kérelmezői ingatlan előtt felállított kerítést bontsa el teljes hosszában, valamint más egyéb módon se akadályozza a kérelmezők garázsai és parkolói használatának rendeltetésszerű, az elmúlt évek gyakorlatának megfelelő módját, azaz biztosítsa a kérelmezői garázsok és parkolóhelyek akadály nélküli megközelítését, valamint a Szeréna út irányába való gyalogos közlekedés zavartalanágát!

Kötelezem ellenérdekű felet, hogy határozatomban foglaltaknak, annak meghozatalától számított három napon belül tegyen eleget!

Egyúttal eltiltom ellenérdekű felet attól, hogy a jövőben hasonló módon birtokháborítást kövessen el!

**Határozatom ellen államigazgatási úton jogorvoslatnak helye nincs.**

A határozatot sérelmesnek tartó fél az ellenérdekű fél ellen a közigazgatási határozat megváltoztatására irányuló keresetet nyújthat be a határozat kézbesítésétől számított **15 napon belül**. A jogi képviselő nélkül eljáró fél a keresetlevelet 12 példányban a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Polgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálatán (1126 Budapest, Böszörményi út 23-25.) nyújthatja be.

Jogi képviselő esetén a **keresetlevelet** elektronikus úton ÁNYK alkalmazás segítségével **kell benyújtani**, a keresetlevél betérjesztéséhez szükséges **úrlap elérhető a [www.hegyvidek.hu](http://www.hegyvidek.hu) honlapunkon**.

A birtokháborítás megszüntetése iránt indított per illetéke **21.000.- Ft**, amelyet a keresetlevélen kell leróni. Jogi képviselő esetén az illetéket az Elektronikus Fizetési és Elszámolási Rendszeren keresztül átutalással kell megfizetni.

## INDOKOLÁS

A Budapest II. kerület, Pusztaszeri út 16/B. szám alatti Társasház (Budapest II. kerület belterület 15216/2 hrsz.) - továbbiakban: kérelmezői Társasház - tulajdonosai, illetve birtokosai birtokvédelmi eljárást indítottak ellenérdekű féllel szemben a kérelmezői ingatlan területén álló felszíni gépkocsibeállók helyek és garázsok használatának ellehetetlenítése, valamint a kérelmezői Társasház lakóinak Szeréna út irányába történő gyalogos közlekedésének nehezítése miatt Budapest II. kerület jegyzője előtt. Az illetékes birtokvédelmi szerv összeférhetetlenségi okok fennállása miatt kizárását kérte, mely kérelemnek Budapest Főváros Kormányhivatala BP/1008/02384-3/2021. sz. határozatával helyt adott, egyúttal az eljárás lefolytatására hivatalomat jelölte ki.

A kérelem tartalma szerint a kérelmezői Társasház telkén helyezkedik el három garázs és további tizenegy gépkocsi beálló. A kérelmezők nyilatkozata szerint a garázsok és gépkocsi beállók gépjárművel történő megközelítése, valamint a kérelmezői Társasház gyalogos megközelítése évtizedek óta a szomszédos Budapest II. kerület, Budapest, Szeréna út 39-41. szám alatti Társasház (Budapest, II. kerület belterület 15218 hrsz.) telkén keresztül, az ott - többek között - kifejezetten a Pusztaszeri út 16/B. szám alatti Társasház mindenkori tulajdonosainak és birtokosainak gyalogos és gépjárművel történő átjárása biztosításának céljából kialakított úton történt.

2021. február 25. napján az ellenérdekű fél ezt az utat lezárta, ettől az időponttól kezdődően a kérelmezői Társasház gépjárművel történő megközelítése ezen az úton keresztül lehetetlenné vált. 2021. február 25. napjától az ellenérdekű fél egyoldalú döntése alapján részben a telekhatáron, részben azon túlnyúló módon kerítés építésbe kezdett, mely építési munkálatok alatt a területet biztonsági őrkkel őriztette annak érdekében, hogy a kérelmezői Társasház tulajdonosai és birtokosai gépjárművel ne tudjanak a saját telkükre behajtani. A kerítés 2021. március 1. napjáig túlnyomórészt elkészült, ennek eredményeként a kérelmezői Társasház, illetve a telken található gépjárműbeállók a kifejezetten erre a célra kiépített úton nem közelíthetők meg. Az ellenérdekű fél közlése alapján rövid időn belül várható, hogy a kérelmezői Társasház felé vezető kaput is lezárják, mely esetben a gyalogos bejutás is ellehetetlenül. Kérelmező ismertette beadványában, hogy az ellenérdekű fél épületeinek elhelyezésétől szolgáló, Budapest, II. kerület belterület 15218 hrsz.-ú ingatlan a 2000-es évek közepéig üresen állt, az ingatlanon felépítmény nem volt. A kérelmezői Társasház mindenkori tulajdonosai és birtokosai a 15218 hrsz. ingatlanon keresztül közelítették meg az ingatlanukat mind gyalogosan, mind gépjárművel, tekintettel arra, hogy 15216/2 hrsz. alatti ingatlan természetbeni elhelyezkedése és topográfiai adottságai már akkor sem tették lehetővé máshol közvetlen út kialakítását. A kérelem részletezi, hogy az AUREX-INVEST Kft. (székhely: 1117 Budapest, Budafoki út 11.) 2004. április 22. napján kapott építési engedélyt a 15218 hrsz. ingatlanra két lakóépület - egy 8 lakásos és egy 11 lakásos Társasház - építésére (építési engedély száma: VI 693/11/2004). A kérelmezői ingatlan sajátos elhelyezkedésére tekintettel az építésügyi hatóság azzal a feltétellel adta meg az építési engedélyt, hogy az építési munkát csak az építési engedéllyel engedélyezett helyszínrajznak és műszaki tervnek megfelelően lehetett végezni. Az építési engedély mellékletét képező helyszínrajz alapján az építendő kötelek voltak a kérelmezői ingatlan gyalogos és gépjárművel történő megközelítéséhez szükséges utat saját költségen kialakítani figyelemmel arra, hogy az akkor újonnan felépített Társasházak az átjárásra korábban használt utat érintették. Az építési engedélyben szereplő kötelezés szerint az építendő kötelek voltak a szolgalmi jogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni.

Az építéshatósági kötelezésre és a kérelmezői ingatlan mindenkori tulajdonosainak és birtokosainak jogos érdekeire tekintettel a 15218 hrsz. alatti ingatlan tulajdonosa a kérelmezői ingatlan tulajdonosaival 2004. április 28. napján megállapodást kötött, melyben elismerte, hogy a szomszédos ingatlanok használói a korábbiakban is a Szeréna út 39-41. szám alatti ingatlanon keresztül közelítették meg a saját ingatlanukat és az ahhoz tartozó saját tulajdonú garázsokat, gépkocsibeállókát, továbbá kötelezettséget vállalt arra, hogy az akadálymentes átjárást a továbbiakban is biztosítja. Ezen kötelezettség körében a Szeréna út 39-41. szám alatti Társasház építetője saját költségen vállalta az áthaladásra alkalmas út megépítését, mely út

el is készült. A kérelmezői ingatlan mindenkori tulajdonosai és birtokosai több, mint 15 éven át ezt használták ingatlanuk Szeréna út felőli megközelítésére 2021. február 25. napjáig. Kérelmezők rögzítették, hogy a Szeréna út 39-41. szám alatt Társasház építtetője vállalta, hogy az áthaladásra alkalmas út szolgálmi jogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges okiratot a szomszédos ingatlanok tulajdonosai részére biztosítja, mely kötelezettségvállalást az értékesítésre kerülő ingatlanrészek kapcsán az új tulajdonosokra, mint az építtető jogutódaira is kiterjedően tette. Ennek megfelelően a Szeréna út 39-41. szám alatt Társasház mindenkori tulajdonosai kötelesek a szolgálmi jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges okiratot kiadni, azonban ennek a mai napig nem tettek eleget.

Kérelmezők álláspontja szerint a szolgálmi jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének késleltetése azonban a tényleges birtokállapot tekintetében nem bír jelentőséggel, figyelemmel arra, hogy a kérelemben leírt birtokhelyzet évtizedek óta háborítatlanul fennállt. Az eredeti birtokállapot igazolása körében kérelmezők hivatkoztak arra, hogy a Szeréna út 39-41. szám alatti ingatlanon létesített Társasházakra vonatkozó építési engedély alapján a két ingatlan határán a támfal akként került kialakításra, hogy az azellenérdekű fél ingatlanán belül, a kérelmezői ingatlan irányában kiépített út mellett fut, ami álláspontjuk szerint szintén azt igazolja, hogy az út a kérelmezői ingatlan megközelíthetőségét szolgálja.

Kérelmezők azt kérték hivatalomtól, hogy határozatával rendelje el az eredeti birtokállapot helyreállítását, valamint tiltsa el az ellenérdekű felet a birtoksértő magatartástól. Ennek keretében hivatalom kötelezze az ellenérdekű felet arra, hogy a kérelmezői ingatlan mindenkori tulajdonosai és birtokosai számára a 15216/2 hrsz. alatti ingatlan gyalogos és gépjárművel történő akadálytalan megközelítését a 15218 hrsz. ingatlanon erre kiépített úton biztosítsa, ennek érdekében 3 (három) napon belül bontsa le a 15218 hrsz. és 15216/2 hrsz. közötti telekhatárra épített kerítést.

A kérelemben foglaltak igazolására kérelmezők csatolták:

- Budapest II. kerületi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala Építési és Műszaki Irodája 2004. március 26. napján kelt VI- 693/11/2004 számú határozatát annak VI-693/12/2004. számú, 2004. április 22. napján kelt kijavító határozatával, valamint annak mellékletét képező helyszínrajzot,
- a birtoksértő magatartást megelőző állapotnak megfelelő helyszínrajzot
- az AUREX INVEST Kft. és Csejtei u. 12/A, Pusztaszeri út 16/B., valamint Szeréna u. 45. szám alatti illetőségű, a szerződésben szomszédokként jelölt személyek között 2004. április 28. napján kelt szerződés másolatát,
- a 2021. február 25. napját megelőző birtokállapotról készített fényképek,
- valamint a 2021. február 25. napjától fennálló birtokállapotról készített fényképek másolatait.

Ellenérdekű felet – a kérelmező értesítése mellett - hivatalom a kérelem egy példányának megküldésével egyidejűleg tájékoztatta az eljárás megindításáról, az eljárásra irányadó jogszabályokról, valamint írásbeli nyilatkozattételi jogáról és a kitűzött helyszíni szemle időpontjáról.

Hivatalom részére Budapest Főváros II. kerület Önkormányzatának jegyzője megküldte a rendelkezésére álló beadványokat és mellékleteiket, melyek az eljárás irataihoz csatolásra kerültek.

Kérelmezők kiegészítő beadványukban benyújtották [REDACTED] és [REDACTED] valamint [REDACTED] tanúnyilatkozatát valamint [REDACTED] tanúnyilatkozatában hivatkozott szabályozási terv másolatát. A tanúk mindegyike úgy nyilatkozott, hogy a kérelmezői Társasházhoz hosszú évek óta vezetett út a Szeréna út 39-41. sz. Társasház ingatlanán, melynek nyomvonala az ellenérdekű Társasház megépítésekor megváltozott ugyan, de ezt követően is évek óta korlátozás nélkül közelítették meg rajta személygépkocsival és gyalogosan is a Szeréna út felől a kérelmezői Társasházhoz és használták azok parkolóhelyeit.



Ellenérdekű fél beadványában kifejtette, hogy álláspontja szerint kérelmezők nem birtokosok, ezért birtokvédelem sem illeti meg őket. E körben hivatkozott arra, hogy a kérelmezőknek nincs az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett szolgalmi joguk, valamint sem szerződésen alapuló, sem szivességi alapon fennálló átjárási illetve úthasználati joguk sincs az ellenérdekű fél ingatlanán. Rögzítette, hogy az érintett Szeréna út 39-41. szám alatti, 15218 hrsz.-ú ingatlan kizárólagos birtokosai az ellenérdekű félként megjelölt Társasház és annak tulajdonosai. Másrészt ellenérdekű fél kifejtette, hogy álláspontja szerint, amennyiben kérelmezők a birtokvédelmi eljárásban birtokosnak tekintendők, úgy birtokukat tilos önhatalommal szerezték meg, ezért nem illeti meg őket birtokvédelem. Hivatkozott arra, hogy a jegyző jogkérdést – különösen a szolgalmi jog kérdését – nem bírálhat el, ezért kérelmezőknek birtokvédelmi igényüket az erre hatáskörrel rendelkező bíróságnál kellett volna előterjeszteniük. Rögzítette, hogy kérelmezők szolgalmi jog bejegyzése iránti igényüket egy harmadik félként az AUREX INVEST Kft.-vel kötött szerződésre alapozzák, amely szerződés mindegyik félre tartalmaz kötelezettségeket. Kérelmezők által leírtakból – mely szerint a velük szerződő fél valamely, az ellenérdekű fél által nem ismert okra visszavezethetően az okirat kiadási kötelezettségének nem tett eleget – álláspontja szerint arra enged következtetni, hogy a hivatkozott szerződés meghíúsult. Tekintettel arra, hogy a kérelmezők ezen szerződéses követelésével kapcsolatos viták elbírálására szintén a bíróság jogosult, így a kérelmezők ezirányú kérelmének elbírálását álláspontja szerint szintén peres úton a bíróságtól kérhetik. Kifejtette egyúttal, hogy kérelmezői társasházi ingatlan álláspontja szerint megfelelő közúttal össze van kötve, ahonnan mind a gyalogos átjárás, mind a gépjárművel történő bejárás és parkolás – az ehhez szükséges átalakításokat követően – kivitelezhető és megoldható, ezért az ellenérdekű fél nem köteles tőni azt, hogy a kérelmezői ingatlan tulajdonosai, illetve birtokosai az ingatlanon átjárjanak. Rögzítette, hogy a kérelemben kifogásolt kerítés kivitelezése a kérelmezői állítással ellentétesen az ellenérdekű fél ingatlanának telekhatárán, illetve azon belül történt. Ismertette, hogy a kerítés megépítéséről előzetesen, 2020. december 18. napján kelt levelükkel írásban értesítették a kérelmezői Társasház tulajdonosait, melynek kézhezvétele tértivevénnyel igazolhatóan 2021. január 4. napján megtörtént. Ellenérdekű fél hivatkozott arra is, hogy a kerítés megépítését megelőzően ingatlana telekhatára hivatalos eljárásban földmérő által kitűzésre került. A kerítés megépítése értesítés, valamint hivatalos helyszínrajz, illetve helyszíni jelölés alapján történt. Rögzítette, hogy a több hónappal ezelőtt kérelmezők részére megküldött előzetes értesítésében foglaltaknak megfelelően járt el, az értesítésben több hónapos határidőt jelölt meg a telekhatáron épített kerítés teljes befejezésekként, mely türelmi idő alatt álláspontja szerint kérelmezői ingatlan tulajdonosainak lehetősége lett volna arra, hogy a Pusztaszeri útról nyíló ingatlanrésze átalakításával azt tetszőleges gépjárművek áthaladására alkalmassá tegyék. Ellenérdekű fél a kerítés megépítésének indoka körében előadta, hogy a kérelmezői Társasház lakói az ellenérdekű fél területén elhelyezkedő kaput és utat több éve használják, azonban ezek fenntartásához, állagmegóvásához semmilyen módon nem járultak hozzá, a rendezés érdekében kezdeményezett megoldásoktól pedig rendre elzárkóztak. Ellenérdekű fél példaként említette meg, hogy kérelmezői ingatlanok tulajdonosai az ellenérdekű fél kéréseinek ellenére a mai napig nem tették zárhatóvá saját közterületi kijáratukat, amivel lehetővé teszik, hogy illetéktelen személyek az ellenérdekű fél ingatlanának területére is szabadon bejussanak. Kifejtette, hogy az ingatlan tulajdonát érintő, külső harmadik személyek és járművek általi átjárás – melynek része volt a kérelmezők általi átjárás és parkolás is – jogalap nélküli, de ezen túlmenően intenzitását tekintve olyan mértéket öltött, amely az ellenérdekű Társasház tulajdonosai, lakói mindennapi életének jelentős zavarását eredményezi, a zavaráson túlmenően pedig vagyonbiztonsági kockázatot jelent kiemelten a kertkapcsolatos lakások vonatkozásában, tekintettel arra, hogy az elmúlt időszakban több alkalommal is történt betörés arra visszavezethetően, hogy az ellenérdekű Társasház telke a szomszéd telek felé, másrészt kényszerűségből a közterület felé is nyitott, a szomszéd tulajdonosok felé a nyitottság megszüntetése érdekében tett lépéseik azonban sikertelenek maradtak.

Kitért beadványában arra is, hogy a kérelmezők által hivatkozott építési engedélyről szóló határozat nem a kérelmezői ingatlan javára szóló szolgalmi jog bejegyzésére vonatkozik, hanem a Szeréna út 43. számú, 15219 hrsz.-ú ingatlan javára szólóan rendeli el szolgalmi jog biztosítását, mely az előírt időzítéssel teljeskörűen meg is történt, a hatóságok által ellenőrzött módon. Továbbá rögzítette, hogy a kérelmezők

által hivatkozott AUREX INVEST Kft.-vel kötött szerződés nem az ellenérdekű félre, hanem a beruházóra nézve tartalmaz kötelezettségeket. A szerződés teljesüléséről vagy megghiúsulása okairól az ellenérdekű félnek, mint szerződésen kívüli harmadik félnek nincs tudomása.

Ellenérdekű fél beadványához csatolta az ellenérdekű Társasház tulajdoni lapjának másolatát, helyszínrajzi áttekintőt a környező ingatlanok fekvéséről, a kérelmezői Társasház tulajdonosai és közös képviselője felé küldött felszólító levelét, pótlólag annak térítvényét, a beadványában hivatkozott, földmérő általi hivatalos eljárás útján készült, nyilvántartásba vett helyszínrajzot, közös képviselő megválasztását tartalmazó közgyűlési határozatot, valamint a jogi képviselő részére szóló ügyvédi meghatalmazást.

Kérelmezők újabb beadványukban reflektáltak az ellenérdekű fél beadványára. Ebben rögzítették, hogy kérelmük nem jogkérdés eldöntésére, hanem az ellenérdekű fél által önkényesen megváltoztatott birtokállapot helyreállítására irányul. Rögzítették, hogy az AUREX INVEST Kft.-vel 2001. április 28. napján kötött megállapodás csatolására az ellenérdekű fél ingatlanán való, huzamosabb ideje fennálló átjárás igazolása érdekében került sor, mivel ebben a megállapodásban is olvasható, hogy az ellenérdekű Társasház ingatlanának akkori tulajdonosa elismerte a kérelmezők akkor már évtizedek óta fennálló átjárási gyakorlatát és annak biztosítását a jövőre nézve is vállalta. Felhívta a figyelmet egyúttal arra is, hogy a csatolt építési engedély mellékletét képező helyszínrajzon feltüntetésre került az áthaladási út, kifejezetten a szomszédos ingatlanok, egyben a kérelmezői ingatlan birtokosai részére biztosítandó az áthaladási jogot. Kérelmezők kitértek beadványukban a szerződéses kötelezettségvállalás kérdéskörében a szerződő fél személyében bekövetkező jogutódlásra vonatkozó szerződéses állapotnak megfelelő és a jelenleg hatályos jogi szabályozás taglalására, valamint a bírói gyakorlat ismertetésére is.

Rögzítették, hogy az ellenérdekű fél ingatlanának mindenkorai tulajdonosai az 1960-as évektől külön e célt szolgáló úttal biztosították ingatlanukon az áthaladást a kérelmezői ingatlan tulajdonosainak, melyet az útvonal időközbeni áthelyezése ellenére zavartalanul használhattak a kérelmezők ingatlanuk megközelítésére egészen 2021. február 25. napjáig, amikor az ellenérdekű fél kerítéssel elzárta őket gépkocsibeállóik, illetve garázsaik rendeltetésszerű használatától.

Ismertették, hogy az ellenérdekű fél nem tért ki arra: az általa hivatkozott értesítést és felszólítást tartalmazó levél kapcsán, hogy válaszelevelükben a kérelmezők a fennálló birtoklási rend megváltoztatását nem fogadták el, "ellentmondtak". Kérelmezők részletesen taglalták ingatlanuk közúttal való összekötését szolgáló bejárési út kialakításának –az ingatlan elhelyezkedéséből, topográfiai sajátosságaiból, közművek elhelyezkedéséből adódó– műszaki és jogi akadályait. Cáfolták, hogy az ellenérdekű felek a kerítés felállításáról értesítő és felszólító levelük előtt megkereste volna a kérelmezőket ingatlanuk zárhatóvá tételével kapcsolatban. Ellenérdekű fél vagyoni védelmi indokaira reflektálva hivatkoztak arra, ezeknek ellentmond az a körülmény, hogy az ellenérdekű fél nem reagált a párbeszéd felvételére irányuló kísérleteikre, valamint a nem zárt kapuja mögötti garázsát éjjel-nappal nyitva tartja, mely gyakorlata az útlezárás vagyoni védelmi motivációját szintén megkérdőjelezi.

2021. április 22. napján hivatalom helyszíni szemlét tartott az eljárásbeli ingatlannál, melyen a kérelmezők meghatalmazott képviselőjeként és kérelmezőként Lányi Zsolt, valamint Gregó Tibor László és Datsinszky Olivér Tamás, másrészt az ellenérdekű fél jogi képviselőjeként dr. Nagy Róbert és Morua Roberto, illetve Bencsik István vett részt.

A szemlén megállapításra került, hogy a birtokvitával érintett szakasz a Szeréna útról a Csejtei lejtő tetejénél balra leágazó útszakaszon keresztül érhető el, mely a Szeréna út 39. számú háznál kettőfelé ágazik. Mindkét irányban kapu található. A jobbra eső, lefelé lejtő útra nyíló kapuval kapcsolatban a jelenlevők egybehangzóan úgy nyilatkoztak, hogy az soha nem volt zárva. A kapun keresztül lefelé vezető útról nyílik a Szeréna út 39. számú ház 9 állású mélygarázsa. Tovább haladva az úton bal oldalt a Szeréna úti Társasházak alatti részen balra támfal, a lejtő aljától a kövezett utat felváltó murvás út helyezkedik el,

mellyel összefüggésben ellenérdekű fél jogi képviselője a szemlén kifejtette, hogy álláspontjuk szerint az nem út, hanem murvás földterület.

A murvás területen lefelé haladó irányban jobb kéz felé, a kérelmezői ingatlan irányába esik a februárban telepített drótkerítés, amely a Csejtei u. 12/B kerítése felől a kérelmezői ingatlant elválasztva, mintegy 40 méter hosszan húzódik 3 garázst és mintegy 10 db szabadon álló, valamint egy hullámpalával fedett gépkocsi-beállóhelyet érintve. Ezek megközelíthetősége a szemlén megállapíthatóan kizárólag a fentebb leírt úton keresztül valósítható meg, ezt azonban az odatelepített drótkerítés jelenleg megakadályozza. A helyszíni szemlén a beállóhelyeken nem parkoltak autók. A garázsok és az eléjük húzott drótkerítés között egy db személygépkocsi állt, a keskeny helyet is elállva, amely a garázsok és a kerítés között volt látható. Kérelmezők meghatalmazott képviselője a szemlén rögzítette, hogy a kerítéssel elzárt terület, a szabadonálló beállóhelyek területe a kérelmezői Társasház tulajdonát képezi, melyeken a kérelmezői Társasház tulajdonosai, lakói parkoltak, valamint a garázsok mindegyikét kérelmezői társasházi tulajdonos használta, amelyben 2021. február 25. napja óta vannak meggátolva.

Ellenérdekű fél jogi képviselője útján a szemlén tett nyilatkozatával elismerte, hogy a kerítéssel jelenleg elzárt részen azt felszíni beállóhelyként használva korábban gépkocsik parkoltak. A kérdésre, hogy elismerik-e, hogy a 2021. február 25. napjáig fennálló gyakorlat –mely szerint a kérelmezői Társasház lakói parkolásra használták a kerítés lezárásával érintett területet– megváltozott, azaz a kerítés felállítását követően a kérelmezői társasházi tulajdonosok nem tudják parkolásra használni a felszíni beállóhelyeket és rendeltetésszerűen használni a kerítés mögött elhelyezkedő garázsokat úgy nyilatkozott, hogy álláspontjuk szerint a garázsok közül a Pusztaszeri út 18/B. felé eső 2 db garázst lehet használni, a következő kettőt –melyből egyik palatetős nyitott beálló– nem. Ennek okaként jelölte meg, hogy a garázsok építéskor a telekhatárokat a kérelmezői ingatlan tulajdonosai nem vették figyelembe, ezért építésük szabálytalan. A felszíni beállóhelyekkel összefüggésben úgy nyilatkozott, hogy nincs arról tudomásuk, hogy kik parkoltak ott. Ellenérdekű fél jogi képviselője rögzítette, hogy álláspontjuk szerint a felszíni beállók pillanatnyilag is megközelíthetők a kerítés megkerülésével, ugyan nem olyan könnyen, mint eddig.

A kérelmezői meghatalmazott a szemlén rögzítette, hogy a kérelmezők birtokvédelmi igényét az a körülmény alapozza meg, hogy a kérelmezői Társasház területéhez tartozó felszíni parkolóhelyeket a korábbi egyszerű ráforduláshoz képest most egyáltalán nem tudják a kérelmezők használni és az ellenérdekű fél állításával ellentétben a garázsokat sem. Úgy nyilatkozott, hogy az összes –azaz 11 db– lakást érint ez a probléma.

A helyszíni szemlén megtekintésre került az ellenérdekű fél beadványában hivatkozott, a kérelmezői társasházhoz a Pusztaszeri útról vezető nyél, amely egy hozzávetőleg 4,5 méter széles meredek részsű, amin jelenleg egy keskeny lépcső vezet fel korláttal. A Pusztaszeri útról a Szeréna út felé a jelenlevők egybehangzó véleménye szerint hozzávetőleg 16-17 m szintkülönbségű, 80 m hosszú.

Az ellenérdekű fél újabb beadványt terjesztett be hivatalomhoz, melyben a szemlén elhangzottakra refelketálva kifejtette, hogy a kérelmező által benyújtott helyszínrajz tartalma, az azon jelölt telekhatár alapján megállapítható, hogy a kerítés építését megelőzően a kérelmezők által parkolásra használt földterületen lévő autók többsége –úz autóból hat– részben az ellenérdekű fél ingatlanának területén parkolt. Álláspontja szerint a kérelmezők a saját telkükön való parkolásuknak a szomszéd ingatlanulajdonosok szempontjainak teljes figyelmen kívül hagyásával történő megoldására nem kérhet birtokvédelmet, mivel annak megfelelő kialakítása – mint a telekhatáron való megfelelő átjárás, kizárólag saját földterületen való parkolás, telek földfeltöltés, garázsbejárat áthelyezés– a saját feladata, amire sok évük állott rendelkezésre. Álláspontja szerint a garázsok és a kerítés közötti legszűkebb helyen is 2.6 méteres távolság elegendő helyet biztosít a személygépkocsival való áthaladásra és a korábban parkolásra használt kérelmezői saját tulajdonú terület megközelítésére. Ellenérdekű fél elismeri beadványában, hogy

a személygépjárművel történő beállítás nehezített jelenformában, azonban ennek okát a garázsok telekhatárhoz közeli kialakításában jelöli meg. Ismertetett hat, az ellenérdekű fél ingatlana társasház-együttesének – a Szeréna út 39., 41. és az eljárásban nem érintett 43. számú ingatlan– kertkapcsolatos lakásait érintő betörést, beadványához mellékelte a rendelkezésére bocsátott kapcsolódó iratanyagot. Ellenérdekű fél beadványában ezt követően –a szolgalmi jog kérdésében, a kérelmezői ingatlan telekalakítása kérdésében az építési engedély előírásai és a beruházóval kötött szerződés értelmezése körében– korábban kifejtett álláspontjának fenntartásáról nyilatkozott megismételve azt, illetve egyes kérdéskörökben további részletezést, értelmezést adva.

Kérelmezők újabb beadványukban értesítették hivatalomat arról, hogy az ellenérdekű fél a birtokvédelmi eljárás lefolytatása alatt a kérelem benyújtása idején fennálló állapothoz képest további kényszerítő lépéseket tett a garázsaihoz és felszíni beállóhelyeikhez valamint ingatlanukhoz Szeréna útról vezető út használatától való eltántorításuk érdekében azáltal, hogy az áthaladási úthoz vezető kapu bejáratánál tiltó táblát helyeztek el „Magánterület; Tilos a behajtás, átjárás! Kivéve a Szeréna út 39-41. tulajdonosai, illetve a Szeréna 39-41. Társasház előzetes írásos engedélyével rendelkezők” felirattal kiegészítve.

A közigazgatási eljárás keretén belül lefolytatott birtokvédelmi eljárás során az eljáró hivatal a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.), valamint a jegyző hatáskörébe tartozó birtokvédelmi eljárásról szóló 17/2015. (II.16.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) rendelkezéseit tartja szem előtt.

A Ptk. 5:1. § (1) és (3) bekezdései értelmében:

- (1) Birtokos az, aki a dolgot sajátjaként vagy a dolog időleges birtokára jogosító jogviszony alapján hatalmában tartja.
- (3) Birtokos az is, akitől a dolog jogalap nélkül időlegesen más személy tényleges hatalmába került.

A Ptk. 5:4. § (1)-(2) bekezdései szerint:

- (1) A birtokot a birtokos elveszti, ha a dolog feletti tényleges hatalom gyakorlásával véglegesen felhagy, vagy ha a dolog birtokát más szerzi meg.
- (2) A birtok nem vész el azzal, hogy a birtokos a tényleges hatalom gyakorlásában időlegesen akadályoztatva van.

A Ptk. 5:5. § (1) bekezdése értelmében:

- (1) A birtokost birtokvédelem illeti meg, ha birtokától jogalap nélkül megfosztják, vagy a birtoklásában jogalap nélkül háborítják (a továbbiakban: tilos önhatalom).

A Ptk. 5:7. § (1) és (2) bekezdése értelmében:

- (1) Tilos önhatalom esetén a birtokos az eredeti birtokállapot helyreállítását vagy a zavarás megszüntetését kérheti a bíróságtól.
- (2) A bíróság a birtokláshoz való jogosultság alapján dönt. A békés birtoklásban megzavart fél jogosultságát vélemezni kell.

A Ptk. 5:8. § (1) és (2) bekezdése értelmében:

- (1) A birtokos **egy éven belül a jegyzőtől is kérheti** az eredeti birtokállapot helyreállítását vagy a zavarás megszüntetését.
- (2) **A jegyző elrendeli az eredeti birtokállapot helyreállítását és a birtoksértőt a birtoksértő magatartástól eltiltja; kivéve, ha nyilvánvaló, hogy az, aki birtokvédelmet kért, nem jogosult a birtoklásra, vagy birtoklásának megzavarását tűrni volt köteles.**

A Korm. rendelet 13. § (1) és (2) bekezdése értelmében:

- (1) A birtokvita eldöntéséhez szükséges tényállás megállapítása során a jegyző a felek által előterjesztett, valamint a bizonyítási eljárás során megismert bizonyítékokat szabadon mérlegeli.
- (2) A birtokvita eldöntéséhez szükséges tényeket annak a félnek kell bizonyítania, akinek érdekében áll, hogy azokat a jegyző valóban fogadja el.

**Hivatalom a kérelemben, a felek által benyújtott beadványokban foglalt, valamint a szemlén elhangzott nyilatkozatok és az ezekhez csatolt bizonyítékok alapján megállapította, hogy a kérelem alapos.**

A jegyzői birtokvédelmi eljárás során pusztán ténykérdések vizsgálatára kerül sor, azaz annak van döntő szerepe, hogy a kérelmet megelőző egy éven belül a tartósan fennálló birtokhelyzetben történt-e olyan, a kérelmező birtoklását érintő, számára sérelmes változás, amelyet a birtokháborítóként megjelölt személy önkényesen valósított meg. Jogkérdést a jegyző általában nem, illetve csak kivételesen vizsgál. A birtokos személyét elsősorban a tényleges helyzet határozza meg. A birtokból kivett, vagy birtoklásban megzavart birtokosnak a védelem elnyeréséhez bizonyítania kell, hogy birtokban volt, és a birtokot tőle – tilos önhatalommal – elvonták, illetőleg birtoklását zavarták.

A kérelmezők a kérelmezői Társasház tulajdonát képező ingatlan ellenérdekű fél ingatlana felé eső részén elhelyezkedő felszíni parkolóhelyek és garázsok tekintetében ellenérdekű fél által sem vitatottan birtokosnak minősülnek.

Kérelmezők által előterjesztett birtokvédelmi igény az osztatlan közös tulajdonukban álló társasházi ingatlanon levő garázsok és felszíni parkolóhelyek megközelítésére 2021. február 25. napjáig évtizedek óta zavartalanul használt, a Csejtei lejtőről az ellenérdekű fél ingatlanán levő nyitott kapun keresztül megközelíthető, az ellenérdekű fél ingatlana és a kérelmezői Társasház határánál, de az ellenérdekű fél ingatlanán elhelyezkedő áthaladási út, valamint azon keresztül garázsai és parkolóhelyeik használatának akadályoztatásában, illetve lehetetlenítésében, továbbá a kérelmezőknek a Szeréna út irányába ezen a szakaszon megvalósuló gyalogos áthaladása nehezítésében áll.

Kérelmezők tanúnyilatkozatokkal igazolták, hogy garázsait, felszíni parkolóhelyeiket, illetve a kérelmezői Társasházat már az ellenérdekű Társasház megépítése előtt az ellenérdekű fél tulajdonát képező ingatlanon keresztül közelítették meg személygépkocsival, illetve gyalogosan is a Szeréna út irányából, mely útvonal használatában sem annak kezdetétől, sem a nyomvonal 2000-es évek során megvalósult áthelyezését követően nem voltak akadályoztatva.

Az ellenérdekű fél tulajdonát képező ingatlanon áthaladó és garázsaihoz, valamint Társasházukhoz vezető út évek óta fennálló használatát kérelmezők jogszerűnek tartották. Birtoklásuk jogalapjaként hivatkoztak az ellenérdekű fél ingatlana jelenlegi állapotának kiépítésekor folyt építéshatósági eljárásban kibocsátott Budapest II. kerület Önkormányzata Építési Műszaki Irodájának 2004. március 26. napján kelt VI-693/11/2004. számú határozatának azon rendelkezésére, mely szerint az ellenérdekű fél ingatlanának építési munkálatai csak a határozattal engedélyezett helyszínrajznak és műszaki tervnek megfelelően végezhetőek. Kérelmükhöz csatoltan benyújtották a nyilatkozatuk szerint a határozat mellékletét képező helyszínrajzot, melyen jelölve látható az áthaladó út nyomvonala.

Ellenérdekű fél az eljárás során tett nyilatkozataiban elismerte azt, hogy a kérelmezői Társasház garázsai és felszíni parkolóhelyei - hosszú évekre visszamenőleg - kizárólag az ellenérdekű fél tulajdonát képező ingatlanon keresztül voltak megközelíthetőek. Ellenérdekű fél a húzamosabb ideje fennálló, zavartalan kérelmezői parkolás és áthaladás tényét az eljárás során nem, pusztán annak jogszerűségét vitatta.

A vonatkozó jogszabályok azonban a jegyzői birtokvédelem alapjának közvetlenül a birtoklás tényét tekintik. A Ptk. kommentárjában kifejtettek szerint **a birtokos nem tulajdonjoga, a dologra vonatkozó korlátolt dologi joga, szerződéses pozíciója** stb. alapján részesül birtokvédelemben, hanem **a birtoklás ténye alapján**. A felek ellentétes tartalmú nyilatkozatokat tettek szolgalmi jog, valamint a kérelmezők és a beruházó között kötött szerződés megítélésének kérdésében, azonban ezen kérdéseket érintő viták elbírálása nem képezi jelen eljárás tárgyát, így a nyilatkozatok erre irányuló részeinek kiértékelését hivatalom nem végezhetette el. A jegyzői birtokvédelem hatókörébe elsődlegesen annak vizsgálata tartozik, hogy valaki megváltoztatott-e egy ténylegesen fennállt birtokállapotot anélkül, hogy arra egyértelmű felhatalmazása lett volna, illetve érvényes megállapodással igazolni tudná cselekedetét.

Az ellenérdekű fél nyilatkozatában elismerte, hogy a kérelmezők garázsai, beállóhelyei elé – saját ingatlanának határvonalánál – drótkerítést állíttatott fel. Ezzel együtt a kérelmezők garázsai és parkolóhelyei használatának akadályozását nem ismerte el, nyilatkozata szerint az pusztán kényelmetlenebbé vált a kérelmezők számára.

A helyszíni szemlén hivatalom munkatársai megtekintették a parkolók elé felhúzott kerítést, a látottakról fényképfelvételeket készítettek, melyek kiértékelése alapján megállapítható, hogy a kerítés felhúzásával nem pusztán kényelmetlenné vált a kérelmezők parkolása, hanem lehetetlenné vált a parkolóhelyek és garázsok használatát. Csejtei lejtő felől az ellenérdekű fél ingatlanán álló kapun át elérhető áthaladási útról egyszerű ráfordulással való megközelítése nem valószínűsíthető meg, mint ahogy az is megállapítható, hogy a kérelmezők gyalogos közlekedését is jelentősen akadályozza a jelenleg még nyitva álló drótkerítés felállítása.

Ellenérdekű fél cselekményének magyarázatául a kérelmezők használata jogcímének vitatásán túl vagyonvédelmi okokat jelölt meg. A betörések tényét alátámasztó dokumentumok csatolása azonban nem alkalmas annak megállapítására, hogy a hosszú ideje – az ellenérdekű Társasházak megépítése óta mindenképpen – fennálló birtokhelyzet miképpen tehető felelőssé az ellenérdekű Társasházak kertkapcsolatos lakásait és az eljárásban ügyféli jogokat nem gyakorló Szeréna út 43. szám alatti Társasház lakóinak ingatlanait ért erőszakos behatolások előfordulásaiért.

Megállapítható azonban az, hogy a hosszú ideje fennálló birtokállapot részletei az ellenérdekű fél a számára is ismertek voltak, arról tudomással bírt, érdekei érvényre juttatása érdekében azonban megállapodás hiányában nem élt a bíróság előtti jogérvényesítés eszközével.

A Korm. rendelet 6. §-a szerint a jegyző határozattal elrendeli az eredeti birtokállapot helyreállítását és a birtoksértőt a birtoksértő magatartástól eltiltja, ha a kérelemben foglaltakat a megismert bizonyítékok alapján megalapozottnak találja.

Mindezek alapján hivatalom megállapította, hogy az ellenérdekű fél birtoksértést követett el azzal, hogy a kérelmezők hosszú évek óta fennálló zavartalan használatát egyoldalúan, számukra a parkolás korábbi módjának ellehetetlenítésével és a gyalogos áthaladást is megnehezítve változtatta meg azzal, hogy 2021. február 25. napján zárt szelvényű drótkerítést helyeztetett el a telekhatárán közvetlenül a kérelmezői parkolóhelyek és garázsok előtt, továbbá köteleztem az ellenérdekű felet az eredeti állapot helyreállításaként a kerítés Csejtei u. 12/B. számú ingatlantól a kérelmezői ingatlan előtt futó teljes szakaszának eltávolítására, valamint eltiltottam őt attól, hogy a jövőben hasonló módon birtokháborítást kövessen el.

Hatáskörömet a Ptk. 5:8. § (1) bekezdése, illetékességemet a Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése határozta meg.

A jogorvoslati lehetőségről a Ptk. 5:8. § (3) bekezdése alapján adtam tájékoztatást.

A bírósági eljárás illetékét az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 39. § (3) bekezdés a) pontjára figyelemmel a 42. § (1) bekezdés a) pontja határozza meg.

A közigazgatási eljárásért lerótt illeték beszámításának lehetőségét a bírósági eljárás illetékébe a fentebb hivatkozott 42. § (4) bekezdése teremti meg.

Budapest Hegyvidék, 2021. május 7.

**dr. Gottfried-Tusor Gabriella jegyző megbízásából:**

**dr. Kukó Melinda**  
Hatósági Iroda  
irodavezető

Értesül:

1. **Lányi Zsolt** (a kérelmezők meghatalmazott képviselőjeként) – Hivatali kapun keresztül
2. **dr. Nagy Róbert** (az ellenérdekű fél jogi képviselőjeként) – Hivatali kapun keresztül
3. **Iráttár**



4. sz. melléklet



**a Budai Központi Kerületi Bíróság  
Í T É L E T E**

**Az ügy száma:**

**4. P.II. 21.260/2021/35.**

**A felperes:**

- Budapest II. ker. Szeréna út 39-41. Társasház (1025 Budapest, Szeréna út 39-41.)

**A felperes képviselője:**

- dr. Nagy Róbert Ügyvédi Iroda (ügyintéző dr. Nagy Róbert ügyvéd  
(1137 Budapest, Szent István krt. 2. V/26.)

**Az I. r. alperes:**

- Budapest, II. ker. Pusztaszeri út 16/B. Társasház  
(1025 Budapest, Pusztaszeri út 16/B.)

**A II. r. alperes :**

- Lányi Zsolt ( [REDACTED] )

**A III. r. alperes:**

- Lányi-Kaszab Zsuzsanna ( [REDACTED] )

**A IV. r. alperes:**

- Hőgyési János ( [REDACTED] )

**Az V. r. alperes:**

- Hőgyési-Magyar Eszter ( [REDACTED] )

**A VI. r. alperes:**

- Marcheschi Szilvia ( [REDACTED] )

**A VII. r. alperes:**

- Gregó Tibor ( [REDACTED] )

**A VIII. r. alperes:**

- Gregóné- Goreczky Mária ( [REDACTED] )

**A X. r. alperes:**

- Nagy Linda Brigitta ( [REDACTED] )

**A XI. r. alperes:**

- Henyecz Dóra ( [REDACTED] )

**A XII. r. alperes:**

- Henyecz Ádám ( [REDACTED] )

**A per tárgya:**

birtokvédelmi határozat megváltoztatása

**Rendelkező rész**

A bíróság a keresetet elutasítja.

A bíróság kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alpereseknek egyetemlegesen 15 napon belül **711.200,-** azaz (hétszáztizenegyezer-kétszáz) Ft perköltséget.

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül a Fővárosi Törvényszékhez címzett, de jelen bíróságon elektronikus úton benyújtandó fellebbezésnek van helye.

A másodfokú bíróság a fellebbezést tárgyaláson kívül bírálja el, kivéve, ha a felek bármelyike tárgyalás tartását kéri, a bíróság azt indokoltnak tartja vagy tárgyaláson fogatosítható bizonyítást kell lefolytatni. A fellebbező félnek a tárgyalás tartására irányuló kérelmét a fellebbezésben kell előterjesztenie. A fellebbező fél ellenfele a fellebbezés kézbesítésétől számított 15 napon belül tárgyalás tartását kérheti. A felek kérelme alapján se kell tárgyalást tartani, ha az elsőfokú bíróság ítéletét a 379. és 380. §-ban meghatározott okból kell hatályon kívül helyezni, a fellebbezés csak a perköltség viselésére vagy összegére vonatkozik, illetve a fellebbezés csak a teljesítési határidővel kapcsolatos, vagy a fellebbezés csak az ítélet indokolása ellen irányul.

**I n d o k o l á s**

**[1] Tényállás**

A Budapest, II. kerület 15218 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a 1025 Bp. Szeréna út 39-41. szám alatti ingatlan a felperesi társasház. Ezen ingatlan alatt helyezkedik el a Bp. II. kerület 15216/2. hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a 1025 Bp. Pusztaszeri út 16/B. szám alatti ingatlan mely az I. r. alperesi társasház, míg a II.-XII. r. alperesek ezen társasházban tulajdonosok. Az I. r. alperesi társasház nyeles telek, a nyél vége a Pusztaszeri úttal határos. A két ingatlan között korábban nem volt kerítés. A Budapest, II. Kerületi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala Építési és Műszaki Iroda 2004. március 26-án kelt VI. 693/11/2004. számú határozatával az Aurex-Invest Kft. kérelmére a 1025 Budapest, Szeréna út 39-41. szám alatti ingatlanon két lakóépület, egy 8 lakásos és egy 13 lakásos társasház, utcai kerítés, valamint telken belüli támfalak építésére az építési engedélyt megadta. Megállapította, hogy az építési munkát csak az építésügyi szabályok előírásainak továbbá az e határozattal engedélyezett helyszínrajzok és műszaki tervnek megfelelően szabad végezni. Az engedélyezett helyszínrajztól és műszaki tervektől való eltéréshez jogszabályban meghatározott kivétellel külön előzetes engedélyre van szükség. A fennmaradási engedéllyel nem legalizálható eltérés esetén a szabályossá tétel hatósági bontás révén fogatosítható az építendő terhére és költségére. A helyszínrajzon feltüntetetésre került a Szeréna úttól, az ott lévő kaputól induló belső út a 15216/2 hrsz-ú ingatlanig, végig a két ingatlan között húzódva.

- [2] A Budapest II. Kerületi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala Építési és Műszaki Iroda 2005. november 15-én kelt VI. 1811/6/2005. számú határozatával a 1025 Budapest, Szeréna út 39-41. szám alatti földrészleten épült lakóépületre utcai kerítésre, valamint telken belüli támfalakra használatbavételi engedélyt megadta.

- [3] A felperes jogelődje az Aurex-Invest Kft., mint beruházó és többek között az I. r. alperesi társasház tulajdonosai, mint szomszédok között 2004. április 28-án szerződés jött létre, melyben rögzítésre került, hogy az I. r. alperesi társasház tulajdonosai, mint szomszédok a múltban és jelenleg is a beruházó Aurex-Invest Kft. által megvásárolt ingatlanon áthaladtak saját gépkocsijukkal, így közelítették meg a saját ingatlanukat és az ahhoz tartozó saját tulajdonú garázsait. A beruházó vállalta, hogy az építkezés ideje alatt is folyamatosan biztosítja a tulajdonosok (a lakóingatlan mindenkorai tulajdonosai és a velük egy háztartásban élők részére, vagy az erre az ingatlanra vonatkozó, velük bérleti viszonyban állók) részére az általuk használt gépkocsival történő akadálymentes áthaladást, illetve a szomszéd ingatlanok megközelítésének lehetőségét a tűzoltóság és a mentők részére is. Vállalta továbbá, hogy a beruházás befejeztével az áthaladásra alkalmas, a terheléseknek megfelelő felületében vízáteresztő minőségben az áthaladási utat saját költségén megépítteti és azt az építményben érintett tulajdonosoknak használatra, üzemeltetésre átadja, biztosítja a lakóépületek használatbavételi engedélyének kiadását követően a tulajdonosok részére a használatukban lévő gépkocsijukkal történő áthaladás jogát. A beruházó vállalta az áthaladási szolgalmi jogra nézve, hogy a lakóépületek használatbavételi engedélyének kiadását követő 30 napon belül az áthaladásra kiépített út szolgalmi jogára vonatkozó Földhivatali bejegyzésére alkalmas, írásban elkészített okiratot biztosít a tulajdonosok számára. Beruházó kötelezte magát, hogy a tulajdoni részek értékesítésekor az új résztulajdonosokkal az adásvételi szerződésükben rögzíti, hogy vevő részére a beruházó szolgalmi jogra, útra vonatkozó kötelezettségei visszavonhatatlanul kötelező érvényűek a jelen szerződés érintettjeinek tekintetében. Beruházó szavatolta, hogy a telki szolgalmi jog bejegyeztetésével kapcsolatos megállapodást, szerződést ír alá a szomszédokkal a fenti időpontig. A szomszédok ugyanakkor kijelentették, hogy a Beruházó által elnyert építési engedélyekkel egyetértenek. azokat nem kifogásolják, a z építési határozatok ellen fellebbezéssel nem élnek, viszonzossági alapon kötelezettséget vállaltak, hogy olyan magatartást nem tanúsítanak az építkezés ideje alatt, amely akadályozná a munkálatok gyors befejezését. azzal, hogy a vállalt kötelezettségük megszegése esetén a beruházó jogosult a megállapodástól egyoldalúan elállni.
- [4] A Bp. II. kerület 15216/2 hrsz-ú ingatlanon a felperesi 15218 hrsz-ú ingatlannal határos részen egymás mellett 4 fedett garázs, míg mellette további 10 felszíni beállóhely került kialakításra. A felszíni beállók egyrésze némileg nagyjából 20 m<sup>2</sup> területnagyságban átnyúlik a felperesi ingatlanra.
- [5] A beruházó a felperesi 15218 hrsz-ú ingatlanon elkészítette a helyszínrajz szerinti utat és egy támfalat is létesített az általa megépített út felperesi ingatlan felé eső szélére a lejtős terepviszonyokra tekintettel, így az általa megépített út ezen támfal mögött az alperesi ingatlan felé esik, közvetlenül az alperesi ingatlanon lévő garázsok és kocsibeállók előtt vonul végig.
- [6] A felperes 2020. december 18-án kelt felszólító levelet küldött az I. r. alperesi társasház közös képviselőjének, melyben felszólította, hogy a felperesi társasház ingatlanterületének mindennemű használatával hagyjanak fel úgy, hogy 2020. december 30-ig a gyalogos átjárást teljes mértékben szüntessék be, a saját ingatlanuk közterülettel való közvetlen csatlakozása révén ennek szükségességét semmi nem indokolja, 2020. december 31-től kezdődően a gépjármű áthajtási használatot csak az egyéb módon meg nem oldható rendkívüli esetekre (mentő, tűzoltó, költöztetés) korlátozzák és 2021. június 1-től a használatot teljesen szüntessék meg. Tájékoztatta az alperest, hogy felperes a saját ingatlanterületét be kívánja keríteni. Tiltakozik a jelenlegi fennálló jogalap nélküli ingatlanhasználat ellen. Fennálló állapotot a jogszabályok adta lehetőségek alapján és kereteken belül meg kívánja szüntetni.
- [7] Az Aurex-Invest Kft jogutódja, a felperes 2021. február 25-én a perbeli két ingatlan közé kerítés építésébe kezdett, mely március 1-ig túlnyomórészt elkészült, melynek következtében

az I. r. alperesi társasház tulajdonosai a telkükön lévő gépjármű beállókat és parkolóikat nem tudták megközelíteni a korábbi Aurex-Invest Kft. által épített úton keresztül.

[8] Az alperesek birtokvédelmi kérelmet terjesztettek elő a felperessel szemben, melyben kérték az eredeti állapot helyreállítását és hogy a hatóság tiltsa el a felperest a birtoksértő magatartástól, kötelezze a hatóság a felperest, hogy az alperesi ingatlan mindenkori tulajdonosai és birtokosai számára a 15216/2 hrsz. alatti ingatlan gyalogos és gépjárművel történő akadálymentes megközelítését a 15218 hrsz-ú ingatlanon, erre kiépített úton biztosítsa. Ennek érdekében 3 napon belül bontsa le a 15218 hrsz-ú és 15216/2 hrsz-ú ingatlanok közötti telekhatárra épített kerítést.

[9] A Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat jegyzője VI/2059/20/2021 sz. határozatával az alperesek kérelmének helyt adott és megállapította, hogy a felperes birtokháborítást követett el azzal, hogy az alperesek használatában álló felszíni gépkocsibeállók és garázsok elé zárt szelvényű drótkerítést telepített, ellehetetlenítve ezáltal azok rendeltetés szerű használatát és megnehezítve a kérelmezők Szeréna út felé irányuló gyalogos közlekedését. Kötelezte a felperest, hogy az eredeti állapotot állítsa helyre oly módon, hogy az általa a Csejtei út 12/B. számú ingatlantól a kérelmezői alperesi ingatlan előtt felállított kerítést bontsa el teljes hosszában, valamint más egyéb módon se akadályozza az alperesek garázsai és parkolói használatának rendeltetésszerű, az elmúlt évek gyakorlatának megfelelő módját, azaz biztosítsa az alperesi garázsok és parkolóhelyek akadály nélküli megközelítését, valamint a Szeréna út irányába való gyalogos közlekedés zavartalanságát. Kötelezte felperest, hogy a határozatban foglaltaknak, annak meghozatalától számított 3 napon belül tegyen eleget. Egyúttal eltiltotta felperest attól, hogy a jövőben hasonló módon birtokháborítást kövessen el.

[10] **A kereset és az alperesek védekezése.**

[11] A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság a Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat VI/2059/20/2021. számú birtokvédelmi határozatát változtassa meg és az alperesek birtokvédelmi kérelmét utasítsa el.

[12] Kérte továbbá, hogy a bíróság kötelezze az alpereseket egyetemlegesen a perköltség viselésére. Perköltség igénye a 21.000,-Ft kereseti illeték megfizetésére, valamint az ügyvédi munkadíj viselésére irányult a felperessel kötött megbízási szerződés alapján azzal, hogy az ügyvédi iroda ÁFA fizetésére köteles. Az ügyvédi megbízási szerződést nem csatolta, de hivatkozott arra, hogy a szerződés alapján 20.000,-Ft + ÁFA óradíj illeti meg és a tárgyalással együtt 8 órát kíván elszámolni, melyből 3 óra a tárgyalással 5 óra pedig a keresetlevél benyújtásával merült fel.

[13] A keresete jogcímeiként a Ptk. 5:8. § (2) bekezdését jelölte meg és hivatkozott a Pp. 569. § (1) bekezdésére. Utalt a Ptk. 5: 5. § (2) bekezdésére.

[14] Hangsúlyozta, hogy az alperesek nem tekinthetők birtokosnak, nincsen érvényes jogcímük a birtoklásra. Így birtokvédelem nem illeti meg őket. Az alpereseknek ugyanis sem az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett átjárási út használati szolgalmi joga, sem szerződésen alapuló átjárási úthasználati joga, sem szívvességi alapon fennálló átjárási úthasználati joga nincs a felperesi társasház ingatlanon, illetve a felett, a felperesi ingatlan kizárólagos birtokosa a felperesi társasház és annak tulajdonosai. Utalt arra, hogy az alperesi társasház nyitott felszíni parkolói átérnek, túlérnek a felperesi ingatlanra. Az alperesi társasház lakói a gépjárműveikkel a nyitott felszíni területre úgy parkolnak, hogy a gépjárműveikkel átérnek, túlérnek a felperesi ingatlanra. Hivatkozott arra, hogy az alperesek a zárt garázsokat és a nyitott beállókat szándékosan a perbeli két ingatlan közötti telekhatárhoz nagyon közel, azok saját ingatlanról történő igénybevételéhez szükséges praktikus használati szempontokat teljes mértékben figyelmen kívül hagyva szabálytalanul építették. Jelenlegi bejárataikat is a felperesi ingatlan felé alakították ki. Az alpereseknek sok év állt rendelkezésre arra, hogy megfelelően kialakítsák a kizárólag saját földterületükön való parkolás lehetőségét pld.

földfeltöltéssel, garázsbejárat áthelyezésével. Az átjárás és megközelíthetőség megfelelő méretű átjárón keresztüli átjárást jelent, nem jelenthet túlzó, 50 méter hosszúságú lehetőséget. Előadta, hogy az alperesi ingatlan megfelelő méretű átjárón keresztül, a felperes ingatlanán keresztül megközelíthető mind gyalogosan, mind gépjárművel is. A garázsok és a telekhatáron létesített kerítés közötti legszűkebb helyen is 2,6 méter a távolság, amely elegendő a garázsok használatára is, a parkolásra használt alperesi terület megközelítésére is. Hangsúlyozta, hogy amennyiben a kerítést le kell bontania, úgy fennmarad a felperesi ingatlan személy és vagyonbiztonságot veszélyeztető jelenlegi helyzete, hiszen így az ingatlan teljes hátsó határa nyitva lesz és így fennmarad a felperesi ingatlan parkolásra való jogosulatlan használata is ezzel tetemes kárt okozva a felperesi társasháznak. Utalt arra, hogy az utóbbi időben több betörés és más személyi és vagyonbiztonságot veszélyeztető atrocitás történt a felperesi társasházban, ingatlanon, amely miatt a felperes jogosan és indokoltan szüntette meg az alperes jogosulatlan és indokolatlan szívésségi használatát. Hangsúlyozta, hogy az alperesek a birtokvédelemmel biztosítani kívánt birtokot tilos önhatalommal szerezték meg. Előadta, hogy az alperesek birtokvédelmi kérelmüket a 2004-ben az Aurex-Invest Kft.-vel kötött szerződésre alapítják. A szerződés mindkét szerződő félre tartalmaz kötelezettségeket, és ez a szerződés meghiúsult, hiszen az Aurex Kft. az okiratkiadási kötelezettségének nem tett eleget a szolgalmi jogra vonatkozóan. Hangsúlyozta, hogy az I. r. alperesi társasház ingatlan 4 méter széles nyeles telek megfelelő közúttal össze van kötve, ahonnan mind a gyalogos bejárás, mind a gépjárművel való bejárás és parkolás az ehhez szükséges átalakításokat követően kivitelezhető és megoldható, így a felperesi társasház nem köteles túrni, hogy az alperesek az ingatlanon átjárjanak. Utalt arra, hogy az alperesi telékingatlanon lévő terep viszonyok nem gátolják a gépjárművel való közvetlen behajtás lehetőségének kialakítását. Előadta, hogy a per tárgyát képező kerítés kivitelezése a felperesi ingatlan telekhatárán valósult meg, illetve azon belül történt. Ennek építését megelőzően az alperesi társasház tulajdonosai írásban értesítve lettek 2020-ban. a kerítést földmérő tűzte ki hivatalos eljárásban. Utalt arra, hogy a felperes sok hónapos határidőt jelölt meg a telekhatáron megépült kerítés teljes befejezéseként, mely türelmi idő alatt lehetősége lett volna az alpereseknek a megfelelő kialakítás elvégzése. előadta, hogy az alperesi társasház a felperesi társasház területén elhelyezkedő kaput és utat több éve használja, azonban fenntartásához állagmegóvásához nem járult hozzá. A felperes kezdeményezte, hogy az alperesek a saját közterületi kijáratukat tegyék zárhatóvá, ez nem történt meg a mai napig, felperesi ingatlanra is szabadon be lehet jutni, ezek alapján a felperes elhatározta, hogy a saját ingatlanát a kerítéssel körbekeríti.

- [15] Utalt arra, hogy a felperesi társasház alapítása, bejegyzése az ingatlan használatbavételi engedélyének 2006. január 6-i jogerőre emelkedését követően történt meg és ezután kerültek az egyes tulajdonosok tulajdonjoga bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba. A felperesi társasház és tulajdonosai ettől az időponttól tekintendők érintett félnek. Az alperes felé utoljára megküldött tiltakozó levél 2020. december 18-án kelt, így 15 évnél rövidebb az eltelt időszak. Hangsúlyozta, hogy a felperesi ingatlan építési engedélyében foglalt rendelkezés nem az alperesi társasház ingatlana javára szóló szolgalmi jog bejegyzésre vonatkozik, hanem a Szeréna út 43. számú ingatlanra kiadott építési engedéllyel kapcsolatos. Az került előírásra, hogy a Szeréna út 43. számú ingatlan javára kell a szolgalmi jogot bejegyezni. Előadta, hogy az Aurex-Invest Kft. és az alperes közötti szerződés nem a jelenlegi felperesi társasház tulajdonosaira, hanem a beruházóra nézve tartalmaz kötelezettségeket. többek között olyan határidővel, amely a használatbavételi engedély kiadását követő 30 napon belüli, tehát kb. 15 évvel ezelőtti. A szerződés meghiúsulására lehet továbbá következtetni méghozzá az alperesi oldalra visszavezethető okból. Az alperesi társasház a megállapodásnak az Aurex-Invest Kft. általi esetleges egyoldalú nem teljesítésével kapcsolatban 15 év alatt semmilyen jelzést nem tett a felperes felé. Utalt arra, hogy az építési engedélyben foglalt hatósági előírás a szolgalmi

jog bejegyzését a használatbavételi eljárás megkezdése előtti határidővel írja elő. A beruházó az alperessel kötött megállapodásban azt vállalta, hogy csak a felperesi társasház építési engedélyének kiadását követően 30 napon belül fogja az alperes felé kiadni azt az okiratot, amellyel az alperes a szolgalmi jog bejegyzését kezdeményezheti a földhivatalnál. Így nyilvánvaló, hogy eltérő szolgalmi jogi bejegyzésekről van szó. Továbbá nem csak az alperesi társasház tulajdonosai használják a felperesi telekingatlant, hanem a hozzájuk érkező vendégek, csomagküldő szolgálat, futárok. Napi szinten negyven-ötven autó halad át a felperesi ingatlanon az alperesi ingatlan érdekkörében. Van, hogy magán a felperesi ingatlanon parkolnak le. Hangsúlyozta, hogy az a per tárgya, hogy az alpereseknek a felperesi ingatlanon való áthaladása parkolása zavarja a felperest. Hangsúlyozta, hogy az Aurex-Invest Kft. -nek az alperesekkel, illetőleg a Pusztaszeri út 18. szám alatti társasház tulajdonosaival kötött szerződése kizárólag a 18. számú társasház tulajdonosait jogosítja fel arra, hogy a felperesi ingatlanon keresztül átjárjanak. Előadta, hogy azt nem vitatja, hogy az Aurex-Invest Kft. az alperesekkel kötött megállapodásban a jogutódokra is kiterjedően azt vállalta, hogy átjárást biztosít az alperesi társasház tulajdonosainak, az alpereseknek. Hivatkozott arra, hogy amikor a felperes megépítette a kerítést a jogi határvonalra nem akadályozta meg az alpereseket abban, hogy átjárjanak a felperesi ingatlanon. A kerítés végén a garázsoknál hagyott egy helyet, amely alkalmas volt arra, hogy azon keresztül az alperesek átmenjenek autóval az alperesi ingatlanra és amennyiben átraknák a garázsok ajtaját a másik oldalra, akkor lemenve az alperesi telekre a másik oldalról meg tudnák közelíteni a garázsokat és a felszíni parkolókat akár 100 millió forintért.

[16] Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Kérték továbbá a felperes perköltségben marasztalását. Költségigényük az ügyvédi munkadíj megfizetésére irányult megbízási szerződés alapján, mely szerint egy óra 20.000,-Ft + ÁFA, a tárgyalás berekesztéséig 28 órát számoltak el.

[17] Előadták, hogy a felperes nem vitatta, hogy a II - XII. rendű alperesek az I. r. alperesi társasház tulajdonosai és hogy az alperesi ingatlanon lévő garázsok és gépkocsibeállók gépjárművel történő megközelítése, valamint az alperesi társasház gyalogos megközelítése évtizedek óta a felperesi telken keresztül történik, az ott kifejezetten az alperesi ingatlan gyalogos és gépjárművel történő megközelítésének biztosítása céljából kialakított áthaladási úton. Előadták, hogy a felperes 2021. február 25-én ezt az utat elzárta, kerítést épített. A kerítés miatt sem az alperesi társasház, sem a kiépített garázsok és gépjármű beállók az erre a célra épített úton nem voltak megközelíthetőek. Utaltak arra, hogy az évtizedekre visszamenőlegesen az 1960-as évektől fennálló zavartalan birtokállapotot a felperes zavarta meg a telekhatáron létesített kerítéssel, mely az átjáró utat lezárta és az úthoz vezető kapu teljes lezárását kilátásba helyezte. Utalt arra, hogy az alperesek mivel békésen éltek az átjáró út használatára vonatkozó jogosultságukkal, birtokláshoz való jogosultságukat vélelmezni kell, a vélelemmel szemben a felperest terheli a bizonyítási kötelezettség. Hangsúlyozták, hogy az alperesek a birtoklásra jogosultak. Előadták, hogy a felperesi 15218 hrsz-ú ingatlan korábbi tulajdonosa az Aurex-Invest Kft. 2004. április 22-én kapott építési engedélyt két lakóépület építésére, az építésügyi hatóság az alperesi 15216/2 hrsz-ú ingatlan elhelyezkedésére és topográfiai viszonyair tekintettel azzal a feltétellel adta meg az építési engedélyt, hogy az építési munkát csak az építési engedéllyel engedélyezett helyszínrajzok és műszaki tervnek megfelelően lehet végezni. Az építési engedély mellékletét képező helyszínrajz alapján az építendő kötele volt a 15216/2. hrsz. alatti alperesi ingatlan gyalogos és gépjárművel történő megközelítéséhez szükséges utat saját költségén kialakítani. Az építési engedélyben szereplő kötelezés szerint továbbá az építendő kötele volt a szolgalmi jogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni. Ezen hatósági kötelezésre az alperesi 15216/2. hrsz-ú ingatlan mindenkorai tulajdonosainak, birtokosainak jogos érdekeire tekintettel a 15218 hrsz-ú felperesi ingatlan tulajdonosa az Aurex-Invest Kft. az alperesi társasház tulajdonosaival 2004.



április 28-án megállapodást kötött a jogutódokra is kiterjedő hatállyal. Az Aurex-Invest Kft. kötelezettséget vállalt arra, hogy az áthaladásra alkalmas áthaladási utat saját költségén megépítteti és azt az alperesi ingatlan mindenkori tulajdonosai birtokosai részére használatba adja. Hangsúlyozták, hogy az áthaladási út el is készült. Hivatkoztak arra, hogy az egyik szerződő fél személyében bekövetkező változás a szerződéses jogviszonyt nem szünteti meg. A felperesi ingatlan jelenlegi tulajdonosai azáltal, hogy az Aurex Kft. által felépített társasház lakásait megvásárolták jogutódként a korábbi tulajdonos által kötött szerződés alanyává váltak. Ebből következően a felperesi ingatlan mindenkori tulajdonosai a jogelőd által kötött szerződésben elismert áthaladási jogot kötelesek a szomszédos ingatlan mindenkori tulajdonosainak és birtokosainak biztosítani. A megállapodásban a felek a felperesi ingatlanon található áthaladási útnak a szomszédos ingatlanok tulajdonosai és birtokosai általi használatát a véglegesség szándékával szabályozták, mely megállapodás tehát a jogutódokra is kötelező. Felperesi társasház tulajdonosai a tulajdonjogukat a rögzített használati rendnek megfelelően, annak ismeretében szerezték meg, vagyis nem szereztek minden korlátozástól mentes tulajdonjogot. A jogelőd tulajdonos Aurex Kft. nem is ruházhatott át több használati, birtoklási jogosultságot, mint amivel maga rendelkezett. Utaltak arra, hogy a felperesi társasház jelenlegi tulajdonosai 2006-ban léptek tulajdonba és birtokba. Utaltak arra, hogy a szolgalm elbirtoklási idejét nem szakítja meg az, ha a szolgáló telek tulajdonosa az ingatlanal rendelkezik. A tulajdonos személyében bekövetkező változásnak a szolgalm elbirtoklási idejére nincs kihatása. Az évtizedek óta fennálló birtoklási helyzetet az építkezés ideje sem szakította meg, hiszen az alperesek az építkezés ideje alatt is jogosultak voltak az átjárásra.

- [18] Előadták, hogy a szolgalmi jog elbirtoklással történő megszerzése már a megállapodás megkötését megelőzően bekövetkezett. Cáfolta azt a felperesi előadást, miszerint az építési engedélyben kikötött feltétel, mely szerint a felperesi ingatlanon létesített két társasház engedélyezésének feltétele a szolgalmi jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése nem az alperesek által birtokolt ingatlanra, hanem a Szeréna út 43. szám alatti másik szomszédos ingatlanra vonatkozik. Ugyanis az építési engedély úgy rendelkezik, hogy az építési munkálatokat csak az engedélyezett helyszínrajznak és műszaki tervnek megfelelően lehet elvégezni. Márpedig a helyszínrajzon feltüntetésre került az Aurex Kft.-vel kötött megállapodásban is hivatkozott áthaladási út. Az építésügyi hatóság a helyszínrajzon is rögzített műszaki tartalommal adta meg az építési engedélyt, melynek a perbeli áthaladási út is része volt. Az áthaladási út megfelelő kivitelezésének részét képezte az út melletti, a felperesi ingatlanon belüli támfal, melynek elhelyezkedése is az áthaladási út célját, a szomszédos alperesi ingatlan megközelíthetőségét igazolja. Építési engedély erre figyelemmel kizárólag utcai kerítés építését tette lehetővé, a telekhatáron kerítés nem volt létesíthető. Mivel az áthaladási út használatát ellehetetlenítette volna. Az átjárási joguk elismerését tartalmazó megállapodás nem hiúsult meg, évtizedekig háborítatlanul gyakorolták az átjárási jogukat. Előadták, hogy a felperesi társasház mindenkori tulajdonosai kötelesek a szolgalmi jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges okiratot kiadni, hiszen a felperesi társasház építtetője vállalta ezen okirat kiadását. Hivatkoztak a Ptk. 1:4 § (2) bekezdésére. Előadták, hogy a kerítés telekhatáron való elhelyezése nem zárja ki a birtokháborítás lehetőségét, ha a kerítés építésével megváltoztatott birtokhelyzet a szomszédos ingatlan használatát szükségtelenül zavarja. Hangsúlyozták, hogy a felperes által készített kerítés megakadályozta az évtizedek óta fennálló áthaladási joguk gyakorlását, szükségtelen zavarást valósít meg. Az ingatlan gépjárművel történő megközelítését, a garázsai és gépjárműbeállók használatát teljes egészében ellehetetlenítette. Előadták, hogy az alperesi ingatlan garázsaihoz és gépjármű beállóihoz a Pusztászeri út felől gépjármű behajtásra alkalmas út nem alakítható ki, a topográfiai viszonyok és a közművek elhelyezkedése miatt ennek sem a műszaki, sem a jogi feltételei nem állnak fenn. Egy esetleges út kialakításakor a szintkülönbség miatt 17,98



méter szintkülönbséget kellene áthidalni. A Pusztaszeri út felől még közlekedő rámpa sem létesíthető, a 30 %-os lejtés a gyakorlatban gépkocsival járhatatlan, kiemelten balesetveszélyes. Hivatkoztak az OTÉK 6. -os számú mellékletére, Maximálisan 15-17- %-os lejtés engedélyezett. A műszaki és jogi akadályok mellett egy esetleges feltáró út kiépítése százmillió forintot is meghaladó költséggel járna. Szintkülönbség miatt a Pusztaszeri út felől a gyalogos bejárás is csak aránytalan nehézségekkel valósítható meg, csak 89 meredek lépcsőfok megmászásával érhető el az épület. Megjegyezték, hogy az alperesi ingatlan tulajdonosai az átjárási út szerinti megközelítés ismeretében vásárolták meg a lakásaikat, annak megszüntetése számukra jelentős mértékű értékcsökkenést eredményezne. Utaltak a Kúria Pfv. 21717/2017/3. számú határozatára és a Ptk. 5:160 § (2) bekezdésére. A szükségbeli út eszerint a törvény erejénél fogva akkor is létrejön, ha az uralkodó ingatlan ugyan érintkezik közúttal, de ez a közút az uralkodó ingatlan megközelítéséhez nem megfelelő. Továbbá az alperesi ingatlan birtokosai az átjárási szolgalmat elbirtoklással is megszerezték. Előadták, hogy a felperesi ingatlanon kialakított út a Kkt.2. § (1) bek. c) pontja alapján a Kkt hatálya alá tartozik és magánút, nem közút, méghozzá közforgalom elől el nem zárt magánút, így az alperesek illetőleg bár ki más, aki az alperesi ingatlant meg kívánja közelíteni jogosult az áthaladási utat használni. Hivatkoztak arra, hogy az alperesi ingatlanon felépített garázsok és parkolóhelyek kialakítására jóval a felperesi társasház felépítését megelőzően került sor. A garázsok szabályosan építési engedéllyel kerültek létesítésre. Hangsúlyozták, hogy a fotókon is látható, hogy a kerítés teljes egészében ellehetetlenítette az alperesi ingatlan megközelítését. Felperes által létesített kerítéstől számított 2,6 méter távolság még egy kisebb személyautó esetében sem teszi lehetővé a garázsra vagy gépkocsibeállóra való ráfordulást. A gépkocsibeállókból a kihajtás nyilvánvalóan lehetetlen. Ráadásul a felperes levelében a kerítés felépítésén túlmenően a Csejtei út felőli bejárat teljes lezárását is kilátásba helyezte. Utalt arra, hogy a felperes által említett személy és vagyonbiztonság elleni esetek, incidensek évtizedekkel korábbi elszigetelt esetek, felperes birtoksértő magatartására nem szolgálnak indokként. Hivatkoztak arra, hogy a felperes 2020. december 18. napján kelt levele 2021. június 1. napjától helyezte kilátásba az átjárás teljeskörű megszüntetését, azonban már 2021. februárjában megépítette a kerítést. Pedig az alperesek még decemberben válaszoltak, hogy a használat megváltoztatását nem fogadják el. Előadták, hogy körülmény változás nem történt mióta az alperesek használják a felperesi ingatlanon megépült utat, ahonnan az alperesi ingatlanra való átjárás biztosított. Amúgy parkolásra csak a saját tulajdonukban lévő garázsokat és beállókat használják.

[19] **A bíróság döntése és jogi indokai.**

[20] **A kereset nem alapos**

[21] A Ptk. 5:5 § (1) bekezdése szerint a birtokost birtokvédelem illeti meg, ha birtokától jogalap nélkül megfosztják, vagy birtoklásában jogalap nélkül háborítják (tilos önhatalom). A (2) bekezdés szerint a birtokost a birtokvédelem mindenkivel szemben megilleti, annak kivételével, akitől a birtokot tilos önhatalommal szerezte meg. Az 5:7.§ (1) bekezdése szerint tilos önhatalom esetén a birtokos az eredeti birtokállapot helyreállítását vagy a zavarás megszüntetését kérheti a bíróságtól. A (2) bekezdés szerint a bíróság a birtokláshoz való jogosultság alapján dönt. A békés birtoklásban megzavart fél jogosultságát vélelmezni kell. Az 5:8. § (1) bekezdése szerint a birtokos egy éven belül a jegyzőtől is kérheti az eredeti birtokállapot helyreállítását vagy a zavarás megszüntetését. A (2) bekezdés szerint a jegyző elrendeli az eredeti birtokállapot helyreállítását és a birtoksértőt a birtoksértő magatartástól eltiltja, kivéve, ha nyilvánvaló, hogy az, aki birtokvédelmet kért, nem jogosult a birtoklásra vagy birtoklásának megzavarását tűrni volt köteles. A (3) bekezdés szerint az a fél, aki a jegyző birtokvédelem kérdésében hozott határozatát sérelmesnek tartja, a határozat

kézbесítésétől számított 15 napon belül a bíróságtól a másik félle szemben indított perben kérheti a határozat megváltoztatását.

- [22] A bíróság a becsatolt helyszínrajz, építési engedély, illetőleg a 2004. április 28-án kelt szerződés alapján megállapította, hogy a felperes jogelődje, az Aurex-Invest Kft., mint a 15218 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa és beruházója szerződésben kötelezettséget vállalt I. r. alperesi társasház tulajdonosai felé, elismerve, hogy a felperesi ingatlanon a múltban és jelenleg is áthaladnak saját gépkocsijukkal, így közelítik meg a saját ingatlanukat és az ahhoz tartozó saját tulajdonú garázsukat és beállóikat, hogy az építkezés ideje alatt is folyamatosan biztosítja az I. r. alperes tulajdonosainak és a velük egy háztartásban élők, az erre az ingatlanra vonatkozó, velük bérleti viszonyban állók részére az általuk használt gépkocsival történő akadálymentes áthaladást, illetve a szomszéd ingatlanok megközelítésének lehetőségét a tűzoltóság és a mentők részére is, mely lehetőséget a jövőben is biztosítja, oly módon, hogy a beruházás befejeztével az áthaladásra alkalmas, a terheléseknek megfelelő, felületében vízáteresztő minőségben az áthaladási utat saját költségén megépítteti, azt az építményben érintett tulajdonosoknak használatra, üzemeltetésre átadja és biztosítja az I. r. alperes mindenkori tulajdonosainak a használatbavételi engedélyek kiadását követően a használatukban lévő gépkocsijukkal történő áthaladás jogát.
- [23] Tehát a felek között egy kötelmi megállapodás jött létre a jövőre nézve is a felperesi ingatlanon gépkocsival történő áthaladás biztosítása tekintetében.
- [24] A felperes jogelődje, a beruházó arra is kötelezettséget vállalt, hogy az általa építendő lakóépületek használatbavételi engedélyének kiadását követő 30 napon belül az áthaladásra kiépített út szolgalmi jogára vonatkozó földhivatali bejegyzésre alkalmas, írásban elkészített okiratot biztosít a tulajdonosok számára. A felek egyezően nyilatkoztak abban a tekintetben, hogy a felperesi jogelőd ezen kötelezettségének nem tett eleget, így az alpereseket megillető szolgalmi jog nem került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba. Rámutat a bíróság arra, hogy függetlenül attól, hogy szerződéssel létesített dologi hatályú szolgalmi jog nem került alapításra (Ptk. 5:161.§(1) bekezdés), a feleket a szerződésben vállalt kötelmi kötelezettség továbbra is terheli egymás viszonylatában.
- [25] A szerződés alapján az is megállapítható, hogy a beruházó, tehát a felperes jogelődje arra is kötelezettséget vállalt, hogy a tulajdonrészek értékesítésekor az új résztulajdonosokkal az adásvételi szerződésükben rögzítik, hogy a beruházó szolgalmi jogra vonatkozó kötelezettségei visszavonhatatlanul kötelező érvényűek a vevők tekintetében is. Ebből következően a felek ezen kötelmi jellegű megállapodást a jövőre nézve a jogutódokra is kiterjedő hatállyal kötötték, így a felperesi társasház nem hivatkozhat arra, hogy ezen szerződésben foglalt kötelezettsége kizárólag a jogelődjét, a beruházót, az Aurex Kft.-ét terhelte.
- [26] A szerződésből megállapítható, hogy a felek a szerződést nem szívességi, hanem viszonyossági alapon kötötték, az alperesek a hivatkozott szerződésben az átjárás biztosítása fejében azt vállalták, hogy az építménnyel érintett, a beruházó által elnyert építési engedélyekkel egyet értenek, építési határozatok ellen fellebbezéssel nem élnek. A peradatok alapján egyértelműen megállapítható, hogy az alperesek ezen kötelezettségüknek eleget tettek, hiszen az építési engedélyt a beruházó megkapta, az épületeket felépítette, amelyekre vonatkozóan használatbavételi engedélyt is megkapta. Az alperesek további kötelezettségeket is vállaltak, hogy semmiféle olyan magatartást nem tanúsítanak az építkezés ideje alatt, amely akadályozná a munkálatok gyors befejezését. A felperes nem utalt arra, hogy ezen kötelezettségüknek az alperesek ne tettek volna eleget. A felperes tehát nem hivatkozhat arra, hogy az alperesek részéről esetleges szerződésszegés következett volna be, mely megalapozta volna a szerződésben is kikötött elállási jogát, melyre tekintettel nem áll fenn a továbbiakban a szerződéses kötelezettségük.

- [27] Az alperesi hivatkozást, miszerint felperesi ingatlanon történő átjárási jogosultságuk törvényen alapuló szolgalmi jogon, illetőleg elbirtoklásra alapuló szolgalmi jogon alapul, a bíróság ebben a perben nem vizsgálhatta, ugyanakkor rámutat a bíróság arra, hogy a Ptk. 5:160 § (2) bekezdésén alapuló szolgalmi jog akkor is fennáll, ha az ingatlan-nyilvántartásba nem került feltüntetésre, hiszen törvényen alapul, azonban olyan esetekben amikor a közúttal való összeköttetés ugyan fennáll, de nem megfelelő, akkor szükség van a bíróság általi megállapításra.
- [28] A Ptk. 5:161. § (3) bekezdése szerint elbirtoklással szerzi meg a telki szolgalmat az ingatlan birtokosa, ha másik ingatlan használata ellen annak birtokosa 15 éven át nem tiltakozik. Szívességből vagy visszavonásig engedett jog gyakorlása nem vezet elbirtoklásra. Rámutat a bíróság arra, hogy a becsatolt szerződés alapján megállapítható, hogy az alperesek kötelmi jogcímmel rendelkeztek a felperesi ingatlan birtoklására, az azon való átjárásra, ez a joggyakorlás pedig nem vezethet elbirtokláshoz.
- [29] Mind erre figyelemmel a bíróság megállapította, hogy a felperes birtokháborítást követett el a kerítés megépítésével, mellyel akadályozta az alperesek közlekedését, melyet a szerződés alapján túrni volt köteles, így nincs lehetőség a támadott birtokvédelmi határozat megváltoztatására. Amennyiben az út használata során a jog gyakorlása az alperesek részéről szükségtelen zavarást valósít meg, úgy a felperes élhet birtokvédelemmel.
- [30] A bíróság a perköltség viseléséről a Pp. 83. § (1) bekezdés alapján határozott, figyelemmel a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 2. § (1) bekezdés a) pontjára és 4/A § (1) bekezdésére.

Budapest, 2022. április 7.

dr. Kácsorné dr. Durst Gyöngyvér Hajna s.k.  
bíró

## SZERZŐDÉS

amely létrejött egyfelől az:

AUREX INVEST Ingatlanforgalmazási Kft (1117. Budapest, XI. ker. Budafoki út 111.) Cg.: 01-09-695322, mint Beruházó,

másrészt:

1. Sándor Gabriella
2. Végerer Ödönné
3. dr. Zippervovszky Hanna
4. Petrovics Márta
5. Sárközi Rudolf és Neje
6. Borsodi Gábor
7. Mihályi András
8. Tóth Andrea
9. Antal Péter
10. Erős Bernadett
11. Tekre Kálmán
12. Kaszab Zsuzsanna
13. Lányi Zsolt
14. Penyaskó Tamás
15. dr. Bíróné Szarka Edit
16. Takács Katalin
17. Csillag Ildikó
18. Koncz Levente
19. Nagy József és Neje
20. dr. Szelényi György
21. Komárominé Tarsay Edit
22. Urbán Józsefné
23. dr. Szabó Erzsébet
24. Tóth Tamás
25. Soós Andrea
26. Gregó Tibor és neje
27. Bősze Boldizsár és Ligeti Szilvia
28. Balogh Barnabás
29. Csordásné Piroska Margit
30. Vasas Éva
31. dr. Gyóni Ágota
32. Hochmann Mária
33. Boros Eszter
34. Boros László
35. Fekete Szilvia
36. Bertók Péter
37. Tagscherer Lujza
38. Hoffmann Andrea
39. Simonovits András
40. Ligeti András és Neje

mint az építménnyel érintett, továbbiakban : Tulajdonos, Szomszéd

között az alábbiak szerint:

## I. ELŐZMÉNYEK

1. A Beruházó tulajdonosa a 1025 Budapest, II. ker. Szeréna utca 39-41. sz. (Hrsz.:15218) szám alatti, valamint a 1025 Budapest, II. ker. Szeréna utca 43. sz. (Hrsz.:15219) szám alatti beépítetlen telekingatlanoknak.
2. A Beruházó a Szeréna u. 39-41. sz. ingatlanra egy darab 8 lakásos, valamint egy darab 13 lakásos, a Szeréna u. 43. sz. ingatlanra egy darab 9 lakásos lakóingatlant épít a Budapest, II. kerületi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala VI.693/11/2004 és VI.692/8/2004 szám alatt 2004. március 26, illetve 2004. március 29. napján kelt Építési Engedély alapján.
3. A Szomszédok a múltban (és jelenleg is) a Beruházó által megvásárolt ingatlanon áthaladtak saját gépkocsijukkal, így közelítették meg a saját ingatlanukat és az ahhoz tartozó saját tulajdonú garázsukat.
4. Szomszédok kérték Beruházót, hogy a jövőben is biztosítsa számukra az áthaladás lehetőségét.
5. Beruházó ennek ellentételezéseként elvárja a Szomszédoktól a „Jószomszédi magatartás” tanúsítását, az építkezés bármiféle akadályozásának mellőzését, illetve azt, hogy az építési engedélyt megadó határozat jogerőssé válását támogassa és segítse elő az esetlege fellebbezés mellőzésével.

## II. MEGÁLLAPODÁS

1. A Beruházó vállalja, hogy az építkezés ideje alatt is folyamatosan biztosítja a Tulajdonosok (a lakóingatlan mindenkorai tulajdonosai és a velük egy háztartásban élők részére, vagy az erre az ingatlanra vonatkozó, velük bérleti viszonyban állók) részére az általuk használt gépkocsival történő akadálymentes áthaladást, illetve a szomszédingatlanok megközelítésének lehetőségét a tűzoltóság és a mentők részére is.
2. A Beruházó vállalja, hogy az építkezés ideje alatti áthaladás biztosítását a Generálkivitelezővel kötendő Vállalkozási Szerződésében szabályozza.
3. A Beruházó vállalja, hogy a beruházás befejeztével az áthaladásra alkalmas, a terheléseknek megfelelő, felületében vízáteresztő minőségben az áthaladási utat saját költségén megépítteti és azt az építményben érintett Tulajdonosoknak használatra, üzemeltetésre átadja.
4. A Beruházó biztosítja a lakóépületek használatbavételi engedélyének kiadását követően a Tulajdonosok részére a használatukban lévő gépkocsijukkal történő áthaladás jogát.
5. A Beruházó az áthaladási szolgalmi jogra nézve vállalja, hogy a lakóépületek használatbavételi engedélyének kiadását követő 30 napon belül az áthaladásra kiépített út szolgalmi jogára vonatkozó Földhivatali bejegyzésére alkalmas, írásban elkészített okiratot biztosít a Tulajdonosok számára. A Beruházó kötelezi magát, hogy a tulajdoni részek értékesítésekor az új résztulajdonosokkal az adás – vételi szerződésükben a Vevő részére a Beruházó szolgalmi jogra, útra vonatkozó kötelezettségei visszavonhatatlanul kötelező érvényűek a jelen Szerződés érintettjeinek tekintetében.
6. A Szomszédok, az építménnyel érintett Tulajdonosok ezennel kijelentik, hogy a Beruházó által elnyert építési engedélyekkel egyetértenek, azokat nem kifogásolják, és a fenti számú építési határozatok ellen fellebbezéssel nem élnek, a fellebbezési jogukról lemondanak.
7. A Szomszédok viszonzási alapon kötelezettséget vállalnak, hogy semmiféle olyan magatartást nem tanúsítanak az építkezés ideje alatt, amely akadályozná a vonatkozó jogszabályok, hatósági határozatok, engedélyek, és az építési engedélyben foglaltak betartásával végzett munkálatok gyors befejezését. Kijelentik továbbá, hogy a kivitelezésben résztvevőknek az építkezéssel kapcsolatos munkavégzése során előforduló, átmeneti-, eseti jellegű, az áthaladást akadályozó magatartását eltűrik. A Szomszédok ennek türéseire azonban, a napi munkavégzés befejezése és a következő napi munkavégzés megkezdése közötti időszakban nem kötelezhetők.
8. A Szomszédok tudomásul veszik, hogy az előző pontban meghatározott, vállalt kötelezettségük bármelyik Szomszéd által történő megszegése esetén a beruházó jogosult ezen megállapodástól egyoldalúan elállni.

AUREX - INVEST

Ingatlanforgalmazási Kft.  
1117 Bp., Budafoki út 111.

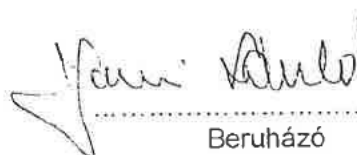
MKB: 10300002-20124939-00003285

Adószám: 12528191-2-43

9. A Beruházó kijelenti, hogy az e Megállapodásban, Szerződésben felsorolt kötelezettségeit a kivitelezők tudomására hozza, azok betartására kötelezi Öket, valamint szavatolja, hogy a telki szolgalmi jog bejegyeztetésével kapcsolatos Megállapodást, Szerződést ír alá az Építési Engedély Határozatában megjelölt, az Építménnyel érintett Tulajdonosokkal, Szomszédokkal a fent megállapított időpontig.

10. A Szomszédok kijelentik, hogy tudatában vannak annak, mely szerint jelen Megállapodás, Szerződés, Jogügylet érvényességének feltétele, hogy valamennyi az építménnyel érintett fentiekben felsorolt Tulajdonos, Szomszéd jelen megállapodást maradéktalanul elfogadva aláírja és ennek a célnak elősegítését szorgalmazza.

Budapest, 2004. április 28.

  
Beruházó

AUREX - INVEST  
Ingatlanforgalmazási Kft.  
1117 Bp., Budafoki út 111.  
MKB: 10300002-20124939-00003285  
Adószám: 12620131-2-43 1.

#### SZOMSZÉDOK:

Aláírás

Személyi ig. sz.

Lakcím

Sándor Gabriella

Végerer Ödönné

dr. Zippervnovszky Hanna

Petrovics Márta

Sárközi Rudolf és Neje

Borsodi Gábor

Mihályi András

Tóth Andrea

Antal Péter

Erős Bernadett

Tekre Kálmán

Kaszab Zsuzsanna

Lányi Zsolt

Penyaskó Tamás

dr.Bíróné Szarka Edit

Takács Katalin

Csillag Ildikó

Koncz Levente

Nagy József és Neje

dr. Szelényi György

Komárominé Tarsay Edit *m*

Urbán Józsefné

dr. Szabó Erzsébet

Tóth Tamás

Soós Andrea

Gregó Tibor és neje

Bösze Boldizsár és Ligeti Sz

Balogh Barnabás

Csordásné Piroska Margit

Vasas Éva

dr. Gyóni Ágota

Hochmann Mária

Boros Eszter

Boros László

Fekete Szilvia

Bertók Péter

Tagscherer Lujza

Hoffmann Andrea

Simonovits András

Ligeti András és Neje

**AUREX - INVEST**

Ingatlanforgalmazási Kft.  
1117 Bp., Budafoki út 117.

MKB: 10300002-20124939-00003285

Adószám: 12520131-2-43 1





Azonosító:EPAPIR-20221004-5212

<b>Küldő</b>		<b>Dátum:</b>	2022.10.04
<b>Viselt név:</b>	DR. HOVANYECZ HAJNALKA	<b>Hivatkozási szám:</b>	
<b>Születési név:</b>		<b>Azonosító:</b>	EPAPIR-20221004-5212
<b>Anyja neve:</b>		<b>Témacsoport azonosító:</b>	ONKORM_IGAZGATAS
<b>Születési hely:</b>		<b>Témacsoport neve:</b>	Önkormányzati igazgatás
<b>Születési idő:</b>		<b>Ügytípus azonosító:</b>	ONK_INGATLAN
<b>Nem természetes személy neve:</b>	Dr. Hovanyecz Ügyvédi Iroda	<b>Ügytípus neve:</b>	Ingatlan ügyek
<b>Nem természetes személy adószáma:</b>	18135406		

**Címzett**

BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT  
1024, Budapest  
Mechwart liget 1

**Tárgy:**

Pusztaszeri út 16/B. - Szeréna út 39-41. szolgalmi jog

Tisztelt Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat!

A 1025 Budapest, Pusztaszeri út 16/B. Társasház magánszemély tulajdonosainak képviseletében mellékelten küldöm a szomszédos 1025 Budapest, Szeréna út 39-41. számú ingatlanra vonatkozó szolgalmi joggal kapcsolatos megkeresést a t. Önkormányzat, mint a Pusztaszeri út 16/B. Társasházban szintén tulajdonos részére, szíves ügyintézésre.

Tisztelettel:

Pusztaszeri út 16/B. Társasház magánszemély tulajdonosai,

képv.:

Dr. Hovanyecz Ügyvédi Iroda

Dr. Hovanyecz Hajnalka ügyvéd

Mellékletek száma: 8

Fájlnev	Méret	Elhelyezkedés	Fájl lenyomata
level_ok_221004.pdf	192.2 kB	KRX/OCD/Payload/I D-2	F9B39DCCBFBB87 7ED94D0632556DE 1A69F5EE57C30C3 F61820C76B6D831 ED04C
meghatalmazások.pdf	578.7 kB	KRX/OCD/Payload/I D-3	AE2970DD468E838 F41CF0604D6CA9F 9D5C8CDA87D0FC 2A714361A20F64D 31CC7
szerena_epitesi_engedely.pdf	948.4 kB	KRX/OCD/Payload/I D-4	DEE507CD29BEC5 82DAE71331CC5A D7375CCA86557B6 2E8FAC49E3D7EA 3BECF8F
epitesi_engedely_helyezes_rajz.pdf	1.5 MB	KRX/OCD/Payload/I D-5	E296876AA871B95 59206A5B2823D69 876CCC2C8CCD9E BCB76FA4F851AF C15BF1
aurex_megallapodás.pdf	344.5 kB	KRX/OCD/Payload/I D-6	22385097CB73560 B32AFAFCA9BB24 D605C7E06389CE3 18FC2C6153D27FD A53E5
birtokvedelem_hatarozat_210507.pdf	397.0 kB	KRX/OCD/Payload/I D-7	A705B8413641B9F E1962985CE2203E 3B3159AAD6A75E C8A27198B5791B5 59622
itelet_35_220407.pdf	175.3 kB	KRX/OCD/Payload/I D-8	5EB1E54D59FC472 D899DF2428B5D5A F4C416BA16EFD08 92A8DFB42E976FE EB25

Fájlnev	Méret	Elhelyezkedés	Fájl lenyomata
vegzes_37_jogero_220427.pdf	110.0 kB	KRX/OCD/Payload/I D-9	332E20D8954870E 0E0CA8642F7E0F1 B97CB5D19696131 B1EC29B4120F097 8DD7

Dr. Hovanyecz Ügyvédi Iroda

Dr. Hovanyecz Hajnalka ügyvéd

székhely: 1054 Budapest, Hold u. 15. V. em. 3/a.  
levelezési cím: 1475 Budapest, Pf. 17.  
tel.: + 36 1 269-0705, fax: + 36 1 269-0117  
e-mail: [hajnalka.hovanyecz@avocat.hu](mailto:hajnalka.hovanyecz@avocat.hu)

T.

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat  
Órsi Gergely Ferenc Polgármester Úr  
részére

Budapest  
Mechwart liget 1.  
1024

Tisztelt Polgármester Úr!

A Budapest II. kerület belterület 15216/2 hrsz. alatti ingatlanon található 1025 Budapest, Pusztaszeri út 16/B. Társasház (a továbbiakban: Társasház) tulajdonosainak a mellékelt csatolt ügyvédi meghatalmazásokkal igazolt jogi képviselőjeként az alábbiakról kívánom tájékoztatni, illetve az alábbiakban kérem szíves nyilatkozatát, intézkedését.

Mint ismeretes, a Társasházban a t. Önkormányzat is rendelkezik tulajdonnal: a 15216/2/B/2 hrsz. és a 15216/2/B/3 hrsz. önálló ingatlanként nyilvántartott garázsok a t. Önkormányzat a bejegyzett tulajdonosa. Ezen tulajdonosi minőségében kérem, hogy a Társasházzal szomszédos, a 1025 Budapest, Szeréna út 39-41. szám alatti Társasházhoz tartozó telket, a Budapest, II. kerület belterület 15218 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlant terhelő út- és átjárási szolgálat ingatlan-nyilvántartási bejegyzésében együttműködni szíveskedjen.

Mint ismeretes, a 1025 Budapest Pusztaszeri út 16/B. szám alatti Társasház telkén elhelyezkedő garázsok és gépkocsi beállók gépjárművel történő megközelítése, valamint a Pusztaszeri út 16/B. szám alatti Társasház gyalogos megközelítése évtizedek óta a szomszédos 1025 Budapest, Szeréna út 39-41. szám alatti Társasház területén (a Budapest, II. kerület belterület 15218 hrsz. alatti telken) keresztül, ezen a telken kifejezetten a Pusztaszeri út 16/B. szám alatti Társasház mindenkori tulajdonosainak és birtokosainak gyalogos és gépjárművel történő átjárásának biztosítása céljából kialakított úton keresztül történik.

A 1025 Budapest, Szeréna út 39-41. szám alatti Társasház elhelyezéséről szolgáló Budapest, II. kerület belterület 15218 hrsz. ingatlan a 2000-es évek közepéig üresen állt, az ingatlanon felépítmény nem volt. A 1025 Budapest Pusztaszeri út 16/B. szám alatti Társasház mindenkori tulajdonosai és birtokosai már az 1960-as években és azóta is a 15218 hrsz. ingatlanon keresztül közelítették meg az ingatlanukat mind gyalogosan, mind gépjárművel, tekintettel arra, hogy 15216/2 hrsz. alatti ingatlan természetbeni elhelyezkedése és topográfiai adottságai nem tették lehetővé máshol közvetlen út kialakítását.

Az AUREX-INVEST Kft. (székhely: 1117 Budapest, Budafoki út 11.) 2004. április 22. napján kapott építési engedélyt a 15218 hrsz. ingatlanra két lakóépület (egy 8 lakásos és egy 11 lakásos társasház) építésére (építési engedély száma: VI 693/11/2004). A 15216/2 hrsz. alatti ingatlan (Pusztaszeri út 16/B.) ismert elhelyezkedésére tekintettel az építésügyi hatóság azzal a feltétellel adta meg az építési engedélyt, hogy az építési munkát csak az építési engedéllyel engedélyezett helyszínrajznak és műszaki tervnek megfelelően lehetett végezni.

Az építési engedély mellékletét képező helyszínrajz alapján az építtető köteles volt a 15216/2 hrsz. alatti ingatlan (Pusztaszeri út 16/B.) gyalogos és gépjárművel történő megközelítéséhez szükséges utat saját költségen kialakítani (figyelemmel arra, hogy az akkor újonnan felépített társasházak területe az átjárásra korábban használt út nyomvonalát részben érintette). Az építési engedélyben szereplő kötelezés szerint az építtető köteles volt a szolgalmi jogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni.

A fenti hatósági kötelezésre és a 15216/2 hrsz. alatti ingatlan (Pusztaszeri út 16/B. Társasház) mindenkori tulajdonosainak és birtokosainak jogos érdekeire tekintettel a 15218 hrsz. alatti ingatlan tulajdonosa a Pusztaszeri út 16/B. Társasház tulajdonosaival 2004. április 28. napján megállapodást kötött, melyben kifejezetten elismerte, hogy a szomszédos ingatlanok használói a korábbiakban is a Szeréna út 39-41. szám alatti ingatlanon keresztül közelítették meg a saját ingatlanukat, és kötelezettséget vállalt arra, hogy az akadálymentes átjárást a továbbiakban is biztosítja. Ezen kötelezettség körében a Szeréna út 39-41. szám alatti Társasház építtetője saját költségen vállalta az áthaladásra alkalmas út megépítését, mely út a mellékelt csatolt helyszínrajznak megfelelően el is készült. A 15216/2 hrsz. alatti ingatlan (Pusztaszeri út 16/B. Társasház) mindenkori tulajdonosai és birtokosai ezen az úton keresztül közelítették meg a saját ingatlanukat, mindaddig, amíg 2021. február 25. napján a 1025 Budapest, Szeréna út 39-41. szám alatti Társasház ezt lehetetlenné nem tette.

2021. február 25. napján a 1025 Budapest, Szeréna út 39-41. szám alatti Társasház az átjárásra használt utat lezárta, ezzel a 1025 Budapest Pusztaszeri út 16/B. szám alatti Társasház gépjárművel történő megközelítése lehetetlenné vált. 2021. február 25. napjával a 1025 Budapest, Szeréna út 39-41. szám alatti Társasház egyoldalú döntése alapján részben a telekhatáron, részben azon túlnyúló módon kerítés építésbe kezdett, mely építési munkálatok alatt a területet biztonsági örkkel őriztette annak érdekében, hogy a 1025 Budapest Pusztaszeri út 16/B. szám alatti Társasház tulajdonosai és birtokosai gépjárművel ne tudjanak a saját telkükre behajtani. A kerítés 2021. március 01. napjáig túlnyomórészt elkészült, melynek eredményeként a 1025 Budapest Pusztaszeri út 16/B. szám alatti Társasház, illetve a telken található gépjármű beállók a kifejezetten erre a célra kiépített úton nem voltak megközelíthetők.

A kialakult helyzetre tekintettel a 1025 Budapest, Pusztaszeri út 16/B. Társasház tulajdonosai a 1025 Budapest, Szeréna út 39-41. Társasházzal szemben birtokvédelmi eljárást indítottak, mely eljárás Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidék Önkormányzatának jegyzője előtt VI/2059/2021 ügyszámon volt folyamatban. A jegyző a 2021. május 07. napján kelt VI/2059/20/2021 iktatószámú határozattal a birtokvédelmi kérelemnek helyt adott, és

- megállapította, hogy a 1025 Budapest, Szeréna út 39-41. Társasház birtokháborítást követett el azzal, hogy a kérelmezők használatában álló felszíni gépkocsibeállók és garázsok elé zárt szelvényű drótkerítést telepített, ellehetetlenítve ezáltal azok rendeltetésszerű használatát és megnehezítve a kérelmezők Szeréna út felé irányuló gyalogos közlekedését,
- kötelezte a kérelmezettet, hogy az eredeti állapotot állítsa helyre oly módon, hogy az általa a Csejtei út 12/B. számú ingatlantól a kérelmezői ingatlan előtt felállított kerítést bontsa el teljes hosszában, valamint más egyéb módon se akadályozza a kérelmezők garázsai és parkolói használatának rendeltetésszerű, az elmúlt évek gyakorlatának megfelelő módját, azaz biztosítsa a kérelmezői garázsok és parkolóhelyek akadály nélküli megközelítését, valamint a Szeréna út irányába való gyalogos közlekedés zavartalanságát,
- kötelezte a kérelmezettet, hogy a határozatban foglaltaknak, annak meghozatalától számított három napon belül tegyen eleget,
- egyúttal eltiltotta a kérelmezettet attól, hogy a jövőben hasonló módon birtokháborítást kövessen el.

A birtokvédelmi ügyben hozott jegyzői határozattal szemben a Szeréna út 39-41. Társasház bírósághoz fordult. A Budai Központi Kerületi Bíróság a 2022. április 07. napján kelt és 2022. április 27. napján jogerőre emelkedett 4.P.II.21.260/2021/35. számú ítéletével a keresetet elutasította.

A bíróság a jogerős ítélet indokolásában utalt a Szeréna út 39-41. Társasház jelenlegi tulajdonosainak jogelődje, az AUREX INVEST Kft. által 2004. április 28. napján kötött megállapodásra, melyben az akkori tulajdonos elismerte a Pusztaszeri út 16/B. Társasház tulajdonosainak és használóinak átjárási jogát, és kötelezettséget vállalt arra, hogy az áthaladás az építkezés ideje alatt, továbbá a beruházás befejezését követően is biztosítja. A megállapodásban a beruházó arra is kötelezettséget vállalt, hogy az általa építendő lakóépületek használatbavételi engedélyének kiadását követő 30 napon belül az áthaladásra kiépített út szolgálmi jogára vonatkozó földhivatali bejegyzésre alkalmas, írásban elkészített okiratot biztosít a tulajdonosok számára, mely kötelezettségvállalást az értékesítésre kerülő ingatlanrészek kapcsán az új tulajdonosokra, mint az építető jogutódaira is kiterjedően tette. Ugyan a beruházó ennek a kötelezettségének nem tett eleget, azonban a bíróság a jogerős ítéletben megállapította, hogy a feleket a szerződésben vállalt kötelmi kötelezettség a szolgálmi jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének hiányában is terheli egymás viszonylatában.

A 2004. április 28. napján kötött megállapodásban foglaltaknak megfelelően a Pusztaszeri út 16/B. Társasház tulajdonosai és használói a beruházó által kialakított áthaladási út vonalán az átjárási jogukat – a korábbi évtizedek gyakorlatának megfelelően – az építkezést követően is zavartalanul gyakorolhatták. Azonban a 2021. februárjában történt – jegyzői határozatban és jogerős bírósági ítéletben is megállapított – birtokháborítás tapasztalatai a tulajdonosokat arra sarkallták, hogy az átjárásra vonatkozó jogosultságukat véglegesen biztosítsák. A tulajdonosok jogainak hosszú távú védelmét a szolgálmi jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése biztosíthatja, melynek kivitelezéséhez a Társasházban szintén tulajdonos t. Önkormányzat együttműködése is szükséges.

Társasházak esetében a bírói gyakorlat a szolgálmi jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére vonatkozó igényt olyan dologi jogi igénynek tekinti, ami nem tartozik a közös tulajdonnal kapcsolatos, a közös képviselet által intézhető ügyek körébe. A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 3. § (1) bekezdésében a társasháznak biztosított korlátozott jogalanyiség és ezzel összefüggésben a közös képviseletnek biztosított korlátozott képviseleti jog a szolgálmi joggal kapcsolatos igények érvényesítésére nem terjed ki. Ebből következően a szolgálmi jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez nem az érintett két társasház (közös képviselők), hanem a társasházak valamennyi tulajdonosának nyilatkozata szükséges.

Figyelemmel arra, hogy a szolgálmi jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése valamennyi tulajdonostárs közreműködését igényli, ehhez a t. Önkormányzat szerződéses nyilatkozata, illetve a Szeréna út 39-41. Társasház tulajdonosainak együttműködése hiányában a szolgálmi jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése iránti perben a t. Önkormányzat perben állása is szükséges.

A szolgálmi jog bejegyzésével kapcsolatos ügyintézés első lépése a Szeréna út 39-41. Társasház tulajdonosainak megkeresése, melyhez a Pusztaszeri út 16/B. Társasház valamennyi tulajdonosának együttes fellépése (praktikusan egy közösen meghatalmazott személy eljárása) szükséges. Ennek előkészítése, a Társasház valamennyi tulajdonosának együttes képviseletének megszervezése érdekében kérem a t. Önkormányzatot, hogy a levelem fejlécében megjelölt elérhetőségeken szíveskedjen felvenni Irodámmal a kapcsolatot.

A fentiekkel kapcsolatos kérdésük, észrevételük esetén Irodám készséggel áll szíves rendelkezésükre.

Budapest, 2022. október 04.

Tisztelettel:  
Pusztaszeri út 16/B. Társasház tulajdonosai,  
képv.  
Dr. Hovanyecz Ügyvédi Iroda  
Dr. Hovanyecz Hajnalka ügyvéd sk.

Mellékletek:

- ügyvédi meghatalmazások
- VI 693/11/2004 ügyiratszámú építési engedély
- az útra vonatkozó helyszínrajz
- 2004. április 28. napján kelt megállapodás
- VI/2059/20/2021 iktatószámú birtokvédelmi határozat
- 4.P.II.21.260/2021/35. számú ítélet
- 4.P.II.21.260/2021/37. számú jogerősítő végzés



## MEGHATALMAZÁS

Alulírott

név:

lakcím:

mint a Budapest II. kerület, belterület 15216/2 hrsz. alatt nyilvántartott 1025 Budapest, Pusztaszeri út 16/B. Társasház tulajdonosa

meghatalmazom a Dr. Hovanyecz Ügyvédi Irodát (eljáró ügyvéd: dr. Hovanyecz Hajnalka, székhely: 1054 Budapest, Hold u. 15. V. em. 3/a., levelezési cím: 1475 Budapest, Pf. 17., kamarai azonosító szám (KASZ): 36061854), hogy a Budapest II. kerület, belterület 15218 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlant (1025 Budapest, Szeréna út 39-41.) terhelő és a Budapest II. kerület, belterület 15216/2 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlant (1025 Budapest, Pusztaszeri út 16/B.) illető szolgalmi jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének előkészítése körében a 1025 Budapest, Pusztaszeri út 16/B. Társasházban szintén tulajdonos Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzattal, illetve az Önkormányzat tulajdonosi jogokat gyakorló szervével szükséges egyeztetés során a képviselőmet az ügyvédi törvényben (Ütv.) meghatározottak szerint teljes jogkörrel ellássa.

Jelen meghatalmazás kiterjed a képviselő ellátásával kapcsolatos valamennyi nyilatkozatra és cselekményre, ideértve az írásbeli és szóbeli egyeztetést, megállapodás kötését, okirat, pénz vagy más vagyontárgy átvételét (Ütv. 28. § (3), 34. § (4) bek.).

A képviselő ellátása során meghatalmazott bármely alkalmazott ügyvédje, ügyvédjelöltje helyettesítésre jogosult. Meghatalmazott külön meghatalmazása alapján a jelen meghatalmazásban meg nem nevezett helyettes ügyvéd, annak ügyvédjelöltje is eljárhat (Ütv. 28. § (5) bek.).

Budapest, 2022 OKT 04.

meghatalmazó

A képviselő ellátását vállalom:

Budapest, 2022 OKT 04.

DR. HOVANYECZ ÜGYVÉDI IRODA  
Dr. Hovanyecz Hajnalka ügyvéd  
1054 Budapest, Hold u. 15. V. em. 3/a.  
1475 Budapest, Pf. 17.  
adószám: 18135408-2-41  
Dr. Hovanyecz Ügyvédi Iroda  
tel.: 269-0705, fax: 269-0117  
képv.: dr. Hovanyecz Hajnalka ügyvéd

## MEGHATALMAZÁS

Alulírott

név:

lakcím:

mint a Budapest II. kerület, belterület 15216/2 hrsz. alatt nyilvántartott 1025 Budapest, Pusztaszeri út 16/B. Társasház tulajdonosa

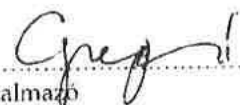
meghatalmazom a **Dr. Hovanyecz Ügyvédi Irodát** (eljáró ügyvéd: dr. Hovanyecz Hajnalka, székhely: 1054 Budapest, Hold u. 15. V. em. 3/a., levelezési cím: 1475 Budapest, Pf. 17., kamarai azonosító szám (KASZ): 36061854), hogy a **Budapest II. kerület, belterület 15218 hrsz.** alatt nyilvántartott ingatlant (1025 Budapest, Szeréna út 39-41.) terhelő és a **Budapest II. kerület, belterület 15216/2 hrsz.** alatt nyilvántartott ingatlant (1025 Budapest, Pusztaszeri út 16/B.) illető szolgalmi jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének előkészítése körében a 1025 Budapest, Pusztaszeri út 16/B. Társasházban szintén tulajdonos Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzattal, illetve az Önkormányzat tulajdonosi jogokat gyakorló szervével szükséges egyeztetés során a képviseletet az ügyvédi törvényben (Ütv.) meghatározottak szerint teljes jogkörrel ellássa.

Jelen meghatalmazás kiterjed a képviselet ellátásával kapcsolatos valamennyi nyilatkozatra és cselekményre, ideértve az írásbeli és szóbeli egyeztetést, megállapodás kötését, okirat, pénz vagy más vagyontárgy átvételét (Ütv. 28. § (3), 34. § (4) bek.).

A képviselet ellátása során meghatalmazott bármely alkalmazott ügyvédje, ügyvédjelöltje helyettesítésre jogosult. Meghatalmazott külön meghatalmazása alapján a jelen meghatalmazásban meg nem nevezett helyettes ügyvéd, annak ügyvédjelöltje is eljárhat (Ütv. 28. § (5) bek.).

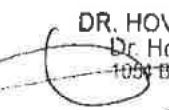
2022 OKT 04.

Budapest, .....

  
meghatalmazó

A képviselet ellátását vállalom:

Budapest, .....  
2022 OKT 04.

  
**DR. HOVANYECZ ÜGYVÉDI IRODA**  
Dr. Hovanyecz Hajnalka ügyvéd  
1054 Budapest, Hold u. 15. V. em. 3/a.  
1475 Budapest, Pf. 17.  
adószám: 18135406241  
bankszámlaszám: 11600000000000000000-35939193  
BIC: HOBH2000  
Dr. Hovanyecz Ügyvédi Iroda  
meghatalmazott,  
képv.: dr. Hovanyecz Hajnalka ügyvéd

\_\_\_\_\_

név:

lakcím:

Társasház tulajdonosa

meghatalmazom a Dr. Hovanyecz Ügyvédi Irodát (eljáró ügyvéd: dr. Hovanyecz Hajnalka, székhely: 1054 Budapest, Hold u. 15. V. em. 3/a., levelezési cím: 1475 Budapest, Pf. 17., kamarai azonosító szám (KASZ): 36061854), hogy a Budapest II. kerület, belterület 15218 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlant (1025 Budapest, Szeréna út 39-41.) terhelő és a Budapest II. kerület, belterület 15216/2 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlant (1025 Budapest, Pusztaszeri út 16/B.) illető szolgalmi jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének előkészítése körében a 1025 Budapest, Pusztaszeri út 16/B. Társasházban szintén tulajdonos Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzattal, illetve az Önkormányzat tulajdonosi jogokat gyakorló szervével szükséges egyeztetés során a képviseletet az ügyvédi törvényben (Ütv.) meghatározottak szerint teljes jogkörrel ellátja.

Jelen meghatalmazás kiterjed a képviselői ellátásával kapcsolatos valamennyi nyilatkozatra és cselekményre, ideértve az írásbeli és szóbeli egyeztetést, megállapodás kötését, okirat, pénz vagy más vagyontárgy átvételét (Ütv. 28. § (3), 34. § (4) bek.).

A képviselet ellátása során meghatalmazott bármely alkalmazott ügyvédje, ügyvédjelöltje helyettesítésre jogosult. Meghatalmazott külön meghatalmazása alapján a jelen meghatalmazásban meg nem nevezett helyettes ügyvéd, annak ügyvédjelöltje is eljárhat (Ütv. 28. § (5) bek.).

Budapest, 2022. 09. 01.

A képviselet ellátását vállalom:

Budapest, 2022 OKT 04.

meghatalmazó

DR. HOVANYECZ ÜGYVÉDI IRODA

Dr. Hovhannese Hajnaka, *author*

1054 Backstreet Hold n 15 Vent 3m

1473 Buxton Ave. of 18  
CHICAGO, ILL. 60642

010/2011 18:35406 2-41  
010/2011 11:500006 000725

Dr. Heinrich Heine (1797-1856)

Dr. Hovanyecz Ugyvédi Iroda,  
székhelyénél.

meghatalmazott,

képv.: dr. Hovanyecz Hajnalka ügyvéd

~~1475 Budapest, Pl. 17~~

edossám 18 [35406-2-4]

bankszám: 145006116-70673-113-35939192

Dr. Hovanyos Öggyédi Iréda

meghatalmazott.

képv.: dr. Hovanyecz Hajnalka ügyvéd

## MEGHATALMAZÁS

Alulírott

név:

lakcím:

mint a Budapest II. kerület, belterület 15216/2 hrsz. alatt nyilvántartott 1025 Budapest, Pusztaszeri út 16/B. Társasház tulajdonosa

meghatalmazom a **Dr. Hovanyecz Ügyvédi Irodát** (eljáró ügyvéd: dr. Hovanyecz Hajnalka, székhely: 1054 Budapest, Hold u. 15. V. em. 3/a., levelezési cím: 1475 Budapest, Pf. 17., kamarai azonosító szám (KASZ): 36061854), hogy a **Budapest II. kerület, belterület 15218 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlant** (1025 Budapest, Szeréna út 39-41.) terhelő és a **Budapest II. kerület, belterület 15216/2 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlant** (1025 Budapest, Pusztaszeri út 16/B.) illető szolgalmi jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének előkészítése körében a 1025 Budapest, Pusztaszeri út 16/B. Társasházban szintén tulajdonos Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzattal, illetve az Önkormányzat tulajdonosi jogokat gyakorló szervével szükséges egyeztetés során a képviselőmet az ügyvédi törvényben (Ütv.) meghatározottak szerint teljes jogkörrel ellássa.

Jelen meghatalmazás kiterjed a képviselő ellátásával kapcsolatos valamennyi nyilatkozatra és cselekményre, ideértve az írásbeli és szóbeli egyeztetést, megállapodás kötését, okirat, pénz vagy más vagyontárgy átvételét (Ütv. 28. § (3), 34. § (4) bek.).

A képviselő ellátása során meghatalmazott bármely alkalmazott ügyvédje, ügyvédjelöltje helyettesítésre jogosult. Meghatalmazott külön meghatalmazása alapján a jelen meghatalmazásban meg nem nevezett helyettes ügyvéd, annak ügyvédjelöltje is eljárhat (Ütv. 28. § (5) bek.).

Budapest, 2022. 08. 31.

A képviselő ellátását vállalom:

Budapest, 2022. OKT. 04.

meghatalmazó  
DR. HOVANYECZ ÜGYVÉDI IRODA

Dr. Hovanyecz Hajnalka ügyvéd

1054 Budapest, Hold u. 15. V. em. 3/a.

1475 Budapest, Pf. 17.

adatszám: 18125/06-2-41

bankszámlaszám: 11600006-00000000-30939193

.....tel.: 269-0705, fax: 269-0117.....

**Dr. Hovanyecz Ügyvédi Iroda,**

meghatalmazott,

kép.: dr. Hovanyecz Hajnalka ügyvéd

## MEGHATALMAZÁS

Alulírott

név:

lakcím:

mint a Budapest II. kerület, belterület 15216/2 hrsz. alatt nyilvántartott 1025 Budapest, Pusztaszeri út 16/B. Társasház tulajdonosa

meghatalmazom a Dr. Hovanyecz Ügyvédi Irodát (eljáró ügyvéd: dr. Hovanyecz Hajnalka, székhely: 1054 Budapest, Hold u. 15. V. em. 3/a., levelezési cím: 1475 Budapest, Pf. 17., kamarai azonosító szám (KASZ): 36061854), hogy a Budapest II. kerület, belterület 15218 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlant (1025 Budapest, Szeréna út 39-41.) terhelő és a Budapest II. kerület, belterület 15216/2 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlant (1025 Budapest, Pusztaszeri út 16/B.) illető szolgalmi jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének előkészítése körében a 1025 Budapest, Pusztaszeri út 16/B. Társasházban szintén tulajdonos Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzattal, illetve az Önkormányzat tulajdonosi jogokat gyakorló szervével szükséges egyeztetés során a képviselőmet az ügyvédi törvényben (Ütv.) meghatározottak szerint teljes jogkörrel ellássa.

Jelen meghatalmazás kiterjed a képviselőt ellátásával kapcsolatos valamennyi nyilatkozatra és cselekményre, ideértve az írásbeli és szóbeli egyeztetést, megállapodás kötését, okirat, pénz vagy más vagyontárgy átvételét (Ütv. 28. § (3), 34. § (4) bek.).

A képviselőt ellátása során meghatalmazott bármely alkalmazott ügyvédje, ügyvédjelöltje helyettesítésre jogosult. Meghatalmazott külön meghatalmazása alapján a jelen meghatalmazásban meg nem nevezett helyettes ügyvéd, annak ügyvédjelöltje is eljárhat (Ütv. 28. § (5) bek.).

Budapest, 2022. 08. 25.

A képviselőt ellátását vállalom:

Budapest, 2022. OKT. 04.

.....  
meghatalmazó

DR. HOVANYECZ ÜGYVÉDI IRODA

Dr. Hovanyecz Hajnalka ügyvéd

1054 Budapest, Hold u. 15. V. em. 3/a.

1475 Budapest, Pf. 17.

adószám: 1813505-2-41

.....bankkártyaszám: 11600001-08070000-05020193

Dr. Hovanyecz Ügyvédi Iroda

meghatalmazott,

képv.: dr. Hovanyecz Hajnalka ügyvéd

## MEGHATALMAZÁS

Alulírott

név:

lakcím:

mint a Budapest II. kerület, belterület 15216/2 hrsz. alatt nyilvántartott 1025 Budapest, Pusztaszeri út 16/B. Társasház tulajdonosa

meghatalmazom a **Dr. Hovanyecz Ügyvédi Irodát** (eljáró ügyvéd: dr. Hovanyecz Hajnalka, székhely: 1054 Budapest, Hold u. 15. V. em. 3/a., levelezési cím: 1475 Budapest, Pf. 17., kamarai azonosító szám (KASZ): 36061854), hogy a **Budapest II. kerület, belterület 15218 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlant** (1025 Budapest, Szeréna út 39-41.) terhelő és a **Budapest II. kerület, belterület 15216/2 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlant** (1025 Budapest, Pusztaszeri út 16/B.) illető szolgalmi jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének előkészítése körében a 1025 Budapest, Pusztaszeri út 16/B. Társasházban szintén tulajdonos Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzattal, illetve az Önkormányzat tulajdonosi jogokat gyakorló szervével szükséges egyeztetés során a képviselőt a képviselőt az ügyvédi törvényben (Ütv.) meghatározottak szerint teljes jogkörrel ellátja.

Jelen meghatalmazás kiterjed a képviselő ellátásával kapcsolatos valamennyi nyilatkozatra és cselekményre, ideértve az írásbeli és szóbeli egyeztetést, megállapodás kötését, okirat, pénz vagy más vagyontárgy átvételét (Ütv. 28. § (3), 34. § (4) bek.).

A képviselő ellátása során meghatalmazott bármely alkalmazott ügyvédje, ügyvédjelöltje helyettesítésre jogosult. Meghatalmazott külön meghatalmazása alapján a jelen meghatalmazásban meg nem nevezett helyettes ügyvéd, annak ügyvédjelöltje is eljárhat (Ütv. 28. § (5) bek.).

Budapest, 2022.08.26.

A képviselő ellátását vállalom:

Budapest, 2022 OKT 04.

meghatalmazó

DR. HOVANYECZ ÜGYVÉDI IRODA

Dr. Hovanyecz Hajnalka ügyvéd

1054 Budapest, Hold u. 15. V. em. 3/a.

1475 Budapest, Pf. 17.

adószám: 18195406-2-41

bankszámlaszám: 41600606-00000000-35039190

Dr. Hovanyecz Ügyvédi Iroda

meghatalmazott,

képv.: dr. Hovanyecz Hajnalka ügyvéd



képv.: dr. Hovanyecz Hajnalka ügyvéd

Alulírott

név:

lakcím:

mint a Budapest II. kerület, belterület 15216/2 hrsz. alatt nyilvántartott 1025 Budapest, Pusztaszen út 16/B. Társasház tulajdonosa

meghatalmazom a **Dr. Hovanyecz Ügyvédi Irodát** (eljáró ügyvéd: dr. Hovanyecz Hajnalka, székhely: 1054 Budapest, Hold u. 15. V. em. 3/a., levelezési cím: 1475 Budapest, Pf. 17., kamarai azonosító szám (KASZ): 36061854), hogy a **Budapest II. kerület, belterület 15218 hrsz.** alatt nyilvántartott ingatlant (1025 Budapest, Szeréna út 39-41.) terhelő és a **Budapest II. kerület, belterület 15216/2 hrsz.** alatt nyilvántartott ingatlant (1025 Budapest, Pusztaszeri út 16/B.) illető szolgalmi jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének előkészítése körében a 1025 Budapest, Pusztaszeri út 16/B. Társasházban szintén tulajdonos Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzattal, illetve az Önkormányzat tulajdonosi jogokat gyakorló szervével szükséges egyeztetés során a képviseletemet az ügyvédi törvényben (Ütv.) meghatározottak szerint teljes jogkörrel ellássa.

Jelen meghatalmazás kiterjed a képviselőlet ellátásával kapcsolatos valamennyi nyilatkozatra és cselekményre, ideértve az írásbeli és szóbeli egyeztetést, megállapodás kötését, okirat, pénz vagy más vagyontárgy átvételét (Ütv. 28. § (3), 34. § (4) bek.).

A képviselet, ellátása során meghatalmazott bármely alkalmazott ügyvédje, ügyvédjelöltje helyettesítésre jogosult. Meghatalmazott külön meghatalmazása alapján a jelen meghatalmazásban meg nem nevezett helyettes ügyvéd, annak ügyvédjelöltje is eljárhat (Ütv. 28. § (5) bek.).

Budapest, 22. 03. 21

A képviselet ellátását vállalom:

A képviselőt ellátásai vállalói:  
2022 OKT 04.  
Budapest, .....

meghatalmazó

DR. HOVANYECZ ÜGYVÉDI IRODA

Dr. Hovanyecz Hainalka ugras

1054 Budapest Híd u. 15. V. em. 3a

1475 Budapest, Pp. 17

adószám: 181354002-41

bankszámlaszám: 11600000-00000000-00000000

**Dr. Hovanyecz Ügyvédi Iroda**

meghatalmazott.

képv.: dr. Hovanyecz Hajnalka ügyvéd

## MEGHATALMAZÁS

Alulírott

név:

lakcím:

Társasház  
mint a Budapest II. kerület, belterület 15216/2 hrsz. alatt nyilvántartott 1025 Budapest, Pusztaszeri út 16/B. tulajdonosa

meghatalmazom a **Dr. Hovanyecz Ügyvédi Irodát** (eljáró ügyvéd: dr. Hovanyecz Hajnalka, székhely: 1054 Budapest, Hold u. 15. V. em. 3/a., levelezési cím: 1475 Budapest, Pf. 17., kamarai azonosító szám (KASZ): 36061854), hogy a **Budapest II. kerület, belterület 15218 hrsz.** alatt nyilvántartott ingatlant (1025 Budapest, Szeréna út 39-41.) terhelő és a **Budapest II. kerület, belterület 15216/2 hrsz.** alatt nyilvántartott ingatlant (1025 Budapest, Pusztaszeri út 16/B.) illető szolgalmi jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének előkészítése körében a 1025 Budapest, Pusztaszeri út 16/B. Társasházban szintén tulajdonos Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzattal, illetve az Önkormányzat tulajdonosi jogokat gyakorló szervével szükséges egyeztetés során a képviseletemet az ügyvédi törvényben (Ütv.) meghatározottak szerint teljes jogkörrel ellássa.

Jelen meghatalmazás kiterjed a képviselet ellátásával kapcsolatos valamennyi nyilatkozatra és cselekményre, ideértve az írásbeli és szóbeli egyeztetést, megállapodás kötését, okirat, pénz vagy más vagyontárgy átvételét (Ütv. 28. § (3), 34. § (4) bek.).

A képviselet ellátása során meghatalmazott bármely alkalmazott ügyvédje, ügyvédjelöltje helyettesítésre jogosult. Meghatalmazott külön meghatalmazása alapján a jelen meghatalmazásban meg nem nevezett helyettes ügyvéd, annak ügyvédjelöltje is eljárhat (Ütv. 28. § (5) bek.).

Budapest, 2022. 08. 23.

A képviselet ellátását vállalom:

Budapest, 2022. OKT. 04.

meghatalmazó

DR. HOVANYECZ ÜGYVÉDI IRODA

Dr. Hovanyecz Hajnalka ügyvéd

1054 Budapest, Hold u. 15. V. em. 3/a.

1475 Budapest, Pf. 17.

adószám: 18135406-2-41

bankszámlaszám: 11600000000000000000-35939192

Dr. Hovanyecz Ügyvédi Iroda

meghatalmazott,

képv.: dr. Hovanyecz Hajnalka ügyvéd

## MEGHATALMAZÁS

Alulírott

név:

lakcím:

mint a Budapest II. kerület, belterület 15216/2 hrsz. alatt nyilvántartott 1025 Budapest, Pusztaszeri út 16/B. Társasház tulajdonosa

meghatalmazom a **Dr. Hovanyecz Ügyvédi Irodát** (eljáró ügyvéd: dr. Hovanyecz Hajnalka, székhely: 1054 Budapest, Hold u. 15. V. em. 3/a., levelezési cím: 1475 Budapest, Pf. 17., kamarai azonosító szám (KASZ): 36061854), hogy a **Budapest II. kerület, belterület 15218 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlant** (1025 Budapest, Szeréna út 39-41.) terhelő és a **Budapest II. kerület, belterület 15216/2 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlant** (1025 Budapest, Pusztaszeri út 16/B.) illető szolgalmi jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének előkészítése körében a 1025 Budapest, Pusztaszeri út 16/B. Társasházban szintén tulajdonos Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzattal, illetve az Önkormányzat tulajdonosi jogokat gyakorló szervével szükséges egyeztetés során a képviseletet az ügyvédi törvényben (Ütv.) meghatározottak szerint teljes jogkörrel ellássa.

Jelen meghatalmazás kiterjed a képviselet ellátásával kapcsolatos valamennyi nyilatkozatra és cselekményre, ideértve az írásbeli és szóbeli egyeztetést, megállapodás kötését, okirat, pénz vagy más vagyontárgy átvételét (Ütv. 28. § (3), 34. § (4) bek.).

A képviselet ellátása során meghatalmazott bármely alkalmazott ügyvédje, ügyvédjelöltje helyettesítésre jogosult. Meghatalmazott külön meghatalmazása alapján a jelen meghatalmazásban meg nem nevezett helyettes ügyvéd, annak ügyvédjelöltje is eljárhat (Ütv. 28. § (5) bek.).

Budapest, 2022 OKT 04.

A képviselet ellátását vállalom:

Budapest, 2022 OKT 04.

meghatalmazó

DR. HOVANYECZ ÜGYVÉDI IRODA

Dr. Hovanyecz Hajnalka ügyvéd

1054 Budapest, Hold u. 15. V. em. 3/a.

1475 Budapest, Pf. 17.

adószám: 18139105-2-41

bankszámlaszám: 11600906-00000000000000000000

Dr. Hovanyecz Ügyvédi Iroda,

meghatalmazott,

képv.: dr. Hovanyecz Hajnalka ügyvéd

Alulírott

név:

lakcím:

mint a Budapest II. kerület, belterület 15216/2 hrsz. alatt nyilvántartott 1025 Budapest, Pusztaszeri út 16/B. Társasház tulajdonosa

meghatalmazom a Dr. **Hovanyecz Ügyvédi Irodát** (eljáró ügyvéd: dr. Hovanyecz Hajnalka, székhely: 1054 Budapest, Hold u. 15. V. em. 3/a., levelezési cím: 1475 Budapest, Pf. 17., kamarai azonosító szám (KASZ): 36061854), hogy a **Budapest II. kerület, belterület 15218 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlant** (1025 Budapest, Szeréna út 39-41.) terhelő és a **Budapest II. kerület, belterület 15216/2 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlant** (1025 Budapest, Pusztaszeri út 16/B.) illető szolgalmi jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének előkészítése körében a 1025 Budapest, Pusztaszeri út 16/B. Társasházban szintén tulajdonos Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzattal, illetve az Önkormányzat tulajdonosi jogokat gyakorló szervével szükséges egyeztetés során a képviseletemet az ügyvédi törvényben (Ütv.) meghatározottak szerint teljes jogkörrel ellássa.

Jelen meghatalmazás kiterjed a képviselő ellátásával kapcsolatos valamennyi nyilatkozatra és cselekményre, ideértve az írásbeli és szóbeli egyeztetést, megállapodás kötését, okirat, pénz vagy más vagyontárgy átvételét (Ütv. 28. § (3), 34. § (4) bek.).

A képviselő ellátása során meghatalmazott bármely alkalmazott ügyvédje, ügyvédjelöltje helyettesítésre jogosult. Meghatalmazott külön meghatalmazása alapján a jelen meghatalmazásban meg nem nevezett helyettes ügyvéd, annak ügyvédjelöltje eljárhat (Ütv. 28. § (5) bek.).

Budapest, 2022. augusztus 17.

A képviselet ellátását vállalom:

Budapest, 2022 OKT 04.

meghatalmazó

DR. HOVANYECZ ÜGYVÉDI IRODA  
Dr. Hovanyecz Hajnalka ügyvéd  
1057 Budapest, Hód ut. 15. Vem 3/a  
1475 Budapest, Pf. 17.  
adatszám: 18135406-241  
e-mail: h.hovanyecz@postbox.hu  
tel.: 06-35939192  
fax: 06-35939117  
képv.: dr. Hovanyecz Hajnalka ügyvéd

## MEGHATALMAZÁS

Alulírott

név:

lakcím:

mint a Budapest II. kerület, belterület 15216/2 hrsz. alatt nyilvántartott 1025 Budapest, Pusztaszeri út 16/B. Társasház tulajdonosa

meghatalmazom a Dr. Hovanyecz Ügyvédi Irodát (eljáró ügyvéd: dr. Hovanyecz Hajnalka, székhely: 1054 Budapest, Hold u. 15. V. em. 3/a., levelezési cím: 1475 Budapest, Pf. 17., kamarai azonosító szám (KASZ): 36061854), hogy a Budapest II. kerület, belterület 15218 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlant (1025 Budapest, Szeréna út 39-41.) terhelő és a Budapest II. kerület, belterület 15216/2 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlant (1025 Budapest, Pusztaszeri út 16/B.) illető szolgalmi jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének előkészítése körében a 1025 Budapest, Pusztaszeri út 16/B. Társasházban szintén tulajdonos Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzattal, illetve az Önkormányzat tulajdonosi jogokat gyakorló szervével szükséges egyeztetés során a képviselőmet az ügyvédi törvényben (Ütv.) meghatározottak szerint teljes jogkörrel ellátssa.

Jelen meghatalmazás kiterjed a képviselőlet ellátásával kapcsolatos valamennyi nyilatkozatra és cselekményre, ideértve az írásbeli és szóbeli egyeztetést, megállapodás kötését, okirat, pénz vagy más vagyontárgy átvételét (Ütv. 28. § (3), 34. § (4) bek.).

A képviselőlet ellátása során meghatalmazott bármely alkalmazott ügyvédje, ügyvédjelöltje helyettesítésre jogosult. Meghatalmazott külön meghatalmazása alapján a jelen meghatalmazásban meg nem nevezett helyettes ügyvéd, annak ügyvédjelöltje is eljárhat (Ütv. 28. § (5) bek.).

Budapest, 2022. 08. 26.

A képviselőlet ellátását vállalom:

Budapest, 2022. OKT 04.

meghatalmazó

DR. HOVANYECZ ÜGYVÉDI IRODA

Dr. Hovanyecz Hajnalka ügyvéd

1054 Budapest, Hold u. 15. V. em. 3/a.

1475 Budapest, Pf. 17.

adószám: 18135406-2-41

.....Pénztárcaszám: 11600006-00000000-35939193

tel.: 26407851 fax: 269-0117

Dr. Hovanyecz Ügyvédi Iroda

meghatalmazott,

kép.: dr. Hovanyecz Hajnalka ügyvéd



## MEGHATALMAZÁS

Alulírott

név:

lakcím:

mint a Budapest II. kerület, belterület 15216/2 hrsz. alatt nyilvántartott 1025 Budapest, Pusztaszeri út 16/B. Társasház tulajdonosa

meghatalmazom a **Dr. Hovanyecz Ügyvédi Irodát** (eljáró ügyvéd: dr. Hovanyecz Hajnalka, székhely: 1054 Budapest, Hold u. 15. V. em. 3/a., levelezési cím: 1475 Budapest, Pf. 17., kamarai azonosító szám (KASZ): 36061854), hogy a **Budapest II. kerület, belterület 15218 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlant** (1025 Budapest, Szeréna út 39-41.) terhelő és a **Budapest II. kerület, belterület 15216/2 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlant** (1025 Budapest, Pusztaszeri út 16/B.) illető szolgalmi jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének előkészítése körében a 1025 Budapest, Pusztaszeri út 16/B. Társasházban szintén tulajdonos Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzattal, illetve az Önkormányzat tulajdonosi jogokat gyakorló szervével szükséges egyeztetés során a képviselőmet az ügyvédi törvényben (Ütv.) meghatározottak szerint teljes jogkörrel ellátja.


Jelen meghatalmazás kiterjed a képviselőt ellátásával kapcsolatos valamennyi nyilatkozatra és cselekményre, ideértve az írásbeli és szóbeli egyeztetést, megállapodás kötését, okirat, pénz vagy más vagyontárgy átvételét (Ütv. 28. § (3), 34. § (4) bek.).

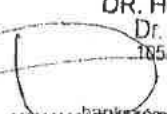
A képviselőt ellátása során meghatalmazott bármely alkalmazott ügyvédje, ügyvédjelöltje helyettesítésre jogosult. Meghatalmazott külön meghatalmazása alapján a jelen meghatalmazásban meg nem nevezett helyettes ügyvéd, annak ügyvédjelöltje is eljárhat (Ütv. 28. § (5) bek.).

Budapest, 2022.08.25.

A képviselőt ellátását vállalom:

Budapest, 2022.08.04.

  
.....  
meghatalmazó

  
**DR. HOVANYECZ ÜGYVÉDI IRODA**  
Dr. Hovanyecz Hajnalka ügyvéd  
1054 Budapest, Hold u. 15. V em. 3/a.  
1475 Budapest, Pf. 17.  
adószám: 18135406-2-41  
banki számlaszám: 118000051000300035539193  
**Dr. Hovanyecz Ügyvédi Iroda**  
meghatalmazott,  
képv.: dr. Hovanyecz Hajnalka ügyvéd

## MEGHATALMAZÁS

Alulírott

név:

lakcím:

mint a Budapest II. kerület, belterület 15216/2 hrsz. alatt nyilvántartott 1025 Budapest, Pusztaszeri út 16/B. Társasház tulajdonosa

meghatalmazom a Dr. Hovanyecz Ügyvédi Irodát (eljáró ügyvéd: dr. Hovanyecz Hajnalka, székhely: 1054 Budapest, Hold u. 15. V. em. 3/a., levelezési cím: 1475 Budapest, Pf. 17., kamarai azonosító szám (KASZ): 36061854), hogy a Budapest II. kerület, belterület 15218 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlant (1025 Budapest, Szeréna út 39-41.) terhelő és a Budapest II. kerület, belterület 15216/2 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlant (1025 Budapest, Pusztaszeri út 16/B.) illető szolgálmi jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének előkészítése körében a 1025 Budapest, Pusztaszeri út 16/B. Társasházban szintén tulajdonos Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzattal, illetve az Önkormányzat tulajdonosi jogokat gyakorló szervével szükséges egyeztetés során a képviseletemet az ügyvédi törvényben (Ütv.) meghatározottak szerint teljes jogkörrel ellássa.

Jelen meghatalmazás kiterjed a képviselet ellátásával kapcsolatos valamennyi nyilatkozatra és cselekményre, ideértve az írásbeli és szóbeli egyeztetést, megállapodás kötését, okirat, pénz vagy más vagyontárgy átvételét (Ütv. 28. § (3), 34. § (4) bek.).

A képviselet ellátása során meghatalmazott bármely alkalmazott ügyvédje, ügyvédjelöltje helyettesítésre jogosult. Meghatalmazott külön meghatalmazása alapján a jelen meghatalmazásban meg nem nevezett helyettes ügyvéd, annak ügyvédjelöltje is eljárhat (Ütv. 28. § (5) bek.).

Budapest, 2022. 09. 01.

meghatalmazó

A képviselet ellátását vállalom:

Budapest, 2022. OKT. 04.

DR. HOVANYECZ ÜGYVÉDI IRODA  
Dr. Hovanyecz Hajnalka ügyvéd  
1054 Budapest, Hold u. 15. V. em. 3/a.,  
1475 Budapest, Pf. 17.  
8002300 18135406-7-41  
Dr. Hovanyecz Ügyvédi Iroda  
meghatalmazott  
tel: 269-0705 fax: 269-1117  
képv.: dr. Hovanyecz Hajnalka ügyvéd

## MEGHATALMAZÁS

Alulírott

név:

lakcím:

mint a Budapest II. kerület, belterület 15216/2 hrsz. alatt nyilvántartott 1025 Budapest, Pusztaszeri út 16/B. Társasház tulajdonosa

meghatalmazom a **Dr. Hovanyecz Ügyvédi Irodát** (eljáró ügyvéd: dr. Hovanyecz Hajnalka, székhely: 1054 Budapest, Hold u. 15. V. em. 3/a., levelezési cím: 1475 Budapest, Pf. 17., kamarai azonosító szám (KASZ): 36061854), hogy a **Budapest II. kerület, belterület 15218 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlant** (1025 Budapest, Szeréna út 39-41.) terhelő és a **Budapest II. kerület, belterület 15216/2 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlant** (1025 Budapest, Pusztaszeri út 16/B.) illető szolgálmi jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének előkészítése körében a 1025 Budapest, Pusztaszeri út 16/B. Társasházban szintén tulajdonos Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzattal, illetve az Önkormányzat tulajdonosi jogokat gyakorló szervével szükséges egyeztetés során a képviseletemet az ügyvédi törvényben (Ütv.) meghatározottak szerint teljes jogkörrel ellássa.

Jelen meghatalmazás kiterjed a képviselet ellátásával kapcsolatos valamennyi nyilatkozatra és cselekményre, ideértve az írásbeli és szóbeli egyeztetést, megállapodás kötését, okirat, pénz vagy más vagyontárgy átvételét (Ütv. 28. § (3), 34. § (4) bek.).

A képviselet ellátása során meghatalmazott bármely alkalmazott ügyvédje, ügyvédjelöltje helyettesítésre jogosult. Meghatalmazott külön meghatalmazása alapján a jelen meghatalmazásban meg nem nevezett helyettes ügyvéd, annak ügyvédjelöltje is eljárhat (Ütv. 28. § (5) bek.).

Budapest, 2022. 09. 11.

A képviselet ellátását vállalom:

Budapest, 2022. OKT. 04.

meghatalmazó

**DR. HOVANYECZ ÜGYVÉDI IRODA**

Dr. Hovanyecz Hajnalka ügyvéd

1054 Budapest, Hold u. 15. V. em. 3/a.

1475 Budapest, Pf. 17.

adószám: 18135406-2-41

bankszámlaszám: 11600606-60600603-30239163

**Dr. Hovanyecz Ügyvédi Iroda**

meghatalmazott,

képv.: dr. Hovanyecz Hajnalka ügyvéd

\_\_\_\_\_

név:

lakcím:

mint a Budapest II. kerület, belterület 15216/2 hrsz. alatt nyilvántartott 1025 Budapest, Pusztaszeri út 16/B. Társasház tulajdonosa

meghatalmazom a **Dr. Hovanyecz Ügyvédi Irodát** (eljáró ügyvéd: dr. Hovanyecz Hajnalka, székhely: 1054 Budapest, Hold u. 15. V. em. 3/a., levelezési cím: 1475 Budapest, Pf. 17., kamarai azonosító szám (KASZ): 36061854), hogy a **Budapest II. kerület, belterület 15218 hrsz.** alatt nyilvántartott ingatlant (1025 Budapest, Szeréna út 39-41.) terhelő és a **Budapest II. kerület, belterület 15216/2 hrsz.** alatt nyilvántartott ingatlant (1025 Budapest, Pusztaszeri út 16/B.) illető szolgalmi jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének előkészítése körében a 1025 Budapest, Pusztaszeri út 16/B. Társasházban szintén tulajdonos Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzattal, illetve az Önkormányzat tulajdonosi jogokat gyakorló szervével szükséges egyeztetés során a képviseletemet az ügyvédi törvényben (Ütv.) meghatározottak szerint teljes jogkörrel ellássa.

Jelen meghatalmazás kiterjed a képviselőt ellátásával kapcsolatos valamennyi nyilatkozatra és cselekményre, ideértve az írásbeli és szóbeli egyeztetést, megállapodás kötését, okirat, pénz vagy más vagyontárgy átvételét (Ütv. 28. § (3), 34. § (4) bek.).

A képviselőlet ellátása során meghatalmazott bármely alkalmazott ügyvédje, ügyvédjelöltje helyettesítésre jogosult. Meghatalmazott külön meghatalmazása alapján a jelen meghatalmazásban meg nem nevezett helyettes ügyvéd, annak ügyvédjelöltje is eljárhat (Ütv. 28. § (5) bek.).

Budapest, 2022 OKT 04.

**A képviselőt ellátását vállalom:**

Budapest, 20.12. OKT 04.

meghatalmazó

DR. HOVANYECZ ÜGYVÉDI IRODA

Dr. Hovanyecz Hainalka ügyvéd

1054 Budapest, Hold u. 15. V em. 3/a.

1475 Budapest. 17

adószám: 181354002-41

.....bankszámlaszám: 11500006-00000000-3593919?

**Dr. Hovanyecz György**

meghatalmazott,

képv.: dr. Hovanyecz Hajnalka ügyvéd

Budapest, II. kerületi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala  
Építési és Műszaki Iroda 1277 Budapest, Mechwart tér 1.

Ügyirat: VI 693/11/2004  
Előadó: Péterváriné Borda Rózsa  
Telefon: 346-5441

Tárgy:  
Építési engedély  
AUREX-INVEST Kft.  
1025 Budapest, Szeréna út 39-41.

## HATÁROZAT

AUREX-INVEST Kft. (Jenei László ügyv., székhely: 1117 Budapest, Budafoki út 111.) kérelmére a 15218 hrsz., 1025 Budapest, Szeréna út 39-41.sz. alatti ingatlanon két lakóépület (egy 8 lakásos és egy 11 lakásos társasház), utcai kerítés, valamint telken belüli támfalak építésére **az építési engedélyt megadom.**

Az ingatlan területén álló 4 db juharfa, és 1 db kőrisfa kivágását tudomásul veszem.  
Egyben kötelezem az építetőt, hogy a kivágott fák pótlására ültessen el 15 db (min. 10 cm törzsátmérőjű) lombos fát, a kertészeti tervekben szereplők szerint.

**Az engedélynek a következő feltételei vannak:**

- 8 lakásos épület  $\pm 0,00$  szintmagasságát (2 lakószint padló vonala) Bf 181,60 m méretben határozom meg.
- A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság 2291/2/2004 sz. hozzájárulásában előírt kikötések szerint:
  - A vízzáróan burkolt felületek maximális kiterjedése az adott övezetre érvényes beépíthetőségi százalékon felül legfeljebb +5%-ot képviselhet. Az ezt meghaladó burkolatokat (járda, lépcső, stb.) vízáteresztő minőségben kell megépíteni. További vízzáróan burkolt felületek az ingatlanon a jövőben sem hozhatók létre.
  - Az alapozás földmunkáinak megkezdését és befejezését természetvédelmi helyszínelés céljából be kell jelenteni Igazgatóságunknak. A helyszínelés lefolytatásáig a további építési munkák nem kezdhetők meg. felé, amelynek lefolytatásáig a betonozási munkák nem kezdhetők meg.
  - Barlang vagy barlangra utaló nyomok (nyílt vagy utólag agyaggal, ásványkiválásokkal kitöltődött üregek, hasadékok, stb.) előfordulását az építkezés azonnali leállítása mellett jelenteni kell az Igazgatóságnak, s az építkezés csak az Igazgatóság szakhatósági állásfoglalása alapján folytatható. Az Igazgatóság a szakhatósági állásfoglalás kiadását az üregesedés jellegétől függően 10 m mélységig lehatoló geofizikai, és/vagy fúrásos és/vagy kézi eszközökkel történő feltáró üregkutatás elvégzéséhez kötheti. Az építetőnek vállalnia kell a kockázatot, hogy üregesedés esetén az építkezés a fenti kutatások időtartamára leállítható, barlang ismertté válása esetén módosítható, sőt fokozott védelemre érdemesíthető barlang előfordulása esetén meg is hiúsulhat.
- ÁNTSZ 1200293/2004 sz. szakhatósági hozzájárulásában foglalt kikötések szerint:
  - A létesítmény hulladéktárolóját az OTÉK 102.§-ban foglaltak szerint kell kialakítani (mosható fal- és padlóburkolat, padlóösszefolyó).
  - A közös helyiségek takarításához és a hulladékgyűjtő edények tisztításához takarítási vízvételi helyet és szennyvízkiöntési lehetőséget kell biztosítani.
  - A gépkocsi tárolóba tervezett összefolyó olaj- és homokfogóval ellátott legyen.
  - A létesítmény használatba vételéhez a szolgálat hozzájárulását be kell szerezni, melynek feltétele az érvényben lévő MSZ előírásainak megfelelő minősítésű ivóvíz vizsgálati eredmény bemutatása (az épületekből külön-külön).

- A Tűzoltóparancsnokság II-2023/1/2004 sz. szakhatósági hozzájárulásában foglalt kikötések szerint:
  - A kivitelezés során alkalmazott építési anyagok és épületszerkezetek tűzvédelmi megfelelőségét igazoló tanúsítványokat a használatbavételig be kell mutatni.
  - A használatbavételig be kell szerezni az épület tűzivízellátás biztosításának (18001/p) megfelelőségéről szóló Fővárosi Vízművek által kiadott közmű nyilatkozatot.
- A földkiemelési munkákat geotechnikai szakértő bevonásával kell végeztetni.
- A munkagödör illetve az utcai telekhatárnál tervezett belső út miatti bevágás készítésekor a földpart megtámasztásáról folyamatosan gondoskodni kell.
- A Fővárosi Kéményseprőipari Kft. 2004371434 sz. szakvéleményében foglaltakat be kell tartani.
- A VI.742/2004 sz. közútkezelői hozzájárulásban foglaltakat be kell tartani. A közterületet csak a közútkezelő hozzájárulásával lehet átalakítani.
- Az ingatlant terhelő szolgalmi jogot a használatbavételi engedélyezési eljárás megkezdéséig a Földhivatalnál be kell jegyeztetni.

**Építtető köteles az építési ingatlan előtti közút és járda helyreállításáról gondoskodni - amennyiben az építkezés alatt károsodott - legkésőbb a használatbavételi engedély megkéréséig.**

Az építtető csak jogerős és végrehajtható építési engedély és az ahhoz tartozó - engedélyezési záradékkal ellátott - építészeti-műszaki tervdokumentáció kézhezvétele után és annak alapján, az engedély érvényességének időtartama alatt, továbbá a saját felelősségére és veszélyére - más birtokos birtokának megfosztása, vagy birtokának zavarása nélkül - építkézhet.

A kivitelezésért felelős műszaki vezető nevét, címét és képesítését az építési munka megkezdése előtt 8 nappal be kell jelenteni hatóságomnál. A bejelentésnek tartalmaznia kell a műszaki vezető sajátkezü aláírását. A kivitelezők körét az 51/2000.(VIII.9.) FVM-GM-KöViM együttes rendelet szabályozza. Továbbá be kell jelenteni azt is, ha a felelős műszaki vezető személyében változás történik. A bejelentés elmulasztása esetén - annak pótlásáig - az építésügyi hatóság az építési munkák végzését leállítja.

Az épület kitűzését írásban be kell jelenteni.

Az építés idejére - az építési engedély számát, az építési engedélyt és a jogerős tervet - ellenőrzés céljából - a helyszínen kell tartani.

Közterületen építési anyag csak közterületfoglalási engedély alapján tárolható.

Műemléki, régészeti lelet esetén az építési tevékenységet szüneteltetni kell és a tényt irodámnak haladéktalanul be kell jelenteni .

A hőtechnikai szabványban meghatározott követelményeket szigorúan be kell tartani.

Az építési munkát csak az építésügyi szabályok előírásainak, továbbá az e határozattal engedélyezett helyszínrajznak és műszaki tervnek megfelelően szabad végezni.

Az engedélyezett helyszínrajztól és műszaki tervektől való eltéréshez - jogszabályban meghatározott kivétellel - külön előzetes engedélyem szükséges.

A fennmaradási engedéllyel nem legalizálható eltérés esetén a szabályossá tétel hatósági bontás révén foganatosítható az építtető terhére és költségére.



Az építési engedély a jogerőssé és végrehajthatóvá válásának napjától számított két év elteltével érvényét veszti, kivéve, ha az építési tevékenységet ez alatt megkezdték és az építés megkezdésétől számított öt éven belül az építmény használatbavételi engedély megadására alkalmassá válik.

Az építtetőnek az engedély érvényességi idejének lejártá előtt előterjesztett kérelmére - mindaddig, amíg az engedély megadásakor fennálló szabályok vagy kötelező hatósági előírások nem változnak meg - az építésügyi hatóság az építési engedély érvényét egy-egy évre ismételten meghosszabbíthatja.

Amennyiben az 5 év eltelte után az építmény használatbavételi engedély megadására még nem alkalmas, és érvényét nem hosszabbították meg, úgy az építtetőnek az építési engedélyt az építésügyi hatóságtól ismételten meg kell kérni.

Az építési engedély az építési munkával kapcsolatos polgári igényt nem dönti el, és nem mentesít az építési munka végzésével kapcsolatban esetleg szükséges más hatósági engedélyek megszerzésének kötelezettsége alól.

Az építési engedélyt az építtető jogutódja csak akkor használhatja fel, ha a jogutódlást hatóságomnak előzetesen bejelentette.

**Az építési munka befejezését követően 15 napon belül hatóságomtól használatbavételi engedélyt kell kérni.**

Ezen határozat ellen a kézhezvételtől számított 15 napon belül Budapest Főváros Közigazgatási Hivatalhoz lehet fellebbezni. A fellebbezést 20000,- Ft-os illetékbélyeggel ellátva hatóságomnál kell benyújtani.

## **INDOKOLÁS**

AUREX-INVEST Kft., mint az ingatlan tulajdonosa kérelmet nyújtott be a Bp.II.Szeréna út 39-41.sz. 15218 hrsz. alatti üres telekingatlan beépítésének engedélyezése iránt.

Az ingatlanon 2 db lakóépület készül a benyújtott tervek szerint.

A kérelemhez építtető mellékelte a 46/1997.(XII.29.) KTM sz. rendelet 17.§-ban előírtakat.

Az 1997.évi LXXVIII.tv. 18.§-19.§, 31-38.§-a, valamint a 46/1997.(XII.29.) KTM sz. rendelet 16-25.§-a alapján a rendelkező részben foglaltak szerint határoztam, mert a benyújtott tervek szerinti építés az előírt kikötések teljesítése mellett az övezeti előírásokkal és az építési szabályokkal nem ellentétes.

A fák kivágását ill. azok pótlását a BVKSZ 15.§ (4) bekezdése alapján engedélyeztem ill. írtam elő.

A kikötéseket a szakvélemények és a szakhatósági hozzájárulások alapján írtam elő.

A +-0,00 magasságát az 52/1998.(XII.30.) önkormányzati rendelet 2.§ (1) bek. figyelembevételével a feltöltés csökkentése miatt írtam elő.

A fellebbezési lehetőséget az államigazgatási eljárás általános szabályairól szóló többször módosított 1957.évi IV.tv. 62.§ (1) bek. alapján adtam meg.

Budapest, 2004 március 26.

Szalai Tibor jegyző megbízásából

Hangyál Imre sk.  
irodavezető

Erről értesül:

1. AUREX-INVEST Kft., 1117 Budapest, Budafoki út 111.
2. Föv.Közigazgatási Hivatal Építésfelügyelet 1056 Budapest, Váci utca 62-64.  
Szakhatóságok
3. Állami Népegészségügyi és Tisztiorvosi Szolgálat Föv. II.ker. Intézete, 1026 Bp.Garas u. 14.  
Hiv.szám: 1200293/2004
4. Föv. Tűzoltóparancsnokság Budai Tűzmegeelőzési Régió Hiv.szám: 2023/1/2004,  
1113 Bp.Tas vezér u. 9.; 1537 Bp.Pf.447.
5. Duna Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság Hiv.szám: 2291/2/2004, 1021 Budapest, Hűvösvölgyi út 52.
6. Nyilvánartás
- Közművek:
7. Föv. Víznyűvek Rt., 1566 Bp. Pf.512.
8. Bp-i Elektromos Művek Rt., 1132 Bp.Váci út 72-74.
9. Föv. Gáznyűvek Rt. Tervfelnyűvnygáló Osztály, 1081 Budapest, Köztársaság tér 20.
10. Föv.Csatornázási Művek Rt., 1364 Bp. Pf.74.
11. FÖKÉTÜSZ Föv.Kéményseprőipari Kft., 1142 Bp. Rákospatak u. 70-72.

Tervező

12. Stúdio C Kft. Herrery M Ceasar Páhy Árpád, [REDACTED]

Szomszédok

13. Villa Buda Kft., [REDACTED]
14. Sándor Gabriella, [REDACTED]
15. Végerer Ödönne, [REDACTED]
16. dr.Zipernovszky Hanna, [REDACTED]
17. Petrovics Márta, [REDACTED]
18. Sárközi Rudolf és neje, [REDACTED]
19. Borsodi Gábor, [REDACTED]
20. Mihályi András, [REDACTED]
21. Tóth Andrea, [REDACTED]
22. Antal Péter, [REDACTED]
23. Erős Bernadett, [REDACTED]
24. Sándor Gabriella, [REDACTED]
25. Tekre Kálmán, [REDACTED]
26. Kaszab Zsuzsanna, [REDACTED]
27. Lányi Zsolt, [REDACTED]
28. Penyaskó Tamás, [REDACTED]
29. dr.Bíroné Szarka Edit, [REDACTED]
30. Takács Katalin, [REDACTED]
31. Csillag Ildikó, [REDACTED]
32. Koncz Levente, [REDACTED]
33. Nagy József és neje, [REDACTED]
34. dr.Szelényi György, [REDACTED]
35. Komárominé Tarsay Adit, [REDACTED]
36. Urbán Józsefné, [REDACTED]
37. dr.Szabó Erzsébet, [REDACTED]
- × 38. Profil Mérnöki Iroda, [REDACTED]
- × 39. Tóth Tamás, [REDACTED]
- × 40. Soós Andrea, [REDACTED]
41. Gregó Tibor és neje, [REDACTED]
42. Bösze Boldizsár és Ligeti Szilvia, [REDACTED]
43. II.ker. Önkormányzat mint a Pusztaszeri út 16/b.sz. alatti garázs tulajdonosa képviselőtében,

Vagyonghasznosítási Iroda

44. Balogh Barnabás, [REDACTED]
45. Csordásné Piroska Margit, [REDACTED]
46. Vasas Éva, [REDACTED]
47. dr.Gyóni Ágota, [REDACTED]
48. Hochmann Mária, [REDACTED]
49. Boros Eszter, [REDACTED]
50. Boros László, [REDACTED]
51. Fekete Szilvia, [REDACTED]
52. Bartók Péter, [REDACTED]
53. Tagscherer Lujza, [REDACTED]
54. Hoffmann Andrea, [REDACTED]
55. Simonovits András, [REDACTED]
56. AUREX-INVEST Kft., 1117 Budapest, Budafoki út 111.
57. Irattár,
58. Irattár,

A kiadmány hitelről



Budapest, II. kerületi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala  
Építési és Műszaki Iroda 1277 Budapest, Mechwart tér 1.

Ügyirat: VI 693/12/2004  
Előadó: Péterváriné Borda Rózsa  
Telefon: 346-5441

Tárgy:  
Bp.II.Szeréna út 39-41.  
kijavító határozat

## HATÁROZAT

A VI.693/11/2004 sz. 2004.március 26-án kelt, a Bp.II.Szeréna út 39-41.sz. alatti ingatlanra kiadott építési engedély határozat rendelkező részét az Áe. 48.§ (1) (2) bek. alapján saját hatáskörben kijavítom a következők szerint:

A zárójelben lévő mondatrész helyesen  
(egy 8 lakásos és egy 13 lakásos társasház).

Eljárásom során megállapítottam, hogy az alaphatározatban elírás történt, ezért a már hivatkozott számú jogszabályra tekintettel kijavító határozatot hoztam. A kijavítás az alaphatározat egyéb rendelkezéseit nem érinti.

A határozat ellen fellebbezésnek helye nincs.

A határozat indokolás és a jogorvoslati lehetőséget az Áe. 1957.évi IV.tv. 43.§ (2) bek. alapján mellőztem.

Budapest, 2004 április 22.

Szalai Tibor jegyző megbízásából

Tomayné Busch Éva sk.  
mb. irodavezető

Erről értesül:

1. AUREX-INVEST Kft., 1117 Budapest, Budafoki út 111.
2. Főv.Közigazgatási Hivatal Építésfelügyelet 1056 Budapest, Váci utca 62-64.
3. Szakhatóságok
3. Állami Népegészségügyi és Tisztiorvosi Szolgálat Főv. II.ker. Intézete, 1026 Bp.Garas u. 14.  
Hiv.szám: 1200293/2004
4. Főv. Tűzoltóparancsnokság Budai Tűzmegeelőzési Régió Hiv.szám: 2023/1/2004,  
1113 Bp.Tas vezér u. 9.; 1537 Bp.Pf.447.
5. Duna Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság Hiv.szám: 2291/2/2004, 1021 Budapest, Hűvösvölgyi út 52.
6. Nyilvánartás

Közművek:

7. Főv. Vízművek Rt., 1566 Bp. Pf.512.
8. Bp-i Elektromos Művek Rt., 1132 Bp.Váci út 72-74.
9. Főv. Gázművek Rt. Tervfelülvizsgáló Osztály, 1081 Budapest, Köztársaság tér 20.
10. Főv.Csatornázási Művek Rt., 1364 Bp. Pf.74.
11. FŐKÉTÜSZ Főv.Kéményseprőipari Kft., 1142 Bp. Rákospatak u. 70-72.

Tervező

12. Stúdió C Kft. Herrery M Ceasar, Páhy Árpád, [REDACTED]

## Szomszédok

13. Villa Buda Kft., [REDACTED]
14. Sándor Gabriella, [REDACTED]
15. Végerer Ödönné, [REDACTED]
16. dr. Zípernovszky Hanna, [REDACTED]
17. Petrovics Márta, [REDACTED]
18. Sárközi Rudolf és neje, [REDACTED]
19. Borsodi Gábor, [REDACTED]
20. Mihályi András, [REDACTED]
21. Tóth Andrea, [REDACTED]
22. Antal Péter, [REDACTED]
23. Erős Bernadett, [REDACTED]
24. Sándor Gabriella, [REDACTED]
25. Tekre Kálmán, [REDACTED]
26. Kaszab Zsuzsanna, [REDACTED]
27. Lányi Zsolt, [REDACTED]
28. Penyaskó Tamás, [REDACTED]
29. dr. Bíróné Szarka Edit, [REDACTED]
30. Takács Katalin, [REDACTED]
31. Csillag Ildikó, [REDACTED]
32. Koncz Levente, [REDACTED]
33. Nagy József és neje, [REDACTED]
34. dr. Szelényi György, [REDACTED]
35. Komárominé Tarsay Ácít, [REDACTED]
36. Urbán Józsefné, [REDACTED]
37. dr. Szabó Erzsébet, [REDACTED]
38. Profil Mérnöki Iroda, [REDACTED]
39. Tóth Tamás, [REDACTED]
40. Soós Andrea, [REDACTED]
41. Gregó Tibor és neje, [REDACTED]
42. Bösze Boldizsár és Ligeti Szilvia, [REDACTED]
43. II. ker. Önkormányzat mint a Pusztaszeri út 16/b.sz. alatti garázs tulajdonosa képviseletében,

## Vagyonhasznosítási Iroda

44. Balogh Barnabás, [REDACTED]
45. Csordásné Piroska Margit, [REDACTED]
46. Vasas Éva, [REDACTED]
47. dr. Gyóni Ágota, [REDACTED]
48. Hochmann Mária, [REDACTED]
49. Boros Eszter, [REDACTED]
50. Boros László, [REDACTED]
51. Fekete Szilvia, [REDACTED]
52. Bertók Péter, [REDACTED]
53. Tagscherer Lujza, [REDACTED]
54. Hoffmann Andrea, [REDACTED]
55. Simonovits András, [REDACTED]
56. AUREX-INVEST Kft. 117 Budapest, Budafoki út 111.
57. Irattár,
58. Irattár,

A kiadmány hitelesül:





**Budai Központi Kerületi Bíróság**  
**4.P. II. 21.260/2021/37.**

**FŐVÁROSI TÖRVÉNYSZÉK**

## **V É G Z É S**

II. ker. Szeréna út 39-41. Társasház felperesnek – II. ker. Pusztaszeri út 16/B. Társasház és társai alpercek ellen – birtokvédelmi határozat megváltoztatása - iránti perében a bíróság tanúsítja, hogy a 35. sorszám alatti ítélete 2022. április 27. napján jogerőre emelkedett.

A végzés ellen fellebbezésnek nincs helye.

Budapest, április 25. napján

dr. Kácsorné dr. Durst Gyöngyvér Hajna s.k.  
bíró

6. sz. melléklet

## ÜGYVÉDI MEGBÍZÁSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről a

**Budapest, II. kerület Pusztaszeri út 16/B. Társasház Megbízó** (a továbbiakban: **Megbízó**)

Székhely: 1025 Budapest, Pusztaszeri út 16/B.

Adószám: 26891104-1-41

Képviseli: Datsinszky Olivér Tamás (Befo Kft.) közös képviselő

Telefon: +36 30 9322 637, +36 30 9834 479, +36 30 2511 056

E-mail: [info@befo.hu](mailto:info@befo.hu)

másrészről a **Dr. Hovanyecz Ügyvédi Iroda Megbízott** (a továbbiakban: **Megbízott**)

Képviseli: Dr. Hovanyecz Hajnalka ügyvéd

Székhely: 1054 Budapest, Hold u. 15. V. em. 3/a.

Értesítési cím: 1475 Budapest, Pf. 17.

Adószám: 18135406-2-41

Telefon: +36 1 269 0705

Mobil: +36 20 5499 033

E-mail: [hajnalka.hovanyecz@avocat.hu](mailto:hajnalka.hovanyecz@avocat.hu)

a továbbiakban együttesen, mint Szerződő Felek között az alulírott napon és helyen az alábbiak szerint.

### I. A megbízás tárgya:

1.1. Megbízó megbízza Megbízottat, hogy Megbízó számára egyedileg meghatározott ügyekben általános jogi tanácsadást nyújtson, illetve peren kívüli, polgári peres eljárásban tanácsadói tevékenységet és jogi képviseletet lásson el.

1.2. Megbízott feladatai az 1.1 pontban meghatározott megbízási jogviszony keretén belül különösen az alábbiak:

- Megbízó által kezdeményezett, illetve Megbízó ellen indított eljárásokban, polgári peres eljárásokban, a megfelelő hatáskörrel és illetékességgel rendelkező hatóságok előtti eljárás, tárgyalásokon való részvétel személyesen vagy kijelölt helyettes útján,
- Megbízótól kapott iratok megvizsgálása, jogi állásfoglalás, elemzés készítése, jogi konzultáció Megbízó kérésére és igénye szerint,
- Megbízó teljes körű jogi képviselete, az eljárásokkal kapcsolatos iratok előkészítése, megszerkesztése, beadása,
- igény szerint részvétel az ellenérdekű fél képviselőjével folytatandó tárgyalásokon, peren kívüli egyeztetéseken
- peres és peren kívüli egyezség megkötése az ellenérdekű féllel a Megbízóval történt egyeztetést, megállapodást követően,
- jogerős ítélet, egyéb határozat végrehajtása,
- megállapodások, egyéb okiratok készítése, véleményezése magyar és/vagy idegen nyelven Megbízó felkérése alapján,
- folyó ügyekkel kapcsolatos szerződések, okiratok jogi szempontból történő véleményezése Megbízó felkérése alapján,
- Megbízó képviseletében a szükséges olyan bírósági, közigazgatási, egyéb hatósági, eljárások kezdeményezése, mely eljárásokra magyar jogalkalmazó szervek joghatósággal bírnak.

Megbízott minden esetben a Megbízó külön visszaigazolt írásbeli, vagy a Megbízott által írásban visszaigazolt szóbeli megkeresése alapján jár el, a jelen pontban meghatározott megbízási jogviszony keretei között.

Budapest, 2020. jan. 12.

Kereskedelmi Tanácsadó és Szolgáltató Kft.  
1036 Bp., Lajos u. 53-52 fsz. 3/a.  
Adószám: 14173057-2-41  
Cégl. szám: 01-09-80-015  
Cégl. szám: 01-09-80-015

Budapest, II. kerület Pusztaszeri út 16/B.

Társasház, Megbízó

képv.: BEFO Kft. közös képviselő,

Datsinszky Olivér Tamás ügyvezető

Budapest, 2021 JAN 25.

DR. HOVANYECZ ÜGYVÉDI IRODA  
Dr. Hovanyecz Hajnalka ügyvéd  
1054 Budapest, Hold u. 15. V. em. 3/a.  
1475 Budapest, Pf. 17.  
adószám: 18135406-2-41

Dr. Hovanyecz Ügyvédi Iroda  
kép.: Dr. Hovanyecz Hajnalka ügyvéd  
tel.: 269 0705 fax: 269 0117



- 1.3. Megbízott a megbízás ellátásához alkalmazott ügyvédje, ügyvédjelöltje, a nála működő külföldi jogi tanácsadó, megbízási vagy egyéb megbízási jellegű jogviszonyban közreműködő gyakornok, joghallgató továbbá más ügyvéd közreműködését is igénybe veheti, illetve az előbb felsoroltak Megbízottat az eljárás jellegétől függően helyettesíthetik.


## II. Megbízó nyilatkozatai, jogai és kötelezettségei:

- 2.1. Megbízó jogosult a megbízás rendszeres ellenőrzésére, a megbízás mindenkori állásáról Megbízottól tájékoztatást kérhet.
- 2.2. Megbízó vállalja, hogy Megbízottnak a megbízás ellátásához szükséges okiratokat megfelelő időben, kizárólag másolatban átadja, illetve lehetővé teszi, hogy Megbízott a megbízás tárgyát illetően bármilyen adatot megismerjen, valamennyi dokumentumba betekintszen és az okiratokról másolatot kérjen, illetve bármilyen egyéb olyan cselekményt megtegyen, amely a megbízás ellátásához szükséges. Ennek hiányában Megbízottat nem terheli eljárási kötelezettség. Megbízó vállalja továbbá, hogy a Megbízott által képviselt peres eljárások, nemperes eljárások és hatósági eljárások vonatkozásában, a peres eljárás során felmerülő költségeket, így különösen az eljárási illetéket, egyéb díjelőleget (pl. szakértői díjelőleg, ügygondnok díja, végrehajtási költség stb.) Megbízott felhívásának megfelelően, a megadott határidőig Megbízott részére átadja, illetve az adott eljárásrendnek megfelelő módon megfizeti. Ennek hiányában Megbízottat nem terheli eljárási kötelezettség.
- 2.3. Megbízó vállalja, hogy a megbízás ellátása során a nem vagy nem kizárólag jogi (pl.: szakmai, gazdasági, pénzügyi, számviteli, taktikai stb.) kérdésekben Megbízottal együttműködik, ezzel kapcsolatos nyilatkozatait a Megbízott által megjelölt határidőben megteszi.
- 2.4. Megbízó az általa rendelkezésre bocsátani kívánt okiratokat másolatban, másodpéldányként vagy elektronikus formában, e-mail mellékleteként (iratonként PDF formátumban, több oldalból álló iratot egy PDF fájlban, az oldalak sorrendjét megtartva) köteles Megbízott részére átadni. Megbízott Megbízótól eredeti okiratot nem vesz át megőrzésre, legfeljebb megtekintésre, fénymásolásra, a Megbízó jelenlétében. Megbízott a megtekintésre, fénymásolásra átadott okiratokat haladéktalanul visszaadja Megbízónak. Erre tekintettel Szerződő Felek rögzítik, hogy Megbízott visszaszolgáltatási kötelezettséggel eredeti okiratot nem vesz át. Ezzel kapcsolatban ellenbizonyítás kizárólag teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt, Megbízott által aláírt visszaszolgáltatási kötelezettséget kifejezetten tartalmazó átvételi elismervénnyel lehetséges.
- 2.5. Megbízó nevében a jelen megbízási szerződést aláíró képviselő kijelenti, hogy Megbízó képviseletére jogosult.
- 2.6. Megbízó nevében Megbízott felé a szükséges jognyilatkozatok megtételére Megbízó mindenkori törvényes képviselője jogosult azzal, hogy - az ügyviteli és az ügykezelés meggyorsítása érdekében - az egyes iratok Megbízottól történő átvételére a Megbízóval bármilyen jogviszonyban álló alkalmazott, illetve közreműködő személy is jogosult.


## III. Megbízott nyilatkozatai, jogai és kötelezettségei:

- 3.1. Megbízott köteles a rábízott ügyet lelkiismeretesen, legjobb tudása szerint ellátni. Szerződő Felek rögzítik, hogy az ügyvédi megbízás gondossági és nem eredménykötelem, melynek fogalmával tisztában vannak.
- 3.2. Megbízott kijelenti, hogy az I/ pontban meghatározott megbízás tárgyának ellátásához megfelelő szakismeretekkel, szakmai végzettséggel, tapasztalattal, és a szükséges hatósági engedélyekkel rendelkezik.

Budapest, 2020. 12. 12.

  
Budapest, II. kerület, Rákosmező utca 16/B.  
Társasház, Megbízó  
képv.: BEFO Kft. közös képviselő,  
Datcsinszky Olivér Tamás ügyvezető

Budapest, 2021. JAN. 25.

  
DR. HOVANYECZ ÜGYVÉDI IRODA  
Dr. Hovanyecz Hajnalka ügyvéd  
1054 Budapest, Hold u. 15. Vem. 3/a.  
Dr. Hovanyecz Ügyvédi Iroda, Megbízott  
képv.: Dr. Hovanyecz Hajnalka ügyvéd  
tel.: 269-0705 fax: 269-0117

- 3.3. Megbízott kijelenti, hogy a Magyar Ügyvédek Kölcsönös Biztosító Egyesületénél hatályos ügyvédi felelősség-biztosítással rendelkezik, melynek hatályban tartásáról folyamatosan gondoskodik.
- 3.4. Megbízottat titoktartási kötelezettség terheli minden olyan tény és adatot illetően, amelyről a jelen megbízással kapcsolatban hivatásának ellátása során szerzett tudomást. E kötelezettség független az ügyvédi megbízási jogviszony fennállásától, és az ügyvédi működés megszűnése után is fennmarad. A titoktartási kötelezettség kiterjed a Megbízott által készített és a birtokában levő egyéb iratra is, ha ez a titoktartás körébe tartozó tény, adatot tartalmaz. A Megbízottnál folytatott hatósági vizsgálat során Megbízott nem tárhatja fel a Megbízójára vonatkozó iratokat és adatokat, de a hatóság eljárását nem akadályozhatja. A titoktartási kötelezettség Megbízott alkalmazottaira megfelelően irányadó.
- 3.5. Megbízott a tevékenysége körében okozott kár megtérítéséért a Polgári Törvénykönyv (Ptk.) szabályai szerint felel. Felróhatóság hiányában is felelősséggel tartozik a visszaszolgáltatási vagy elszámolási kötelezettséggel átvett pénzürt és értéktárgyakért. Mentésül a felelősség alól, ha bizonyítja, hogy a hiányt elháríthatatlan külső ok idézte elő. Szerződő Felek a szándékosan okozott, továbbá az emberi életet, testi épséget vagy egészséget megkárosító szerződésszegésen kívüli egyéb szerződésszegésért Megbízott felelősségét kifejezetten kizárják. Jelen szerződéses rendelkezést Szerződő Felek a szerződés aláírását megelőzően külön is megtárgyalták. Jelen rendelkezés hiányában Megbízott a szerződést nem kívánta volna megkötni, Szerződő Felek a megbízási díjat erre figyelemmel határozták meg.
- 3.6. Szerződő Felek megállapodnak, hogy Megbízott esetleges szerződésszegésével Megbízónak okozott kár felmerülése esetén a kötelező felelősségbiztosítás által fedezett káreseményenkénti legmagasabb összegét meghaladó része tekintetében Megbízott felelősségét, helytállását kifejezetten kizárják. Megbízott tájékoztatta Megbízót, hogy az ügyvédi tevékenységből eredő károk, valamint sérelemdíj biztosításához szükséges felelősségbiztosítás káreseményenként számított legmagasabb összege 2021. évben tizenhárommillió forint, a 2022. évben tizennégymillió forint (az éves maximum kifizetés 2021. évben húszmillió-nyolcszázezer forint). Szerződő Felek a jelen szerződéssel összefüggésben keletkező esetleges kártérítés igények elévülésének idejét az igény esedékessé válásától számított 1 (egy) évben határozzák meg. Jelen szerződéses rendelkezést Szerződő Felek a szerződés aláírását megelőzően külön is megtárgyalták. Jelen rendelkezés hiányában Megbízott a szerződést nem kívánta volna megkötni, Szerződő Felek a megbízási díjat erre figyelemmel határozták meg.
- 3.7. Szerződő Felek tényként rögzítik, hogy Megbízott a Megbízótól átvett iratokról a megbízás ellátása során másolatot készít, eredeti okiratot nem tart magánál, azokat a Megbízó részére iratmásolást követően visszaadja. Erre tekintettel Szerződő Felek megállapodnak, hogy a megbízás megszűnését követően Megbízottat a Megbízó felé irat-visszaszolgáltatási kötelezettség nem terheli.
- 3.8. Megbízott az I. pontban meghatározott feladatainak ellátása során a felmerülő részfeladat által megkívánt időben és gyakorisággal áll Megbízó rendelkezésére. Szerződő Felek megállapodnak, hogy Megbízott a jelen megbízási szerződésben rögzített telefonszámokon és e-mail címen áll Megbízó rendelkezésére, munkanapokon 9,00 és 17,00 óra között (ez alól kivételt képez az előzetesen közölt távollét, szabadság időtartama). Megbízó a részfeladatokat olyan módon és időben köteles Megbízottal közölni, hogy azokra Megbízott megfelelő gondossággal tudjon felkészülni, különös tekintettel az eljárási és egyéb határidőkre. Megbízó a határidős feladatot a határidő lejártát legalább 15 nappal megelőzően köteles Megbízottal közölni, ennek hiányában Megbízott nem köteles eljárni. Megbízott sürgős esetben visszaigazolt megkeresés alapján áll Megbízó rendelkezésére.

#### IV. Megebízási díj:

- 4.1. Szerződő Felek az I/ pontban meghatározott megbízás ellátásáért ügyvédi munkadíjat kötnek ki, mely Megbízottnak a kapcsolódó irodai munka készíadás jellegű költségeit, irodai költségeit, alkalmazotti költségeit is magában foglalja. Az ügyvédi munkadíj tekintetében Szerződő Felek óraelszámolásban állapodnak meg.

Budapest, 2020. január 12.

Budapest, 2021 JAN 25.

Budapest, II. kerület, Pusztaszer utca 18/B.  
Társasház, Megbízó  
képv.: BEFO Kft. közös képviselő,  
Datcsinszky Olivér Tamás ügyvezető

DR. HOVANYECZ ÜGYVÉDI IRODA  
Dr. Hovanyecz Hajnalka ügyvéd  
1054 Budapest, Hold u. 15. V.em. 3/a  
Dr. Hovanyecz Ügyvédi Iroda, Megbízott  
képv.: Hovanyecz Hajnalka ügyvéd  
tel.: 269-0705, fax: 269-0117

- 4.2. Az I. pontban foglalt megbízás ellenértékeként Megbízottat 20.000,-Ft + Áfa/óra, azaz minden megkezdett munkaóra után Húszezer forint + Áfa összegű ügyvédi munkadíj illeti meg. A megbízási díj számla ellenében esedékes. Megbízott tájékoztatja Megbízót, hogy az ügyvédi munkadíjat 27%-os Áfa terheli.
- 4.3. Szerződő Felek rögzítik, hogy minden időt, melyet Megbízott az ügyek intézésére fordít, minden e körben kifejtett tevékenységet Szerződő Felek az óradíjas elszámolásban érvényesítenek (pl. személyes egyeztetés, bírósági tárgyalás, hatósági ügyintézés, külső, ügyvédi irodán kívüli helyszíntre utazás időtartama, bírósági ügyintézés, hatósági eljárás megkezdésére fordított várakozás, amennyiben az nem a Megbízottnak felróható, tájékoztató e-mailek megírása, telefonbeszélgetések, Megbízó által, bíróság/hatóság által küldött iratok, e-mailek tanulmányozása, jogszabálykutatás, stb.). Szerződő Felek rögzítik továbbá, hogy a személyes és a telefonos egyeztetések, illetve a levél és e-mail váltások időtartama az ügyvédi munkadíjba beleszámítanak, ezek is az elszámolás alapját képezik.
- 4.4. Megbízó kijelenti, hogy a jelen díjszabást, valamint fizetési feltételeket tudomásul veszi, és az ügyvédi munkadíj megfizetésére - a fent rögzítettekre tekintettel - jelen megbízási szerződés aláírásával kötelezettséget vállal.
- 4.5. Nem képezi a fenti munkadíj részét az ügyvédi letétkezelés, az idegen (angol) nyelven történő eljárás, illetve a sürgősségi (3 munkanapon belüli) eljárás. A jelen pontban nevezett eljárások ügyvédi megbízási díja 40.000,- Ft + Áfa/óra, azaz minden megkezdett munkaóra után Negyvenezer forint + Áfa. Nem képezi 4.2. és a jelen pontban meghatározott a fenti munkadíj részét az ingatlan ügyleteknél (pl. adásvétel, ajándékozás, társasházi alapító okirat módosítás, jelzálogjog alapítás, módosítás, megszüntetés, szolgalmi jog alapítása, módosítása, megszüntetése, stb.) történő közreműködés, valamint a cégeljárásban történő közreműködés. Az utóbb nevezett eljárások ügyvédi megbízási díját a felek külön megállapodásban rendelik meghatározni.
- 4.6. Szerződő Felek megállapodnak, hogy Megbízott a megbízás elvégzésének helyére történő utazás (pl. Megbízó szerződő partnereivel, illetve tulajdonostársakkal történő megbeszéléseken való személyes részvétel miatti utazás, Budapest közigazgatási határára kívülre történő utazás jogi képviselő ellátása érdekében, stb.) tekintetében az utazás tényleges időtartamára a 4.2. pontban meghatározott munkadíj 50 %-át jogosult az elszámolás során figyelembe venni.
- 4.7. A képviselő ellátása során felmerülő költségek (pl.: utazási költségek/üzemanyag, útdíj, repülőgép jegy, stb./, iratkikérés, iratmásolás illetéke, szolgáltatási díja, szállás, fordítás, illeték, fénymásolás, stb.) Megbízót terhelik, ezeknek a költségeknek a megelőlegezésére Megbízott nem köteles. Amennyiben mégis sor kerül a költségek megelőlegezésére, Megbízó haladéktalanul köteles azokat Megbízottnak megtéríteni. A számlákkal igazolt költségek megtérítése azok felmerülését követően haladéktalanul esedékesek.
- 4.8. Megbízott tájékoztatta Megbízót, hogy amennyiben peres eljárásban, nem peres eljárásban, egyéb hatósági eljárásban az ellenérdekű féllel szemben költség igényt kíván érvényesíteni, úgy a bíróság vagy más hatóság a költség igény elbírálása körében a Megbízó által igazoltan megfizetett ügyvédi munkadíj összegétől eltérő összegű perköltséget vagy eljárási költséget ítélhet meg Megbízó javára. A bíróság vagy más hatóság által alacsonyabb összegben megítélt perköltség vagy eljárási költség és a Megbízó által Megbízott részére kifizetett megbízási díj közötti különbözet visszafizetésére Megbízott nem köteles. Amennyiben az adott eljárás tárgyától függően Megbízó nem a Megbízott részére megfizetett ügyvédi munkadíjat, hanem az eljárás tárgyának értéke alapján külön jogszabály rendelkezései szerint számítandó ügyvédi munkadíjat érvényesíti az ellenérdekű féllel szemben, a Megbízó által ténylegesen teljesített és a bíróság vagy más hatóság által megállapított perköltség vagy eljárási költség közötti különbözet Megbízottat illeti.

Budapest, 2022. január 12.

Budapest, II. kerület Pusztaszeri út 16/B.  
Társasház, Megbízó  
képv.: BEFO Kft. közös képviselő,  
Datcsinszky Olivér Tamás ügyvezető

Budapest, 2021 JAN 25.

DR. HOVANYECZ ÜGYVÉDI IRODA  
Dr. Hovanyecz Hajnalka ügyvéd  
1054 Budapest, Hold u. 15. Vm. 3/a  
1475 Budapest, Rózsák t. 16/B. Megbízott  
adószám: 18135406241  
képv.: Dr. Hovanyecz Hajnalka ügyvéd  
adószám: 18135406241  
tel.: 269-0705, fax: 269-0117

4.9. A számla befogadása Megbízott teljesítésének minden további feltétel és/vagy külön nyilatkozat nélküli minőségi és mennyiségi elfogadását is jelenti. Szerződő Felek rögzítik, hogy a megbízási díj tekintetében a ténylegesen felmerülő munkavégzés alapján legfeljebb egy havi időszakonként számolnak el egymással.

4.10. Fizetési késedelem esetén Megbízott Megbízóval szemben a Ptk. szerinti gazdálkodó szervezetekre irányadó késedelmi kamatot számíthat fel.

V. A szerződés hatálya:

5.1. Szerződő Felek megállapodnak, hogy jelen megbízási szerződést 2020. december 22. napjától határozatlan időre kötik.

5.2. Megbízott a jelen megbízási szerződést indokolás nélkül, írásban 30 (harminc) nap felmondási idővel felmondhatja. A felmondási idő a Megbízott értesítésétől számítva veszi kezdetét. Megbízott a felmondási idő alatt is köteles a Megbízó érdekében eljárni.

5.3. Megbízó jelen megbízási szerződést indokolás nélkül, írásban 30 (harminc) nap felmondási idővel felmondhatja. A felmondási idő a Megbízó értesítésétől számítva veszi kezdetét. Megbízó a felmondási idő alatt köteles jelen megbízási szerződésből eredő kötelezettségét Megbízott felé teljesíteni.

VI. Vegyes rendelkezések:

6.1. Megbízó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben telefon vagy fax száma, illetve értesítési vagy e-mail címe megváltozik, a változást Megbízottnak haladéktalanul írásban bejelenti. Ha ezt elmulasztja, az ebből adódó jogkövetkezményekért Megbízottat semmilyen felelősség nem terheli, és a régi értesítési vagy e-mail címre, illetve fax számra Megbízott által elküldött leveleket, egyéb okiratokat (pl. végzés, ítélet, tájékoztató levél, stb.) Megbízó részére a tényleges átvétel megtörténtétől függetlenül (pl. postai küldemény nem kereste, elküldött vagy címzett ismeretlen, stb. jelzéssel érkezik vissza, e-mailre postafiók megtelt vagy címzett ismeretlen üzenet érkezik, stb.) – postai levél esetén a feladást követő 5. napon, e-mail esetében az elküldés időpontjában – kézbesítettnek kell tekinteni. Amennyiben a levélre vagy okiratra Megbízó 8 (nyolc) naptári napon belül írásban nem reagál, akkor Szerződő Felek azt úgy tekintik, hogy annak tartalmát Megbízó tudomásul vette, különös tekintettel az abban foglalt jogosultságokra és esetleges kötelezettségekre.

6.2. Szerződő Felek megállapodnak, hogy Megbízott Megbízó külön írásbeli megkeresése alapján jár el a jelen megbízási szerződésben meghatározott megbízási jogviszony keretei között. Ennek hiányában Szerződő Felek úgy tekintik, hogy az egyébként esedékes jogcselekmények elvégzését, az abban való ügyvédi közreműködést Megbízó nem kívánja. (pl. tárgyaláson való részvétel, felszólító levél vagy iratszerkesztés, határidős irat előterjesztése, stb.). Megbízott Megbízó írásbeli felkérésére is csak abban az esetben jár el, ha a kívánt eljárás szükséges feltételeit Megbízó biztosítja (pl. megbízását írásban megerősíti, meghatalmazást ad, eljárási- és/vagy fellebbezési illetéket megfizeti, végrehajtási díjfelőleget megfizeti, stb.).

6.3. Szerződő Felek megállapodnak, hogy Megbízott nem tartozik felelősséggel semmilyen olyan kárért, amely a Megbízott részére szolgáltatott helytelen adat vagy az ügy szempontjából fontos tény elhallgatása miatt következik be. Szerződő Felek rögzítik továbbá, hogy az ügyvédi megbízás gondossági jellegéből következően Megbízott az eredmény esetleges elmaradásáért kártérítési felelősséggel nem tartozik, ideértve azt az esetet is, amennyiben a bíróság vagy bármilyen hatóság, szerv az adott jogviszonyt Megbízott álláspontjától eltérően ítéli meg. Megbízó tudomásul veszi és jelen megbízási szerződés aláírásával kifejezetten elfogadja, hogy a Megbízott által adott tanács, jogi állásfoglalás nem minősül nyilatkozatnak vagy garanciának a tekintetben, hogy a bíróságok, hatóságok vagy más állami szervek vagy egyéb fórumok véleménye megegyezik a Megbízott tanácsaival vagy véleményével.

Budapest, 2020. január 12.

Budapest, II. kerület Pusztaszeri út 16/B.  
Társasház, Megbízó:  
képv.: BEFO Kft. közös képviselő,  
Datcsinszky Olivér Tamás ügyvezető

Budapest, 2021 JAN 25.

DR. NOVANYECZ ÜGYVÉDI IRODA  
Dr. Hovanyecz Hajnalka ügyvéd  
1094 Budapest, Hold u. 15. Vm 3/a.  
1475 Budapest, Pf. 17.  
adószám: 18135406241  
Dr. Hovanyecz Hajnalka ügyvéd  
képv.: Dr. Hovanyecz Hajnalka ügyvéd

- 6.4. Megbízott tájékoztatta Megbízót, hogy a jogszabályok, szabályok és más hatósági előírások, melyek alapján Megbízott tanácsot ad vagy ajánlást készít visszamenőlegesen és a jövőre nézve is változhatnak. Megbízó tudomásul veszi, hogy Megbízott semmilyen formában nem köteles a korábban a Megbízó részére nyújtott tanácsainak vagy ajánlásainak az alkalmazandó jog változásai, módosításai vagy ezek értelmezése, illetve módosuló bírói gyakorlat szerinti felülvizsgálatára.
- 6.5. Megbízott folyamatos tájékoztatási kötelezettségének tesz eleget azzal, hogy a megbízás teljesítése során a keletkező iratokat Megbízó részére elektronikusan megküldi vagy személyesen átadja, illetve véleményezi. A folyamatos kapcsolattartás során a megbízással kapcsolatos telefon, levél és e-mail váltások jelen megbízási szerződés tényrögzítő és tájékoztató elemei kiegészítésének minősülnek.
- 6.6. Szerződő Felek tényként rögzítik, hogy jelen megbízási szerződés nem kizárólagos jellegű, Megbízott más szervezet vagy személy részére is folytathat a jelen megbízási szerződésben meghatározott tevékenységet, az ügyvédi törvényben foglalt összeférhetlenségi szabályok figyelembevételével.
- 6.7. Megbízott tájékoztatta Megbízót az Ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. 32. §-ban az ügyfél, illetve az ügyfél képviselője vonatkozásában fennálló azonosítási kötelezettségről. Megbízó Megbízott tájékoztatását megértette, tudomásul vette, illetve kijelenti, hogy már jelen megbízási szerződés aláírását megelőzően hozzájárult képviselője személyazonosságát igazoló okmányának megtekintéséhez és adatainak a személyi adat- és lakcímnylvántartásban, a járművezetői engedély-nyilvántartásban, az útiokmány-nyilvántartásban, illetve a központi idegenrendészeti nyilvántartásban történő ellenőrzéséhez.
- 6.8. Megbízó ismételten kijelenti, hogy fentiek ismeretében megbízást kíván adni Megbízottnak a jelen megbízási szerződésben foglaltak teljesítésére, a jelen megbízási szerződésben foglalt feltételekkel. Megbízó kijelenti továbbá, hogy Megbízott eddigi teljesítését mind mennyiségileg, mind minőségileg szerződésszerűnek ismeri el. Megbízott a megbízást jelen megbízási szerződés aláírásával elfogadja.
- 6.9. Jelen szerződés csak írásban módosítható, csak írásban szüntethető meg, a szerződéssel kapcsolatos nyilatkozatok írásban tehetők meg érvényesen, a szóban vagy ráutaló magatartással létrejött módosítás, megszüntetés, közölt nyilatkozat érvénytelen. Amennyiben jelen szerződés valamely rendelkezése érvénytelen volna, vagy azzá válna, úgy Szerződő Felek erre nézve új megállapodást kötnek, ennek hiányában az érvénytelen rendelkezés helyébe a tartalmilag hozzá legközelebb eső jogszabályi rendelkezés lép (az érvénytelenség részleges, nem vezet a teljes megállapodás érvénytelenségére).
- 6.10. Megbízó kijelenti, hogy jelen megbízási szerződést, illetve az abban foglalt – a jogszabályokra is kiterjedő – ügyvédi tájékoztatást elolvasták, illetve az abban foglaltak megértése és tudomásulvétele után, mint az általa előadottakkal és akaratával mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírta. Megbízó jelen megbízási szerződés 1 (egy) eredeti példányának átvételét jelen megbízási szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.
- 6.11. Jelen megbízási szerződés 6 (hat) oldalból áll.

Alulírott Szerződő Felek jelen szerződést elolvastuk, közösen – különösen a jogi szakkifejezések tartalmára és jelentésére nézve – értelmeztük, megértettük, és mint akaratunkkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag aláírtuk.

Budapest, 2020. jan. 12.

Budapest, II. kerület Párizs utca 16/B.  
Társasház, Megbízó  
képvi.: BEFO Kft. közös képviselő,  
Datcsinszky Olivér Tamás ügyvezető

Budapest, 2021 JAN 25.

DR. HOVANYECZ ÜGYVÉDI IRODA  
Dr. Hovanyecz Hajnalka ügyvéd  
1054 Budapest, Hód utca 15. Vm 3/a  
Dr. Hovanyecz Ügyvédi Iroda, Megbízott  
adószám: 18135406244  
Képv.: Dr. Hovanyecz Hajnalka ügyvéd  
adószám: 18000060000000355939193  
tel.: 269-0705 fax: 269-0117

## ÜGYVÉDI MEGBÍZÁSI SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁSA

amely létrejött egyrészről a

**Budapest, II. kerület Pusztaszeri út 16/B. Társasház Megbízó** (a továbbiakban: **Megbízó**)

Székhely: 1025 Budapest, Pusztaszeri út 16/B.

Adószám: 26891204-1-41

Képviseli: Datcsinszky Olivér Tamás (Befo Kft.) közös képviselő

Telefon: +36 30 9322 637, + 36 30 9834 479, + 36 30 2511 056

E-mail: [info@befo.hu](mailto:info@befo.hu)

másrészről a **Dr. Hovanyecz Ügyvédi Iroda Megbízott** (a továbbiakban: **Megbízott**)

Képviseli: Dr. Hovanyecz Hajnalka ügyvéd

Székhely: 1054 Budapest, Hold u. 15. V. em. 3/a.

Értesítési cím: 1475 Budapest, Pf. 17.

Adószám: 18135406-2-41

Telefon: +36 1 269 0705

Mobil: +36 20 5499 033

E-mail: [hajnalka.hovanyecz@avocat.hu](mailto:hajnalka.hovanyecz@avocat.hu)

a továbbiakban együttesen, mint Szerződő Felek között az alulírott napon és helyen az alábbiak szerint.

Szerződő Felek tényként rögzítik, hogy egymással 2021. január 25. napján írásba foglalt ügyvédi megbízási szerződést kötöttek, melyben Megbízó megbízta Megbízottat, hogy egyedileg meghatározott ügyekben általános jogi tanácsadást nyújtson, illetve peren kívüli, polgári peres eljárásban tanácsadói tevékenységet és jogi képviseletet lásson el.

Szerződő Felek a megbízási szerződés 4.2. pontját - 2022. augusztus 15. napi hatállyal - az alábbiak szerint módosítják:

„Az 1. pontban foglalt megbízás ellenértékeként Megbízottat 22.000,- Ft + Áfa/óra, azaz minden megkezdett munkóra után Huszonkétezer + Áfa összegű ügyvédi munkadíj illeti meg. A megbízási díj számla ellenében esedékes. Megbízott tájékoztatja Megbízót, hogy az ügyvédi munkadíjat 27%-os Áfa terheli.

A jelen pontban meghatározott munkadíj elszámolás vonatkozik a Társasház tulajdonosait a Szeréna út 39-41. szám alatti Társasház tulajdonosaival szemben megillető szolgalmi jog peren kívüli, illetve a Megbízó rendelkezése esetén peres eljárás útján történő alapításával (ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével) kapcsolatos ügyvédi tevékenységekre is.

A megbízási szerződés jelen módosítással nem érintett rendelkezései változatlanul hatályban maradnak.

Jelen megállapodás 2022. augusztus 15. napjától hatályos.

Alulírott Szerződő Felek jelen szerződés módosítást elolvastuk, közösen értelmeztük, megértettük, és mint akaratunkkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag aláírtuk.

Budapest, 2022. szept. 09.

Budapest, 2022. szept. 15.

Budapest, II. kerület Pusztaszeri út 16/B.

Társasház, Megbízó

képv.: BEFO Kft. közös képviselő,

Datcsinszky Olivér Tamás ügyvezető

DR. HOVANYECZ ÜGYVÉDI IRODA

Dr. Hovanyecz Hajnalka ügyvéd

1054 Budapest, Hold u. 15. V. em. 3/a.

Dr. Hovanyecz Ügyvédi Iroda Megbízott

képv.: Dr. Hovanyecz Hajnalka ügyvéd

adószám: 18135406-2-41

bankszámlaszám: 11630006000000000000-35939192

tel.: 269.0705 fax: 269.0717



## JEGYZŐKÖNYV BÉRLEMÉNYELLENŐRZÉSRŐL

Készült: 2023. december 18. napján a Bp., II. ker., Pusztaszeri út 16/b. lakóépülethez tartozó telek területén.

Tárgy: A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló II. ker., belterület 15216/2/B/2 és 15216/2/B/3 hrsz alatti, természetben a Budapest, II. ker., Pusztaszeri út 16/b. alatt található garázsok megközelítését akadályozó kerítés meglétének ellenőrzése.

Ellenőrzést végző(k): Nagy-Bán Eszter és  
Rádl Zoltán – a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. képviseletében.

A mai napon a tárgyi ingatlanon az ellenőrzés megtörtént, amelynek során az alábbi megállapítások kerülnek rögzítésre:

A bejárati kapu során a kerítés út 39  
felől kaput gátra találta. A  
kaput a kerítés felől nyitott  
állapotban rögzítve találta. A  
cimen négy kétféle akadály  
kétféle módon és gépjárművel is  
megközelíthető volt.

k.m.f.

Ellenőrzést végző(k)



7. sz. melléklet

## ÜGYVÉDI MEGBÍZÁSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről a

**Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat Megbízó** (a továbbiakban: **Megbízó**)

törzskönyvi azonosító szám (PIR): 735650

Székhely: 1024 Budapest, Mechwart liget 1.

Adószám: 15735650-2-41

Képviseli: Örsi Gergely Ferenc polgármester

másrészről a **Dr. Hovanyecz Ügyvédi Iroda Megbízott** (a továbbiakban: **Megbízott**)

Képviseli: Dr. Hovanyecz Hajnalka ügyvéd

Székhely: 1054 Budapest, Hold u. 15. V. em. 3/a.

Értesítési cím: 1475 Budapest, Pf. 17.

Adószám: 18135406-2-41

Telefon: +36 1 269 0705

Mobil: + 36 20 5499 033

E-mail: [hajnalka.hovanyecz@avocat.hu](mailto:hajnalka.hovanyecz@avocat.hu)

a továbbiakban együttesen, mint Szerződő Felek között az alulírott napon és helyen az alábbiak szerint.

### **I. A megbízás tárgya:**

- 1.1. Szerződő Felek tényként rögzítik, hogy a Budapest II. kerület belterület 15216/2 hrsz. alatti ingatlanon elhelyezkedő 1025 Budapest, Pusztaszeri út 16/B. Társasházban (a továbbiakban: Társasház) található, 15216/2/B/2 hrsz. és a 15216/2/B/3 hrsz. önálló ingatlanként nyilvántartott garázsoknak a Megbízó Önkormányzat a tulajdonosa. A Társasházban található többi önálló ingatlan magánszemélyek tulajdonában áll. Szerződő Felek tényként rögzítik, hogy a 1025 Budapest Pusztaszeri út 16/B. szám alatti Társasház telken elhelyezkedő garázsok és gépkocsi beállók gépjárművel történő megközelítése, valamint a Pusztaszeri út 16/B. szám alatti Társasház gyalogos megközelítése évtizedek óta (már az 1960-as években is) a szomszédos 1025 Budapest, Szeréna út 39-41. szám alatti Társasház területén (a Budapest, II. kerület belterület 15218 hrsz. alatti telken) keresztül, ezen a telken kifejezetten a Pusztaszeri út 16/B. szám alatti Társasház mindenkori tulajdonosainak és birtokosainak gyalogos és gépjárművel történő átjárásának biztosítása céljából kialakított úton keresztül történik.

Szerződő Felek tényként rögzítik, hogy a 1025 Budapest, Szeréna út 39-41. szám alatti Társasház elhelyezéséről szolgáló Budapest, II. kerület belterület 15218 hrsz. ingatlan a 2000-es évek közepéig üresen állt, az ingatlanon felépítmény nem volt. Az AUREX-INVEST Kft. (székhely: 1117 Budapest, Budafoki út 11.) 2004. április 22. napján kapott építési engedélyt a 15218 hrsz. ingatlanra két lakóépület (egy 8 lakásos és egy 11 lakásos társasház) építésére (építési engedély száma: VI 693/11/2004). A 15216/2 hrsz. alatti ingatlan (Pusztaszeri út 16/B.) ismert elhelyezkedésére tekintettel az építésügyi hatóság azzal a feltétellel adta meg az építési engedélyt, hogy az építési munkát csak az építési engedéllyel engedélyezett helyszínrajznak és műszaki tervnek megfelelően lehetett végezni. Az építési engedély mellékletét képező helyszínrajz alapján az építendő köteles volt a 15216/2 hrsz. alatti ingatlan (Pusztaszeri út 16/B.) gyalogos és gépjárművel történő megközelítéséhez szükséges utat saját költségen kialakítani (figyelemmel arra, hogy az akkor újonnan felépített társasházak területe az átjárásra korábban használt út nyomvonalát részben érintette). Az építési engedélyben szereplő kötelezés szerint az építendő köteles volt a szolgalmi jogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni.

A fenti hatósági kötelezésre és a 15216/2 hrsz. alatti ingatlan (Pusztaszeri út 16/B. Társasház) mindenkori tulajdonosainak és birtokosainak jogos érdekeire tekintettel a 15218 hrsz. alatti ingatlan tulajdonosa (AUREX Invest Kft.) a Pusztaszeri út 16/B. Társasház tulajdonosaival 2004. április 28. napján megállapodást kötött, melyben elismerte, hogy a szomszédos ingatlanok használói a korábbiakban is a Szeréna út 39-41. szám alatti ingatlanon keresztül közelítették meg a saját ingatlanukat, és kötelezettséget vállalt arra, hogy az akadálymentes átjárást a továbbiakban is biztosítja. Ezen kötelezettség körében a Szeréna út 39-41. szám alatti Társasház építetője saját költségen vállalta az áthaladásra alkalmas út megépítését, mely út megépítése megtörtént.

Budapest, .....

Budapest, .....

Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat,  
képv.: Örsi Gergely Ferenc polgármester

Dr. Hovanyecz Ügyvédi Iroda, Megbízott  
képv.: Dr. Hovanyecz Hajnalka ügyvéd

- 1.2. A 2004. április 28. napján kelt megállapodásban a beruházó arra is kötelezettséget vállalt, hogy az általa építendő lakóépületek használatbavételi engedélyének kiadását követő 30 napon belül az áthaladásra kiépített útra vonatkozó szolgalmi jog földhivatali bejegyzésére alkalmas, írásban elkészített okiratot biztosít a tulajdonosok számára, mely kötelezettségvállalást az értékesítésre kerülő ingatlanrészek kapcsán az új tulajdonosokra, mint az épített jogutódaira is kiterjedően tette. Azonban a szolgalmi jog földhivatali bejegyzésére alkalmas okirat kiadása elmaradt, a beruházó az általa épített lakóépületben kialakított önálló ingatlanokat értékesítette. A 2004. április 28. napján kötött megállapodásban foglaltaknak megfelelően a Pusztaszeri út 16/B. Társasház tulajdonosai és használói a beruházó által kialakított áthaladási út vonalán az átjárási jogukat – a korábbi évtizedek gyakorlatának megfelelően – az építkezés befejezését és a Szeréna út 39-41. szám alatti ingatlanon felépített lakóépületben kialakított önálló ingatlanok értékesítését követően is zavartalanul gyakorolhatták. Azonban 2021. februárjában a Szeréna út 39-41. szám alatti Társasház – **Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidék Önkormányzat** jegyzője által 2021. május 07. napján VI/2059/20/2021 iktatószámon hozott határozattal és a Budai Központi Kerületi Bíróság 2022. április 27. napján jogerőre emelkedett 4.P.II.21.260/2021/35. számú ítéletével megállapított – birtokháborítást követett el azzal, hogy a Pusztaszeri út 16/B. Társasház tulajdonosai használatában álló felszíni gépkocsibeállók és garázsok elé zárt szelvényű drótkerítést telepített, ellehetetlenítve ezáltal azok rendeltetésszerű használatát és megnehezítve a Szeréna út felé irányuló gyalogos közlekedést. A birtokvédelmi ügy tapasztalatai a Pusztaszeri út 16/B. Társasház magánszemély tulajdonosait arra sarkallták, hogy az átjárásra vonatkozó jogosultságukat véglegesen, a szolgalmi jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése révén biztosítsák. A szolgalmi jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez a Társasházban szintén tulajdonos Önkormányzat együttműködése is szükséges, melyre tekintettel Szerződő Felek a jelen megbízási szerződést kötik.
- 1.3. Megbízó – mint a **Budapest II. kerület, belterület 15216/2 hrsz. alatt nyilvántartott 1025 Budapest, Pusztaszeri út 16/B. Társasház** tulajdonostársa – megbízza Megbízottat, hogy a **Budapest II. kerület, belterület 15218 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a 1025 Budapest, Szeréna út 39-41. szám alatt található ingatlant** terhelő és a **Budapest II. kerület, belterület 15216/2 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a 1025 Budapest, Pusztaszeri út 16/B. szám alatt található ingatlant** illető szolgalmi jog peren kívüli megállapodás alapján történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzése érdekében a 1025 Budapest, Szeréna út 39-41. Társasház tulajdonosait megkeresse, a peren kívüli egyeztetés során Megbízó képviselőjét az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvényben (Ütv.) meghatározottak szerint ellássa. A megkeresés eredményessége esetén Megbízott a szolgalmi jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges okirat(ok) tervezetét előkészíti, az érdekeltekkel egyezteti, az érdekeltek által elfogadott és jóváhagyott tartalmú okirato(ka)t ellenjegyzi, a szolgalmi jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére irányuló hatósági eljárásban a jogi képviselőt ellátja. A peren kívüli megkeresés a szolgalmi jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges alaki és tartalmi elemekkel bíró okirat aláírására irányulhat, azzal, hogy az ingatlan tulajdonosok jogelődei által kötött megállapodásban foglaltakra tekintettel a 1025 Budapest, Pusztaszeri út 16/B. szám alatti ingatlan tulajdonosai (köztük Megbízó) további ellenérték teljesítésére nem kötelesek. A megbízási nem terjed ki a szolgalmi jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges okirat(ok) Megbízó nevében történő aláírására.
- 1.4. Arra az esetre, amennyiben az 1.3. pontban foglalt – peren kívüli megállapodás létrehozására irányuló – megbízási nem vezet eredményre (pl. a 1025 Budapest, Szeréna út 39-41. szám alatti ingatlan tulajdonosai a peren kívüli megállapodás megkötését elutasítják vagy a 1025 Budapest, Pusztaszeri út 16/B. szám alatti ingatlan tulajdonosai számára nem elfogadható feltételekhez kötik), Megbízó – mint a **Budapest II. kerület, belterület 15216/2 hrsz. alatt nyilvántartott 1025 Budapest, Pusztaszeri út 16/B. Társasház** tulajdonostársa – megbízza Megbízottat, hogy a **Budapest II. kerület, belterület 15218 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a 1025 Budapest, Szeréna út 39-41. szám alatt található ingatlant** terhelő és a **Budapest II. kerület, belterület 15216/2 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a 1025 Budapest, Pusztaszeri út 16/B. szám alatt található ingatlant** illető szolgalmi jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése iránt polgári peres eljárást indítson, mely eljárásban a képviselőt az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvényben (Ütv.) meghatározottak szerint ellássa.

Budapest, .....

Budapest, .....

Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat,  
képv.: Örsi Gergely Ferenc polgármester

Dr. Hovanyecz Ügyvédi Iroda, Megbízott  
képv.: Dr. Hovanyecz Hajnalka ügyvéd

- 1.5. Megbízott a jelen megbízási jogviszony keretei között minden esetben a Megbízó külön visszaigazolt írásbeli, vagy a Megbízott által írásban visszaigazolt szóbeli megkeresése alapján jár el.
- 1.6. Megbízott a megbízás ellátásához alkalmazott ügyvédje, ügyvédjelöltje, a nála működő külföldi jogi tanácsadó, megbízási vagy egyéb megbízási jellegű jogviszonyban közreműködő gyakornok, joghallgató továbbá más ügyvéd közreműködését is igénybe veheti, illetve az előbb felsoroltak Megbízottat az eljárás jellegétől függően helyettesíthetik.

## II. Megbízó nyilatkozatai, jogai és kötelezettségei:

- 2.1. Megbízó jogosult a megbízás rendszeres ellenőrzésére, a megbízás mindenkor állásáról Megbízottól tájékoztatást kérhet.
- 2.2. Megbízó vállalja, hogy Megbízottnak a megbízás ellátásához szükséges okiratokat megfelelő időben, kizárólag másolatban átadja, illetve lehetővé teszi, hogy Megbízott a megbízás tárgyát illetően bármilyen adatot megismerjen, valamennyi dokumentumba betekintszen és az okiratokról másolatot kérjen, illetve bármilyen egyéb olyan cselekményt tegyen, amely a megbízás ellátásához szükséges.
- 2.3. Megbízó vállalja, hogy a megbízás ellátása során a nem vagy nem kizárólag jogi (pl.: szakmai, gazdasági, pénzügyi, számviteli, taktikai stb.) kérdésekben Megbízottal együttműködik, ezzel kapcsolatos nyilatkozatait a Megbízott által megjelölt határidőben megteszi.
- 2.4. Megbízó az általa rendelkezésre bocsátani kívánt okiratokat másolatban, másodpéldányként vagy elektronikus formában, e-mail mellékleteként (íratonként PDF formátumban, több oldalból álló iratot egy PDF fájlban, az oldalak sorrendjét megtartva) köteles Megbízott részére átadni. Megbízott Megbízótól eredeti okiratot nem vesz át megőrzésre, legfeljebb megtekintésre, fénymásolásra, a Megbízó jelenlétében. Megbízott a megtekintésre, fénymásolásra átadott okiratokat haladéktalanul visszaadja Megbízónak.
- 2.5. Megbízó nevében a jelen megbízási szerződést aláíró képviselő kijelenti, hogy Megbízó képviseletére jogosult.
- 2.6. Megbízó nevében Megbízott felé a szükséges jognyilatkozatok megtételére Megbízó mindenkor törvényes képviselője, valamint az általa írásban felhatalmazott személy jogosult azzal, hogy – az ügyviteli és az ügykezelés meggyorsítása érdekében – az egyes iratok Megbízottól történő átvételére a Megbízóval bármilyen jogviszonyban álló alkalmazott, illetve közreműködő személy is jogosult. Megbízó a jelen megbízás teljesítésével kapcsolatos szakmai jognyilatkozatainak (pl. okirat tervezetek véleményezésével, észrevételezésével, jóváhagyásával, pertaktika egyeztetésével kapcsolatos szakmai nyilatkozatok) megtételére az alábbi kapcsolattartót jelöli:

Név: .....

Beosztás: .....

E-mail: .....

Telefon:.....

A kapcsolattartó személyében, elérhetőségében bekövetkező változást Megbízott a Megbízó felé haladéktalanul írásban köteles bejelenteni.

A kapcsolattartó nem jogosult a jelen megbízás módosításával vagy megszüntetésével kapcsolatos jognyilatkozat tételére.

Budapest, .....

Budapest, .....

Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat,  
képv.: Őrsi Gergely Ferenc polgármester

Dr. Hovanyecz Ügyvédi Iroda, Megbízott  
képv.: Dr. Hovanyecz Hajnalka ügyvéd

### III. Megbízott nyilatkozatai, jogai és kötelezettségei:

- 3.1. Megbízott köteles a rábízott ügyet lelkiismeretesen, legjobb tudása szerint ellátni. Szerződő Felek rögzítik, hogy az ügyvédi megbízás gondossági és nem eredménykötelem, melynek fogalmával tisztában vannak.
- 3.2. Megbízott kijelenti, hogy az I/ pontban meghatározott megbízás tárgyának ellátásához megfelelő szakismeretekkel, szakmai végzettséggel, tapasztalattal, és a szükséges hatósági engedélyekkel rendelkezik.
- 3.3. Megbízott kijelenti, hogy a Magyar Ügyvédek Kölcsönös Biztosító Egyesületénél hatályos ügyvédi felelősség-biztosítással rendelkezik, melynek hatályban tartásáról folyamatosan gondoskodik.
- 3.4. Megbízottat titoktartási kötelezettség terheli minden olyan tényt és adatot illetően, amelyről a jelen megbízással kapcsolatban hivatásának ellátása során szerzett tudomást. E kötelezettség független az ügyvédi megbízási jogviszony fennállásától, és az ügyvédi működés megszűnése után is fennmarad. A titoktartási kötelezettség kiterjed a Megbízott által készített és a birtokában levő egyéb iratra is, ha ez a titoktartás körébe tartozó tényt, adatot tartalmaz. A Megbízottnál folytatott hatósági vizsgálat során Megbízott nem tárhatja fel a Megbízójára vonatkozó iratokat és adatokat, de a hatóság eljárását nem akadályozhatja. A titoktartási kötelezettség Megbízott alkalmazottaira megfelelően irányadó.
- 3.5. Megbízott a tevékenysége körében okozott kár megtérítéséért a Polgári Törvénykönyv (Ptk.) szabályai szerint felel. Felróhatóság hiányában is felelősséggel tartozik a visszaszolgáltatási vagy elszámolási kötelezettséggel átvett pénzért és értéktárgyakért. Mentesül a felelősség alól, ha bizonyítja, hogy a hiányt elháríthatatlan külső ok idézte elő. Szerződő Felek a szándékosan okozott, továbbá az emberi életet, testi épséget vagy egészséget megkárosító szerződésszegésen kívüli egyéb szerződésszegésért Megbízott felelősségét kifejezetten kizárják. Jelen szerződéses rendelkezést Szerződő Felek a szerződés aláírását megelőzően külön is megtárgyalták. Jelen rendelkezés hiányában Megbízott a szerződést nem kívánta volna megkötöni.
- 3.6. Szerződő Felek megállapodnak, hogy Megbízott esetleges szerződésszegésével Megbízónak okozott kár felmerülése esetén a kötelező felelősségbiztosítás által fedezett káreseményenkénti legmagasabb összegét meghaladó része tekintetében Megbízott felelősségét, helytállását kifejezetten kizárják. Megbízott tájékoztatta Megbízót, hogy az ügyvédi tevékenységből eredő károk, valamint sérelemdíj biztosításához szükséges felelősségbiztosítás káreseményenként számított legmagasabb összege tizenötmillió forint, (az éves maximum kifizetés harmincmillió forint). Szerződő Felek a jelen szerződéssel összefüggésben keletkező esetleges kártérítés igények elévülésének idejét az igény esedékessé válásától számított 1 (egy) évben határozzák meg. Jelen szerződéses rendelkezést Szerződő Felek a szerződés aláírását megelőzően külön is megtárgyalták.
- 3.7. Szerződő Felek tényként rögzítik, hogy Megbízott a Megbízótól átvett iratokról a megbízás ellátása során másolatot készít, eredeti okiratot nem tart magánál, azokat a Megbízó részére iratmásolást követően visszaadja. Erre tekintettel Szerződő Felek megállapodnak, hogy a megbízás megszűnését követően Megbízottat a Megbízó felé irat-visszaszolgáltatási kötelezettség nem terheli.
- 3.8. Megbízott az I. pontban meghatározott feladatainak ellátása során a felmerülő részfeladat által megkívánt időben és gyakorisággal áll Megbízó rendelkezésére. Szerződő Felek megállapodnak, hogy Megbízott a jelen megbízási szerződésben rögzített telefonszámokon és e-mail címen áll Megbízó rendelkezésére, munkanapokon 9,00 és 17,00 óra között (ez alól kivételt képez az előzetesen közölt távollét, szabadság időtartama). Megbízó a részfeladatokat olyan módon és időben köteles Megbízottal közölni, hogy azokra Megbízott megfelelő gondossággal tudjon felkészülni, különös tekintettel az eljárási és egyéb határidőkre. Megbízó a határidős feladatot a határidő lejártát legalább 15 nappal megelőzően köteles Megbízottal közölni, ennek hiányában Megbízott nem köteles eljárni. Megbízott sürgős esetben visszaigazolt megkeresés alapján áll Megbízó rendelkezésére.

Budapest, .....

Budapest, .....

Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat,  
képv.: Őrsi Gergely Ferenc polgármester

Dr. Hovanyecz Ügyvédi Iroda, Megbízott  
képv.: Dr. Hovanyecz Hajnalka ügyvéd

#### IV. Megbízási díj:

- 4.1. Szerződő Felek megállapodnak, hogy Megbízott az I/ pontban meghatározott megbízást a Társasházzal fennálló érvényes és hatályos megbízási keretszerződés terhére, a Társasház költségviselése mellett látja el. Ennek megfelelően Megbízott munkadíját – a Társasházzal kötött megbízási keretszerződés szerinti óradíj és elszámolási rend alapulvételével számított ügyvédi munkadíjat –, valamint a felmerülő költséget a Társasház viseli. Megbízott tájékoztatta Megbízót arról, hogy a jelen szerződéses kikötésre figyelemmel esetleges peres eljárásban pernyertessége esetére a jelenleg hatályos 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. §-ában szabályozott módon igényelhet perköltséget, mely összeg a bíróság mérlegelésétől is függően eltérhet a ténylegesen felmerülő költségektől.

#### V. A szerződés hatálya:

- 5.1. Szerződő Felek megállapodnak, hogy jelen megbízási szerződést határozatlan időre kötik, a szerződés az aláírásával (az utolsóként aláíró fél aláírásának napján) lép hatályba.
- 5.2. Megbízott a jelen megbízási szerződést indokolás nélkül, írásban 30 (harminc) nap felmondási idővel felmondhatja. A felmondási idő a Megbízó értesítésétől számítva veszi kezdetét. Megbízott a felmondási idő alatt is köteles a Megbízó érdekében eljárni.
- 5.3. Megbízó jelen megbízási szerződést indokolás nélkül, írásban 30 (harminc) nap felmondási idővel felmondhatja. A felmondási idő a Megbízott értesítésétől számítva veszi kezdetét. Megbízó a felmondási idő alatt köteles jelen megbízási szerződésből eredő kötelezettségét Megbízott felé teljesíteni.

#### VI. Vegyes rendelkezések:

- 6.1. Megbízó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben telefon vagy fax száma, illetve értesítési vagy e-mail címe megváltozik, a változást Megbízottnak haladéktalanul írásban bejelenti. Ha ezt elmulasztja, az ebből adódó jogkövetkezményekért Megbízottat semmilyen felelősség nem terheli, és a régi értesítési vagy e-mail címre, illetve fax számra Megbízott által elküldött leveleket, egyéb okiratokat (pl. végzés, ítélet, tájékoztató levél, stb.) Megbízó részére a tényleges átvétel megtörténtétől függetlenül (pl. postai küldemény nem kereste, elküldött vagy címzett ismeretlen, stb. jelzéssel érkezik vissza, e-mailre postafiók megtelt vagy címzett ismeretlen üzenet érkezik, stb.) – postai levél esetén a feladást követő 5. napon, e-mail esetében az elküldés időpontjában – kézbesítettnek kell tekinteni. Amennyiben a levélre vagy okiratra Megbízó 8 (nyolc) naptári napon belül írásban nem reagál, akkor Szerződő Felek azt úgy tekintik, hogy annak tartalmát Megbízó tudomásul vette, különös tekintettel az abban foglalt jogosultságokra és esetleges kötelezettségekre.
- 6.2. Szerződő Felek megállapodnak, hogy Megbízott Megbízó külön írásbeli felkérése, illetve írásbeli visszaigazolása, jóváhagyása alapján jár el a jelen megbízási szerződésben meghatározott megbízási jogviszony keretei között. Ennek hiányában Szerződő Felek úgy tekintik, hogy az adott cselekmény elvégzését, az abban való ügyvédi közreműködést Megbízó nem kívánja (pl. felszólító levél, jogorvoslati kérelem, jogszabály által nem kötelező egyéb okirat szerkesztése, eljárási cselekmény elvégzése, stb.). Megbízott Megbízó írásbeli felkérésére is csak abban az esetben jár el, ha a kívánt eljárás egyéb szükséges feltételeit biztosítja (pl. megbízását írásban megerősíti, meghatalmazást ad, eljárási- és/vagy fellebbezési illetéket megfizeti, végrehajtási díjlelőleget megfizeti, stb.). Megbízott a Megbízó írásbeli nyilatkozatának elmaradása esetén csak olyan eljárási cselekmények elvégzésére köteles, amelyek Megbízó nyilvánvaló károsodástól való megóvását szolgálják.
- 6.3. Szerződő Felek megállapodnak, hogy Megbízott nem tartozik felelősséggel semmilyen olyan kárért, amely a Megbízott részére szolgáltatott helytelen adat vagy az ügy szempontjából fontos tény elhallgatása miatt következik be. Szerződő Felek rögzítik továbbá, hogy az ügyvédi megbízás gondossági jellegéből következően Megbízott az eredmény esetleges elmaradásáért kártérítési felelősséggel nem tartozik, ideértve azt az esetet is, amennyiben a bíróság vagy bármilyen hatóság, szerv az adott jogviszonyt Megbízott álláspontjától eltérően ítéli meg.

Budapest, .....

Budapest, .....

Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat,  
képv.: Őrsi Gergely Ferenc polgármester.

Dr. Hovanyecz Ügyvédi Iroda, Megbízott  
képv.: Dr. Hovanyecz Hajnalka ügyvéd.

- 6.4. Megbízó tudomásul veszi és jelen megbízási szerződés aláírásával kifejezetten elfogadja, hogy a Megbízott által adott tanács, jogi állásfoglalás nem minősül nyilatkozatnak vagy garanciának a tekintetben, hogy a bíróságok, hatóságok vagy más állami szervek vagy egyéb fórumok véleménye megegyezik a Megbízott tanácsaival vagy véleményével.
- 6.5. Megbízott tájékoztatta Megbízót, hogy a jogszabályok, szabályok, hatósági és más előírások, melyek alapján Megbízott tanácsot ad vagy ajánlást készít visszamenőlegesen és a jövőre nézve is változhatnak. Megbízó tudomásul veszi, hogy Megbízott semmilyen formában nem köteles a korábban a Megbízó részére nyújtott tanácsainak vagy ajánlásainak az alkalmazandó jog változásai, módosítása vagy ezek értelmezése, illetve az utóbb módosuló bírói gyakorlat szerinti felülvizsgálatára.
- 6.6. Megbízott folyamatos tájékoztatási kötelezettségének tesz eleget azzal, hogy a megbízás teljesítése során a keletkező iratokat Megbízó részére elektronikusan megküldi vagy személyesen átadja, illetve véleményezi. A folyamatos kapcsolattartás során a megbízással kapcsolatos telefon, levél és e-mail váltások jelen megbízási szerződés tényrögzítő és tájékoztató elemei kiegészítésének minősülnek.
- 6.7. Szerződő Felek tényként rögzítik, hogy jelen megbízási szerződés nem kizárólagos jellegű, Megbízott más szervezet vagy személy részére is folytathat a jelen megbízási szerződésben meghatározott tevékenységet, az ügyvédi törvényben foglalt összeférhetlenségi szabályok figyelembevételével.
- 6.8. Megbízott tájékoztatta Megbízót az Ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. 32. §-ban az ügyfél, illetve az ügyfél képviselője vonatkozásában fennálló azonosítási kötelezettségről. Megbízó Megbízott tájékoztatását megértette, tudomásul vette. Megbízott a Megbízót, mint szervezetet a nyilvántartó hatóság (Magyar Államkincstár) nyilvántartása alapján azonosította. Megbízott a Megbízó képviselőjére jogosult természetes személy személyazonosságát illetően – a Megbízó által alkalmazott aláírási és kiadmányozási szabályokra tekintettel – kétsége nem merült fel.
- 6.9. Megbízó kijelenti, hogy fentiek ismeretében megbízást kíván adni Megbízottnak a jelen megbízási szerződésben foglaltak teljesítésére, a jelen megbízási szerződésben foglalt feltételekkel. Megbízott a megbízást jelen megbízási szerződés aláírásával elfogadja.
- 6.10. Jelen szerződés csak írásban módosítható, csak írásban szüntethető meg, a szerződéssel kapcsolatos nyilatkozatok írásban tehetők meg érvényesen, a szóban vagy ráutaló magatartással létrejött módosítás, megszüntetés, közölt nyilatkozat érvénytelen. Amennyiben jelen szerződés valamely rendelkezése érvénytelen volna, vagy azzá válna, úgy Szerződő Felek erre nézve új megállapodást kötnek, ennek hiányában az érvénytelen rendelkezés helyébe a tartalmilag hozzá legközelebb eső jogszabályi rendelkezés lép (az érvénytelenség részleges, nem vezet a teljes megállapodás érvénytelenségére).
- 6.11. Megbízó kijelenti, hogy jelen megbízási szerződést, illetve az abban foglalt – a jogszabályokra is kiterjedő – ügyvédi tájékoztatást elolvasták, illetve az abban foglaltak megértése és tudomásulvétele után, mint az általa előadottakkal és akaratával mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírta. Megbízó jelen megbízási szerződés 1 (egy) eredeti példányának átvételét jelen megbízási szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.
- 6.12. Jelen megbízási szerződés 6 (hat) oldalból áll.

Alulírott Szerződő Felek jelen szerződést elolvastuk, – különösen a jogi szakkifejezések tartalmára és jelentésére nézve – értelmeztük, megértettük, és mint akaratunkkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag aláírtuk.

Budapest, .....

Budapest, .....

Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat,  
képv.: Őrsi Gergely Ferenc polgármester

Dr. Hovanyecz Ügyvédi Iroda, Megbízott  
képv.: Dr. Hovanyecz Hajnalka ügyvéd



8. sz. melléklet

## JEGYZŐKÖNYV BÉRLEMÉNYELLENŐRZÉSRŐL

Készült: 2023. december 18. napján a Bp., II. ker., Pusztaszeri út 16/b. lakóépülethez tartozó telek területén.

Tárgy: A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló II. ker., belterület 15216/2/B/2 és 15216/2/B/3 hrsz alatti, természetben a Budapest, II. ker., Pusztaszeri út 16/b. alatt található garázsok megközelítését akadályozó kerítés meglétének ellenőrzése.

Ellenőrzést végző(k): Nagy-Bán Eszter és  
Rádl Zoltán – a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. képviseletében.

A mai napon a tárgyi ingatlanon az ellenőrzés megtörtént, amelynek során az alábbi megállapítások kerülnek rögzítésre:

A bejárati kapu során a kerítés út 39  
száma alatt kapu gátja található. A  
kapu a kerítés felől nyitott  
állapotban rögzítve található. A  
kerítés meglétének ellenőrzése a kerítés  
közvetlen közelében és gépjárművel is  
megközelíthető volt.

k.m.f.

Ellenőrzést végző(k)



G. az melléklet



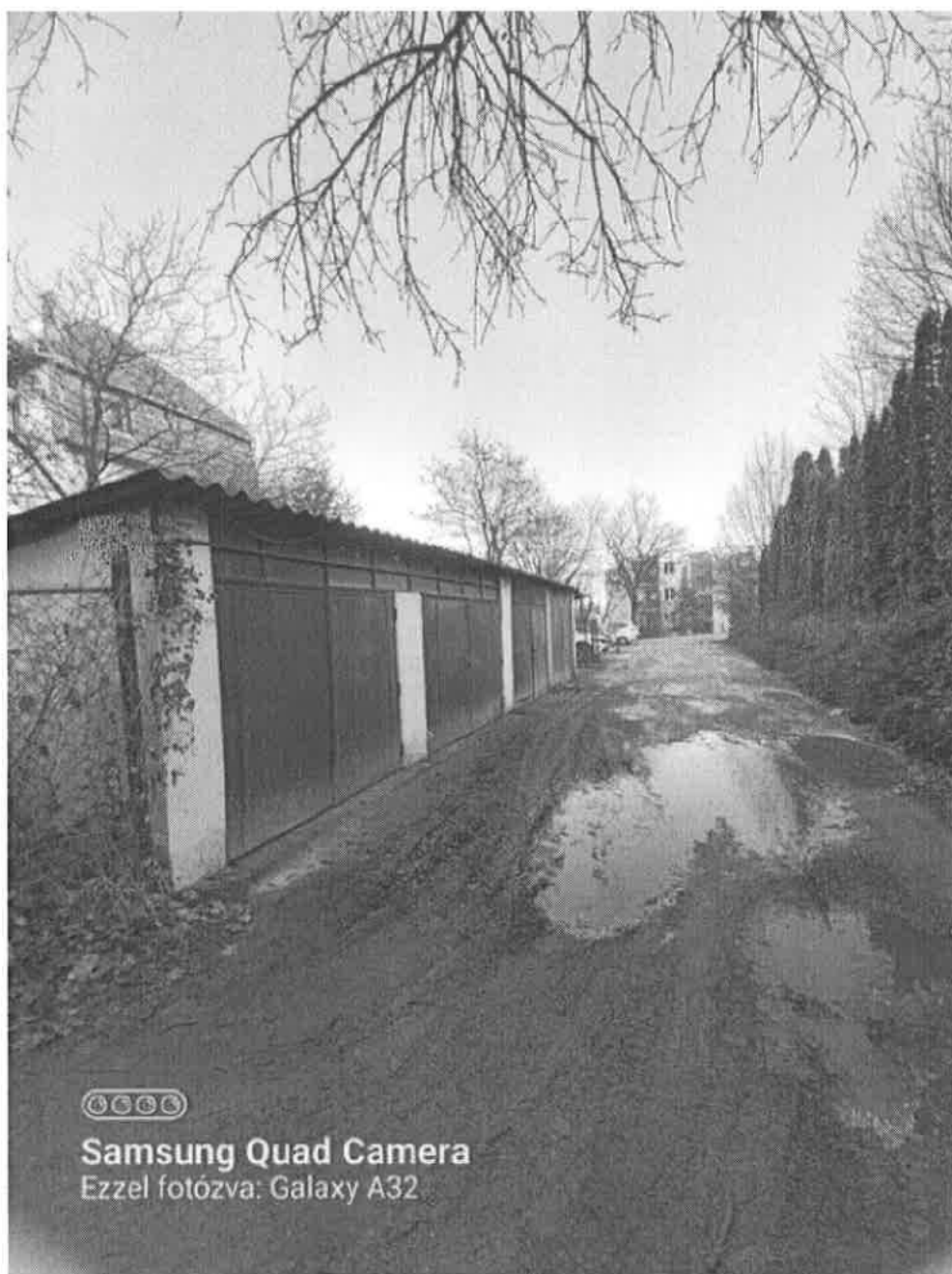
**Samsung Quad Camera**  
Ezzel fotózva: Galaxy A32



**Samsung Quad Camera**  
Ezzel fotózva: Galaxy A32

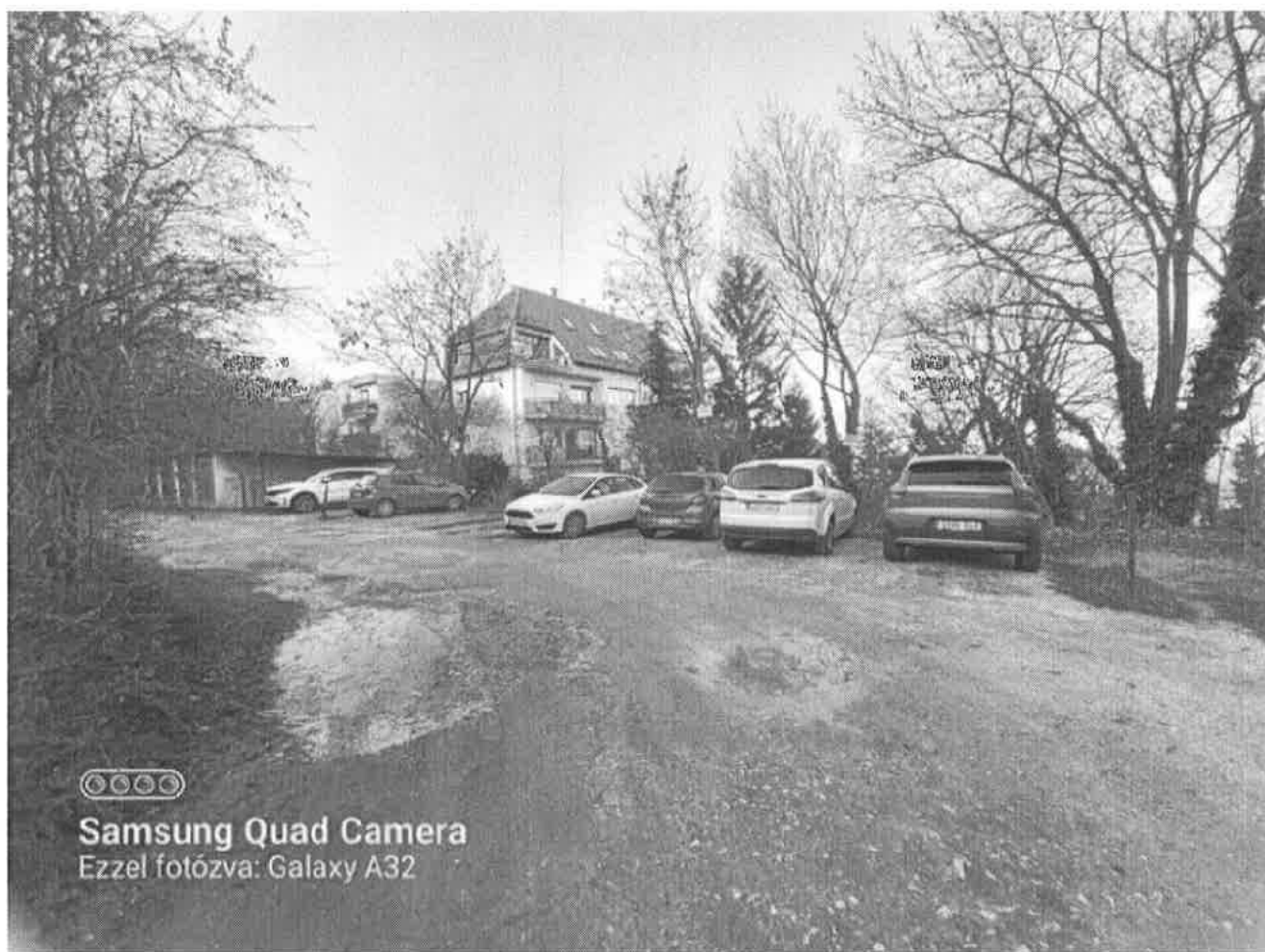


msung Quad Camera  
el fotozva Galaxy A32



**Samsung Quad Camera**  
Ezzel fotózva: Galaxy A32





**Samsung Quad Camera**  
Ezzel fotózva: Galaxy A32