

Budakörnyéki Járásbíróság
1146 Budapest, Thököly út 97-101.

Érdemi ellenkérelme

Alperes

képv.:

**Piliscsaba-Magdolna-völgy Ingatlankezelő
és Üzemeltető Nonprofit Korlátolt Felelősségű
Társaság**
(2081 Piliscsaba, 1
Felperes ellen

2018. számú

birtokvédelmi peres eljárásban.

Tisztelt Budakörnyéki Járásbíróság!

Alulírott

Alperes

korábban csatolt meghatalmazással igazolt jogi képviselőm –
eljáró ügyvéd:

Ügyvédi Iroda,

útján

Piliscsaba Magdolna-völgy Ingatlankezelő és Üzemeltető Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság (nyilvántartó hatóság: Budapest Környéki Törvényszék Cégbírósága, cégjegyzékszám: , képv.:
székhely: 2081 Piliscsaba,
ügyvezető, 1. számú melléklet) **Felperessel szemben**

a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 199. § alapján birtokvédelem iránt indított peres eljárásban az alábbi

é r d e m i e l l e n k é r e l m e t

terjesztem elő.

Kérem Tisztelt Bíróságot, hogy Piliscsaba Város jegyzőjének 2018. május 25. napján kelt számú birtokvédelmi határozatát hagyja helyben, Felperes kereseti kérelmét utasítsa el. Továbbá utasítsa el Felperes Piliscsaba Város jegyzője 2018. június 7. napján kelt számon meghozott, számú birtokvédelmi határozat végrehajtását elrendelő végzése vonatkozásában előterjesztett felfüggesztés iránti kérelmét is.

Kérem továbbá a Tisztelt Bíróságot, hogy marasztalja Felperest az eljárás valamennyi költségében. Perköltségeként a peres eljárás illetékére, továbbá a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pont alapján meghatározott ügyvédi munkadíjra tartok igényt azzal, hogy jogi képviselőm mentes ÁFA fizetés alól. A Pp. 81. § (5) bekezdése alapján csatoljuk a költségjegyzéket. (2. számú melléklet)

Érdemi védekezés

I. Jogalap megjelölése

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

5:5. § [A birtokost megillető birtokvédelem]

(1) A birtokost birtokvédelem illeti meg, ha birtokától jogalap nélkül megfosztják vagy birtoklásában jogalap nélkül háborítják (a továbbiakban: tilos önhatalom).

(2) A birtokost a birtokvédelem mindenkivel szemben megilleti, annak kivételével, akitől a birtokot tilos önhatalommal szerezte meg.

(3) Az albirtokos jogcíme szerint részesül birtokvédelemben a főbirtokossal szemben.

(4) Közös birtok esetén a birtokvédelem mindegyik birtokost önállóan megilleti, és bármelyik birtokos követelheti a dolog közös birtokba bocsátását.

(5) A közös birtokosok egymással szemben a jogcímiük szerint jogosultak birtokvédelemre.

5:7. § [Birtokper]

(1) Tilos önhatalom esetén a birtokos az eredeti birtokállapot helyreállítását vagy a zavarás megszüntetését kérheti a bíróságtól.

(2) A bíróság a birtokláshoz való jogosultság alapján dönt. A békés birtoklásban megzavart fél jogosultságát vélelmezni kell.

5:8. § [Birtokvédelem a tényleges birtoklási helyzet alapján]

(1) A birtokos egy éven belül a jegyzőtől is kérheti az eredeti birtokállapot helyreállítását vagy a zavarás megszüntetését.

(2) A jegyző elrendeli az eredeti birtokállapot helyreállítását és a birtoksértőt a birtoksértő magatartástól eltiltja; kivéve, ha nyilvánvaló, hogy az, aki birtokvédelmet kért, nem jogosult a birtoklásra vagy birtoklásának megzavarását tűrni volt köteles. A jegyző - kérelemre - jogosult a hasznok, a károk és a költségek kérdésében is határozni.

(4) A jegyzőnek a birtoklás kérdésében hozott határozatát a meghozatalától számított három napon belül végre kell hajtani. A keresetindításnak a jegyző által hozott határozat végrehajtására nincs halasztó hatálya, kivéve, ha a jegyző a hasznok, károk és költségek kérdésében is határozatot hozott, és az érdekelt fél ebben a kérdésben vagy a birtoklás kérdésében pert indított.

5:13. § [A tulajdonjog]

(1) A tulajdonost tulajdonjogának tárgyán - jogszabály és mások jogai által megszabott korlátok között - teljes és kizárólagos jogi hatalom illeti meg.

(2) A tulajdonost megilleti különösen a birtoklás, a használat, a hasznosítás, a hasznok szedésének és a rendelkezés joga.

(3) A tulajdonosnak joga van minden jogosulatlan behatás kizárására.

5:21. § [A birtoklás joga]

A tulajdonost megilleti a birtoklás joga és a birtokvédelem.

5:23. § [A dolog használatának általános magánjogi korlátja]

A tulajdonos a dolog használata során köteles tartózkodni minden olyan magatartástól, amellyel másokat, különösen a szomszédokat szükségtelenül zavarná, vagy amellyel jogaik gyakorlását veszélyeztetné.

6:58. § [A szerződés]

A szerződés a felek kölcsönös és egybehangzó jognyilatkozata, amelyből kötelezettség keletkezik a szolgáltatás teljesítésére és jogosultság a szolgáltatás követelésére.

6:59. § [Szerződési szabadság]

(1) A felek szabadon köthetnek szerződést, és szabadon választhatják meg a másik szerződő felet.

(2) A felek szabadon állapíthatják meg a szerződés tartalmát. A szerződéseknek a felek jogaira és kötelezettségeire vonatkozó szabályaitól egyező akaratlanul eltérhetnek, ha e törvény az eltérést nem tiltja.

A közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény

29. § [Út építése, kezelése, fenntartása, megszüntetése és elbontása]

(9) A közforgalom elől elzárt magánutat a közforgalom számára megnyitni, vagy a közforgalom elől el nem zárt magánutat a közforgalom elől elzárni az utak forgalomszabályozásáról és forgalomba helyezéséről szóló miniszteri rendeletben meghatározott módon, a magánút tulajdonosának (kezelőjének) a kérelmére, a közlekedési hatóság engedélyével szabad. A magánút közforgalom számára való megnyitásának, illetve elzárásának tényét az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni. A bejegyzést a tulajdonosnak (kezelőnek) kell kezdeményeznie. A magánút közforgalom elől elzárásának tényére vonatkozó ingatlan-nyilvántartási bejegyzés hiányában a magánút közforgalom elől el nem zárt magánútnak minősül.

A jegyző hatáskörébe tartozó birtokvédelmi eljárásról szóló 17/2015. (II. 16.) Kormányrendelet

6. § A jegyző határozattal elrendeli az eredeti birtokállapot helyreállítását és a birtoksértőt a birtoksértő magatartástól eltiltja, ha a kérelemben foglaltakat a megismert bizonyítékok alapján megalapozottnak találta.

II. Ellenkérelmet megalapozó tények és jogi érvelés

Tényállás

Alperes a **2002. május 16.** napján kelt adásvételi szerződéssel megvásárolta a Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztálya ingatlan-nyilvántartásába piliscsabai hrsz. alatt felvett „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, 1097 m² területű ingatlant, ami Piliscsaba Magdolna-völgy nevű településrészén található. A Magdolna-völgy (lakópark) településrész Piliscsaba város közigazgatási területének része. Piliscsaba fő területétől észak-nyugatra, a 10. sz. főút mentén helyezkedik el. Piliscsabával fő területével közvetlen közúti kapcsolata nincsen. Magdolna-völgynek egyetlen, gépjárművel járható közúti be- és kijárata van, ami a 10-es sz. főútra vezet ki. Alperes tartózkodási helye jelenleg is ez ingatlan, mely a lakcímkártyán is feltüntetésre került. Az adásvétel megkötésének idején egyetlen írásos dokumentumban sem szerepelt, hogy az ingatlan környezetében külön szolgáltató cég fog ellenérték fejében szolgáltatásokat teljesíteni, Alperesnek nem volt tudomása arról, hogy az ingatlan megvásárlásával ilyen irányú szerződéskötési fizetési kötelezettsége keletkezne.

A Magdolna-völgy lakópark területén mintegy 350 telek és 60 társasházi lakás található. A lakópark kialakítását és az infrastruktúra kiépítését az ingatlanfejlesztő Pilis-Invest Szövetkezet végezte a 2000-es évek fordulóján. A Pilis-Invest Szövetkezet által a Magdolna-völgy egyetlen közúti bejáratánál sorompó és portaépület lett kiépítve, ahol 24 órás élőerős szolgálat biztosította a sorompó működését. A portaépületet két oldalról körbeveszi az úttest ki- és behajtó ága. Az úttest mindkét ágán – a portaépület oldalain – egy-egy sorompó került elhelyezésre. Kerítés ezen a szakaszon nem található, a sorompók melletti járdán és szabad földterületen Magdolna-völgybe gyalogosan be lehet jutni. Az utak jelentős részben a Pilis Invest tulajdonában voltak, két út és az egyik úthoz tartozó két köz a piliscsabai önkormányzat tulajdonába került. A szövetkezet 2004. évben felszámolásra került.

A felszámolás során az időközben a **magánszemélyekből 2004-ben megalakult Magdolna-völgy Egyesület a Pilis-Invest felszámolójától megvásárolta az önkormányzati tulajdonba át nem került magdolna-völgyi utakat**. A terület kezelésnek és gondozásának a szerepében ezt követően a Magdolna-völgyi Egyesület, majd 2005. június 15-től a Piliscsaba Magdolna-völgy Ingatlankezelő és Környezetvédő Közhasznú Társaság saját magát tüntette fel. A közhasznú társaság 2008. október 6. napján a Felperesi társasággá alakult.

További fontos körülmény, hogy a **Magdolna-völgy Lakópark területén önkormányzati utak (Somlyó utca, Margaréta köz, Szarkaláb köz (hrsz. 3021), Kóris fasor (hrsz. 3219) és közforgalom elől el nem zárt magánutak helyezkednek el (3 sz. melléklet).** A lakópark térképén fekete színnel jelölt utak az önkormányzati tulajdonban lévő közutak. A térkép tanulmányozása során felmerül a kérdés, hogy az önkormányzat miért ezeknek és miért csak ezeknek az utaknak a tulajdonjogát szerezte meg, ugyanis látszólag semmilyen ráció nincs benne. A rendelkezésünkre álló adatok alapján az önkormányzat irattárából az iratanyag eltűnt, így az okiratok ismerete nélkül nem tisztázható a kérdés. Itt megjegyezzük, hogy legjobb tudomásunk szerint mind a magán-, mind a közutak közvilágítását és síkosság mentesítését az önkormányzat fizeti illetve oldja meg.

Felperes **2018. március 23.** napján 18 órakor automatikusan működő sorompót helyezett üzembe a **Magdolna-völgy Lakóparkba a 10. számú főútról vezető, egyetlen gépjárművel járható úton (a 3. számú mellékletként csatolt térképen jelölve).** A sorompó mind a kifelé, mind a befelé vezető oldalon akként működik, hogy azok akik **üzemeltetési megállapodást írtak alá** Felperessel és az abban meghatározott díjat fizetik **kártyát kaptak**, amellyel ha közelítenek, a sorompó felnyílik. Azok a lakók, **akik nem állnak a Felperessel szerződéses jogviszonyban és díjat nem fizetnek**, kártyát nem kaptak és a sorompótól kb. két méterrel elhelyezett **nyomógomb** segítségével juthatnak be és ki.

Ehhez mindenképp meg kell állítani a gépjárművet, kiszállni belőle, ellépni a nyomógombos panelhez és a megnyomást követően gyorsan visszaszállni, mivel a sorompó 10 másodpercnyi idő után bezárul. Korábban Alperes megállás és kiszállás és gombnyomás nélkül tudott áthaladni.

Felperes ezen cselekményére, azaz a sorompó ilyen módon történő üzemeltetésére tekintettel Alperes - a lakópark területén élő 7 másik lakoshoz hasonlóan - **2018. április 11.** napján kelt kérelmével **birtokvédelmi eljárást indított Piliscsaba Város jegyzője előtt.**

A birtokvédelmi eljárásban az eljáró hatóság **2018. április 24.** napján **helyszíni szemlét** tartott, melyről a 1598-6/2018. számú jegyzőkönyv készült. A jegyzőkönyv megállapítása az, hogy a helyszínen tapasztaltak a bejelentésnek megfelelnek. A helyszíni szemlét végző lényeges körülményként megállapította továbbá, hogy a berendezés használata **„inkább két emberes, ugyanis mire megnyomja a gombot a sorompó lezárul a kocsihoz érés előtt”.**

Felperes **2018. április 30.** napján kelt érdemi ellenkérelmében kérte a birtokvédelmi kérelem elutasítását. A birtokvédelmi eljárásról szóló 17/2015. (II. 16.) Kormányrendelet 6. § szakasza alapján: **„A jegyző határozattal elrendeli az eredeti birtokállapot helyreállítását és a birtoksértőt a birtoksértő magatartástól eltiltja, ha a kérelemben foglaltakat a megismert bizonyítékok alapján megalapozottnak találta.”** Piliscsaba Város jegyzője **2018. május 25. napján kelt, 2018 számú határozatával Alperes birtokvédelmi kérelmének helyt adott. A hatóság kötelezte Felperest, hogy biztosítsa Alperes zavartalan birtoklását és eltiltotta a jövőbeli birtoksértő magatartástól. Továbbá a hatóság előírta, hogy Felperes a zavarást a sorompó üzemeltetésének megszüntetésével, az eredeti, 2018. március 23-a előtti állapot helyreállításával szüntesse meg.** A jegyző határozatában rögzítette, hogy, mint birtokvédelmi hatóság azt vizsgálja, hogy milyen volt az eredeti birtokállapot és ezt tilos önhatalommal megzavarták-e. Amennyiben ez megtörtént, akkor határozatában előírja az eredeti állapot helyreállítási kötelezettséget. **Jelen birtokvédelmi eljárásban a hatóság határozott álláspontja szerint Alperes Felperes általi, szükségtelen zavarása megtörtént Felperesnek felróható okból, Felperes kifejezett eljárása folytán. A lakók ugyanis objektíve el vannak zárva más, gépjárművel járhatóközlekedési út igénybevételétől. Az ingatlanaik megközelítése gépjárművel csak a Felperes által sorompóval lezárt úton lehetséges.**

Figyelemmel arra, hogy Alperes és további lakók **2018. június 4.** napján kelt beadványukban tájékoztatták Piliscsaba Város jegyzőjét arról, hogy Felperes határidőben nem intézkedett a határozatban foglaltakról Piliscsaba Város Polgármesteri Hivatala a **2018. június 5.** napján tartott helyszíni szemlét követően, **2018. június 7.** napján a **2018. ügyszámon** meghozott végzéssel a birtokvédelmi határozat végrehajtására elrendelte. A végzés kötelezi **„Piliscsaba Magdolna-völgy Ingatlankezelő és Üzemeltető Nonprofit Kft-t, hogy a Piliscsaba 3340. helyrajzi számú, a Honfoglalás út elején található nyomógombos sorompókapu üzemeltetését haladéktalanul, de legkésőbb 8 napon belül szüntesse meg, a közlekedők számára az áthaladást tegye zavartalanná.”**

A Ptk. 5:8. § szakasz (4) bekezdésében foglaltak értelmében: **„A jegyzőnek a birtoklás kérdésében hozott határozatát a meghozatalától számított három napon belül végre kell hajtani.”** Azonban Felperes a jegyző határozatának nem tett eleget, melyet az akkori ügyvezető a jegyzőhöz címzett **2018. június 13. napján** kelt levelében azzal indokolt, hogy: **„A határozatot kézbesítették, azonban ez a tényleges címzetthez igazolt kézbesítéssel nem jutott el. Az Önök által előadottak szerint a határozatok kézbesítése megtörtént, amit azonban a Kft. egyértelműen vitat, és azt nem ismeri el. A leveleket átvéve a hivatalos iratok átvételére nem jogosult, sem meghatalmazás, sem egyéb jogviszony alapján.”** A Felperes a sorompót 2018. június 15-én, az esti órákban nyitotta fel. A Kft. a jegyzői határozat elleni bírósági felülvizsgálati kérelmet a Jegyzőnél 2018. június 28-án nyújtotta be.

A Felperes birtokvédelmi eljárás során tett cselekedetei és nyilatkozatai alapján kétségtelen, hogy tartós jelleggel, véglegesen egyáltalán **nem hajlandó teljesíteni a jegyző által előírtakat és nem**

kívánja abbahagyni az Alperest birtoklásában háborító magatartását. Felperes ugyan arra hivatkozik, hogy a sorompó felállítását vagyoni védelmi okok igazolják, azonban ez az érvelés nem állja meg a helyét. Felperes értékek védelmezőjeként történő fellépése nem igazolható, ugyanis nem rendelkezik megfelelő forrással, eszközzel, munkaerővel, ebből következően a lakópark biztonságát egyetlen egy sorompóval nem tudja biztosítani. A lakópark egyébként gyalogosan bárhol akadálytalanul megközelíthető, bejárható, akár a sorompó melletti üres területeken át, akár a lakópark hátsó, vasúti átjáró része felől, ahol egy mindig nyitott kiskapu található A sorompónak ezért vagyoni védelmi, biztonsági funkciója nincs, a Felperes által a sorompónál megvalósított hivatkozott kamerás ellenőrzés rosszhiszemű bejutási szándék esetén könnyen kijátszható.

A sorompó üzembe helyezése óta több alkalommal nehezíti meg a lakók és nem lakók számára a lakóparkba történő bejutást. Egy ilyen eset volt, amiről a jegyzőt az előtte /2018 számon folyó birtokvédelmi eljárásban : írásban tájékoztatta (4. számú melléklet). A beadványban az ügyfél 2018. március 28. napján (a sorompó üzembe működésének megkezdését követő 5. napon) tapasztalta, hogy egy rendőrségi járőr kocsit (forgalmi rendszáma:) a sorompó előtt megállt, a gépkocsit vezető rendőr kiszállt és a beengedő gomb megnyomása után tudott csak behajtani. A rendőrök épp intézkedés közben voltak akadályoztatva a behajtásban, ugyanis a belépést követően a rendőr egy motoros igazoltatását kezdte meg, míg a másik rendőr tájékoztatta a tanút, hogy valóban nem volt náluk kártya, így kizárólag a nyitógombbal tudtak belépni.

Felperesi magatartás

A felek között kialakult vitás helyzet megfelelő megítéléséhez szükségeszerű röviden bemutatni Felperes hosszú évek óta folytatott magatartását.

A Piliscsaba Magdolna-völgy Kht. korábbi, 2007. június 4. napjára dátumozott Üzemeltetési Megállapodás mintájának Vegyes rendelkezések fejezete tartalmazott két pontot, melyek bemutatása elengedhetetlen. A c) pont szerint: „Az Ingatlan tulajdonos kötelezettséget vállal arra nézve, hogy ingatlana bármilyen jogcímen történő átruházásakor a leendő tulajdonost tájékoztatja a Közös költség fizetési kötelezettség tényéről, jelen megállapodás tartalmáról és a gyakorlati tudnivalókról.” A d) pont pedig rögzítette: „Az Ingatlan tulajdonos tudomásul veszi, hogy ingatlana elidegenítése során az új tulajdonosnak a jelen Megállapodással azonos tartalmú kötelezettségvállalásáig a régi Ingatlan tulajdonost terheli teljes egészében a jelen Üzemeltetési Megállapodásban foglalt fizetési és egyéb kötelezettségek.” (5. sz. melléklet) A megállapodás rendelkezései rávilágítanak arra, hogy a díj beszedése érdekében mennyire visszás és elfogadhatatlan szerződési feltételek megszabására került sor a múltban a jogelőd Kht. részéről. Hangsúlyozzuk, hogy Alperes nem köteles Felperessel szerződni. További aggály, hogy a d) pont szerinti kötelezettségvállalás abban az esetben sem lehetett volna kötelező az új tulajdonosra, ha ez a rendelkezés az előző tulajdonosnak egyébként szerződésében szerepelt. Mellékeljük a 2018-as Üzemeltetési Megállapodás mintát is, mely megmutatja a díjakat és szolgáltatásokat (6. sz. melléklet).

Felperes 2013. április 30. napján ügyvéd útján fizetési felszólítást küldött Alperesnek. A felszólító levél azt tartalmazza, hogy Alperes és Felperes „között, az általa nyújtott üzemeltetési szolgáltatás igénybevételével, mint ráutaló magatartással üzemeltetési megállapodás jött létre, melyben Felperes vállalta, hogy havi díj ellenében a szerződésben megjelölt szolgáltatást lát el a lakópark területén.” A levél szerint ezek alapján Alperes 240.500,-Ft tartozást halmozott fel és felszólítják Alperest ezen összeg és kamatai, valamint ügyvédi felszólítás költségének megfizetésére (7. sz. melléklet). Az ügyvédi felszólító levélre válaszában Alperes ügyvéd útján 2013. május 15. napján küldte meg Felperesnek. Alperes előadta, hogy a Felperessel sem ráutaló

magatartással, sem pedig más egyéb módon szerződés nem jött létre, így Alperes nem tartozik Felperesnek a megjelölt összeggel. Kiemelt tényként rögzítésre került az is, hogy Alperes 2007. október 25. napján kel levelében leírta Felperesnek, hogy nem kíván vele semmiféle szerződéses kapcsolatba lépni, az Üzemeltetési Megállapodást nem tekinti elfogadottnak (8. sz. melléklet). A válasz kézhezvételét követően Felperes társaság egyéb jogi lépéseket nem tett a vélt tartozás beszedése érdekében, amelyből az következik, hogy Felperes is tisztában volt azzal, hogy követelése nem megalapozott és annak jogi úton érvényt nem tud szerezni.

Felperes honlapján közzétette az általa adósnak nevezett személyek listáját név és az összeg megjelölésével. Ezen intézkedés azon felül, hogy adatvédelmi aggályokat vet fel, teljességgel rosszhiszemű és elfogadhatatlan, hiszen olyan személyeket jelöl meg név szerint adósként, akikkel nem áll szerződéses jogviszonyban és akik semmilyen jogcímen nem tartoznak.

Az Egyesület honlapján olyan információt jelentetett meg, miszerint kötelező az „üzemeltetési költség” megfizetése (<http://www.magdolnavolgy.hu/uzemeltetes/koltseg>). A honlap tartalmazza, hogy „a Kft. a lakók által havonta fizetett üzemeltetési költségből finanszírozza a működési kiadásokat. A lakópark kiemelkedő közbiztonsági helyzete, kulturált, tiszta állapota csak úgy tartható fenn, ha a működés költségeinek finanszírozásában minden lakó részt vállal. Kérjük ezért a tisztelt ingatlan tulajdonosokat, hogy az üzemeltetési költséget minden hónap 15-ig szíveskedjenek rendezni az alábbi módon.” Korábban a honlap szövege úgy szólt, hogy „A Kft. a lakók által havonta fizetett üzemeltetési költségből finanszírozza feladatait, melynek megfizetése minden ingatlan tulajdonos kötelezettsége és érdeke.”

Felperes magatartásához az is hozzátartozik, hogy a lakópark bejáratánál olyan **információs tábla** található a mai napig, mely alkalmas arra, hogy azt a képzetet keltsse, hogy a Magdolna-völgy egy magán lakópark és aki ide költözik annak fizetési kötelezettsége áll fenn Felperes felé. Az információs tábla azon kívül, hogy nem aktuális információkat hordoz, félrevezető és megtévesztő, mert kimondja, hogy a lakópark és útjai magánterület. Ez pedig nem valós, hiszen önkormányzati utak is találhatóak a lakóparkban, továbbá az egyes ingatlanok az egyedi ingatlantulajdonosok tulajdonát képezik, nem pedig a Felperes tulajdonát. (9. sz. melléklet)

A fent bemutatottak szemléltetik Felperes mennyire **erőszakosan próbálja kikényszeríteni, hogy valamennyi lakópark területén lakó indokolatlanul fizessen „kapupénzt”**. Akik pedig a Felperes által alaptalanul elvártakat nem teljesítik, azok olyan retorzióra számíthatnak, mint ügyvédi fizetési felszólítás, adós lista közzététele, per stb., vagy mint jelen esetben a lakóingatlan megközelítésének tilos önhatalommal történő egyértelmű zavarása.

A Felperes tilos önhatalom megvalósítása abban valósul meg, hogy a saját, magántulajdonú út ingatlanán - ami egyben Magdolna-völgy egyetlen közúti, gépjárművel járható be- és kijárata - akadályozó sorompót állított fel, ezzel magántulajdonú ingatlanok elérését és többek között önkormányzati tulajdonú utakon fekvő magántulajdonú ingatlanok elérését akadályozza, nehezíti meg. Csak abban az esetben könnyíti meg az áthaladást, ha a birtokos szerződést köt és rendszeres díjat fizet a Felperesnek.

A Felperes csak szerződéskötés és havi díj fizetése mellett - önálló családi házak esetén havi 6500 Ft, ikerházak esetében havi 3250 Ft, társasházi lakások esetében havi 1000 Ft - mellett biztosítja a beléptető kártyát. Ezzel a helyzettel megítélésem szerint arra ösztönzi a lakókat, hogy a kényelmetlenség és az akadályoztatás csökkentése érdekében váljanak szerződökké és fizetőkké.

a Felperes Kft. korábbi ügyvezetője egyik tájékoztató posztjában (magdolna-völgyi lakók facebook fórumán) a következőket írta (2017. október 3-án):

„A beléptető rendszer kártyával és gombnyomással nyitható. Aki rendelkezik beléptető kártyával, azt már érkezés előtt felismeri a rendszer, és automatikusan nyitja a sorompót. Aki nem, az gombnyomásra tudja

kinyitni azt. És ~~ki~~ fog kártyával rendelkezni? Az, aki aláírta az Üzemeltetési megállapodást, és nincs 3 hónapnál több tartozása. Tehát ez egy kényelmi többletszolgáltatás lesz azoknak, akik hozzájárulnak a rendezett és biztonságos lakókörnyezet meglétéhez.”

A fenti idézet alapján kijelenthető, hogy a Felperes az Üzemeltetési Megállapodást alá nem írók számára szándékosan okozott kényelmetlenséget tilos önhatalom alkalmazásával.

Felperesi beadványban leírt Tényállással kapcsolatos egyéb észrevételek

A Felperes a beadványának III. Tényállás fejezet második oldalának közepén a következőt állítja: „Aki belépőkártyával nem rendelkezik – tekintettel arra, hogy az Üzemeltetési Megállapodás aláírását megtagadta, mint az alperes is – az a porta falára szerelt gomb megnyomásával tudja a sorompót felnyitni.” A Felperes szóhasználata - „Üzemeltetési Megállapodás aláírását megtagadta” – azt a képzetet kelti, mintha kötelezettség lenne az Üzemeltetési Megállapodás aláírása.

Felperes a III. Tényállás fejezet második oldalának alsó harmadában a következőket állítja:

„A jegyzőnek a település ingatlan tulajdonosait védő birtokvédelmi eljárásnak van két fontos határa:

- a) egyrészt a kérelmező védendő jogi érdeke nem terjedhet túl a birtokában lévő ingatlan határain;
- b) másrészt a közösségi üzemeltetésben, vagy közösségi érdekkörbe tartozó ingatlanok és létesítmények kapcsán a birtokvédelemre az adott ingatlan tulajdonosa lehetne csak jogosult”

A Felperes összemossa a birtok fizikai határát azokkal a hatásokkal, amelyek a birtok fizikai határán túlról érhetik a birtokot. A birtokvédelmi eljárás a birtokos saját birtokának védelmére vonatkozik, mert (jelen esetben) annak közvetlen használatát – megközelítését és elhagyását – zavarja a birtok fizikai határán kívül lévő új sorompó működési módja. A birtokvédelmi kérelmek és eljárások – természetüknél fogva – jellemzően egy fizikai birtokhatáron kívüli dolog vagy tevékenység ellen irányulnak (pl. zajhatás, környezetszennyezési forrás, állattartás, stb.), amely a birtokost zavarja a birtoklásban, ahogy az jelen esetben is történt.

Ennélfogva téves és ellentmondásos a Felperes azon állítása, hogy kérelmező védendő jogi érdeke nem terjedhet túl a birtokolt ingatlan határán. A birtokvédelem irányulhat olyan tevékenységek és hatások ellen, amelyek a védendő birtok fizikai határán túlról érkeznek.

Továbbá rögzítendő, hogy a szóban forgó sorompó nem közösségi üzemeltetésben van, hanem a Felperes tulajdonában és üzemeltetésében. Ennélfogva a sorompó összefüggésében teljességgel indokolatlan és valótlan Felperes azon érvelése, hogy az állítása szerint „közösségi üzemeltetésbe” vagy „közösségi érdekkörbe” tartozó ingatlan esetén csak annak tulajdonosa lehetne csak jogosult birtokvédelemre

Jogi érvelés

1. Birtokvédelmi eljárás – egy éves határidő (Ptk. 5:8 §)

Felperes keresetének 4. oldalán, a jogi érvelés 2. pontjában arra hivatkozik, hogy a jegyzőnek elsődlegesen el kellett volna utasítania Alperes kérelmét a Ptk. 5:8 § (1) bekezdésében foglaltakat alapján. A Ptk. 5:8 § (1) bekezdése szerint: „A birtokos egy éven belül a jegyzőtől is kérheti az eredeti birtokállapot helyreállítását vagy a zavarás megszüntetését.” Felperes álláspontja szerint Alperes olyan tényre hivatkozik, amely egy évnél régebb óta áll fenn, így a hivatkozott szakaszban biztosított jogával már nem élhetett. Azonban Alperes a jegyzőhöz benyújtott birtokvédelem iránti kérelmét a 2018. március 23. napján üzembe helyezett automatikus sorompó létrehozására alapította. Ebből következik, hogy Alperes birtokvédelem iránti kérelme megfelel a Ptk. 5:8. § (1)

bekezdésében foglaltaknak, a jogszabályban biztosított egy éves határidő feltételének eleget tesz. Felperes a keresete 3. oldalán maga is leírta, hogy 2017. március 31. napján a Felperes felmondta a portaszolgáltatást, így a sorompó és a portaszolgáltatás 2018. március 23. napjáig nem működött. **Vagyis 2018. március 23. napján következett be a ténybeli változás, így egyértelmű, hogy Alperes ezen időponttól kezdve jogosult birtokvédelmi eljárást indítani.** Határozott álláspontunk az, hogy Felperes ezirányú jogi okfejtése megalapozatlan.

2. Birtokvédelmi eljárás - jegyzői birtokvédelem hatókörének kiterjesztése

Felperes keresetében (4. oldal, jogi érvelés fejezet 1. pont) kifejti, hogy a „*jegyző megsértette a hatáskörének határait kijelölő jogszabályi rendelkezéseket azzal, hogy olyan jogtárgyakra terjesztette ki a jegyzői birtokvédelem hatókörét, ami messze túllendül a kérelmező tekintetében és a kérelmező kérelmében védett és birtokában álló ingatlan területén, illetve annak közvetlen használatán*”. **Álláspontunk szerint Felperes érvelése téves.** Ahogy már fent leírtuk, a lakóparkba egyetlen gépjárművel használható út vezet és Felperes ezen helyezte el az eljárás tárgyát képező sorompót. Figyelemmel arra, hogy Alperes - és a többi lakóparki lakos - kizárólag a Felperesi sorompóval lezárt úton tud bejutni az ingatlanához gépjárművel, egyértelmű, hogy az úton Felperes által képzett akadály Alperest zavarja az ingatlan megközelítésében, birtoklásában és használatában. **Az eljárásban a tényállás sajátosságai miatt irreleváns körülmény, hogy a zavarás az ingatlan területén vagy attól távolabb következik-e be.**

3. Birtoksértő magatartás

Felperes hivatkozik arra, hogy Felperes magatartása Alperes ingatlana használatához fűződő jogát semmilyen módon nem korlátozza. Felperes keresetében szerepel, hogy a létesítmény üzemeltetése nem a területre történő behajtást kívánja korlátozni, hanem a vagyonvédelmet szolgálja. Felperes ezen kijelentése azonban nem fedi a valóságot, hiszen **a sorompó önmagában - ahogy fent is kifejtettük - nem alkalmas arra, hogy a vagyonvédelmet szolgálja, ellenben arra igen, hogy a lakókat, illetve a Magdolna-völgybe utazókat a zavartalan közlekedésben akadályozza.** A sorompó ugyanis a lakóknak és azok látogatóinak, akik nem a Magdolna-völgy lakói kifejezetten és egyértelműen megnehezíti a lakópark megközelítését.

A közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 29. § (9) bekezdése szerint: „*A magánút közforgalom számára való megnyitásának, illetve elzárásának tényét az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.*” A magánút közforgalom elől elzárásának tényére vonatkozó ingatlan-nyilvántartási bejegyzés hiányában a magánút közforgalom elől el nem zárt magánútnak minősül. **A Felperes által sorompóval elzárt útszakaszra vonatkozóan az ingatlan-nyilvántartás ilyen bejegyzést nem tartalmaz.** A lakópark területén önkormányzati tulajdonban lévő utak is vannak, melyek a sorompóval lezárt útszakaszon történő áthaladás nélkül nem közelíthetők meg.

Sarkalatos tény, hogy **a lakópark lakói között nem áll fenn a társasházhoz hasonló közös tulajdon.**

A Felperes jogelődje 2009-ben pert indított egy tulajdonos ellen, aki az üzemeltetési szerződést nem kívánta megkötni. A Pest Megyei Bíróság, mint másodfokú bíróság 2010. május 31. napján, **/2009/9. számú ítéletében kimondta, hogy Felperes nem jogutódja a Pilis-Invest Szövetkezetnek, a lakópark nem társasházi formában működik, alapító okirattal nem rendelkezik (10. számú melléklet).** A bíróság megállapított továbbá, hogy a Kft. nem bír általános

üzemeltetői jogkörrel és a lakók nem kötelesek szerződésre lépni a Kft-vel. Társasház esetén a közös költség összegét a tulajdonosok közössége, a közgyűlés határozza meg jogszabály által és az alapító okirat rendelkezése szerint állapítja meg annak pontos összegét. A lakópark azonban nem társasházi formában működik, alapító okirattal nem rendelkezik. Jelen esetben ezen körülmények hiányoznak, így az ingatlanok utáni közös költség-fizetési vagy üzemeltetési költség kötelezettség összességéről és jogalapját is vitatom.

Felperes a sorompóval elzárt útszakaszon való könnyebb közlekedést a közös költség vagy üzemeltetési költség megfizetésétől teszi függővé. Azon lakók esetében, akik nem kötöttek meg Felperessel az Üzemeltetési Megállapodást a lakóparkba történő behajtás és kihajtás esetében is a sorompó előtt meg kell állniuk, gépjárművükből kiszállniuk, ezt követően pedig egy gomb megnyomásával felnyíló sorompó alatt áthajtva tehetik meg a ki- és behajtást a lakóparkba. A megállapodást megkötő lakók Felperestől kártyát kaptak, melyet érzékelve a sorompó automatikusan felnyílik. A sorompó működési ideje nem teszi lehetővé, hogy egy mozgásában korlátozott, vagy idősebb személy kártya nélkül közlekedhessen a lakópark sorompóval elzárt útszakaszán. Továbbá problémás a rendvédelmi szervek, mentők, orvosi ügyelet, távfelügyeleti egységek gyors bejutása is, hiszen - bár Felperes állítása szerint minden szóba jöhető kivonuló egységnek biztosított kártyát a sorompóhoz - nem várható el, hogy az éppen kivonuló járműnél legyen az átadott kártya.

Felperes az Alperes megrendelése és kérése nélkül nyújt ezáltal olyan szolgáltatást, mely az Alperesnek a saját tulajdonában lévő ingatlan használatához mindenképpen és kényszerűen igénybe kell vennie. Mint ahogyan arról korábban említést tettem, az ingatlan adásvételekor nem írtam alá egyetlen dokumentumot sem arra vonatkozóan, hogy a Felperes által nyújtott szolgáltatást elfogadjam, illetve hogy a Felperes által nyújtott szolgáltatásért fizetési kötelezettséget vállaljak. Erre vonatkozó megállapodást Felperessel sem az adásvételi szerződés megkötésekor sem a későbbiek folyamán nem írt alá Alperes.

Álláspontom szerint Felperes megsértette a Ptk. 6:59. §-ba foglalt szerződéses szabadság elvét azzal, hogy a lakópark megközelítését lehetővé tevő egyetlen útszakaszt sorompóval elzárta, és a lakópark lakói számára az azon való könnyebb áthaladás lehetőségét megállapodás megkötéséhez kötötte.

Piliscsaba Város Önkormányzatának Településfejlesztési, Üzemeltetési, Környezetvédelmi és Informatikai Bizottságának 2013. december 10. napján kelt Z 75/2013. (XII.03.) számú határozata, meghatározott feltételek mellett járult csak hozzá a Magdolna-völgy Kft. által korábban elhelyezett és üzemeltetett élőerős sorompó fennmaradásához, melyek a következők:

- Magdolna-völgy lakópark területén a közterület mindenki számára szabadon megközelíthető.
- Magdolna-völgy lakópark területének megközelítésére vonatkozó információ kérése sérti a közlekedők személyiségi jogait, erre az akadályozó létesítmény nem használható.
- A sorompó csak és kizárólag forgalomtechnikai létesítményként üzemelhet, és csak arra az időre korlátozhatja a járművel közlekedőt, ameddig a jármű forgalmi rendszáma rögzítésre kerül, amennyiben a rendszám rögzítése szabályozott kereteken belül jogsérelem nélkül történik. (11. sz. melléklet)

Ekkor még portaszolgálat, és nem automata sorompó működött, így a határozat kifejezetten a portaszolgálattal üzemelő sorompó fennmaradásához járult hozzá a megjelölt feltételekkel. Következésképpen nem a 2018. márciusában felállított automata, gombnyomással működtethető sorompóhoz. A határozat első feltétele az, hogy a lakópark területén a közterület mindenki számára szabadon megközelíthető. A határozatra Felperes is hivatkozott keresetének 2. és 3. oldalán. A kereset 2. oldalának utolsó sora a határozat első feltétele, amit Felperes szándékosan hiányosan idézett, ugyanis a Felperes azt írta, hogy a „Magdolna-völgy lakópark a közterület mindenki

számára megközelíthető kell, hogy legyen". **Felperes tehát kihagyta a szabadon szót** annak ellenére, hogy ez a feltétel jelentős. Megjegyzem, hogy a másik két önkormányzati feltételt a Felperes pontosan idézte. Ez is azt mutatja, hogy Felperesnek nem áll szándékában az önkormányzat és jegyző által leírtak betartása hosszabb távon. Ezen felül álláspontunk szerint a határozat feltételeinek a 2018. március 23. napján felállított sorompó nem felel meg, hiszen a sorompó nyomógombos megoldása (gépjárművel megállás, gépjármű rögzítése, biztonsági öv kicsatolása, kiszállás, a kb. 2 méterre elhelyezett gomb megközelítése és megnyomása amikor elindul a 10 másodperces felnyitási idő, gépjárműbe visszaszállás, biztonsági öv becsatolása, elindulás) több időre korlátozza a járművel behajtó személyt, mint ameddig egy rendszám ellenőrzés tart.

A 2010. évi jogerős, másodfokú ítélet ('2009/9) és a fent idézett önkormányzati engedély alapján kijelenthető, hogy a Felperesnek nincs jogosultsága birtokzavaró sorompót üzemeltetni és diszkriminatív intézkedéseket hozni azokkal szemben, aki nem lépnek vele szerződéses kapcsolatba. Ezentúl Felperes a keresetében sem jelölt meg olyan jogalapot, ami feljogosítaná őt a birtokzavaró magatartásra.

Felperes hivatkozik továbbá a Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Közlekedési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütügyi Osztálya 2018. április 19. napján kelt, **PMKF/UT/NS/A/825/1/2018** számú közérdekű bejelentés kivizsgálásáról szóló tájékoztatójára, melyet a hatóság Felperes 2018. április 4. napján kelt szakhatósági állásfoglalás iránti kérelmére adott ki. Felperes hangsúlyozza, hogy a hatóság a hatáskörébe tartozó szabálytalanságot nem tárt fel, hatósági intézkedésre nem került sor. **A tájékoztató azonban hosszasan leírja, hogy a megjelölt AB határozat alapján a hatóságnak nem áll módjában jogi állásfoglalást kiadni, és arra hivatkozni bírósági eljárásban nem lehet.** Ezenfelül a hatóság eljárása során nem a birtokvédelem szabályai alapján jár el, így ebben a kérdéskörben a fenti tájékoztatása irreleváns.

Ezentúl érthetetlen a Felperes azon bizonyítéka (V. Bizonyítékok, bizonyítási indítványok 2. pont), miszerint a kérelmező „nem tekinthető a birtoksértőnek ítélt létesítménnyel érintett út birtokosának sem önállóan, sem másokkal együtt” és erre az Ütügyi osztály nyilatkozatát csatolja be bizonyítékként (F/3). A birtokvédelmi eljárás a birtokos saját birtokának védelmére vonatkozik, mert annak közvetlen használatát – megközelítését és elhagyását – zavarja az új sorompó működési módja.

Felperes kereseti kérelmében előadott jogi érvek megalapozatlanok és ezért álláspontunk szerint a kereset elutasításának van helye. **Felperes a sorompó felállításával szükségtelenül és jogalap nélkül háborítja Alperest ezért Alperes jogosult volt birtokvédelmi eljárást kezdeményezni a jegyző előtt. Fent kifejtettük, hogy Felperes biztonsági okokra alapított érvelése teljességgel megdőlt. Felperes nem tud felhozni egy olyan érvet sem mely megalapozná a zavaró magatartását, ebből következik, hogy Felperes általi zavarás szükségtelen és annak türése Alperes nem köteles.**

A Ptk. 5:21. §-a alapján a tulajdonost megilleti a birtoklás joga és a birtokvédelem. A Ptk. 5:8 §-a szerint a birtokos birtokvédelem illeti meg, ha birtokától jogalap nélkül megfosztják vagy birtoklásában jogalap nélkül háborítják. Figyelemmel arra, hogy Felperes kimerítette a fenti jogszabályi rendelkezésekben foglaltakat azzal a cselekményével, hogy a nevezett sorompót az ismertetett módon üzembe helyezte Alperes egyértelműen jogosult birtokvédelmi eljárásban érvényesíteni jogait.

A Felperes beadványának V./3. pontjában alaptalanul próbálja elbagatellizálni az automata sorompó működtetési módját:

„A kérelmező ingatlana használatához fűződő jogát semmilyen módon nem korlátozza a forgalom ellenőrző ponton történő áthajtás technikai feltételeinek kialakítása.”

Ebben a pontban a Felperes megkérdőjelezi, hogy ez a működési mód „alkalmas-e egyáltalán bárminék az érdemi akadályozására vagy tényleges jogsérelem okozására”. Érthetetlen, hogy ennek igazolása érdekében a Felperes az alperesi kérelemre és a jegyzői határozatra hivatkozik, ugyanis a jegyzői határozat megállapította az üzemelési mód alapján a birtoksértést.

Azon az egyértelmű és nyilvánvaló zavaró és akadályozó tényen túl, amit az automata sorompó működési módja okoz a Felperessel nem szerződő személyek számára, és amit a Jegyző 2 db helyszíni szemlén is bizonyítottnak látott, előadom a következő zavaró tényezőket:

- Az üzembe helyezett új sorompó nem akadálymentes, balesetveszélyes lehet főleg télen, átmenetileg, vagy tartósan mozgássérültek, idősebb személyek részére.
- Az üzembe helyezett új sorompó diszkriminatív a nem szerződő lakók, vagy külső behajtók számára. Gyakran gúnyos megjegyzéseknek voltak kitéve a kiszállás és gombnyomás alkalmával a szerződő lakók részéről.
- A jobbkormányos járművek vagy magas építésű teherautók vezetői számára szintén problémás a jelenlegi üzemeltetési mód.

A Felperes nem kérte be minden lakó előzetes hozzájárulását a sorompó ilyen módon történő üzemeltetéséhez. A lakók egy részének hozzájárulása (nem tudni, ez milyen formában valósult meg) és támogatása mellett helyezte üzembe a sorompót.

Adatvédelmi kérdések

A birtokjogi kérdéseken túl a sorompó felállításával és üzembe helyezésével kapcsolatban az adatvédelmi szabályok által előírt kötelezettségeket is szükséges vizsgálni Felperes oldalán. A sorompónál kihelyezett kamera által rögzített felvételek vonatkozásában **Felperes nem tájékoztatta Alperest arról, hogy a felvételt ki, hogyan rögzíti, a felvételek miként kerülnek felhasználásra stb.**

Korábbi jogeset

A Legfelsőbb Bíróság Pfv.I.21.292/1994 számú eljárásában hozott döntése jelen ügyben is iránymutatásként vehető figyelembe. A korábbi jogesetben négy lakásból álló társasház egyik tulajdonosa fordult birtokvédelemmel a jegyzőhöz azért, mert a másik tulajdonostárs önkényesen megváltoztatta a kapubejáró használatának módját azzal, hogy – a korábbiakkal ellentétben – rendszeresen kulcsra zárta azt. A Legfelsőbb Bíróság - a jegyzővel és az elsőfokú bírósággal együtt - arra az álláspontra helyezkedett, hogy a korábban kialakult használati módot nem a kapu – közterületen történő - megépítése, hanem annak lezárása zavarta, illetve változtatta meg annak ellenére, hogy a birtoksértő tulajdonostárs a kapuhoz valamennyi tulajdonostársnak kulcsot biztosított. A lezárás a többi tulajdonostárs megkérdezése és hozzájárulása nélkül történt, ebből adódóan a magatartás birtokháborításnak minősül. A helyes eljárás az lett volna, ha a társasház többi tulajdonosával előzetesen egyeztetik e szándékukat és a lezáráshoz a hozzájárulásukat kérik. Az egyeztetés elmaradása és az önkényes lezárás tehát birtokháborító jellegű volt, ezért az eljáró jegyző birtokháborítás tényét megállapító határozata jogszerű volt. **A jogesetben leírt jogi érvelés azt is egyértelműsíti, hogy a használati mód egy kisebb kellemetlenséget okozó megváltoztatása is egyértelműen birtoksértésnek minősül. A jog ugyanis nem tesz különbséget enyhébb és súlyosabb birtoksértés között.** Ezenkívül egy másik fontos kérdésre is rávilágít, mégpedig a használat és birtoklás birtokvédelmi szempontú

kapcsolatára. Bár jelen eljárásban, ahogyan azt fent már rögzítettük, nincs szó társasházról a bíróság jogi érvelése határozottan idevágó.

Összefoglalva a fent előadottakat határozott álláspontunk szerint Piliscsaba Város jegyzője az Alperes által indított birtokvédelmi eljárásban a releváns jogszabályi rendelkezések alkalmazásával megalapozott döntést hozott ezért a jegyzői határozat megváltoztatásának helye nincs. Fent előadottak alapján kérem Tisztelt Bíróságot, hogy utasítsa el Felperes keresetét.

III. Bizonyítékok, bizonyítási indítványok

Az 1. számú melléklet, azaz Felperes cégkivonata tartalmazza, hogy Felperes társaság székhelye és ügyvezetője megváltozott.

A birtokvédelmi eljárásban keletkezett iratok – melyek jelen beadványhoz nem kerülnek csatolásra figyelemmel arra, hogy azok az iratanyagban már szerepelnek – bizonyítják, hogy Alperes határidőben kezdeményezte a jegyző előtt a birtokvédelmi eljárást, a jegyző a jogszabályok megfelelő alkalmazásával helyszíni szemlét folytatott le, meghozta kötelező határozatát és az annak végrehajtását elrendelő végzését.

A 3. számú mellékletként a térkép bizonyítja a lakóparkon belüli utak, a sorompó elhelyezkedését és a megközelítést.

A 4. számú melléklet bizonyítja azt az esetet, amikor a rendőrség egységének nehézkesen sikerült bejutnia a lakóparkba.

Az 5. számú melléklet bizonyítja az Üzemeltetési megállapodás mintában foglaltakat.

A 6. számú melléklet bizonyítja a jelenlegi Üzemeltetési Megállapodás minta tartalmát.

A 7-8. számú melléklet bizonyítja, hogy Felperes ügyvédi felszólításhoz is folyamodott a vélt adósokkal szemben.

A 9. számú melléklettel bizonyításra került, hogy a lakópark bejáratánál elhelyezett tábla is félrevezető információkat közöl.

A 10. számú melléklet bizonyítja, hogy a Pest Megyei Bíróság 2010. évben, ítéletével már kimondta, hogy a Felperes nem jogutódja a szövetkezetnek, a lakópark nem társasházi működésű, a szerződéses szabadság elvéből kiindulva a lakópark lakói nem kötelesek szerződni Felperessel.

A 11. számú melléklet, azaz az önkormányzati határozat bizonyítja, hogy Felperes jelen sorompóval kapcsolatban a határozatra nem hivatkozhat, hiszen a jelenlegi sorompókapu nem az a sorompókapu, amiről a határozat rendelkezik, továbbá a határozatban foglaltaknak a jelenlegi sorompó nem tesz eleget.

Záró rész

I. Fél perbeli eljárási, és a jogi képviselő képviseleti jogát megalapozó tények és jogszabályhelyek

A Pp. 33. §-a alapján a perben fél az lehet, akit a polgári jog szabályai szerint jogok illethetnek és kötelezettségek terhelhetnek. A Pp. 34. §-a alapján a perben mint fél személyesen vagy meghatalmazottja útján az járhat el, aki a polgári jog szabályai szerint teljes cselekvőképességgel rendelkezik. A Ptk. 2:8. §-a alapján minden ember cselekvőképés, akinek cselekvőképességét e törvény vagy a bíróság gondnokság alá helyezést elrendelő ítélete nem korlátozza. Alperes a perben fél lehet, ugyanis teljes cselekvőképességgel rendelkezik.

A Pp. 64. §-a alapján, ha a törvény egyes, perbeli cselekményekre másként nem rendelkezik, a fél helyett az általa vagy törvényes képviselője által meghatalmazott képviselője is eljárhat. A Pp. 65. § a) pontja alapján a perben meghatalmazottként ügyvéd, ügyvédi iroda. A Pp. 67. §-a alapján a meghatalmazást írásba kell foglalni és csatolni a bíróság részére.

Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (Ügyvédi tv.) 34. § (2) bekezdése alapján az ügyvédi tevékenység gyakorlására adott meghatalmazást írásba kell foglalni, és annak tartalmaznia kell a megbízott elfogadó nyilatkozatát is. Az e bekezdésnek megfelelően kiállított meghatalmazás teljes bizonyító erejű magánokirat.

Alperes – figyelemmel a fent előadottakra, mint teljes cselekvőképességgel rendelkező személy - a korábban beadványhoz mellékelte, a jogszabályoknak megfelelő meghatalmazással a Pp. 65. § a) pontja alapján meghatalmazta

„képviselése ellátására, így eljáró jogi képviselő eljárési jogosultságát a fenti tények és jogszabályhelyek alapozzák meg.

Eljáró jogi képviselő képviseleti jogát a korábban csatolt ügyvédi meghatalmazás bizonyítja.

II. Egyebek

Kérjük a tárgyalások esetleges távollétünkben történő megtartását.

Mellékletek:

- | | |
|--------------------|---------------------------------------------------------|
| 1. sz. melléklet: | Felperes társaság cégkivonata (2018. november 26.) |
| 2. sz. melléklet: | Költségjegyzék |
| 3. sz. melléklet: | Térkép |
| 4. sz. melléklet: | /2018 birtokvédelmi eljárás, |
| 5. sz. melléklet: | Üzemeltetési Megállapodás (2007. június 4.) |
| 6. sz. melléklet: | Jelenlegi Üzemeltetési Megállapodás (2018) |
| 7. sz. melléklet: | Ügyvédi fizetési felszólítás (2013. április 30.) |
| 8. sz. melléklet: | Válaszlevél fizetési felszólításra (2013. május 15.) |
| 9. sz. melléklet: | Bejáratnál elhelyezett információs tábla fényképe |
| 10. sz. melléklet: | Pest Megyei Bíróság /2009/9. számú ítélete |
| 11. sz. melléklet: | Pilis Város Önkormányzat Z 75/2013 (XII.03.) határozata |

Kelt Budapesten, 2018. december 3. napján

Tisztelettel:

Alperes

képviseli: **Ügyvédi Iroda**
ügyvéd