

A Fővárosi Bíróság

1. K. 30228/2010/6.



Dr. Annyó

FŐVÁROSI FÖLDHIVATAL 1051 Budapest, Sas ú. 19.		
Ügyirat száma:		
Érkezés ideje:	2010 MÁJ 25.	2.
Előirat száma:		
Mell..	Előadó:	

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Bíróság

..... ügyvéd (.....) által képviselt
Társasház
felperesnek

..... jogtanácsosok által képviselt Fővárosi
Földhivatal (1243. Budapest, Pf. 719.) alperes ellen

..... ügyvéd (.....) által képviselt
(.....) alperesi beavatkozó perbeli részvételével

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

Ítéletet

A bíróság a felperes keresetét elutasítja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt az alperesnek fizessen meg 20.000 (húszezer) Ft perköltséget, és az államnak az APEH Illetékfőosztály külön felhívására 20.000.- (húszezer) Ft kereseti illetéket.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I n d o k o l á s

A felperes az első fokú közigazgatási hatósághoz a Budapest, 3. sz. Körzeti Földhivatalhoz a kérelmet nyújtott be a Budapest, . ker. hrsz.-ú ingatlanra jelzálogjog bejegyzését kérte a társasház javára - Ft közös költség tartozás erejéig. Az ingatlan az alperesi beavatkozó tulajdonában álló

A felperes csatolta a meghatalmazását, a fizetési felszólítást az alperesi beavatkozó részére, a társasházi közgyűlési jegyzőkönyvet, amely kelt. A közgyűlés határozatot hozott, hogy ingatlanára jelzálogjog kerüljön bejegyzésre a közös költség hátralék miatt. A jegyzőkönyv szerint a társasház az Bt.-t bízta meg a közös képviselő ellátásával.

Az első fokú hatóság határozatával bejegyezte a jelzálogjogot a kérelem alapján.

Az alperesi beavatkozó fellebbezése folytán eljáró másodfokú hatóság az alperes) határozatával megsemmisítette az első fokú határozatot és új eljárást rendelt el.

Az alperesi hatóság hivatkozott a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (Ttv.) 42. §-ára, 32. § (1) bekezdésére, 30. §-ára, az ingatlan nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.) 6. §-ára, 26. §-ra, 29. §-ára, a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (Ket.) 98. § (1. bekezdésére és 104. §-ára.

A hatóság megállapította, hogy a közgyűlési jegyzőkönyv jelzálogjog bejegyzés iránti rendelkezést nem tartalmaz, a kérelemhez nem csatolták a közös képviselő vagy az Intéző Bizottság elnökének határozatát, tehát bejegyzésre alkalmas okiratot nem nyújtottak be. Az alperes álláspontja szerint hiánypótlási felhívás nélkül el kellett volna utasítani a kérelmet.

A megismételt eljárásban az első fokú hatóság határozatával a kérelmet elutasította és a határozatot azzal indokolta, hogy a Ttv. 30. §-a és 32. §-a szerint a közgyűlés és a közös képviselő „elrendeli” a tulajdoni hányad jelzálogjoggal való megterhelését és ezt az okirat nem tartalmazza.

A felperes a keresetében az alperes másodfokú határozata ellen keresetet terjesztett elő, kérte annak bírósági felülvizsgálatát és hatályon kívül helyezését, álláspontja szerint a jogszabály értelmezését, alkalmazását a hatóság nem megfelelően teljesítette és a jegyzőkönyv alaki kellékeit a jogszabály pontosan nem írja elő.

Az alperes és az alperesi beavatkozó a kereset elutasítását kérték.

A felperes keresete nem alapos.

A bíróság az alperes határozatát a Ket. 109. § (1) bekezdése 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 hatóság határozata ténybelileg és jogilag megalapozott.

Az Inyvtv. 29. §-a kimondja jogok bejegyzésének és tények feljegyzésének - ha a törvény másként nem rendelkezik - olyan közokirat, teljes bizonyító erejű magánokirat vagy ezeknek a közjegyző által hitelesített másolata (a továbbiakban: okirat) alapján van helye, amely a bejegyzés tárgyát képező jog vagy tény keletkezését, módosulását, illetve megszűnését igazolja.

A Ttv. (1) bekezdése szerint a közgyűlés a határozatával a legalább hat hónapnak megfelelő közös költség összegének befizetésével hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonának és a hozzátartozó közös tulajdoni hányadának jelzálogjoggal való megterhelését rendelheti el, a hátralék megfizetésének biztosítékául.

A Ttv. 32. § (1) bekezdése szerint a jelzálogjog bejegyzésének elrendeléséről szóló közgyűlési határozatot, illetőleg a közös képviselő vagy az Intéző Bizottság elnöke rendelkezését közokiratba vagy ügyvéd (jogkörén belül jogtanácsos) által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

A bíróság úgy ítélte meg, hogy a hatóság helytállóan hivatkozott arra, hogy a közgyűlés nem elrendelte a tulajdonostárs ingatlanának jelzálogjoggal való megterhelését, hanem „a közgyűlés elfogadta és megszavazta”, amely nem a jogszabálynak megfelelő rendelkezést tartalmazza. Ugyancsak nem csatolta be a felperes a Ttv. 31. §-a szerint közös képviselő vagy az Intéző Bizottság elnöke általi rendelkezést.

A fentiek szerint a felperes által becsatolt közgyűlési jegyzőkönyv bejegyzésre alkalmas okiratnak nem tekinthető és erre helytállóan hivatkozott az alperesi hatóság.

A bíróság a felperesnek a Pp. 339. §-ára alapított keresetének nem adhatott helyt.

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

A tárgyi illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt kereseti illetéket a felperes az APEH külön felhívására köteles megtéríteni, a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése szerint.

Budapest,

.. a.

bíró

A kiadmány hitelével:

