

**Budaörs Város Önkormányzat
Polgármestere**

**Sürgősségi
ELŐTERJESZTÉSE**

a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság 2014. április 8-i ülésére

Tárgy: Tájékoztató a Szivárvány utca 5. szám alatti ingatlanról

Az előterjesztés tárgyalása a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 46. § (1) bekezdése és a Budaörs Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2010. (XI.12.) ÖKT rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 18. § (1) bekezdése alapján **nyílt ülésen** történik.

A sürgősség indoka: A társasház közös képvisellete alpolgármesteri fogadóórán elmondta, hogy igényt tartana az Önkormányzat által korábban fizetett bérleti díjra, így az ügyben a Bizottság mielőbbi tájékoztatása szükséges.

Tisztelt Bizottság!

A Budaörs, Szivárvány utca 5. szám alatti ingatlanban található 1036/34/A/100 helyrajzi számú, 180 m² nagyságú albetét (orvosi rendelő) 1/1 arányban Budaörs Város Önkormányzat tulajdona.

Az orvosi rendelő 2003. évben átalakításra került. A kivitelezés befejezését követően derült ki, hogy az átalakítási munkák során – az akkori számítások szerint – az Önkormányzat túlépített a saját területén. A Társasház a használatba vételi engedély megadásához mindaddig nem járult hozzá, amíg a túlépítéssel érintett terület rendezése nem történt meg.

A társasházi közös képviselővel és az intéző bizottsággal többszöri egyeztetés után megállapodás született, miszerint szükségessé vált a Társasház alapító okiratának módosítása.

A Társasház 05./2005.03.31./ számú közgyűlési határozatával úgy döntött, hogy a túlépítéssel érintett területet 2004. január 1-től visszamenőleg bérbe adja az Önkormányzatnak 2.000 Ft/m²/hó bérleti díj ellenében, mely összeg 2006. évtől az infláció mértékével növekszik.

Budaörs Város Önkormányzata 135/2005. (V.20.) ÖKT számú határozatával jóváhagyta a Társasház bérleti díj fizetésére vonatkozó döntését és 2005. június 17-én bérleti szerződést kötött a Budaörs, Szivárvány utca 5. szám alatti társasházzal a társasház tulajdonában álló 23 m² nagyságú területre vonatkozóan.

A képviselő-testületi döntés alapján Budaörs Város Önkormányzata a 2004. január 1-től 2005. június 30-ig tartó időszakra vonatkozóan egy összegben kifizette a megállapított (összesen 828.000 Ft) összegű bérleti díjat, ezt követően pedig havi rendszerességgel fizette azt a Társasháznak.

A Szivárvány utca 5. szám alatti 1036/34 helyrajzi számú társasház alapító okirata 2007 tavaszán 2006. május 12-i bejegyzéssel módosításra került. A módosítás szerint a 1036/34/A/100 helyrajzi számú, összesen 180 m² nagyságú albetét – mely az alapító okirat alaprajza szerint magába foglalja a fent említett 23 m² nagyságú területet – Budaörs Város Önkormányzat tulajdona.

Az Önkormányzat álláspontja szerint az alapító okirat módosításával a bérleti díj szedésének jogalapja megszűnt, hiszen a korábban bérelt terület jelenleg az Önkormányzat tulajdonát képezi, mely után – mint saját tulajdon – Budaörs Város Önkormányzata nem kíván bérleti díjat fizetni.

Az ügy tisztázása érdekében a Városepítési Iroda ismételten megrendelte a G&M Kft-től az önkormányzati tulajdonú albetét pontos felmérését és terület kimutatását, amely szerint az ingatlan hasznos alapterülete 171,79 m², míg az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett, önkormányzati tulajdonú albetét területe 180 m², így a túlhasználat nem áll fenn.

Fentiek alapján az Önkormányzat 2009-től nem fizette a korábbi bérleti szerződés szerinti bérleti díjat, ezért a Társasház pert indított az Önkormányzat ellen az elmaradt bérleti díj megfizetése iránt.

A Budaörsi Városi Bíróság 5.P.23.416/2010/3. számú ítéletével alaptalannak találta a Társasház keresetét és elutasította azt.

A bírósági ítélet indokolása kimondja, hogy „*a hasznos alapterületet kitevő helyiségek mind benne vannak a 171,79 m²-ben. A hasznos alapterület pedig nem éri el az ingatlan nyilvántartott 180 m²-es területnagyságát, annál 8 m²-rel kisebb. Mivel a két alaprajzot összevetve látható, hogy az alperes által használt hasznos alapterület nem éri el az alapító okirat szerint és a tulajdoni lap szerint az alperesi ingatlanhoz tartozó 180 m²-t a bíróság úgy találta, hogy alapos az alperesi hivatkozás arra, hogy nincsen többelhelyhasználat..... a bérleti díj jogalapja is megszűnt, így a bíróság a keresetet elutasította.*”

A Pest Megyei Bíróság, mint másodfokú bíróság 9.Gf.21.949/2011./6. számú ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta, így a pert az Önkormányzat jogerősen is megnyerte.

A társasház közös képviselője alpolgármesteri fogadóórán elmondta, hogy nem értenek egyet a bírósággal.

Önkormányzatunk az ingatlan vonatkozásában elfogadja az alapító okiratban és a bírósági ítéletekben foglaltakat, így bérleti díjat továbbra sem kíván fizetni a Társasháznak.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy fogadja el a fenti tájékoztatót.

Melléklet:

- Elsőfokú ítélet
- Másodfokú ítélet
- Tulajdoni lap
- Vázrajz
- Alapító okirat vonatkozó része

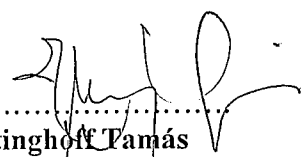
Határozati javaslat a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság részére:

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága elfogadja a Szivárvány utca 5. szám alatti ingatlanról (1036/34/A/100 hrsz.) szóló tájékoztatót.

A határozathozatal az SZMSZ 60. § és 37. § (1) bekezdése alapján **egyszerű többséggel**, valamint az SZMSZ 60. § és 38. § (1) bekezdése alapján **nyílt szavazással** történik.

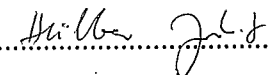
Határidő: 2014. április 30.
Felelős: Polgármester
Végrehajtást végzi: Műszaki Ügyosztály – Vagyongazdálkodási Csoport

Budaörs, 2014. április 4.



Wittinghoff Tamás
polgármester 2014. APR 4.

Az előterjesztést készítette: Műszaki Ügyosztály Városépítési Iroda Vagyongazdálkodási Csoport


Ügyintéző: Hülber Judit


.....

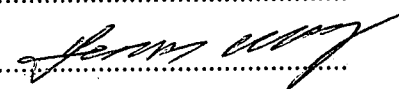
Csoportvezető: Dobrai Zsuzsanna


.....

Irodavezető: Domahidi Emma

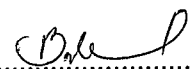

.....

Műszaki Ügyosztály vezetője: Lőrincz Mihály


.....

Látta:

Pénzügyi Iroda vezetője: Barta Gáborné


.....

Polgármesteri Kabinet vezetője: Vágó Csaba

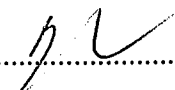

.....

Törvényességi felügyelet:

Jegyzői Iroda:


.....

Jegyző: dr. Bocsi István


.....

Budaörsi Városi Bíróság
5.P.23.416/2010/3.



A Magyar Köztársaság nevében!

A Budaörsi Városi Bíróság dr. Némethi Gábor Zoltán ügyvéd /1111 Budapest, XI., Irinyi József u.43.2/2./ által képviselt Budaörs, Szivárvány u.5.szám alatti Társasház felperesnek – dr. Domé Judit ügyvéd /1016 Budapest, I., Aladár u.4/b.1/1./ által képviselt Budaörs Város Önkormányzat /2040 Budaörs, Szabadság u.134./ alperes ellen bérleti díj megfizetése iránt indított perében a bíróság meghozta az alábbi

Ítéletet:

A bíróság a felperes keresetét elutasítja.

Kötelezi a bíróság a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 nap alatt 33.750.- azaz Harmincháromezer-hétszázötven forintot.

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül van helye fellebbezésnek, melyet ennél a bíróságnál lehet írásban három példányban benyújtani a Pest Megyei Bírósághoz címezve:

Az elmulasztott fellebbezési határidő utolsó napjától számított hatvan nap elteltével igazolási kérelem akkor sem terjeszthető elő, ha a mulasztás csak később jutott a fél tudomására, vagy az akadály csak később szűnt meg.

Fellebbezésnek az elsőfokú eljárás szabályainak lényeges megsértésére vagy az ügy érdemi elbírálásának alapjául szolgáló jogszabály téves alkalmazására hivatkozással van helye. Lényeges eljárási szabálysértésnek az olyan jogszabálysértés minősül, amelynek az ügy érdemi elbírálására kihatása volt.

A fellebbezést a másodfokú bíróság hivatalból elutasítja, ha a fellebbezés nem az elsőfokú eljárás szabályainak lényeges megsértésére vagy az ügy érdemi elbírálásának alapjául szolgáló jogszabály téves alkalmazására hivatkozással került előterjesztésre.

A fellebbezés elutasításának ezen az alapon nincs helye, ha a fellebbező megjelöli, hogy az elsőfokú ítélet meghozatala előtti eljárás mely mozzanatát tartja jogszabálysértőnek, illetve azt, hogy az ítélet álláspontja szerint mely jogát vagy jogos érdekét sérti.

A másodfokú eljárásban új tények állításának, illetve új bizonyítékok előterjesztésének

Budaörsi Városi Bíróság
5.P.23.416/2010/3.

helye nincs. E tilalom nem érvényesül, ha a tények előadására, illetve bizonyítékok előterjesztésére az elsőfokú eljárásban a bíróság eljárási szabálysértése vagy téves jogalkalmazása miatt nem kerülhetett sor.

A másodfokú bíróság az ügy érdemében tárgyaláson kívül határoz, a felek bármelyikének kérelmére azonban tárgyalást tart. Tárgyalás tartását a fellebbező fél a fellebbezésében, illetve az ellenfél csatlakozó fellebbezésének kézhezvételétől számított nyolc napon belül, a fellebbező fél ellenfele pedig a fellebbezés kézhezvételétől számított nyolc napon belül kérheti. E határidő elmulasztása esetén a határidő utolsó napjától számított hatvan nap elteltével igazolási kérelem akkor sem terjeszthető elő, ha a mulasztás csak később jutott a fél tudomására, vagy az akadály csak később szűnt meg.

I n d o k o l á s:

Budaörsön a Szivárvány u.5.szám alatt található a Szivárvány u.5.szám alatti társasház amely az ingatlannyilvántartásban Budaörs, 1036/34 hrsz. alatt szerepel, 874 m² épület.

Alperes tulajdona a Budaörs, 1036/34/A/100 hrsz.-ú ingatlan, 180m² területtel, ebből az ingatlanból alperes által használt hasznos terület 171,79m². Alperesi felmérés szerint a hasznos területen felül a tartópillérek területe 9,42 m², az új épület elemek területe 21,01m²

A felperes, mint bérbeadó és az alperes, mint bérbevevő 2005.június hó 17-én bérleti szerződést kötöttek a Szivárvány u.5.szám alatti orvosi rendelő bővítése során igénybe vett a társasház tulajdonát képező 23 m² nagyságú terület vonatkozásában. A bérleti szerződés 2004.január 1-től határozatlan időtartamra szól. A szerződésben 2.000 Ft/m² bruttó bérleti díjat kötöttek ki, mely összeg 2006-tól a KSH által megadott hivatalos infláció mértékével növekszik. A felek a bérleti szerződést Budaörs Város Önkormányzat képviselő testülete 05/2005./03.31./ számú közgyűlési határozata és a 135/2005/V.20./ ÖKT. rendelet alapján kötötték meg.

A társasház alapító okiratában 2006. május 2.-án az 1036/34/A/100 hrsz.-ú ingatlan területét 180 m²-ben határozták meg a tulajdonostársak.

A felperes AC7S-L228899 sz. számlán 2009. július havi bérleti díjra 60.000.Ft bérleti díjat számlázott le az alperes felé.

A felperes 7554603 sz. számlán 2009. szeptember havi bérleti díjra 60.000.Ft bérleti díjat számlázott le az alperes felé.

A felperes AI8SA 7554607 sz. számlán 2009. október havi bérleti díjra 60.000.Ft bérleti díjat számlázott le az alperes felé.

Budaörsi Városi Bíróság
5.P.23.416/2010/3.

A felperes AI8SA 7554609 sz. számlán 2009. november havi bérleti díjra 60.000.Ft bérleti díjat számlázott le az alperes felé.

A felperes AI8SA 7554612 sz. számlán 2009. december havi bérleti díjra 60.000.Ft bérleti díjat számlázott le az alperes felé.

A felperes AI8SA 7554618 sz. számlán 2010. január havi bérleti díjra 60.000.Ft bérleti díjat számlázott le az alperes felé.

A felperes AI8SA 7554620 sz. számlán 2010. február havi bérleti díjra 62.520.Ft bérleti díjat és januárra további 2520.Ft-ot számlázott le az alperes felé.

A felperes AI8SA 7554622 sz. számlán 2010. március havi bérleti díjra 62.520.Ft bérleti díjat számlázott le az alperes felé.

A felperes AI8SA 7554626 sz. számlán 2010. április havi bérleti díjra 62.520.Ft bérleti díjat számlázott le az alperes felé.

Alperes e számlákat visszaküldte azzal, hogy a 2006. május 12.-i alapító okirat módosítás folytán az albetét 180m² nagysággal alperes tulajdona, mely a korábban bérleti szerződéssel érintett területet is magában foglalja. Az alapító okirat módosítással a bérleti szerződés szerinti bérleti díj szedésének joga a Ptk 322§ alapján megszűnt. Saját tulajdona után alperes nem köteles bérleti díjat fizetni.

A felperes 2010. március 1.-i levelében felszólította alperest a teljesítésre.

Alperes nemcsak a számlákra, de a fizetési felszólításra sem fizetett.

A felperes először fizetési meghagyás kibocsátását kérte 540.000.Ft és 2009. június 1.-től járó kamata vonatkozásában. Ehhez a 2009. július, szeptember, október, november, december, 2010. január, február, március, április hónapra vonatkozó 9 db számlát csatolta be.

A kibocsátott fizetési meghagyás ellen alperes ellentmondással élt, így alakult az eljárás perre.

A felperes keresetében 480.000 Ft. elmaradt bérleti díj és ennek 2009. július hó 1.napjától a kifizetésig járó a Ptk.301.§.(1) bekezdése szerinti kamat és perköltsége megfizetésére kérte kötelezni az alperest. Felperes által követelt bérleti díj a 2009. július 1.-től kezdődő időszakra 2010. január 31.-el bezárólag járó $7 \times 60.000 = 480.000$ Ft, a 7 db 60.000.Ft-os számla ellenértéke. Felperes arra hivatkozott, hogy az alperes többet használ, mint a saját tulajdona. Az alperesi rendelő területe 188 m², ebből 15 és 8 m² összesen: 23 m² túlépítés van. 1995-ben kötött megállapodás szerint alperes 165 m²-t építhetett be, ehhez képest

Budaörsi Városi Bíróság
5.P.23.416/2010/3.

túlépítés történt, 15 és 8 m²-rel, összesen 23 m²-rel, 188m²-re bővült a terület.
2005-ben 135/2005/V.20./ÖKT. határozatában maga az alperes úgy rendelkezett, hogy a társasháznak 2004.január 1-től 2000 Ft/m²/hó + infláció mértékű bérleti díj megfizetését hagyta jóvá a 23 m² alperes által használt, de felperesi tulajdonú terület után. Felperes mint bérbeadó és alperes mint bérlő 2005.július 17-én meg is kötötték a bérleti szerződést. A felperes és az alperes között a bérleti szerződés érvényesen létrejött, a fennálló szerződés ellenére tagadta meg alperes 2009.július 1-től a 23 m² utáni 60.000 Ft/hó bérleti díj fizetést. Az, hogy a társasház alapító okiratában az 1036/34/A/100 hrsz.-ú ingatlan területét 180 m²-re módosították közös tévedés volt és tévesen került bejegyzésre a földhivatalban ez a változás. Felperes szerint alperes a plusz 15 m²-re nem szerzett tulajdont. Továbbá alperes a 180 m²-en felül további 8 m²-t használ. Alperes által használt területhől 23 m² nem az alperes tulajdona. A bérleti szerződés alapján jár a bérleti díj a felperesnek. A felperes másodlagosan legalább az ingatlannyilvántartásban nyilvántartott területen felüli plusz 8 m² után kérte a használati díjban való marasztalást.

Alperes a kereset elutasítását kérte, alperes arra hivatkozott, hogy a tulajdoni lap szerinti terület 180 m² az alperesi ingatlanhoz tartozik. Alperes nem használ, nem birtokol több területet. A bérleti szerződéshez képest az alapító okirat módosítással változás történt a plusz terület az alperes tulajdonába került, így a jogosult és kötelezett pozíció egy személyben egyesült, és így a Ptk.322.§-a alapján a bérleti szerződés megszűnt, nincs többethasználat alperes részéről a felperes terhére.

A felperesi kereset alaptalan

A bíróság a tényállást a peres felek előadása és a becsatolt bizonyítékok alapján állapította meg. A bíróságnak a bizonyítékok körében rendelkezésre állott a 2005. június 17-én kötött bérleti szerződés, a felperes által kibocsátott 9 db számla, a számlák visszaküldésére vonatkozó kísérőlevelek, a 2010. március 1-i felperesi fizetési felszólítás továbbá az alperes által csatolt társasház tulajdont alapító okirat és a 2009. évi felmérés.

A társasház tulajdont alapító okirat 2006. május 12.-i módosítása vonatkozásában a bíróság kiemeli, az alapító okirat általános rendelkezéseit követő részében a közös tulajdon megjelölése körében szerepel, hogy közös tulajdon a 874 m² telek és közös tulajdon az alapozás, a szerkezeti és válaszfalak, illetve a födém szerkezetek is. A III-as részben a 100-as pontban van meghatározva az 1036/34/A-100 hrsz., a tervrajzon 100-as számmal megjelölt nem lakáscélú helyiség, amely a földszinten helyezkedik el összesen 180 m² alapterülettel és az ingatlanhoz tartozik a közös tulajdonból 341/10.000-ed tulajdoni hányad. Az 1036/34 hrsz. vonatkozásában a földszinti alaprajz tartalmazza a külön tulajdont, 100-as pont alatt az orvosi rendelőt, 179,91 m²-rel.

A bíróság kiemeli, hogy az alapító okirat II-es pontjából annak is a második pontjából az tűnik ki, hogy a szerkezeti és válaszfalak közös tulajdont képeznek. Erre tekintettel a bíróság értelmezése szerint a 100-as hrsz.-ú ingatlan 180 m² alapterületében nem foglaltatik

Budaörsi Városi Bíróság
5.P.23.416/2010/3.

benne a 100-as hrsz.-ú ingatlant körülvevő, illetve benne lévő szerkezeti és válaszfalak és a pillérek sem.

A 2009.decemberi felmérési vázrajz azt mutatja, hogy az ekkori felmérés szerint a 100-as hrsz terület, amely az ingatlan-nyilvántartás szerint 180 m², de a hasznos alapterület tekintve ténylegesen csak 171,79 m²-t tesz ki, ezen felül vannak a tartópillérek 9,42 m² és az új épületelemek 21,1m².

Azt támasztja alá ez a 2009-es felmérés, hogy a 100-as hrsz.-ú ingatlan hasznos alapterülete 171,79 m² és ami ezen felül van, pillér ill. épületelem, márpedig az alapító okiratból kitűnik, a pillérek, falak, még a válaszfalak is, közös tulajdonban állnak.

Osszevetve az egyes helyiségek területének a részletezésével, az tűnik ki, hogy a hasznos alapterületet kitevő helyiségek mind benne vannak a 171,79 m²-ben. A hasznos alapterület pedig nem éri el az ingatlan nyilvántartott 180 m²-es területnagyságát, annál 8 m²-rel kisebb. Mivel a két alaprajzot összevetve az látható, hogy az alperes által használt hasznos alapterület nem éri el az alapító okirat szerint és a tulajdoni lap szerint az alperesi ingatlanhoz tartozó 180 m²-t a bíróság úgy találta, hogy alapos az alperesi hivatkozás arra, hogy nincsen többtelehasználat.

Az alapító okirat 2006.május 2-i kelte későbbi, mint az ezt megelőző 2005.évi bérleti szerződés. A bíróság álláspontja szerint a 2005-ös bérleti szerződéshez képest a 2006-os alapító okirat új helyzet, a korábbi 165 m²-ről a módosítással a területnagyság 180 m²-re növekedett. A felperes és az alperes részvétele mellett a társasház tulajdonosai közösen állapodtak meg úgy, hogy mi tartozik többek között a 100-as hrsz.-ú alperesi ingatlan területéhez, s mivel az alperes hasznos alapterület szerint kevesebbet használ, mint ami az alapító okirat szerint az ő ingatlanához tartozik, a társasházi alapító okirat után már nem áll fenn többtelehasználat, amely a bérleti díj fizetést megalapozná.

Az önkormányzati testületi döntést és a bérleti szerződést követően a társasházi alapító okirat módosításával a bérleti szerződésnek az alapja megszűnt, a társasházi alapító okirat és a tulajdoni lap szerint az alperesi ingatlanhoz tartozik az a terület, amely után a felperes bérleti díjat kíván érvényesíteni. A bíróság erre figyelemmel elfogadta az alperesi hivatkozást, hogy az alapító okirat módosítással a bérleti szerződés a Ptk.322.§-a alapján megszűnt, mivel az alperesi oldalon egyesült a jogosulti és kötelezett pozíció.

A bíróság megítélése szerint az, hogy a társasházi alapító okirat módosítás háttérében mi áll, volt-e tévedés az alapító okirat módosítás során ill. a földhivatali határozat vonatkozásában van-e helye jogorvoslatnak, nem a jelen eljárás tárgya, s e vonatkozásokban eljárás nincs folyamatban. A hatályos ingatlan-nyilvántartási állapot szerinti 180 m²-t és a 171,79m² hasznos alapterületet összevetve többtelehasználat nem volt megállapítható, a Ptk.322§ alapján a bérleti díj jogalapja is megszűnt, így a bíróság a keresetet elutasította.

Budaörsi Városi Bíróság
5.P.23.416/2010/3.

Mivel a bíróság a felperesi keresetet elutasította, a bíróság az alperesi oldalon felmerült perköltség, a pertárgyérték alapján számított az ügyvédi díj + Áfa megfizetésére kötelezte a pervesztes felperest a pernyertes alperes javára.

A fellebbezési jogosultság a Pp.233.§-án alapul, a Pp.392-393.§. keretei között.

Budaörs, 2011.január 13.

dr. Fedorné dr. Utasi Erzsébet s.k.
bíró



A kiadmány hiteléül:

helly
Szemán Katalin írnok

2011 AUG 24 /VIG/ 1416

E: IX/78/2011

(22. Hülber J)

ÉRKEZETT 2011 AUG 24

PEST MEGYEI BÍRÓSÁG
mint másodfokú bíróság

9.Gf.21.949/2011.76.		
POLGÁRMESTERI HIVATAL		
BUDAÖRS		
Iktatva:	2011. AUG 26.	
Szám:	IX/78-h/2011	
Előszám:	Melléklet:	Ügyintéző:
		Hülber J.

VÁROSI BÍRÓSÁG BUDAÖRS		
Érk. módja: postán / gyűjtőládába / személyesen / e-mailen / faxon		
Érk.:	2011-07-29	
Példány:	Melléklet:	Aláírás:
Ügyszám: P. 23416/10		

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

...PTÁSRA ÉRKEZETT

2011 AUG 25.

A Pest Megyei Bíróság, mint másodfokú bíróság a

dr. Némethi Gábor Zoltán (1111 Budapest, Irinyi J. u. 43. 2/2.) ügyvéd által képviselt Társasház (2040 Budaörs, Szivárvány u. 5.) felperesnek – a dr. Domé Judit (1016 Budapest, Aladár u. 4/b. 1/1.) ügyvéd által képviselt Budaörs Város Önkormányzat (2040 Budaörs, Szabadság u. 134.) alperes ellen bérleti díj megfizetése iránt a Budaörsi Városi Bíróság előtt 5.P.23.416/2010/J3. szám alatt 2011. január 13. napján kelt ítélete ellen a felperes által 4. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta az alábbi

ÍTÉLETET

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 6.250.- (hatezer kétszázötven) forint perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

INDOKOLÁS

Az elsőfokú bíróság ítéletével a felperes keresetét elutasította. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 nap alatt 33.750.- forintot.

Ítélete indokolásában az alábbi tényállást állapította meg:

Budaörsön, a Szivárvány utca 5. szám alatt található a Szivárvány út 5. szám alatti Társasház, mely az ingatlannyilvántartásban Budaörs 1636/34. hrsz. alatt szerepel, 874 m² épület. Az alperes tulajdona a Budaörs, 1036/34/A/100. hrsz.-ú ingatlan 180 m² területtel. A felperes mint bérbeadó, és az alperes mint bérbevevő 2005. június 17-én bérleti szerződést kötöttek a Szivárvány út 5. szám alatti orvosi rendelő bővítése során igénybe vett Társasház tulajdonát képező 23 m² nagyságú terület vonatkozásában. A szerződésben 2000.- forint/m² bruttó bérleti díjat kötöttek ki, mely összeg 2006. évtől a KSH által megadott infláció mértékével növekszik. A Társasház alapító okiratában 2006. május 2. napján az 1036/34/A/100 hrsz.-ú ingatlan területét 180 m²-ben határozták meg a tulajdonostársak. A felperes 2009. július, szeptember, október, november, december, 2010. január hónapra 60.000.- forint bérleti díjról



20110824-0952-060120-1-00

szóló számlát állított ki az alperes részére, 2010. február, március és április hónapra pedig 62.520.- forintról állította ki a bérleti díjról szóló számláját az alperes felé. Az alperes a számlákat visszaküldte azzal, hogy a 2006. május 12-ei alapító okirat módosítás folytán az albetét 180 m² nagysággal alperes tulajdona, mely a korábban bérleti szerződéssel érintett területet is magába foglalja. Az alapító okirat módosítással a bérleti szerződés szerinti bérleti díj szedésének joga a Ptk. 322. § alapján megszűnt. Saját tulajdona után az alperes nem köteles bérleti díjat fizetni. Az alperes a felperes felszólítására sem teljesített.

A felperes keresetében 480.000.- forint elmaradt bérleti díj, és ennek 2009. július 1. napjától kifizetésig járó törvényes mértékű kamat és perköltség megfizetésére kérte kötelezni az alperest. Arra hivatkozott, hogy az alperes többet használ mint a saját tulajdona, az alperesi orvosi rendelő területe 188 m², ebből 15 és 8 m² összesen: 23 m² túlépítés van. Az 1995. évben megkötött megállapodás szerint alperes 165 m²-t építhetett be, ehhez képest túlépítés történt 23 m²-rel, így 188 m²-re bővült a terület. Hivatkozott arra, hogy a Társasház alapító okiratában az 1036/34/A/100 hrsz.-ú ingatlan területét 180 m² módosították, - az közös tévedés volt - és tévesen került bejegyzésre a földhivatalban ez a változás. A felperes szerint az alperes a + 15 m²-re nem szerzett tulajdont. Továbbá az alperes a 180 m²-en felül további 8 m²-t használ. Az alperes által használt területből 23 m² nem az alperes tulajdona. A bérleti szerződés alapján jár a bérleti díj a felperesnek. A felperes másodlagosan legalább az ingatlannyilvántartásban nyilvántartott területen felüli + m² után kérte a használati díjban való marasztalást.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Arra hivatkozott, hogy a tulajdonlap szerinti terület 180 m² az alperesi ingatlanhoz tartozik. Az alperes nem használ, nem birtokol több területet. A bérleti szerződéshez képest az alapító okirat módosítással változás történt, a + terület az alperes tulajdonába került, így a jogosult és kötelezett pozíció egy személyben egyesült, ezért a Ptk. 322. §-a alapján a bérleti szerződés megszűnt, nincs többethasználat alperes részéről a felperes terhére.

Az elsőfokú bíróság a keresetet alaptalannak találta. Az elsőfokú bíróság a lefolytatott bizonyítási eljárás alapján a rendelkezésre bocsátott iratok alapján megállapította, hogy az alapító okirat 2006. május 2-ai kelte későbbi mint az azt megelőző 2005. évi bérleti szerződés. A bíróság álláspontja szerint a 2005-ös bérleti szerződéshez képest az alapító okirat új helyzet, a korábbi 165 m²-ről a módosítással a terület nagyság 180 m²-re növekedett. A felperes és az alperes részvétele mellett a Társasház tulajdonosai közösen állapodtak meg úgy, hogy mi tartozik többek között a 100-as helyrajzi számú alperesi ingatlan területéhez, s mivel az alperes hasznos alapterület szerint kevesebbet használ mint ami az alapító okirat szerint az ingatlanához tartozik, a társasházi alapító okirat után már nem áll fenn többethasználat, amely a bérleti díj fizetést megalapozná. Az önkormányzati testületi döntést, és a bérleti szerződést követően a társasházi alapító okirat módosításával a bérleti szerződésnek az alapja megszűnt, a társasházi alapító okirat és a tulajdoni lap szerint az alperesi ingatlanhoz tartozik az a terület, amely után a felperes bérleti díjat kíván érvényesíteni. Erre figyelemmel elfogadta az elsőfokú bíróság az alperesi hivatkozást, hogy az alapító okirat módosítással a bérleti szerződés a Ptk. 322. §-a alapján megszűnt, mivel az alperesi oldalon egyesült a jogosult és kötelezett pozíció. A hatályos ingatlannyilvántartási állapot szerinti 180 m²-t és a 171, 79 m² hasznos alapterületét összevetve többethasználat nem megállapítható, ezért a Ptk. 322. § alapján a bérleti díj jogalapja megszűnt, így a kereset elutasította a bíróság. Megjegyezte, hogy az, hogy a társasházi alapító okirat módosítás háttérében mi állt, volt-e tévedés az alapító okirat módosítása során, a földhivatali határozat vonatkozásában van-e helye jogorvoslatnak, ezen eljárásnak nem tárgya. Figyelemmel arra, hogy a felperes keresetét

elutasította a bíróság, ezért az alperes javára perköltség megfizetésére kötelezte a felperest, amely ügyvédi munkadíjból és ÁFA-összegeből áll.

Az ítélettel szemben a felperes nyújtott be fellebbezést, melyben elsődlegesen kérte, hogy a másodfokú bíróság kötelezze alperest a keresetnek megfelelően 480.000.- forint elmaradt bérleti díj és járulékai megfizetésére. Másodlagosan kérte, hogy kötelezze az alperest a bérelt terület hozzávetőlegesen 2/3-os csökkentésével arányos havi 20.000.- forint, 8 hónapra összesen 160.000.- forint elmaradt bérleti díj megfizetésére szerződösszegés jogcímén, és ezen összegnek 2009. július 1. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű kamata és perköltség megfizetésére.

Fellebbezése indoklásában ismertette az elsőfokú eljárás során előadottakat, így a per előzményét képező történeti tényállást. Hivatkozott arra, hogy 2005. évben az ÉGSZI SENIOR Kutató és Szervező Kft. elkezdte a rendelő területének felmérését. A felmérés nyomán az első 15 m² túlépítést már úgy tüntették fel a társasházi alapító okirat módosítása során, hogy az is az alperes tulajdona. A tulajdoni hányadok ezen változását a földhivatal az ingatlannyilvántartásba tévesen be is jegyezte. Az érvényes bérleti szerződés ellenére az önkormányzat 2009. július 1. napjától megtagadta a bérleti díj fizetését. Utalt arra, hogy az elsőfokú bíróság az ítéletében osztotta az alperesi védekezés álláspontját, miszerint a bérelt terület vonatkozásában a 15 m²-s terület tulajdonjogának megszerzésével ezen terület tekintetében a jogosulti és kötelezeti pozíció egy személyben egyesült. Ezen álláspont elfogadása esetén is marad még egy 8 m²-es terület, amelyen a bérleti szerződés fennáll, hiszen a 23 m² bérelt terület csak 15 m²-rel lett kisebb. Tévesnek találta az elsőfokú bíróságnak azon okfejtését, hogy az alperes 8 m²-rel kevesebb területet használ mint ami a tulajdoni lap szerint a tulajdonában van. A bíróság tévesen alkalmazta a 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 4.) pontját. Az elsőfokú bíróság tévesen feltételezi, hogy előfordulhat, hogy a társasházi külön tulajdonban levő ingatlanok alapterületeként nem kizárólag a hasznos alapterület kerül feltüntetésre. A felperes csak a saját tulajdonában levő, de az alperes által használt és bérelt fennmaradó 8 m² terület vonatkozásában kíván bérleti díjat érvényesíteni. Az elsőfokú ítélet pedig sérti a felperes azon jogos érdekét, hogy érvényes bérleti szerződés alapján bérleti díjhoz hozzájuthasson. A felperes álláspontja szerint a felek között máig érvényes bérleti szerződés áll fenn. Alperes tulajdoni joga ugyan további 15 m²-rel bejegyzésre került az ingatlannyilvántartásba, de ennek téves mivoltával az alperes is tisztában van. Ennek ellenére rosszhiszeműen arra való hivatkozással, hogy a 15 m²-es terület tekintetében a jogosulti és kötelezeti pozíció egy személyben egyesül, nem tesz eleget az érvényes bérleti szerződésből fakadó fizetési kötelezettségének.

Az alperes a fellebbezés kapcsán benyújtott ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte annak helyes indokai alapján.

A fellebbezés nem megalapozott.

A másodfokú bíróság rögzíti, hogy jelen ügy a Pp. 387. §-ban szabályozott kisértékű pernek minősül. Az elsőfokú bíróság a kitűző végzésében részletesen tájékoztatta a feleket a kisértékű perek szabályairól, hogy a bizonyítási indítványukat legkésőbb az első tárgyalási napon terjeszthetik elő. Az alperes ellentmondásában azt állította, hogy a korábban Társasház tulajdonát képező 23 m² nagyságú terület az alperesi önkormányzat tulajdonába került, és az alapító okirat módosítására figyelemmel ez az ingatlannyilvántartásba is bejegyzésre került. Ennek ismeretében a felperest terhelte az a kötelezettség, hogy az első tárgyalási napon

bizonyítékait a bíróság rendelkezésére bocsássa, illetve bizonyítási indítványait előterjessze. A felperes keresetét a 2005. június 17. napján kelt bérleti szerződésre alapította. Azonban maga is elismerte, hogy a bérleti szerződés megkötését követően a tulajdoni hányadok változását a földhivatal az ingatlannyilvántartásba bejegyezte, állítása szerint tévesen. Felperes keresetét arra alapította, hogy az alperes a tulajdonát képező 23 m²-es területrészt használja. Ehhez képest a felperes tulajdoni lapot nem csatolt, továbbá vázrajzot sem, amelyen fel kellett volna tüntetni, hogy melyik az az ingatlanrész amelyet az alperes használ a felperes tulajdonából. Nem indítványozta igazságügyi szakértő kirendelését annak megállapítása végett, hogy az alperes részéről valóban megvalósul-e túlhasználat, és a túlhasználat mely területrésze, milyen nagyságú területre vonatkozik.

A másodfokú bíróság utal az 1997. évi CXLI. tv. 5. § (1), (2) bekezdésében foglaltakra, miszerint az ingatlannyilvántartás a bejegyzett jogok és feljegyzett tények fennállását hitelesen tanúsítja. Az ellenkező bizonyításig az ingatlannyilvántartásba bejegyzett jogról és feljegyzett tényről vélelmezni kell, hogy az fennáll, és az ingatlannyilvántartás szerinti jogosultat illeti meg. A (6) bekezdés pedig kimondja, hogy az ingatlannyilvántartásban feltüntetett adatokkal szemben a bizonyítás azt terheli aki az adatok helyességét, valósággal egyezőségét vitatja. Ezen alapelv ismeretében a felperes bizonyítékot, bizonyítási indítványt nem terjesztett elő. Arra sem hivatkozott, hogy az ingatlannyilvántartási bejegyzés kiigazítását kérte volna, vagy a bíróság előtt túlépítés megállapítása iránt keresetet terjesztett volna elő. Az elsőfokú bíróság a tárgyaláson megfelelően kioktatta a felperest bizonyítási kötelezettségéről. A felperes a Pp. 164. § (1) bekezdésében rögzített módon a bizonyítási kötelezettségének nem tett eleget, nem igazolta, hogy az alperes valóban a tulajdonát képező 23 m² terület vonatkozásában használja a felperes területét. A bizonyítatlanság következményeit a bizonyítási teher szabályai értelmében a felperesnek kell viselni, ezért az elsőfokú bíróság helyesen járt el amikor a felperes keresetét elutasította.

A fentiekre való tekintettel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság érdemben helyes, indokamál fogva pontosított ítéletét a Pp. 394. § (1) bekezdése alapján helybenhagyta.

A felperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében ő viseli a fellebbviteli eljárás során felmerült költségeit, valamint az alperes ügyvédi munkadíjból álló másodfokú eljárásban felmerült perköltségét, melynek mértékét a másodfokú bíróság a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdése és 4/A. § alapján 5.000.- forint + 1.250.- forint ÁFA, összesen 6.250.- forint összegben állapított meg.

A másodfokú bíróság a fellebbezést a Pp. 393. § (2) bek. alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

Kelt Budapesten, 2011. év június hó 23. napján.

Beszterceyné dr. Benedek Tímea s.k.
megyei bíró, előadó
a tanács elnöke

dr. Lukácsi Beáta s.k.
megyei bíró

dr. Kiss Márta s.k.
megyei bírósági tanácselnök

A kiadmány hitelesítő:
TOH
Tóth Mihályné úrnok



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budakörményi Járási Földhivatal
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/24994/2014

2014.04.04

BUDAÖRS

Belterület 1036/34/A/100 helyrajzi szám

társasház különlap

2040 BUDAÖRS Szivárvány utca 5. fogadószint.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	szemle hányad	tulajdoni forma
orvosi rendelő	180	0 0	341/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 41147/2006.05.12				

2. bejegyző határozat: 10424/1984.06.19

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írtó okiratban meghatározott helyiségek.

3. bejegyző határozat: 10424/1984.06.19

Fogadószint, 397/10000.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 48295/1993.01.08.

jogcím: tulajdonba adás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134.

törzsszám: 15730105

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közigazgatási eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

n hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

n hiteles tulajdoni lap

G & M Földmérési és Térképészeti Kft.
2040. Budaörs, Baross utca 173. sz.
Tel/Fax: 06-23-420-621
Mobil: 06-203-47-1832
Munkaszám: 80 /2009

Budaörs
belterület
község, város

FELMÉRÉSI VÁZRAJZ

a 1036/34 hrsz-ú földrészlet felméréséről
M = 1:100
Szelvényszám: 65-323-242 (6.42)
65-324-131 (7.31)

Helyrajzszám:	Tulajdoni lapon nyilvántartott terület:	Helyszínen kitűzhető terület:	Háziorvosi rendelővel beépített összesen: terület:	Ingatlanhatárig terület:
1036/34/A	0872 m ²	0872 m ²		
1036/34/A-100	0180 m ²			
1036/34/A/1.				
1036/34/A/II.				
		0202 m ²		0040 m ²

Hasznos terület: 171.79 m²
Tartó pillérek területe: 9.42 m²
Új épület elemek területe: 21.01 m²
Összesen: 202.22 m²

Készítette: Budaörs, 2008. december 16.

Morvai László

Morvai László
készítő

A felmérési vázrajz megfelel az érvényben lévő F.2. Szabályzat tartalmi és pontossági előírásainak.

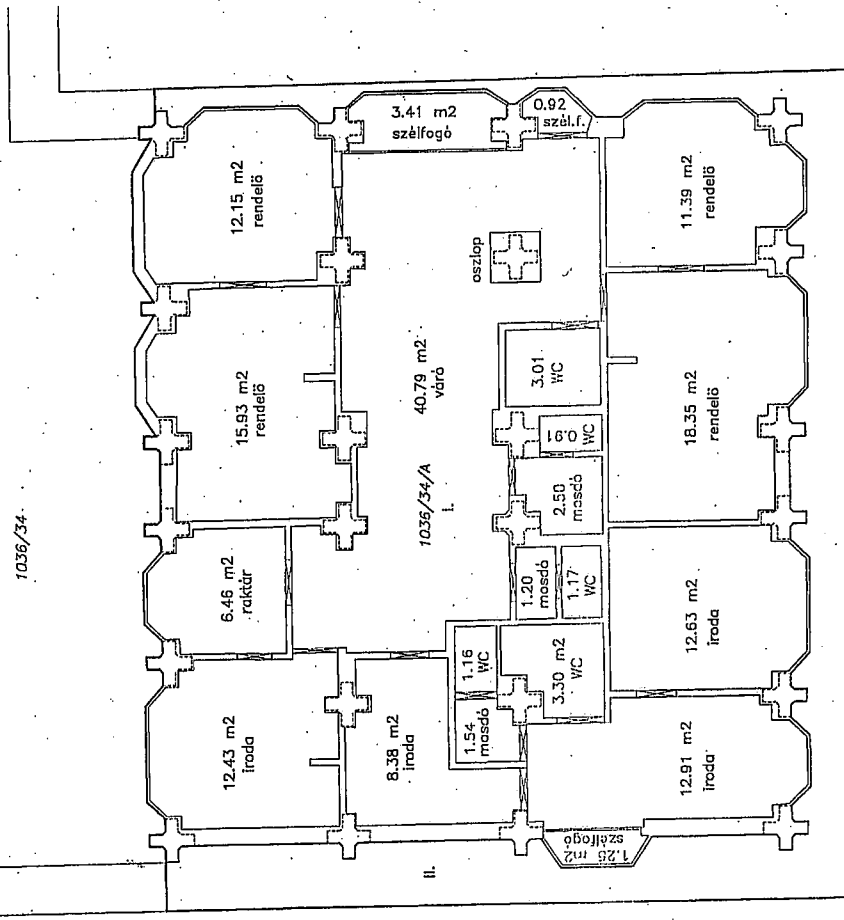
Morvai László

minőséget tanúsító földmérő

Morvai László
földmérő üzemeltető
Ingatlanrendező Földmérő
Minősítés száma: 0654/1998

G & M Kft.
2040. Budaörs,
Baross u. 173

Lakóház
1036/34.



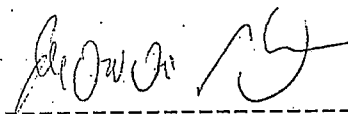
JEGYZÉK

100. sz. albetétben nyilvántartott
nemlakás (orvosi rendelő)
hasznos területe

Helyiség:	m2
iroda	12.43
raktár	6.46
rendelő	15.93
rendelő	12.15
szélfogó	3.41
szélfogó	0.92
váró	40.79
WC	3.01
WC	0.91
mosdó	2.50
WC	1.17
mosdó	1.20
WC	3.30
WC	1.16
mosdó	1.54
iroda	8.38
szélfogó	1.25
iroda	12.91
iroda	12.63
rendelő	18.35
rendelő	11.39

Összesen: 171.79

Budaörs, 2009. december 16.



Morvai László

G & M Kft.
2040 Budaörs,
Baross u. 173

Morvai László
földmérő üzemvezető
Ingatlanrendező Földmérő
Munkatárs száma: 0654/1990

Jkt. Hölbe 3.

2007 APR 18. Vio/606:

TÁRSASHÁZTULAJDONALAPÍTÓ

1000 Budapest, Lajos uca 160-162

OKIRAT

POLGÁRMESTERI HIVATAL
BUDAÖRS

Érkezett:

2007 APR 18

Szám:

IX-381-2

Előzetes:

IKTATÁSRA KÖRKEZETI

2007 APR 18.

Érkezett:

2006 MAJ 12

41147

Előzetes:

Előzetes:

db



Budaörs, Szivárvány u. 5.

Budaörs, Szivárvány u. 5.

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

Budapest, 2005. május 02.

Dr. Pál Kovács Áron
ügyvéd
1011 Bp., Iskola u. 38-42. I.sz. 4.
T: 214-41-20, 06 30 202-5222

24

I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

Alulírottak mint a Budaörs 1036/34 helyrajzi számú, természetben a Budaörs, Szivárvány u. 5. alatt található 874 m² – épület – kiterjedésű, osztatlan közös tulajdonú ingatlan tulajdonosa a Társasházról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény rendelkezései alapján a fent leírt ingatlant a mellékelt műszaki leírás, valamint a csatolt tervrajzok szerint az ott részletezett felszerelésekkel és berendezésekkel

TÁRSASHÁZZÁ

alakítja át.

A Társasház öröklakásai a Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. tv., valamint a jelen Alapító Okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások természetben megosztva az alapítók külön tulajdonába kerülnek, a telek, az azon lévő felépítmények és lakóépület céljára szolgáló helyiségei a tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak az alábbiakban meghatározott tulajdoni hányadok szerint. A mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyukat a jelen Alapító Okiratban foglaltaknak megfelelően az alábbiak szerint állapítják meg.

II. KÖZÖS TULAJDON

Osztatlan közös tulajdonba kerülnek az I-XXXVI. sorszám alatt felsorolt telek, építményrészek, felszerelések és berendezések a következők szerint:

I.	Telek	874 m ²
II.	Alapozás, szerkezeti és válaszfalak	
III.	Födémszerkezetek, tetőfödém, szigetelés	
IV.	Lépcsők, loggia lemezek, korlátok, járda	
V.	Közműaknák, szellőzők, tartozékaik, épületbádogos szerkezetek	
VI.	Szennyvíz ejtő, alapvezetékek	
VII.	Alap és felszálló ivóvíz vezetékek a becsatlakozótól a mérőóráig	
VIII.	Gázvezetékek a becsatlakozótól a mérőóráig	
IX.	Elektromos vezetékek a becsatlakozótól a mérőóráig	
X.	Távhő és melegvízvezeték a hőközponttól az egyedi leágazásig	
XI.	Bejáró	10,11 m ²
XII.	Lépcsőház (fsz.)	18,35 m ²
XIII.	Felvonó	3,12 m ²
XIV.	Felvonó	2,06 m ²
XV.	Közlekedő	11,34 m ²
XVI.	Elektromos helyiség	8,33 m ²
XVII.	Közlekedő	15,64 m ²
XVIII.	Gázfogadó	13,39 m ²
XIX.	Hőközpont	15,20 m ²
XX.	Raktár	10,66 m ²
XXI.	Közműszint	87,91 m ²

XXII.	Lépcsőház (fél szint)		7,03 m ²
XXIII.	Lépcsőház I-X. emelet	10 * 12,43	124,30 m ²
XXIV.	Közlekedő I-X. emelet	10 * 38,17	381,70 m ²
XXV.	Közlekedő I-X. emelet	10 * 13,94	139,40 m ²
XXVI.	Közlekedő I-X. emelet	10 * 38,17	381,70 m ²
XXVII.	Raktár I-X. emelet	10 * 4,36	43,60 m ²
XXVIII.	Raktár I-X. emelet	10 * 4,63	46,30 m ²
XXIX.	Gondnoki lakás (I. em. 1)		51 m ²
XXX.	Közlekedő		3,02 m ²
XXXI.	Gépház		15,43 m ²
XXXII.	Közlekedő		7,25 m ²
XXXIII.	Közlekedő		11,49 m ²
XXXIV.	Közlekedő		4,31 m ²
XXXV.	Iroda		8,71 m ²
XXXVI.	Iroda		4,14 m ²

III.

KÜLÖN TULAJDONI ILLETŐSÉGEK ÉS AZOK ALKOTÓRÉSZEI

Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint Társasház-tulajdoni illetőségük – az öröklakásuk a hozzá tartozó nem lakás céljára szolgáló helyiségekkel együtt (a továbbiakban együtt: öröklakásuk) – alkotórészei a következő épületrészek.

1. 1036/34/A-1 hrsz. alatti, az Alapító Okiratban és a tervrajzon 1. számmal jelölt lakás, amely az I. em. 2. szám alatt helyezkedik el és a következő helyiségekből áll: 2 szoba, hall, konyha, fürdőszoba, WC, loggia összesen: 51 m² alapterülettel.
Az ingatlanhoz tartozik a közös tulajdonból 92/10000-ed tulajdoni hányad.
2. 1036/34/A-2 hrsz. alatti, az Alapító Okiratban és a tervrajzon 2. számmal jelölt lakás, amely az I. em. 3. szám alatt helyezkedik el és a következő helyiségekből áll: 1 + 2 fél szoba, előszoba, közlekedő, konyha, fürdőszoba, WC, loggia összesen: 51 m² alapterülettel.
Az ingatlanhoz tartozik a közös tulajdonból 92/10000-ed tulajdoni hányad.
3. 1036/34/A-3 hrsz. alatti, az Alapító Okiratban és a tervrajzon 3. számmal jelölt lakás, amely az I. em. 4. szám alatt helyezkedik el és a következő helyiségekből áll: 1 + 2 fél szoba, előszoba, közlekedő, konyha, fürdőszoba, WC, loggia összesen: 51 m² alapterülettel.
Az ingatlanhoz tartozik a közös tulajdonból 92/10000-ed tulajdoni hányad.

Dr. Piukovics Amália
Ügyvéd
1011 Bp., Iskola u. 38-42. sz. M.
T.: 214-41-30, 06 50 202-5222



100. sz. albetét földszint nemlakás (orvosi rendelő)

helyiség	m2
rendelő	11,22
rendelő	16,09
rendelő	11,33
rendelő	18,40
váró	46,44
szélfogó	2,69
WC mozg.	3,12
Mosdó	3,07
WC szem	0,91
mosdó beteg	0,90
WC beteg	1,20
Iroda	11,88
Iroda	14,67
Iroda	9,15
Iroda	13,12
Raktár	7,63
Szélfogó	1,25
WC mozg.	3,91
Mosdó	1,72
WC	1,22
	179,92

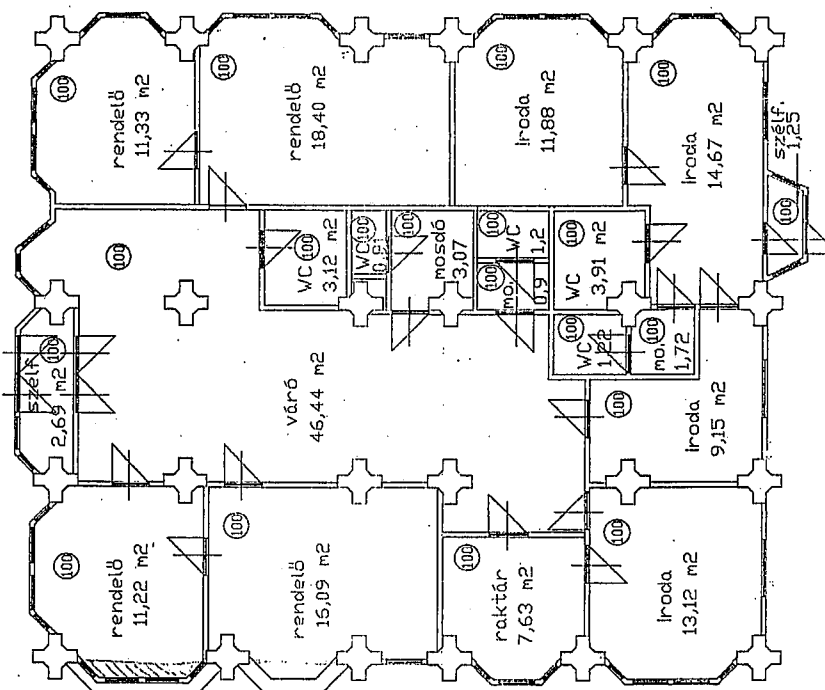
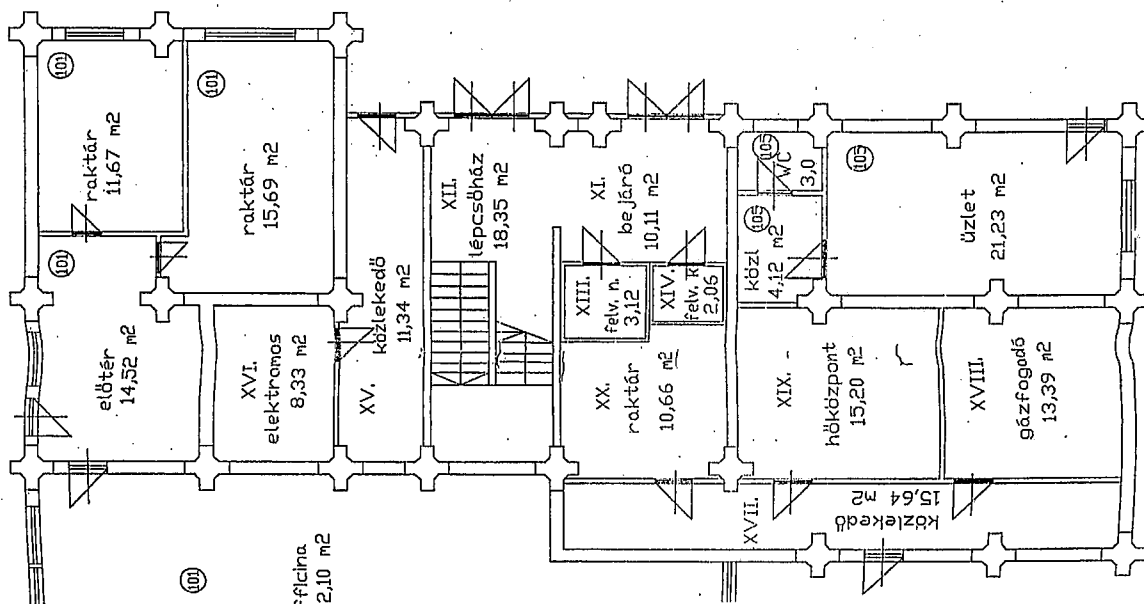
101. sz. albetét földszint nemlakás (gyógyszertár)

helyiség	m2
officina	62,10
iroda	17,40
labor	11,10
mosogató	4,70
konyha	17,80
raktár	11,67
raktár	15,69
előtér	14,52
közeledő	17,40
zuh	1,40
WC	1,40
	175,18

102. sz. albetét földszint nemlakás (fodrász)

helyiség	m2
üzlet	31,44
öltöző	3,65
WC	1,40
	36,49

100	arvosi rendelő	179,91 m2
101	gyógyszertár	175,18 m2
102	üzlet	36,49 m2
103	üzlet	25,18 m2
104	üzlet	24,97 m2
105	üzlet	28,35 m2



⁴⁶Budaörs, Szivárvány u. 5.

földszint alaprajz

HRSZ: 1036/34	1 : 100
---------------	---------

ÉGSZI SENIOR KFT

Dr. Piukovics Amália
1011 Bp., Iskola u. 39-42. fszt. 4.
T: 21-41-130, 06 30 202-5222

Dr. Piukovics Amália
011 36., Iskola u. 39-42. fszt. 4.
T: 21-441-30, 06 30 202-5222