

**A Fővárosi Bíróság**

**1. K. 31080/2007/3.**

## **A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!**

A Fővárosi Bíróság

. Lukovits Péter ügyvéd (**cím**) által képviselt **felperes (cím)**

Dr. Hegyesi Miklós ügyvéd (**cím**) által képviselt **Fővárosi Földhivatal (cím** hiv. szám: 31448-2/2006.) alperes ellen

ingatlan nyilvántartási ügyben hozott közigazgatási határozatok bírósági felülvizsgálatára indult perében meghozta a következő

### **Ítéletet**

A bíróság a felperes keresetét elutasítja.

A bíróság kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt az alperesnek fizessen meg 20.000.- (húszezer) Ft perköltséget, és az államnak az illetékhatóság külön felhívására 16.500.- (tizenhatezeröttszáz) Ft kereseti illetéket.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

### **I n d o k o l á s**

A Budapesti I. számú Körzeti Földhivatal, az első fokú közigazgatási hatóság a 339839/2/2005. számú határozatával a Budapest, ... hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan a felperes tulajdonjogát bejegyezte és a közös tulajdonban álló 23-as számú felszíni gépkocsi beálló hely vonatkozásában a kizárólagos használati jog bejegyzés iránti kérelmét elutasította.

A tulajdonjog bejegyzés és a használati jog bejegyzés iránti kérelem elutasítása alapjául a Budapesten 2004. március 29-én kelt **I. Kft.**, mint eladó és a felperes, mint vevő között létrejött

adásvételi szerződés és kérelem a Budapesten 2004. június 15-én kelt adásvételi szerződés módosítás és kérelem, valamint az eladó 2004. július 12-én tulajdonjog bejegyzési engedélye és kérelme szolgált.

Az első fokú hatóság hiánypótlási felhívást bocsátott ki és nyilatkozattételre szólította fel a kérelmezőt, hogy a kérelmet annak teljesíthető részében (azaz a tulajdonjog bejegyzése tárgyában) fenntartja-e, mert a használati jog bejegyzésére vonatkozóan el kell utasítania.

A kérelmező fenntartotta a kérelmét.

Az első fokú hatóság a határozatában hivatkozott az ingatlan nyilvántartásról szóló 1990. évi CXLI törvény (Itv) előírásaira, nevezetesen, hogy a használati jog és használati jog között különbség van.

A fellebbezése folytán eljáró másodfokú hatóság, az alperes 2006. november 30-án kelt 31448-2/2006. számú határozatával a fellebbezés elutasítási mellett az első fokú határozatot helyben hagyta.

Az alperes hivatkozott az Itv 26. § (1) bekezdésére, 29. §-ára, 32. § (3) bekezdésére, 37. § (3) bekezdésére, az Itv végrehajtása tárgyában kiadott 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet (Vhr) 52. § (1) bekezdésére, (2) és (3) bekezdésére, valamint az Itv 16. §-ára.

Az alperes felhívta a Polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk) 165. § (1) és (2) bekezdését és 171. § (1) bekezdését, valamint a Vhr 11. § (1) bekezdését és 13. §-át.

Az alperes megállapította, hogy a felperes javára a közös tulajdon egy meghatározott részére a közös tulajdonban lévő telekingatlanon kialakított gépkocsi beálló helyre vonatkozóan a használati jogának bejegyzése nem lehetséges, mert ez a jog nem az egész tulajdonközösséget érinti, ezért a törzslapra nem lehet azt bejegyezni.

A társasházi külön lapra a használati jogát szintén nem lehet bejegyezni, mert annak III. részén a társasházi közös tulajdon tárgyára vonatkozó jogot nem lehet nyilvántartani.

Az alperes még arra is rámutatott, hogy a kérelemben használati jog bejegyzését kérték, a hivatkozott jogszabályok szerint használati jogot közérdekből a külön jogszabályban feljogosított szervek javára lehet alapítani és azt csak az ennek gyakorlására jogosult szerv javára lehet bejegyezni, ebből következően magánszemély használati jog bejegyzését nem kérheti.

A felperes a keresetében az alperesi határozatok bírósági felülvizsgálatát, elsődlegesen az alperes határozatának megváltoztatását, másodlagosan hatályon kívül helyezését és új eljárás lefolytatására kötelezést kért.

A felperes hivatkozott a Ptk 165. § (1) és (2) bekezdésére, az Itv 16. § d./ pontjára és a Vhr 11. § (1) bekezdésére. A felperes azt hangsúlyozta, hogy ugyanebben az ingatlanban más jogosultak javára a használati jogot, illetve használati jogát a hatóság bejegyezte a tárgybeli gépkocsi beálló hely vonatkozásában, és a gépkocsi beálló hely nem minősül ugyanannak a személynek a tulajdonának, tehát közös tulajdonnak, ahogy azt az alperes megjelölte, hanem ez egy elkülönült jogi személy tulajdonában áll.

Az alperes a kereset elutasítását kérte.

A felperes keresete nem alapos.

A bíróság az alperesi határozatot az Államigazgatási eljárás általános szabályairól szóló 1957. évi IV. törvény (Áe.) 72. §-a és a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (Pp) 324. § (2) bek. a/ pontja alapján vizsgálta felül, a tényállást a felek nyilatkozatai, és a közigazgatási iratok tartalma alapján állapította meg.

A rendelkezésre álló adatok alapján a bíróság arra a meggyőződésre jutott, hogy az alperesi hatóságok határozatai ténybelileg és jogilag megalapozottak, helytállóak.

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága, mint felülvizsgálati bíróság 2007. január 10-én kelt Kfv. IV.37232/2006/5. számú ítéletével a felperes keresetét elutasította hasonló tényállás alapján és kifejtette az indokolásban, hogy a használat joga a haszonélvezeti joghoz hasonlóan személyhez kötött dologi jog, amelynek jogosultja a más tulajdonában lévő dolgot használhatja korlátozott mértékben. Az alperes helytállóan mutatott rá arra, hogy a felperes a társasház közös tulajdonában álló ingatlan részére vonatkozóan kérte használati jog bejegyzését. Az eszmei hányadok szerinti közös tulajdonú ingatlanrészen kialakított gépkocsi beálló nem minősül más tulajdonában lévő dolognak, ezért a használati jog bejegyzése fogalmilag kizárt. A társasházi törvény rendszerében a közös tulajdonon fennálló tulajdoni hányad csak a lakással vagy a nem lakás céljára szolgáló helyiséggel együttesen ruházható át és terhelhető meg. (Ttv 2. § (2) bekezdés) A Ttv 26. § (2) bekezdése egyértelműsíti, hogy a közös tulajdonban lévő területek használatát a társasházközösség saját hatáskörében házirendben szabályozhatja, a közös tulajdoni illetőségek használatát tehát a társasház határozhatja meg.

A fent kifejtett bírói gyakorlat alapján a bíróság a felperesnek a Pp a Pp 339. §-ára alapított keresetének nem adhatott helyt. Egyetértett ugyanis az alperes kifejtett jogi álláspontjával és a fentiek szerint döntött.

A bíróság megjegyzi, hogy a felperes által érvényesített ügyfélegyenlőség joga a földhivatali eljárásokban és perekben a közhitelesség elvének érvényesülése miatt csak korlátozott mértékben érvényesíthető, így nem vehető figyelembe az a tény, hogy más személyek javára hasonló tényállás mellett a használat joga bejegyzést nyert.

A felperes pervesztes lett, ezért viselnie kell az alperes perköltségét a Pp 78. § (1) bekezdése szerint.

A tárgyi illetékeljegyzési jog folytán le nem rótt kereseti illetéket a felperes Magyar Államnak az illetékhatóság külön felhívására köteles megfizetni a 6/1986. (VI.26.) IM számú rendelet 13. § (2) bekezdése szerint.

Budapest, 2007. évi augusztus hó 27. napján.

. Miskolczy Ambrusné s.k.

A kiadmány hitelül:

bíró