

Budakörnyéki Járásbíróság  
11.P.20.404/2019/8. szám

ORSZÁGOS BÍRÓSÁGI HIVATAL

1



SOLYMÁR NAGYKÖZSÉG FOLGARMESTERI HIVATALA		
Értéke 2020. MARE. 02	Szám MUSZAY/356-1/2020	
Melléklet φ	Előadó Johanne Tóth Tímea	Előszám III-055-2017

A Budakörnyéki Járásbíróság a Dr. Bethlen Dávid ügyvéd (2600 Vác, Köztársaság út 7/1.) által képviselt **Solymár Nagyközség Önkormányzata** (2083 Solymár, József Attila utca 1.) **felperesnek** – a személyesen eljáró **Krizsán Győző** (2083 Solymár, Panoráma utca 132/B.) **I. rendű** és a személyesen eljáró **Krizsánné Bilák Katalin** (2083 Solymár, Panoráma utca 132/B.) **II. rendű alperesek** ellen **birtokvédelem** iránt indított perében meghozta a következő

## ÍTÉLETER

A bíróság a felperesi Solymár, belterület 3230/12 helyrajzi számú ingatlant túlépítés jogcímén 1/2-1/2 arányban az alperesek tulajdonába adja. Egyetemlegesen kötelezi az alpereseket, hogy 30 napon belül fizessenek meg a felperes részére 1.728.000 (egymillió-hétszázhuszonnyolcezer) forint ellenértéket.

A bíróság megkeresi a Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztályát, hogy az alperesek tulajdonjogát az ellenérték befizetésének igazolása után jegyezze be. (Krizsán Győző I. r. alperes: született: Budapest VIII. kerület, 1955. december 29., édesanyja neve: Heitzmann Ilona, állandó lakcíme: 2083 Solymár, Panoráma utca 132/B., személyi azonosító száma: 1-551229-0613; Krizsánné Bilák Katalin II. r. alperes: született: Sárospatak, 1958. január 3., édesanyja neve: Tarnai Erzsébet, állandó lakcíme: 2083 Solymár, Panoráma utca 132/B., személyi azonosító száma: 2-5801013-0731)

A bíróság az alperesek viszontkeresetét elutasítja.

Egyetemlegesen kötelezi az alpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg a felperes részére 385.000 (háromszáznyolcvanötezer) forint perköltséget.

Egyetemlegesen kötelezi az alpereseket, hogy fizessenek meg az államnak külön felhívásra 103.680 (százháromezer-hatszáznyolcvan) forint eljárás illetéket. 21.000 (huszonegyezer) forint meg nem fizetett eljárás illeték az állam terhén marad.

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül a Budapest Környéki Törvényszékhez címzett fellebbezésnek van helye, az a fél aki a kapcsolatot papír alapon tartja a bírósággal, a fellebbezést jelen bíróságon három példányban írásban terjesztheti elő, az a fél, aki elektronikus úton tartja a kapcsolatot a bírósággal a fellebbezést elektronikus úton terjesztheti elő jelen bíróságon.

Tájékoztatja a bíróság a peres feleket, hogy amennyiben a fellebbezésük a perköltség viselésére, vagy összegére vonatkozik, az ítélet indoklása ellen irányul, a bíróság a fellebbezést tárgyaláson kívül bírálja el, de a felek tárgyalás tartását kérhetik. A fellebbezési határidő lejártát megelőzően előterjesztett közös kérelmük alapján a fellebbezés tárgyaláson kívüli elbírálása is kérhető.

## INDOKOLÁS

A bíróság a felek, illetve képviselőinek nyilatkozata, és a lefolytatott bizonyítási eljárás alapján az alábbi **tényállást** állapította meg:

A Solymár belterület 3230/12 helyrajzi szám alatt felvett 144 m<sup>2</sup> területű ingatlan a felperes tulajdonát képezi, míg a mellette található 860/2 helyrajzi szám alatt felvett 590 m<sup>2</sup> területű ingatlan az I. és II. rendű alperesek tulajdona.

Az alperesek 1989-1991-ben házat építettek a tulajdonukat képező ingatlanra, a ház terasza és az aláépítménye azonban átlóg a 3230/12 helyrajzi szám alatti felperesi ingatlanra, amely ingatlanra az alperesek lépcsőt és gépkocsi beállót is létesítettek.

A 3230/12 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értéke 2017. második félévben 1.728.000 forint volt.

A felperes módosított **kereseti kérelmében** kérte, hogy a bíróság kötelezze az alpereseket, mint ráépítőket a Ptk. 137. § (1) bekezdése alapján a Solymár 3230/12 helyrajzi számú ingatlan megvásárlására 12.000 forint/ m<sup>2</sup>, összesen 1.728.000 forint áron. Kérte perköltségének megtérítését.

Az alperesek nem vitatták a ráépítés tényét, de eltúlzottnak tartották a felperes által meghatározott árat, az építkezés idején fennálló forgalmi értéket kérték figyelembe venni, ez 1989-1991-ben 150.000 forint volt.

Az alperesek **viszontkeresetet** terjesztettek elő, melyben kérték annak megállapítását, hogy a Solymár 3230/12 helyrajzi számú ingatlan tulajdonjogát ráépítés jogcímén megszerezték.

Mind a felperes, mind az alperesek elfogadták azt, hogy a szakértő által meghatározott 2017. második félévi forgalmi érték 2020. januárban aktuális forgalmi értéként figyelembe vehető.

A kereset az alábbiak szerint megalapozott.

Nem volt vitatott a perben, hogy az alperesek az építkezést 1989-1991-ben végezték, valamint az sem, hogy az ekkor épített ház túlnyomó részben a saját ingatlanukon található, azonban átlóg a felperesi ingatlanra. Az sem volt vitatott a perben, hogy az alperesek jóhiszeműen jártak el.

Az építkezés idejére tekintettel a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény rendelkezései alkalmazandók az ügyben.

A Ptk. 109. § (1) rendelkezése szerint ha a tulajdonos jóhiszeműen földjének határain túl építkezett, a szomszéd - választása szerint - követelheti, hogy a túlépítő a) a beépített rész használatáért és a beépítéssel okozott értékcsökkenésért adjon kártalanítást, b) a beépített részt vásárolja meg, ha a föld megosztható, vagy c) az egész földet vásárolja meg.

A ráépítésről a Ptk. a 137. § (1) bekezdésében rendelkezik, mely szerint ha valaki anélkül, hogy erre jogosult lenne, idegen földre épít, az épület tulajdonjogát a földtulajdonos szerzi meg, köteles azonban gazdagodását a ráépítőnek megfizetni. A bíróság a földtulajdonos kérelmére a ráépítőt kötelezheti a földnek, illetőleg - ha a föld megosztható - a föld megfelelő részének a megvásárlására.

A felperes ráépítés jogcímén kérte, hogy az alperesek az ingatlant vásárolják meg, azonban a felek előadása alapján megállapítható, hogy jelen esetben nem ráépítés, hanem túlépítés történt. Az alperesek nem idegen földre építettek, hanem saját földjükre, azonban az épület egy részét már a felperesi ingatlanra építették, melynek következtében a Ptk. 109. § (1) bekezdése szerinti túlépítés szabályai alkalmazandók. A felperes kérte, hogy az alperesek az ingatlant vásárolják meg, mely túlépítés következtében történő megvásárlás nem visszamenőleges, hanem a kereseti kérelemnek helyt adó döntéskor történik. A perben beszerzett szakértői vélemény szerint a perbeli ingatlan forgalmi értéke 2017. második félévben 1.728.000 forint volt, nem vitatták azt a felek, hogy ez a forgalmi érték 2020. januárjában is helytálló, ezért az ingatlan forgalmi értékeként ezt vette figyelembe a bíróság. Mindezek alapján a bíróság a kereseti kérelemnek helyt adott.

Az alperesek keresete az alábbiak szerint nem megalapozott.

A kereseti kérelemnél már kifejtettek szerint jelen esetben nem ráépítés, hanem túlépítés történt, ezért a bíróság az alperesek keresetét elutasította.

A bíróság a Polgári Perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (Pp.) **78. § (1) bekezdése** alapján kötelezte az alpereseket a felperes perköltsége, a 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet 3. § szerint 87.000 forint ügyvédi munkadíj, valamint a felperes által előlegezett 298.000 forint szakértői díj megfizetésére. A bíróság kötelezte továbbá az alpereseket a felperes személyes illetékmentessége folytán meg nem fizetett 103.680 forint illeték megfizetésére. A felperes által meg nem fizetett 21.000 forint illeték az állam terhén marad, tekintettel arra, hogy a felperes az eredetileg előterjesztett kereseti kérelmét nem tartotta fent.

**Budapest, 2020. év január hó 23. napján**

**dr. Rada Krisztina s.k.**  
**bíró**



Solymár Nagyközség Polgármesteri Hivatala ÜGYIRAT ÉRKEZTETŐ	
Érkezett: 2020 JÚN. 3 0	
Érk.szám: 6266	Előadó: <i>[Handwritten Signature]</i>
Szign.megjegyzések:	

PEST MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

SOLYMÁR NAGYKÖZSÉG POLGÁRMESTERI HIVATALA		
Érkezett:	Szám:	
2020 JÚN. 3 0	MUSZAY/356-2/2020	
Melléklet:	Előadó:	Előszám:
<i>[Handwritten Signature]</i>	Joháné Véldi Tímea	<i>[Handwritten Signature]</i>

Ügyiratszám: 47257/2020.04.30  
Ügyintéző: Vitéz Gábor

Ügyiratszám: 47257/2020.04.30

Tárgy : **tulajdonjog bejegyzésére vonatkozó megkeresés visszautasítása**

Kérjük, hogy válaszában a fenti  
számra szíveskedjen hivatkozni!

## V É G Z É S

A **SOLYMÁR** belterület, **3230/12 helyrajzi számú** 144 m<sup>2</sup>, kivett művelési ágú, közterület megnevezésű

II/1. sorszám alatt 1/1 hányadban SOLYMÁR NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA  
Törzsszám: 15730136 cím: 2083 SOLYMÁR József Attila utca 1.  
tulajdonos jogállású

**földrészlet ingatlanra vonatkozóan**

**Krizsán Győző és Krizsánné Bilák Katalin tulajdonjogának bejegyzésére vonatkozó megkeresést**

**visszautasítom.**

Az eljárásért fizetendő igazgatási szolgáltatási díj, amely az 1996. évi LXXXV. törvény (Díjtörvény) 32/A. § (1) bekezdése alapján ingatlanonként 6.600.-Ft, nem került megfizetésre.

A döntés ellen fellebbezésnek helye nincs.

A végzés bírósági felülvizsgálatát annak kézhezvételétől számított 30 napon belül a Budapest Környéki Törvényszékhez címzett, a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. (1117 Budapest, Karinthy Frigyes út 3.) útján benyújtott (közigazgatási határozat felülvizsgálata iránti) keresettel lehet kérni. A bírósági jogorvoslati eljárás illetéke 30.000.- Forint. Ügyfelet a bírósági felülvizsgálati eljárásban törvényen alapuló illeték-feljegyzési jog illeti meg.

## INDOKOLÁS

A Budakörnyéki Járásbíróság a 11.P.20.404/2019/8. számú Budapesten, 2020. január 23. napján kelt jogerős ítéletében a Solymár belterület 3230/12 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában a Krizsán Győző és Krizsánné Bilák Katalin 1/2 - 1/2 arányú tulajdonjogának túlépítés jogcímén történő bejegyzését kérte.

A beadvány vizsgálatakor kiderült, hogy az érintett ingatlan közterület megnevezéssel van nyilvántartva.

**A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3 § (1) 6. pontja** alapján: korlátozottan forgalomképes vagyon: az 1. § (2) bekezdés a) pontja hatálya alá és nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonba nem tartozó azon nemzeti vagyon, amelyről törvényben, illetve - a helyi önkormányzat tulajdonában álló vagyon esetében - törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott feltételek szerint lehet rendelkezni.

Földhivatali Főosztály - Földhivatali Osztály 1.  
1117 Budapest Karinthy Frigyes út 3.  
1519 Budapest, Pf.: 309.  
Telefon: (1) 279-2090 Fax: (1) 279-2095  
E-mail: foldhivatal.budakeszi@pest.gov.hu  
Web: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest

**A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 5. § (1)** szerint a helyi önkormányzat vagyona törzsvagyon vagy üzleti vagyon lehet.

(2) A helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon külön része a törzsvagyon, amely közvetlenül a kötelező önkormányzati feladatkör ellátását vagy hatáskör gyakorlását szolgálja, és amelyet

- a) e törvény kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló vagyonnak minősít,
- b) törvény vagy a helyi önkormányzat rendelete nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonnak minősít (az a) és b) pont a továbbiakban együtt: forgalomképtelen törzsvagyon),
- c) törvény vagy a helyi önkormányzat rendelete korlátozottan forgalomképes vagyonelemként állapít meg.

(3) A helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező nemzeti vagyonba tartoznak

- a) a helyi közutak és műtárgyaik,
- b) a helyi önkormányzat tulajdonában álló terek, parkok,
- c) a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzetközi kereskedelmi repülőtér, a hozzá tartozó légiforgalmi távközlő, rádiónavigációs és fénytechnikai berendezésekkel és eszközökkel, továbbá a légiforgalmi irányító szolgálat elhelyezését szolgáló létesítményekkel együtt, valamint
- d) a helyi önkormányzat tulajdonában álló - külön törvény rendelkezése alapján részére átadott - vizek, közcélú vízi létesítmények, ide nem értve a vízi közműveket.

**A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 6. § (1)** szerint az állam vagy a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló nemzeti vagyon - a (2) és (3) bekezdésben és a 14. § (1) bekezdésében foglalt kivétellel - nem idegeníthető el.

**Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 46. §** szerint [A kérelem visszautasítása]

(1) A hatóság a kérelmet visszautasítja, ha

- a) az eljárás megindításának jogszabályban meghatározott feltétele hiányzik.

**A fentiek alapján megállapítható, hogy közterület nem lehet magánszemély tulajdonában, ezért az ismertetett tényállásra és a fent idézett jogszabályokra való hivatkozással a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmet visszautasítom.**

**Egyidejűleg tájékoztatom,** hogy a tulajdonjog bejegyzésére a közterület megnevezés tulajdoni lapról való törlését (rendeltetésmód változás ingatlan-nyilvántartási átvezetése) követően új eljárás keretében van lehetőség.

A döntés elleni fellebbezés lehetőségét az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. tv. (továbbiakban: Ákr.) 116. §-a alapján zártam ki, egyidejűleg biztosítottam a bírósági felülvizsgálat lehetőségét. A bírósági felülvizsgálati eljárásban az illeték-feljegyzési jogot az 1990. évi XCIII. tv. 62. § h) pontja alapozza meg.

A döntés bírósági felülvizsgálatára az Ákr. 114. § (1) bekezdése alapján van lehetőség.

Hatásköröm és illetékességem az 1997. évi CXLI. tv. 9. §-án, és a 383/2016. (XII.2.) Kormányrendelet 36-37. §-án alapul.

Budapest, 2020. 06. 23.

Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott nevében és megbízásából:

**Dr. Szánthó György**

osztályvezető

s.k.

Kiadmány hitelélül:

Vitéz Gábor  
állami főtanácsos



Értesülnek:

- 1 BUDAKÖRNYÉKI JÁRÁSBÍRÓSÁG
- 2 Kizsánné Bilák Katalin
- 3 Krizsán Győző
- 4 SOLYMÁR NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
- 5 Irattár

1443 BUDAPEST Pf. 177.  
2083 SOLYMÁR Panoráma utca 132/B.  
2083 SOLYMÁR Panoráma utca 132/B.  
2083 SOLYMÁR József Attila utca 1.  
Helyben

