

**A Fővárosi Bíróság**

**1. K. 32466/2007/4.**

## **A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!**

A Fővárosi Bíróság

. Réti Kornélia ügyvéd (1675. Budapest, Pf. 20.) által képviselt **I.r.felperes, II.r.felperes, III.r.felperes** (valamennyien: **cím**)

. Kovács P. Zoltán ügyvéd (**cím.**) által képviselt **Fővárosi Földhivatal** (**cím.** hiv. szám: 30109/2007.) alperes ellen

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

### **Ítéletet**

A bíróság a felperesek keresetét elutasítja.

A bíróság kötelezi a felpereseket egyetemlegesen, hogy 15 nap alatt az alperesnek fizessenek meg 20.000.- (húszezer) Ft perköltséget.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

### **I n d o k o l á s**

A felperesek 2005. január 19-én kérték a Fővárosi Kerületek Földhivatalát, az első fokú hatóságot, hogy a kérelemhez csatolt egységes szerkezetbe foglalt alapító okirat módosítása alapján a Budapest, ... hrsz alatt nyilvántartott ingatlanok külön tulajdoni lapját módosítsa, és hozza létre a ... hrsz-ú ingatlanok külön lapjait, a ... hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapjára az I.r. felperes, a ... hrsz-ú tulajdoni lapjára a II.r. felperes, a ... hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapjára pedig a III.r. felperes tulajdonjogát jegyezze be, ráépítés jogcímén.

A kérelmezők csatolták a Budapesten 2004. december 15-én kelt ráépítéssel történő tulajdonszerzésről szóló megállapodást, a Budapesten 2004. december 17-én kelt a módosításokkal

egységes szerkezetbe foglalt alapító okiratot, a Budapest, ... szám alatti társasház 2004. december 13. napján tartott közgyűlésen készült jegyzőkönyvet, a társasház Szervezeti és Működési Szabályzatát, valamint a Budapest Főváros Terézváros Polgármesteri Hivatal Hatósági Főosztály Építési Osztály 5479/6/2004. számú eredeti jogerős használatbavételi engedélyét.

Az első fokú közigazgatási hatóság több alkalommal is hiánypótlási felhívást bocsátott ki, melyre részben a felperesek képviselőjük útján pótolta a hiányokat. Az első fokú hatóság, a Budapesti 2. számú Körzeti Földhivatal 48187/1/2006. számú határozatával a társasházi alapító okirat módosítás átvezetése és tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmet elutasította arra hivatkozva, hogy felhívás ellenére sem csatolták az építésügyi hatóság építési engedélyével záradékolt alaprajzot, valamint az adásvételi szerződéshez és az alapító okirathoz kért meghatalmazásokat, a csatolt meghatalmazások pedig nem felelnek meg a bejegyzés alapjául szolgáló okiratra előírt alakszerűségeknek.

A felperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú hatóság, az alperes 2007. január 16-án kelt 30109/2007. számú határozatával helyben hagyta az első fokú határozatot.

Az alperes hivatkozott az ingatlan nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI törvény (Itv) 6. § (1) bekezdésére, 29. §-ára, 32. § (1) bekezdés f./ pontjára, a 32. § (3) bekezdésére, 33. § (2) bekezdésére, a 21. § (4) bekezdésére, az Itv végrehajtása tárgyában kiadott 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet (Vhr) 73. § (1) bekezdésére és (2) bekezdés b./ pontjára, valamint (6) bekezdésére és az Itv 39. § (3) bekezdés b./ pontjára.

Az alperes a rendelkezésére álló iratokat megvizsgálva megállapította, hogy a bejegyzési kérelem alapjául szolgáló Budapesten 2004. december 17-én kelt egységes szerkezetű alapító okiratban szerződő félként a társasházi tulajdonostársak nem szerepelnek, az alapító okiratot nem írták alá és felhívás ellenére sem pótolták a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt alapító okiratot, a tulajdonostársak képviselőjében aláíró személyek alakszerű ügyleti meghatalmazásait.

A bejegyzési kérelemhez benyújtott közgyűlési jegyzőkönyvbe foglalt 9/2004. (XII.13.) közgyűlési határozat tartalmazza ugyan a közös képviselő meghatalmazását az alapító okirat és az építkezés megvalósulási tervének az aláírására, valamint a ráépítéssel történő tulajdonszerzéssel kapcsolatos megállapodás megkötésére, azonban a határozatot tartalmazó közgyűlési jegyzőkönyvhöz alakszerű okiratba foglalt megfelelő tulajdoni hányaddal bíró tulajdonostársak részvételét igazoló közgyűlési jegyzőkönyvet nem csatolták, a későbbiekben 2005. május 24-én benyújtott aláírási ívből pedig nem derül ki, hogy az a társasház 2004. december 13. napján tartott közgyűlésén a résztvevő tulajdonostársak aláírását tartalmazó jelenléti ív-e. További hiányosság, hogy a ráépítéssel történő tulajdonszerzésről szóló Budapesten 2004. december 15. napján kelt megállapodást nem a tulajdonostársak kötötték meg a ráépítőkkal, hanem a társasház, a társasház azonban a tulajdon szerzés alapjául szolgáló megállapodás megkötésére nem jogosult az Itv 32. § (1) bekezdés f./ pontja szerint, ugyanis a bejegyzés alapjául szolgáló okiratnak tartalmaznia kell az érintettek megállapodását, azaz, minthogy alapító okirat módosítás esetén valamennyi tulajdonostárs érintett, valamennyi tulajdonostárs szerződéses nyilatkozatát.

Az alperes még rámutatott arra, hogy az első fokú hatóságnak a kérelmet már hiánypótlási felhívás kibocsátása nélkül el kellett volna utasítania az Itv 39. § (3) bekezdés b./ pontja alapján.

A felperesek a keresetükben kérték az alperesi hatóság határozatainak bírósági felülvizsgálatát, megváltoztatását és kérték, hogy a bíróság ennek során a bejegyzési kérelemnek adjon helyt.

A felperesek sérelmezték, hogy az alperesi hatóság kizárólag az ingatlan nyilvántartásra vonatkozó törvény rendelkezéseit vette figyelembe és a társasházi törvény előírásait nem alkalmazta. Álláspontjuk szerint a két törvényt együttesen kellett volna alkalmaznia a hatóságnak.

Az alperes a kereset elutasítását kérte.

A felperesek keresete nem alapos.

A bíróság az alperesi határozatokat 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.

Az alperesi hatóságok alkalmazták az ingatlan nyilvántartási törvény rendelkezéseit, melyhez a hatóság kötve van, attól nem térhet el. Helytállóan állapította meg az alperes a határozatában, hogy a felperesek az adásvételi szerződést nem a tulajdonostársakkal, hanem a társasházzal kötötték, ez pedig nem elegendő. Az adásvételi szerződést valamennyi tulajdonostársnak alá kellett volna írnia vagy pedig, ha a közös képviselő írja alá, akkor ügyvéd által ellenjegyzett meghatalmazást kellett volna adnia a tulajdonostársaknak az aláírásra.

Az alperesi hatóság megfelelően alkalmazta az Itv 29. §-át, a bejegyzésre benyújtott okirat ugyanis bejegyzésre alkalmatlan volt, mert nem tartalmazta a törvény által előírt alaki és tartalmi kellékeket.

A fentiek szerint a bíróság a felpereseknek a Pp 339. §-ára alapított keresetének nem adhatott helyt.

A bíróság a keresettel kapcsolatban megjegyzi, hogy az alperes összhangban alkalmazta a társasházi törvényt és az ingatlan nyilvántartási törvényt, azonban a bejegyzésre benyújtott okiratoknak mindenképpen tartalmazniuk kell minden olyan alaki és tartalmi kelléket, amelyet a törvény előír, enélkül ugyanis nem jegyezhető be a jogváltozás.

A felperesek pervesztes lettek, ezért egyetemlegesen viselniük kell az alperes perköltségét a Pp 78. § (1) bekezdése szerint.

A felperesek a kereseti illetéket lerótták, ezért ebben a tárgyban dönteni nem kellett.

Budapest, 2007. évi november hó 27. napján.

. Miskolczy Ambrusné s.k.

bíró

A kiadmány hitelül: