

## A Magyar Köztársaság nevében!

A felperesi képviselő neve (felperesi képviselő címe, képviseli: jogtanácsos neve jogtanácsos) által képviselt **felperes neve** felperes címe szám alatti székhelyű felperesnek a jogtanácsos neve jogtanácsos által képviselt **alperes neve** alperes címe szám alatti székhelyű alperes ellen **földhivatali határozat felülvizsgálata** iránt indított perében - amely perbe a Marján Ügyvédi Iroda (ügyvédi iroda címe, ügyintéző: dr. Marján István ügyvéd) által képviselt **alperesi beavatkozó neve alperesi beavatkozó címe** szám alatti székhelyű az alperes pernyertessége érdekében beavatkozott - megtartott nyilvános tárgyaláson meghozott

### ítélet:

**A bíróság az alperes határozat száma 1 számú határozatát és az elsőfokú határozat száma 2 számú határozatát megváltoztatja és a társasház-tulajdon bejegyzése iránti kérelmet elutasítja.**

A feljegyzett kereseti illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

### Indokolás:

A bíróság a közigazgatási iratok, a felek nyilatkozatai, továbbá a **ítélet száma** számú peres eljárás iratai alapján az alábbi tényállást állapította meg.

A **helységnév 1 hrsz. 1** hrsz. alatti 2738 m<sup>2</sup> alapterületű belterületi ingatlan a felperes, illetve jogelődje tulajdonában volt, és a földrésztlet különböző tulajdoni hányadait az 1999-2002 között kötött adásvételi szerződésekkel eladta. A nagy számú adásvételi szerződés mintegy felét a **körzeti földhivatal neve** bejegyezte, a másik felét okirati hiányosságok miatt elutasította. Az ingatlanon a résztulajdonosok társasházat építettek **jegyző megnevezése** jogerős és végrehajtható építési engedélye alapján. A végleges használatbavételi engedély 2002. július 26-án emelkedett jogerőre. Ezt megelőzően a felperes, valamint a vele adásvételi szerződést kötő vevők 2001. május 23. napján **társasház megnevezése** elnevezéssel társasházat alapítottak, aláírva az alapító okiratot. A a társasházban - az alapító okiratban részletesen felsoroltan - apartmanok és nem lakás céljára szolgáló helyiségek vannak, amelyek a mindenkori tulajdonosok külön tulajdonában, míg az épületnek az alapító okirat IV. pontjában felsorolt azon részei, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonába kerülnek. Az üdülő jellegű és szállodai célú apartmanok, a nem lakás céljára szolgáló helyiségek külön tulajdonban álló önálló ingatlanok. Az alapító okirat meghatározta az osztatlan közös tulajdonba kerülő földrésztleteket, továbbá felsorolta a tulajdonostársak külön tulajdonába kerülő apartmanokat, az egyes külön tulajdonú ingatlanok helyrajzi számát, megnevezését, alapterületét. A tulajdonosok jogi képviselője (a jelen per alperesi beavatkozójának képviselője) 2002. július 25. napján kérte az osztatlan közös tulajdon megszüntetését és a **társasház megnevezése** alapításának bejegyzését. A **körzeti földhivatal neve** a 2009. április 22-én meghozott határozatával a korábban bejegyzett tulajdoni hányadok törlését követően eredeti felvétel jogcímén bejegyezte a társasháztulajdont.

A határozat ellen a felperes felszámolója fellebbezett (a felperes 2003. április 18-a óta áll felszámolás alatt), kérve a társasház-tulajdon bejegyzése iránti kérelem elutasítását. A fellebbezésében többek között azzal is érvelt, hogy a társasházi alapító okirat érvénytelen. Az alperes felhívta a felperest, hogy igazolja az érvénytelenség megállapítása iránti polgári per megindítását. Miután a felperes ennek nem tett eleget, az alperes a 2009. szeptember 9-én kelt **határozat száma 3** számú határozatával az elsőfokú határozatot megsemmisítette és új eljárás

lefolytatását rendelte el. Az alperes ugyan nem fogadta el a felperes jogi álláspontját és nem tekintette nyilvánvalóan érvénytelennek a benyújtott társasház alapító okiratot és mellékleteit, az új eljárást azért rendelte el, mert két személy kivételével az alapító okirat nem tartalmazta a haszonélvezetre jogosultak aláírását, helyettük azt a meghatalmazott sem írta alá. Rámutatott, hogy az eljárásban a korábban hatályban volt a társasházakról szóló 1997. évi CLVII. tv. (továbbiakban: Ttv.) alkalmazandó. Az alperes nem fogadta el a felperes azon jogi álláspontját, hogy az ingatlan társtulajdonosai a Ptk. 116. § (1) bekezdése alapján ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonjogot szereztek, így igényt tarthattak arra, hogy tulajdonjogukat az ingatlan-nyilvántartás feltüntesse, az ügyvéd által ellenjegyzett alapító okiratot az időközben adásvételi szerződésekkel tulajdonjogot szerzőkkel együtt aláírták, a társasház alapításához hozzájárultak, így a társasház alapító okirat nem tekinthető nyilvánvalóan érvénytelennek. E határozat ellen a felperes terjesztett elő keresetet, amelynek a Zala Megyei Bíróság a ítélet száma számú ítéletével helyt adva a keresettel támadott határozatot, valamint az elsőfokú határozatot megváltoztatta és a társasház-tulajdon bejegyzése iránti kérelmet elutasította. A Legfelsőbb Bíróság az alperes és az alperesi beavatkozó felülvizsgálati kérelme alapján eljárva a megyei bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte és a pert megszüntette. Álláspontja szerint - tekintettel arra, hogy a kérelem 2002. június 30-án érkezett - az eljárásra és azt követő jogorvoslati eljárásokra a korábban hatályban volt Ae. szabályai irányadóak. Ebből következően az elsőfokú közigazgatási határozatot megsemmisítő és új eljárás lefolytatására utasító másodfokú közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálatának - lévén, hogy nem érdemi határozat - nincs helye.

A megismételt eljárásban az elsőfokú földhivatal a **határozat száma 2** számú határozatával a perbeli ingatlanra a szálloda megnevezést bejegyezte, a társasház jogi jelleget feljegyezte, továbbá **bejegyzési sorszám 2** sorszám alatt 1/1 arányban a társasház-tulajdont eredeti felvétel jogcímén bejegyezte azzal, hogy a tulajdonjogokat az **bejegyzési sorszám 1** számú külön lapok tartalmazzák. Rendelkezett továbbá a külön lapokra vonatkozóan a társasház jogi jelleg feljegyzéséről, a tulajdonostársak tulajdonjogának bejegyzéséről, továbbá a felszámoló megelőző fellebbezése tényének törlesztéséről. A határozat ellen a felperes fellebbezett, kérve az elsőfokú határozat megváltoztatását és a társasház, valamint a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmek elutasítását.

Az alperes a fellebbezésben foglalt érvelést nem fogadta el és a keresettel támadott **határozat száma 1** számú határozatával az elsőfokú határozatot helybenhagyta. A határozat indokolása szerint az elsőfokú hatóság eleget tett az új eljárást elrendelő határozat rendelkezéseinek. Idézve az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvénynek (továbbiakban: Inyvtv.) a belföldön kiállított okiratok érvényességének feltételeiről rendelkező szabályait rámutatott, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. tv. (továbbiakban: Ptk.) 149. §-a szerint létrehozott közös tulajdonon alapított társasház bejegyzésének nem volt jogszabályi akadálya.

### **Kereset és ellenkérelem:**

A felperes keresete az alperes határozatának az elsőfokú földhivatali határozatra is kiterjedő hatályú megváltoztatására és a bejegyzési kérelem elutasítására irányult. Álláspontja szerint a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. tv. (Tht.) 1. §-ában és 5. § (2) bekezdésében írt, a társasház alapítás előfeltétele hiányzik. Társasházak ugyanis csak az alapítással érintett ingatlanon tulajdonjoggal rendelkezők alapíthatnak. A **társasház megnevezése** társasházi alapító okiratában szereplő alapító tagok közül számosan nem tulajdonosai az ingatlanoknak, mert a bejegyzési kérelmüket az alperes jogerősen elutasította, ebből következően a társasházi alapító okiratban foglaltak nem egyeznek meg a valós ingatlan-nyilvántartási tényekkel. Ezen túlmenően a társasház alapítás kérelmének rangsorában egyidejűleg nem kérték az alapítók tulajdonjogának

bejegyzését és nem csatolták az okiratokat, ezért a társasház alapítás rangsorában a tulajdonszerzést igazoló okirat elbírálására sem kerülhetett volna jogszerűen sor. A társasház alapító okirat benyújtásának rangsorában, a megelőzőleg elutasított kérelmek alapjául szolgáló adásvételi szerződések felhasználásával, a rangsor szabálya betartásának megkerülésével, a tulajdonjog a társasházi külön ingatlanokra nem jegyezhető be. A fellebbezési álláspont szerint a társasházi alapító okirat önmagában nem alkalmas arra, hogy az alapítók tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztessék. Mindezek miatt az alperes és az elsőfokú hatóság határozatai sértik az Inyvtv. 26. § (1) bekezdésében, valamint a 44. § (1) bekezdésében foglaltakat, továbbá a társasházakról szóló törvény keretében idézett rendelkezéseit.

Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Elsőként arra mutatott rá, hogy jelen ügyben a Ttv. és nem a felperes által idézett Tht. alkalmazandó. A Ttv. 5. § (2) bekezdése szerint a társasház az ingatlan tulajdonostársai, vagy az ingatlan tulajdonosa, mint egyszemélyi alapító létesítheti.

A Ttv. 20. §-a kimondja, miszerint a Ttv.-ben nem szabályozott kérdésekre a Ptk. alkalmazandó, jelesül a 116. § (1) bekezdése is, mely szerint, ha az ingatlantulajdonos a tulajdonjogot ingatlan-nyilvántartáson kívül szerezte, igényt tarthat arra, hogy tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartás feltüntesse. Az alperes álláspontja szerint a tulajdonosok személyének részbeni eltérése nem releváns, hiszen azok a tulajdonosok is kérhették a tulajdonjoguk bejegyzését, akik a **helységnév 1 hrsz. 1 hrsz-ú** ingatlanra tulajdonosként még nem voltak bejegyezve. Ebből következően a társasház alapítás, a társasházi közös tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének nem volt jogszabályi akadálya. Az alapító okirat aláírásakor az ingatlan kizárólagos tulajdonosa a felperes, illetve annak jogelődje volt, azonban a Ttv. kifejezetten nem mondja ki, hogy kizárólag az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonostárs alapíthat társasházat, ezért az ingatlan-nyilvántartáson kívül tulajdonjogot szerző tulajdonostársak is a jogerős használatbavételi engedély birtokában jogszerzőknek tekinthetők. A jogerős használatbavételi engedély a társasház alapító okiratot aláíró személyek nevére szólt.

Az alperesi beavatkozó - olyan egyik tulajdonostárs, akinek átruházáson alapuló tulajdonjog bejegyzési kérelmét a társasház-tulajdon bejegyzése előtt a körzeti földhivatal jogerősen elutasította - ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Nem vitatta, hogy a földrészleten korábban nem volt a tulajdonjoga bejegyezve, azonban az alapító okirat és a mellékletei a bejegyzéshez szükséges kellékeket tartalmazzák, ezért a társasház tulajdon és az egyes tulajdonosok külön lapokon szereplő tulajdonjoga bejegyzéséhez nem volt szükség arra, hogy tulajdonjogukat megelőzőleg az ingatlanra bejegyezzék. Esetükben a Ptk. 116. § (1) bekezdése alkalmazandó, ugyanis ingatlan-nyilvántartáson kívül, de tulajdonjogot szereztek. Tekintettel arra, hogy az elsőfokú határozat megismételt eljárásban született, a keresetlevélben felhozott jogi érvek, mint ítélt dolog, nem értékelhetőek. Az elsőfokú hatóság az alperes jogerős határozatában foglalt iránymutatásnak megfelelően járt el, azaz a keresetben felhozott jogi érveket az alperes már jogerősen eldöntötte. A tulajdonostársak a társasház alapító okirattal szüntették meg az ingatlanon létrejött közös tulajdont.

### **A kereset megalapozott.**

A bíróság az alperes határozatát a közigazgatási perekben is alkalmazandó Pp. 215. §-a alapján a keresetben felhozott jogszabálysértések körében bírálta felül.

A bíróság álláspontja szerint annyiban helytálló az alperes álláspontja, miszerint az eljárásban a társasház alapítás és a bejegyzési kérelem időpontja miatt a jelen társasházban a Ttv. alkalmazandó.

A Ttv. 5. § (1) bekezdése szerint társasházat fennálló vagy felépítendő épületre lehet alapítani, ha abban legalább két, külön tulajdonként bejegyezhető lakás van, vagy alakítható ki.

A (2) bekezdés kimondja, hogy a társasház az ingatlan tulajdonostársai vagy az ingatlan tulajdonosa mint egyszemélyi alapító alapító okiratban kifejezett alapítási elhatározással létesíthetik.

A (3) bekezdése szerint az alapításhoz a társasház-tulajdonnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése is szükséges.

Nem vitás a perben, hogy a társasház alapító okirat aláírásakor a **helységnev 1 hrsz. 1** hrsz-ú ingatlan kizárólagos tulajdonosa a felperes, illetve annak jogelődje volt. A társasház ezzel szemben nem egyszemélyi alapító hozta létre, hanem az alapító okirat 5. pontjában írt "alapító" tulajdonosok, akik a használatbavételi engedély alapján a használatba vett épület társasházzá történő alakítását határozták el. Jelen esetben tehát több tulajdonostárs által alapított társasházról van szó, így a bíróságnak abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy az alapítók esetében létrejött-e ingatlan-nyilvántartási bejegyzésen kívüli tulajdonszerzés, továbbá, hogy azon tulajdonostársak esetében, akik a társasház bejegyzését megelőzően a kérelmeik elutasítása miatt nem szereztek tulajdoni hányadot, a társasház alapító okirat és mellékletei tekinthetők-e ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául szolgáló okiratnak.

A Ttv. 20. §-a kimondja, hogy a társasház-tulajdonnak e törvényben nem szabályozott kérdéseire a Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni. E vonatkozásban az alperes és az alperesi beavatkozó a Ptk. 116. § (1) bekezdésére hivatkozott, amely szerint, ha az ingatlan-tulajdonos a tulajdonjogot ingatlan-nyilvántartáson kívül szerezte, igényt tarthat arra, hogy tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartás feltüntesse.

A bíróság álláspontja szerint evonatkozásban a felperes jogi álláspontja helytálló, jelen ügyben nincs lehetőség az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonszerzés szabályainak alkalmazására. E jogszabályi előírás azokra az esetekre vonatkozik, amikor a tulajdonos a tulajdonjogát kivételesen egyéb szerzőmóddal, így hatósági határozat alapján, elbirtoklás útján, ráépítéssel, öröklés útján, házastársi vagyonközösség és élettársi együttélés jogcímén megszerezze. Ezen szerzőmódok valamelyikével ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonszerző személy - szükség esetében perben - kérheti tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási feltüntetését. E hivatkozott jogszabályhely azonban azt nem teszi lehetővé, hogy aki átruházással - mint jelen esetben - kíván tulajdont szerezni, de tulajdonjogát a bejegyzés alapjául szolgáló okirat valamely fogyatékosága miatt nem jegyzi be, ezt a bejegyzést társasház alapítással és az alapító okirat aláírásával más módon pótolja. A perbeli esetében átruházási jog címén (adásvételi szerződés) kívántak tulajdonjogot szerezni azok a személyek, akiknek tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmét a földhivatal korábban elutasította.

A Ptk. 117. § (3) bekezdése szerint ingatlan tulajdonjogának az átruházásához az erre irányuló szerződésen vagy más jogcímen felül a tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése is szükséges.

Az Inyvtv. 3. § (2) bekezdése szerint - egyebek között - az átruházáson alapuló tulajdonjogot az okiraton alapuló bejegyzés keletkezteti, következésképpen ezen érintett vevők a társasház-tulajdon bejegyzését megelőzően a **helységnev 1 hrsz. 1** hrsz-ú ingatlanban nem szereztek tulajdonjogot, következésképpen nem tekinthetők olyan tulajdonostársnak, akik a Ttv. 5. § (2) bekezdése értelmében ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető társasházat alapíthatnának.

A bíróság a felperes álláspontjával ért egyet abban is, hogy a társasház-tulajdon és az egyes tulajdonostársak külön tulajdonjogának bejegyzése szükséges ahhoz, hogy minden alapító tulajdonjogát a társasház bejegyzését megelőzően, illetőleg legkésőbb azzal egyidejűleg bejegyezzék. Az Inyvtv. 49. § (1) bekezdése szerint ugyanis az ingatlan-nyilvántartásba jog és tény csak azzal szemben jegyezhető be, aki ott jogosultként már szerepel, vagy akit egyidejűleg jogosultként bejegyeznek; következésképpen csak már bejegyzett tulajdonos vagy legkésőbb a társasház-tulajdon bejegyzésével egyidejűleg bejegyzett tulajdonos alapíthat bejegyzésre alkalmas társasházat és igényelheti külön

tulajdona bejegyzését. A Ttv. és az Inyvtv. idézett rendelkezéseiből következően tehát a társasház alapító okirat önmagában nem lehet az egyes társasházi tulajdonosok tulajdonjogának bejegyzése alapjául szolgáló okirat, az nem felel meg az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló, a bejegyzés alapjául szolgáló okirattal szemben az Inyvtv. 32. § (1) bekezdésében támasztott feltételeknek. Az alapító okirattól ugyanis nem tűnik ki, hogy a tulajdonátruházás kik között jött létre a külön tulajdonban álló ingatlanrészekre és a hozzájuk tartozó közös tulajdoni hányadokon fennálló tulajdonjog kitől származik, milyen jogcímen és milyen ellenszolgáltatás fejében illetné meg az egyes tulajdonosokat. A bíróság álláspontja szerint a társasház bejegyzésekor csak azoknak az alapítóknak a külön tulajdonjoga lett volna bejegyezhető, akiknek tulajdonjogát ekkor az ingatlan-nyilvántartás már feltüntette.

A bíróság nem osztja az alperes és az alperesi beavatkozó álláspontját abban sem, hogy a perbeli ingatlanon a társasház alapító okirattal aláíróknak osztatlan közös tulajdona keletkezett. Közös tulajdonról ingatlan esetében csak az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdon esetében beszélhetünk és annak megszüntetését a Ptk. 148. §-ában szabályozott módon kérhetik az egyes tulajdonostársak. Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés után nincs jogszabályi akadálya annak, hogy a ráépített épületen az osztatlan közös tulajdon a tulajdonostársak társasház alapító okirattal szüntessék meg.

A bíróság a fentebb részletesen kifejtett indokai miatt az alperesnek az elsőfokú határozatot helybenhagyó határozatát jogszabálysértőnek ítélte meg, ezért az alperes keresettel támadott **határozat száma 1** számú határozatát, valamint az elsőfokú határozat száma 2 számú határozatát az Inyvtv. 60. § (1) bekezdése és a Pp. 339. § (2) bekezdés f.) pontja alapján megváltoztatta és a társasház-tulajdon bejegyzése iránti kérelmet elutasította.

#### **Perköltség:**

A felperesnek a tárgyaláson való megjelenés hiányában felszámítható perköltsége nem merült fel, ezért arról a bíróság nem rendelkezett.

A feljegyzett kereseti illeték a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 14. §-a alapján az állam terhén marad.

Az ítélet ellen a Pp. 340. § (1) bekezdése zárja ki a fellebbezés lehetőségét.

Zalaegerszeg, 2011. június 21.

Dr. Vértényiné dr. Futó Gabriella s. k.  
bíró

#### **Záradék:**

Az ítélet kihirdetése napján jogerőre emelkedett.

Zalaegerszeg, 2011. június 21.

Dr. Vértényiné dr. Futó Gabriella s. k.  
bíró