

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
törvényes képviselő
(vezető tisztségviselő) neve: Balogh Csaba
lakóhelye:
kézbesítési címe:
születési helye:
születési ideje:
anyja neve:
elektronikus levélcíme: 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 - I.r.Alperes
 csatolt meghatalmazással igazolt jogi képviselőnk által –

Fábián Zsolt Ádám (**), I. r. Felperes és Daróczi 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: ugyved@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 foglalt felhívása alapján az alábbi írásbeli

ellenkérelmet**terjesztjük elő:**

I. KÉRELEM
Pp.170.§. (2)a)

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.

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 keresetlevéllel sem teljesítették a T. Bíróság 3.P.20.085/2022. sz. alatt kibocsátott korábbi felhívását, amely szerint a tulajdonukban álló ingatlannal 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 ingatlant a Göd belterület 783/1/A hrsz-ú ingatlant illető földhasználati jog terheli, azonban a földhasználati jog jogosultjával szemben a felperesek a keresetet 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.

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.
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:

1./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 útszolgálatom 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 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.

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 m² nagyságú területrészt szeretne használni. Ez a terület szerves része az iskolaudvarnak, így e területet felperes csak akkor használhatná, ha azt kerítéssel az I.r.alperesi ingatlanról elkerítésre kerülné.

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 részsűn 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 szolgalmat 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 tényelődást 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 útszolgalmat 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 útszolgalmat terjedelme, gyakorlásának módja, **mert gépjárművel való átjárásra a szolgalmat csak akkor jogosít, ha az uralkodó telek rendeltetészerű használatához ez feltétlenül szükséges.** Mindezekon túlmenően a kialakult bírói gyakorlat szerint a szolgalmat alapításáért annak értékcsökkentő hatása miatt kártalanítás állapítható meg (BH 1987.161., 1996.144.).”

„BH 1984.9.354 II. A törvényen alapuló szolgalmat általában csak gyalogos átjárásra jogosít. A jogosultat terheli annak bizonyítása, hogy a gépkocsival történő átjárás biztosításához nagyobb érdeke fűződik, mint a kötelezettnek 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 szolgalmat 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.r.alperesi 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 szolgalmat alapítása a szolgáltató és az uralkodó telek tulajdonosai közötti szerződéssel és a szolgalmat 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 szolgálatat 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 eltűrte, 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 rendelkezést 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 szolgálatat 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 eltűrte, hogy gyakorlásában akadályozzák."

Igy ha létre jött volna is szolgálat 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 szolgálat, 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 szolgáltató 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 Daróczy Dániel Marcell tulajdonába került (an: Csillag Zsuzsanna) 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 szolgalmat 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 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 ingatlanhoz 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.

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 szolgalmi jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére pedig ezen összeg megfizetésének igazolását követően kerülhessen sor.

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 okozna. Mindezen körülményekre tekintettel sem mellőzhető a Búzaszem Alapítvány perben állása, akivel szemben azonban a felperesek a T. Bíróság felhívására 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 területből nem választható le akkora rész, amely lehetővé tenné a rézsű 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” besorolását, 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.

Hangsúlyozni kívánjuk azt is, hogy álláspontunk szerint az értékcsökkenés olyan mértékű, mintha a tulajdonjog is elvonásra kerülne, mert az 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 szolgálmi jog alapítását a felperesek 4 méter szélességű területre kérik, kb. 100 méteres ingatlanszakaszon, vagyis ez számításaink szerint 400 m² területrészt érintene. Pontos területszámítás nincsen, felperesek vázrajzot és területkimutatást nem csatoltak. **Álláspontunk szerint ennek forgalmi értéke 215.000.-Ft/m².** 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 szolgálom forgalmi értékcsökkentő hatásának, mértékének a megállapítására.

„BH 1987.5.161 Az átjárási szolgálmi jog olyan teher a szolgáló telek mindenkorai 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. §].

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 értékcsökkentést, 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 ingatlanok, 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 szolgalmi jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges változási vázrajzot. Felperes keresete a szolgalmi 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. Szolgalmom csak a felek kölcsönös érdekeinek a figyelembevételével alapítható. A telki szolgalmom gyakorlásánál a szolgalommal terhelt ingatlan birtokosának érdekeit kímélve kell eljárni [Ptk. 164. § (3) bek., 166. § (1) bek.*].

II. Telki szolgalmi jog alapítása esetében a szolgalommal terhelt ingatlan tulajdonosa megfelelő ellenszolgáltatásra tarthat igényt.

III. Telki szolgalomnak 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 záradékolt vázrajz beszerzése. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi XCLI. 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 szolgalmi jogot egész ingatlanra, illetőleg annak természetben vagy területi mértékben meghatározott részére lehet bejegyezni.

(2) A bejegyzésben meg kell jelölni a szolgalmi jog tárgyát (átjárási, vízmerítési, vízvezetési, pinceszolgalm 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.

(6) * Egyéb önálló ingatlanokat, valamint társasháznál a közös tulajdonban, szövetkezeti háznál a szövetkezeti tulajdonban lévő épületrészeket érintő telki szolgalmi 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 jelenleg 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

a) 10 millió Ft-ot meg nem haladó pertárgyérték esetén a pertárgyérték 5%-a, de legalább 10 000 Ft,

b) 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,

c) 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 RÉSZÉ**

(Pp. 199.§ (2) bb)

A kereseti kérelmet jogalapjában és összecszerűségében is teljes egészében vitatjuk.

II/3.

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

(Pp. 199.§ (2) bc)

II/4.

**A KERESETTEL 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:

Tényelőadásunkat a már csatolt okiratokkal kívánjuk bizonyítani.

Bizonyítás indítványozása Pp. 275.§(1)			
Bizonyítani kívánt tény	Bizonyítási eszköz (Pp. 268.§)	Bizonyítási mód (Pp.267.§)	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 rendeltetésszerű használatát az átjárási szolgálat alapítása ellehetetleníti.
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, Vécsei Károly u 1.

A tanúk azt tudják bizonyítani, hogy a szolgalmi jog alapítása milyen mértékben zavarja, ellehetetleníti 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
 - állapítsa meg az átjárási szolgálat alapítása esetén az I. r. alperesi ingatlan forgalmi értékében bekövetkező csökkenés mértékét.

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 bizonyítékot, és

c) a keresetlevél záró részében feltüntetett bizonyítékot, 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)**

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/3Költségjegyzék

A/4 Ügyvédi meghatalmazás

**Göd Város Önkormányzata képviseletében
Balogh Csaba I.r.Alperes**

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

T. Dunakeszi Járásbíróság**Per tárgya:** átjárási szolgálat megállapítása**Tisztelt 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
 törvényes képviselő
 (vezető tisztségviselő) neve: Balogh Csaba
 lakóhelye:
 kézbesítési címe:
 születési helye:
 születési ideje:
 anyja neve:
 elektronikus levélcíme: 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 - I.r. Alperes
 csatolt meghatalmazással igazolt jogi képviselőnk által –

Fábián Zsolt Ádám (**), I. r. Felperes és Daróczi 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: ugyved@drpelyhe.hu) Felperesek által

szolgalmi jog biztosítása iránt indított és a T. Bíróság előtt 3.P.20.290/2022. szám alatt folyamatban lévő
 perében a T. Bíróság 4. sorszámu végzésében foglalt felhívása alapján az alábbi

VISZONTKERESSET
 terjesztem elő.

I. KERESSETI KÉRELEM
 Pp.170.§. (2)a)

1./Kérem a T. Bíróságot, hogy a Göd 783/1 hrsz. alatti ingatlan mint szolgálat 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 ingatlan 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.

Kötelezze a T. Bíróság a felpereseket 132.000.-Ft + ÁFA perköltség megfizetésére.

II. AZ ÉRVÉNYESÍTENI KÍVÁNT JOG A JOGALAP MEGJELÖLÉSE ÚTJÁN (Pp. 170.§(2) b)

II/1.

Érvényesíteni kívánt jog

II.2.

A jogalap törvényhely és szakasz megjelölésével
(Pp. 170-§ (2)b) és 7.§(1) 8.

A Kúria irányadó gyakorlatára tekintettel a kereseti 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 szolgálat gyakorlásának terjedelmére, a szolgáló 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 tűnni, 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 - szolgalmat 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. Szolgalmat csak a felek kölcsönös érdekeinek a figyelembevételével alapítható. A telki szolgalmat gyakorlásánál a szolgalmat terhelő ingatlan birtokosának érdekeit kímélve kell eljárni [Ptk. 164. § (3) bek., 166. § (1) bek. *].

II. Telki szolgalmi jog alapítása esetében a szolgalmat terhelő ingatlan tulajdonosa megfelelő ellenszolgáltatásra tarthat igényt.

Mindezeket túlmenően a kialakult bírói gyakorlat szerint a szolgalmat alapításáért annak értékcsökkentő hatása miatt kártalanítás állapítható meg (BH 1987.161., 1996.144.)."

Perköltségmentesen a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3.§ (1) (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.

III.

AZ ÉRVÉNYESÍTENI KÍVÁNT JOGOT ÉS A KERESETI KÉRELMET MEGALAPOZÓ TÉNYEK (Pp.170.§ (2)c)

IV. AZ ÉRVÉNYESÍTENI KÍVÁNT JOG, A TÉNYÁLLÍTÁS ÉS A KERESETI KÉRELEM KÖZÖTTI ÖSSZEFÜGGÉS LEVEZETÉSÉRE VONATKOZÓ JOGI ÉRVELÉS (170.§ (2) d)

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

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 szolgalmi jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére pedig ezen összeg megfizetésének igazolását követően kerülhessen sor.

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 okozna. Mindezen körülményekre tekintettel sem mellőzhető a Búzaszem Alapítvány perben állása, akivel szemben azonban a felperesek a T. Bíróság felhívására ellenére nem indították meg a pert.

Tudomásunk szerint az „U alakú” épületrendszernek éppen megépítés alatt áll az a része, amely a szolgalmat terhelő területre, vagy a mellett helyezkedik el. Tudomásunk szerint a Búzaszem Alapítványnak az átjárással érintett területre 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 területre, így ezen területből nem választható le akkora rész, amely lehetővé tenné a rézsű 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” besorolását, 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 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 órák közti 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.

Hangsúlyozni kívánjuk azt is, hogy álláspontunk szerint az értékcsökkenés olyan mértékű, mintha a tulajdonjog is elvonásra kerülne, mert az 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 szolgálmi jog alapítását a felperesek 4 méter szélességű területre kérik, kb. 100 méteres ingatlanszakaszon, vagyis ez számításaink szerint 400 m² területrészt érintene. Pontos területszámítás nincsen, felperesek vázrajzot és területkimutatást nem csatoltak. Álláspontunk szerint ennek forgalmi értéke 215.000.-Ft/m². 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 szolgálat forgalmi értékcsökkentő hatásának, mértékének a megállapítására.

„BH 1987.5.161 Az átjárási szolgálmi jog olyan teher a szolgáló telek mindenkorai 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. §].

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.”

V. A TÉNYÁLLÍTÁSOKAT ALÁTÁMASZTÓ ÉS RENDELKEZÉSRE ÁLLÓ BIZONYÍTÉKOK, BIZONYÍTÁSI INDÍTVÁNYOK (Pp. 170.§ (2) e)

Bizonyítás indítványozása Pp. 275.§(1)			
Bizonyítani kívánt tény	Bizonyítási eszköz (Pp. 268.§)	Bizonyítási mód (Pp.267.§)	Bizonyításra való alkalmasság indokolása
I.r.Alperesi ingatlan használatára a Búzaszem Alapítvány	Okirat 2010. augusztus hó 19. napján	Okirati bizonyítás	A csatolt okirattól megállapítható, hogy a 783/1 hrsz. alatti ingatlan rendeltetésszerű használatát az

jogosult, az ingatlan oktatási célokat szolgál	létrejött szerződés		átjárási szolgálat alapítása ellehetetleníti.
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, Vécsei Károly u 1.

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

Szakértő kirendelésére irányuló bizonyítási indítványt terjesztünk elő:

Kérjük, hogy a szakértő szíveskedjék megállapítani
átjárási szolgálat alapítása esetén az alperesi ingatlan forgalmi értékében bekövetkező csökkenés mértékét, vagyis az ingatlan jelenlegi forgalmi értékét és azt az értéket, amelyet szolgalmi jog alapítása esetén ezen teher figyelembe vétele mellett képviselne.

Bizonyítási indítvány

Indítványozom, hogy a T. Bíróság a jelen keresetlevélben megjelölt bizonyítani kívánt tények alátámasztására a csatolt okiratokat és a tanú vallomását – mint bizonyítási eszközt- elfogadni szíveskedjék. Ezen bizonyítási eszközök álláspontom szerint alkalmasak a jelen viszontkeresetben megjelöltek bizonyítására a fentiekben kifejtettekre tekintettel.

VI. ZÁRÓRÉS

1./A per tárgyának értéke

A meghatározáskor figyelembe vett tények és jogszabályhelyek (Pp. 170.§(3) a)

A pertárgy értéke 86.000.000.-Ft

2./A bíróság hatáskörét és illetékességét megalapozó tények és jogszabályhelyek (Pp. 170.§(3) b)

A T. Bíróság hatásköre a Pp. 20.§ (3) bekezdés a) pontján alapszik, illetékességét a Pp. 25.§ (1) alapítja meg.

„20. § [A bíróságok hatásköre]

(3)a)

(3) A járásbíróság hatáskörébe tartoznak:

a) azok a vagyoni jogi perek, amelyek tárgyának értéke a harmincmillió forintot nem haladja meg vagy amelyekben a vagyoni jogon alapuló igény értéke nem meghatározható,

25. § [Általános illetékesség]

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

3./A megfizetett illeték összege és megfizetés módja (Pp. 170.§(3) c)

Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 5.§ (1) b) pontja alapján az I. r. Alperes teljes személyes illetékmentességet élvez, ezen körülményre tekintettel az illeték lerovását mellőzzük.

4./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. tv.

34. § (1) Ha az ügyvédi tevékenység gyakorlásához az ügyfél képviselése szükséges, a képviseleti jog létesítéséről meghatalmazást kell kiállítani a megbízott részére.”

Perköltség iránti kérelem

Jogalapja a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003.(VIII.22.) IM. rendelet fent hivatkozott szakasza.

5./A záró részben feltüntetett tényeket alátámasztó bizonyítékok (Pp. 170.§(3) e)

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

Vác, 2022. június 30.

Göd Város Önkormányzata képviseletében

Balogh Csaba Polgármester

I. r.Alperes

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/3Költségjegyzék

A/4 Ügyvédi meghatalmazás

**Dr. Nyitrai Judit ügyvéd
KASZ: 36066395, PMÜK**