

# **Pesti Központi Kerületi Bíróság**

Budapest  
Markó u. 25.  
1055

Ügyszám: 18.P.86.415/2023

## **Tisztelt Pesti Központi Kerületi Bíróság!**

Alulírott **Barabás Tamás** születési neve: Barabás Tamás (születési hely, idő: Gödöllő, 1962. szeptember 30., anyja neve: Szabó Zsuzsanna, lakik: 2760 Nagykáta, Petőfi Sándor út 5/B. 1. em. 2. a., adószám: 8349703237, a 33444/3/A/1 és 33444/3/A/5 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa és az utóbbi ingatlant terhelő holtig tartó hasznélvezeti jog jogosultja) **felperes**, az F/1 alatt csatolt meghatalmazással igazolt jogi képviselőm, a Naszádos és Prónay Ügyvédi Iroda (székhely: 1026 Budapest, Küküllő u. 8., eljáró ügyvéd: dr. Naszádos Krisztina, telefon: +36 1 269 37 67, e-mail: [krisztina.naszados@nkkb.hu](mailto:krisztina.naszados@nkkb.hu), kamarai azonosító szám: 36066094) útján – **Ritter Tamás** (a 33444/3/A/2 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa, lakcím: 1071 Budapest, VII. KER. Damjanich utca 40. 5/4.) **I. r. alperes**, **Bethlen Gábor Alapítvány** (a 33444/3/A/3 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa, székhely: 1078 Budapest, Hernád utca 56/B., nyilvántartási szám: 01-01-0001131, adószám: 18006135-1-42, ügyszám: 0100/Pk.64852/1990, képviselőre jogosult személy: Lezsák Sándor István a kuratórium elnöke; kézbesítési címe: 1078 Budapest, Hernád utca 56/B.) **II. r. alperessel**, **BLAU-SYSTEM Fényező, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (a 33444/3/A/4 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa, székhely: 2600 Vác, Zrínyi Miklós utca 13/B. Fsz/1., cégjegyzékszám: 13-09-135071, adószám: 13057208-2-13 képviseli: Juhász Miklós ügyvezető; kézbesítési címe: 2600 Vác, Zrínyi Miklós utca 13/B. Fsz/1.) **III. r. alperessel**, **Szoboszlainé Tasi Erzsébet Erika** (a 33444/3/A/4 hrsz.-ú ingatlant terhelő holtig tartó hasznélvezeti jog jogosultja, lakcím: 1074 Budapest VII. KER. Hársfa utca 40. fsz. 5.) **IV. r. alperessel**, **Barabásné Kollár Andrea** (a 33444/3/A/5 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa és az ingatlant terhelő holtig tartó hasznélvezeti jog jogosultja, lakcím: 2760 Nagykáta Petőfi Sándor út 5/B. 1. em. 2. a.) **V. r. alperessel**, **Barabás Réka** (a 33444/3/A/5 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa, lakcím: 2760 Nagykáta, Petőfi Sándor út 5/B. 1. em. 2. a.) **VI. r. alperessel**, **Borbély Kitti** (a 33444/3/A/6 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa, lakcím: 4024 Debrecen, Nap utca 14.) **VII. r. alperessel**, **OTP Jelzálogbank Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (a 33444/3/A/1, 33444/3/A/6 hrsz.-ú ingatlanokat terhelő jelzálogjog és azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom jogosultja, székhely: 1138 Budapest, Váci út 135-139. D. ép., cégjegyzékszám: 01-10-044659 ,adószám: 12715574-4-44, képviseli: Becsei András igazgatósági tag és Fischl Ákos Ferenc igazgatósági tag, képviselő módja: együttes, kézbesítési címük: 1138 Budapest, Váci út 135-139. D. ép.) **VIII. r. alperessel**, **Kornfeld Andrea** ( a 33444/3/A/7 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa, lakcím: 1136 Budapest XIII. KER. Pannónia utca 6. 3/1.) **IX. r. alperessel**, **Hruby Richárd** (a 33444/3/A/8 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa, lakcím: 2030 Érd, Kossuth L. utca 3.) **X. r. alperessel**, **Hruby Anna** (a 33444/3/A/8 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa, lakcím: 2030 Érd, Kossuth L. utca 3.) **XI. r. alperessel**, **Medvés Tímea** (a 33444/3/A/8 hrsz.-ú ingatlant terhelő holtig tartó hasznélvezeti jog jogosultja, lakcím: 2030 Érd, Kossuth L. utca 3.,) **XII. r. alperessel**, **Nagy Dániel** (a 33444/3/A/9 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa, lakcím: 3528 Miskolc, Fővényszer utca 64.) **XIII. r. alperessel**, **MBH Bank Nyrt.** (a 33444/3/A/9 hrsz.-ú ingatlant terhelő jelzálogjog és azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom jogosultja -a tulajdoni lapon jogosultként még az alperes jogelődje a BUDAPEST Hitel- és Fejlesztési Bank Zártkörűen Működő Részvénytársaság szerepel, székhely: 1056 Budapest, Váci út 38., cégjegyzékszám: 01-10-040952, adószám: 10011922-4-4, képviseli: Mager Andrea igazgatósági tag és Dr. Barna Zsolt igazgatósági tag, képviselő módja: együttes, kézbesítési címük: 1056 Budapest, Váci út 38.) **XIV. r. alperessel**, **Töröcsik Judit** (a 33444/3/A/10 hrsz.-

ú ingatlan tulajdonosa, lakcím: 1065 Budapest, VI. KER. Hajós utca 43. fszt. 8.) XV. r. alperessel, Földes Pál (a 33444/3/A/11 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa, lakcím: 1077 Budapest, VII. KER. Rózsa utca 37. fsz. 7.) XVI. r. alperessel, Szántó Veronika (a 33444/3/A/12 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa, lakcím: 1078 Budapest, VII. KER. Hernád utca 56/B. 2. emelet ajtó 2.) XVII. r. alperessel, Juhászné Lupás Erzsébet (a 33444/3/A/13 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa, lakcím: 1078 Budapest, VII. KER. Hernád utca 56/B. 2/3.) XVIII. r. alperessel, Bernáth Andrea (a 33444/3/A/14 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa, lakcím: 1078 Budapest, Hernád utca 56/b. II. 4) XIX. r. alperessel, Fákó Márta (a 33444/3/A/15 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa, lakcím: 1071 Budapest, VII. KER. Murányi utca 32.) XX. r. alperessel, Fülöp Kristóf (a 33444/3/A/16 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa, lakcím: 1136 Budapest, XIII. ker. Pannónia utca 24. V/2.) XXI. r. alperessel, Fülöpné Dr. Kósa Erzsébet (a 33444/3/A/16 hrsz.-ú ingatlan holtig tartó hasznélvezeti jog jogosultja, lakcím: 1054 Budapest, V. KER. Szemere utca 23.) XXII. r. alperessel, Rönky Anna (a 33444/3/A/17 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa, lakcím: 1114 Budapest, XI. KER. Bartók Béla út 51. III.1.) XXIII. r. alperes, Dr. Pucsok Józsefné (a 33444/3/A/18 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa, lakcím: 1025 Budapest, II. KER. Tömörkény utca 10/A.) XXIV. r. alperessel, Torzsa Flóra (a 33444/3/A/19 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa, lakcím: 7624 Pécs, Jurisics Miklós utca 2. tt 8.), XXV. r. alperessel, MBH Befektetési Bank Zártkörűen Működő Részvénytársaság (a 33444/3/A/19 hrsz.-ú ingatlant terhelő önálló zálogjog és az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom jogosultja, a tulajdoni lapon jogosultként még az alperes jogelődje a Takarékbank Zrt. szerepel, székhely: 1117 Budapest, XI. KER. Magyar Tudósok körútja 9. G. épület, cégjegyszám: 01-10-041206, adószám: 10241662-4-44, képviseli: Görög Tibor igazgatósági tag és Pongrácz István József igazgatósági tag, képvisleti jog: együttes, kézbesítési címük: 1117 Budapest, XI. KER. Magyar Tudósok körútja 9. G. épület), XXVI. r. alperessel, Tasnádi Zoltánné (a 33444/3/A/20 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa, lakcím: 1078 Budapest, VII. KER. Hernád utca 56/b. IV. 2.) XXVII. r. alperessel, VII. KER. Önkormányzat (a 33444/3/A/20 hrsz.-ú ingatlant terhelő jelzálogjog és az ezt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom jogosultja, székhely: 1073 Budapest, VII. KER. Erzsébet krt. 6., adószám: 15735708-2-42, törzskönyvi azonosító szám: 735704, államháztartási egyedi azonosító: 745268, képviseli: Niedermüller Péter polgármester, kézbesítési címe: 1073 Budapest, VII. KER. Erzsébet krt. 6.) XXVIII. r. alperessel, Hazai-Parker Rita (a 33444/3/A/21 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa, lakcím: 56 Rosing Apartments, 45 Homsdale Road, Bromley, Kent Anglia) XXIX. r. alperessel, Belle István (a 33444/3/A/22 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa, lakcím: 1037 Budapest, III. KER. Kapaszkodó utca 9/B.) XXX. r. alperessel, Krasznicsán Anita Éva (a 33444/3/A/22 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa, lakcím: 1037 Budapest, III. KER. Kapaszkodó utca 9/B.) XXXI. r. alperessel, mint a 1078. VII. ker. Hernád utca 56/B. cím alatt található Társasház tulajdonostársaival valamint a külön tulajdoni ingatlanok terheinek jogosultjaival szemben elbirtoklás iránt indított s e Bíróság előtt 18.P.86.415/2023 sz. alatt folyó perben tekintettel a T. Bíróság 18.P.86.415/2023/4 sz. alatt hozott végzésére a törvényes határidőn belül a Pp. 178. (1) bekezdésén alapján

#### keresetemet ismételtén

előterjesztem az alábbiak szerint

A T. Bíróság 18.P.86.415/2023/4 sz. alatt hozott végzésével keresetleveletem arra való hivatkozással utasított vissza, hogy a XXXII. r. alperes vonatkozásában előírt hiánypótlási kötelezettségnek nem tettem eleget, a módosítással egységes szerkezetbe foglalt keresetlevelemben már csak I-XXXI. alperes szerepelt anélkül, hogy nyilatkoztam volna arról, hogy a XXXII. r. alperessel szemben a keresetemtől elálltam volna. Ezúton nyilatkozom, hogy a korábban benyújtott keresetlevelemben megjelölt XXXII. r. alperessel szemben a keresetemtől elállok, nincs kereseti követelése a XXXII. r. alperessel szemben. Kérem a T. Bíróságot, hogy a korábban már becsatolt mellékleteket szíveskedjék figyelembe venni és felhasználni, a Pp. 178. § (1) bekezdése alapján azokat ismételtén nem

csatolom.

# I. Kérelem:

- I. Kérem, hogy a Tisztelt Bíróság figyelemmel arra, hogy a Budapest VII. Kerület 33444/3/A hrsz.-ú, természetben 1078 Budapest VII. KER. Hernád utca 56/B. cím alatt található társasház (a továbbiakban: társasház) társasházi alapító okiratában XVIII. szám alatt szereplő, 19.08 m<sup>2</sup> alapterületű, társasházi közös tulajdonában álló kazánház (a továbbiakban: kazánház) tulajdonjogát 2023. április 3-án elbirtoklással megszereztem, szíveskedjen kötelezni I. r. alperest a 33444/3/A/2 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosát, II. r. alperest a 33444/3/A/3 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosát, III. r. alperest a 33444/3/A/4 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosát, IV. r. alperest a 33444/3/A/4 hrsz.-ú ingatlant terhelő holtig tartó hasznélvezeti jog jogosultját, V. r. alperest a 33444/3/A/5 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosát -ezen ingatlanban felperes is rendelkezik tulajdoni hányaddal-, VI. r. alperest a 33444/3/A/5 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosát, VII. r. alperest a 33444/3/A/6 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosát, VIII. r. alperest a 33444/3/A/1, 33444/3/A/6 hrsz.-ú ingatlanokat terhelő jelzálogjog és azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom jogosultját, IX. r. alperest a 33444/3/A/7 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosát, X. r. alperest a 33444/3/A/8 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosát, XI. r. alperest a 33444/3/A/8 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosát, XII. r. alperest a 33444/3/A/8 hrsz.-ú ingatlant terhelő holtig tartó hasznélvezeti jog jogosultját, XIII. r. alperest a 33444/3/A/9 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosát, XIV. r. alperest a 33444/3/A/9 hrsz.-ú ingatlant terhelő jelzálogjog és azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom jogosultját, XV. r. alperest a 33444/3/A/10 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosát, XVI. r. alperest a 33444/3/A/11 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosát, XVII. r. alperest a 33444/3/A/12 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosát, XVIII. r. alperest a 33444/3/A/13 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosát, XIX. r. alperest a 33444/3/A/14 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosát, XX. r. alperest a 33444/3/A/15 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosát, XXI. r. alperest a 33444/3/A/16 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosát, XXII. r. alperest a 33444/3/A/16 hrsz.-ú ingatlan holtig tartó hasznélvezeti jog jogosultját, XXIII. r. alperest a 33444/3/A/17 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosát, XXIV. r. alperest a 33444/3/A/18 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosát, XXV. r. alperest a 33444/3/A/19 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosát, XXVI. r. alperest a 33444/3/A/19 hrsz.-ú ingatlant terhelő önálló zálogjog és az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom jogosultját, XXVII. r. alperest a 33444/3/A/20 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosát, XXVIII. r. alperest a 33444/3/A/20 hrsz.-ú ingatlant terhelő jelzálogjog és az ezt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom jogosultját, XXIX. r. alperest a 33444/3/A/21 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosát, XXX. r. alperest a 33444/3/A/22 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosát, XXXI. r. alperest a 33444/3/A/22 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosát a Budapest VII. Kerület 33444/3/A hrsz.-ú, természetben 1078 Budapest VII. KER. Hernád utca 56/B. cím alatt található társasház (a továbbiakban: társasház) társasházi alapító okiratában XVIII. szám alatt szereplő, 19.08 m<sup>2</sup> alapterületű, társasházi közös tulajdonában álló kazánház ingatlan tulajdonjogának általam, elbirtoklás jogcímén történő megszerzésének türéseire és az ítélet jogerőre emelkedését követően keresse meg Budapest Főváros Kormányhivatal Földhivatali Főosztályát a kazánház társasházi közös tulajdonból való törlése, ezzel egyidejűleg az 1/1 tulajdonomban álló Budapest VII. Kerület 33444/3/A/1 hrsz.-ú, természetben 1078 Budapest VII. KER. Hernád utca 56/B. Alagsor 1. ajtó: 1., 1078 Budapest VII. KER. Hernád utca 56/A. Alagsor 1. ajtó 1. cím alatt található ingatlanomhoz való hozzájegyzése, tulajdonjogom elbirtoklás jogcímén történő feltüntetése, bejegyzése, valamint a fentiekre tekintettel, valamennyi albetét vonatkozásában bekövetkező eszmei hányad változás átvezetése iránt, az F/3 szám alatt csatolt változási vázrajz, valamint az F/6 szám alatt csatolt társasházi alapító



okirat módosítás tervezet szerint. Kérem, hogy a T. Bíróság a megkeresés alkalmával szíveskedjék megküldeni az illetékes földhivatal részére az F/6 szám alatt csatolt társasházi alapító okirat módosítás tervezetét nyilvántartásba vételre. Amennyiben a keresetnek a T. Bíróság helyt ad, a társasház közös tulajdonából a felperesre a 33444/3/A/1 hrsz. ingatlanához kapcsolódóan 540/10.000, I. r. alperesre 317/10.000, II. r. alperesre 270/10.000, III. r. alperesre 646/10.000, felperesre, V. r. és VI. r. alperesre a 33444/3/A/5 hrsz.-ú közös tulajdonukban álló ingatlanukhoz kapcsolódóan összesen 540/10.000, felperes ingatlanban fennálló 8/10 tulajdoni hányadára 392/10.000, V. r. alperes ingatlanban fennálló 1/10 tulajdoni hányadában 54/10.000, VI. r. alperes ingatlanban fennálló 1/10 tulajdoni hányadára 54/10.000, VII. r. alperesre 423/10.000, IX. r. alperesre 599/10.000, X. r. és XI. r. alperesre a közös tulajdonú ingatlanukhoz kapcsolódóan összesen 388/10.000, X. r. és XI. r. alperesek 1/2-1/2 tulajdoni hányadára 194/10.000-194/10.000, XIII. r. alperesre 411/10.000, XV. r. alperesre 435/10.000, XVI. r. alperesre 588/10.000, XVII. r. alperesre 388/10.000, XVIII. r. alperes 411/10.000, XIX. r. alperesre 435/10.000, XX. r. alperesre 588/10.000, XXI. r. alperesre 388/10.000, XXIII. r. alperesre 411/10.000, XXIV. r. alperesre, 423/10.000, XXV. r. alperes 588/10.000, XXVII. r. alperesre 376/10.000, XXIX. r. alperesre 400/10.000, XXX. r. és XXXI. r. alperesre a közös tulajdonú ingatlanukhoz kapcsolódóan összesen 435/10.000, alperesek 1/2-1/2 tulajdoni hányadára 217.5/10.000-217.5/10.000 eszmei hányad jut.

Az albetétekhez tartozó eszmei hányadok változását az F/4 számon csatolt melléklet tartalmazza.

- I. Kérem a Tisztelt Bíróságot, hogy az alpereseket az általam elbirtoklással megszerzett Budapest VII. Kerület 33444/3/A hrsz.-ú, természetben 1078 Budapest VII. KER. Hernád utca 56/B. cím alatt található társasház (a továbbiakban: társasház) társasházi alapító okiratában XVIII. szám alatt szereplő, 19.08 m<sup>2</sup> alapterületű, társasházi közös tulajdonában álló kazánház ingatlan tulajdonjogának a társasházi közös tulajdonból való törlésének és a tulajdonjogom elbirtoklás jogcímén történő feltüntetésének és bejegyzésének - az 1/1 tulajdonomban álló Budapest VII. Kerület 33444/3/A/1 hrsz.-ú, természetben 1078 Budapest VII. KER. Hernád utca 56/B. Alagsor 1. ajtó: 1., 1078 Budapest VII. KER. Hernád utca 56/A. Alagsor 1. ajtó 1. cím alatt található ingatlanomhoz való hozzájegyzése útján - tūrésére kötelezni szíveskedjen.

- II. Kérem, hogy a Tisztelt Bíróság, amennyiben valamely alperes/alperesek ellenzi(k) a kereset teljesítését, azon alperest/alpereseket kötelezze a perben felmerült költségeim megfizetésére. Az ügyvédi munkadíjat a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 2. § (1) bekezdése alapján kérem megállapítani azzal, hogy jogi képviselőm ÁFA fizetésére köteles. Perköltség igényemet a jogszabályban meghatározott, F/8 szám alatt csatolt költségjegyzék nyomtatványon terjesztem elő.

Tekintettel arra, hogy a fenti kereseti kérelmek a Pp. 173. § (1) bekezdése szerint valódi tárgyi keresethalmazatot képeznek, kérem, hogy a T. Bíróság valamennyi kereseti kérelmemet együttesen, egyidejűleg szíveskedjen elbírálni.

## II. Érvényesíteni kívánt jog és jogalap:

Keresetemet a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban Ptk.) 5:44. § (1) bekezdésére, 5:37. §-ára valamint a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban Tht.) 9. §-ára alapítom.

Ptk. 5:44. § (1)

**Elbirtoklás útján megszerzi a dolog tulajdonjogát, aki a dolgot ingatlan esetén tizenöt, ingó dolog esetén tíz éven át sajátjaként szakadatlanul birtokolja.**

A Kúria PK 4. sz. állásfoglalása szerint, melyet az 1/2014. Polgári jogegységi határozat alapján a Kúria Polgári Kollégiuma az új Ptk. alkalmazása körében is megfelelően irányadónak tekint: Elbirtoklás útján a tulajdonostárs is megszerezheti a másik (többi) tulajdonostárs illetőségének a tulajdonjogát, de ilyenkor fokozott szigorúsággal kell vizsgálni az elbirtoklás törvényes kellékeinek a fennállását, és ennek körében azt is, hogy az elbirtoklásra hivatkozó tulajdonostárs magatartása összeegyeztethető-e a tulajdonostársak jogaira és a dologhoz fűződő törvényes érdekeire vonatkozó, a Ptk. 140. §-ában foglalt jogszabállyal.

Ptk. 5:37. §

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

Kúria PK. 6. sz. állásfoglalása szerint, melyet az 1/2014. Polgári jogegységi határozat alapján a Kúria Polgári Kollégiuma az új Ptk. alkalmazása körében is megfelelően irányadónak tekint: Az elbirtoklás eredeti tulajdonszerzőmód. Kettős hatása van: egyrészt tulajdonjogot megszüntető, másrészt pedig tulajdonjogot keletkeztető hatása. A törvényben foglalt meghatározott elbirtoklási idő elteltével a volt tulajdonos tulajdonjoga megszűnik, s ugyanakkor a tulajdonjogot az elbirtokló megszerzi.

Az elbirtoklás tehát nemcsak jogcímet ad a tulajdonjog megszerzésére, hanem a törvényszerűen befejezett elbirtoklás ténye tulajdonjogot létesít az elbirtokló javára. Ingatlannak elbirtoklás útján történő megszerzéséhez sincs szükség a tulajdonjognak az ingatlannyilvántartásba (telekkönyvbe) történő bejegyzésére, mert a tulajdonjog megszűnése, illetőleg megszerzése az ingatlannyilvántartáson (telekkönyvön) kívül bekövetkezik. Az új tulajdonos igényt tarthat arra, hogy az ingatlannyilvántartásban (telekkönyvben) feltüntetett volt tulajdonos adjon a részére az elbirtoklás útján szerzett tulajdonjogának az ingatlannyilvántartásba (telekkönyvbe) bejegyzésre alkalmas okiratot, illetőleg hogy tulajdonjogát a bíróságnak az elbirtoklást megállapító ítélete alapján jegyezzék be az ingatlannyilvántartásba [telekkönyvbe - Ptk. 116. § (1) bek.].

Tht. 9. §

Az alapító okiratban meg kell határozni:

- a) a külön tulajdonba kerülő lakásokat, nem lakás céljára szolgáló helyiségeket,
- b) a közös tulajdonban álló épületrészekből és a földrészletből az egyes tulajdonostársakat megillető - a külön tulajdonba kerülő lakáshoz tartozó - tulajdoni hányadot és ezek meghatározásának módját,
- c) a közös tulajdonba kerülő épületrészek felsorolását

### III. Tényállás:

A társasházban található, az ingatlan-nyilvántartás szerint társasházi közös tulajdonban álló perbeli kazánház, valamint az 1/1 arányú kizárólagos tulajdonomban álló Budapest VII. Kerület belterület 33444/3/A/1 hrsz.-ú ingatlan (társasházi albetét) közvetlenül egymás mellett helyezkednek el. A kazánház vonatkozásában a 2008. április 2-án tartott közgyűlésen bejelentettem a vételi szándékomat és az ellenértékeként a társasház tetőzetének felújítását vállaltam és elvégeztem, ezt a 2009. március 17-én megtartott társasházi közgyűlésen felvett közgyűlési jegyzőkönyv alátámasztja. (F/7.-2008. április 2-i és 2009. március 17-i közgyűlés

jegyzőkönyv) A munkálatokat 2009. április hónapban fejeztem be, ezt az alperesek soha nem vitatták, az adásvétel törvényes feltételeit azonban az alperesek mindmáig nem tudták biztosítani – megfelelő közgyűlés összehívásával, megfelelő közgyűlési határozat meghozatalával. A társasház közössége a teljesítemet elfogadta, a kazánházat ezt megelőzően évekig senki nem használta, 2008. április 2-án, a társasházi közgyűlés napján azt birtokba vettem, az ajtajára lakatot tettem. A kazánház azóta az én kizárólagos birokomban és használatomban áll, a társasház és az alperesek egyetértésével, jóváhagyásával, vitatás nélkül. A kazánházat azóta raktárként használom, a kazánházban birtokbavételkor lomtalanítást végeztem, azt azóta én takarítom. Valamennyi lakó, illetve a társasházi közös képviselő számára is nyilvánvaló, hogy a kazánházat kizárólag én használom, ez ellen sohasem tiltakozott senki, ezt mindenki elfogadta. Az F/3 szám alatt csatolt változási vázrajz tartalmazza a kazánház ingatlanomhoz való hozzájegyzése esetén az ingatlanom vonatkozásában bekövetkező változást. A kazánház ingatlanomhoz történő hozzájegyzését követően az ingatlanom alapterülete 24 m<sup>2</sup>-ről – az ingatlan tulajdoni lapján ezen kerekített alapterület szerepel, azonban az ingatlan tényleges alapterülete az F/5 szám alatt csatolt társasházi alapító okirat szerint 24.19 m<sup>2</sup> - 46 m<sup>2</sup>-re növekszik. (Habár a kazánház alapterülete 19.08 m<sup>2</sup>, az ingatlanom alapterülete 24.19 m<sup>2</sup> a kettő összesen 43,27 m<sup>2</sup>, azonban a közfal kibontása következtében a csatolás után az ingatlanom alapterülete 46 m<sup>2</sup> lesz a csatolt változási vázrajz szerint.) A változásra tekintettel a társasházi alapító okirat módosítása és az illetékes földhivatal részére történő benyújtása is szükségessé vált, a társasházi alapító okirat módosítás tervezetét F/6 számon csatolom.

Jelenleg, a társasház közös tulajdonából a felperesre a 33444/3/A/1 hrsz. ingatlanához kapcsolódóan 285/10.000, I. r. alperesre 321/10.000, II. r. alperesre 273/10.000, III. r. alperesre 654/10.000, felperesre, V. r. és VI. r. alperesre a 33444/3/A/5 hrsz. közös tulajdonukban álló ingatlanukhoz kapcsolódóan összesen 547/10.000, felperes ingatlanban fennálló 8/10 tulajdoni hányadára 437.6/10.000, V. r. alperes ingatlanban fennálló 1/10 tulajdoni hányadában 54.7/10.000, VI. r. alperes ingatlanban fennálló 1/10 tulajdoni hányadára 54.7/10.000, VII. r. alperesre 427/10.000, IX. r. alperesre 618/10.000, X. r. és XI. r. alperesre a közös tulajdonú ingatlanukhoz kapcsolódóan összesen 392/10.000, X. r. és XI. r. alperesek 1/2-1/2 tulajdoni hányadára 196/10.000-196/10.000, XIII. r. alperesre 427/10.000, XV. r. alperesre 451/10.000, XVI. r. alperesre 606/10.000, XVII. r. alperesre 39/10.000, XVIII. r. alperes 427/10.000, XIX. r. alperesre 451/10.000, XX. r. alperesre 606/10.000, XXI. r. alperesre 392/10.000, XXIII. r. alperesre 427/10.000, XXIV. r. alperesre, 451/10.000, XXV. r. alperes 606/10.000, XXVII. r. alperesre 380/10.000, XXIX. r. alperesre 416/10.000, XXX. r. és XXXI. r. alperesre a közös tulajdonú ingatlanukhoz kapcsolódóan összesen 451/10.000, alperesek 1/2-1/2 tulajdoni hányadára 225.5/10.000-225.5/10.000 eszmei hányad jut.

Amennyiben a keresetnek a T. Bíróság helyt ad, a társasház közös tulajdonából a felperesre a 33444/3/A/1 hrsz. ingatlanához kapcsolódóan 540/10.000, I. r. alperesre 317/10.000, II. r. alperesre 270/10.000, III. r. alperesre 646/10.000, felperesre, V. r. és VI. r. alperesre a 33444/3/A/5 hrsz.-ú közös tulajdonukban álló ingatlanukhoz kapcsolódóan összesen 540/10.000, felperes ingatlanban fennálló 8/10 tulajdoni hányadára 392/10.000, V. r. alperes ingatlanban fennálló 1/10 tulajdoni hányadában 54/10.000, VI. r. alperes ingatlanban fennálló 1/10 tulajdoni hányadára 54/10.000, VII. r. alperesre 423/10.000, IX. r. alperesre 599/10.000, X. r. és XI. r. alperesre a közös tulajdonú ingatlanukhoz kapcsolódóan összesen 388/10.000, X. r. és XI. r. alperesek 1/2-1/2 tulajdoni hányadára 194/10.000-194/10.000, XIII. r. alperesre 411/10.000, XV. r. alperesre 435/10.000, XVI. r. alperesre 588/10.000, XVII. r. alperesre 388/10.000, XVIII. r. alperes 411/10.000, XIX. r. alperesre 435/10.000, XX. r. alperesre 588/10.000, XXI. r. alperesre 388/10.000, XXIII. r. alperesre 411/10.000, XXIV. r. alperesre, 423/10.000, XXV. r. alperes 588/10.000, XXVII. r. alperesre 376/10.000, XXIX. r. alperesre 400/10.000, XXX. r. és XXXI. r. alperesre a közös tulajdonú ingatlanukhoz kapcsolódóan összesen 435/10.000, alperesek 1/2-1/2 tulajdoni hányadára 217.5/10.000-217.5/10.000 eszmei hányad jut.



#### IV. Jogi érvelés:

1./ A Ptk. 5:44. § (1) bekezdése – az alábbiakat rögzíti:

**Elbirtoklás útján megszerzi a dolog tulajdonjogát, aki a dolgot ingatlan esetén tizenöt, ingó dolog esetén tíz éven át sajátjaként szakadatlanul birtokolja.**

A fentiek alapján az elbirtoklási idő a perbeli ingatlan vonatkozásában 15 év, így az elbirtoklás útján történő tulajdonszerzésem időpontja 2023. április 3. napja.

**2./ Az elbirtokláshoz a Ptk. 4 feltételt határoz meg:**

*2.1. Az elbirtokló a dolgot (jelen esetben ingatlant) sajátjaként birtokolja.*

A sajátjaként birtoklás ebben a körben azt jelenti, hogy az elbirtokló a dologgal kapcsolatban úgy ítélje meg, hogy az az ő tulajdonát képezi, de legalábbis a dolog birtoklása nem függ mások jogaitól, a birtoklása végleges. Ezt a külvilág felé tett nyilatkozatok igazolják, jelen esetben, hogy a kazánházat lelakatoltam, azt raktárként használok, a kazánházban birtokbavételkor lomtalanítást végeztem, azt azóta én takarítom.

*2.2. A birtoklás folyamatossága, illetve szakadatlanlansága*

A jelen esetben ez 2008. április 2. napja óta folyamatosan megvalósul, amely birtoklásban senki azóta sem zavart vagy akadályozott, ugyanakkor folyamatosan engem tekintettek, tekintenek jogos birtokosnak, tulajdonosnak és használónak, mind a társasházi albetétek tulajdonosai, mind a társasházi közös képviselő.

A közös képviselővel folytattam tárgyalásokat a jogszabályi feltételeknek megfelelő közgyűlés összehívására, hogy megtörténhessen a tulajdonjogom tényleges átvezetése, de ez sajnos, technikai okok miatt (tulajdonosok nem jelentek meg kellő számban) mind a mai napig nem történt meg.

*2.3. A birtokos a dolgot birtokolja*

A birtoklásom 2008. április 2. napja óta folyamatos, a kazánházat azóta is a mai napig folyamatosan birtoklom, a mai napig használok háborítatlanul, azt lelakatoltam, azt raktárként használok, a kazánházban birtokbavételkor lomtalanítást végeztem, azt azóta én takarítom.

*2.4. Az elbirtokláshoz szükséges idő elteltén*

A jelen esetben az alkalmazandó jogszabály által a birtoklásom kezdetétől (2008. április 02.) megkívánt 15 év eltelt, melyre tekintettel jelen perben tény, hogy az elbirtoklás bekövetkezett, a kazánház tulajdonjogát megszereztem. Az eltelt időben semmiféle olyan cselekmény, esemény nem történt, amely az elbirtoklást megszakította volna.

**3./ Miután társasházi közös tulajdon elbirtoklásáról van szó, hivatkozni kívánok a Kúria PK 4. sz. állásfoglalásában foglaltakra az alábbiak szerint:**

*Elbirtoklás útján a tulajdonostárs is megszerezheti a másik (többi) tulajdonostárs illetőségének a tulajdonjogát, de ilyenkor fokozott szigorúsággal kell vizsgálni az elbirtoklás törvényes kellékeinek a fennállását, és ennek körében azt is, hogy az elbirtoklásra hivatkozó tulajdonostárs magatartása összeegyeztethető-e a tulajdonostársak jogaira és a dologhoz fűződő törvényes érdekeire vonatkozó, a Ptk. 140. §-ában foglalt jogszabállyal.*

A Kúria állásfoglalása alapján közös tulajdon is elbirtokolható a törvényi feltételek fennállása esetén.

**4./ A Tht. 9. §-a** alapján a társasházi alapító okiratnak tartalmazni kell a közös tulajdonban álló épületrészek felsorolását, a külön tulajdoni hányadokhoz tartozó eszmei hányadokat és a nem lakás céljára szolgáló helyiségeket. E körben az elbirtoklásra tekintettel változás következett be,

ezért a társasházi alapító okirat módosítása és a módosított társasházi alapító okirat illetékes földhivatal által történő nyilvántartásba vétele is szükségessé vált.

**5./ A Ptk. 5:37. § bekezdése alapján én, mint ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos, igényt tarthatok arra, hogy tulajdonjogomat az ingatlan-nyilvántartás feltüntesse. Ennek érdekében terjesztettem elő a kereseti kérelmemet.**

**6./ A fentiek vonatkozásában hivatkozni kívánok a Kúria PK. 6. sz. állásfoglalására az alábbiak szerint:**

*Az elbirtoklás eredeti tulajdonszerzősmód. Kettős hatása van: egyrészt tulajdonjogot megszüntető, másrészt pedig tulajdonjogot keletkeztető hatása. A törvényben foglalt meghatározott elbirtoklási idő elteltével a volt tulajdonos tulajdonjoga megszűnik, s ugyanakkor a tulajdonjogot az elbirtokló megszerzi.*

*Az elbirtoklás tehát nemcsak jogcímet ad a tulajdonjog megszerzésére, hanem a törvényszerűen befejezett elbirtoklás ténye tulajdonjogot létesít az elbirtokló javára. Ingatlannak elbirtoklás útján történő megszerzéséhez sincs szükség a tulajdonjognak az ingatlannyilvántartásba (telekkönyvbe) történő bejegyzésére, mert a tulajdonjog megszűnése, illetőleg megszerzése az ingatlannyilvántartáson (telekkönyvön) kívül bekövetkezik. Az új tulajdonos igényt tarthat arra, hogy az ingatlannyilvántartásban (telekkönyvben) feltüntetett volt tulajdonos adjon a részére az elbirtoklás útján szerzett tulajdonjogának az ingatlannyilvántartásba (telekkönyvbe) bejegyzésre alkalmas okiratot, illetőleg, hogy tulajdonjogát a bíróságnak az elbirtoklást megállapító ítélete alapján jegyezzék be az ingatlannyilvántartásba [telekkönyvbe - Ptk. 116. § (1) bek.].*

**A fentiek alapján kérem a T. Bíróságot, hogy kereseti kérelmeimnek helyt adni szíveskedjen.**

## **V. Bizonyítékok, bizonyítási indítványok:**

### **Bizonyítékok:**

F/2 A társasház törzslapja és valamennyi albetét tulajdoni lapja (az ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerinti, bejegyzett tulajdoni viszonyok igazolására)

F/3 Földhivatal által záradékolt változási vázrajz (az ingatlanom vonatkozásában az elbirtoklás következtében bekövetkező alapterület változás igazolására)

F/4 Az albetétekhez tartozó eszmei hányadok változását tartalmazó táblázat (az eszmei hányadok változásának igazolására)

F/5 A társasházi alapító okirat (a jelenleg hatályban lévő alapító okirat tartalmának igazolására)

F/6 Társasházi alapító okirat módosítás tervezet (a változásra tekintettel szükségessé vált társasházi alapító okirat módosítás tartalmának igazolására)

F/7-2008. április 2-i és 2009. március 17-i közgyűlés jegyzőkönyv (a közgyűléseken elhangzottak bizonyítására és a tetőjavítási munkálatok elvégzésének igazolására)

F/8-Költségjegyzék nyomtatvány (a perköltség igazolására)

F/9-Megbízási szerződés kivonat ügyvédi munkadíj peres eljárás (az ügyvédi munkadíj igazolására)

Bizonyítási mód: Okirati bizonyítás

Bizonyítási eszköz: Okirat



Kérem a T. Bíróságot tanúként szíveskedjék meghallgatni Fazekas Máriát és Darók Dzszenifert. A tanúk arra vonatkozóan tudnak nyilatkozni, hogy több, mint 15 éve a kazánházat sajátomként szakadatlanul birtoklom. A tanúk címét P10-es nyomtatványon jelentem be.

Kérem a T. Bíróságot szíveskedjék meghallgatni Fakó Márta XX. r. alperest, valamint Barabás Réka VI. r. alperest, akik arra vonatkozóan tudnak nyilatkozni, hogy több, mint 15 éve a kazánházat sajátomként szakadatlanul birtoklom.

Bizonyítási mód: Tanúbizonyítás

Bizonyítási eszköz: Tanúvallomás

## VI. Záró rész

A T. Bíróság **hatáskörét** a Pp. 20. § (3) bekezdésének a) pontjára alapítom, mivel a perrel érintett kazánház ingatlan forgalmi értékét 8.000.000,- Ft-ban jelölöm meg, ami nem haladja meg a 30 millió forintot, így a per a járásbíróság hatáskörébe tartozik.

A T. Bíróság **illetékességét** a Pp. 28. § (1) bekezdés b) pontja alapján az ingatlan fekvése alapján állapítottam meg.

A **pertárgy értékét** a Pp. 21. § (1) bekezdése alapján a keresettel érvényesített követelés értékében, azaz a perrel érintett kazánház forgalmi értékében 8.000.000,- Ft-ban határozom meg. A pertárgy értékének meghatározásnál figyelembe vett jogszabályhely: Pp. 21. § (1).

A **fizetendő illeték összege** 480.000,- Ft az alábbiak szerint: az illeték alapja az 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 39. § (1) bekezdés alapján az eljárás tárgyának az eljárás megindításakor fennálló értéke, azaz a kazánház forgalmi értéke, amely: 8.000.000,- Ft, melyet alapul véve az Itv. 42. § (1) bekezdés a) pontja szerinti 6%, azaz 480.000,-Ft, mely illetéket az UKM szám birtokában átutalással teljesítek.

A **felperes és a természetes személy alperesek perbeli jogképességét** az alábbi jogszabályok biztosítják: A Pp. 33. §-a alapján perben fél az lehet, akit a polgári jog szabályai szerint jogok illethetnek és kötelezettségek terhelhetnek. A Ptk. 2:1. § (1) bekezdése alapján minden ember jogképes: jogai és kötelezettségei lehetnek.

A **jogi személy alperesek perbeli jogképessége**: A Ptk 3:1.§ (1-2) bekezdései alapján a jogi személy jogképes, jogai és kötelezettségei lehetnek. A Pp. 33. §-a alapján perbeli jogképességgel az rendelkezik, aki a polgári jog szabályai szerint jogképes. Az ilyen jogalany a perben fél lehet, azaz pert indíthat, perelhető, illetve a perbe beavatkozhat.

A **felperesi jogi képviselő képviseleti jogát** az F/1 alatt csatolt meghatalmazás, valamint a Pp. 64. § (1) bekezdés és a 65. § (a) pontja alapozza meg.

A Záró részben feltüntetett tényeket alátámasztó bizonyítékok:

F/1 ügyvédi meghatalmazás

F/10 jogi személy alperesek cégkivonatai, illetve nyilvántartási adatlapjai

Tájékoztatam a Tisztelt Bíróságot, hogy köztem és az alperesek között közvetítői eljárás nem volt folyamatban.

Kérem a T. Bíróságot, hogy a perben tűzött valamennyi tárgyalást távollétemben is megtartani szíveskedjen.

A kereseti kérelem mellékletei:

F/1 Ügyvédi meghatalmazás

F/2 A társasház törzslapja és valamennyi albetét tulajdoni lapja

F/3 Földhivatal által záradékolt változási vázrajz

F/4 Az albetétekhez tartozó eszmei hányadok változását tartalmazó táblázat

F/5 A társasházi alapító okirat

F/6 Társasházi alapító okirat módosítás tervezet

F/7 2008. április 2-i és 2009. március 17-i közgyűlés jegyzőkönyv

F/8 Költségjegyzék nyomtatvány

F/9 Megbízási szerződés kivonat ügyvédi munkadíj peres eljárás

F/10 jogi személy alperesek cégkivonatai és nyilvántartási adatlapjai

Budapest, 2023. június 22.

Tisztelettel:

Barabás Tamás  
felperes

