

Tisztelt Váci Járásbíróság!

Vác

Keresete

Karpiel István felperesnek

képviseli:
Zsellér Ügyvédi Iroda
képviseli:
dr. Zsellér Orsolya Olga
ügyvéd

**Nagymaros Város Önkormányzata
alperessel szemben elbirtoklás
tárgyában.**

Illeték: 259.500.- Ft

I. Bevezető rész

Illetékes bíróság:

Váci Járásbíróság
Vác
Budapesti főút 14.
2600

Tisztelt Váci Járásbíróság!

Karpiel István (születési neve: Karpiel István; anyja születési neve: Mészáros Erzsébet; születési hely és idő: Budapest, 1963. február 23.; 2225 Üllő, Dózsa György utca 51. szám alatti lakos; személyi azonosító: 1-630223-4537; adóazonosító jele: 8351160784; állampolgársága: magyar; e-mail: istvan.karpiel@gmail.com) **felperes**, képviselőjében eljár **Zsellér Ügyvédi Iroda** (székhely: 1012 Budapest, Logodi utca 75. 3. em. 12.; képviseli: dr. Zsellér Orsolya Olga ügyvéd; Budapesti Ügyvédi Kamara nyilvántartási száma: 01-008265; kamarai azonosító száma: 36071748; telefon és fax: +36-1-283-8270; mobil: +36-30-203-7985; e-mail: dr.zseller.orsolya@drzseller.hu; 18132771#cegkapu; F/1. alatt csatolva az ügyvédi meghatalmazás)

Nagymaros Város Önkormányzata (székhely: 2626 Nagymaros, Fő tér 5.; nyilvántartó hatóság: Magyar Államkincstár; törzskönyvi azonosító száma: 731113; KSH statisztikai számjel: 15731113-8411-321-13; adószám: 15731113-2-13; államháztartási egyedi azonosító (ÁHTI): 740702; e-kapcsolattartás: hivatal rövid neve: MAROSONK; KRID: 254574366; képviseli: **Petrovics László polgármester**; e-mail: polgarmester@nagymaros.hu) **alperessel szemben az alábbi**

keresetet

terjeszti elő a Polgári Perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 169. § (1) bekezdése alapján.

II. Érdemi rész

II.1. Kereseti kérelem

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 1. § és 41. § alapján, a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 115. § (1) bekezdés, 116. § (1) bekezdés, 121. § (1) bekezdés alapján, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:35. §, 5:37. §, 5:44. § (1) bekezdés alapján, továbbá az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 15. §, 17. §, 25. §, 32. § (1) és (2) bekezdés, 37. § (1) bekezdés, 58. § (1) bekezdés, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 33. § (1), (2) és (4) bekezdései alapján, valamint a Pp. 172. § alapján, felperes kéri a tisztelt Járásbíróságot kötelezze alperest annak tűrésére, hogy a Nagymaros zártkert, 12611 helyrajzi számú, szőlő megnevezésű, 806 m² alapterületű és 5.60 AK értékű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) vonatkozásában az alperest megillető 1/1 arányú tulajdoni hányadra felperes 1/1 arányú kizárólagos tulajdonjoga elbirtoklás jogcímén bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba. Felperes továbbá kéri a t. Járásbíróságot, hogy rendelje el az Ingatlan vonatkozásában a fentiek szerinti tulajdonosváltás átvezetését, azaz alperes 1/1 arányú tulajdonjogának törlését és felperes 1/1 arányú kizárólagos tulajdonjogának bejegyzését, és e célból az ítélet jogerőre emelkedését követően keresse meg az illetékes ingatlanügyi hatóságot (mai nappal Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 12. [Váci]). Felperes kéri a t. Járásbíróságot, hogy a Pp. 80. §, 81. § (1) bekezdés és 83. § (1) bekezdése, valamint a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi és kamarai jogtanácsosi költségről szóló 17/2024. (XII.9.) IM rendelet 2. § (1) bekezdés alapján kötelezze alperest pervesztessége esetén, illetve pervesztessége arányában a teljes felperesi perköltség megfizetésére, amely a mai nappal 529.500.- Ft (ötszázhuszonkilencezer-ötszáz forint).

II.2. Az érvényesíteni kívánt jog, a jogalap megjelölése

Felperes keresetét - figyelemmel a Ptké. 1. §-ban és 41. §-ban foglaltakra – az elbirtoklás vonatkozásában a régi Ptk. 121. § (1) bekezdésére alapítja. Azaz felperes a Nagymaros zártkert, 12611 helyrajzi számú, szőlő megnevezésű, 806 m² alapterületű és 5.60 AK értékű Ingatlan tulajdonjogát a régi Ptk. 121. § (1) bekezdés alapján elbirtoklás jogcímén legkésőbb 2008. augusztus 1. napján megszerezte.

Felperes a Ptk. 5:37. § alapján – figyelemmel a Ptké. 1. §-ban és 41. §-ban foglaltakra, mivel tárgyi kereset benyújtására és ezzel a tulajdonjog bejegyzése iránti igény érvényesítésére a Ptk. hatályba lépése után kerül sor - az elbirtoklás jogcímén megszerzett tulajdonjogát be kívánja jegyeztetni az ingatlan-nyilvántartásba (BDT2024. 4806.). Ehhez az Inytv. 15. §, 17. §, 25. §, 32. § (1) és (2) bekezdés alapján az alperessel kötött – felperes tulajdonjogának bejegyzésére alkalmas, az Inytv.-ben foglaltak szerinti – okiratra lenne szükség, amely az alperes, mint ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogosult részéről kiállított bejegyzési engedélyt tartalmaz. Alperes – felperes azon felhívására, hogy tulajdonjogát be kívánja jegyeztetni az ingatlan-nyilvántartásba – érdemben nem reagált, ezért felperes tárgyi peres eljárás megindítására kényszerült, mert az Inytv. 37. § (1) bekezdése és 58. § (1) bekezdése alapján a felek megállapodását – ideértve a bejegyzési engedélyt is – a bíróság ítélete pótolja.

Arra az esetre, ha t. Járásbíróság álláspontja szerint perbeli elbirtoklásra a Ptk. lenne az irányadó, felperes keresetét másodsorban a Ptk. 5:44. § (1) bekezdésére alapítja. Arra az esetre, ha t. Járásbíróság álláspontja szerint a Ptké. 1. § és 41. § alapján a tulajdonjog bejegyzése iránti igény érvényesítésére a régi Ptk. lenne az irányadó, úgy felperes keresetét másodsorban a régi Ptk. 116. § (1) bekezdésére alapítja. Felperes megjegyzi, hogy a régi Ptk. 116. § (1) bekezdés, 121. § (1) bekezdés és a Ptk. 5:37. §, 5:44. § (1) bekezdésben foglaltak tartalmilag azonosak. Így felperesnek az elsősorban és másodsorban hivatkozott jogszabályokon alapuló kérelme tartalmilag, az elérni kívánt anyagi jogi eredményt illetően ugyanarra irányul, így azok a Pp. 173. § (2) bekezdése szerinti látszólagos keresethalmazatban állóknak sem tekinthetők.

Felperes tulajdonszerzésének feltételei a Földforgalmi törvény alapján fennállnak, különös figyelemmel annak 33. § (1), (2) és (4) bekezdéseiben foglaltakra, ezt hatósági bizonyítvány (F/15.) is igazolja.

A Pp. 80. § szerint a perköltség a félnél - a perben vagy azt megelőzően - a jog perbeli érvényesítésével okozati összefüggésben és szükségképpen felmerült minden költség, a Pp. 81. § (1) bekezdése szerint a fél a perköltsége megtérítését annak felszámításával kérheti. A Pp. 81. § (5) bekezdése szerint a jogi képviselővel eljáró fél a perköltségét jogszabályban meghatározott költségjegyzék előterjesztése útján is felszámíthatja. A Pp. 83. § (1) bekezdése alapján a pernyertes fél perköltségét a pervesztés fél téríti meg. Felperes az ügyvédi munkadíjat a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi és kamarai jogtanácsosi költségről szóló 17/2024. (XII.9.) IM rendelet 2. § (1) bekezdés alapján kéri felszámítani azzal, hogy felperes jogi képviseletét ellátó ügyvédi iroda általános forgalmi adó fizetésére nem köteles.

Vonatkozó jogszabályok, valamint kapcsolódó joggyakorlat:

A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rég Ptk.):

115. § (1) A tulajdonjogi igények nem évülnek el.

116. § (1) Ha az ingatlan tulajdonos a tulajdonjogot ingatlan-nyilvántartáson kívül szerezte, igényt tarthat arra, hogy tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartás feltüntesse.

121. § (1) Elbirtoklás útján megszerzi a dolog tulajdonjogát, aki a dolgot sajátjaként ingatlan esetében tizenöt, más dolog esetében pedig tíz éven át szakadatlanul birtokolja.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.):

2:1. § [A jogképesség]

(1) Minden ember jogképes: jogai és kötelezettségei lehetnek.

5:35. § [A tulajdoni igények elévülésének kizártsága]

A tulajdoni igények nem évülnek el.

5:37. § [Ingatlan-nyilvántartási igény]

Ha az ingatlan tulajdonos a tulajdonjogot ingatlan-nyilvántartáson kívül szerezte, igényt tarthat arra, hogy tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék.

5:44. § [Az elbirtoklás feltételei és jogi hatása]

(1) Elbirtoklás útján megszerzi a dolog tulajdonjogát, aki a dolog ingatlan esetén tizenöt, ingó dolog esetén tíz éven át sajátjaként szakadatlanul birtokolja.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény (Ptké.):

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.

V. Fejezet

A Ptk. Ötödik Könyvéhez kapcsolódó átmeneti rendelkezések

41. § Ha e törvény eltérően nem rendelkezik, a Ptk. hatálybalépésekor fennálló dologi jogi jogviszonyokkal kapcsolatos, a Ptk. hatálybalépését követően keletkezett tényekre, megtett jognyilatkozatokra a Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (Inyvtv.):

15. § Az ingatlan-nyilvántartásba jog, tény és adat bejegyzésére törvény, kormányrendelet, miniszteri rendelet és törvény felhatalmazása alapján megalkotott önkormányzati rendelet vagy az e törvényben meghatározott okirat alapján kerülhet sor.

17. § (1) Jogok és tények bejegyzésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárás – ha e törvény másként nem rendelkezik – kizárólag kérelemre, bírósági elrendelésre vagy hatósági felhívásra hivatalból folytatható. Az e törvény végrehajtására kiadott kormányrendelet alapján bírósági elrendelés vagy hatósági felhívás nélkül is lehet helye hivatalból jog vagy tény bejegyzésének vagy törlésének.

25. § A jog és tény bejegyzésére irányuló kérelmeket az ingatlanügyi hatósághoz történő előterjesztésük időpontjában hatályos jogszabályok szerint kell elintézni.

32. § (1) Törvény eltérő rendelkezése hiányában jogok és tények bejegyzésének olyan közokirat, teljes bizonyító erejű magánokirat vagy ezek közjegyző által hitelesített másolata (a továbbiakban együtt: okirat) alapján van helye, amely a bejegyzés tárgyát képező jog vagy tény keletkezését, módosulását, illetve megszűnését igazolja.

(2) Törvény eltérő rendelkezése hiányában jog vagy tény bejegyzéséhez az ingatlan-nyilvántartási jogosult részéről kiállított bejegyzési engedély, jog vagy tény törléséhez a törölni kért jog vagy tény jogosultja részéről kiállított törlési engedély (a továbbiakban együtt: bejegyzési engedély) szükséges.

37. § (1) A bejegyzés alapjául szolgáló jogerős bírósági, hatósági határozat vagy végleges közigazgatási hatósági döntés (e § alkalmazásában a továbbiakban együtt: határozat)

tartalmára a 35. § (1) bekezdésében foglaltak az irányadók azzal az eltéréssel, hogy a határozatban a felek megállapodását – ideértve a bejegyzési engedélyt is – a bíróság, hatóság rendelkezése pótolja. Ez utóbbi rendelkezés bíróság által okiratba foglalt jognyilatkozatra nem vonatkozik.

58. § (1) Az eljáró bíróság bejegyezhető jogra, tényre, illetve az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogosult és az ingatlan adataiban bekövetkezett változásokra vonatkozó, feltételt nem tartalmazó, végrehajtható határozata alapján **elrendeli az ingatlan-nyilvántartási bejegyzést.**

64. § (1) A föld tulajdonjogának megszerzésére irányuló, közokiratba foglalt vagy ügyvéd, illetve kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett, jogszabályban meghatározottak szerint regisztrált és hatósági jóváhagyáshoz kötött szerződés bejegyzés alapjául akkor szolgálhat, ha rendelkezik a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásáról szóló záradékkal.

(5) A föld tulajdonjogának hatósági jóváhagyáshoz nem kötött megszerzésére irányuló szerződések esetében a kérelmezőnek az ingatlan-nyilvántartási kérelemben nyilatkoznia kell arról, hogy a szerződést a mezőgazdasági igazgatási szervnek nem kell jóváhagynia, továbbá a) a közeli hozzátartozók között történt tulajdonjog-átruházás esetén csatolni kell a szerződő feleknek a szerződésbe vagy a bejegyzés alapjául szolgáló okiratra előírt alakissággal rendelkező okiratba foglalt – büntetőjogi felelősségük tudatában tett – nyilatkozatát arról, hogy közöttük közeli hozzátartozói viszony áll fenn;

b) a földnek jogszabályban foglalt módon, támogatás feltételeként más földműves részére való átadásával megvalósuló adásvétele esetén csatolni kell a mezőgazdasági és vidékfejlesztési támogatási szerv igazolását a feltétel fennállásáról,

c) ha jogszabály a szerződésnek az elővásárlásra jogosultakkal hirdetményi úton történő közlését írja elő, az elővásárlásra jogosultak részére történt szabályszerű közlés igazolásához csatolni kell az eladó részére a jegyző által megküldött jognyilatkozatokat és iratjegyzéket.

68. § (1) A bíróság hivatalból, a keresetlevél alperesnek történő kézbesítésével egyidejűleg, előzetesen végrehajtható végzéssel elrendeli

b) az ingatlan tulajdonjoga iránti,

per megindítása tényének bejegyzését az ingatlan-nyilvántartásba.

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény):

33. § (1) A föld tulajdonjogának elbirtoklással történő megszerzésének jóváhagyására irányuló eljárásban az eladó alatt a tulajdonost, a vevő alatt a szerző felet kell érteni.

(2) A föld tulajdonjogának elbirtoklással történő megszerzésének jóváhagyására irányuló eljárásban figyelmen kívül kell hagyni az elővásárlási jogról, az elővásárlásra jogosultakról, az elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozatáról, a jegyzékről, a tulajdonos választási jogáról, és az ezzel összefüggő, a mezőgazdasági igazgatási szerv általi kijelöléséről szóló rendelkezéseket. Az eljárásban nem kell megkeresni a helyi földbizottságot az állásfoglalásának beszerzése céljából.

(4) Ha az elbirtoklás bekövetkezésének megállapítása iránt a felek bírósághoz fordulnak, a szerző félnek a kereset benyújtását megelőzően be kell szereznie a mezőgazdasági igazgatási szerv igazolását arról, hogy a tulajdonszerzése e törvény szerinti feltételei fennállnak. Ez esetben a felek által benyújtott nyilatkozatok alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv azt vizsgálja, hogy a szerző személy szerzőképessége fennáll-e, az elbirtoklás nem eredményezi-e tulajdonszerzési korlátozás megsértését vagy megkerülését, és az elbirtoklás feltételei a valóságnak megfelelően fennállnak, azokat nem a tulajdonos, illetve a szerző fél vagy mindkét fél erre irányuló szándékolt magatartása idézte elő. Az e bekezdés szerinti kérelem alapján meghozott döntéséről a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági bizonyítványt állít ki.

A Polgári Perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.):

7. § [Értelmező rendelkezések]

(1) E törvény alkalmazásában:

18. vagyoni jogi per: az a per, amelyben az érvényesített igény a fél vagyoni jogain alapul vagy értéke pénzösszegben kifejezhető;

20. § [A bíróságok hatásköre]

(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,

21. § [A pertárgy értékének számítása]

(1) A per tárgyának az értéke - a (3) bekezdésben foglalt kivétellel - a keresettel érvényesített követelés vagy más jog értékével egyezik meg.

(2) A követelés vagy más jog értéke

a) szerződés létrejöttének, létre nem jöttének, hatályosságának, hatálytalanságának, érvényességének vagy érvénytelenségének a megállapítása iránti kereseti kérelem esetén a szerződésben kikötött szolgáltatásért járó ellenszolgáltatás értékével,

b) szerződés létrehozása vagy megszüntetése iránti kereseti kérelem esetén a kikötött szolgáltatásért járó, még nem teljesített ellenszolgáltatás értékével,

c) **dologi jogi perben a vitás dolog vagy dologrész, illetve dologi jog értékével,**

d) követelés biztosítása iránti perben a biztosított követelés értékével, vagy ha a biztosíték értéke ennél kisebb, ez utóbbi értékkel,

e) fedezetelvonó szerződés hatálytalanságának a megállapítása iránti kereseti kérelem esetén a követelés értékével, vagy ha az elvont fedezet értéke ennél kisebb, ez utóbbi értékkel egyezik meg.

22. § [A pertárgy értékének meghatározása]

(1) A per tárgyának az értékét forintban kell meghatározni.

(2) A per tárgyának az értékét - annak egyidejű valószínűsítésével - a 21. § rendelkezéseinek megfelelően az igényérvényesítés időpontját alapul véve a felperes határozza meg.

25. § [Általános illetékesség]

(4) A nem természetes személyek elleni perekben az általános illetékességet a **nem természetes személy székhelye** mellett az a hely is megalapozza, ahol a jogvitában érintett ügyben eljáró, képviselőre hivatott szerv, illetve szervezeti egység a működését kifejti. Székhelynek – kétség esetén – az ügyintézés helyét kell tekinteni. Ha a nem természetes személy székhelye Budapesten van, működési köre azonban Pest vármegye területére terjed ki, a Pest vármegye területére illetékes bíróság jár el.

28. § [Vagyilagos illetékesség]

(1) Kizárólagos illetékesség hiányában a felperes – választása szerint – az alperesre általánosan illetékes bíróság helyett

b) az **ingatlan tulajdona, birtoka vagy ingatlant terhelő dologi jog tárgyában** a pert az ingatlan fekvése, szerint illetékes bíróság előtt is megindíthatja.

33. § [Perbeli jogképesség]

A perben fél az lehet, akit a polgári jog szabályai szerint jogok illethetnek és kötelezettségek terhelhetnek.

34. § [Perbeli cselekvőképesség és törvényes képviselő]

(2) A perben a fél nevében törvényes képviselője jár el, ha

c) a fél nem természetes személy.

64. § [A meghatalmazott, több személy részére adott meghatalmazás]

(1) Ha törvény egyes perbeli cselekményekre másként nem rendelkezik, a fél helyett az általa vagy törvényes képviselője által meghatalmazott képviselője is eljárhat.

65. § [A perben meghatalmazottként eljárni jogosultak]

A perben meghatalmazottként eljárhat:

a) az ügyvéd és az ügyvédi iroda,

68. § [A meghatalmazás terjedelme, a meghatalmazott helyettesítése, a meghatalmazás korlátozása]

(1) A meghatalmazás akár a per vitelére, akár egyes perbeli cselekményekre szólhat. A meghatalmazásból egyértelműen ki kell tűnnie, hogy annak hatálya mely ügyre vagy ügykörre terjed ki.

80. § [A perköltség fogalma]

A perköltség a félnél - a perben vagy azt megelőzően - a jog perbeli érvényesítésével okozati összefüggésben és szükségképpen felmerült minden költség, ideértve a bíróság előtt történő megjelenéssel szükségképpen felmerült keresetkiesést is.

81. § [A felszámítás]

(1) A fél a perköltsége megtérítését annak felszámításával kérheti.

(5) A jogi képviselővel eljáró fél a perköltségét jogszabályban meghatározott költségjegyzék előterjesztése útján is felszámíthatja.

83. § [A perköltségviselés általános szabályai]

(1) Törvény eltérő rendelkezése hiányában a pernyertes fél perköltségét a pervesztes fél téríti meg.

(2) Részleges pernyertesség esetén a fél az ellenfél perköltségét a pervesztessége arányában téríti meg. Ha a pernyertesség és a pervesztesség aránya közötti különbség, valamint a fél és az ellenfél javára meghatározott perköltségek összege közötti különbség nem jelentős, egyik fél sem köteles perköltség megtérítésére.

112. § [Igazolást nem igénylő adatok]

A bíróság nem kérheti a féltől olyan azonosító vagy egyéb adat igazolását, amelyet az érintett szerv az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvényben előírt kötelezettsége alapján közzétett, vagy amelyet jogszabállyal rendszeresített közhiteles nyilvántartásnak kell tartalmaznia. E rendelkezést a természetes és nem természetes személy e törvény szerinti azonosító adatainak közzétevése esetén is alkalmazni kell.

169. § [A per megindítása]

(1) A pert a felperesnek az alperes ellen keresetlevéllel kell megindítania.

172. § [A kereseti kérelem fajtái]

(1) Marasztalásra irányuló kereseti kérelem csak lejárt követelés érvényesítése iránt terjeszthető elő.

267. § [A bizonyítás módjai]

A bizonyítás történhet különösen tanúbizonyítás, szakértői bizonyítás, okirati bizonyítás és szemle útján. A bíróság bármilyen olyan egyéb bizonyítást is fogadhat, amely a perben jelentős tények megállapítására alkalmas, ha ez a jogvita eldöntése szempontjából célszerűnek mutatkozik, kivéve, ha a bizonyításfelvétel adott módja a közrendbe ütközik.

275. § [A bizonyítás indítványozása és a bizonyítási eszköz rendelkezésre bocsátása]

(1) A bizonyítási indítványban a fél köteles megjelölni a bizonyítani kívánt tényt és a bizonyítási eszközt.

(2) Az okirat és a tárgyi bizonyítási eszköz rendelkezésre bocsátásakor a fél köteles megjelölni a bizonyítani kívánt tényt.

320. § [Az okirat rendelkezésre bocsátása]

(1) Ha a fél tényállításait okirattal kívánja bizonyítani, az okiratot beadványához kell csatolnia vagy a tárgyaláson be kell mutatnia. Idegen nyelvű okirathoz csatolni kell annak legalább egyszerű magyar nyelvű fordítását is. Ha a lefordított szöveg helyessége, illetve teljessége

tekintetében kétely merül fel, hiteles fordítást kell alkalmazni; ennek hiányában az okiratot a bíróság figyelmen kívül hagyja.

321. § [Eredeti okirat, másolat, kivonat]

(1) Az eredeti okirat helyett annak hiteles vagy egyszerű másolatban történő rendelkezésre bocsátása is elegendő, ha ezt az ellenérdekű fél nem kifogásolja, és az eredeti okirat rendelkezésre bocsátását a bíróság sem tartja szükségesnek.

328. § [A szemle elrendelésének feltételei és idézés a szemlére]

(1) Ha a perben jelentős tény megállapításához személy, tárgy, helyszín vagy esemény közvetlen megvizsgálása, illetve megfigyelése szükséges, a bíróság szemlét rendel el.

331. § [A szemle fogatosítása]

(1) A szemlét a bíróság a tárgyaláson vagy a helyszínen fogatosítja. A helyszíni szemle nem nyilvános, amennyiben magánterületen kell fogatosítani. Ha a szemletárgy birtokosa lehetővé teszi a szemle nyilvánosságát, azt a bíróság a nyilvánosság kizárásának eseteiben korlátozhatja.

Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (ltv.):

39. § (1) Az illeték alapja a polgári peres eljárásban a per tárgyának, polgári nemperes eljárásban az eljárás tárgyának az eljárás megindításakor fennálló értéke (a továbbiakban együtt: az eljárás tárgyának értéke) a jogorvoslati eljárásban pedig a vitássá tett követelés vagy követelésrész értéke.

42. § (1) A 39–41. §-ban meghatározott illetékalap után – ha a törvény másként nem rendelkezik – az illeték mértéke:

a) peres eljárásban

aa) 300.000 forintig 18.000 forint;

ab) 300.001–3.000.000 forintig 18.000 forint és a 300.000 forint feletti rész 4,5%-a;

ac) 3.000.001–10.000.000 forintig 139.500 forint és a 3.000.000 forint feletti rész 5%-a;

74. § (1) A bírósági eljárási illetéket – a technikai feltételek megléte esetén – elektronikus fizetési és elszámolási rendszeren keresztül kell megfizetni, kivéve, ha jogszabály más fizetési módot is megenged, vagy ha az illeték viseléséről a bíróság az eljárást befejező határozatában dönt.

Az eljárási illetékek megfizetésének és a megfizetés ellenőrzésének részletes szabályairól szóló 44/2004. (XII. 20.) PM rendelet:

6/A. § (3) A bírósági eljárásban elektronikus úton eljáró fél az illetéket az Elektronikus Fizetési és Elszámolási Rendszeren keresztül vagy az illetékes bíróság Kincstárnál vezetett illetékbevételei számlájára átutalással fizeti meg. Átutalás esetén a közleményrovatban fel kell tüntetni az eljáró bíróság jelzőszámát és az eljárási illetékfizetésre kötelezett fél nevét, a beadvány bírósági érkeztetési azonosító számát és - ha az ismert a - lajstromszámát. Átutalás esetén az illetéket annak a bíróságnak az illetékbevételei számlájára kell megfizetni, amely bíróság előtti eljárásban az illetékfizetési kötelezettség keletkezik.

A bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi és kamarai jogtanácsosi költségről szóló 17/2024. (XII. 9.) IM rendelet:

2. § (1) Az ügyvéd által képviselt fél ügyvédi költségként

a) a fél és az ügyvéd között létrejött ügyvédi megbízási szerződésben kikötött munkadíj, valamint

b) a fél által ügyvédje részére költségtérítésként megfizetett indokolt készkiadások együttes összegét számíthatja fel.

(4) Az ügyvéd és a kamarai jogtanácsos jogosult az eljárással összefüggő utazással töltött időre kieső munkadíjának érvényesítésére.

(5) Az (1) bekezdés alapján a munkadíjat forintban kell felszámítani.

3. § (1) Polgári és közigazgatási perben, valamint egyéb közigazgatási bírósági eljárásban, továbbá a jogegységi panasz eljárásban az ügyvédi vagy kamarai jogtanácsosi munkadíj (a továbbiakban együtt: munkadíj) összege

a) 10 millió Ft-ot meg nem haladó pertárgyérték esetén a pertárgyérték 5%-a, de legalább a (2) bekezdés szerinti minimális munkadíj,

5. § (1) A munkadíj 3. §-ban meghatározott összege a tevékenység ellenértékét terhelő általános forgalmi adó összegét nem tartalmazza; azt a díj összegén mint adóalapon felül kell felszámítani. Ha az ügyvéd az általános forgalmi adóról szóló törvény szerint adólevonási joggal rendelkezik, a számlával igazolt költségnek csak a nettó összege növeli az adóalapot.

(2) A 2. § (1) bekezdése alapján felszámított munkadíj esetében az általános forgalmi adót a megbízási szerződésben foglaltak alapján kell figyelembe venni.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.):

41. § (1) A helyi önkormányzat **jogi személy**, a Polgári Törvénykönyvről szóló törvény jogi személyekre vonatkozó rendelkezéseit az e törvényben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni. A képviselő-testületet a **polgármester**, a vármegyei közgyűlés elnöke, a főpolgármester képviseli.

Az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény:

104. § (1) A kincstár törzskönyvi nyilvántartást vezet a költségvetési szervekről, a törvény által az államháztartás központi alrendszerébe sorolt köztestületekről, a **helyi önkormányzatokról**, a nemzetiségi önkormányzatokról, a társulásokról, a térségi fejlesztési tanácsokról, valamint jogszabály alapján a költségvetési szervek gazdálkodására vonatkozó szabályokat alkalmazó egyéb jogi személyekről (a továbbiakban együtt: **törzskönyvi jogi személy**). A **törzskönyvi nyilvántartás közhiteles hatósági nyilvántartásnak minősül**.

A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény:

11. § (1) Adóköteles az önkormányzat illetékességi területén lévő **építmények közül a lakás és a nem lakás céljára szolgáló épület, épületrész** (a továbbiakban együtt: **építmény**).

(3) Az adókötelezettség az építmény valamennyi helyiségére kiterjed, annak rendeltetésétől, illetőleg hasznosításától függetlenül.

12. § (1) Az adó alanya (3. §) az, aki a naptári év (a továbbiakban: év) első napján az **építmény tulajdonosa**. Több tulajdonos esetén a tulajdonosok tulajdoni hányadaik arányában adóalanyok. Amennyiben az építményt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog terheli, az annak gyakorlására jogosult az adó alanya. (A tulajdonos, a vagyoni értékű jog jogosítottja a továbbiakban együtt: tulajdonos).

15. § Az adó alapja az önkormányzat döntésétől függően:

- a) az építmény m²-ben számított hasznos alapterülete, vagy
- b) az építmény korrigált forgalmi értéke.

16. § Az adó évi mértékének felső határa:

- a) a 15. § a) pontja szerinti adóalap-megállapításnál 1100 Ft/m²,
- b) a 15. § b) pontja szerinti adóalap-megállapításnál a korrigált forgalmi érték 3,6%-a.

Nagymaros Város Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2022. (XI. 28.) önkormányzati rendelete a helyi adókról:

1. § (1) Nagymaros Város Önkormányzat Képviselő-testülete illetékességi területén az alábbi helyi adókat vezeti be:

a) Építményadó

2. § (1) Adóköteles az önkormányzat illetékességi területén lévő építmények közül a lakás és a nem lakás céljára szolgáló épület, épületrész (a továbbiakban együtt: építmény).

(2) Az adókötelezettség az építmény valamennyi helyiségére kiterjed, annak rendeltetésétől, illetve hasznosításától függetlenül.

3. § (1) Az adó alanya az, aki a naptári év (a továbbiakban: év) első napján az építmény tulajdonosa. Több tulajdonos esetén a tulajdonosok tulajdoni hányadaik arányában adóalanyok. Amennyiben az építményt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog terheli, az annak gyakorlására jogosult az adó alanya. (A tulajdonos, a vagyoni értékű jog jogosítottja a továbbiakban együtt: tulajdonos).

4. § Az építmény négyzetméterben számított hasznos alapterülete.

5. § (1) Az ingatlan-nyilvántartásban nem lakásként (így különösen: hétvégi ház, üdülő, gazdasági épület) nyilvántartott épület esetében esetében: 1.100 Ft/m²/év

BDT2024. 4806.

Alkalmazott jogszabályhelyek: 1959. évi IV. tv. 121. § (1) bek.; 2013. évi V. tv. 5:37. §

A Fővárosi Ítéltábla Pf.20800/2022/6. számú határozata tulajdonjog megállapítása tárgyában. [1959. évi IV. törvény (Ptk.) 121. § (1) bek., (2) bek., 124. § (1) bek., 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 383. § (2) bek.] Bírók: Csordás Csilla, Levek Istvánné, Örkényi László

[31] A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) hatályba lépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény (a továbbiakban: Ptké.) 41. §-a szerint a Ptk. hatályba lépésekor fennálló dologi jogviszonnyal kapcsolatos, a Ptk. hatályba lépését követően keletkezett tényekre, megtett nyilatkozatokra a Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni. Ebből következően az ingatlan-nyilvántartási igény tekintetében a Ptk. rendelkezései az irányadóak, mivel a kereset benyújtására és ezzel az igény érvényesítésére a Ptk. hatályba lépése után került sor. Ugyanakkor a keresetlevélben előadott tényállítás szerint az elbirtoklás a Ptk. hatályba lépése előtt befejeződött, így az elbirtoklás feltételeinek a fennállását - ahogy arra az elsőfokú bíróság helytállóan rámutatott - a régi Ptk. rendelkezései alapján kellett vizsgálni. Az eltérő törvényi rendelkezések alkalmazásának azonban nem volt jelentősége a jogvita elbírálása szempontjából, mivel e tekintetben a régi Ptk. és a Ptk. szabályai megegyeznek.

[39] A sajátkénti birtoklás szubjektív oldala megállapíthatóságához elegendő az, ha a birtokos magatartásából arra lehet következtetni, hogy - alappal vagy alaptalanul - a dolgot úgy tekintette, mintha az övé lenne, és azt a véglegesség tudatában a sajátjaként birtokolta. Ezt az iránymutatást adta a Kúria a BH2013. 119. számú eseti döntésében, amelynek I. pontja szerint a sajátkénti birtoklás törvényi feltételének nem az a lényege, hogy a birtokosnak mindenkivel, így a tulajdonossal szemben is joga van a dolog birtokát megtartani, hanem az, hogy feltételezi: a dolog olyan, mint a sajátja és az ekkénti birtoklását véglegesnek tekinti.

A Fővárosi Ítéltábla Pf.20307/2021/5. számú határozata tulajdonjog megállapítása tárgyában. [1959. évi IV. törvény (Ptk.) 121. § (1) bek., 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 110. § (3) bek., 172. § (3) bek.] Bírók: Csordás Csilla, Istenes Attila, Kincses Attila

A határozat elvi tartalma:

Az elbirtoklás megállapítására és az elbirtoklás útján megszerzett tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésére irányuló keresetet nem két keresetként kell elbírálni, hanem bejegyzésre irányuló teljesítési keresetként kell felfogni. Az elbirtoklás megállapítása a kereset jogalapjába tartozik, az erre vonatkozó okfejtést az ítélet indokolásában kell elhelyezni.

[28] Az alperes fenntartotta, hogy a keresetet nem a felperes által a jogalapi hivatkozás körében megjelölt Ptk. 5:44. § (1) bekezdése alapján, hanem a régi Ptk. 121. § (1) bekezdése alapján kell elbírálni. E két törvényszakasz szó szerint megegyező szövege szerint elbirtoklás útján megszerzi a dolog tulajdonjogát, aki a dolgot ingatlan esetén tizenöt, ingó dolog esetén tíz éven át sajátjaként szakadatlanul birtokolja. A két törvényi rendelkezés normaszövegének teljes azonosságából következően a jogvita elbírálásához ugyanazoknak a konjunktív feltételeknek a teljesülését kell vizsgálni akkor is, ha a régi Ptk. rendelkezései az irányadók, és akkor is, ha a 2014. március 15-én hatályba lépett Ptk. rendelkezései az irányadók. Az alkalmazandó törvényre nézve a Ptk. hatályba lépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény (Ptké.) 41. §-a ad eligazítást, amely szerint, ha e törvény eltérően nem rendelkezik, a Ptk. hatályba lépésekor fennálló dologi jogi jogviszonyokkal kapcsolatos, a Ptk. hatályba lépését követően keletkezett tényekre, megtett jognyilatkozatokra a Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni. Ebből kiindulva a tulajdonszerzéshez szükséges 15 éves elbirtoklási idő eltelte időpontjának van döntő jelentősége: ha az elbirtoklás 2014. március 15-e előtt bekövetkezett, úgy a régi Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni; ha a Ptk. hatályba lépésekor az elbirtoklási idő még nem telt el (az elbirtoklás még folyamatban volt), úgy a Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni.

[29] Az elbirtokláson alapuló tulajdoni keresetnek helyt adó ítéletnek - az alkalmazandó törvény helyes megjelölése érdekében is - szükségszerűen tartalmaznia kell az elbirtoklási idő elteltének időpontját, mivel a tulajdonszerzés ekkor következik be, az elbirtokló ekkortól tarthat igényt tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésére [rég Ptk. 116. § (1) bekezdés, Ptk. 5:37. §].

[35] ..., hogy az elbirtoklás 2006. június 9-én bekövetkezett, ekkor a felperes - a régi Ptk. 121. § (1) bekezdése értelmében - ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosává vált az alperes tulajdonaként nyilvántartott ½ ingatlanrésznek. Ugyanebben az időpontban a felperesnek megnyílt a joga arra, hogy tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba való feltüntetését igényelje [rég Ptk. 116. § (1) bekezdés].

[40] A Fővárosi Ítéltábla a felperes által előadott kereseti kérelmek a Pp. 110. § (3) bekezdésének megfelelő tartalmi értelmezése alapján arra a következtetésre jutott, hogy a felperes egy kereseti kérelmet érvényesített, ami tulajdonjoga bejegyzésére irányult. A keresetet ezért teljesítésre irányuló keresetként bírálta el, és az elsőfokú bíróság keresetnek helyt adó érdemi döntésének a megfogalmazását ezzel összhangban pontosította. A kifejtettek szerint a jogvita elbírálásához nem valóságos keresethalmazatot alkotó kérelmekről kellett dönten, vagyis nem volt olyan része a keresetnek, amit az elsőfokú bíróság elutasított. A Fővárosi Ítéltábla ezért a keresetnek helyt adó érdemi döntést akként pontosította, hogy az alperesnek tőnie kell a felperes elbirtokláson alapuló tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését.

A Debreceni Törvényszék Pf.20306/2021/5. számú határozata elbirtoklás tárgyában. [1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.) 26. § (8) bek., 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 172. § (1) bek., (3) bek.]

A határozat elvi tartalma:

Az elbirtoklási kereset nem megállapítási, hanem marasztalási kereset. A tulajdoni perben eljáró bíróság az ingatlanügyi hatóságot a tulajdonjog bejegyzésére nem kötelezheti, hanem erre irányuló megkeresést intéz hozzá.

[13] ... a felperes marasztalásra irányuló kérelmet terjesztett elő: azt kérte, hogy tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének tőrsére kötelezze a bíróság az alpereseket, az eredeti szerzéssel megszerzett tulajdonjogát pedig jegyeztesse be az ingatlan-nyilvántartásba. A felperes "elsődleges" és "másodlagos" kérelmeket jelölt meg keresetlevegében és - fellebbezési hivatkozásával egyezően - ezek mindegyikének jogalapjaként hivatkozott elsősorban a régi, másodsorban az új Ptk. elbirtoklási szabályaira. Ugyanakkor mindkét kérelme - tartalmilag, az elérni kívánt anyagi jogi eredményt illetően - ugyanarra irányult, így azok még a Pp. 173. § (2) bekezdése szerinti látszólagos keresethalmazatban állóknak sem tekinthetők.

[14] Helyes szemlélet szerint az ingatlan-nyilvántartáson kívül (például elbirtoklással) megszerzett tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyeztetésére irányuló tulajdoni kereset a Pp. 172. § (1) bekezdése szerinti marasztalási, nem pedig a hivatkozott § (3) bekezdésében meghatározott megállapítási [és nem is a § (4) bekezdésében jelzett jogalakítási] kereset. ...

II.3. Az érvényesíteni kívánt jogot és a kereseti kérelmet megalapozó tények

Felperes 1993. július 15. napjától, de legkésőbb 1993. augusztus 1. napjától sajátjaként, szakadatlanul birtokolja a Nagymaros zártkert, 12611 helyrajzi számú, szőlő megnevezésű, 806 m² alapterületű és 5.60 AK értékű Ingatlant és 1993. augusztus 1. napjától viseli annak minden terhét, így az Ingatlan tulajdonjogát elbirtoklás jogcímén legkésőbb 2008. augusztus 1. napján megszerezte. Felperes az előbbieket szerint megszerzett tulajdonjogát be kívánja jegyeztetni az ingatlan-nyilvántartásba, amelyhez az ingatlan-nyilvántartásba mai nappal tulajdonosként nyilvántartott alperessel kötött megállapodás nem jöhetett létre, mert alperes felperes megkereséseire semmilyen formában nem reagált, érdemi választ nem küldött. Így felperes tárgyi per megindítására kényszerült.

Előzmények:

Felperes, mint vevő **1993. július 15. napján adásvételi szerződést kötött a Nagymaros zártkert, 12612 helyrajzi számú, „kivett zártkerti művelés alól kivett terület”** megnevezésű, 439 m² alapterületű ingatlanra Palkó Ferenc és Palkó Ferencné eladókkal (F/2. alatt csatolva az adásvételi szerződés; F/3. alatt csatolva a 2023. szeptember 27. napján lekért e-hiteles, teljes tulajdoni lap). Az F/2. adásvételi szerződés 2./ pontja rögzíti, hogy felek a vételárat 300.000.- Ft, azaz háromszázezer forint összegben állapították meg. Az F/2. adásvételi szerződés 4./ pontja rögzíti, hogy felperes **1993. július második felében lép birtokba, tehát 1993. augusztus 1. napjától szedi a hasznokat és viseli a terheket.**

Az eladók felperesnek **ekkor ténylegesen és fizikailag a Nagymaros zártkert, 12611 helyrajzi számú Ingatlant** mutatták meg, kínálták eladásra, megmutatták az azon található, általuk építtetett nyaralót is, a vételárat is a felépítmény figyelembevételével állapították meg, és az adásvételi szerződés megkötése után a Nagymaros zártkert, 12611 helyrajzi számú Ingatlant adták felperes birtokába. Ekkor a Nagymaros zártkert, 12611 helyrajzi számú Ingatlan:

- három oldalról kerítéssel volt körbevéve:
 1. a Nagymaros 12609 helyrajzi számú ingatlan felé drótkerítés határolta és határolja ma is;
 2. a Nagymaros 12624 helyrajzi számú közút felé betonlappal bíró vaskerítés határolta és annak megközelítőleg a közepén gépkocsi behajtására és gyalogos közlekedésre szolgáló – kétszárnyú, aszimmetrikus - vaskapu volt található és található ma is;
 3. a Nagymaros 12624 helyrajzi számú közúttal szemközti oldalon drótkerítés határolta és határolja ma is;
- a Nagymaros zártkert, 12612 helyrajzi számú ingatlan felőli oldalon kerítés nem volt, a telekhatárt oszlopok jelölték. (Ezek az oszlopok időközben már eltávolításra kerültek.)

A birtokba vétel után a Nagymaros zártkert, 12611 helyrajzi számú Ingatlanban tartózkodó felperest egy motorral arra járó, önkormányzati (alperesi) dolgozóként bemutatkozó személy szólította meg és kínálta eladásra a szomszéd ingatlant. A felajánlott szomszéd ingatlan alatt – mint utóbb kiderült - ténylegesen és fizikailag a Nagymaros zártkert, 12612 és 12613 helyrajzi számú ingatlanok együtt értendők, felperes akkor ezeket egy darab ingatlannak tudta. Felperes Nagymaros Nagyközség Polgármesteri Hivatalával **1993. október 27. napján kötötte meg az adásvételi szerződést a Nagymaros zártkert, 12613 helyrajzi számú, „kivett zártkerti művelés alól kivett terület”** megnevezésű és 439 m² alapterületű ingatlanra (F/4. alatt csatolva az adásvételi szerződés; F/5. alatt csatolva a 2023. szeptember 27. napján lekért e-hiteles, teljes tulajdoni lap). Az F/4. adásvételi szerződés 1./ pontja rögzíti, hogy felek a vételárat 98.775.- Ft, azaz kilencvennyolcezer-hétszázhetvenötezer forint összegben állapították meg. Az F/4. adásvételi szerződés 4./ pontja rögzíti, hogy felek **külön birtokba adási eljárást nem folytatnak le**, mivel felperes, mint vevő a területet ismeri. Az F/4. adásvételi szerződés megkötése után került felperes a Nagymaros zártkert 12613 helyrajzi számú ingatlan és – az 1993. július 15. napján kelt adásvételi szerződéssel már korábban megvásárolt - a Nagymaros zártkert 12612 helyrajzi számú ingatlan birtokába. Ekkor a Nagymaros zártkert, 12612 helyrajzi számú és a Nagymaros zártkert, 12613 helyrajzi számú ingatlanok „fizikailag” egy telekingatlannak látszottak, ugyanis:

- közöttük a hosszanti oldalukon kerítés nem volt;

- a Nagymaros 12624 helyrajzi számú közút felé e két ingatlant drótkerítés határolta és annak megközelítőleg a közepén gépkocsi behajtására és gyalogos közlekedésre szolgáló – kétszárnyú, aszimmetrikus - vaskapu volt található és található ma is. Tehát e két ingatlannak egy kapuja volt és van a Nagymaros 12624 helyrajzi számú közút felé, amely kapu középvonala megközelítőleg e két ingatlan – fizikailag el nem határolt - telekhatárára esik.
- a Nagymaros 12614 helyrajzi számú ingatlan felé drótkerítés határolta;
- a Nagymaros zártkert, 12611 helyrajzi számú ingatlan felőli oldalon kerítés nem volt, a telekhatárt oszlopok jelölték. (Ezek az oszlopok időközben már eltávolításra kerültek.)
- a Nagymaros 12624 helyrajzi számú közúttal szemkötti oldalon drótkerítés határolta egy fakapuvál.

Felperes F/6. alatt csatolja a Nagymaros zártkert, 12611 helyrajzi számú Ingatlan vonatkozásában 2024. március 7. napján lekért, e hiteles, teljes térképmásolatot. Felperes F/7. alatt csatolja a Nagymaros zártkert, 12611 helyrajzi számú Ingatlan 2025. február 22. napján lekért e-hiteles, teljes tulajdoni lapját.

A Nagymaros zártkert, 12612 helyrajzi számú ingatlan és a Nagymaros zártkert, 12613 helyrajzi számú ingatlan azonos alapterületűek, ennek ellenére az F/2. adásvételi szerződésben is rögzítetten Nagymaros zártkert, 12612 helyrajzi számú ingatlan vételára valamivel több, mint háromszorosa volt a Nagymaros zártkert, 12613 helyrajzi számú ingatlan vételárának. Ennek oka, hogy míg a Nagymaros zártkert, 12612 helyrajzi számú ingatlan adásvételekor az eladók ténylegesen az elbirtoklással érintett Nagymaros zártkert, 12611 helyrajzi számú Ingatlant adták birtokba, amin **egy felépítmény volt található és található a mai napig is** (az építmény az ingatlan-nyilvántartásban az F/6. térképmásolat tanúsága szerint feltüntetve nincs), míg a Nagymaros zártkert, 12613 helyrajzi számú ingatlanon **felépítmény nem volt és a mai napig nem található**. Az elbirtoklással érintett Nagymaros zártkert, 12611 helyrajzi számú Ingatlanon található felépítményt nem az alperes, hanem az F/2. adásvételi szerződés eladói építtették.

Az elbirtoklással érintett, 1993. július második felében, de legkésőbb 1993. augusztus 1. napján birtokba vett Nagymaros zártkert, 12611 helyrajzi számú Ingatlan alapterülete 806 m². Az 1993. októberének végén birtokba vett Nagymaros zártkert, 12612 helyrajzi számú (439 m²) és Nagymaros zártkert, 12613 helyrajzi számú (439 m²) ingatlanok együttes alapterülete (439 m² + 439 m²=) 878 m². Így a két külön időpontban történt birtokba vétel időpontjában felperes **közel azonos alapterületet vett birtokba** sajátjaként. Az F/2. és F/4. adásvételi szerződésekben rögzített alapterületek „papíron” egymással azonosak voltak, továbbá az 1993. július 15., de legkésőbb 1993. augusztus 1. napján történt, illetve 1993. október 27. napján történt tényleges birtokba vételkor felperes személyesen azt tapasztalta, hogy azonos alapterületeket vett birtokba.

Fentiek alapján felperes az F/2. és F/4. adásvételi szerződések megkötésekor az eladói tájékoztatások, az ingatlanok „fizikai” kerítéshatárai, illetve kapuja, a birtokba vett alapterületek alapján teljesen jóhiszeműen járt el, és az Ingatlant úgy tekintette, mintha az övé lenne, és azt legkésőbb 1993. augusztus 1. napjától a véglegesség tudatában a sajátjaként birtokolta és birtokolja jelenleg is..

Felperes az elbirtoklással érintett Nagymaros zártkert, 12611 helyrajzi számú Ingatlan vonatkozásában legkésőbb 1993. augusztus 1. napja óta tulajdonosként lép fel, a tulajdonjoghoz fűződő terheket viseli, így különösen:

- gondoskodik az Ingatlan fenntartásáról, illetőleg karbantartásáról, valamint az építményt (nyaralót) körülvevő kert rendben tartásáról.
- Az elbirtoklással érintett Ingatlan és a szomszédos Nagymaros 12609 helyrajzi számú ingatlan közötti drótkerítés nagyon rossz állapotban volt, így azt felperes kicserélte.
- Az Ingatlannal kapcsolatos közműszolgáltatások díját legkésőbb 1993. augusztus 1. napja óta folyamatosan viseli.

Felperes az Ingatlan vonatkozásában **1993. augusztus 15. napján rendelte meg a vízbekötést** a Duna Menti Regionális Vízművektől, amelynek költségeit is viselte. F/8. alatt csatolva a vízbekötés megrendelése okirat. Az ebben található bekötési tervhez Nagymaros Nagyközség Polgármesteri Hivatala elsőfokú építési hatóságként hozzájárulását adta, azt aláírta, lepecsételte. Az ebben található bekötési terven ugyan a Nagymaros zártkert, 12612 helyrajzi számú ingatlan szerepel, az M=1:1000 helyszínrajzon is az van bekeretezve, azonban a vízbekötés ténylegesen az elbirtoklással érintett Nagymaros zártkert, 12611 helyrajzi számú Ingatlanon valósult meg. A bekötési terven az M=1:200 helyszínrajzon felrajzolt, nyaralóként nevesített épület is az elbirtoklással érintett Nagymaros zártkert, 12611 helyrajzi számú

Ingatlanon található, ahol a vízbekötés ténylegesen, fizikailag megvalósult. A bekötési terven az M=1:200 helyszínrajzon felrajzolt nyaraló esetében még az a terasz is bejelölésre/megrajzolásra került, ami az F/22. fényképfelvételen is látható (a terasz rövidebb oldala párhuzamos a Nagymaros 12624 helyrajzi számú közúttal határos kerítéssel, illetve a gyalogos és gépkocsi behajtására is alkalmas kertkapuval).

Felperes ezt követően 1996. november 20. napján közműves ivóvízellátásra és szennyvízelvezetésre szóló szolgáltatási szerződést kötött a Duna Menti Regionális Vízmű Rt.-vel. (F/9. alatt csatolva e szolgáltatási szerződés.)

F/10. alatt csatolva a DMRV Zrt. 4050579013 sorszámú 2. részszámlája (felhasználó azonosító: 70066081), amely felhasználási hely címeként a „20058778 Nagymaros, Málna utca 12612 HRSZ”-t jelöli, azonban a vízóra fizikailag az elbirtoklással érintett Ingatlanon található.

F/11. alatt csatolva az ELMŰ-ÉMÁSZ Energiaszolgáltató Zrt. 841601503992 sorszámú elszámoló számlája (felhasználó azonosító: 20982706), amely felhasználási hely címeként a „2626 Nagymaros, Málna utca 12612”-t jelöli, azonban az elektromos mérőóra fizikailag az elbirtoklással érintett Ingatlanon található.

- Felperes folyamatosan megfizette az Ingatlanon található építmény után Nagymaros Város Önkormányzata részére az építményadót. F/12. alatt csatolva Nagymaros Város Jegyzője, mint I. fokú adóhatóság 2024. február 9. napján kelt adószámla kivonata (Mutató:1766). Az F/12. adószámla kivonaton helyrajzi számként a 12612 van feltüntetve, míg az ingatlan címénél „2626 Nagymaros, 1261 hrsz 12612 hrsz” van feltüntetve (előbbinél a helyrajzi számban egy számjegy elírás van, hiányzik egy 1-es, hiszen helyesen 12611 lenne). A Nagymaros zártkert 12612 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában felperest építményadó nem is terhelhette és terhelhetné, hiszen azon felépítmény nincs, kizárólag a Nagymaros zártkert, 12611 helyrajzi számú Ingatlanon van felépítmény. Az építményadó fizetésére a tulajdonos köteles, tehát alperes az építményadó vonatkozásában felperest az Ingatlan vonatkozásában tulajdonosként kezelte és kezeli.

Felperes 2024. év első felében értékesíteni kívánta az ingatlanokat és ennek során a leendő vevő jelezte felé, hogy valami probléma van. Felperes ekkor szembesült vele, hogy az általa legkésőbb 1993. augusztus 1. napja óta sajátjaként és szakadatlanul birtokolt Ingatlan ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosa alperes.

Fentiek alapján felperes álláspontja szerint az elbirtoklás régi Ptk.-ban (és új Ptk.-ban is) meghatározott feltételei maradéktalanul fennállnak:

- felperes az Ingatlant legkésőbb 1993. augusztus 1. napja óta sajátjaként kezeli, annak birtoklását sajátjának tekintette, abban a tudatban, hogy az Ingatlan 1993. július 15. napjával kötött adásvételi szerződéssel az ő tulajdonát képezi.
- Felperes 1993. július 15. napjától, de legkésőbb 1993. augusztus 1. napjától mind a mai napig az Ingatlant ténylegesen birtokolja.
- Felperes 1993. július 15. napjától, de legkésőbb 1993. augusztus 1. napjától az Ingatlant folyamatosan, szakadatlanul birtokolja.
- A régi Ptk.-ban (és az új Ptk.-ban is előbbivel egyezően) meghatározott elbirtoklási idő legkésőbb 2008. augusztus 1. napján eltelt.

Az elbirtoklás tényére tekintettel felperes az Ingatlan tulajdonjogát megszerezte, így legkésőbb 2008. augusztus 1. napjától és jelenleg is annak ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa. Tekintettel arra, hogy az illetékes ingatlanügyi hatóság tulajdonjog bejegyzés alapjául szolgáló okirat alapján tudja felperes tulajdonjogát elbirtoklás jogcímén bejegyezni, így alperes és felperes között az elbirtoklásra vonatkozó megállapodás aláírására lett volna szükség.

Miután felperes szembesült vele, hogy az általa sajátjaként birtokolt Ingatlan ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosa alperes, egy héten belül, 2024. március 13. napján már személyesen megkereste az alperest az ügyben (ekkor felperes egy ügyintézővel beszélt), amit 2024. március 20. napján e-mail-es, 2023. április 8. napján újabb személyes (ekkor felperes az aljegyzővel beszélt), illetve 2024. április 13. napján újabb e-mail-es megkeresés is követett.

Érdemi előrelépés hiányában felperes jogi képviselőt bízott meg, és egy 2024. május 23. napján kelt, e-papíron 2024. május 24. napján feladott ügyvédi levélben is megkereste alperest. (F/13. alatt csatolva az e-papíron benyújtott 2024. május 23. napján kelt ügyvédi levél a 2024. május 24. napján kelt feladási és letöltési igazolással együtt.) E levélben felperes arra kérte alperest, hogy a kézhezvételtől számított

15 napon belül nyilatkozzon, hogy a Nagymaros zártkert 12611 helyrajzi számú Ingatlan vonatkozásában felperes 2008. augusztus 1. napi hatállyal elbirtoklás jogcímén történő tulajdonszerzését elismeri-e és az ennek tényét rögzítő megállapodás aláírását alperes a kézhezvételt követő 60 napon belül vállalja-e. Felperes egyidejűleg jelezte, hogy a megállapodást jogi képviselője útján a megjelölt határidőben elkészítetti, de attól sem zárkózott el, hogy alperes a megállapodást maga készítse el, utóbbi választása esetben erről 15 napon belüli tájékoztatást kért. Felperes tájékoztatta alperest, hogy a Földforgalmi törvényben foglalt tulajdonszerzési feltételeknek megfelel. Felperes arról is tájékoztatta az alperest, hogy a határidő eredménytelen eltelte esetén – azaz 15 napon belüli válasz hiányában, illetve 15 napon belüli nemleges válasz esetén - az illetékes bíróságnál peres eljárást fog kezdeményezni kérve annak megállapítását, hogy az Ingatlan tulajdonjogát 1/1 arányban elbirtokolta 2008. augusztus 1. napjával, kérve az illetékes ingatlanügyi hatóság megkeresését alperes tulajdonjogának törlése és felperes tulajdonjogának bejegyzése érdekében, valamint kérve, hogy az illetékes bíróság az alperest e bejegyzések tülésére kötelezze, igény tartva mindazokra a kiadásokra, amelyek felperes követelése érvényesítéséből adódnak.

Az F/13. levélre az abban meghatározott határidőben érdemi válasz nem érkezett, ezért felperesi jogi képviselő **2024. június 19. napján a +36-27-595-100 telefonszámon** is megkereste alperest az után érdeklődve, hogy egyáltalán várható-e válasz, mikor kívánnak-e a levélre válaszolni. Felperesi jogi képviselő telefonon azt a tájékoztatást kapta, hogy a levél a jegyzőnél van és a jegyzo@nagymaros.hu e-mail címen érdeklődjön. Így felperesi jogi képviselő **2024. augusztus 9. napján** a telefonon ajánlottak szerint a **jegyzo@nagymaros.hu e-mail címen** kereste meg alperest. (F/14. alatt csatolva a 2024. augusztus 9. 15:02 órakor küldött e-mail.) Felperes ezt követően sem kapott érdemi választ az alperestől.

Felperes – figyelemmel a Földforgalmi törvény 33. § (4) bekezdésében foglaltakra – beszerezte az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv igazolását arról, hogy felperes tulajdonszerzésének a Földforgalmi törvény szerinti feltételei fennállnak. **F/15. alatt csatolva a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Osztály 576.705-2/2024. ügyiratszámú, 2024. november 21. napján kelt hatósági bizonyítványa**, amely igazolja, hogy az Ingatlan vonatkozásában felperes, „*mint tulajdonjogot szerző fél tulajdonszerzésének a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi törvény) szerinti feltételei fennállnak.*”

Felperest sem az alperes, sem más személy soha nem szólította fel az Ingatlan vonatkozásában a birtoklás és a használat megszüntetésére, ezekben őt az 1993. július 15., de legkésőbb 1993. augusztus 1. napján történt birtokba vétel óta senki nem zavarta.

Felperes perköltség követelése mai napon 259.500.- Ft (kétszázötvenkilencezer-ötszáz forint) kereseti illetékből, valamint 270.000.- Ft (kétszázhetvenezer forint) ügyvédi munkadíjból áll, azaz összesen 529.500.- Ft (ötszázhuszonkilencezer-ötszáz forint). **F/25. alatt csatolva a 2024. május 17. napján kelt ügyvédi megbízási szerződés kivonata másolatban.**

II.4. Jogi érvelés

A Ptké. 1. § alapján, ha a Ptké. eltérően nem rendelkezik, a Ptk. rendelkezéseit a **hatálybalépését követően keletkezett** tényekre és jogviszonyokra, valamint megtett jognyilatkozatokra kell alkalmazni. A Ptké. 41. § alapján, ha a Ptké. eltérően nem rendelkezik, a **Ptk. hatálybalépésekor fennálló dologi jogi jogviszonyokkal kapcsolatos, a Ptk. hatálybalépését követően keletkezett** tényekre, megtett jognyilatkozatokra a Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni. Felperes az Ingatlan tulajdonjogát elbirtoklás jogcímén legkésőbb 2008. augusztus 1. napján - a Ptk. hatályba lépése előtt - megszerezte, tehát az elbirtoklás a Ptk. hatályba lépése előtt befejeződött, ezért az elbirtoklásra a régi Ptk. szabályai az irányadóak. (BDT2024. 4806.) A régi Ptk.121. § (1) bekezdése szerint **elbirtoklás útján megszerzi a dolog tulajdonjogát, aki a dolgot sajátjaként ingatlan esetében tizenöt éven át szakadatlanul birtokolja**. Arra az esetre, ha t. Járásbíróság álláspontja szerint perbeli elbirtoklásra a Ptk. rendelkezései lennének irányadóak, úgy felperes másodszorban az elbirtoklás jogalapjaként a Ptk. 5:44. § (1) bekezdésére hivatkozik. A Ptk. 5:44. § (1) bekezdése szerint elbirtoklás útján megszerzi a dolog tulajdonjogát, aki a dolgot ingatlan esetén tizenöt éven át sajátjaként szakadatlanul birtokolja.

A felperes közel 32 éve tulajdonosként tekint az Ingatlanra. Az elbirtoklás általános feltételei: (1.) ingatlan esetében a tizenöt év eltelte; (2.) a sajátjaként való birtoklás; (3.) a szakadatlan birtoklás; (4.)

az ingatlan birtokához való jutás nem történhet bűncselekménnyel vagy erőszakos vagy alattomos úton. Tárgyi esetben a legkésőbb 1993. augusztus 1. napján történt birtokba vétel óta a tizenöt év eltelt. Felperes az Ingatlant legkésőbb 1993. augusztus 1. napján ténylegesen birtokba vette, azt azóta sajátjaként birtokolja. Felperes alapos okkal feltételezte, hogy az Ingatlant sajátjaként birtokolja, hiszen az F/2. adásvételi szerződés alapján vette birtokba az Ingatlant abban a tudatban, hogy a saját tulajdonát birtokolja, így birtoklását onnantól véglegesnek tekintette. Felperes abban a tudatban birtokolta az Ingatlant, hogy birtoklását kívülálló személy jogszerűen nem szakíthatja meg. Felperes birtoklása jóhiszemű is, hiszen az F/2. adásvételi szerződés eladói az elbirtoklással érintett Ingatlant adták birtokába. Felperes legkésőbb 1993. augusztus 1. napjától objektív módon kifejezte kifelé (külsőleg) azt, hogy sajátjának tekinti az Ingatlant. Így a közműszolgáltatók előtt önállóan lépett fel, a vízbekötést már 1993. augusztus 15. napján megrendelte, a közterheket viselte és viseli, így a vízszolgáltatás díját, a villamos energia díját, az alperes felé a perbeli Ingatlanon található felépítmény (nyaraló) után fizetendő építményadót. Felperes az Ingatlant és annak területét a birtokba vételtől kezdve folyamatosan karbantartotta és karbantartja (pl. kerítést cserélt), gondozta és gondozza (fűnyírás, stb.), és minden más harmadik személy előtt is tulajdonosként viselkedett és viselkedik az Ingatlan vonatkozásában. A legkésőbb 1993. augusztus 1. napjától kezdődött tizenöt éves elbirtoklási idő szakadatlanul telt el, amely szakadatlanul az elbirtokló felperes és az alperes viszonyában állt és áll fenn. A Nagymaros zártkert 12611, 12612 és 12613 ingatlanok egy egységként zárt kapuval és kerítéssel vannak ellátva 1993. óta, amely általánosságban is közvetíti, hogy az ingatlanok, köztük a perbeli Ingatlan felperes tényleges hatalma alatt áll, felperes folyamatos fizikai uralmat gyakorolt és gyakorol az Ingatlan felett. Felperes 1993. óta szakadatlanul abban a tudatban birtokolta az Ingatlant, hogy birtoklását harmadik személy nem szakíthatja meg. Az elbirtokláshoz szükséges sajátjakénti birtoklás objektív- és szubjektív feltételei is fennálltak és fennállnak.

A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 11. § (1) bekezdése szerint adóköteles az önkormányzat illetékességi területén lévő építmények közül a lakás és a nem lakás céljára szolgáló épület, épületrész (a továbbiakban együtt: **építmény**), míg 12. § (1) bekezdése szerint az adó alanya az, aki a naptári év első napján az **építmény tulajdonosa**. Nagymaros Város Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2022. (XI. 28.) önkormányzati rendelete a helyi adókról 2. § (1) bekezdése szerint építményadó vonatkozásában adóköteles az önkormányzat illetékességi területén lévő építmények közül a lakás és a nem lakás céljára szolgáló épület, épületrész (a továbbiakban együtt: **építmény**); míg 3. § (1) bekezdése szerint az adó alanya az, aki a naptári év első napján az **építmény tulajdonosa**; 5. § (1) bekezdése szerint az ingatlan-nyilvántartásban nem lakásként (így különösen: hétvégi ház, üdülő, gazdasági épület) nyilvántartott épület esetében az építményadó mértéke mai nappal 1.100 Ft/m²/év. Alperes jelenleg évente 35.200.- Ft összegű építményadót ír elő felperesnek az elbirtoklással érintett Ingatlanon található építmény (nyaraló) után, tehát alperes a felperest az Ingatlanon található építmény (nyaraló) tulajdonosaként kezeli.

Felperesnek az elbirtoklás időpontjában, legkésőbb 2008. augusztus 1. napján megnyílt a joga arra, hogy tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba való feltüntetését igényelje a régi Ptk. 116. § (1) bekezdése alapján. Az ingatlan-nyilvántartási igény tekintetében a Ptk. rendelkezései az irányadóak, mivel tárgyi kereset benyújtására és ezzel az igény érvényesítésére a Ptk. hatályba lépése után került sor. (BDT2024. 4806.) A Ptk. 5:37 § szerint (és a régi Ptk. 116. § szerint is), ha az ingatlan-tulajdonos a **tulajdonjogot ingatlan-nyilvántartáson kívül szerezte, igényt tarthat arra, hogy tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék**. Felperes elsősorban a Ptk. 5:37. § alapján, másodsorban a régi Ptk. 116. § alapján az elbirtoklás jogcímén megszerzett tulajdonjogát be kívánja jegyeztetni az ingatlan-nyilvántartásba. Az Inyvtv. 25. § alapján a jog és tény bejegyzésére irányuló kérelmeket az ingatlanügyi hatósághoz történő előterjesztésük időpontjában hatályos jogszabályok szerint kell elintézni. Az Inyvtv. 15. § alapján az ingatlan-nyilvántartásba jog, tény és adat bejegyzésére törvény, kormányrendelet, miniszteri rendelet és törvény felhatalmazása alapján megalkotott önkormányzati rendelet vagy az Inyvtv.-ben meghatározott okirat alapján kerülhet sor. Az Inyvtv. 17. § (1) bekezdése alapján jogok és tények bejegyzésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárás – ha e törvény másként nem rendelkezik – kizárólag kérelemre, bírósági elrendelésre vagy hatósági felhívásra hivatalból folytatható. Az Inyvtv. 32. § (1) bekezdése szerint törvény eltérő rendelkezése hiányában jogok és tények bejegyzésének olyan közokirat, teljes bizonyító erejű magánokirat vagy ezek közjegyző által hitelesített másolata (a továbbiakban együtt: okirat) alapján van helye, amely a bejegyzés tárgyát képező jog vagy tény keletkezését, módosulását, illetve megszűnését igazolja. Az Inyvtv. 32. § (2) bekezdése szerint törvény eltérő rendelkezése hiányában jog vagy tény bejegyzéséhez az ingatlan-nyilvántartási jogosult részéről kiállított bejegyzési engedély, jog vagy tény törléséhez a törölni kért jog vagy tény jogosultja részéről kiállított törlési engedély (a továbbiakban együtt: bejegyzési engedély) szükséges. Azaz

felperes tulajdonjogának bejegyzéséhez az Inyvtv. 15. §, 17. §, 25. §, 32. § (1) és (2) bekezdés alapján az alperessel kötött – felperes tulajdonjogának bejegyzésére alkalmas, az Inyvtv.-ben foglaltak szerinti – okiratra lenne szükség, amely az alperes, mint ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogosult részéről kiállított bejegyzési engedélyt tartalmaz. Az Inyvtv. 37. § (1) bekezdése szerint a bejegyzés alapjául szolgáló jogerős bírósági, hatósági határozat vagy végleges közigazgatási hatósági döntés (e § alkalmazásában a továbbiakban együtt: határozat) tartalmára a 35. § (1) bekezdésében foglaltak az irányadók azzal az eltéréssel, hogy a határozatban a felek megállapodását – ideértve a bejegyzési engedélyt is – a bíróság, hatóság rendelkezése pótolja. Az Inyvtv. 58. § (1) bekezdés szerint az eljáró bíróság bejegyezhető jogra, tényre, illetve az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogosult és az ingatlan adataiban bekövetkezett változásokra vonatkozó, feltételt nem tartalmazó, végrehajtható határozata alapján elrendeli az ingatlan-nyilvántartási bejegyzést. Mivel az alperes – felperes azon felhívására, hogy tulajdonjogát be kívánja jegyeztetni az ingatlan-nyilvántartásba – érdemben nem reagált, ezért felperes tárgyi peres eljárás megindítására kényszerült, mert az Inyvtv. 37. § (1) bekezdése és 58. § (1) bekezdése alapján a felek megállapodását – ideértve a bejegyzési engedélyt is – a bíróság ítélete pótolja.

A Földforgalmi törvény 33. § (1) bekezdése szerint a föld tulajdonjogának elbirtoklással történő megszerzésének jóváhagyására irányuló eljárásban az eladó alatt a tulajdonost, a vevő alatt a szerző felet kell érteni. A Földforgalmi törvény 33. § (2) bekezdése szerint a föld tulajdonjogának elbirtoklással történő megszerzésének jóváhagyására irányuló eljárásban figyelmen kívül kell hagyni az elővásárlási jogról, az elővásárlásra jogosultakról, az elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozatáról, a jegyzékről, a tulajdonos választási jogáról, és az ezzel összefüggő, a mezőgazdasági igazgatási szerv általi kijelöléséről szóló rendelkezéseket. Az eljárásban nem kell megkeresni a helyi földbizottságot az állásfoglalásának beszerzése céljából. A Földforgalmi törvény 33. § (4) bekezdése alapján ha az elbirtoklás bekövetkezésének megállapítása iránt a felek bírósághoz fordulnak, a szerző félnek a kereset benyújtását megelőzően be kell szereznie a mezőgazdasági igazgatási szerv igazolását arról, hogy a tulajdonszerzése e törvény szerinti feltételei fennállnak. Ez esetben a felek által benyújtott nyilatkozatok alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv azt vizsgálja, hogy a szerző személy szerzőképessége fennáll-e, az elbirtoklás nem eredményezi-e tulajdonszerzési korlátozás megsértését vagy megkerülését, és az elbirtoklás feltételei a valóságnak megfelelően fennállnak, azokat nem a tulajdonos, illetve a szerző fél vagy mindkét fél erre irányuló szándékolt magatartása idézte elő. Az e bekezdés szerinti kérelem alapján meghozott döntéséről a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági bizonyítványt állít ki. Felperes tulajdonszerzésének feltételei a Földforgalmi törvény alapján fennállnak, ezt a Földforgalmi törvény 33. § (4) bekezdése szerinti hatósági bizonyítvány (F/11.) is igazolja.

A Pp. 80. § szerint a perköltség a félnél - a perben vagy azt megelőzően - a jog perbeli érvényesítésével okozati összefüggésben és szükségképpen felmerült minden költség, a Pp. 81. § (1) bekezdése szerint a fél a perköltsége megtérítését annak felszámításával kérheti. A Pp. 81. § (5) bekezdése szerint a jogi képviselővel eljáró fél a perköltségét jogszabályban meghatározott költségjegyzék előterjesztése útján is felszámíthatja. A Pp. 83. § (1) bekezdése alapján a pernyertes fél perköltségét a pervesztes fél téríti meg. Felperes az ügyvédi munkadíjat a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi és kamarai jogtanácsosi költségéről szóló 17/2024. (XII.9.) IM rendelet 2. § (1) bekezdés alapján kéri felszámítani azzal, hogy felperes jogi képviseletét ellátó ügyvédi iroda általános forgalmi adó fizetésére nem köteles. Felperes F/25. szám alatt csatolja felperes és felperesi jogi képviselő között 2024. május 17. napján létrejött megbízási szerződés kivonatát, amellyel felperes a felszámítani kívánt ügyvédi munkadíj összecszerűségét kívánja igazolni. Az F/25. ügyvédi megbízási szerződés szerint felperes a perben az ellenérdekű féllel szemben a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § szerint számítja fel az ügyvédi munkadíjat mindaddig, amíg ennek összege nagyobb, mint a megbízási szerződésben kikötött tételes és óradíjas ügyvédi munkadíj. Az F/25. alatt csatolt, 2024. május 17. napján kelt megbízási szerződésben rögzített 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 2025. február 8. napjától hatálytalan, így helyette a 2025. február 8. napjától hatályba lépett 17/2024. (XII.9.) IM rendelet alkalmazandó. Felperes az F/25. megbízási szerződésben foglaltak alapján jelenleg a 17/2024. (XII.9.) IM rendelet (2) bekezdés a) pontja alapján az 5.400.000.- Ft pertárgyérték 5%-t, azaz 270.000.- Ft (azaz kétszázhetvenezer forint) összeget számol fel ügyvédi munkadíjként, amelyet szükség esetén felperes pontosít az ügyvédi megbízási szerződésben foglaltak alapján a peres eljárás okán a jövőben felmerülő ügyvédi munkadíjakkal is kiegészítve. Felperes a Pp. 80. § szerint az általa felszámítani kért perköltségbe az ügyvédi munkadíjon felül felszámítani kéri - a jelen perben és azt megelőzően - felmerült egyéb költségeit is (így a kereseti illetéket), amelyek megtérítésére a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján a pervesztes fél köteles. Így felperes perköltség követelése a mai napon

összesen 529.500.- Ft (ötszázhuszonkilencezer-ötszáz forint), amely 270.000.- Ft (kétszázhetvenezer forint) ügyvédi munkadíjból és 259.500.- Ft (kétszázötvenkilencezer-ötszáz forint) kereseti illetékből áll.

II.5. Bizonyítékok, bizonyítási indítványok

Felperes kéri a t. Járásbíróságtól, hogy a Pp. 275. §, 320. § (1) bekezdése és 321. § (1) bekezdése alapján F/1. – F/25. alatt csatolt okirati bizonyítékait bizonyítási eszközként használja fel:

F/1. ügyvédi meghatalmazás;

Az F/1. okirat felperesi jogi képviselő képviselési jogát igazolja.

F/2. 1993. július 15. napján a Nagymaros zártkert, 12612 helyrajzi számú ingatlanra létrejött adásvételi szerződés;

Az F/2. okirat igazolja, hogy felperes miként szerzett tulajdonjogot a Nagymaros zártkert, 12612 helyrajzi számú ingatlanon, továbbá, hogy ezen adásvétel alapján 1993. július 15. napjától, de legkésőbb 1993. augusztus 1. napjától sajátjaként birtokolja az elbirtoklással érintett Ingatlant.

F/3. Nagymaros zártkert, 12612 helyrajzi számú ingatlan 2023. szeptember 27. napján lekért e-hiteles, teljes tulajdoni lapja;

Az F/3. okirat igazolja a Nagymaros zártkert, 12612 helyrajzi számú ingatlan tulajdoni viszonyait.

F/4. 1993. október 27. napján a Nagymaros zártkert, 12613 helyrajzi számú ingatlanra létrejött adásvételi szerződés;

Az F/4. okirat igazolja, hogy felperes miként szerzett tulajdonjogot a Nagymaros zártkert, 12613 helyrajzi számú ingatlanon, továbbá, hogy felperes ezen adásvétel alapján ekkor, külön birtokba adási eljárás nélkül vette birtokba a fizikailag „egynek” látszó Nagymaros zártkert 12612 és 12613 helyrajzi számú ingatlanokat.

F/5. Nagymaros zártkert, 12613 helyrajzi számú ingatlan 2023. szeptember 27. napján lekért e-hiteles, teljes tulajdoni lapja;

Az F/5. okirat igazolja a Nagymaros zártkert, 12613 helyrajzi számú ingatlan tulajdoni viszonyait.

F/6. Nagymaros zártkert, 12611 helyrajzi számú Ingatlan vonatkozásában 2024.március 7. napján lekért, e-hiteles, teljes térképmásolat;

Az F/6. okirat igazolja a Nagymaros zártkert, 12611, 12612 és 12613 helyrajzi számú ingatlanok egymás melletti elhelyezkedését, ezek telekhatárait.

F/7. Nagymaros zártkert, 12611 helyrajzi számú Ingatlan 2025. február 22. napján lekért e-hiteles, teljes tulajdoni lapja;

Az F/7. okirat igazolja, hogy a Nagymaros zártkert, 12611 helyrajzi számú Ingatlan ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosaként mai nappal alperes van feltüntetve.

F/8. vízbekötés megrendelése okirat az Ingatlan vonatkozásában az engedélyezett bekötési tervvel együtt;

Az F/8. alatt csatolt okirat igazolja, hogy felperes az elbirtoklással érintett Ingatlant sajátjaként birtokolta, ott már 1993. augusztusában közmű beruházást rendelt meg, amihez alperes a hozzájárulását adta.

F/9. 1996. november 20. napján a Duna Menti Regionális Vízmű Rt.-vel kötött, közműves ivóvízellátásra és szennyvízelvezetésre szóló szolgáltatási szerződés;

Az **F/9.** alatt csatolt okirat igazolja, hogy felperes az elbirtoklással érintett Ingatlant sajátjaként birtokolta, a közműszolgáltatásra felperes kötött szerződést a szolgáltatóval.

F/10. DMRV Zrt. 4050579013 sorszámu 2. részszámlája (felhasználó azonosító: 70066081);

Az **F/10.** alatt csatolt okirat igazolja, hogy felperes az elbirtoklással érintett Ingatlant sajátjaként birtokolta, annak vonatkozásában a víziközmű szolgáltatást felperes vette igénybe és ennek díjait felperes viseli.

F/11. ELMŰ-ÉMÁSZ Energiaszolgáltató Zrt. 841601503992 sorszámu elszámoló számlája;

Az **F/11.** alatt csatolt okirat igazolja, hogy felperes az elbirtoklással érintett Ingatlant sajátjaként birtokolta, annak vonatkozásában a villamos energia szolgáltatást felperes vette igénybe és ennek díjait felperes viseli.

F/12. Nagymaros Város Jegyzője, mint I. fokú adóhatóság 2024. február 9. napján kelt adószámla kivonata [Mutató:1766];

Az **F/12.** alatt csatolt okirat igazolja, hogy felperes az elbirtoklással érintett Ingatlant sajátjaként birtokolta, az azon található felépítmény (nyaraló) után az alperes részére az építményadót megfizette.

F/13. e-papíron 2024. május 24. napján benyújtott, 2024. május 23. napján kelt ügyvédi levél a 2024. május 24. napján kelt feladási és letöltési igazolással együtt;

F/14. felperesi jogi képviselő által 2024. augusztus 9. 15:02 órakor a jegyzo@nagymaros.hu e-mail címre küldött elektronikus levél;

Az **F/13.** és **F/14.** okiratok igazolják, hogy felperes alperest megkereste az Ingatlan vonatkozásában elbirtoklással megszerzett tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése érdekében, azonban az eredményre nem vezetett, alperes semmilyen formában nem válaszolt, így tárgyi perre okot adott.

F/15. Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Osztály 576.705-2/2024. ügyiratszámú, 2024. november 21. napján kelt hatósági bizonyítványa;

Az **F/15.** okirat igazolja, hogy felperes tulajdonszerzésének feltételei a Földforgalmi törvény alapján fennállnak.

F/16. 1-es megnevezésű, felperes emlékei szerint 1994. évben készült fényképfelvétel.

A fényképfelvételen látható, hogy a Nagymaros zártkert, 12611, 12612 és 12613 helyrajzi számú ingatlanok fizikailag „egyként” vannak használva, közöttük kerítés nincs; valamint a fényképfelvétel bal oldalán a bokor mögött látható az elbirtoklással érintett Nagymaros zártkert, 12611 helyrajzi számú Ingatlant a Nagymaros 12624 közút felé határoló betonalappal bíró fémkerítés és annak vaskapuja; továbbá a fényképfelvétel jobb oldalán látható a Nagymaros zártkert 12612 és 12613 helyrajzi számú ingatlanokat a Nagymaros 12624 közút felé határoló drótkerítés és annak vaskapuja. (Az „eladó” tábla a szemközti ingatlanon van kiírva.)

F/17. 2-es megnevezésű, felperes emlékei szerint 1994. évben készült fényképfelvétel.

A fényképfelvételen látható, hogy a Nagymaros zártkert, 12611, 12612 és 12613 helyrajzi számú ingatlanok fizikailag „egyként” vannak használva, közöttük kerítés nincs. Valamint látható az elbirtoklással érintett Nagymaros zártkert, 12611 helyrajzi számú Ingatlanon lévő felépítmény (nyaraló).

F/18. 3-as megnevezésű, felperes emlékei szerint 1994. évben készült fényképfelvétel.

A fényképfelvételen látható az elbirtoklással érintett Nagymaros zártkert, 12611 helyrajzi számú Ingatlanon lévő felépítmény (nyaraló), mögötte jobb oldalon a fűrt kút (zöld színű), amely az elbirtoklással érintett Nagymaros zártkert, 12611 helyrajzi számú Ingatlanon található, a Nagymaros 12609 helyrajzi számú ingatlan drótkerítése mellett.

F/19. PICT0290 megnevezésű, 2005. április 16. napján készült fényképfelvétel:

A fényképfelvétel az elbirtoklással érintett Nagymaros zártkert, 12611 helyrajzi számú Ingatlanon készült, az Ingatlanon található fűrt kút látható és háttérben a Nagymaros 12609 helyrajzi számú ingatlan drótkerítése.

F/20. PICT0061 megnevezésű, 2005. május 14. napján készült fényképfelvétel:

A fényképfelvételen látható, hogy a Nagymaros zártkert, 12611, 12612 és 12613 helyrajzi számú ingatlanok fizikailag „egyként” vannak használva, közöttük kerítés nincs. A fényképfelvétel jobb oldalán a Nagymaros 12609 helyrajzi számú ingatlan felé található drótkerítés látható, a fénykép bal oldalán a Nagymaros 12614 helyrajzi számú ingatlan felé található drótkerítéssel látható. A fényképfelvétel bal felső részen látható első ház a Nagymaros 12614 helyrajzi számú ingatlan felépítménye, ami az **F/4.** térképmásolaton fel is van tüntetve.

F/21. PICT0034 megnevezésű, 2005. május 21. napján készült fényképfelvétel:

A fényképfelvételen az elbirtoklással érintett Nagymaros zártkert, 12611 helyrajzi számú Ingatlant a Nagymaros 12624 között felé határoló betonlappal bíró fémkerítés és annak vaskapuja látható.

F/22. PICT0001 megnevezésű, 2005. augusztus 11. napján készült fényképfelvétel:

A fényképfelvételen az elbirtoklással érintett Nagymaros zártkert, 12611 helyrajzi számú Ingatlanon található felépítmény (faház) és terasza látható, háttérben pedig az Ingatlant a Nagymaros 12624 között felé határoló, betonlappal bíró fémkerítés és annak gépkocsi és gyalogos behajtására szolgáló vaskapuja látható.

F/23. PICT0893 megnevezésű, 2007. június 26. napján készült fényképfelvétel:

A fényképfelvételen az Ingatlant és a Nagymaros zártkert 12614 helyrajzi számú ingatlan elválasztó drótkerítés egy része látható.

F/24. PICT0948 megnevezésű, 2007. június 28. napján készült fényképfelvétel:

A fényképfelvételen az Ingatlant és a Nagymaros zártkert 12614 helyrajzi számú ingatlan elválasztó drótkerítés egy része látható.

F/25. 2024. május 17. napján kelt ügyvédi megbízási szerződés kivonata másolatban;

Az **F/25.** okirat igazolja a perköltség körében felperes által felszámítani kért ügyvédi megbízási díj összegét.

Felperes álláspontja szerint ezen okiratok alkalmasak a felperes által előadott tények (az elbirtoklás tényének) a bizonyítására.

A Pp. 267. §-a alapján a bizonyítás történhet különösen okirati bizonyítás, tanúbizonyítás és szemle útján.

A Pp. 321. § (1) bekezdése alapján az eredeti okirat helyett annak egyszerű másolatban történő rendelkezésre bocsátása is elegendő, ha ezt az ellenérdekű fél nem kifogásolja, és az eredeti okirat

rendelkezésre bocsátását a bíróság sem tartja szükségesnek. Felperes a kereseti kérelméhez csatolt okiratokat – ide nem értve az F/3., F/5., F/6. és F/7. alatt elektronikus aláírással ellátott, a földhivatal által kiállított okiratokat - egyszerű másolatban csatolja.

Felperes kéri t. Járásbíróságot, hogy abban az esetben, ha alperes az elbirtoklás tényét vitatja, egyrészt szíveskedjen **személyesen meghallgatni felperest**, másrészt szíveskedjen tanúként meghallgatni:

- **Balán Zsuzsannát**, felperes élettársának testvérét;
- **Dorner Lászlónét**, felperes volt kolléganőjét, aki számtalanszor volt vendégségben az elbirtoklással érintett Ingatlanon (felperessel 1982 óta dolgoztak együtt egészen Dorner Lászlóné nyugdíjazásáig);
- **Hódosi Gabriellát**, felperes nevelt lányát, aki felperes élettársának lánya;
- **Hódosi Imrénét**, felperes élettársát, akivel 35 éve vannak kapcsolatban;
- **Iszkra Ildikót**, felperes élettársának unokatestvérét,

akik valamennyien tudnak arról nyilatkozni, hogy felperes az Ingatlant sajátjaként 1993. óta szakadatlanul birtokolja. Felperes a tanúk idézhető címét külön, P10 nyomtatványon jelenti be. (Felperesnek nem áll rendelkezésére a tanúk előzetes írásbeli hozzájárulása a tanúk lakcímének jelen keresetlevélben történő feltüntetéséhez, ezért használja felperes ezen adatok bejelentésére a P10 nyomtatványt.)

Amennyiben alperes vitatná a tárgyi keresetlevélben az elbirtoklással érintett Ingatlan, illetve a Nagymaros zártkert 12612 és 12613 ingatlanok fizikai leírásával kapcsolatban előadott felperesi tényállításokat, különösen: kerítés, kapu, vízbekötés helye, elektromos mérőóra helye, építmény (nyaraló) elhelyezkedése, úgy felperes kéri a t. Járásbíróságot, hogy a Pp. 328. § (1) bekezdése és 331. § (1) bekezdése alapján az **Ingatlanon helyszíni szemlét** fogantatosítani szíveskedjen.

Felperes esetleges további bizonyítási indítványokat az alperes ellenkérelme ismeretében kíván és tud előterjeszteni.

II.6. Perbejegyzés

Felperes kéri t. Járásbíróságot, hogy az Inyvtv. 68. § (1) bekezdés b) pontja alapján a keresetlevél alperesnek történő kézbesítésével egyidejűleg, előzetesen végrehajtható végzéssel szíveskedjen elrendeli a Nagymaros zártkert 12611 helyrajzi számú Ingatlan egésze vonatkozásában az Ingatlan tulajdonjoga iránti per megindítása tényének bejegyzését az ingatlan-nyilvántartásba.

III. Záró rész

III.1. A pertárgy értéke

Felperes a pertárgy értékét a Pp. 21. § (1) bekezdés, (2) bekezdés c) pontja és 22. § (1) és (2) bekezdése alapján **5.400.000.- Ft (azaz ötmillió-négyszázezer forint) összegben** jelöli meg.

Felperes az általa birtokolt három ingatlant 2024. évben 9.000.000.- Ft ellenében kívánta értékesíteni. Ezt alapul véve felperes – a 9.000.000.- Ft összegben belül - az elbirtoklással érintett Ingatlan forgalmi értékét 5.400.000.- Ft-ban, míg a Nagymaros zártkert 12612 és 12613 helyrajzi számú ingatlanok forgalmi értékét 1.800.000.- Ft – 1.800.000.- Ft határozta meg, különös figyelemmel az alábbiakra:

- az ingatlanok alapterületére: az elbirtoklással érintett Ingatlan alapterülete 806 m², a Nagymaros zártkert 12612 helyrajzi számú ingatlan alapterülete 439 m², a Nagymaros zártkert 12613 helyrajzi számú ingatlan alapterülete 439 m²;
- a közművek (víz és áram) kizárólag az elbirtoklással érintett Ingatlanon vannak bevezetve;
- építmény (nyaraló) kizárólag az elbirtoklással érintett Ingatlanon található.

III.2. A bíróság hatásköre és illetékessége

A Váci Járásbíróság hatásköre a Pp. 7. § (1) bekezdés 18. pontja, 20. § (3) bekezdés a) pontja alapján, illetékessége a Pp. 25. § (2) bekezdés (általános illetékesség) alapján (alperes, mint nem természetes székhelye szerinti bíróság) került meghatározásra. Alperes megjegyzi, hogy t. Járásbíróság a Pp. 28. § (1) bekezdés b) pontja alapján (mint az Ingatlan fekvése szerinti bíróság) is illetékes tárgyi per lefolytatására. A Pp. 28. § (1) bekezdés b) pontja alapján ugyanis kizárólagos illetékesség hiányában a felperes - választása szerint - az alperesre általánosan illetékes bíróság helyett az Ingatlan tulajdona tárgyában a pert az ingatlan fekvése szerint illetékes bíróság előtt is megindíthatja.

III.3. Az illeték megfizetése

Felperes az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 39. § (1) bekezdés, 42. § (1) bekezdés a) pont ac) alpontja, 74. § (1) bekezdése, és az eljárási illetékek megfizetésének és a megfizetés ellenőrzésének részletes szabályairól szóló 44/2004. (XII.20.) PM rendelet 6/A. § (3) bekezdése alapján az illetékes bíróság Kincstárnál vezetett illeték bevételi számlájára átutalással megfizet **259.500.- Ft (kétszázötvenkilencezer-ötszáz forint) illetéket**. A per tárgyának értéke 5.400.000.- Ft, ez után felperes által fizetendő illeték összege 139.500.- Ft és a 3.000.000.- Ft forint feletti rész (5.400.000.- Ft – 3.000.000.- Ft = 2.400.000.- Ft) 5%-a, ami 120.000.- Ft. Azaz felperes a 139.500.- Ft és 120.000.- Ft összegének, összesen 259.500.- Ft (kétszázötvenkilencezer-ötszáz forint) összegű illeték megfizetésére köteles.

III.4. Perbeli jogképesség és perbeli képviseleti jog

Felperes természetes személy, a Ptk. 2:1 § alapján jogképes, így a Pp. 33. § szerint perbeli jogképességgel rendelkezik.

Felperes Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 41. § (1) bekezdése alapján jogi személy és a Pp. 3:1. § (1) bekezdése alapján jogképes, aki a Pp. 33. § alapján perbeli jogképességgel rendelkezik; akit a Mötv. 41. § (1) bekezdés és a Pp. 34. § (2) bekezdés c) pontja alapján a polgármester képvisel. Felperes, mint helyi önkormányzat törzskönyvi alapadatait az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 104. § (1) bekezdése alapján közhiteles hatósági nyilvántartás rögzíti. Így a Pp. 112. § alapján alperes törzskönyvi alapadatainak (azonosító adatainak) igazolására felperes legjobb tudomása szerint nem köteles.

Felperes F/1. alatt csatolja felperes jogi képviseletet ellátó Zsellér Ügyvédi Iroda (képv.: dr. Zsellér Orsolya Olga ügyvéd; 1012 Budapest, Logodi utca 75. 3. em. 12.; Budapesti Ügyvédi Kamara nyilvántartási száma: 01-008265; kamarai azonosító száma: 36071748; telefon és fax: +36-1-283-8270; mobil: +36-30-203-7985; e-mail: dr.zseller.orsolya@drzseller.hu; 18132771#cegapu) ügyvédi meghatalmazását. Az ügyvédi iroda az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 87. § (1) bekezdése alapján jogi személy, azaz a Ptk. 3:1 § alapján jogképes. A Zsellér Ügyvédi Iroda egyszemélyes ügyvédi iroda, amelynek képviseletét/ügyvezetését a Pp. 34. § (2) bekezdés c) pontja és az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 91. § (3) bekezdés alapján az egyedüli tag, egyben irodavezető dr. Zsellér Orsolya Olga ügyvéd látja el. Az F/1. alatt csatolt ügyvédi meghatalmazás a Ptk. 6:15. §, a Pp. 64. § (1) bekezdése, 65. § a) pontja, 68. §, 75. § (1) bekezdés a) pontja, valamint az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 34. § és 39. § (1) bekezdés alapján igazolja, hogy a Zsellér Ügyvédi Iroda (képvisele: dr. Zsellér Orsolya Olga ügyvéd) felperes képviseletére jogosult. Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 189. § (1) bekezdése szerint az ügyvédi kamarai nyilvántartás – az e törvény 1. mellékletben meghatározott körben közhitelesen – tartalmazza az ügyvédi tevékenység természetes személy gyakorlója e törvény 1. mellékletben meghatározott adatait, így az a Pp. 112. § alapján közhiteles nyilvántartásból is ellenőrizhető.

Felperes kéri a t. Bíróságot, hogy amennyiben a Pp. 181. § (1) bekezdésében foglalt feltételek fennállnak, úgy szíveskedjen alperest a vele közölt kereseti kérelemnek megfelelően bírósági meghagyással kötelezni.

Budapest, 2025. február 26.

Tisztelettel:

Karpiel István
felperes

képviseli:
Zsellér Ügyvédi Iroda
képviseli:
dr. Zsellér Orsolya Olga
ügyvéd

Mellékletek:

- F/1. ügyvédi meghatalmazás;
- F/2. 1993. július 15. napján a Nagymaros zártkert, 12612 helyrajzi számú ingatlanra létrejött adásvételi szerződés;
- F/3. Nagymaros zártkert, 12612 helyrajzi számú ingatlan 2023. szeptember 27. napján lekért e-hiteles, teljes tulajdoni lapja;
- F/4. 1993. október 27. napján a Nagymaros zártkert, 12613 helyrajzi számú ingatlanra létrejött adásvételi szerződés;
- F/5. Nagymaros zártkert, 12613 helyrajzi számú ingatlan 2023. szeptember 27. napján lekért e-hiteles, teljes tulajdoni lapja;
- F/6. Nagymaros zártkert, 12611 helyrajzi számú Ingatlan vonatkozásában 2024. március 7. napján lekért, e-hiteles, teljes térképmásolat;
- F/7. Nagymaros zártkert, 12611 helyrajzi számú Ingatlan 2025.február 22. napján lekért e-hiteles, teljes tulajdoni lapja;
- F/8. vízbekötés megrendelése okirat az Ingatlan vonatkozásában az engedélyezett bekötési tervvel együtt;
- F/9. 1996. november 20. napján kelt közműves ivóvízellátásra és szennyvízelvezetésre szóló szolgáltatási szerződés a Duna Mentí Regionális Vízmű Rt.-vel;
- F/10. DMRV Zrt. 4050579013 sorszámú 2. részszámlája (felhasználó azonosító: 70066081);
- F/11. ELMŰ-ÉMÁSZ Energiaszolgáltató Zrt. 841601503992 sorszámú elszámoló számlája;
- F/12. Nagymaros Város Jegyzője, mint I. fokú adóhatóság 2024. február 9. napján kelt adószámla kivonata [Mutató:1766];
- F/13. e-papíron benyújtott 2024. május 23. napján kelt ügyvédi levél a 2024. május 24. napján kelt feladási és letöltési igazolással együtt;
- F/14. felperesi jogi képviselő által 2024. augusztus 9. 15:02 órakor a jegyzo@nagymaros.hu e-mail címre küldött elektronikus levél;
- F/15. Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Osztály 576.705-2/2024. ügyiratszámú, 2024. november 21. napján kelt hatósági bizonyítványa;
- F/16. 1-es megnevezésű, felperes emlékei szerint 1994. évben készült fényképfelvétel;
- F/17. 2-es megnevezésű, felperes emlékei szerint 1994. évben készült fényképfelvétel;
- F/18. 3-as megnevezésű, felperes emlékei szerint 1994. évben készült fényképfelvétel;
- F/19. PICT0290 megnevezésű, 2005.04.16-án készült fényképfelvétel;
- F/20. PICT0061 megnevezésű, 2005.05.14-én készült fényképfelvétel;
- F/21. PICT0034 megnevezésű, 2005.05.21-én készült fényképfelvétel;
- F/22. PICT0001 megnevezésű, 2005.08.11-én készült fényképfelvétel;
- F/23. PICT0893 megnevezésű, 2007.06.26-án készült fényképfelvétel;
- F/24. PICT0948 megnevezésű, 2007.06.28-án készült fényképfelvétel;
- F/25. 2024. május 17. napján kelt ügyvédi megbízási szerződés kivonata másolatban.

