

A KÚRIA mint felülvizsgálati bíróság

Kfv.IV.37.462/2011/6.szám

A Kúria a dr. Juhász Endre ügyvéd által képviselt felperesnek a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Földhivatala /6000 Kecskemét, Nagykőrösi u. 32./ alperes ellen ingatlan-nyilvántartási ügyben hozott közigazgatási határozat felülvizsgálata iránt indult perében a Bács-Kiskun Megyei Bíróság 2011. április 28. napján kelt 2.K.20.362/2011/4. számú jogerős ítélete ellen a felperes által 5. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán az alulírott napon - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Kúria a Bács-Kiskun Megyei Bíróság 2.K.20.362/2011/4. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a Kúria a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 30.000 /harmincezer/ forint felülvizsgálati eljárási költséget, továbbá az államnak - külön felhívásra - 36.000 /harminchatezer/ forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

Kiskőrösön 2010. október 8-án a felperes - mint tulajdonjogot átruházó, holtig tartó haszonélvezeti jogot szerző -, H. I. J. és P. S-né - mint holtig tartó haszonélvezeti jogot átruházó, tulajdonjogot szerző - a páhi, belterület, /1 hrsz-ú - természetben a Páhi, 1072 m² nagyságú, kivett, lakóház, udvar megjelölésű - ingatlanra vonatkozóan csereszerződés elnevezésű megállapodást kötött.

A szerződéskötéskor ezen perbeli ingatlan 2/4 arányban N. D. felperes, 1/4-1/4 arányban H. I. J. és P. S-né tulajdonaként volt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezve.

A csereszerződés elnevezésű megállapodás 1. pontja szerint a felperes a 2/4 tulajdoni illetőségét átruházza egymás között egyenlő, 1/4-1/4 arányban H. I. J. és P. S-né javára - holtig tartó haszonélvezeti joga fenntartása mellett -, amelyért cserébe H. I. J. és P. S-né összesen 2/4 illetőségükre holtig tartó haszonélvezeti jogot engedélyeznek a felperes részére.

A szerződés 3. pontjában közösen kérték a földhivatali bejegyzést,

nyilatkoztak arról, hogy a bejegyzési engedélyt megadják.

A szerződés 4. pontja az 1. pontban körülírt ingatlan értékét 1 millió Ft-ban állapította meg.

A felek 2010. október 12-én kérték a körzeti földhivataltól a bejegyzést. Az elsőfokú hatóság a 2010. november 10. napján kelt 45823/2/2010. számú határozatával a bejegyzési kérelmet elutasította.

A szerződő felek fellebbezéssel éltek a határozat ellen, amelynek elbírálása során az alperes jogelődje a 2010. december 20. napján kelt 30914/2/2010. számú másodfokú határozatával az elsőfokú határozatot helybenhagyta.

A felperes keresetében az alperes határozatának felülvizsgálatát, megváltoztatását és a bejegyzési kérelemben foglaltak elrendelését, másodlagosan - a határozat hatályon kívül helyezése mellett - az alperes új határozat hozatalára kötelezését kérte.

Előadta, hogy a jogügylet nem lehet jogellenes; nem ütközik jogszabályba, hogy a tulajdonát - haszonélvezeti joga fenntartása mellett - átruházza, és az sem, hogy a meglévő tulajdonára másnak haszonélvezeti jogot engedjen.

Annak sincs jogi akadálya, hogy ezt a két aktust egy okiratba foglalja, és ez a jogszerű, hiszen a két ügylet egymásra figyelemmel történt.

Előadta, hogy a szerződés értelmében korábbi tulajdonát elvesztette, annak csak a haszonélvezete maradt meg; viszont gazdagodott az ingatlan másik felét terhelő haszonélvezettel.

H. I. J. és P. S-né pedig egy haszonélvezettel terhelt tulajdonjogot szerzett, ezzel egyidejűleg a meglévő hányadukra a másik félnek holtig tartó haszonélvezeti jogot engedtek. Ezen ügyletkötés cserének felel meg akként, hogy az egymással szemben álló szolgáltatásokat a szerződő felek értékegyezőnek fogadták el.

Előadta, hogy a Magyar Jogi Lexikon szerint „A csere tágabb értelemben javak kölcsönös szolgáltatása egymás ellenében, tehát minden olyan eset, midőn két szolgáltatás egymásért, egyenértékűképpen, kölcsönösen végrehajtatik. Csereszerződés az a szerződés, amelyből származó kötelmi jogviszony folyományaképpen a felek magukat egymás irányában, kölcsönösen, valamely vagyonbeli alkatelem átruházására kötelezik.”

Hivatkozott arra, hogy a jogügyletek önmagukban és összességében sem ütköznek jogszabályba.

Kifejtette, hogy adott esetben nem haszonélvezeti jog átruházásáról van szó, hanem haszonélvezeti jog ellenérték fejében történő alapításáról, ami a Ptk. 158. §-a szerint kifejezetten megengedett, mint a haszonélvezeti jog létrejöttének egyik tipikus módja.

Adott esetben a haszonélvezeti jog jogosultja és a tulajdonosok kötötték a szerződést, a Ptk. 98-99. §-ai, valamint 157. § /1/ bekezdésében foglalt rendelkezésekre hivatkozással.

Előadta, hogy a haszonélvezeti jog a tulajdonjog részjogosítványa,

„a többbe a kevesebb benne van”, ha a tulajdonjog - mint több - lehet csere tárgya, akkor a haszonélvezet - mint kevesebb - szintén lehet.

Utalt arra is, hogy ha az ingatlan-nyilvántartási eljárás tárgyát képező jogügylet nem férne bele a Ptk. 378. §-ában nevesített csereszerződés keretei közé, a szerződés akkor sem lenne érvénytelen; a hatályos jogi szabályozás szerint szerződési szabadság van, a Ptk. 200. § /1/ bekezdése értelmében a szerződés tartalmát ugyanis a felek szabadon állapíthatják meg.

A szerződés jogszabályba nem ütközik, az nem érvénytelen, ezért az eljáró földhivatalok alaptalanul alkalmazták az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény /a továbbiakban: Inytv./ 51. § /1/ bekezdését.

A megyei bíróság a felperes keresetét alaptalannak értékelte, és elutasította azt.

Ítéletének indokolásában kifejtette, hogy tényként volt megállapítható, hogy a 2010. október 8-án kelt csereszerződés elnevezésű megállapodás alapján az egyik szerződő fél H. I. J.; a Kiskőrösi Körzeti Földhivatalnál a páhi /1 hrsz-ú ingatlan felperes nevén bejegyzett 2/4 tulajdoni illetőségére csere jogcímén kérte a tulajdonjog bejegyzését maga és P. S-né javára, továbbá ugyanezen illetőségre szerződéses kikötés, illetve jogfenntartás jogcímén holtig tartó haszonélvezeti jog bejegyzését kérte a felperes javára, továbbá a kérelem benyújtásakor H. I. J. és P. S-né 2/4 eszmei tulajdoni illetőségére - csere jogcímén - haszonélvezeti jog bejegyzését kérte a felperes javára.

A felperes a tulajdonában álló 2/4 ingatlanrészt a szerződés értelmében csere jogcímén ruházta át az ingatlan másik 2/4 tulajdoni hányadára biztosított holtig tartó haszonélvezeti jog ellenében.

Idézte a megyei bíróság az Inytv. 25. § /1/ bekezdésében, 26. § /1/ és /3/ bekezdésében, 29. §-ában, 32. § /1/, /3/ és /4/ bekezdésében foglaltakat.

Kifejtette, hogy az Inytv. 32. § /1/ és /2/ bekezdése az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául szolgáló okirat kötelező tartalmi, míg a /3/ és /4/ bekezdése az ügyvéd által készített - többek között tulajdonjog és haszonélvezeti jog bejegyzésére irányuló - okirat alaki kellékeit tartalmazza.

Az Inytv. 39. § /3/ bekezdés a) pontjára és 51. §-ára hivatkozással rámutatott arra a megyei bíróság, hogy amennyiben a bejegyzés alapjául szolgáló okirat - a tartalmából megállapíthatóan - jogszabályba ütköző jogcímet tartalmaz, a földhivatalnak a bejegyzési kérelmet meg kell tagadnia.

A Ptk. 378. §-ában foglaltak ismertetését követően kifejtette a

megyei bíróság, hogy a csereszerződés értelmében a szerződő felek valamely - nem pénznek minősülő - dolog tulajdonát ruházzák át a másikra, tehát az ellenszolgáltatás nem pénz.

A csereszerződés lényege az adásvételhez hasonlóan tulajdonátruházás, mégpedig a dolgok tulajdonának kicserélése. Csere esetén az egyik fél dolog-szolgáltatása a másik fél dolog-szolgáltatásával áll szemben. Mindegyik szerződő fél köteles a saját szolgáltatása tárgyát alkotó dolog tulajdonát a másik félre átruházni és a dolgot a másik félnek átadni, továbbá mindegyik fél köteles a másik féltől a dolgot átvenni. Eltérő megállapodás hiányában a felek egyidejű teljesítésre kötelesek.

A Ptk. 157. § /1/ bekezdésére és 158. § /1/ bekezdésére hivatkozással leszögezte a megyei bíróság, hogy haszonélvezeti jogot - a kötelezett pozíciójában - egyedül a tulajdonos alapíthat. A haszonélvezeti jog személyhez kötött, sem az élők között, sem halál esetére nem ruházható át.

A megyei bíróság álláspontja szerint az idézett Inyvtv-beli rendelkezések együttes értelmezése alapján az elsőfokú földhivatal az okirat tartalmi kellékei körében köteles annak vizsgálatára, hogy a szerződés elnevezésétől függetlenül a bejegyzés alapjául szolgáló okiratban a jogváltozás jogcíme érvényes jogcímnek tekinthető-e; ugyanis amennyiben a jogcím megjelölés hiányzik, vagy az okirat tartalmából megállapíthatóan nyilvánvalóan érvénytelen, az Inyvtv. 51. § /1/ bekezdése alapján a bejegyzési kérelmet el kell utasítani.

Egyetértett a megyei bíróság az alperes határozatának jogi indokolásával, miszerint a Ptk. 200. § /1/ bekezdése értelmében a szerződő felek jogosultak szabadon megállapítani a szerződés tartalmát, a jogváltozás átvezetése alapjául azonban - a szerződési akaratuk mellett - a jogszabályi rendelkezéseknek is megfelelő, érvényes jogcímet kell megjelölniük.

Minderre tekintettel a megyei bíróság azt állapította meg, hogy az alperes jogelődjének határozata nem sért jogszabályt, ezért elutasította a keresetet.

A jogerős ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, annak megváltoztatását kérte, a keresetében foglaltakat fenntartotta.

Az ítélet indokolásával kapcsolatban külön kérte, hogy a Kúria foglaljon állást abban a kérdésben, hogy az eljárás tárgyát képező okirat érvényes-e; továbbá amennyiben az okirat érvényes, de a csere jogcím jogszabályba ütköző, milyen jogcím lett volna a helyes.

Hivatkozott a Ptk. 200. § /1/ bekezdésében foglaltakra és hangsúlyozta, hogy a szerződésben írtak nem ütköznek jogszabályba. Álláspontja szerint az állandó bírói gyakorlat értelmében a

szerződéseket nem elnevezésük, hanem tartalmuk szerint kell elbírálni; ezzel kapcsolatosan legfelsőbb bírósági eseti döntéseket is megjelölt.

Kifejtette, hogy az okirat érvényessége mellett a jogcím valótlansága még lehetne az ingatlan-nyilvántartási átvezetés akadálya.

A Ptk. nem határozza meg a jogcím fogalmát, ugyanakkor az Inyvtv. előírja a jogcím megjelölését, és annak valótlansága következményeként a kérelem elutasítását.

Előadta, hogy az eljáró szervek a csere jogcímen történő bejegyzést azon indokolással utasították el, hogy a jogügylet nem felel meg a Ptk. 378. §-ában szabályozottaknak.

Megítélése szerint a Ptk. 378. §-ában foglalt cserén kívül a mindennapi életben – úgy, mint a jelen ügyben is – többféle csere történik. A Ptk. 200. §-ára figyelemmel ezen szerződéseket meg lehet kötni; a keresetlevélhez csatolt jogi lexikonbeli megfogalmazásában is a csere ezt a tágabb fogalmat jelenti.

Álláspontja alátámasztásaként a BH 2004.512 számú jogesetre hivatkozott, azon megjegyzéssel, hogy a Ptk. a szerződéses haszonélvezeti jog keletkezéséről nem rendelkezik a Ptk. 158. § /1/ bekezdésében írtakon túl, és a jogi irodalomban használt alapításról sincs semmi a Ptk-ban.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult.

A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § /1/ bekezdésének megfelelően tárgyaláson kívül bírálta el.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Kúria álláspontja szerint a megyei bíróság megfelelő alapossággal és teljes részletességgel feltárta és rögzítette ítéletének indokolásában az ügyben irányadó tényállást, és abból – az ide vonatkozó jogszabályi rendelkezések alkalmazásával – helytálló jogi következtetést vont le, azzal a Kúria is egyetért.

A felülvizsgálati kérelemben foglaltak kapcsán elsődlegesen azt szögezi le a Kúria, hogy a felülvizsgálati eljárás során a Pp. 270. § /2/ bekezdése és 272. § /2/ bekezdése értelmében kizárólag a jogerős ítélet jogszerűsége vizsgálható. Ezért a felülvizsgálati kérelemnek a szerződés érvényességére vonatkozó állásfoglalást és iránymutatást kérő része a Kúria által nem volt elbírálható.

Közigazgatási perben a bíróság a Pp. 339. § /1/ bekezdése értelmében azt vizsgálhatja, hogy a keresettel támadott alperesi döntés megfelel-e a jogszabályi előírásoknak.

A Kúria megítélése szerint a megyei bíróság jogszerűen és

megalapozottan végezte el ezen felülvizsgálatot.

A felülvizsgált közigazgatási eljárás egy ingatlan-nyilvántartási eljárás volt, amelynek szabályait az Inytv., és az annak végrehajtása tárgyában kiadott 109/1999. /II. 29./ FVM rendelet /a továbbiakban: Inyvhr./ rendelkezései határozzák meg.

A felperes felülvizsgálati kérelmében a Ptk. 200. § /1/ bekezdése szerinti szerződéses szabadság elvére hivatkozása kapcsán hangsúlyozza a Kúria, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárásban nincs jogcímkényszer, azonban a Ptk. 117. § /2/ bekezdése és az Inytv. 29. és 32. §-ai alapján a tulajdonszerzéshez érvényes jogcím szükséges.

A bejegyzés alapjául szolgáló okiratban a szerződő feleknek helyes jogcímet kell megjelölniük, a földhivatal pedig - mivel a bejegyzésben fel kell tüntetni a tulajdonjog megszerzésének jogcímét is - jogosult annak vizsgálatára, hogy az okiratban megfelelő jogcím került-e feltüntetésre.

A perbeli ügyben a rendelkezésre állt iratok tanúsága szerint a szerződő felek csereszerződést nyújtottak be a földhivatalhoz. Ebből következően a tulajdonjog-bejegyzési jogcím is csak ez lehetett volna, ezért a földhivatal jogosult és köteles volt annak vizsgálatára, hogy az érvényesnek tekinthető-e.

A Kúria osztotta a megyei bíróság és az alperes azon jogi álláspontját, hogy a csereszerződés értelmében mindegyik fél valamely nem pénznek minősülő dolog tulajdonát ruházza át a másikra.

Csere esetében az egyik fél dolog-szolgáltatása a másik dolog-szolgáltatásával áll szemben. Mindegyik szerződő fél köteles a saját szolgáltatása tárgyát alkotó dolog tulajdonát a másik félre átruházni és a dolgot a másik félnek átadni, továbbá mindegyik fél köteles a másik féltől a dolgot átvenni.

A Ptk. értelmében dolognak minősül mindaz, ami birtokba vehető, ami tulajdonjog tárgya lehet.

A holtig tartó haszonélvezeti jog nem vehető birtokba, ezért nem minősül dolognak, így a tulajdonjog haszonélvezeti jogra nem cserélhető.

A tulajdonjog és a haszonélvezeti jog Ptk-beli szabályozásából levezethetően a tulajdonjog tartalmát kitevő jogosultságok: a birtoklás joga, a használat és a hasznok szedésének joga, valamint a rendelkezési jog.

A Ptk. 157. § /1/ bekezdése viszont azt mondja ki, hogy a haszonélvezeti jogánál fogva a jogosult a más személy tulajdonában álló dolgot birtokában tarthatja, használhatja, és hasznait szedheti.

A haszonélvezeti jog személyhez kötött, ami azt jelenti, hogy sem élők között, sem halál esetére nem ruházható át, de nem lehet öröklés tárgya sem.

Haszonélvezeti jogot - a kötelezett pozíciójában - egyedül a tulajdonos alapíthat.

Mindebből az következik, hogy a haszonélvezeti jog nem képezheti csereszerződés tárgyát, így magából az okiratból - a felek által megkötött szerződésből - megállapítható volt, hogy az nyilvánvalóan érvénytelen; a bejegyzési kérelmet ezért az ingatlanügyi hatóság nem teljesíthette.

Helyesen alapította ezért az első- és másodfokú hatóság határozatát az Inyvtv. 51. § /1/ bekezdésére.

Megjegyzi a Kúria, hogy a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott BH.2004.512. számú jogeset a perbeli ügyre nem volt vonatkoztatható, mivel a haszonélvezeti jog nem ruházható át, nem forgalomképes, ellentétben az eseti döntésben szereplő szövetkezeti üzletrésszel, amelyet - az eseti döntésben is hangsúlyozottak szerint - külön törvény forgalomképesé nyilvánít; ezért kerülhet sor annak átruházására a Ptk-ban szabályozott jogcímek valamelyikének alapján.

Minderre tekintettel a Kúria megállapította, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabályokat nem sértette meg, ezért azt a Pp. 275. § /3/ bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A felülvizsgálati eljárásban felmerült alperesi perköltség megfizetésére a Kúria a felperest a Pp. 270. § /1/ bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 78. § /1/ bekezdése szerint kötelezte.

A tárgyi illeték-feljegyzési jog folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték viselésére a felperes a 6/1986. /VI. 26./ IM rendelet 13. § /2/ bekezdése értelmében köteles.

Budapest, 2012. február 29.

**Dr. Buzinkay Zoltán sk. tanácselnök, Dr. Fekete Ildikó sk. előadó
bíró, Dr. Kovács Ákos sk. bíró**

A kiadmány hitelül:

tisztviselő