

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT  
POLGÁRMESTERE**

Tárgy: Javaslat a XVI. ker. Prodám u.  
11/a sz. 105937/1 hrsz-ú  
ingatlan telekhatár rendezésére

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A XVI. ker. Prodám u. 11/a sz. 105937/1 hrsz-ú 1397 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan az Önkormányzat tulajdona. (1. számú melléklet)

A Fővárosi Kerületek Földhivatala a jelenlegi állapotot felülvizsgálta és 1752/2005 számú határozatában a 105933, 105937/1, 105937/2, 105938, 105939, 105940 hrsz-ú ingatlanok telekhatárát kiigazította az S 69499 számú telekalakítási vázrajzzal. (2. számú melléklet)

Így az ingatlan-nyilvántartás szerint a 105933 hrsz-ú ingatlan kerítése nem a jogi telekhatáron helyezkedik el. A 105933 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa a 105937/1 hrsz-ú ingatlan területéből mintegy 97 m<sup>2</sup> területet használ. (3. számú melléklet)

A Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság 40/2006.(IV.18.)KFÜB határozatában előírta a XVI. ker. Prodám utca 11/a sz. 105937/1 hrsz-ú ingatlan árverés útján történő értékesítése előtt, hogy a szomszédok felőli kerítések a tényleges telekhatárra kerüljenek vissza. (4. számú melléklet)

A 253/1997.(XII.20.) Kormány rendelet (OTÉK) 44. § (3) pontja értelmében a kerítést a telek hátsó telekhatár nyomvonalán az arra kötelezettek közösen létesítik.

A hrsz-ú ingatlan tulajdonosát, Láday Zoltán Kolost több alkalommal felszólítottuk a kerítés jogi telekhatárra történő áthelyezésre. (5. számú melléklet)

A telekhatár rendezésre a 105933 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa, Láday Zoltán Kolos a 97 m<sup>2</sup> terület megvásárlására tett ajánlatot. (6. számú melléklet)

Az Építésügyi Iroda szóbeli és írásbeli tájékoztatása szerint a telekhatár-rendezés abban az esetben engedélyezhető, ha az újonnan kialakuló állapot az építésügyi jogszabályoknak jobban megfelel. A ferde kerítés és a minimális telekméreteknél kisebb teleknek még további csökkentése nem felel meg az építésügyi jogszabályoknak, így nincs arra lehetőség, hogy telekalakítással az ingatlanrészt a 105933 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa megvásárolhassa. (7. számú melléklet)

2007. február 20-án kelt utolsó felszólításban tájékoztattuk Láday Zoltán Kolost, hogy a közösen megépített, közös tulajdont el kívánjuk bontani és a jogi telekhatárra át kívánjuk helyezni. Ennek 1/2-ed költsége a 105933 hrsz-ú ingatlan tulajdonosát terheli. Kértük a munkában való közreműködését. (8. számú melléklet)

Dr. Vasenszki Zsuzsanna ügyvédnő Láday Zoltán Kolos megbízásából írt levelet az Önkormányzatnak. Levelében tájékoztatta az Önkormányzatot, hogy az Önkormányzat „nem jogosult semmiféle birtokbavétellel kapcsolatos tevékenységre, így különösen nem a fennálló kerítés áthelyezésére mindaddig, míg közöttünk egyezség nem születik, illetve ennek

hiányában jogerős bírósági ítélet nem születik. .... a kerítés áthelyezéséhez nem járul hozzá.”  
(9. számú melléklet)

Dr. Bessenyei Erika ügyvédnö álláspontja szerint:

„A telekhatár viták során elsődlegesen az ingatlan-nyilvántartás adataiból kell kiindulni, és azokból a térképkivonatokról, melyek a jogszerű, illetve tényleges határvonalakat mutatják.

A Földhivatal a digitális felmérések során módosíthatja az ingatlanok területnagyságát, és a tényleges használathoz is igazíthatja az ingatlanok jogi határvonalát, amelyről határozatot hoz. Ezt a digitalizálás során a jogszabályban meghatározott módon közzéteszi (helyi újság, illetve kifüggesztés), ami ellen felszólalni, illetve fellebbezni lehet. Fellebbezés hiányában pedig a térkép és a teleknagyság a digitalizálás alapján módosulhat. Az Épített környezet védelméről szóló törvény, illetve a földhivatali eljárásról és a digitalizálásról szóló jogszabályok azonban egyértelműen rögzítik, hogy az eredeti ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett területnagyság 10 %-át meghaladó mértékű automatikus – digitalizálás soráni – földhivatali megváltoztatása nem lehetséges. Ilyen esetben a Földhivatal a felek figyelmét fel kell hívja arra, hogy a tényleges, kerítésvonallal meghatározott telekhatár és a földmérési adatok szerinti jogi telekhatár eltér egymástól és az eltérés okát a feleknek egymás között kell valamilyen módon rendeznie. Ez a mód lehet elbirtoklás, lehet bármely megállapodás, amely telekalakítást eredményez.

A telekalakításnak egyik objektív feltétele azonban, hogy a telekalakítás során kialakuló ingatlanok területe, elhelyezkedése a Szabályozási Tervben rögzített paraméterekkel rendelkezzenek.

Felmerülhet továbbá olyan körülmény is, hogy egy eredeti telekhatár, amely a jogi határokkal megegyezik, valamely térképészeti hiba miatt az ingatlan-nyilvántartás térképein rosszul került felvezetésre, és így nem a valós helyzetet mutatja a térkép. Ennek orvoslására az érdekelt pert indíthat a Földhivatallal szemben a térképészeti hiba kijavítására. Ez esetben azonban változatlanul csak egy földmérési és térképészeti hibáról lehet szó, nem pedig egy adott ingatlan jogi telekméretének megnöveléséről. Az ingatlan méretének megváltoztatása ugyanis, ahogy azt már az előbb jeleztem, csak polgári jogi aktus (vagy hatósági határozat, pl. kisajátítás) eredményeként történhet.

Esetünkben a rendelkezésre álló korábbi földhivatali eljárások azt tanúsítják, hogy az ingatlanok területe a digitalizálás során valóban változott. A változás a jogszabályban rögzített határokon belül volt, tehát a módosításra lehetőség nyílt. Az önkormányzati kérelem, illetve fellebbezés kapcsán a Földhivatal a digitalizálást felülvizsgálta és pontosította. Ezen eljárások alapján születtek meg az ingatlanok pontos méretei, és a térképen meghatározott jogi telekhatárra, valamint a térképen az is rögzítésre került, hogy egy korábbi téves adat alapján az ingatlanokat elhatároló kerítés nem a jogi telekhatáron épült fel.

Az is megállapítható, hogy ez a kerítés a két tulajdonos által közösen került felépítésre, így álláspontom szerint egyiküknek sem felróható a jogi határtól való eltérés. Csupán annak tudható be, hogy nem pontos adatok szerint került a kerítés vonalkának kitűzése.

Fentiekből álláspontom szerint az következik, hogy térképészeti hibára hivatkozással nem lehet a tényleges határvonalra áthelyezni a jogi telekhatárt. A szomszéd igénye tehát csak polgári jogi úton lehetne érvényesíthető. Ennek azonban álláspontom szerint több jogi akadálya is van.

1.,

Az Önkormányzat, aki a jogi telekhatár és a tényleges kerítéssel meghatározott telekhatár közötti ingatlanrészre igényt tart, tulajdoni igénnyel bír, amely nem évül el.

2.,

A szomszéd elbirtoklásra nem hivatkozhat, tekintettel arra, hogy az Önkormányzati vagyontörvény alapján jutott az ingatlan az Önkormányzat tulajdonába. Azt megelőzően állami tulajdon volt. Az állami tulajdon pedig elbirtokolható. Az elbirtoklási idő az Önkormányzat tulajdonszerzésétől számított 15 év, amelynek lejártá előtt a szomszéd tulajdonosok már kaptak felszólítást, mely az elbirtoklást félbeszakítja.

3.,

Az elbirtoklásban a bevezetőben már rögzített másik jogi feltétele fennállásához további egyértelmű feltétel, hogy a telekalakítás során a Szabályozási Terv, illetve Építési Szabályzat által előírt teleknagyságok jöjjenek létre. Esetünkben ez valószínűleg nem állná meg a helyét. Ennek egyértelmű igazolására azonban elvi telekalakítási engedélyt kellene kérni, amely egyértelműen el tudná dönteni ezen feltételt is. Amennyiben az itt vázolt feltétel megáll, úgy a jogszabály és a joggyakorlat egyértelmű abban a kérdésben, hogy elbirtoklással a bíróság nem állapítja meg a tulajdonjog megszerzését.

Amennyiben valamennyi fent vázolt feltétel az Önkormányzat álláspontját támasztja alá és békés megállapodás a szomszédokkal nem jön létre a kerítés közös áthelyezéséről, akkor birtokháborításért, és a kerítés közös áthelyezésének türéseért a szomszédokkal szemben pert kell indítani.” (10. számú melléklet)

A 2007. évi költségvetés a Prodám u. 11/a 105937/1 hrsz-ú ingatlan értékesítéséből bruttó 30 millió Ft bevételt irányzott elő.

Az előterjesztő javasolja az elvi telekalakítási engedély megkérését. Amennyiben az elvi telekalakítási engedély az Önkormányzat álláspontját támasztja alá és békés megállapodás a szomszédokkal nem jön létre a kerítés közös áthelyezéséről, akkor birtokháborításért, és a kerítés közös költségen való áthelyezésének türéseért a szomszédokkal szemben javasolja a per megindítását.

*Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 33/2004. (IX. 28.) rendelet 6.§ (2) b) értelmében a forgalomképes önkormányzati ingatlan tekintetében a tulajdonosi jogokat egymillió Ft-ot meghaladó forgalmi érték felett, a GTB előzetes véleményezésével, a Képviselő-testület gyakorolja.*

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés tárgyában dönteni szíveskedjenek.

**Határozati javaslat:**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a Prodám u. 11/a sz. 105937/1 és 105933 hrsz-ú ingatlanok közötti kerítés a jogi telekhatárra kerüljön áthelyezésre.

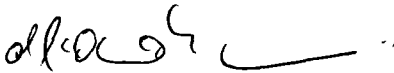
Felkéri a polgármestert, hogy intézkedjen az elvi telekalakítási engedély iránti kérelem benyújtásáról.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy amennyiben az elvi telekalakítási engedély az Önkormányzat álláspontját támasztja alá és békés megállapodás a szomszédval nem jön létre a kerítés jogi telekhatárra történő közös áthelyezéséről, akkor birtokháborításért, és a kerítés közös áthelyezésének tűréséért a szomszédval szemben kezdeményezzen peres eljárást.

Határidő: az elvi engedély kérelem benyújtására 2007. június 30.

Felelős: Kovács Péter polgármester  
(a szavazás egyszerű szótöbbséget igényel)

Budapest, 2007. május 10.

  
Kovács Péter  
Polgármester

Láttam:

  
Ancsin László  
jegyző

*Az előterjesztés mellékletét képezi:*

1. Tulajdoni lap, helyszinrajz
2. 1752/2005 számú határozat + S-69499 számú térrajz
3. Mérési vázlat
4. KFÜB határozat
5. Felszólító levelek
6. Ládai Zoltán Kolos vételi ajánlata
7. Építésügyi Iroda tájékoztatója
8. 2007. február 20-án kelt levél
9. Dr. Vasenszki Zsuzsanna ügyvéd levele
10. Dr. Bessenyei Erika jogi szakvéleménye

Az előterjesztést a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság 2007. május 15-én tárgyalja.

TAKARNET v4.3	Felhasználó:	Igazolvány: HIV52 (Kilépés)
---------------	--------------	--------------------------------

d. sz. melléklet

<b>Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal</b> <b>Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Pf. : 415.</b>	
<h1>Munkapéldány</h1> <h2>Csak belső használatra, ügyfélnek nem adható!</h2> <p>2007.05.04</p>	
<b>BUDAPEST XVI.KER.</b> <b>Belterület 105937/1 helyrajzi szám</b>	<b>Szektor: 53</b> <b>Térképszelvény: 3148</b>
1165 BUDAPEST XVI.KER. Prodám utca 11. A.	
<b>I. rész</b>	
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	
min.o	terület ha m2
kat.t.jöv. k.fill.	alosztály ter. kat.jöv. ha m2 k.fill
Kivett beépítetlen terület	
0	1397 0.00
<b>II. rész</b>	
3. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 85192/1992/03.25./ jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 34.§. /1/ bek. jogállás: tulajdonos név: XVI.KER. ÖNKORMÁNYZAT cím: 1163 BUDAPEST XVI.KER. Havashalom utca 43..	
<b>III. rész</b>	
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 1752/1/2005/03.10.29 - térképezési hiba kiigazítása.	
<b>Tulajdoni lap vége</b>	

A megr

Megnev

Keresés  
szerint
Hálózat  
használa  
BUDAPI  
XVI.KER  
belterüle  
105937/1  
(1165  
BUDAPI  
XVI.KER  
Prodám t  
11. A.)

Összese

Súgó

TÉRKÉPMÁSOLAT  
BUDAPEST XVI. KERÜLET

1/a

Helyrajzszám: 105937/1

A térképmásolat tartalma megegyezik a dátumot megelőző nap érvényes nyilvántartási adatokkal.



FŐVÁROSI KERÜLETEK FÖLDHIVATALA  
Budapest, XI., Budafoki út 59.  
1519 Pf. : 415.

Értékesítés:		2005. SZEP. 08	
10/290/04/05		dó. m. l.	
Haudel ne		Értékesítés:	
		10/290/05	

2. sz.

XVI.KER. ÖNKORMÁNYZAT  
VAGYONHASZNOSÍTÁSI IRODA  
BUDAPEST XVI.KER.  
Havashalom utca 43.  
1163



3106344

1752/1/2005

1752/1/2005

Tárgy : **térképezési hiba**

Kérjük, hogy válaszában a fenti  
számra szíveskedjen hivatkozni !

Melléklet:S-69499

## HATÁROZAT

A BUDAPEST XVI.KER. belterület, 105933 helyrajzi szám alatt felvett II/2. sorszám alatt: 1/2 hányadban Láday Zoltán szül.: 1969 a.neve: Verhár Anna cím: 1165 BUDAPEST XVI.KER. Pilóta utca 32. szám alatti lakos II/4. sorszám alatt: 1/2 hányadban Láday Zoltán Kolos szül.: 1969 a.neve: Verhár Anna cím: 1165 BUDAPEST XVI.KER. Pilóta utca 32. szám alatti lakos tulajdonában lévő ingatlanra

Föld adatok módosítása: szektor: Egyéni területek, térképszelvény: 3148, terület: 2049 nm, kat.jöv.: 0 **átvezettem.**

Föld adatok módosítása: szektor: Egyéni területek, térképszelvény: 3148, terület: 2056 nm, kat.jöv.: 0 **megszüntettem.**

Alrészlet adatok módosítása: művelési ág: kivett (lakóház, udvar és egyéb épület), minőség: 0, terület: 2049 nm, kat.jöv.: 0 **átvezettem.**

Alrészlet adatok módosítása: művelési ág: kivett (lakóház, udvar és egyéb épület), minőség: 0, terület: 2056 nm, kat.jöv.: 0 **megszüntettem.**

III/4. sorszám alatt: - ( . Térképezési hiba kiigazítása ) szám alatti lakos **be(fel)jegyeztem.**

A BUDAPEST XVI.KER. belterület, 105937/1 helyrajzi szám alatt felvett II/3. sorszám alatt: 1/1 hányadban XVI.KER. ÖNKORMÁNYZAT cím: 1163 BUDAPEST XVI.KER. Havashalom utca 43. tulajdonában lévő ingatlanra

Föld adatok módosítása: szektor: Önkormányzatok, térképszelvény: 3148, terület:

1397 nm, kat.jöv.: 0 **átvezettem.**

Föld adatok módosítása: szektor: Önkormányzatok, térképszelvény: 3148, terület: 1247 nm, kat.jöv.: 0 **megszüntettem.**

Alrészlet adatok módosítása: művelési ág: kivett (beépítetlen terület), minőség: 0, terület: 1397 nm, kat.jöv.: 0 **átvezettem.**

Alrészlet adatok módosítása: művelési ág: kivett (beépítetlen terület), minőség: 0, terület: 1247 nm, kat.jöv.: 0 **megszüntettem.**

III/1. sorszám alatt: - ( Térképezési hiba kiigazítása ) szám alatti lakos **be(fel)jegyeztem.**

A BUDAPEST XVI.KER. belterület, 105937/2 helyrajzi szám alatt felvett tulajdonában lévő ingatlanra

Föld adatok módosítása: szektor: Egyéni területek, térképszelvény: 3148, terület: 1235 nm, kat.jöv.: 0 **átvezettem.**

Föld adatok módosítása: szektor: Egyéni területek, térképszelvény: 3148, terület: 1366 nm, kat.jöv.: 0 **megszüntettem.**

Alrészlet adatok módosítása: művelési ág: kivett (lakóház udvar), minőség: 0, terület: 1235 nm, kat.jöv.: 0 **átvezettem.**

Alrészlet adatok módosítása: művelési ág: kivett (lakóház udvar), minőség: 0, terület: 1366 nm, kat.jöv.: 0 **megszüntettem.**

III/1. sorszám alatt: - ( Térképezési hiba kiigazítása ) szám alatti lakos **be(fel)jegyeztem.**

A BUDAPEST XVI.KER. belterület, 105938 helyrajzi szám alatt felvett II/3. sorszám alatt: 1/1 hányadban XVI.KER. ÖNKORMÁNYZAT cím: 1163 BUDAPEST XVI.KER. Havashalom utca 43. tulajdonában lévő ingatlanra

Föld adatok módosítása: szektor: Önkormányzatok, térképszelvény: 3148, terület: 2684 nm, kat.jöv.: 0 **átvezettem.**

Föld adatok módosítása: szektor: Önkormányzatok, térképszelvény: 3148, terület: 2616 nm, kat.jöv.: 0 **megszüntettem.**

Alrészlet adatok módosítása: művelési ág: kivett (lakóház udvar), minőség: 0, terület: 2684 nm, kat.jöv.: 0 **átvezettem.**

Alrészlet adatok módosítása: művelési ág: kivett (lakóház udvar), minőség: 0, terület: 2616 nm, kat.jöv.: 0 **megszüntettem.**

III/1. sorszám alatt: - ( Térképezési hiba kiigazítása ) szám alatti lakos **be(fel)jegyeztem.**

A BUDAPEST XVI.KER. belterület, 105939 helyrajzi szám alatt felvett II/4. sorszám alatt: 1/1 hányadban TÁRSASHÁZ TULAJDON cím: - - - - - társasháztulajdon tulajdonában lévő ingatlanra

Föld adatok módosítása: szektor: Egyéni területek, térképszelvény: 3148, terület: 1834 nm, kat.jöv.: 0 **átvezettem.**

Föld adatok módosítása: szektor: Egyéni területek, térképszelvény: 3148, terület:



1890 nm, kat.jöv.: 0 **megszüntettem.**

Alrészlet adatok módosítása: művelési ág: kivett (lakóház, udvar és egyéb épület), minőség: 0, terület: 1834 nm, kat.jöv.: 0 **átvezettem.**

Alrészlet adatok módosítása: művelési ág: kivett (lakóház, udvar és egyéb épület), minőség: 0, terület: 1890 nm, kat.jöv.: 0 **megszüntettem.**

III/1. sorszám alatt: - ( Térképezési hiba kiigazítása ) szám alatti lakos **be(fel)jegyeztem.**

A BUDAPEST XVI.KER. belterület, 105940 helyrajzi szám alatt felvett II/5. sorszám alatt: 2/12 hányadban Pacsó Jánosné I.név: Solymossy Erzsébet szül.: 1945 a.neve: Szakmán Erzsébet cím: 1031 BUDAPEST III.KER. Búza utca 12 1. emelet 8 szám alatti lakos II/6. sorszám alatt: 2/12 hányadban Battlay Gézné I.név: Solymossy Ilona szül.: 1947 a.neve: Szakmán Erzsébet cím: 1165 BUDAPEST XVI.KER. Corvin utca 11 szám alatti lakos II/7. sorszám alatt: 2/12 hányadban Solymossy Miklós szül.: 1954 a.neve: Szakmán Erzsébet cím: 1165 BUDAPEST XVI.KER. Pilóta utca 34 szám alatti lakos II/8. sorszám alatt: 3/12 hányadban Battlay Gézné I.név: Solymossy Ilona szül.: 1947 a.neve: Szakmán Erzsébet cím: 1165 BUDAPEST XVI.KER. Corvin utca 11 szám alatti lakos II/9. sorszám alatt: 3/12 hányadban Solymossy Miklós szül.: 1954 a.neve: Szakmán Erzsébet cím: 1165 BUDAPEST XVI.KER. Pilóta utca 34 szám alatti lakos tulajdonában lévő ingatlanra

Föld adatok módosítása: szektor: Egyéni területek, térképszelvény: 3148, terület: 565 nm, kat.jöv.: 0 **átvezettem.**

Föld adatok módosítása: szektor: Egyéni területek, térképszelvény: 3148, terület: 589 nm, kat.jöv.: 0 **megszüntettem.**

Alrészlet adatok módosítása: művelési ág: kivett (lakóház udvar), minőség: 0, terület: 565 nm, kat.jöv.: 0 **átvezettem.**

Alrészlet adatok módosítása: művelési ág: kivett (lakóház udvar), minőség: 0, terület: 589 nm, kat.jöv.: 0 **megszüntettem.**

III/7. sorszám alatt: - ( Térképezési hiba kiigazítása ) szám alatti lakos **be(fel)jegyeztem.**

**Indoklás:** A XVI. kerületi Önkormányzat beadványt nyújtott be a tulajdonában levő 105937/1 helyrajzi számú földrészlettel kapcsolatban. Kérelmében leírja, hogy a földrészlet területe 1383 m<sup>2</sup>-ről 1247 m<sup>2</sup>-re csökkent. Kéri a területi adat kiigazítását.

Vizsgálatom során az alábbiakat állapítottam meg.

2003. szeptemberében megtörtént a Budapest XVI. kerület új digitális térképének forgalomba adása.

Az irodai előkészítés során kiderült hogy a vizsgálatba szükséges bevonni a 105933,105937/2, 105938,105939, 105940 helyrajzi számú földrészleteket is.

A helyszíni szemle során megállapítottam, hogy az érintett földrészletek esetében helyszíni állapot megegyezik a jelenleg hatályos nyilvántartási térképpel.

A jelenleg hatályos térkép azonban –a vizsgált területen értelmezve- nagymértékben eltér a korábban forgalmon kívül helyezett nyilvántartási térképtől. Az eltérés helyenként több métert is eléri.

A új térkép készítése esetén az 1996. évi LXXVI. Tv. 13 § (2) bekezdése alapján a földrészlet határvonalának megállapításakor figyelemmel kell lenni az elhatárolás során készült munkarészekre, illetve a hatályos állami alaptérképen található ábrázolásra, az ingatlan-nyilvántartásban található bejegyzésekre, a természetben megjelölt állapotra és-ha az nem ütközik jogszabályba vagy hatósági határozatba -a felek akaratára.

Az új térkép hibásan tartalmazza a határvonalat, ugyanis több méteres eltérés esetén nem lehet figyelmen kívül hagyni a korábbi sztereografikus térképet, és a helyszíni állapotot határvonalként elfogadni.

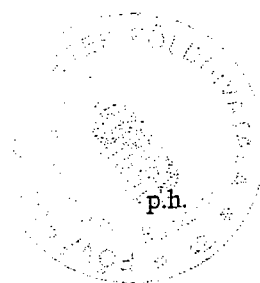
A fentiekre tekintettel az érintett területen az 1996. évi LXXVI. Tv. 11 § (7) bekezdésében megfogalmazott térképezési hiba kimutatható, és azt a rendelkező részben foglaltak és az S-69499 számú változási vázrajz alapján kiigazítottam.

Ugyanakkor felhívom a tulajdonosok figyelmét hogy a fenti törvény végrehajtására kiadott 16/1997. (III.5.) FM rendelet 27 § ide is értendő (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően a tényleges birtoklástól eltérően kitűzött terület csak az érdekeltek megegyezése, jogerős közigazgatási határozat vagy bírósági ítélet (egyezséget jóváhagyó végzés) alapján vehető birtokba.

A helyszíni kerítést a nyilvántartási térképen a megfelelő jelkulccsal feltüntettem.

Határozatom ellen az 1997. évi CXLI. tv.55.§ (1) bekezdése alapján a kézbesítéstől számított 30 napon belül a Fővárosi Földhivatalhoz lehet fellebbezni, melyet a Fővárosi Kerületek Földhivatalához kell benyújtani.  
A fellebbezés illetékköteles és ennek mértéke 6000-Ft.

Budapest, 2005. július 25.



Kiss István  
ügyintéző

Kapja:

- |          |  |   |
|----------|--|---|
| 1        | Pacsó Jánosné                                  | BUDAPEST III.KER.Búza utca 12 1. emelet 8 |
| 2        | Battlay Gézáné                                 | BUDAPEST XVI.KER.Corvin utca 11           |
| 3        | Solymossy Miklós                               | BUDAPEST XVI.KER.Pilóta utca 34           |
| 4        | Láday Zoltán                                   | BUDAPEST XVI.KER.Pilóta utca 32.          |
| 5        | Láday Zoltán Kolos                             | BUDAPEST XVI.KER.Pilóta utca 32.          |
| 6        | XVI.KER. ÖNKORMÁNYZAT                          | BUDAPEST XVI.KER.Havashalom utca 43.      |
| 7        | TÁRSASHÁZ - KÖZÖS KÉPVISELŐ                    | BUDAPEST XVI.KER.Prodám utca 11/b         |
| 8        | TÁRSASHÁZ - KÖZÖS KÉPVISELŐ                    | BUDAPEST XVI.KER.Újszász utca 88          |
| 9        | TÁRSASHÁZ - KÖZÖS KÉPVISELŐ                    | BUDAPEST XVI.KER.Újszász utca 84-86       |
| 10       | XVI.KER. ÖNKORMÁNYZAT VAGYONHASZNOSÍTÁSI IRODA | Ügyintéző: Handelné BUDAPEST              |
| XVI.KER. | Havashalom utca 43.                            |   |
| 11       | Iráttár  | Helyben                                   |

# TELEKÁTALAKÍTÁSI VÁZRAJZ

S-69499

105933,105937/1,105937/2 105938,105939,105940 helyrajzi számú földrészletek telekhatár rendezéséről

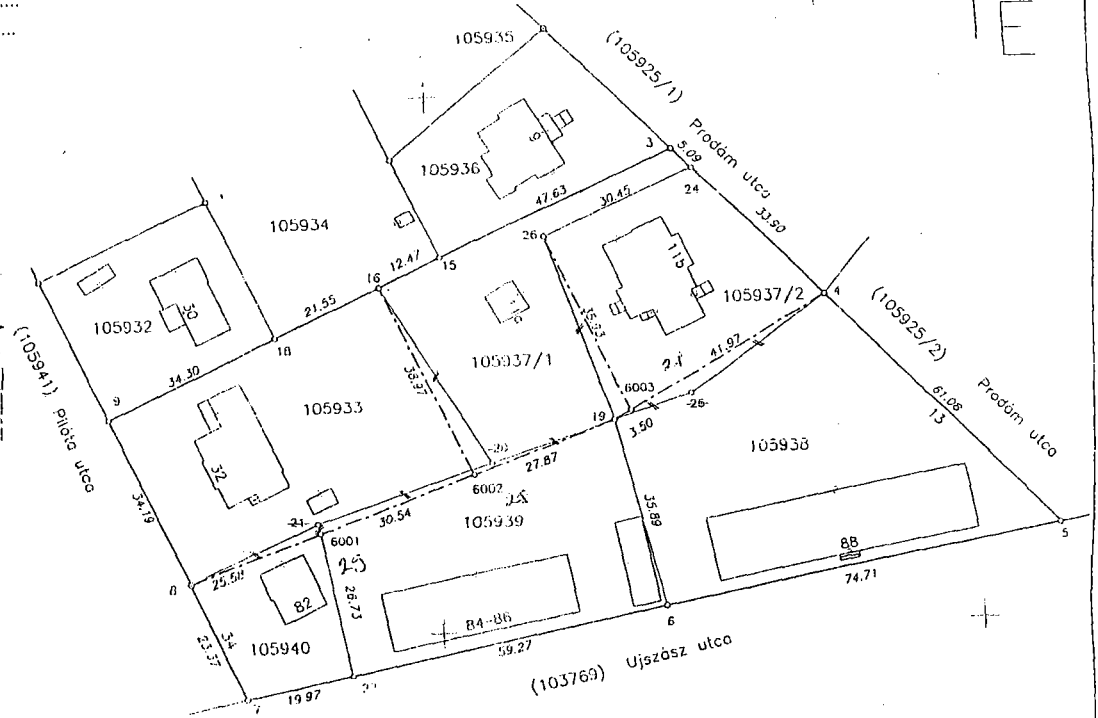
Budapest, XVI. kerület

Szelvényszám: 3148  
Tömbszám: 583  
Méretarány: 1:1000

2/a ↑ E

## JELMAGYARÁZAT

megmaradó régi telekhatár  
megszűnő telekhatár  
új telekhatár szabályozási vonal  
meglévő épület  
bontandó épület  
tervezett beépítési mód



A változás okairól külön tájékoztató (tulajdonosok aláírása)

I. Változás előtt			II. Változás			III.		IV. Változás után						
Hrsz	Térület		El-,hazozosó terület száma és jele	elesik	hazozójön	I. ± II.		Hrsz	Alrészlet		Térület	AK	Jegyzet	
	ha					ha			ha					jel
105933	-	2056	Térképezési hiba kiigazítása					105933		kvett lh.udv. e.ép.	-	2049		
105937/1	-	1247	Térképezési hiba kiigazítása					105937/1		kvett beépítetlen terület	-	1397		
105937/2	-	1366	Térképezési hiba kiigazítása					105937/2		kvett lh.udvar	-	1235		
105938	-	2616	Térképezési hiba kiigazítása					105938		kvett lh.udvar	-	2684		
105939	-	1890	Térképezési hiba kiigazítása					105939		kvett lh.udv. e. ép	-	1834		
105940	-	589	Térképezési hiba kiigazítása					105940		kvett lh.udvar	-	565		
Összesen:	-	9764						Összesen:			-	9764		

## FELJEGYZÉSEK:

E vázrajz ingatlan-nyilvántartási átvezetését sorrendben megelőzi

a .....SZ. vázrajz(ok) átvezetése.

E vázrajz érvényteleníti

a .....SZ. alatti záradékolt vázrajzot

Munkaszám: 1752/1/2005. Ügyirat Dátum: 2005.július 14.

Ez a változási vázrajz megfelel az érvényben lévő F.2. Szabályzat tartalmi és pontossági előírásainak.

Sipos  
osztályvezető

PJL

## FÖLDHIVATALI ZÁRADÉK

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a kezeltéssel szűnik meg egy évig érvényes, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újabb érvényesíteni kell.

Budapest, 2005. JÚL 21.

A készítő (cég) neve:  
Főv. Ker. Fh. Földm. Oszt.  
(Kiss István földmérő)

Cím:  
1111 Bp. Budafoki út 59.

Telefonszám:  
372-14-32/563

Lapok száma összesen:

1

# MÉRÉSI VAZLAT

105937/1 Helyrajzi számú földrészlet lévő kerítés beméréséről

M=1 1000

Bp.XVI  
Belter

szelv sz 31,48

3.



**PERKÁTAI TAMÁS**  
földmérő üzemmnöi.

IFM 0196/1990

1121 Budapest, Irhás árok 2.

A kerítések által határolt terület= 1300 m<sup>2</sup>

A birtokhatárt és a kerítést azonosnak kell venni  
ha az nem lépi túl a 0,20 m-t  
(F2 szab 2,4,3,1.5)

Perkátai Tamás

ing.rend.sz.0196/90

**KIVONAT**

a 2006. április 18-án (kedden) a Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottsága 4. számú ülésén készült jegyzőkönyvből.

NAPIREND: 1. Javaslat a Budapest XVI. kerület Prodám u. 11/a. sz. 105937/1 hrsz-ú ingatlan értékesítésére  
Előadó: Asztalos Lajos alpolgármester

4.

**HATÁROZAT**

40/2006. (IV. 18.) KFÜB

A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek a XVI. kerület Prodám u. 9-11. sz. 105937/1 hrsz. 1397 m<sup>2</sup> területű kivett beépítetlen ingatlan árverés útján történő értékesítését azzal a feltétellel, hogy a szomszédok felőli kerítések az értékesítés előtt a tényleges telekhatárra kerüljenek át. A Bizottság az ingatlan forgalmi értékét, mely egyben a kikiáltási ár, 30.175.000,- Ft + ÁFA-ban, a licitlépcsőt 200.000,- Ft-ban javasolja megállapítani.

Határidő: 2006. május 9. Kt. ülés

Felelős: Gilyén Ince bizottsági elnök

(Szavazás: 6 igen)

Kmf.

Lantos Antal sk.  
jegyzőkönyv hitelesítő

Gilyén Ince sk.  
KFÜB elnöke

A kivonat hitelül:

Gemes Sándor

kerületfejlesztési irodavezető

Budapest, 2006. április 21. 101.





BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KER. ÖNKORMÁNYZAT  
POLGÁRMESTERI HIVATALA  
VAGYONHASZNOSÍTÁSI IRODA

Láday Zoltán  
Láday Zoltán Kolos

1165 Budapest  
Pilóta u. 32.

5/1

Üi: 10/359/08/2006

Üi: Handelné

Tárgy: XVI. ker. Prodám u. 11/a sz.  
105937/1, 105933 hrsz-ú hrsz-ú  
ingatlanok térképezési hibája

Tisztelt Címzett!

A Fővárosi Kerületek Földhivatala 1752/1/2005 számú határozatában a 105933, 105937/1, 105937/2, 105938, 105939, 105940 hrsz-ú ingatlanok telekhatárát kiigazította az S-69499 számú telekalakítási vázrajz szerint.

A határozat értelmében a 105933 hrsz-ú ingatlan kerítése nem a jogi telekhatáron helyezkedik el. Önök a 105933 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai a 105937/1 hrsz-ú ingatlan területéből mintegy 97 m<sup>2</sup> területet használnak.

A Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság 40/2006.(IV.18.) KFÜB határozatában a XVI. ker. Prodám u. 11/a sz. 105937/1 hrsz 1397 m<sup>2</sup> területű kivett beépítetlen ingatlan árverés útján történő értékesítését azzal a feltétellel javasolja, hogy a szomszédok felőli kerítések az értékesítés előtt a tényleges telekhatárra kerüljenek vissza.

A 253/1997.(XII.20.)számú Kormány rendelet (OTÉK) 44. § (3) pontja értelmében a kerítésnek teljes egészében a saját telken kell állnia, (7) pontja értelmében kerítés létesítésének elrendelése esetén a telek tulajdonosa a hátsó telekhatárnak ettől az oldaltól mért fele hosszán köteles megépíteni és fenntartani.

Kérem, hogy a telekhatár rendezése érdekében az ügyintézővel, 2006. május 20-ig szíveskedjenek felvenni a kapcsolatot.

Budapest, 2006. május 8.



Tisztelettel:

Dr. Horváth Péterné  
irodavezető

melléklet: 1752/1/2005 számú határozat



# BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KER. ÖNKORMÁNYZAT

## POLGÁRMESTERI HIVATALA

### VAGYONHASZNOSÍTÁSI IRODA

Láday Zoltán  
Láday Zoltán Kolos

1165 Budapest  
Pilóta u. 32.

XVI. ker. Polgármesteri Hivatal	
Érkezett:	2006. JÚN. 23
Idő:	16/359/09/2006
Előadó:	Handelné
Előzetes:	16/359/06

Üi: 10/359/09/2006

Üi: Handelné

Tárgy: XVI. ker. Prodám u. 11/a sz. 105937/1,  
105933 hrsz-ú hrsz-ú ingatlanok térképezési hibája

5/2

Tisztelt Címzett!

A Fővárosi Kerületek Földhivatala 1752/1/2005 számú határozatában a 105933, 105937/1, 105937/2, 105938, 105939, 105940 hrsz-ú ingatlanok telekhatárát kiigazította az S-69499 számú telekalakítási vázrajz szerint.

A határozat értelmében a 105933 hrsz-ú ingatlan kerítése nem a jogi telekhatáron helyezkedik el. Önök a 105933 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai a 105937/1 hrsz-ú ingatlan területéből mintegy 97 m<sup>2</sup> területet használnak.

A Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság 40/2006.(IV.18.) KFÜB határozatában a XVI. ker. Prodám u. 11/a sz. 105937/1 hrsz 1397 m<sup>2</sup> területű kivett beépítetlen ingatlan árverés útján történő értékesítését azzal a feltétellel javasolja, hogy a szomszédok felőli kerítések az értékesítés előtt a tényleges telekhatárra kerüljenek vissza.

A 253/1997.(XII.20.)számú Kormány rendelet (OTÉK) 44. § (3) pontja értelmében a kerítésnek teljes egészében a saját telken kell állnia, (7) pontja értelmében kerítés létesítésének elrendelése esetén a telek tulajdonosa a hátsó telekhatárnak ettől az oldaltól mért fele hosszán köteles megépíteni és fenntartani.

2006. május 8-án kelt levelemben kértem, hogy a telekhatár rendezése érdekében az ügyintézővel, 2006. május 20-ig szíveskedjenek felvenni a kapcsolatot.

2006. május 24-én Láday Zoltán személyesen megjelent az Önkormányzat Vagyonhasznosítási Irodáján és ígéretet tett arra vonatkozóan, hogy a rendezésre vonatkozó javaslatát írásban benyújtja.

Tekintettel arra, hogy a mai napig Önök részéről írásos válasz nem érkezett a telekhatár-rendezéssel kapcsolatos megkeresésünkre, ezért az ügy rendezését jogi úton kezdeményezi az Önkormányzat.

Budapest, 2006. június 19.



Tisztelettel:

Dr. Horváth Péterné  
irodavezető





# BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KER. ÖNKORMÁNYZAT

## POLGÁRMESTERI HIVATALA

### VAGYONHASZNOSÍTÁSI IRODA

Láday Zoltán, Láday Zoltán Kolos  
1165 Budapest  
Pilóta u. 32.

Üi: 10/359/10/2006

Üi: Handelné

Tárgy: XVI. ker. Prodám u. 11/a sz. 105937/1,  
105933 hrsz-ú hrsz-ú ingatlanok térképezési hibája

Tel: 40-11-483

5/3

Tisztelt Címzett!

A Fővárosi Kerületek Földhivatala 1752/1/2005 számú határozatában a 105933, 105937/1, 105937/2, 105938, 105939, 105940 hrsz-ú ingatlanok telekhatárát kiigazította az S-69499 számú telekalakítási vázrajz szerint.

A határozat értelmében a 105933 hrsz-ú ingatlan kerítése nem a jogi telekhatáron helyezkedik el. Önök a 105933 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai a 105937/1 hrsz-ú ingatlan területéből mintegy 97 m<sup>2</sup> területet használnak.

A Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság 40/2006.(IV.18.) KFÜB határozatában a XVI. ker. Prodám u. 11/a sz. 105937/1 hrsz 1397 m<sup>2</sup> területű kivett beépítetlen ingatlan árverés útján történő értékesítését azzal a feltétellel javasolja, hogy a szomszédok felőli kerítések az értékesítés előtt a tényleges telekhatárra kerüljenek vissza.

A 253/1997.(XII.20.)számú Kormány rendelet (OTÉK) 44. § (3) pontja értelmében a kerítésnek teljes egészében a saját telken kell állnia, (7) pontja értelmében kerítés létesítésének elrendelése esetén a telek tulajdonosa a hátsó telekhatárnak ettől az oldaltól mért fele hosszán köteles megépíteni és fenntartani.

A telekhatár rendezése érdekében Önök javaslatot tettek a 97 m<sup>2</sup> terület megvásárlására.

Az Építésügyi Iroda tájékoztatása szerint a L3-XVI/ÓM övezetben a kialakítható legkisebb telekméret 2000 m<sup>2</sup>, így nincs arra lehetőség, hogy telekalakítással az ingatlanrészt megvásárolják.

A 253/1997.(XII.20.)számú Kormány rendelet (OTÉK) 44. § (3) és (7) pontja értelmében elkerülhetetlen a kerítés elbontása és a jogi telekhatárra történő áthelyezése. Hátsó kerítésről lévén szó, a költségeket közösen fele-fele arányban kell viselni.

Kérem, hogy levelem kézhezvételét követő 8 napon belül szíveskedjenek az ügyintézővel a kapcsolatot felvenni annak érdekében, hogy a munkálatokat még a tél előtt el tudjuk közösen végeztetni.

Budapest, 2006. augusztus 24.



Tisztelettel:

Dr. Horváth Péterné

Irodavezető





**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KER. ÖNKORMÁNYZAT**  
**POLGÁRMESTERI HIVATALA**  
**VAGYONHASZNOSÍTÁSI IRODA**

Láday Zoltán,  
Láday Zoltán Kolos

1165 Budapest  
Pilóta u. 32.

5/4

Ei: 10/359/10/2006

Üi: Handelné

Tárgy: XVI. ker. Prodám u. 11/a  
sz. 105937/1, 105933 hrsz-ú hrsz-ú  
ingatlanok térképezési hibája

Tel: 40-11-483

Tisztelt Címzett!

A Fővárosi Kerületek Földhivatala a jelenlegi állapotot felülvizsgálta és 1752/1/2005 számú határozatában a 105933, 105937/1, 105937/2, 105938, 105939, 105940 hrsz-ú ingatlanok telekhatárát kiigazította az S-69499 számú telekalakítási vázrajzzal.

Így az ingatlan-nyilvántartás szerint a 105933 hrsz-ú ingatlan kerítése nem a jogi telekhatáron helyezkedik el. Önök a 105933 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai a 105937/1 hrsz-ú ingatlan területéből mintegy 97 m<sup>2</sup> területet használnak.

A Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság 40/2006.(IV.18.) KFÜB határozatában előírta, hogy a XVI. ker. Prodám u. 11/a sz. 105937/1 hrsz 1397 m<sup>2</sup> területű kivett beépítetlen ingatlan árverés útján történő értékesítése előtt a szomszédok felőli kerítések a tényleges telekhatárra kerüljenek vissza.

A 253/1997.(XII.20.)számú Kormány rendelet (OTÉK) 44. § (3) pontja értelmében a kerítést a telek hátsó telekhatárvonalán az arra kötelezettek közösen létesítik.

A telekhatár rendezése érdekében Önök javaslatot tettek a 97 m<sup>2</sup> terület megvásárlására.

A Kerületi Városrendezési Szabályzat szerint az L3-XVI/ÓM övezetben a kialakítható legkisebb telekméret 2000 m<sup>2</sup>,

Levelében tájékoztatott, hogy az Önök tulajdonában álló 105933 hrsz-ú ingatlan területe nagyobb, mint 2000 m<sup>2</sup>.

Tájékoztatom, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló 105937/1 hrsz-ú ingatlan területe azonban csak 1397 m<sup>2</sup>.


Az Építésügyi Iroda tájékoztatása szerint a telekhatár-rendezés abban az esetben engedélyezhető, hogyha az újonnan kialakuló állapot az Építésügyi jogszabályoknak jobban megfelel. A ferde kerítés és a minimális telekméreteknél kisebb teleknek még további

csökkentése nem felel meg az építésügyi jogszabályoknak, így nincs arra lehetőség, hogy telekalakítással az ingatlanrészt megvásárolhassák.

**Kérem, hogy levelem kézhezvételét követő 8 napon belül szíveskedjenek az ügyintézővel a kapcsolatot felvenni annak érdekében, hogy a kerítés áthelyezése megtörténjen.**

Budapest, 2007. január 16.

Tisztelettel:

  
Dr. Horváth Péterné  
irodavezető



Küldő:

Láday Zoltán  
Pilóta u. 32.  
1165 Budapest

**Tárgy: Telekhatár rendezése**

Dátum: 2006. július 14.

Tisztelt Handelné!

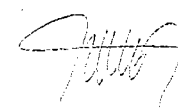
10/359/08/2006 ügyiratszámú levelükre és az Önnel folytatott személyes megbeszélésünkre hivatkozással a következő javaslatot teszem.

Amennyiben az Önkormányzat (a telek tulajdonosa) méltányos árat szab meg, úgy megvásárolom 105937/1 helyrajzi számú ingatlanból azt a 97 m<sup>2</sup>-es területet, amelyet a kerítés a telekből elhatárol.

Ily módon mindkét fél - az Önkormányzat és én is - jelentős költség viselése alól mentesülünk, nem kell a kerítést elbontani, újat építeni, földmunkákat végezni.

Kérem, hogy amennyiben ajánlatomat elfogadhatónak tartják, tegyék meg árajánlatukat a kérdéses területre.

Üdvözlettel,



Láday Zoltán

Címzett:

XVI. Kerületi Önkormányzat  
Vagyonghasznosítási Iroda  
Ügyintéző: Handelné  
Havashalom utca 43.  
1163 Budapest

XVI. ker. Önkormányzat / Budapest  
Érkezési dátum: 2006. JÚL. 17  
10/359/10/06  
Előadó: Handelné  
L. J. szám: 10/359/06

Küldő:

Láday Zoltán  
Pilóta u. 32.  
1165 Budapest

Címzett:

XVI. Kerületi Önkormányzat  
Vagyonghasznosítási Iroda  
Ügyintéző: Handelné  
Havashalom utca 43.  
1163 Budapest

XVI. ker. Polgármesteri Hivatal	
Értékmű:	10/359/11/06
Címzett:	Handelné 10/359/06

6/2

Tárgy: Telekhatár rendezése

Dátum: 2006. szeptember 14.

Tisztelt Handelné!

10/359/10/2006. ügyiratszámú levelükben válaszoltak a telekhatár rendezésére tett javaslatomra. Vételi ajánlatomat a következő indoklással utasították el: „A kialakítható legkisebb telekméret 2000 m<sup>2</sup>, így nincs arra lehetőség, hogy telekátalakítással az ingatlanrészt megvásárolják”.

Értetlenül állok a megállapítás előtt, hiszen az én telkem nagyobb, mint 2000 m<sup>2</sup> - a jelenlegi állapot szerint 2056 m<sup>2</sup>, mely a Földhivatal határozatával 2049 m<sup>2</sup>-re csökkenne, a kérdéses 97 m<sup>2</sup> megvásárlása esetén pedig 2146 m<sup>2</sup>-re nőne. A vásárlással és az azzal járó földhivatali átvezetéssel tehát nem alakulna ki 2000 m<sup>2</sup> alatti telek. Itt nyilván valami félreértésről lehet tehát szó.

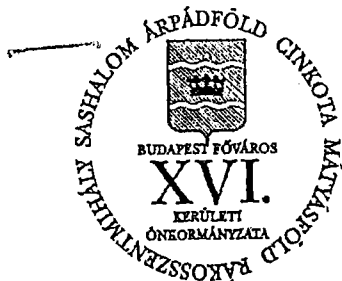
Az általam javasolt megoldás előnye továbbá, hogy megtakarítható a kerítés bontásának és újraépítésének költsége. Ez az Önkormányzat számára addicionális vagyoni előnyt jelent.

Kérem, hogy vizsgálják felül álláspontjukat annak érdekében, hogy egy kölcsönösen előnyös megoldás születhessen.

Válaszukat várva tisztelettel,



Láday Zoltán



# BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KER. ÖNKORMÁNYZAT

## POLGÁRMESTERI HIVATALA

### ÉPÍTÉSÜGYI IRODA

7.

Ügyiratszám: 6/1218/01/06

Ügyintéző: Gyulai Molnár Sándor ☎: 4011-504

Tárgy: Budapest XVI. ker. Prodám u. 9-11. 105937/1 hrsz. alatti ingatlannal kapcsolatos építésügyi tájékoztatás.

Vagyonhasznosítási Iroda  
Dr. Horváth Péterné  
Irodavezető

XVI. ker. Polgármesteri Hivatal	
Értékeztetve:	105937/1
10/359/06/06	db mell.
Handelné	Száma: 10/359/06

hivatkozási szám: 10/359/05/2006  
ügyintézőjük: Handelné

Tisztelt Irodavezető Asszony!

A 2006. 03. 14. napján iktatott – fenti hivatkozási számú - megkeresésére a következőkről tájékoztatom:

- a Budapest Főváros XVI. kerület Önkormányzat 30/2000.(VII.14.) számú Önkormányzati Rendelete, a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról (továbbiakban: KVSZ) szóló előírás 1. sz. mellékletét képező övezeti térkép szerint: a Budapest XVI. ker. sz., helyrajzszámú ingatlan L3-XVI/ÓM övezet, vagyis a KVSZ 27. § alapján Ómátýásföld jellemzően szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető lakóterülete, melyre az alábbi előírások vonatkoznak:

- (1) Az építési övezet a kisvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű mód szerint beépített terület.
- (2) Az építési telkek beépítési százaléka legfeljebb
  - a) a 2158 m<sup>2</sup> (600 négyszögöl)-nél kisebb telkek esetén 20%,
  - b) a 2158 m<sup>2</sup> (600 négyszögöl)-nél nagyobb telkek esetén 432 m<sup>2</sup> és a 2158 m<sup>2</sup> (600 négyszögöl) feletti területrészt 15%-a.
- (3) Az építési övezetben nem alakítható ki 3237 m<sup>2</sup> (900 négyszögöl)-nél nagyobb építési telek. Telekösszevonással a 2000 m<sup>2</sup> alatti telek is kialakítható.
- (4) Az építési telken elhelyezhető lakások számát az építési telek 500 m<sup>2</sup> –rel való osztásával adódó egész szám határozza meg.
- (5) Az építési övezet területén a beépítés határértékeit az 1. sz. táblázat határozza meg.

1. számú táblázat

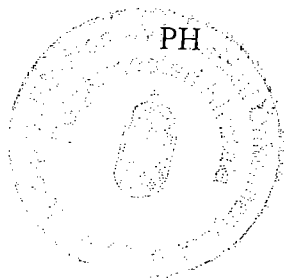
Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület mérete m <sup>2</sup>	Beépítési mód	Beépítettség megengedett, legnagyobb mértéke %	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke %	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke %	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke
				Legkisebb m	Legnagyobb m			
L3-XVI/ÓM	2000	szabadonálló	20	4,5	7,5	60	25	0,55

A KVSZ hatályos rendelkezése, és más vonatkozó jogszabályok betartásával a tárgyi ingatlanra építési engedély adható.

Kérem a tájékoztatásom szíves figyelembevételét!

Budapest, 2006. 03. 16.

Gy. Tóth



Tisztelettel:

A handwritten signature in black ink, which appears to read 'Szabó Ágnes'.

Szabó Ágnes  
irodavezető



BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KER. ÖNKORMÁNYZAT  
POLGÁRMESTERI HIVATAL  
VAGYONHASZNOSÍTÁSI IRODA

Láday Zoltán Kolos  
1165 Budapest  
Pilóta u. 32.

8

Ei: 10/359/10/2006

Üi: Handelné

Tárgy: XVI. ker. Prodám u. 11/a sz. 105937/1, 105933 hrsz-ú  
hrsz-ú ingatlanokat elvásztó kerítés ügye

Tisztelt Címzett!

A Fővárosi Kerületek Földhivatala a jelenlegi állapotot felülvizsgálta és 1752/1/2005 számú határozatában a 105933, 105937/1, 105937/2, 105938, 105939, 105940 hrsz-ú ingatlanok telekhatárát kiigazította az S-69499 számú telekalakítási vázrajzzal.

Így az ingatlan-nyilvántartás szerint a 105933 hrsz-ú ingatlan kerítése nem a jogi telekhatáron helyezkedik el. Ön a 105933 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa a 105937/1 hrsz-ú ingatlan területéből mintegy 97 m<sup>2</sup> területet használ.

A Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság 40/2006.(IV.18.) KFÜB határozatában előírta a XVI. ker. Prodám u. 11/a sz. 105937/1 hrsz 1397 m<sup>2</sup> területű kivett beépítetlen ingatlan árverés útján történő értékesítése előtt, hogy a szomszédok felőli kerítések a tényleges telekhatárra kerüljenek vissza.

A 253/1997.(XII.20.)számú Kormány rendelet (OTÉK) 44. § (3) pontja értelmében a kerítést a telek hátsó telekhatárvonalán az arra kötelezettek közösen létesítik.

A telekhatár rendezése érdekében Ön javaslatot tett a 97 m<sup>2</sup> terület megvásárlására.

Levelében tájékoztattott, hogy az Ön tulajdonában álló 105933 hrsz-ú ingatlan területe nagyobb, mint 2000 m<sup>2</sup>.

Tájékoztatom, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló 105937/1 hrsz-ú ingatlan területe azonban csak 1397 m<sup>2</sup>.

Az Építésügyi Iroda tájékoztatása szerint a telekhatár-rendezés abban az esetben engedélyezhető, hogyha az újonnan kialakuló állapot az Építésügyi jogszabályoknak jobban megfelel. A ferde kerítés és a minimális telekméreteknél kisebb teleknek még további csökkentése nem felel meg az építésügyi jogszabályoknak, így nincs arra lehetőség, hogy telekalakítással az ingatlanrészt megvásárolhassák.

D. f. u. 11

2007 FEBR 22

2007. január 16-án kelt levélben kértem, hogy levelem kézhezvételét követő 8 napon belül szíveskedjen az ügyintézővel a kapcsolatot felvenni annak érdekében, hogy a kerítés áthelyezése megtörténjen.

A kerítés áthelyezésére javaslatot a mai napig nem tett. Lévé, hogy a kerítést az Önkormányzattal közösen építette, eleget teszünk a Bizottsági határozatnak, a közösen megépített, a közös tulajdont el kívánjuk bontani és a jogi telekhatárra át kívánjuk helyezni. Ennek 1/2-ed költsége Önt terheli.

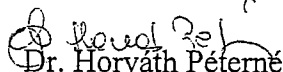
Amennyiben a munka közösen kerül elvégzésre, a költségek is kedvezőbbek, ezért kérjük a munkában való közreműködését.

Amennyiben a kerítés elbontására később meghatározott határidőig válasz nem érkezik, úgy tekintjük, hogy azt tudomásul vette, saját közreműködésével nem vesz részt a kerítés áthelyezésében, de a költségek arányos részét magára vállalja.

Tájékoztatom, hogy a kerítés áthelyezésére az árajánlatokat bekértük.

Budapest, 2007. február 20.

Tisztelettel:

  
Dr. Horváth Péterné  
irodavezető







Telek & Vasenszki Ügyvédi Iroda  
Dr. Vasenszki Zsuzsanna

ügyvéd

1024 Budapest, Pengő u. 3. fsz.l., tel/fax: (06-1) 315-1477

Mobil: 06-30-911-0920

E-mail: vasenszki@telek-vasenszki.hu

Címzett: Budapest Főváros XVI. Ker. Önkormányzat Polgármesteri Hivatal  
Vagyonhasznosítási Iroda  
1163 Budapest, Havashalom u. 43.

Ei: 10/359/10/2006.

Üi.: Handelné

2007 MÁRC 14

10/k33/02/2007

Kandalló

Tárgy: Bp., XVI. Prodám u. 11/a. sz., 105937/1. hrsz. és 105933. hrsz. ingatlanok  
telekhatárának ügyében

2007. március 5.

**Tisztelt Vagyonhasznosítási Iroda !**

Láday Zoltán tulajdonos képviselőjében, a csatolt ügyvédi meghatalmazás alapján  
eljárva az alábbiakban szeretném Önökkel közölni jogi álláspontunkat.

A két ingatlan között létesített kerítés a felek közös megegyezése alapján, közös  
költségviselés mellett épült fel 1999-ben.

A tényállás tisztázása érdekében ismételten jelezzük, hogy az 1999-ben közösen  
épített kerítés már akkor sem a tényleges használatnak megfelelően készült el,  
mivel a kerítés létesítését megelőzően mi lényegesen nagyobb ingatlanrészt  
használtunk.

Édesapám 1956-ban öröklés jogcímén szerezte meg az ingatlan tulajdonjogát,  
melyből látható, hogy az ingatlan már jóval ezt megelőzően is családunk  
tulajdonában állt. Az ingatlanunk és az Önök tulajdonában álló másik ingatlan  
között 1999-ig kerítés nem létesült, azonban a két ingatlan természetes  
növényzettel történő elhatárolása megtörtént. Így a két ingatlant bokrok  
választották el, melyen belül jogelődeim gyümölcsfákat telepítettek. A kerítés  
létesítésekor a földmérés ismeretében jutott tudomásunkra, hogy az általunk  
használt rész nagyobb, mint a jogilag minket megillető rész. Tekintettel azonban  
arra, hogy az ügyben nem kívántunk jogvitát, hozzájárultunk ahhoz, hogy a kerítés  
a kimért határvonalon kerüljön megépítésre. A kerítés megépítése után azonban a  
mai napig is egyértelműen látható, hogy az általunk korábban használt terület  
mennyi volt, hiszen a fák, bokrok azóta is jelzik ezt.

A földhivatal 1752/1/2005. sz. határozata részemre nem került kézbesítésre, holott  
a címzettek között valóban fel vagyok tüntetve, így jogorvoslattal egyelőre nem  
tudtam élni ellene.

A határozat tartalmát nem tudom vitatni, hiszen annak alapjául a földmérés adatai  
szolgálnak, azonban ezzel kapcsolatban az alábbiakra kívánom felhívni a  
figyelmet.

Telek & Vasenszki Ügyvédi Iroda

Dr. Vasenszki Zsuzsanna

ügyvéd

1024 Budapest, Pengő u. 3. fsz.1., tel/fax: (06-1) 315-1477

Mobil: 06-30-911-0920

E-mail: vasenszki@telek-vasenszki.hu

A földhivatali határozat rögzíti, hogy kimutatható térképezési hiba miatt rendelkezik a határozat szerint a vázrajz alapján történő kiigazításról.

A határozat ugyanakkor rögzíti azt is, hogy a földmérési és térképészeti tevékenységről szóló 1996. évi LXXVI. Törvény végrehajtására kiadott 16/1997. (III.5.) FM rendelet 27. § (3) bekezdése alapján: „ **A tényleges birtoklástól eltérően kitűzött terület csak az érdekelték megegyezése, jogerős közigazgatási határozat vagy bírósági ítélet (egyezséget jóváhagyó végzés) alapján vehető birtokba.** „

Esetünkben ennek a jogszabályhelynek különös jelentősége van, hiszen a kitűzött terület jócskán eltér a tényleges birtoklástól.

A fentiekre figyelemmel Önök nem jogosultak semmilyen birtokbavétellel kapcsolatos tevékenységre, így különösen nem a fennálló kerítés áthelyezésére mindaddig, amíg közöttünk egyezség nem születik, illetve ennek hiányában jogerős bírósági ítélet nem születik.


A fentiekre figyelemmel kijelentem, hogy a kerítés áthelyezéséhez nem járulok hozzá, így a költségviselés kérdésében már nem is kívánok nyilatkozni, hiszen semmilyen munkához nem járulok hozzá.

Felhívom figyelmüket, hogy az áthelyezéstől tartózkodjanak, mivel az teljesen jogellenes magatartás lenne Önök részéről.

Az ügyben hajlandó vagyok egyezségkötésre, de már most jelzem, hogy az érintett ingatlanrész tulajdonjogát, sőt annál nagyobb rész tulajdonjogát – figyelemmel a jogelődeim által történt tényleges és jóhiszemű ingatlan használatra, mely ellen sosem tiltakozott senki – elbirtoklás jogcímén már régen megszereztük. Amennyiben Önök ezt vitatják, úgy ezt peres úton is érvényesíteni fogom, melynek lezárásáig az Önök ingatlanának jogi helyzete rendezetlen marad, mivel az ügyben perfeljegyzést fogok kérni az illetékes bíróságtól.

Természetesen amennyiben Önöm az általam előadottak alapján hajlandóak az ügy peren kívüli, egyezséggel történő megoldására, úgy várom szíves tájékoztatásukat.

Tisztelettel:

  
Ládai Zoltán képviselője

Melléklet: - ügyvédi meghatalmazás

ELJÁRÁSI TERVEZÉS  
1024 Budapest, Pengő u. 3. fsz.1.  
Tel: (06-1) 315-1477  
Fax: (06-1) 315-1477

Bessenyei és György Ügyvédi Iroda  
1032 Budapest, Bécsi út 185. I/6.  
Dr. Bessenyei Erika ügyvéd  
Tel/fax: 322 6984  
[besgyui@mail.datanet.hu](mailto:besgyui@mail.datanet.hu)

---

Bp., Főv. XVI. ker. Önkormányzat  
Vagyonhasznosítási Iroda

Üi.: Handelné

Tárgy: Bp., XVI., Prodán u. 11/a sz. alatti, 105937/1 hrsz.  
105933 hrsz. telekhatár vitája

A telekhatár viták során elsődlegesen az ingatlan-nyilvántartás adataiból kell kiindulni, és azokból a térképkivonatokról, melyek a jogszerű, illetve tényleges határvonalakat mutatják.

A Földhivatal a digitális felmérések során módosíthatja az ingatlanok területnagyságát, és a tényleges használatához is igazíthatja az ingatlanok jogi határvonalát, amelyről határozatot hoz. Ezt a digitalizálás során a jogszabályban meghatározott módon közzéteszi (helyi újság, illetve kifüggesztés), ami ellen felszólalni, illetve fellebbezni lehet. Fellebbezés hiányában pedig a térkép és a teleknagyság a digitalizálás alapján módosulhat. Az Épített környezet védelméről szóló törvény, illetve a földhivatali eljárásról és a digitalizálásról szóló jogszabályok azonban egyértelműen rögzítik, hogy az eredeti ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett területnagyság 10 %-át meghaladó mértékű automatikus – digitalizálás soráni – földhivatali megváltoztatása nem lehetséges. Ilyen esetben a Földhivatal a felek figyelmét fel kell hívja arra, hogy a tényleges, kerítésvonallal meghatározott telekhatár és a földmérési adatok szerinti jogi telekhatár eltér egymástól és az eltérés okát a feleknek egymás között kell valamilyen módon rendeznie. Ez a mód lehet elbirtoklás, lehet bármely megállapodás, amely telekalakítást eredményez.

A telekalakításnak egyik objektív feltétele azonban, hogy a telekalakítás során kialakuló ingatlanok területe, elhelyezkedése a Szabályozási Tervben rögzített paraméterekkel rendelkezzenek.

Felmerülhet továbbá olyan körülmény is, hogy egy eredeti telekhatár, amely a jogi határokkal megegyezik, valamely térképészeti hiba miatt az ingatlan-nyilvántartás térképein rosszul került felvezetésre, és így nem a valós helyzetet mutatja a térkép. Ennek orvoslására az érdekelt pert indíthat a Földhivatallal szemben a térképészeti hiba kijavítására. Ez esetben azonban változatlanul csak egy földmérési és térképészeti hibáról lehet szó, nem pedig egy adott ingatlan jogi telekméretének megnöveléséről. Az ingatlan méretének megváltoztatása ugyanis, ahogy azt már az előbb jeleztem, csak polgári jogi aktus (vagy hatósági határozat, pl. kisajátítás) eredményeként történhet.

Esetünkben a rendelkezésre álló korábbi földhivatali eljárások azt tanúsítják, hogy az ingatlanok területe a digitalizálás során valóban változott. A változás a jogszabályban rögzített határokon belül volt, tehát a módosításra lehetőség nyílt. Az önkormányzati kérelem, illetve fellebbezés kapcsán a Földhivatal a digitalizálást felülvizsgálta és pontosította. Ezen eljárások alapján születtek meg az ingatlanok pontos méretei, és a térképen meghatározott jogi telekhatárra, valamint a térképen az is rögzítésre került, hogy egy korábbi téves adat alapján az ingatlanokat elhatároló kerítés nem a jogi telekhatáron épült fel.

Az is megállapítható, hogy ez a kerítés a két tulajdonos által közösen került felépítésre, így álláspontom szerint egyiküknek sem felróható a jogi határtól való eltérés. Csupán annak tudható be, hogy nem pontos adatok szerint került a kerítés vonalkának kitűzése.

Fentiekből álláspontom szerint az következik, hogy térképészeti hibára hivatkozással nem lehet a tényleges határvonalra áthelyezni a jogi telekhatárt. A szomszéd igénye tehát csak polgári jogi úton lehetne érvényesíthető. Ennek azonban álláspontom szerint több jogi akadálya is van.

1.,

Az Önkormányzat, aki a jogi telekhatár és a tényleges kerítéssel meghatározott telekhatár közötti ingatlanrészre igényt tart, tulajdoni igénnyel bír, amely nem évül el.

2.,

A szomszéd elbirtoklásra nem hivatkozhat, tekintettel arra, hogy az Önkormányzati vagyontörvény alapján jutott az ingatlan az Önkormányzat tulajdonába. Azt megelőzően állami tulajdon volt. Az állami tulajdon pedig elbirtokolható. Az elbirtoklási idő az Önkormányzat tulajdonszerzésétől számított 15 év, amelynek lejártá előtt a szomszéd tulajdonosok már kaptak felszólítást, mely az elbirtoklást félbeszakítja.

3.,

Az elbirtoklásban a bevezetőben már rögzített másik jogi feltétele fennállásához további egyértelmű feltétel, hogy a telekalakítás során a Szabályozási Terv, illetve Építési Szabályzat által előírt teleknagyságok jöjjenek létre. Esetünkben ez valószínűleg nem állná meg a helyét. Ennek egyértelmű igazolására azonban elvi telekalakítási engedélyt kellene kérni, amely egyértelműen el tudná dönteni ezen feltételt is. Amennyiben az itt vázolt feltétel megáll, úgy a jogszabály és a joggyakorlat egyértelmű abban a kérdésben, hogy elbirtoklással a bíróság nem állapítja meg a tulajdonjog megszerzését.

Amennyiben valamennyi fent vázolt feltétel az Önkormányzat álláspontját támasztja alá és békés megállapodás a szomszédokkal nem jön létre a kerítés közös áthelyezéséről, akkor birtokháborításért, és a kerítés közös áthelyezésének túrésáért a szomszédokkal szemben pert kell indítani.

Budapest, 2007. április 4.

Tisztelettel:

dr. Bessenyei Erika  
ügyvéd

## KIVONAT

A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat  
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának  
2007. május 15-ei ülésén felvett jegyzőkönyvéből

**NAPIREND: 5. Javaslat a Bp. XVI. Ker. Prodám u. 11/a sz. alatti 105937/1 hrsz-ú ingatlan telekhatár rendezésére**

Előadó: Kovács Balázs a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság elnöke

**Határozat:**

**101/2007. (V. 15.) GTB**

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a Polgármester az építésügyi hatóságtól a Prodám u. 11/a sz. 105937/1 hrsz-ú ingatlan kerítés és telekhatár rendezése ügyében az elvi telekalakítási engedélyt kérje meg.

Amennyiben az elvi telekalakítási engedély az Önkormányzat álláspontját támasztja alá és békés megállapodás a szomszédokkal nem jön létre a kerítés jogi telekhatárra történő közös áthelyezéséről, akkor birtokháborításért, és a kerítés közös áthelyezésének türéseért a szomszédokkal szemben javasolja a pert megindítását.

Határidő: 2007. május 23. Kt. ülés

Felelős: Kovács Balázs elnök

(6 igen egyhangú)

k. m. f.

Zsinka László sk.  
jegyzőkönyv hitelesítője

Kovács Balázs sk  
bizottsági elnök

A kivonatot hitelesítette:

Budapest, 2007. május 23.

Dr. Horváth Péter

Vagyonhasznosítási Hivatal vezetője

