

A Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság a dr. Bíró Ágnes Ügyvédi Iroda (... eljáró ügyvéd: dr. Bíró Ágnes ügyvéd) által képviselt **felperes** (cím. szám) a **Budapest Főváros Kormányhivatala** (cím. szám, hivatkozási szám: 31320/1/2013.) alperes ellen ingatlan-nyilvántartási ügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indított perében meghozta az alábbi

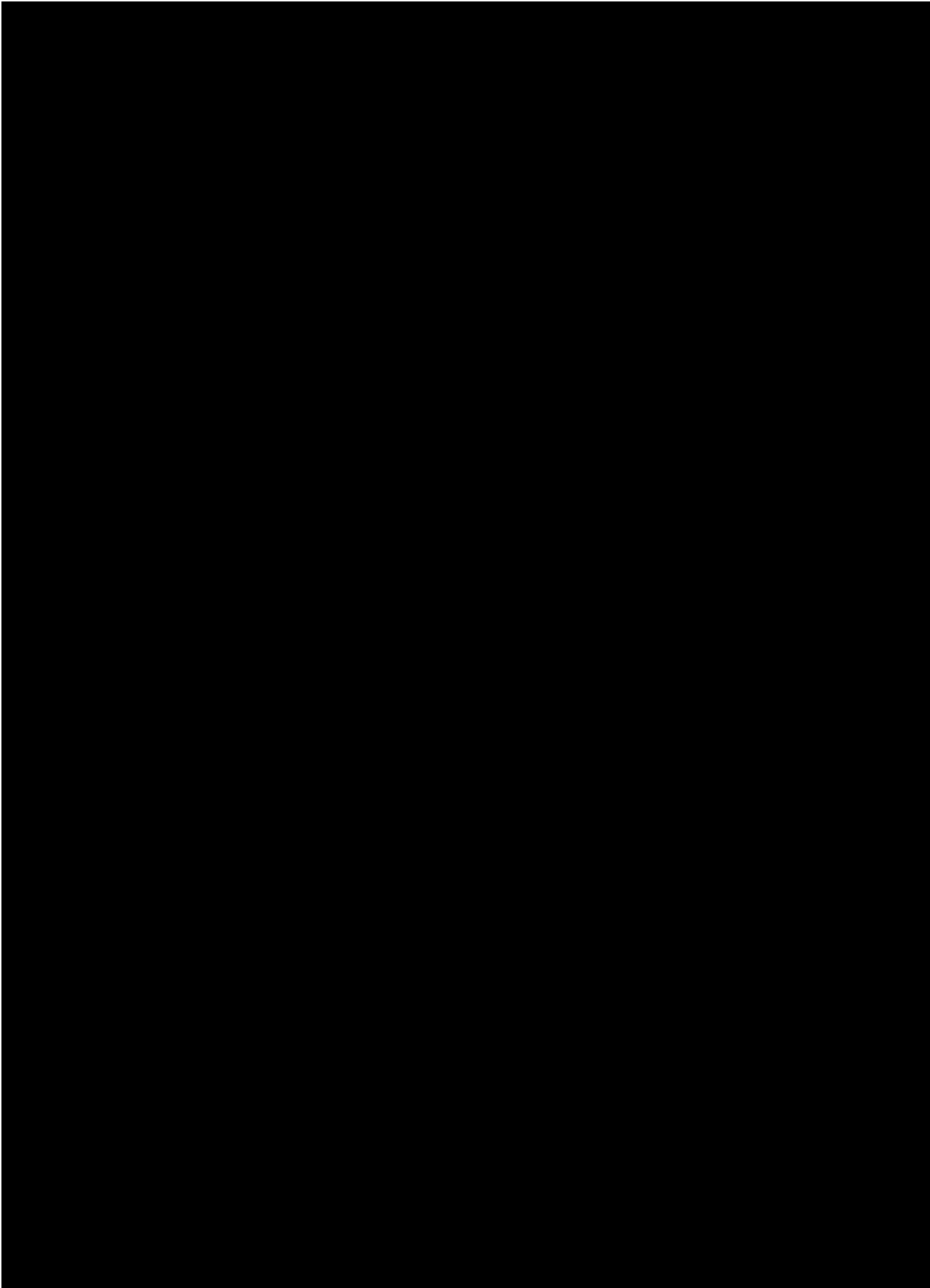
Í t é l e t e t:

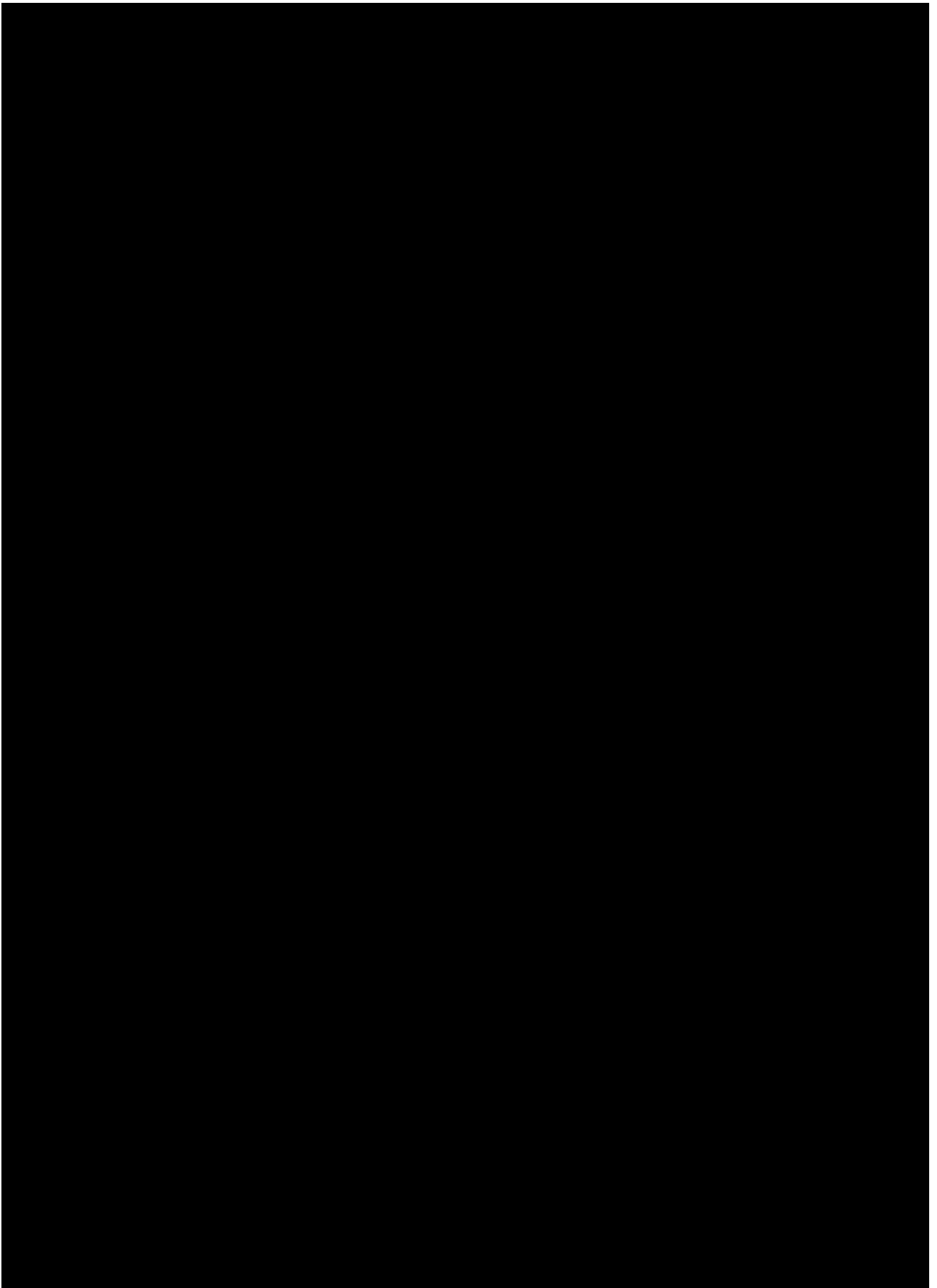
A bíróság a felperes keresetét **elutasítja**.

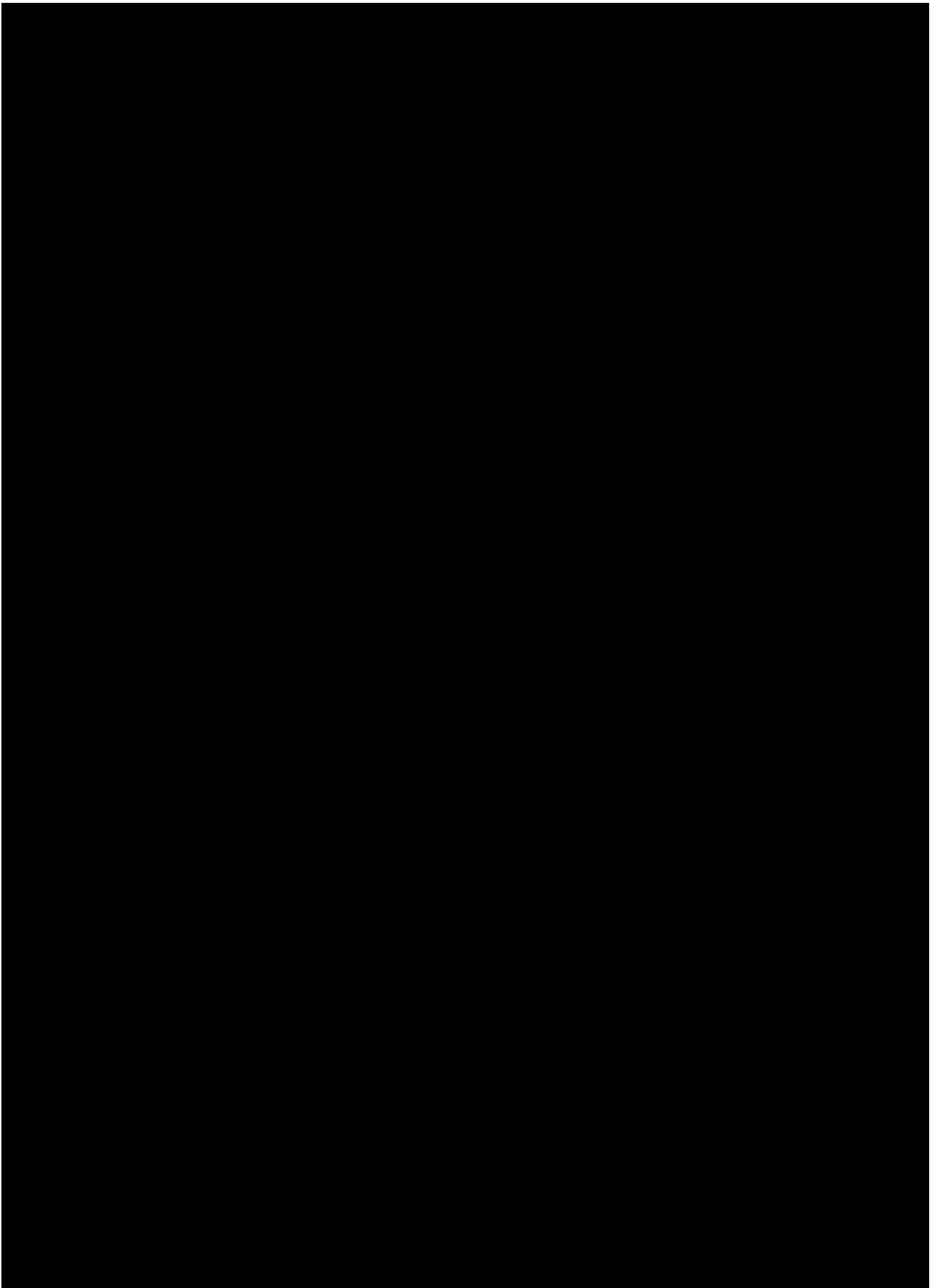
Kötelezi a bíróság a felperest, hogy az illetéktügyi hatóság külön felhívásra fizesse meg a 30.000.- Ft (azaz harmincezer forint) kereseti illetéket.

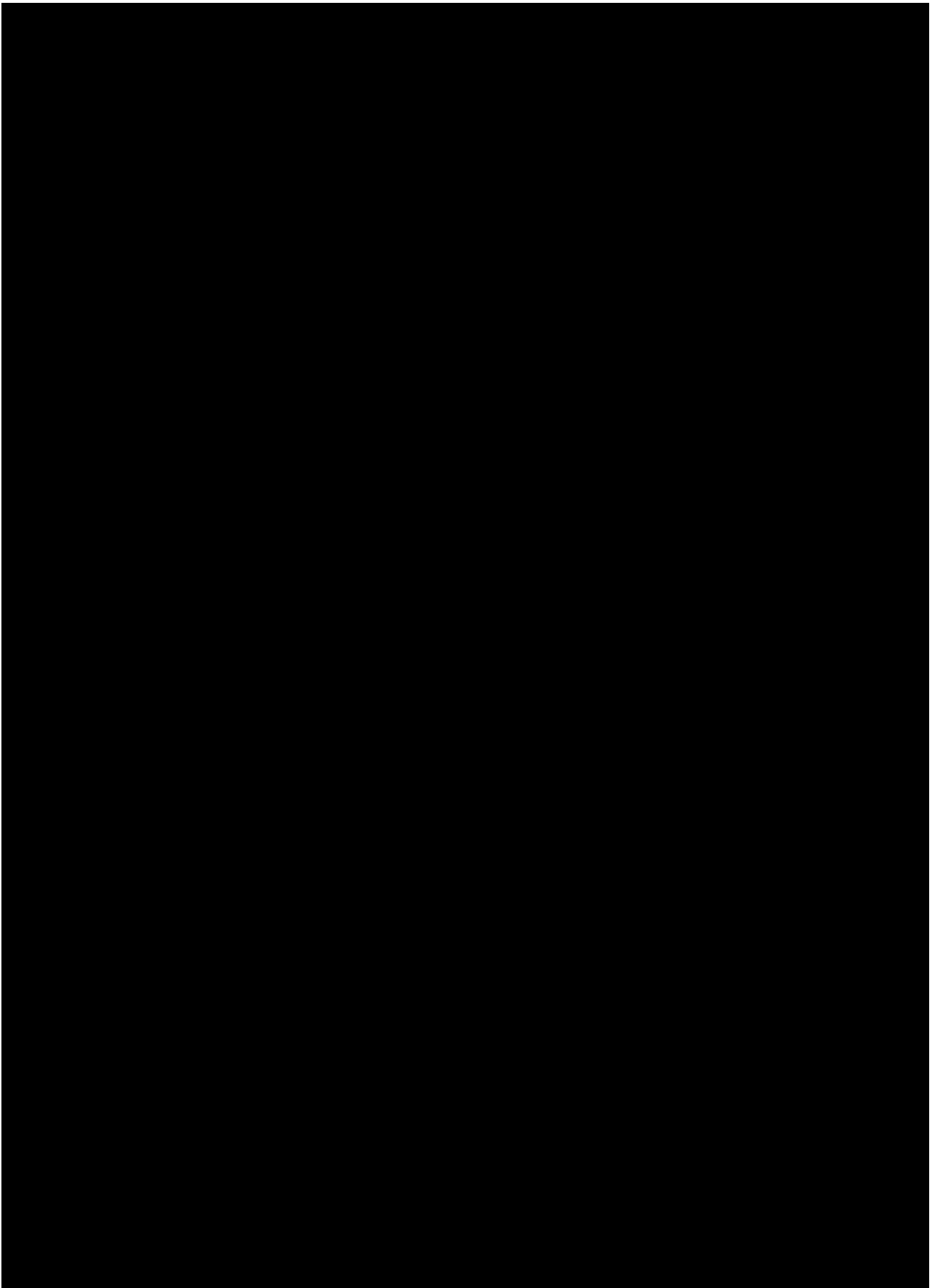
Kötelezi a felperest, hogy az ítélet kézbesítését követően fizessen meg az alperesnek 10.000.- Ft (azaz tízezer forint) perköltséget.

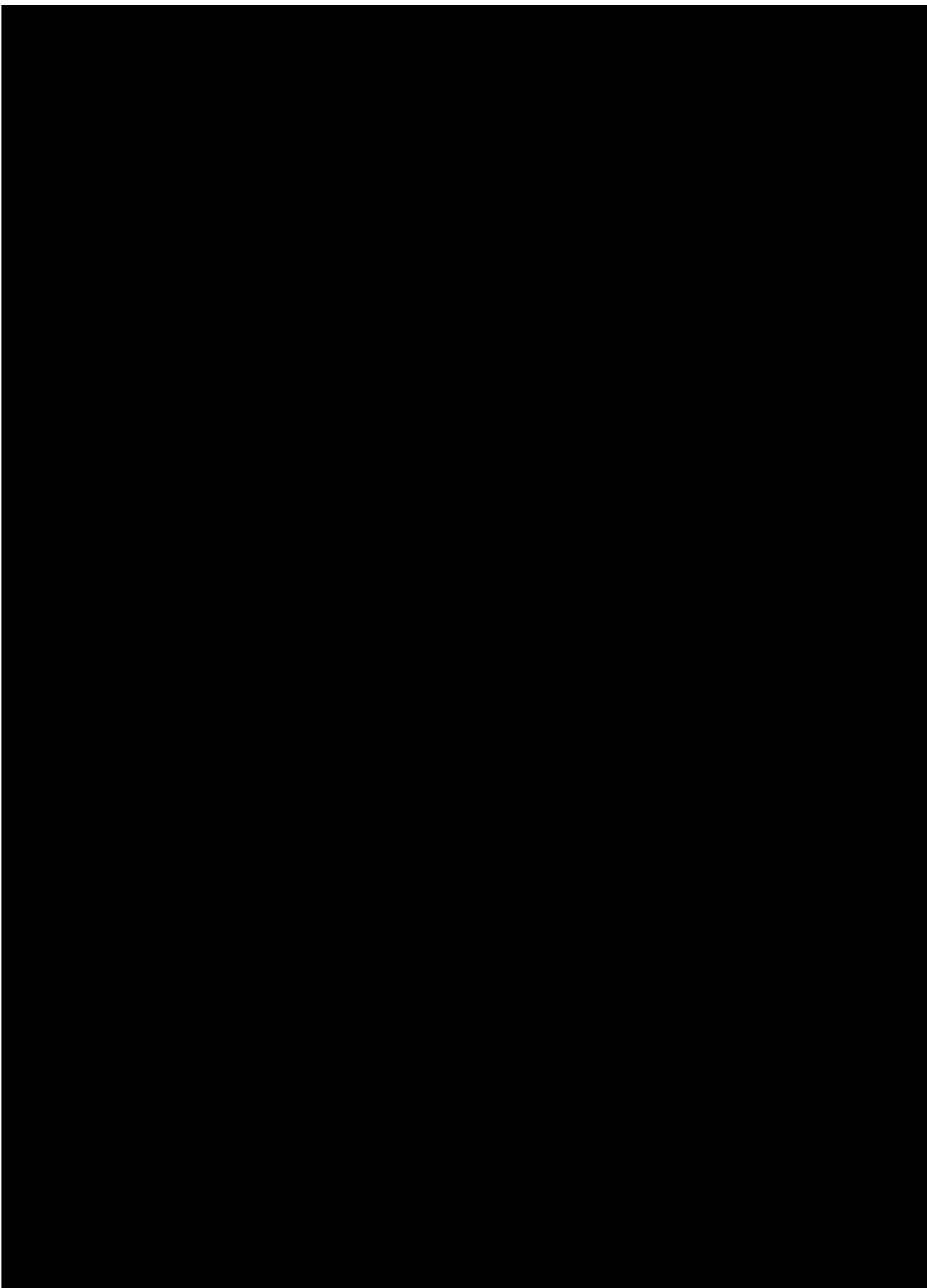
Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

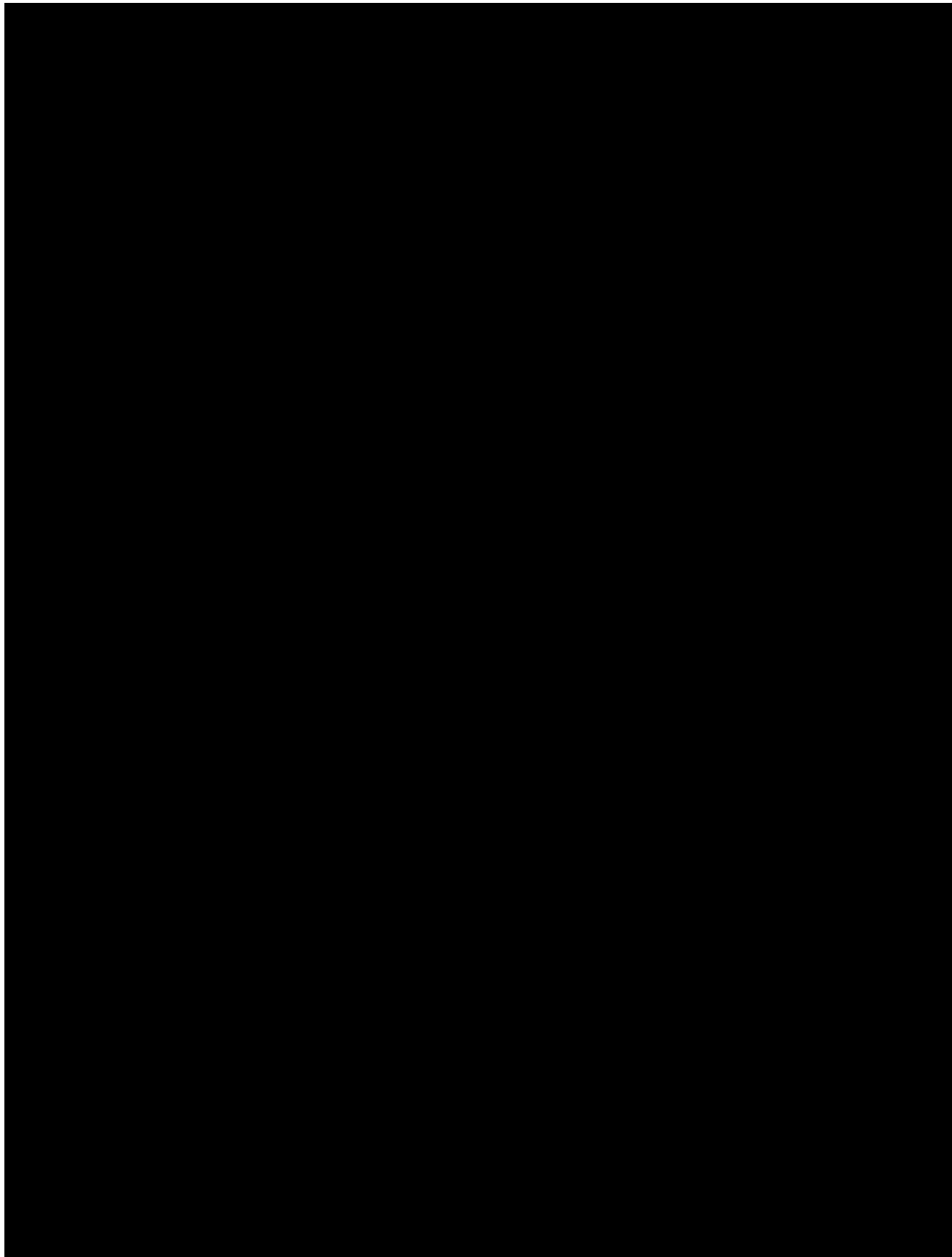












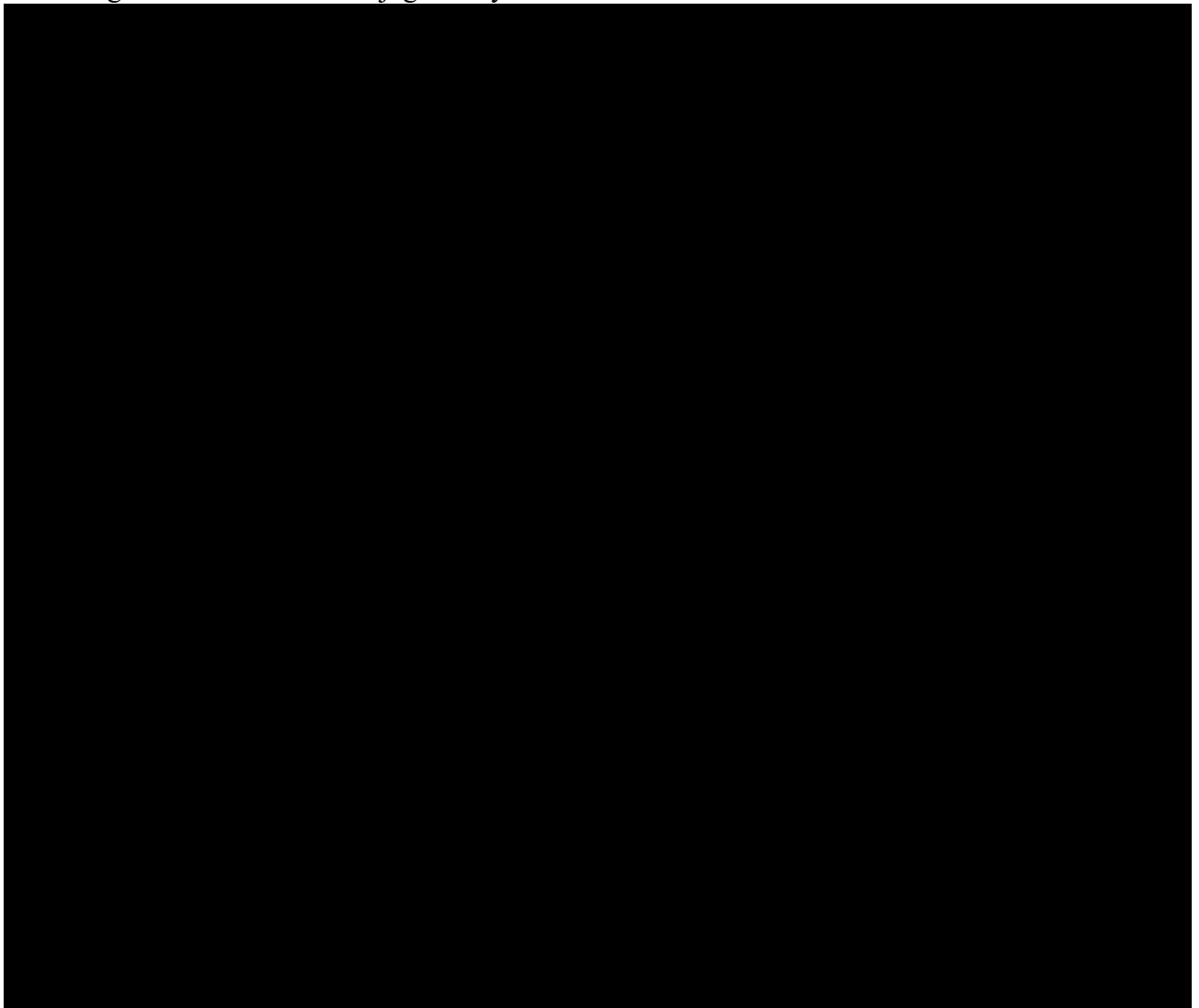
A közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (továbbiakban Ket.) 109. § (1) bekezdése és Polgári Perrendtartásról szóló 1952. évi III. tv

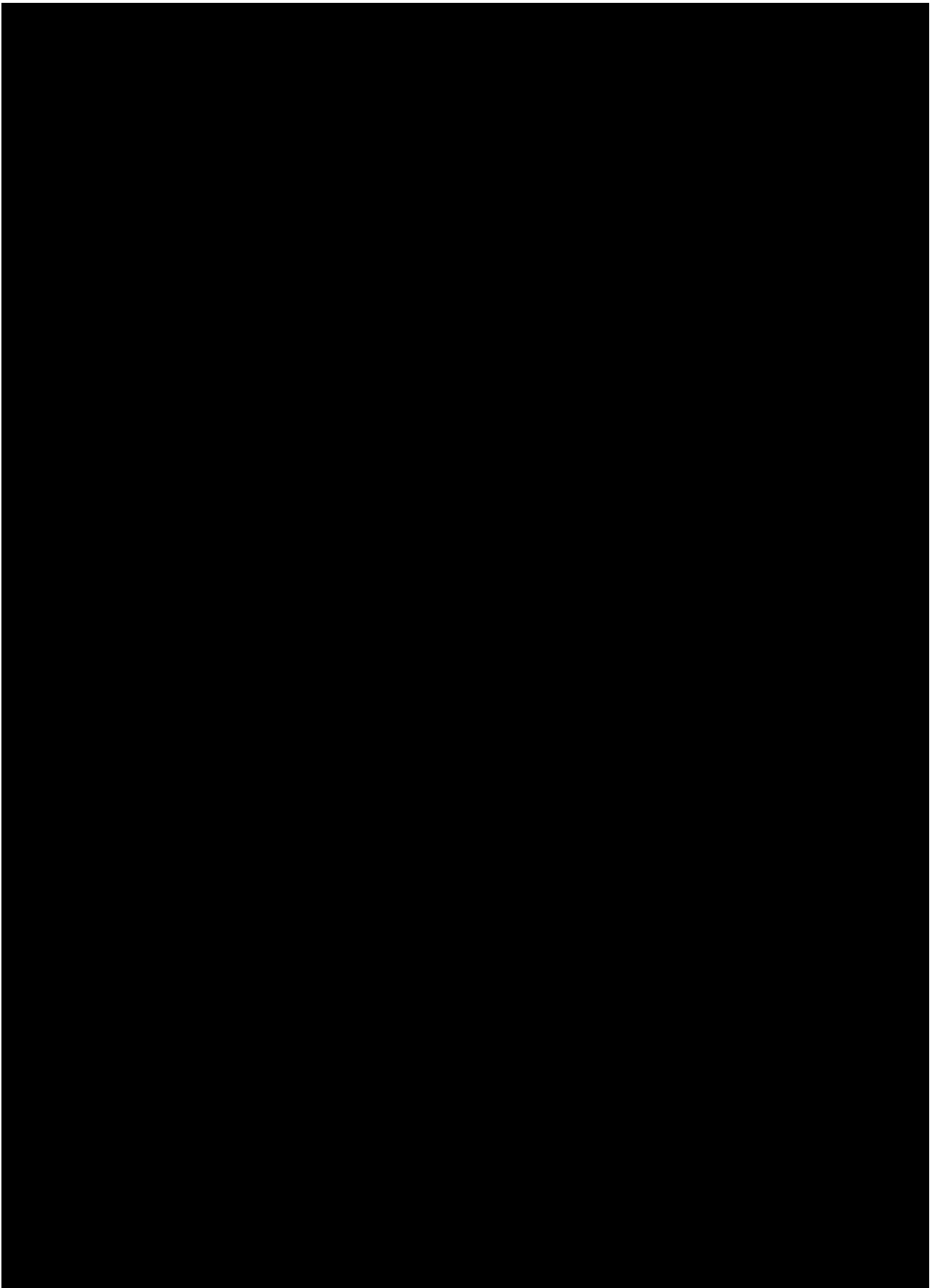
(továbbiakban Pp.) 327. § (1) bekezdése értelmében az ügyfél, illetve a kifejezetten rá vonatkozó rendelkezés tekintetében az eljárás egyéb résztvevője a közigazgatási hatóság jogerős határozatának felülvizsgálatát a határozat közlésétől számított harminc napon belül jogszabálysértésre hivatkozással kérheti a közigazgatási ügyekben eljáró illetékes bíróságtól a jogerős határozatot hozó hatóság elleni kereset indításával.

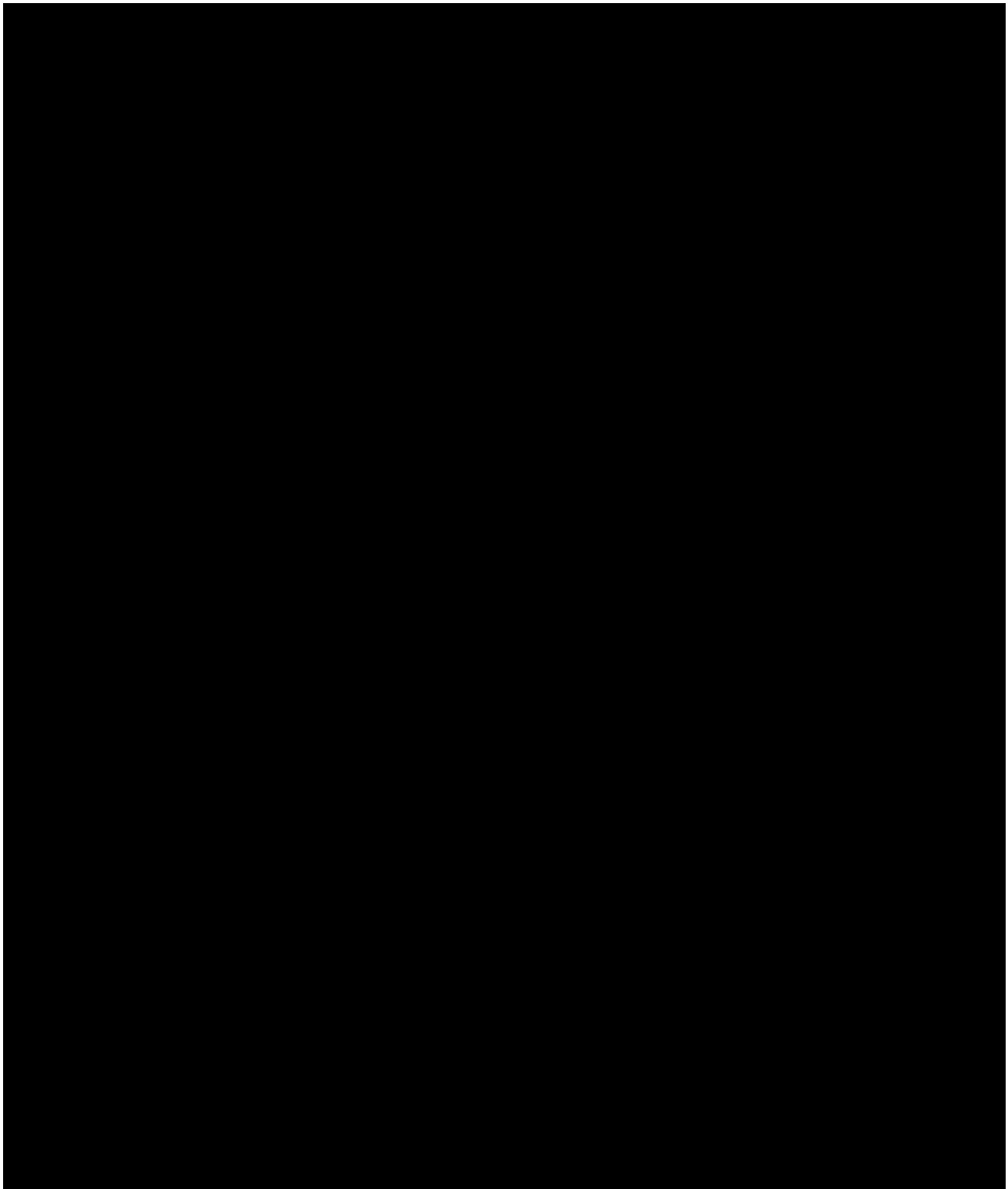
Az Inytv. 58. § (1) bekezdése szerint a jogok és tények bejegyzése, illetőleg adatok átvezetése tárgyában hozott fellebbezéssel meg nem támadható ingatlanügyi hatósági határozat ellen bírósági felülvizsgálati kérelmet nyújthat be az, akinek jogát a határozat sérti, továbbá - jogok és tények bejegyzéséről rendelkező határozat ellen - közérdekű jogorvoslatot terjeszthet elő az ügyész. Az Inytv. 60. § (1) bekezdése szerint a bírósági felülvizsgálatra a Pp. XX. fejezetének szabályait kell alkalmazni.

A bíróság az alperesi határozat jogszerűségét a Pp. 215. § alapján a kereseti kérelem és ellenkérelem korlátaira figyelemmel vonta értékelésébe. A bíróság a Pp. 339/A § alapján a közigazgatási határozatot annak meghozatalakor alkalmazandó jogszabályok és fennálló tények alapján vizsgálja felül.

A bíróság döntésében az alábbi jogszabályokat alkalmazta:







Az alperes lényegében három hiányosság miatt utasította el a felperes bejegyzési kérelmét. A lakásszövetkezeti tagok (illetőleg jogszerű meghatalmazottjuk) aláírását nem tartalmazza az átvezetés alapjául szolgáló okirat, a bejegyzés alapjául szolgáló okirat a természetes személyiségű ügyfelek jogszabályban megkövetelt adatait nem tartalmazza, és a kérelmező nem csatolt vázrajzot a kérelméhez.

A bíróság előjáróban utal az ingatlan-nyilvántartási jogszabályok sajátos, kógens egyúttal

garanciális jellegére. Kiindulva e szabályokból a következetes ítélkezési gyakorlat szerint az ingatlanügyi hatóságoknak a sajátos jogszabályi rendelkezéseknek kell eleget tenniük akkor, amikor a kérelmezők kérelmét vizsgálják.

A Kúria több döntésében kifejtette, törvényben meghatározott jogok vagy tények bejegyzésekor nem elég a polgári jogi előírásoknak eleget tenni, hanem a kérelmezőnek teljesítenie kell az ingatlan-nyilvántartásra vonatkozó rendelkezéseket, a rendelkezésekben megjelenő szigorú alakosság követelményét (KGD2013.179, KGD2005.100.) **A bejegyzést teljesíteni csak tartalmilag és alakilag hiánytalan okiratok alapján lehet (KGD1992.136.). Súlyos alak- és tartalmi hiányosságban szenvedő okirat, illetőleg hatósági határozat alapján ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre nincs mód (KGD2000.358).**

A következetes bírói gyakorlat szerint tehát a polgári jogi jogügyletek következményeként keletkező ingatlan-nyilvántartási változások csak akkor vezethetőek át, ha az ingatlan-nyilvántartási hatóságoknak benyújtott okiratok megfelelnek az ingatlan-nyilvántartási jogszabályoknak. A polgári jogi érvényesség önmagában nem elegendő a bejegyzéshez.

A perbeli esetben a bíróság osztja abban a felperesi álláspontot, hogy az alapszabály módosításához elegendő a közgyűlés alapszabályban meghatározott eljárási rendje és szavazati aránya. Amikor azonban módosították az alapszabályt, majd egységes szerkezetbe foglalták azt, akkor egy új alapszabály keletkezett, amelynek meg kell felelnie nemcsak a Lszt. rendelkezéseinek, hanem az Lszt. 1 § (2) bekezdésébe foglaltaknak megfelelően a Ptk. rendelkezéseinek is. A Ptk. háttérjogszabály jellegét egyébként a felperes sem vitatta. A Ptk. szabályainak való megfelelés azt jelenti, hogy a szerződésmódosításként kezelt egységes szerkezetbe foglalt Alapszabályt valamennyi érintett szövetkezeti tagnak alá kell írnia. A bíróság ebben a kérdésben osztja az alperes álláspontját, mivel ez az értelmezés felel meg az Inyvtv. 29. § és 32. §-ba foglaltaknak is. Nem tévedett tehát az alperesi hatóság, amikor megkövetelte a lakásszövetkezeti tagok aláírását az Inyvtv. által meghatározottak szerint.

A felperes vitatta, hogy az Alapszabálynak tartalmaznia kell egyéb önálló ingatlanok tulajdonosainak személyi adatait. A bíróság e kérdésben szintén osztja az alperesi álláspontot, mivel az az Lszt. 10. §-ából is következik. A felhívott törvényhely kimondja, a lakásszövetkezetben a lakások a tagok, a nem tag tulajdonosok, vagy a lakásszövetkezet tulajdonában vannak. Ennek alapján jogszerűen hivatkozott az alperes az Inyvtv. 74.§ (2) bekezdés b.) pontja és az Inyvtv. 32 § (1) bekezdés a.) pontja alapján - felhívva az Inyvtv. 25. § (2) bekezdését - arra, hogy az ügyfélnek tekintett tulajdonosok adatait az Alapszabálynak - mint bejegyzésre alkalmas okiratnak - tartalmaznia kell.

A bíróság álláspontja szerint az nem vitatható, hogy a lakásszövetkezet, mint kérelmező ügyfél, azonban az Inyvtv. 25 § (2) bekezdése szerint az ingatlan-nyilvántartási eljárásban ügyfél az a természetes vagy jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet, akit (amelyet) az ingatlan-nyilvántartásba jogosultként bejegyeztek, illetve aki (amely) a bejegyzés folytán jogosulttá, illetve kötelezetté válna, a feljegyzés rá nézve előnyt vagy terhet jelentene, továbbá az ingatlan-nyilvántartási eljárás bejegyzett joga vagy a javára, illetve terhére feljegyzett tény megváltozását vagy törlését eredményezné. A speciális ingatlan-nyilvántartási előírásokból tehát az alperesi álláspont jogszerűsége következik, mivel az Inyvtv. előírja az ügyfélre vonatkozó adattartamot.

A felperes állította, a bejegyzéshez nem szükséges vázrajz benyújtása. A bíróság az alperes

álláspontját osztotta e kérdésben is. Az Fttv. 23. § (1) bekezdés d.) pontja szerint az egységes ingatlan-nyilvántartás tartalmának változását eredményező földmérési munkák ingatlan-nyilvántartási célú földmérési tevékenységek. Az egyéb önálló ingatlan alaprajzának változásával összefüggő munkák is ide tartoznak, ebbe pedig az Inyvtv. 21. § (4) bekezdése alapján beletartozik a szövetkezeti háznál a szövetkezeti tulajdonban lévő épületrészek elhatároló vonalaira vonatkozó alaprajz. Az Inyvtv. 28. § (1) bekezdése kimondja, hogy az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmát érintő változás átvezetéséhez az ingatlanügyi hatóság által érvényes záradékkal ellátott vázrajz szükséges.

Nem vitatható, hogy a perbeli esetben a szövetkezeti tulajdon határvonalai, a szövetkezeti tulajdonból történő kivétel miatt újra rajzolódnak, így a változások egyfelől érintik az állami ingatlan-nyilvántartás térképészeti adatbázisát, másfelől pedig szükségessé teszik a jogszabályi követelményeknek megfelelő vázrajz benyújtását. A határozat pontos levezeti ennek kellékeit és szükségességét. Nem sértett jogszabályt az alperes, amikor ennek hiányára hivatkozva elutasította a felperes kérelmét, ám a vázrajz benyújtását a fellebbezési eljárásban lehetővé tette. A felperes azonban ezt nem nyújtotta be, így az alperesi határozat a vázrajz hiányát jogszerűen tartotta a bejegyzési kérelem megtagadása iránti oknak. A bíróság felhívja a Kúria KGD2012.125. sz. határozatát, amelyben a Kúria levezette a vázrajz benyújtásának szükségességét.

A bíróság álláspontja szerint a felperes alaptalanul hivatkozott arra, hogy a közgyűlési jegyzőkönyv a bejegyzés alapjául szolgáló okirat. Az alperesi hatóság jogszerűen hivatkozott arra, hogy a módosított alapszabály a bejegyzés alapjául szolgáló okirat. Az Inyvtv. 29. §-ba foglaltaknak csak ez tesz eleget, a közgyűlési jegyzőkönyv a jogszabályi feltételeket nem elégíti ki.

A bíróság összefoglalóan megállapította, az alperes határozata nem sértett jogszabályt, ezért a felperes keresetét a Pp. 339. § (1) bekezdése alapján elutasította.

A Pp. 78. §-a alapján a pervesztes félnek kell megfizetnie a pernyertes fél költségeit, ezért a bíróság a felperest kötelezte az alperes költségeinek megfizetésére. A bíróság a perköltség összegét az alperes jogi képviselőnek a képvisellel járó munkájára tekintettel a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §. (1) bekezdése alapján, a 3. §. (2)-(6) bekezdései alapján állapította meg.

Az Illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 43. § (3) bekezdése alapján a keresetlevél beadásakor a tételes illeték 30.000.- Ft. volt. A felperes az illetéket az Itv. 62. § (1) bekezdés h.) pontja alapján fennálló tárgyi illeték-feljegyzési jog miatt nem róta le, így a bíróság kötelezte, mint perveszttest a Pp. 78. § előírásai szerint az illeték viselésére.

Az ítélet ellen a fellebbezés lehetőségét a Pp. 340.§. (1) bekezdése zárja ki.

, 2014. évi szeptember hó 09. napján.

dr. Gyekiczky Tamás s. k.
bíró

A kiadmány hitelül: