

ELŐLAP

(előterjesztések beadásakor kitöltése kötelező)

Előterjesztés címe:	Viszontkeresettől történő ellátás jóváhagyása a Göd belterület 783/1 hrsz. alatti ingatlant érintő, átjárási szolgálat megállapítása iránt indított perben	
Az előterjesztés tartalma:	A Dunakeszi Járásbíróság 3.P.20.290/2022/8-I. számú végzésével felhívta Göd Város Önkormányzatát arra, hogy a Göd 783/1 hrsz.-re -Búzaszem Iskola- vonatkozó szolgálmi jog alapításával összefüggésben előterjesztett igényét ne viszontkereset keretében, hanem az érdemi ellenkérelem részeként terjessze elő. Ezen felhívásnak eleget téve Göd Város Önkormányzata a viszontkeresettől elállt, ennek utólagos jóváhagyására vonatkozik a javaslat.	
Ülés fajtája*:	nyílt	
Előterjesztő neve:	Balogh Csaba polgármester	
Az előterjesztést készítette:	dr. Kolláth Balázs jogi előadó <i>dr. Kolláth Balázs</i>	dr. Nyitrai Judit ügyvéd
Személyi érintettség esetén a zárt ülés kérésére vonatkozó nyilatkozatra utalás:		
Az előterjesztés beadásának dátuma**:	2022. 08. 15.	
Sürgősség indoka:		
Átadás formája:	Az előterjesztés leadása elektronikus word-formátumban és papíralapon vagy kereshető pdf-formátumban kötelező.	
Tárgyalja:	Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság <input type="checkbox"/> Pénzügyi, Ellenőrző, Közbeszerzési és Jogi Bizottság <input checked="" type="checkbox"/> Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság <input type="checkbox"/> Képviselő-testület <input checked="" type="checkbox"/>	
Szerepelt-e korábbi napirenden:	NEM: <input type="checkbox"/>	IGEN: <input checked="" type="checkbox"/> Az előző döntés eredménye (határozatszám): 133/2022. (VI. 30.) Ök. határozat Előzmény mellékletként csatolva: <input type="checkbox"/>
Pénzügyi állásfoglalást igényel:	NEM: <input checked="" type="checkbox"/>	IGEN: <input type="checkbox"/> Pénzügyi forráshely-megjelölést tartalmaz: <input type="checkbox"/> Pénzügyi osztályvezető ellenjegyzése: .....
Jogi állásfoglalást igényel:	NEM: <input type="checkbox"/>	IGEN: <input checked="" type="checkbox"/> Véleményező jogász: dr. Nyitrai Judit
Tanácsnoki vélemény:	Városüzemeltetési tanácsnok	EGYETÉRT: <input type="checkbox"/> NEM ÉRT EGYET: <input type="checkbox"/>
	Sportügyi tanácsnok	EGYETÉRT: <input type="checkbox"/> NEM ÉRT EGYET: <input type="checkbox"/>
Több alternatív határozati vagy rendeleti javaslat:	VAN: <input type="checkbox"/>	NINCS: <input checked="" type="checkbox"/>
A határozat végrehajtásáért felelős személy megnevezése:	polgármester	
A végrehajtási határidő megjelölése (reális időpont):	azonnal	
A napirend tárgyalásához tanácskozási joggal meghívandók:		
Jegyzői ellenjegyzés:	Átdolgozandó, tárgyalásra nem alkalmas: <input type="checkbox"/> Megjegyzés: .....	
	Képviselő-testületi és/vagy bizottsági tárgyalásra alkalmas: <input checked="" type="checkbox"/> <i>[Signature]</i> jegyző	

\* nyílt vagy zárt

\*\* jegyzőkönnyvezető tölti ki

**Göd Város Önkormányzat Polgármesterétől**  
2131 Göd, Pesti út 81.

**ELŐTERJESZTÉS**

**a Képviselő-testület, valamint a Pénzügyi, Ellenőrző, Közbeszerzési és Jogi Bizottság**  
**2022. augusztus havi rendkívüli ülésére**

**Tárgy: Vizontkeresettől történő elállás jóváhagyása a Göd belterület 783/1 hrsz. alatti ingatlant érintő, átjárási szolgalmat megállapítása iránt indított perben**

**Tisztelt Képviselő-testület!**  
**Tisztelt Bizottság!**

Fábián Zsolt Ádám I. rendű és Daróczy Dániel Marcell II. rendű felperesek Göd Város Önkormányzata és társai ellen keresetet terjesztettek elő átjárási szolgalmat megállapítása iránt. Keresetükben Göd Város Önkormányzatának tulajdonában álló 783/1 hrsz. alatti ingatlanra kérik szolgalmi jog alapítását a Felperesek tulajdonában álló 771 hrsz. alatti ingatlan javára.

Ezen keresettel szemben Göd Város Önkormányzata ellenkérelmet, illetve vizontkeresetet terjesztett elő.

A Dunakeszi Járásbíróság 3.P.20.290/2022/8-I. számú végzésével felhívta Göd Város Önkormányzatát arra, hogy a szolgalmi jog alapításával összefüggésben előterjesztett igényét ne vizontkereset keretében, hanem az érdemi ellenkérelem részeként terjessze elő. Ezen felhívásnak eleget téve Göd Város Önkormányzata a vizontkeresettől elállt, és az érdemi ellenkérelemben terjesztette elő az igényét a végzésben foglalt kioktatásnak megfelelően. A Bíróság által biztosított határidő teljesítése miatt a végzésben foglaltakat az eljáró ügyvéd teljesítette, annak utólagos jóváhagyását kérjük. Kérjük a T. Képviselő-testületet a napirend megtárgyalására és a határozati javaslat elfogadására.

**Határozati javaslat**  
**.../2022. (VIII. ...) Ök. határozat**

**Göd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete**

**jóváhagyja Fábián Zsolt Ádám I.r. és Daróczy Dániel Marcell II. r. felperesek által Göd Város Önkormányzata és tsai alperesek ellen átjárási szolgalmat – Göd 783/1 hrsz- Búzaszem Iskola- megállapítása iránt indított és a Dunakeszi Járásbíróság előtt 3.P.20.290/2022. szám alatt folyamatban lévő perében előterjesztett azon iratot, amellyel Göd Város Önkormányzata a vizontkeresettől eláll, igényét az érdemi ellenkérelemben foglalva, azt kiegészítve terjeszti elő a Bíróság 8-I. sz. végzésében foglaltaknak megfelelően**

**Melléklet: Ellenkérelem, 3.P.20.290/2022/8-I. végzés**

**Felelős: polgármester**  
**Határidő: azonnal**

Göd, 2022. augusztus 15.



Balogh Csaba  
polgármester



Dunakeszi Járásbíróság  
3.P.20290/2022/8-I.

## VÉGZÉS

Fábián Zsolt Ádám és tsa felperesnek – Göd Város Önkormányzata és tsai alperesek ellen átjárási szolgáalom megállapítása iránt indított perében a bíróság tájékoztatja az I. r. alperest, hogy amennyiben a bíróság a szolgalmi jog alapításáról rendelkezne, úgy az ellenkérelem keretében van helye az igényelt értékcsökkenés és egyéb (az esetleges szolgáalom alapításával kapcsolatos igények rendezésének).

Tájékoztatja a bíróság az I. r. alperest, hogy a Pp. 204. § (6) bekezdés alapján a 173. § (2) bekezdés c) pontja alkalmazásával viszontkeresetet sem terjeszthető elő, amennyiben nem valamennyi alperes nyújtja azt be, mivel a látszólagos keresethalmazat kizárt a Pp. szabályozás alapján.

A bíróság a Pp. 206. § (1) bekezdés a) és c) pontja alapján a viszontkereset visszautasításnak van helye, amennyiben a törvény fenti rendelkezéseinek megsértésével kerül előterjesztésre.

Felhívja a bíróság az I. r. alperest, hogy 15 napon belül nyilatkozzon, viszontkeresetét fenntartja-e, illetve ellenkérelmét változtatja-e meg a fenti kioktatásnak megfelelően.

Amennyiben határidőben – a nyári ítélkezési szünet időtartamának kiesését figyelembe véve – nyilatkozatát nem terjeszti elő, a bíróság a meglevő adatok és a fenti tájékoztatás szerint hozza meg döntését.

Dunakeszi, 2022. július 6.

dr. Kolossváryné dr. Molnár Mónika s. k.  
bíró

Dunakeszi Járásbíróság

**Per tárgya: átjárási szolgálat megállapítása**

Tisztelt Dunakeszi Járásbíróság!

Alulírott Göd Város Önkormányzata

székhelye: 2131 Göd, Pesti út 81.  
 nyilvántartó hatóság: Magyar Államkincstár  
 nyilvántartási szám: 731102 (törzskönyvi azonosító, PIR)  
 adószám: 15731106-2-13  
 elektronikus levélcíme: [varoshaza@god.hu](mailto:varoshaza@god.hu)  
 törvényes képviselő  
 (vezető tisztségviselő) neve:  
 lakóhelye:  
 kézbesítési címe:  
 születési helye:  
 születési ideje:  
 anyja neve:  
 elektronikus levélcíme: [varoshaza@god.hu](mailto:varoshaza@god.hu)  
 telefonszám: 06-27-530-030

akinek képviseleti jogát a törzskönyvi nyilvántartás igazolja

jogi képviselő neve: Dr. Nyitrai Judit ügyvéd (Dr. Nyitrai Judit Ügyvédi Iroda)  
 jogi képviselő székhelye: 2600 Vác, Naszály út 18.I/2.,  
 alperes jogi képviselőjének telefonszáma: 06309714261.,  
 KASZ: 36066395  
 elektronikus kézbesítési cím: 58561920

alperes jogi képviselőjének elektronikus levélcíme: [nyitraijudit@invitel.hu](mailto:nyitraijudit@invitel.hu) - I.r.Alperes csatolt meghatalmazással igazolt jogi képviselőnk által –

Fábián Zsolt Ádám (  
 ), I. r. Felperes és Daróczy Dániel Marcell (  
 ) II. r. Felperes (jogi

képviselője: Pelyhe Ügyvédi Iroda, eljáró ügyvéd: Dr. Pehlyhe Sziládr KASZ: 36067035., 1027. Budapest, Margit krt. 44. I/4., tel: 06304393355., e-mail: [ugyvved@drpelyhe.hu](mailto:ugyvved@drpelyhe.hu)) által

átjárási szolgálat megállapítása iránt indított és a T. Bíróság előtt 3.P.20.290/2022. szám alatt folyamatban lévő perében a T. Bíróság 4. sorszámú végzésében és 8-I. sz. végzésében foglalt felhívása alapján az alábbi nyilatkozatot tesszük:

Viszontkeresetet a T. Bíróság tájékoztatására tekintettel nem tartjuk fenn és az ellenkérelmet az alábbiak szerint változtatjuk meg és az alábbi

ellenkérelmet

terjesztjük elő:

**I. KÉRELEM**  
 Pp.170.§. (2)a)

DR NYITRAI JUDIT ÜGYVÉDI IRODA  
 Dr. Nyitrai Judit ügyvéd  
 2600 Vác, Naszály út 18. I/2  
 Adószám: 19241566-2-13  
 Tel.: 30 9714 261



Kérjük a T. Bíróságot, hogy a felperesek:

-keresetlevelét visszautasítani szíveskedjék, továbbá felpereseket perköltség megfizetésére kötelezni szíveskedjék a csatolt költségjegyzék alapján,

-keresetét elutasítani szíveskedjék, továbbá felpereseket perköltség megfizetésére kötelezni szíveskedjék a csatolt költségjegyzék alapján.

Kérem a T. Bíróságot, hogy a Göd 783/1 hrsz. alatti ingatlan mint szolgáló telek terhére és a Göd 771 hrsz. alatti ingatlan mint uralkodó telek javára történő átjárási szolgalmat megállapításához kapcsolódóan  
-állapítsa meg, hogy a Göd, 783/1 hrsz. alatti ingatlan forgalmi értékét az átjárási szolgalmat 86.000.000.- Ft összegben csökkentette.

-kötelezze egyetemlegesen a felpereseket, hogy az ítélet jogerőre emelkedését követő 15 napon belül az értékcsökkenés összegét az I. r. Alperes részére megfizessék olyan módon, hogy a szolgalmi jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére ezen összeg megfizetésének igazolását követően kerülhessen sor,  
-kötelezze a felpereseket egyetemlegesen arra, hogy saját költségükön a 783/1 hrsz. alatti ingatlanra a szolgalmi joggal terhelt részét az ingatlan többi részétől beton alapon elhelyezett, legalább kettő méter magasságú kerítéssel válasszák el olyan módon, hogy azon a 783/1 hrsz. alatti ingatlan többi részére történő tehergépjárművel történő bejárást biztosító kaput létesítsenek az ítélet jogerőre emelkedését követő 30 napon belül.

Amennyiben a T. Bíróság a Ptk. 5:26.§ (2) bekezdése alapján nem találja megalapozottnak a kártalanítást, ez esetben az 5:164.§ (2) bekezdése alapján kérem az értékcsökkenés megfizetésére kötelezni, harmadlagosan pedig a Ptk. 6:579.§-a alapján kérem a gazdagodás megtérítésére kötelezni a felpereseket

Perköltségként a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3.§ (3) pontja szerinti munkadíjra tartunk igényt, azzal, hogy jelenleg 22 munkaóra figyelembevételével 6.000.- Ft/óra + ÁFA óradíj felszámítását kérjük, összesen 132.000.-Ft + ÁFA összegben. Nyilatkozunk, hogy jogi képviselőnk ÁFA fizetésére köteles.

## I. ALAKI VÉDEKEZÉS

Álláspontunk szerint a kereset visszautasításának van helye, mert a felperesek a megküldött keresetlevellel sem teljesítették a T. Bíróság 3.P.20.085/2022. sz. alatt kibocsátott korábbi felhívását, amely szerint a tulajdonukban álló ingatlan határos valamennyi ingatlan tulajdonosának és bejegyzett jogosultjának perbevonása szükséges. A felperesek F/5 alatt csatolták az I. r. alperes tulajdonát képező Göd 783/1 hrsz. alatti ingatlan tulajdoni lapját. Ezen tulajdoni lap adatai között szerepel, hogy az ingatlan a Göd belterület 783/1/A hrsz-ú ingatlanra vonatkozó földhasználati jog terheléssel, azonban a földhasználati jog jogosultjával szemben a felperesek a keresetben nem terjesztették elő annak ellenére, hogy a szolgalmi jog alapítása a földhasználati jog jogosultjának jogát érinti, azt korlátozza, ennek okán pedig a földhasználati jog jogosultjának a perben állása is szükséges. Mindezekre tekintettel álláspontunk szerint a kereset visszautasításának van helye a Pp.176.§ (2) g) pont alapján.

„176. § [Visszautasítás]

(2)\* A bíróság visszautasítja a keresetlevelet, ha hiánypótlási felhívás ellenére

g) a felperes nem pótolta az egyéb okból hiánypótlásra szoruló keresetlevél bíróság által megjelölt hiányait.”

## II. ÉRDEMI VÉDEKEZÉS

**II/1.**  
**ANYAGI JOGI KIFOGÁS A JOGALAP MEGJELÖLÉSE ÚTJÁN**  
**AZ AZT MEGALAPOZÓ TÉNYEK**  
**AZ EZEK KÖZÖTTI ÖSSZEFÜGGÉS LEVEZETÉSÉRE VONATKOZÓ JOGI ÉRVELÉS**  
(Pp. 199.§ (2) ba)

II/1.1.

DR NYITRÁN JUDIT ÜGYVÉDI IRODA  
Dr. Nyitrai Judit ügyvéd  
2600 Várkonyi Naszály út 18. 1/2  
Adószám: 19241566-2-13  
Tel.: 30 9714 261



**Anyagi jogi kifogás a jogalap megjelölése útján  
(Pp. 199.§ (2) ba)**

**II/1.2  
Az anyagi jogi kifogás és annak jogalapját megalapozó tények  
(Pp. 199.§ (2) ba)**

**II/1.3.  
Az anyagi jogi kifogás (jogalap megjelölése útján) és az azt megalapozó tények közötti összefüggés  
levezetésére vonatkozó jogi érvelés  
(Pp. 199.§ (2) ba)**

A kereset elutasítását az alábbi indokokra tekintettel kérjük:

**I./Átjárási szolgálat alapítására a Kúriai gyakorlat szerint csak olyan módon kerülhet sor, hogy az a legkisebb érdeksérelemmel járjon. A kereset teljesítése meg nem engedhető súlyos érdeksérelemet okoz az I. r. alperesi oldalon**

E körben hivatkozni kívánunk a Kúria irányadó gyakorlatára. A BH. 2015. 8.221.I. szám alatt közzétett eseti döntésében a Kúria az alábbiakat állapította meg:

*„Szükségbeli útszolgálat alapítása esetén a bíróságnak vizsgálnia kell, hogy a jogosultat a törvény alapján megillető átjárási jog alapítása melyik szomszédos ingatlanon biztosítható úgy, hogy az a jogosult számára a legkedvezőbb legyen, és egyúttal a legkisebb érdeksérelemmel járjon.”*

A bírói gyakorlat szerint amennyiben egy ingatlan közútról nem közelíthető meg, ez esetben az átjárást arról az ingatlanról kell biztosítani, amely ingatlanon történő átjárás a legkisebb érdeksérelemet okozza.

Állításunk az, hogy a Göd, 770 hrsz. alatti ingatlanon történő átjárás okozza a legkisebb érdeksérelemet. Alapozzuk ezt arra is, hogy az elmúlt 20 évben is ezen az ingatlanon keresztül közelítették meg a felperesi ingatlant annak mindenkorai tulajdonosai.

Álláspontunk szerint az I.r.alperesi, 783/1 hrsz. alatti ingatlanon történő átjárás aránytalanul nagy érdeksérelemmel járna mind az I. r. alperes, mind a perben nem álló, bár az ingatlan használatára jogosult Búzaszem Alapítvány részére.

A Göd, 783/1 hrsz. alatti ingatlanon az átjárási szolgálat alapítása olyan súlyosan sértené az I. r. alperes tulajdonjogának részjogosítványként meghatározható használati jogot, amelyre tekintettel az átjárási szolgálommal terhelt ingatlanrész vonatkozásában annak használatával I. r. alperesnek és a Búzaszem Alapítványnak fel kellene hagynia.

Felperes F/5 alatt csatolta a Göd, 783/1 hrsz. alatti ingatlan tulajdoni lapját. Az ingatlan „kivett intézményi épület, udvar” besorolású, az ingatlan teljes területe általános iskolaként működik és funkcionál, 7-14 éves gyermekek használják a területet, ez a terület az általános iskola udvara.

Átjárási szolgálat alapítása esetén a 783/1 hrsz. alatti ingatlan teljes hosszában a szolgálommal érintett terület le kell választani és kerítéssel el kell keríteni, figyelemmel arra, hogy a gyermekek biztonsága érdekében nem megengedhető, hogy azon a területen, ahol a gyermekek az óráközi szüneteket, illetve a délutáni időszakot töltik járműforgalom kerüljön lebonyolításra, a kapu nyitása, zárása pedig az intézményvezető tudomása nélkül történjen úgy, hogy magának az intézménynek nincsen ráhatása arra, hogy ez idő alatt ki lép be az intézmény területére és mely gyermek hagyja el az intézményt.

A szolgálmi jog alapítása azzal járna, hogy a felperes és az ő érdekkörében átjárási jogot gyakorló más személyek az iskolaudvaron játszó gyermekek közé hajthatnak személyi vagy tehergépjárművel, bármikor kaput nyithatnak a közterületre, ahol a kisgyermekek az intézményt észrevétlenül elhagyhatják, bárki engedély nélkül.

DR. NYITRAI JUDIT ÜGYVÉDI IRODA  
Dr. Nyitrai Judit ügyvéd  
2600 Várkonyi Naszály út 18. I/2  
Adószám: 19241566-2-13  
Tel.: 30 9714 261



az intézmény területére léphet. Mindez összeegyeztethetetlen a 783/1 hrsz. alatti ingatlan rendeltetésével, funkciójával.

### 2./Jelentős műszaki beruházás, átalakítás szükségessége

A Göd 783/1 hrsz. alatti ingatlanon átjárási szolgálat alapítása esetén kb. 100 m hosszúságban kerítést lenne szükséges építeni amelynek költsége több millió forint lenne. A kerítésre azért lenne szükség, mert az iskolaudvar részt fizikailag el kell választani a gépjárműközlekedésre kijelölt egyéb ingatlanrésztől.

Felperes F/4 alatt csatolta azt a térképmásolatot, amelyen jól látható az, hogy a 783/1 hrsz. alatti ingatlanról a felperesi ingatlan mintegy 400 m<sup>2</sup> nagyságú területrészt szeretne használni. Ez a terület szerves része az iskolaudvarnak, így e területet felperes csak akkor használhatja, ha azt kerítéssel az I.r.alperesi ingatlanról elkerítésre kerülne.

Álláspontunk szerint a 783/1 hrsz. alatti ingatlanon történő átjárás az Önkormányzat, illetve az ingatlanon általános iskolát működtető Búzaszem Alapítvány vonatkozásában is olyan jelentős érdeksérelemmel járna, amely gyakorlatilag ellehetetlenítené ezen terület rész használatát. A kerítés építésének költsége szintén nem hárítható az I. r.alperesre.

### 3./Növényzet és terepszint különbség

Álláspontunk szerint azért sem megfelelő a 783/1 hrsz. alatti ingatlan a felperesi ingatlan megközelítésére, mert a két ingatlant növényzettel sűrűn benőtt terület rész választja el, így az átjáráshoz fákat, bokrokat kellene kivágni, kiirtani, amely ugyancsak az I. r. alperesi ingatlan vonatkozásában jelentene jelentős értékcsökkentő hatást.

Másrészt a felperesi ingatlan ténylegesen egy olyan rézsűn helyezkedik el, amely miatt a felperesi és az I.r.alperesi ingatlanok közötti átjárás biztosításához jelentős tereprendezési munkálatokat, földmunkákat kellene végezni és az átjárást szolgáló útvonalat támfallal kellene megerősíteni, figyelemmel arra, hogy a két ingatlan között olyan jelentős szintkülönbség van, ami miatt jelenlegi állapotában a 771 hrsz. alatti ingatlan a 783/1 hrsz. alatti ingatlanról átalakítás nélkül nem közelíthető meg.

### 4./Gépjárművel való átjárás szükségszerűsége

Gépjárművel való átjárásra szolgálat csak akkor alapítható, ha az feltétlenül szükséges, felperesek pedig nem jelölték meg, hogy mely okokra tekintettel nélkülözhetetlen az ingatlan gépjárművel való megközelítése, tényállítást e körben nem tettek, bizonyítékot nem csatoltak, bizonyítási indítványt sem terjesztettek elő.

*Olyan tényelőadást a felperesek nem tettek, amely azt támasztaná alá, hogy szükséges a gépjárművel való átjárás az ingatlan rendeltetészerű használatához.*

*Felpereseket terheli annak bizonyítása, hogy feltétlenül szükséges a 771. hrsz. alatti ingatlanhoz a gépjárművel való átjárás, továbbá annak bizonyítása is, hogy nagyobb érdek fűződik a gépjárművel való átjáráshoz, mint az I.alperesnek ahhoz, hogy ne járjanak át gépjárművel az I.r.alperes ingatlanán.*

E körben hivatkozni kívánunk a Kúria irányadó gyakorlatára. A BH. 2015. 8.221.I. szám alatt közzétett eseti döntésében, illetve az 1984.9.354. sz. alatti eseti döntésében a Kúria az alábbiakat állapította meg:

*„Szükségbeli útszolgálat alapítása esetén a bíróságnak vizsgálnia kell, hogy a jogosultat a törvény alapján megillető átjárási jog alapítása melyik szomszédos ingatlanon biztosítható úgy, hogy az a jogosult számára a legkedvezőbb legyen, és egyúttal a legkisebb érdeksérelemmel járjon. Szintén vizsgálandó az útszolgálat terjedelme, gyakorlatának módja, mert gépjárművel való átjárásra a szolgálat csak akkor jogosít, ha az uralkodó telek rendeltetészerű használatához ez feltétlenül szükséges. Mindezekben túlmenően a kialakult bírói gyakorlat szerint a szolgálat alapításáért annak értékcsökkentő hatása miatt kártalanítás állapítható meg (BH 1987.161., 1996.144.).”*

*„BH 1984.9.354 II. A törvényen alapuló szolgálat általában csak gyalogos átjárásra jogosít. A jogosultat terheli annak bizonyítása, hogy a gépkocsival történő átjárás biztosításához nagyobb érdeke fűződik, mint a*

DR NYITRAI JUDIT ÜGYVÉDI IRODA  
Dr. Nyitrai Judit ügyvéd  
2600 Vác, Ráczkői út 18. 1/2  
Adószám: 15241566-2-13  
Tel.: 30 9714 261



*kötelezettek ahhoz, hogy gépkocsival való átjárástól mentesen használhassa az ingatlanát. A motorizáció egyre növekvő jelentősége és térhódítása önmagában még nem eredményezheti azt, hogy a törvényen alapuló szolgálat gépkocsival való átjárásra is feljogosítja a jogosultat [Ptk. 167., 168., 170. §]."*

#### **5./Szolgalmi jog alapítására korábban nem került sor**

A felperesi ingatlan javára és I.ralperesi ingatlan terhére korábban szolgalmi jog alapítására nem került sor, ezt a felperes által F/7 és F/8 szám alatt csatolt irat sem igazolja, ezen iratok utalást sem tartalmaznak arra vonatkozóan, hogy melyik ingatlant terhelő szolgalmi út nyitásáról van szó.

F/9 alatt csatolt határozat házszám kiosztásáról szól, annak indokolási részében foglaltak szintén nem eredményeztek szolgalmi jog alapítást. Átjárási szolgálat alapítása a szolgáltató és az uralkodó telek tulajdonosai közötti szerződéssel és a szolgálat ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével jön létre, azonban ilyen okiratot a Felperesek nem csatoltak.

Hangsúlyozni kívánjuk, hogy a Felperesek által csatolt okiratok egyike sem támasztja alá, hogy korábban szolgalmi jog alapítására került volna sor, mert a régi Ptk. 159., 168., 169.§-a alapján a szolgalmi jog az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéssel jön létre, ilyen bejegyzett jog pedig a 783/1 hrsz. alatti ingatlant nem terheli.

E körben hivatkozni kívánunk a Ptk. szabályaira, illetve a bírói gyakorlatra is:

*„ EH 2011.2311 I. Az ingatlanra vonatkozó szolgalmi jog - mint dologi hatályú jog - azzal keletkezik, hogy ezt a jogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzik (konstitutív hatály) [Ptk. 158. §, 168. §, 169. §].*

*168. § (1) A telki szolgálat létesítésére az ingatlan hasznélvezetének alapítására vonatkozó szabályokat kell alkalmazni*

*158. § (1) Szerződés alapján hasznélvezet azzal keletkezik, hogy a dolgot átadják, az ingatlanra vonatkozó hasznélvezeti jogot pedig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzik."*

A Ptk. 5: 163. § (2) bekezdése alapján a telki szolgálat megszűnik, ha a jogosult 15 éven át nem gyakorolta.

*„5:163. § [A telki szolgálat megszűnése]*

*(1) A bíróság a telki szolgálatot megszüntetheti, korlátozhatja vagy gyakorlását felfüggesztheti, ha az az ingatlan mindenkori birtokosa ingatlanának rendeltetésszerű használatához már nem szükséges.*

*(2) A szolgálat megszűnik, ha a jogosult - bár ez módjában állt - tizenöt éven át nem gyakorolta vagy eltúrte, hogy gyakorlásában akadályozzák."*

*Ennek megfelelően ha létre is jött volna az 1980-as években a csatolt okiratok alapján telki szolgalmi jog, az is megszűnt volna már, mert a felperes ezt az átjárást a 783/1 hrsz. alatti ingatlanon ténylegesen nem gyakorolta, az ingatlanát mindvégig a 770 hrsz. alatti ingatlanról közelítette meg.*

*„A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény az új Ptk. hatályba lépésével kapcsolatosan az alábbi rendelkezés tartalmazza:*

*1. § Ha e törvény eltérően nem rendelkezik, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) rendelkezéseit a hatálybalépését követően*

*a) keletkezett tényekre és jogviszonyokra, valamint*

*b) megtett jognyilatkozatokra*

*kell alkalmazni.*

*1959. évi IV. tv. Ptk.170. § (1) A bíróság a telki szolgálatot megszüntetheti vagy gyakorlását felfüggesztheti, ha az a jogosult ingatlanának rendeltetésszerű használatához nem szükséges. (2) A szolgálat megszűnik, ha a jogosult azt tíz éven át nem gyakorolta - bár ez módjában állt -, vagy eltúrte, hogy gyakorlásában akadályozzák."*

DR NYITRAI JUDIT ÜGYVÉDI IRODA  
Dr. NYITRAI JUDIT ügyvéd  
2600 Vác, Széchenyi út 18. 1/2  
Adószám: 19241566-2-13  
Tel.: 30 9714 261





Igy ha létre jött volna is szolgálatom a felperesek által hivatkozott okiratok alapján az tíz év alatt már a régi Ptk. szabályra tekintettel megszűnt, elenyészett volna. Állításunk tehát az, hogy nem jött létre a szolgálatom, ha létrejött, már megszűnt.

#### 6./ Átjárás során kialakult gyakorlat figyelembe vétele

Ténylegesen az elmúlt évtizedekben és jelenleg sem a 783/1 hrsz. alatti ingatlanon keresztül történt az átjárás. Felperesi ingatlan megközelíthetősége más ingatlanokról

A BH.2015.8.221. szám alatt közzétett eseti döntés az alábbiakat tartalmazza:

*„Szükségbeli útszolgálat alapítása esetén a bíróságnak vizsgálnia kell, hogy a jogosultat a törvény alapján megillető átjárási szolgálat alapítása melyik szomszédos ingatlanon biztosítható úgy, hogy az a jogosult számára a legkedvezőbb legyen és egyúttal a legkisebb érdeksérelemmel járjon. „*

Felperesi ingatlant megközelíthető a Göd, 770 hrsz. alatti ingatlanról, illetve a 772. hrsz. alatti ingatlanról is, hosszú évtizedeken keresztül a felperesek ezen az ingatlanon keresztül közelítették meg a tulajdonukat képező ingatlant, így nem indokolt más szolgáló telek keresése az átjárás biztosítására.

Maga a felperesi kereset is tartalmazza, hogy a 783/1 hrsz. alatti ingatlanon az iskola létesítése óta nem jártak be, hivatkozásuk szerint így a 771 hrsz. alatti ingatlan tulajdonosai évtizedek óta a 770 hrsz. alatti ingatlanról közelítették meg a 771 hrsz. alatti ingatlant és az átjárás jelenleg is arról az ingatlanról történik.

Göd Város Önkormányzata 2010. augusztus hó 19. napján kötött szerződést a Búzaszem Alapítvánnyal arra vonatkozóan, hogy Dunakeszi Város Önkormányzata építési hatósága által 13.065/2007. sz. építési engedélyben foglaltaknak megfelelően az Alapítvány felépíti és működteti a keresztény szellemiségű közoktatási intézményt.

Az ingatlan tulajdonosa Csillag Péter az F/10. sz. alatti melléklet szerint 2003-ban kezdeményezte az Önkormányzatnál szolgalmi jog alapítását azonban erre ekkor sem került sor. A csatolt tulajdoni lap bizonyítja, hogy mind a 770 mind pedig a 771 hrsz. alatti ingatlan eredetileg Csillag Péter tulajdonát képezte, Csillag Péter levele pedig tartalmazza, hogy a 771. hrsz. alatti ingatlant a szintén saját tulajdonát képező 770. hrsz. alatti ingatlanról közelítették meg, a két ingatlant kapu kötötte össze.

Ezt követően a 771 hrsz. alatti ingatlan Daróczi Dániel Marcell tulajdonába került ) így szintén családi köteléken belül volt mind a 770., mind a 771. hrsz. alatti ingatlan is. Csillag Péter a 770 hrsz. alatti ingatlan tulajdonjogát 2021.05.07. napján értékesítette, nyilvánvalóan ezt követően alakult ki a Felperesekben az az igény, hogy ezt követően már egy másik ingatlanon keresztül szeretnék a bejárást biztosítani.

#### 7./ Értékcsökkenés

Abban a nem várt esetben, ha a T. Bíróság a kereseti kérelemnek helyt adva átjárási szolgalmat alapítana, ez esetben az átjárási szolgálat alapítása jelentős értékcsökkenést eredményezne az I.r. alperesi ingatlanban, míg értéknövekedést a felperesi ingatlanban. Ezen értékcsökkenés/értéknövekedés megállapítása szakértői kérdés, ezen értékcsökkenés megfizetésére pedig a felperesek kötelesek.

Erre való tekintettel kérem a T. Bíróságot, hogy a Göd 783/1 hrsz. alatti ingatlan mint szolgáló telek terhére és a Göd 771 hrsz. alatti ingatlan mint uralkodó telek javára történő átjárási szolgálat megállapításához kapcsolódóan

- állapítsa meg, hogy a Göd, 783/1 hrsz. alatti ingatlan forgalmi értékét az átjárási szolgálat 86.000.000.- Ft összegben csökkentette,
- kötelezze egyetemlegesen a felpereseket, hogy az ítélet jogerőre emelkedését követő 15 napon belül az értékcsökkenés összegét az I. r. Alperes részére megfizessék olyan módon, hogy a szolgalmi jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére ezen összeg megfizetésének igazolását követően kerülhessen sor,
- kötelezze a felpereseket egyetemlegesen arra, hogy saját költségükön a 783/1 hrsz. alatti ingatlanok a szolgalmi joggal terhelt részét az ingatlan többi részétől beton alapon elhelyezett, legalább kettő méter magasságú kerítéssel válasszák el olyan módon, hogy azon a 783/1 hrsz. alatti ingatlan többi részére történő tehergépjárművel történő bejárást biztosító kaput létesítsenek az ítélet jogerőre emelkedését követő 30 napon belül.

DR NYITRAI JUDIT ÜGYVÉDI IRODA  
Dr. Nyitrai Judit ügyvéd  
2600 Vác, Vasváry út 18. 1/2  
Adószám: 19241566-2-13  
Tel.: 30 9714 261



*A Kúria irányadó gyakorlatára tekintettel ezen kérelem jogalapjaként elsődlegesen a Ptk. 5: 26.§ (2) bekezdését jelöljük meg.*

A Kúria irányadó BH.1984.9.354.I. sz. alatt közzétett eseti döntése az alábbiakat tartalmazza: „.....a telki szolgálommal terhelt ingatlan használati és forgalmi értéke nyilvánvalóan csökken, a jogszerző alperes az erre vonatkozó önkéntes kötelezettség vállalása nélkül is kötelezhető megfelelő kártalanítás megfizetésére, mivel az értékcsökkenés okozása az ő érdekében történt. Mindez indokolt az okból is, mert a szükséghelyzetbe került személytől is követelheti kára megtérítését a tulajdonos. /Ptk.107.§ (2)/

Az ellenszolgáltatás mértékét a szolgáalom gyakorlásának terjedelmére, a szolgáltól telek forgalmi értékét befolyásoló hatására figyelemmel kell megállapítani.”

A Kúria fenti ítélete szerint az értékcsökkenés jogalapja a Ptk. 107.§ (2) bekezdése.

„Ptk. 107.§(2) A tulajdonos a szükséghelyzetbe került személytől kártalanítást, attól pedig, aki a szükséghelyzet megszüntetése során indokolatlanul nagy kárt okozott, kártérítést követelhet.”

Ez a szakasz az új Ptk. 5: 26.§ (2) bekezdésében foglaltaknak felel meg.

„5:26. § [A szükséghelyzet]

(1) Másnak életét, testi épségét vagy vagyonát közvetlenül fenyegető és más módon el nem hárítható veszély esetén a tulajdonos köteles tűrni, hogy dolgát a veszély megszüntetése céljából a szükséges mértékben igénybe vegyék, felhasználják vagy abban kárt okozzanak. Más vagyonát fenyegető veszély esetén ez a kötelezettség a tulajdonost akkor terheli, ha a fenyegető kár előreláthatóan jelentős mértékben meghaladja azt a kárt, amely a tulajdonost a behatás következtében érheti.

(2) A tulajdonos a szükséghelyzetbe került személytől kártalanítást, attól, aki a veszély megszüntetése során indokolatlanul nagy kárt okozott, a szerződésen kívül okozott károkért való felelősség szabályai szerint kártérítést követelhet.”

Amennyiben a T. Bíróság ezen jogszabályhely alapján nem találja megalapozottnak a kártalanítást, ez esetben az

5:164.§ (2) bekezdése alapján kérem az értékcsökkenés megfizetésére kötelezni, harmadlagosan pedig a Ptk.

6:579.§-a alapján kérem a gazdagodás megtérítésére kötelezni a felpereseket.

5:164. § [A közérdekű használati jog]

(1) Ingatlanra közérdekből, a jogszabályban feljogosított személyek javára - hatóság határozatával - szolgálmat vagy más használati jogot lehet alapítani. A használati jog alapításáért a korlátozás mértékének megfelelő kártalanítás jár.

(2) A használati jog alapításából eredő károkat a kisajátítási kártalanításra vonatkozó szabályok szerint kell megtéríteni.

6:579. § [Jogalap nélküli gazdagodás]

(1) Aki másnak rovására jogalap nélkül jut vagyoni előnyhöz, köteles ezt az előnyt visszatéríteni.”

„BH 1978.10.426 I. Szolgáalom csak a felek kölcsönös érdekeinek a figyelembevételével alapítható. A telki szolgálom gyakorlásánál a szolgálommal terhelt ingatlan birtokosának érdekeit kímélve kell eljárni [Ptk. 164. § (3) bek., 166. § (1) bek.\*].

**II. Telki szolgálmi jog alapítása esetében a szolgálommal terhelt ingatlan tulajdonosa megfelelő ellenszolgáltatásra tarthat igényt.**

**Mindezekeken túlmenően a kialakult bírói gyakorlat szerint a szolgálom alapításáért annak értékcsökkentő hatása miatt kártalanítás állapítható meg (BH 1987.161., 1996.144.).”**

Ezért kérjük a T. Bíróságot, hogy az értékcsökkenés megállapítására szakértőt szíveskedjék kirendelni, megfizetésére pedig a felpereseket egyetemlegesen kötelezze azzal, hogy ezen összeget a bírósági ítélet jogerőre emelkedését követő 15 napon belül fizessék meg, a szolgálmi jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére pedig ezen összeg megfizetésének igazolását követően kerülhessen sor.

DR. NYITRAI JUDIT ÜGYVÉDI IRODA  
Dr. Nyitrai Judit ügyvéd  
2600 Veszprém, Maszály út 18. 1/2  
Adószám: 19241566-2-13  
Tel.: 30 9714 261



Hangsúlyozni kívánjuk azt is, hogy álláspontunk szerint az értékcsökkenés olyan mértékű, mintha a tulajdonjog is elvonásra kerülne, mert az I.r.alperes ezt a területrészt a továbbiakban rendeltetésszerűen használni nem tudná, azt az ingatlan egyéb részétől fizikailag is leválasztva, elkerítve kizárólag a Felperesi átjárás céljára kellene a továbbiakban rendelkezésre tartani.

A felperesek által csatolt tulajdoni lap alapján is megállapítható az, hogy az ingatlant földhasználati jog terheli. Ezen jog jogosultja a Búzaszem Alapítvány.

Az Önkormányzat 2010. augusztus hó 19. napján kötött szerződést a Búzaszem Alapítvánnyal. Szerződő felek megállapodtak abban, hogy a szerződés 2. sz. mellékletét képező tanulmányterven szereplő, oktatási célú és kápolna felépítményt építhet fel az Alapítvány. Ezen tanulmánytervben az szerepel, hogy szinte a teljes ingatlan egészét érintően „U alakban” kerül majd a teljes épületkomplexum megépítésre. A rendelkezésünkre álló iratokból nem állapítható meg, hogy a tervezett épület mellett marad-e egyáltalán négy méter szélességű útnak megfelelő hely vagy sem, de azonban az megállapítható, hogy a területre építkezést tervezett a földhasználó, a tervek újragondolása, új tervek készítése, vagy az építkezés elhalasztása magánál a Földhasználati joggal rendelkező Búzaszem Alapítványnál is jelentős kárt okozná. Mindezen körülményekre tekintettel sem mellőzhető a Búzaszem Alapítvány perben állása, akivel szemben azonban a felperesek a T. Bíróság felhívásra ellenére nem indították meg a pert.

Tudomásunk szerint az „U alakú” épületrendszernek éppen megépítés alatt áll az a része, amely a szolgálommal érintett területrészen, vagy a mellett helyezkedik el. Tudomásunk szerint a Búzaszem Alapítványnak az átjárással érintett területrészen az építési engedélyben foglaltak szerint kötelezettsége parkolóhelyek kialakítása.

A 783/1 hrsz. alatti ingatlan és a mellette elhelyezkedő 782 és 774. hrsz. alatti ingatlanok között is olyan nagy a szintkülönbség, hogy a 782., 774 hrsz. alatti ingatlanokat tartó természetes földtámasz szűkíti a felperesek által átjárással érintettként megjelölt területrészt, így ezen területekből nem választható le akkora rész, amely lehetővé tenné a részsű megtartását, vagy a helyett támfal építését és az oktatási intézmény külön kerítéssel történő leválasztását. A kialakításra kerülő parkolók és a szomszédos ingatlanok között zöld védősávot is ki kell alakítani, amely szintén lehetetlenné teszi a felperesi kereset teljesíthetőségét.

Felperes F/5 alatt csatolta a Göd, 783/1 hrsz. alatti ingatlan tulajdoni lapját. Az ingatlan „kivett intézményi épület, udvar” besorolású, az ingatlan teljes területe általános iskolaként működik és funkcionál, 7-14 éves gyermekek használják a területet, ez a terület az általános iskola udvara.

Átjárási szolgalmat alapítása esetén a 783/1 hrsz. alatti ingatlan teljes hosszában a szolgálommal érintett területet le kell választani és kerítéssel el kell keríteni, figyelemmel arra, hogy a gyermekek biztonsága érdekében nem megengedhető, hogy azon a területen, ahol a gyermekek az óráközi szüneteket, illetve a délutáni időszakot töltik járműforgalom kerüljön lebonyolításra, a kapu nyitása, zárása pedig az intézményvezető tudomása nélkül történjen úgy, hogy magának az intézménynek nincsen ráhatása arra, hogy ez idő alatt ki lép be az intézmény területére és mely gyermek hagyja el az intézményt.

A szolgálmi jog alapítása azzal járna, hogy a felperes és az ő érdekkörében átjárási jogot gyakorló más személyek az iskolaudvaron játszó gyermekek közé hajthatnak személy vagy tehergépjárművel, bármikor kaput nyithatnak a közterületre, ahol a kisgyermekek az intézményt észrevétlenül elhagyhatják, bárki engedély nélkül az intézmény területére léphet. Mindez összeegyeztethetetlen a 783/1 hrsz. alatti ingatlan rendeltetésével, funkciójával.

A szolgálmi jog alapítását a felperesek 4 méter szélességű területre kérik, kb. 100 méteres ingatlanszakaszon, vagyis ez számításaink szerint 400 m<sup>2</sup> területrészt érintene. Pontos területszámítás nincsen, felperesek vázrajzot és területkimutatást nem csatoltak. Álláspontunk szerint ennek forgalmi értéke 215.000.-Ft/m<sup>2</sup>. Ez a 400 négyzetméterrel számolva 86.000.000.-Ft értékcsökkenést eredményez figyelembe véve Göd ezen területén elhelyezkedő ingatlanok forgalmi értékét.

Fentiekre tekintettel igazságügyi szakértő kirendelését indítványozzuk az átjárási szolgalmat forgalmi értékcsökkentő hatásának, mértékének a megállapítására.

**„BH 1987.5.161 Az átjárási szolgálmi jog olyan teher a szolgáló telek mindenkori tulajdonosa számára, amely nyilvánvalóan csökkenti az ingatlan forgalmi értékét. Az értékcsökkenés mértékének megállapításakor egybe kell vetni a szolgáló telek jelenlegi értékét azzal az értékkel, amit az ingatlan a szolgálmi joggal való teher nélkül képviselne [Ptk. 166. §].**

DR NYITRAI JUDIT ÜGYVÉDI IRODA

Dr. Nyitrai Judit ügyvéd  
2600 Vécse, Nászály út 18. 1/2  
Adószám: 10241566-2-13  
Tel: 40 9714 261



BH 1996.3.144 I. A szolgálommal terhelt ingatlanban jelentkező forgalmiérték-változás szakértelmet igénylő kérdés, ezért vita esetén nélkülözhetetlen szakértő bevonása (Pp. 177. §). A másodfokú bíróságnak az új eljárásban ennek az eljárási szabálynak kell eleget tennie olyan módon, hogy ingatlanforgalmi szakértő véleményét kell kérnie annak megállapítása érdekében, hogy milyen értéket képviselt az ingatlan a szolgálmi jog létesítése nélkül, és ez az érték változott-e, ha igen, mennyiben a szolgálmi jog létesítésével.

Ezeknek az adatoknak és eljárásoknak eredményeként lesz a bíróság abban a helyzetben, hogy megalapozott döntést hozzon arról: terheli-e a felperest értékcsökkenés címén fizetési kötelezettség, ha igen, milyen összegben állapítható az meg.”

Azon felperei érvelés kapcsán, amely szerint azért nem kell megtérítenie a felpereseknek a szolgálom alapításával okozott értékcsökkenést, mert az Önkormányzat engedélyezte ilyen módon a telekalakítást előadjuk, hogy az Önkormányzatnak soha nem volt olyan jogköre, hogy a telekalakítást engedélyezze. A telekalakítás engedélyezése iránti eljárás a jegyző, majd a Kormányhivatal hatáskörébe tartozott. Amennyiben maga a telekalakítás nem volt szabályszerű, akkor ez ellen a határozat elleni jogorvoslat kimerítését követően lett volna lehetősége a felperesnek igényt érvényesíteni.

Azonban nyilvánvalóan a telekalakítási kérelem előterjesztője maga is tudta, hogy nincsen közút kapcsolata a kialakításra kerülő ingatlanak, ennek okán az átjárást a saját tulajdonában álló, másik szomszédos ingatlanról, vagyis a 771 hrsz. alatti ingatlanról biztosította.

#### 8./ Változási vázrajz hiánya

Felperes nem csatolta keresetéhez a szolgálmi jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges változási vázrajzot. Felperes keresete a szolgálmi jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére irányul, ahhoz pedig változási vázrajz szükséges, ezért a kereset az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. tv. 28., 65.§ (1) bekezdésébe ütközik és ellentétes az irányadó bírói gyakorlattal is.

„BH 1978.10.426 I. Szolgálom csak a felek kölcsönös érdekeinek a figyelembevételével alapítható. A telki szolgálom gyakorlásánál a szolgálommal terhelt ingatlan birtokosának érdekeit kfmélve kell eljárni [Ptk. 164. § (3) bek., 166. § (1) bek.\*].

II. Telki szolgálmi jog alapítása esetében a szolgálommal terhelt ingatlan tulajdonosa megfelelő ellenszolgáltatásra tarthat igényt.

III. Telki szolgálomnak az ingatlan-nyilvántartásba (telekkönyvbe) való bejegyzésére irányuló megkereséshez vázrajzot kell csatolni [27/1972. (XII. 31.) §, MÉM sz. r. 87. § (1) bek. b) pont, (2) bek.].

Elengedhetetlenül szükséges a földhivatal által záradékkolt vázrajz beszerzése. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi XCLII. törvény (Inytv.) 28. § (1) bekezdése, az Inytv. végrehajtásáról szóló 109/1999.(XII.29.) FVM rendelet 12. § (2) bekezdése, 65. § (2) bekezdése értelmében ennek csatolására fel kell hívni a felpereseket.

#### „1997. évi CXLI. törvény az ingatlan-nyilvántartásról

28. §\* (1)\* Az ingatlan adataiban bekövetkezett változás átvezetéséhez a külön jogszabályban meghatározott végleges hatósági engedély, jóváhagyás, bizonyítvány, illetve megkeresés, az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmát érintő változás átvezetéséhez pedig jogszabályban meghatározott, ingatlanügyi hatóság által érvényes záradékkal ellátott változási vázrajz is szükséges. Az Fttv. 23. § (1) bekezdésének a) és h) pontja, valamint a 14. § (8) bekezdése alapján készített vázrajzot mindazoknak alá kell írniuk, akik a változás alapjául szolgáló okiratot aláírják.

#### Az Inytv. végrehajtásáról szóló 109/1999.(XII.29.) FVM rendelet

„12. § (1) Az ingatlant terhelő telki szolgálmi jogot egész ingatlanra, illetőleg annak természetben vagy területi mértékben meghatározott részére lehet bejegyezni.

(2) A bejegyzésben meg kell jelölni a szolgálmi jog tárgyát (átjárási, vízmerítési, vízvezetési, pinceszolgálom stb.).

65. § (1)\* Az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmát érintő változás átvezetéséhez a külön jogszabály előírásai szerint készített és az ingatlanügyi hatóság által hatályos záradékkal ellátott változási vázrajz is szükséges.

DR NYITRAI SZABÓ JUDIT ÜGYVÉDI IRODA  
Dr. Nyitrai Szabó Judit ügyvéd  
2600 Vác, Nászaly út 18. /2  
Adószám: 19241566-2-13  
Tel: 30 9714 261



(6) \* Egyéb önálló ingatlanokat, valamint társasháznál a közös tulajdonban, szövetkezeti háznál a szövetkezeti tulajdonban lévő épületrészeket érintő telki szolgálmi és egyéb jog bejegyzése vagy jogilag jelentős tény feljegyzése céljából benyújtott okirathoz a tv. 21. § (4) bekezdésében meghatározott alaprajz másolatán elkészített helyszínrajzot kell mellékelni, amelyen a bejegyzendő joggal, feljegyzendő ténnyel érintett területet meg kell jelölni."

#### 9./ Búzaszem Alapítvány építkezése

A felperesek által csatolt tulajdoni lap alapján is megállapítható az, hogy az ingatlant földhasználati jog terheli. Ezen jog jogosultja a Búzaszem Alapítvány.

Az Önkormányzat 2010. augusztus hó 19. napján kötött szerződést a Búzaszem Alapítvánnyal. Szerződő felek megállapodtak abban, hogy a szerződés 2. sz. mellékletét képező tanulmányterven szereplő, oktatási célú és kápolna felépítményt építhet fel az Alapítvány.

A fentiekben már kifejtettek szerint az építkezés jejenleg is folyik többek között azon a területtel, vagy annak közvetlen szomszédságában, amelyre a felperesi kereset kiterjed.

#### 10./ Perköltség

Perköltségként a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3.§ (1) (3) pontja szerinti munkadíjra tartunk igényt. Nyilatkozunk, hogy jogi képviselőnk ÁFA fizetésére köteles. Előadjuk, hogy jogi képviselőnk az ellenkérelem elkészítésével 20 munkaórát, a képviselő-testületi határozat meghozatalával 2 munkaórát töltött. (előzetes egyeztetés 3 munkaóra, helyszín megtekintése 2 munkaóra, adatgyűjtés konzultáció 2 munkaóra, irattervezet előkészítése 10 munkaóra, beadvány egyeztetése 3 munkaóra) Jelenleg 22 munkaóra x 6.000.-Ft= 132.000.-Ft + ÁFA ügyvédi munkadíjra tartunk igényt.

#### **32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költsége**

3. § (1) \* A fél a 2. § (1) bekezdés a) pontjától eltérően a munkadíj összegét a (2)-(6) bekezdésben foglaltak figyelembevételével is felszámíthatja.

- (2) \* Polgári és közigazgatási perben, valamint egyéb közigazgatási bírósági eljárásban a munkadíj összege
- 10 millió Ft-ot meg nem haladó pertárgyérték esetén a pertárgyérték 5%-a, de legalább 10 000 Ft,
  - 10 millió Ft feletti, de 100 millió Ft-ot meg nem haladó pertárgyérték esetén az a) pontban meghatározott munkadíj és a 10 millió Ft feletti összeg 3%-a, de legalább 100 000 Ft,
  - 100 millió Ft-ot meghaladó pertárgyérték esetén a b) pontban meghatározott munkadíj és a 100 millió Ft feletti összeg 1%-a, de legalább 1 millió Ft.

(3) \* Ha a (2) bekezdés szerinti eljárásban a pertárgy értéke nem állapítható meg, a munkadíj minden megkezdett tárgyalási óránként, valamint az ügyvédnek az eljárást megelőző és a tárgyaláson kívül végzett igazolt tevékenységéért óránként 6000 Ft, de legalább 12 000 Ft.

#### **II/2.**

#### **KERESETI KÉRELEM VITATOTT RÉSZE**

**(Pp. 199.§ (2) bb)**

A kereseti kérelmet jogalapjában és összecszerúségében is teljes egészében vitatjuk.

#### **II/3.**

#### **A KERESETLEVÉLBEN FELTÜNTETETT TÉNYEKRE, BIZONYÍTÉKOKRA ÉS BIZONYÍTÁSI INDÍTVÁNYOKRA VONATKOZÓ VITATÓ NYILATKOZAT ÉS A VÉDEKEZÉST MEGALAPOZÓ TÉNYEK**

DR NYITRAI TUDT ÜGYVÉDI IRODA  
Dr. Nyitrai TUDT ügyvéd  
2600 Vác, Nászaly út 18. 1/2  
Adószám: 19241566-2-13  
Tel: 30 9714 261



(Pp. 199.§ (2) bc)

**II/4.**  
**A KERESSETTEL ÉRVÉNYESÍTETT JOG, A TÉNYÁLLÍTÁS ÉS A KERESETI KÉRELEM**  
**KÖZÖTTI ÖSSZEFÜGGÉST CÁFOLÓ JOGI ÉRVELÉS**  
 (Pp. 199.§ (2) bd)

Jogi érvelésünk a fenti részekben kifejtésre került.

**II/5.**  
**A VÉDEKEZÉST – IDEÉRTVE AZ ANYAGI JOGI KIFOGÁST IS – MEGALAPOZÓ TÉNYEKET**  
**ALÁTÁMASZTÓ ÉS RENDELKEZÉSRE ÁLLÓ BIZONYÍTÉKOKAT, ILLETVE BIZONYÍTÁSI**  
**INDÍTVÁNYOKAT A PP-BEN MEGHATÁROZOTT MÓDON**  
 (Pp. 199.§ (2) be)

**Bizonyítékok**

**Bizonyítás módja:**

Tényelődásunkat a már csatolt okiratokkal kívánjuk bizonyítani.

Bizonyítás indítványozása Pp. 275.§(1)			
Bizonyítani kívánt tény	Bizonyítási eszköz (Pp. 268.§)	Bizonyítási mód (Pp267.§)	Bizonyításra való alkalmasság indokolása
I.r.Alperesi ingatlan használatára a Búzaszem Alapítvány jogosult, az ingatlan oktatási célokat szolgál	Okirat 2010. augusztus hó 19. napján létrejött szerződés	Okirati bizonyítás	A csatolt okirattól megállapítható, hogy a 783/1 hrsz. alatti ingatlan rendeltetészerű használatát az átjárási szolgálat alapítása ellehetleníti.
Göd 783/A/1	tulajdoni lap	Okirati bizonyítás	Azt igazolja, hogy az ingatlant a Búzaszem Alapítvány javára bejegyzett földhasználati jog terheli.

Kérjük a T. Bíróság tanúként szíveskedjék idézni:

**Mokos Béla**  
 Búzaszem Alapítvány Elnökét és

Horváth Szilárdot az iskola igazgatóját  
 idézési címük: 2131 Göd, Vécei Károly u 1.

A tanúk azt tudják bizonyítani, hogy a szolgalmi jog alapítása milyen mértékben zavarja, ellehetleníti az ingatlan használatát.

Kérjük a T. Bíróságot, hogy helyszíni tárgyalást szíveskedjék tartani és ennek keretében meggyőződni arról, hogy valóban az I. r.alperesi ingatlan nem alkalmas az átjárásra

Szakértő kirendelésére irányuló bizonyítási indítványt terjesztünk elő:

Kérjük, hogy a szakértő szíveskedjék megállapítani, hogy  
 -a felperesi ingatlan megközelítése csak jelentős tereprendezési munkálatok és a növényzet kiirtása árán lehetséges az I. r. alperesi ingatlanról

DR NYITRAI NÓRA ÜGYVÉDI IRODA  
 Dr. Nyitrai Judit ügyvéd  
 2600 Vác, Maszály út 18. I/2  
 Adószám: 19241566-2-13  
 Tel.: 09714 261



-állapítsa meg az átjárási szolgálat alapítása esetén az I. r. alperesi ingatlan forgalmi értékében bekövetkező csökkenés mértékét, vagyis az ingatlan jelenlegi forgalmi értékét és azt az étéket, amelyet a szolgalmi jog alapítása esetén ezen teher figyelembe vétele mellett képviselne.

**III/1.**

Az ellenfél – állítási, illetve bizonyítási szükséghelyzetre hivatkozással rögzített – felhívására tett nyilatkozatot, illetve csatolt bizonyítási eszközt, vagy ezek hiányában a felhívásban foglaltak nem teljesítésének indokát  
(Pp.199.§(3)a)

Kérjük a T. Bíróságot, szíveskedjék felhívni a felpereseket annak bizonyítására, hogy a 783/1 hrsz. alatti ingatlanról történő bejárás kisebb érdeksérelemmel jár, mint annak a bejárásnak a fenntartása, amelyet az elmúlt 20-25 évben gyakoroltak, továbbá annak bizonyítására, hogy az ingatlan rendeltetésszerű használatához a gépjárművel való bejárás szükséges.

**III/2.**

A fél perben eljáró törvényes képviselője – ha az eltér az ellenfél által feltüntetettől – és meghatalmazottja képviseleti jogát megalapozó tényeket és azok bizonyítékai  
(Pp.199.§(3)b)

**A meghatalmazott perbeli képviseleti jogát megalapozó tényeket és jogszabályhelyet (170.§ (3)d)**

A Pp. 64.§(1) bekezdése szerint ha a törvény egyes perbeli cselekményekre másként nem rendelkezik, a fél helyett az általa vagy törvényes képviselője által meghatalmazott képviselője is eljárhat.

A Pp. 65.§ a) pontja szerint a perben meghatalmazottként eljárhat az ügyvéd.

Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 2.§ (1) bekezdése szerint az ügyvédi tevékenység körébe tartozik a jogi képviselet ellátása, továbbá a 34.§ (1) bekezdése szerint ha az ügyvédi tevékenység gyakorlásához az ügyfél képviselete szükséges, a képviseleti jog létesítéséről meghatalmazást kell kiállítani a megbízott részére.

I.rAlperes jogi képviselője a képviseleti jogát csatolt meghatalmazásra, valamint a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. tv. 64.§ (1) bekezdése és 65.§ a) pontjára, továbbá az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. 2.§ (1) és 34.§ (1) bekezdésére alapozza.

**IV.**

**AZ ÍRÁSBELI ELLENKÉRELEM MELLÉKLETEI**

(Pp. 200.§)

**IV/1.**

A Pp. 171.§-ban meghatározott fajtájú, az ellenkérelemhez kapcsolódó mellékletek  
(Pp.200.§a)

171. § [A keresetlevél mellékletei]

(1) A keresetlevélhez csatolni kell:

a) a meghatalmazást, kivéve, ha a meghatalmazás a rendelkezési nyilvántartásban e törvényben foglaltaknak megfelelően szerepel vagy az általános meghatalmazás az általános meghatalmazások országos és közhiteles nyilvántartásában szerepel,

b) a keresetlevél érdemi részében feltüntetett bizonyítékokat, és

c) a keresetlevél záró részében feltüntetett bizonyítékokat, költségkedvezmény iránti kérelem vagy jogszabályon alapuló költségkedvezmény esetén jogszabályban előírt iratokat.

**IV/1.**

Az ellenfél felhívásának teljesítése esetén azon bizonyítékokat, amelyekre a felhívás vonatkozott  
(Pp.200.§b)

DR. NYITRÁLYI ÜGYVÉDI IRODA  
Dr. Nyitrai Judit ügyvéd  
2600 Vác, Naszály út 18. 1/2  
Adószám: 19241566-2-13  
Tel.: 06 714 261



Felek között közvetítői eljárás nem volt folyamatban, kérjük a T. Bíróságot, hogy valamennyi tárgyalást távollétünkben is szíveskedjék megtartani.

**Mellékletek:**

A/1 A Búzaszem Alapítvánnyal 2010. augusztus hó 29. napján kötött szerződés és a 2. sz. mellékletét képező tanulmány kivonata,

A/2 783/A/1 hrsz. alatti tulajdoni lap

A/3 Költségjegyzék

A/4 Ügyvédi meghatalmazás

Göd, 2022. július 20.

Göd Város Önkormányzata képviselőtestületében  
Balogh Csaba I. képviselő



Dr. Nyitrai Judit ügyvéd

Dr. Nyitrai Judit Ügyvédi Iroda 2600 Vác, Naszály út 18. I/2. Kamarai szám: IX/893., PMÜK: 641. Üi: 106-752

Kasz. szám: 36066395

DR NYITRAI JUDIT ÜGYVÉDI IRODA  
Dr. Nyitrai Judit ügyvéd  
2600 Vác, Naszály út 18. I/2  
Adószám: 19241566-2-13  
Tel.: 36 0734 261