

A Kúria a személyesen eljáró P. L. I.r., a dr.Horváth Ferenc Zoltán ügyvéd által képviselt F. I. II.r. felpereseknek a Budapest Főváros Kormányhivatal Földhivatala alperes ellen ingatlan-nyilvántartási ügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indult perben a Fővárosi Bíróság 2011. július 5. napján kelt 1.K.31.970/2011/5. számú jogerős ítélete ellen a II.r. felperes Kfv/3. sorszáma alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán az alulírott napon - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Kúria a Fővárosi Bíróság 1.K.31.970/2011/5. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a Kúria a II.r. felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 20.000.- /azaz húszezer/ forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I N D O K O L Á S

A belterület 208208 hrsz-ú, természetben a J. utca 53. címen fekvő 720 m² területű kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlan egyenlő arányban két perben nem álló személy tulajdonában van nyilvántartva. Az ingatlant 130.000.000.- Ft-ot meghaladóan végrehajtási jog terheli. A tulajdonosok az ingatlanra adásvételi szerződést kötöttek az I.r. felperessel, egyebek mellett azzal, hogy a szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy az ingatlan tulajdoni lapján a vevő tulajdonjoga 1/1-ed tulajdoni arányban, még a hasznélvező holtigtartó hasznélvezeti joga az ingatlanra bejegyzésre kerüljön. A szerződés alapján az állagvevő 2010. október 22. napján kérte tulajdonjoga és a hasznélvező e jogának bejegyzését, mely kérelemnek az elsőfokú hatóság eleget tett. A tulajdonosok fellebbezése folytán az alperes 2011. március 8. napján 30453/2011. számú határozatával e döntést megváltoztatta, és a kérelmet elutasította, mert a szerződésben nem szerepelt a tulajdonjog megszerzésének jogcíme, ami miatt azt bejegyezni nem lehetett, és a hasznélvezeti jog is csak a tulajdonjog bejegyzéséhez kötődően lett volna bejegyezhető.

A felperesek felülvizsgálati kérelmükben a határozat megváltoztatását és tulajdonjuk, valamint hasznélvezeti joguk bejegyzését kérték a Fővárosi Bíróságnál.

A bíróság a keresetet elutasította. Indokolása szerint a tulajdonszerzés jogcímét a felek nem adták meg kétséget kizáróan, ezért tulajdonjog bejegyzésének nem volt helye. Ettől függött ugyanakkor a hasznélvezeti jog bejegyzése.

Az ítélet ellen a II.r. felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, melyben annak hatályon kívül helyezését, a közigazgatási határozat megváltoztatását és hasznélvezeti joga bejegyzését kérte. Előadta, hogy a tulajdonjog bejegyzésének nem volt akadálya, és különösen hasznélvezeti joga bejegyzésének nem, mert kérelmét önállóan elbírálvá is teljesíteni kellett volna. Jogszabálysértésként az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény /a továbbiakban: Inytv./ 39. §-ának /2/ bekezdését, 40. §-ának /2/ bekezdését jelölte meg.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte. Előadta, hogy a hasznélvezet az állagvevő tulajdonjogát terheli, ezért a tulajdonjog bejegyzésétől nem választható el.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Kúriának arról kellett döntenie, hogy ingatlan eladásánál, ha a vevő a megszerzett tulajdonjogát hasznélvezeti joggal terheli, helye van-e a hasznélvezeti jog önálló bejegyzésének, ha a tulajdonjog más okból bejegyzésre nem kerül.

Az alperesi hatósághoz benyújtott bejegyzési kérelemhez csatolt ingatlan adásvételi szerződés 8. pontja a következőket tartalmazza: „Eladók jelen szerződés aláírásával hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az ingatlan tulajdoni lapján Vevő tulajdonjoga 1/1-ed tulajdoni arányban, míg Hasznélvező holtigtartó hasznélvezeti joga az ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzésre kerüljön.” A szerződést az azt megkötők ingatlan adásvételi szerződésnek nevezték meg, de egyebekben magából a szerződésből nem tűnik ki annak jogcíme, illetőleg az azt hiányosan csak a címében tartalmazza. A Legfelsőbb Bíróság több eseti döntésében hivatkozott arra, hogy a bejegyzésre alkalmas okiratban fel kell tüntetni a bejegyzés jogcímét, és a jogcímnek egyértelműnek, konkrétan meghatározottnak kell lennie. A tulajdonjogot - továbbá mint írja egy másik határozat - nem lehet bejegyezni, ha a szerződésből hiányzik az aláírók üzletkötői minősége, és a jogcímet az okirat hiányosan tartalmazza /Legf.Bír. Kfv.II.37.112/2008., Kfv.III.37.415/2009./. Nem vitás ennél fogva, hogy az állagvevő

tulajdonjogának bejegyzésére jogszerűen nem került sor. Jelen felülvizsgálati eljárásnak azonban az állagvevő I.r. felperes felülvizsgálati kérelmének hiányában e kérdés megítélése nem tárgya, erre a Kúria csak a teljesség kedvéért mutatott rá.

A szerződés 8. pontjából ugyanakkor kitűnik, hogy a Vevő tulajdonjogával párhuzamosan kerülhet a holtigtartó hasznélvezeti jog az ingatlanra bejegyzésre. Helyesen hivatkozott e szerződési kikötéssel kapcsolatban a Fővárosi Bíróság, és az alperes is arra, hogy e szerződési jogosultságok egymástól nem különíthetők el, így alaptalan a II.r. felperesnek az a hivatkozása, hogy a kérelem teljesíthető részének az ingatlanügyi hatóság helyt adhatna az Inyvtv. 40. §-ának /2/ bekezdése szerint, mert önállóan e kérelem nem teljesíthető. A hasznélvezeti jog bejegyzésének feltétele volt ugyanis az állagvevő tulajdonszerzése. Erre a megszerzett és nem az eredeti tulajdonosok tulajdonára kellett a hasznélvezeti jogot bejegyezni, ezzel ellentétes kikötést a szerződés nem tartalmazott.

A Kúria ezért a Fővárosi Bíróság ítéletét a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény /a továbbiakban: Pp./ 275. §-ának /3/ bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A II.r. felperes a Pp. 78. §-a alapján köteles megfizetni az alperes Pp. 79. §-a szerint felszámítható felülvizsgálati költségeit.

A II.r. felperes az illetéket leróta, így ennek viseléséről rendelkezni nem kellett.

Budapest, 2012. május 8.

dr.Kovács András sk. a tanács elnöke, dr.Kovács Ákos sk. előadó bíró, dr.Albert Zoltán sk. bíró