

A Kúria a H. P.Szálloda- és Vendéglátóipari, Ingatlanforgalmazó Kft. „fa” felperesnek a Zala Megyei Kormányhivatal Földhivatala alperes ellen ingatlan-nyilvántartási ügyben hozott határozat felülvizsgálata iránt indított perében - mely perbe a dr.Marján István ügyvéd által képviselt „T.” Tömegközlekedés Energiaellátását Tervező és Kivitelező Zrt. alperes pernyertességének elmozdítása végett beavatkozott - a Zala Megyei Bíróság 9.K.20.692/2011/7. számon 2011. június 21. napján hozott jogerős ítéletével szemben az alperes által 9. sorszámon, továbbá az alperesi beavatkozó által 10. sorszámon előterjesztett felülvizsgálati kérelmek elbírálása folytán az alulírott helyen és napon megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Kúria a Zala Megyei Bíróság 9.K.20.692/2011/7. számú ítéletét hatályon kívül helyezi, és a felperes keresetét elutasítja.

A Kúria kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek és alperesi beavatkozónak külön-külön 30.000-30.000.- (azaz harmincezer-harmincezer) forint elsőfokú és 30.000-30.000.- (azaz harmincezer-harmincezer) forint felülvizsgálati költséget.

Kötelezi továbbá a felperest, hogy fizessen meg az államnak - külön felhívásra - 20.000.- (azaz húszezer) forint kereseti és 36.000.- (azaz harminchatezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak helye nincs.

I n d o k o l á s

A jogerős ítéletben megállapított tényállás szerint a 1003 helyrajzi számú földrészlet tulajdonjogát a felperes jogelődje szerezte meg adásvételi útján. A földterületre kiadott építési engedély apartmanok építésére jogosította fel a földrészlet tulajdonosát. A földrészlet különböző tulajdoni hányadait a felperes 1999. és 2002. között megkötött adásvételi szerződéssel magánszemélyeknek, illetve gazdálkodó szervezeteknek értékesítette. Az adásvételi szerződések alapján a vevők egy részének a tulajdonjogát az első fokon eljáró K. Körzeti Földhivatal bejegyezte, más esetekben - okirati hiányosságok miatt - a

bejegyzési kérelmet elutasította. A felperes, valamint a vele adásvételi szerződést kötő vevők a földrészleten társasházat építettek K. Város Jegyzőjének jogerős és végrehajtható építési engedélye alapján. A felépítmény 2001. május 21. napján elkészült, melyre kiadott végleges használatbavételi engedély 2002. július 26. napján jogerőre emelkedett. Ezt megelőzően a felperes, valamint a vele adásvételi szerződést kötő vevők 2001. május 23. napján H. P. Társasház elnevezéssel társasházat alapítottak és aláírták az alapító okiratot.

A társasházban apartmanok és nem lakás céljára szolgáló helyiségek vannak, amelyek - az alapító okiratban részletesen felsoroltan - a mindenkori tulajdonosok külön tulajdonában, míg az épületnek az alapító okirat 4) pontjában felsorolt azon része, 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 VII. pontjában foglalt rendelkezés alapján a tulajdonosok jogi képviselője 2002. július 25. napján kérte a körzeti földhivaltól az osztatlan közös tulajdon megszűnésének és a H. P. Társasház alapításának a bejegyzését.

A K. Körzeti Földhivatal a földrészletet érintő tulajdonszerzések bejegyzése iránti kérelmek elbírálása során a 2009. április 22. napján meghozott 34.057/2009/2002.07.30. számú határozatában az egyes tulajdonostársak korábban bejegyzett tulajdoni hányadainak törlését követően az ingatlan tulajdoni lapjának II/238. sorszámon 1/1 tulajdoni hányadban eredeti felvétel jogcímén bejegyezte a társasház tulajdont.

Az I. fokú határozat ellen az időközben 2003. március 18. napja óta felszámolás alá került felperes felszámolója élt fellebbezéssel, kérve a társasház tulajdon bejegyzése iránti kérelem elutasítását arra hivatkozással, hogy az alapító okirat érvénytelen, mert az aláíró tagok közül számos alapító tag nem tulajdonosa az ingatlannak. Az alperes a fellebbezés elbírálása előtt felhívta a felperest az érvénytelenség megállapítása iránti polgári per megindítására és annak igazolására, melynek a felperes nem tett eleget. Az alperes a 2009. szeptember 9. napján kelt 30.611/2009. számú határozatával az elsőfokú határozatot megsemmisítette és új eljárás lefolytatását rendelte el. Az alperes nem tekintette nyilvánvalón érvénytelennek a benyújtott társasház alapító okiratot és mellékleteit. Az új eljárás lefolytatását azért rendelte el, mert az alapító okiratról - két személy kivételével - hiányzott az egyes haszonélvezeti jogok jogosultjainak az aláírása, továbbá rámutatott, hogy az új eljárásban a korábban hatályban volt társasházakról szóló 1997. évi CLXX. törvény (továbbiakban: Ttv.) alkalmazandó.

Az elsőfokú földhivatal az új eljárásban meghozott a 36.870/2009/2001.07.30. számú határozatával a perbeli földrészlet ingatlanra a szálloda megnevezést bejegyezte, a társasház jogi jellegét feljegyezte, további II/239. sorszám alatt 1/1 hányadban a társasház-tulajdont eredeti felvétel jogcímén bejegyezte azzal, hogy a tulajdonjogokat az 1-281. számú különlapok tartalmazzák. Rendelkezett továbbá a különlapokra vonatkozóan a társasház jogi jelleg feljegyzéséről, a tulajdonostársak tulajdonjogának bejegyzéséről, továbbá a felszámoló megelőző fellebbezése tényének törléséről.

A felperes keresetet terjesztett elő az alperes 30.611/2009. számú határozatának és annak alapján a megismételt eljárásban hozott első fokú határozat hatályon kívül helyezése iránt, amelynek a Megyei Bíróság 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 a 13. számú ítéletében hatályon kívül helyezte, és a pert megszüntette.

A megismételt eljárásban hozott elsőfokú határozat ellen a felperes élt fellebbezéssel, kérve az elsőfokú határozat megváltoztatását és a társasház tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmek elutasítását. Az alperes a fellebbezési eljárásban meghozott 30.188/2011. számú határozatával az elsőfokú határozatot helybenhagyta azzal az indokkal, hogy az elsőfokú hatóság eleget tett az új eljárást elrendelő határozat rendelkezéseinek. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (továbbiakban: Inytv.) belföldön kiállított okiratok érvényességének feltételeiről rendelkező szabályai alapján azzal érvelt, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (továbbiakban: Ptk.) 149. §-a szerint létrehozott közös tulajdonon alapított társasház bejegyzésének nem volt jogszabályi akadálya. A tulajdonosok személyének részbeni eltérése azért nem releváns, mert azok a tulajdonosok is kérhették a tulajdonjoguk bejegyzését, akik a 1003 helyrajzi számú ingatlanra tulajdonosként még nem voltak bejegyezve. E körben rámutatott arra, hogy jelen ügyben a Ttv. és nem a felperes által idézett társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (továbbiakban: Tht.) alkalmazandó. Tekintettel arra, hogy a Ttv. kifejezetten nem mondja ki, hogy kizárólag az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonos alapíthat társasházat, ezért az ingatlan-nyilvántartáson kívül tulajdonjogot szerző tulajdonostársak is jogszerzőnek tekinthetők a jogerős használatbavételi engedély birtokában.

A felperes keresete az alperes 30.188/2011. számú határozatának az elsőfokú földhivatali határozatra is kiterjedő hatályú megváltoztatására és a bejegyzési kérelem elutasítására irányult. A

Tht. 1. §-ában és 5. § (2) bekezdésében írtakra hivatkozással kifejtette, hogy a társasház alapítás előfeltétele hiányzik, mert társasházat csak az alapítással érintett ingatlanon tulajdonjoggal rendelkezők alapíthatnak. Az alapító tagok közül többen nem tulajdonosai az ingatlannak, mert a bejegyzési kérelmüket az alperes jogerősen elutasította, ezért a társasház alapító okiratban foglaltak nem egyeznek meg a valós ingatlan-nyilvántartási tényekkel. Hivatkozása szerint a társasház alapítás rangsorában a tulajdonszerzést igazoló okirat elbírálására sem kerülhetett volna jogszerűen sor, a megelőzőleg elutasított kérelmek alapjául szolgáló adásvételi szerződések felhasználásával, valamint a rangsorszabályok betartásának megkerülésével. A felperes szerint a társasház alapító okirat önmagában nem alkalmas az alapító tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére. Mindezek miatt a keresettel támadott határozatok sértik az Inyvtv. 26. § (1) bekezdésében, valamint a 44. § (1) bekezdésében foglaltakat, továbbá a Tht. vonatkozó rendelkezéseit.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét alaposnak találta, ezért a keresettel támadott első- és másodfokú határozatokat megváltoztatta és a társasház tulajdon bejegyzése iránti kérelmet elutasította. Az alperes álláspontjával mindössze annyiban értett egyet, hogy az eljárásban a társasház alapítási és bejegyzési kérelem időpontja miatt a Ttv. az irányadó. Ellenben nem fogadta el azt az alperesi megállapítást, hogy jelen ügyben alkalmazható a Ptk. 116. § (1) bekezdésében szabályozott, az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonszerzés szabályai. A hivatkozott jogszabályhely ugyanis nem teszi lehetővé, hogy aki átruházással kíván tulajdont szerezni, de tulajdonjogát a bejegyzés alapjául szolgáló okirat valamely fogyatékosága miatt nem jegyzik be, a bejegyzést a társasház alapító okirat aláírásával pótolja. A bíróság szerint a jelen ügyben irányadó Ptk. 117. § (3) bekezdése és az Inyvtv. 3. § (2) bekezdése alapján ingatlan tulajdonjogának az átruházásához az erre irányuló szerződésen vagy más jogcímen a tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése is szükséges.

E rendelkezések alkalmazásával megállapította, hogy az érintett vevők a társasház tulajdon bejegyzését megelőzően a 1003 helyrajzi számú ingatlanban nem szereztek tulajdonjogot, ezért nem tekinthetők olyan tulajdonostársnak, akik az ügyletre irányadó és korábban hatályban volt Ttv. 1. § (1) bekezdése és 5. § (2) bekezdése értelmében olyan társasházat alapíthatnának, melynek ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére is sor kerülhetne.

A bíróság az Inyvtv. 49. § (1) bekezdése alapján helytállónak tartotta azt a felperesi hivatkozást, hogy csak már bejegyzett tulajdonos vagy legkésőbb a társasház tulajdon bejegyzésével egyidejűleg bejegyzett tulajdonos alapíthat bejegyzésre alkalmas társasházat. Egyben rámutatott arra, hogy a társasház alapító

okirat nem lehet önmagában az egyes társasházi tulajdonosok tulajdonjogának bejegyzése alapjául szolgáló okirat, mert nem felel meg a bejegyzés alapjául szolgáló okirattal szemben az Inyvtv. 32. § (1) bekezdésében támasztott követelményeknek. A bíróság utalt e körben arra is, hogy a társasház bejegyzésekor csak azoknak az alapítóknak a külön tulajdonjoga lett volna bejegyezhető, akiknek tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartás ekkor már feltüntette. A perbeli ingatlanon a társasház alapító okiratot aláíróknak osztatlan közös tulajdona nem keletkezett, mert ingatlan esetében közös tulajdon csak az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdon esetében jöhet létre és annak megszüntetésére a Ptk. 148. §-ában szabályozott módon van lehetőség, ugyanakkor nincs jogszabályi akadálya annak, hogy a ráépített épületen az osztatlan közös tulajdont a tulajdonostársak az ingatlan-nyilvántartási bejegyzést követően társasház alapító okirattal szüntessék meg.

A jogerős ítélettel szemben elsőként az alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, melyben annak megváltoztatását és a keresetet elutasító határozat meghozatalát kérte. Álláspontja szerint a jogerős ítélet sérti a Ttv. 5. § (2) bekezdését, 10. §-át, az Inyvtv. 8. §-át, 29. §-át, 32. § (1) bekezdését, 49. § (1) bekezdését, 51. § (1) bekezdését, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény végrehajtásáról szóló 109/1999.(XII.29.)FVM rendelet (továbbiakban: Vhr.) 73. § (1) és (2) bekezdését, valamint a Pp. 221. § (1) bekezdését.

A Ttv. 5. § (2) bekezdésére utalva fenntartotta azt az álláspontját, hogy a törvény nem tartalmaz olyan kifejezett rendelkezést, hogy csak bejegyzett tulajdonos jogosult társasház alapítására; az e jogszabályi rendelkezésen alapuló érvénytelenséget az alperes nem vizsgálhatta, mert az nem volt nyilvánvaló, önmagában az okiratból nem volt megállapítható. Az a jogkérdés, hogy a társasház alapítása érvényesség szempontjából megfelel-e a Ttv. 5. § (2) bekezdésének, az Inyvtv. 51. § (1) bekezdése alapján nem képezheti földhivatali vizsgálat tárgyát az okirat nyilvánvaló érvénytelenségének hiányában. A bíróság jogsértően eljárva polgári jogi kérdésben foglalt állást anélkül, hogy megállapította volna az okirat nyilvánvaló érvénytelenségét.

A földhivatali eljárásban a kérelem társasház bejegyzésére irányult, ezért kizárólag az alapító okirat érvényességi kellékeit vizsgálta az alperesi hatóság a Ttv. 10. §-a, valamint a Vhr. 73. § (1) és (2) bekezdése, továbbá az Inyvtv. 32. § (1) bekezdése alapján és e körben jogszerűen állapította meg, hogy az alapító okirat a jogszabályi rendelkezésekben írt feltételeknek megfelel. A jogerős ítélet tévesen tartalmazza, hogy az alperes kizárólag a Ptk. 116. § (1) bekezdésére alapította határozatát, mert azt csak mintegy „kiegészítő” szabályként alkalmazta. Rámutat arra, hogy társasházat nemcsak az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett személyek hozhatnak

létre, hiszen akkor a társasház alapítás csak az osztatlan közös tulajdon megszüntetésének egyik formája lehetne. Az alperes kiemelte, hogy jelen ügyben „eredeti felvétel” a bejegyzés jogcíme, mivel nem tulajdonjog-átruházásban, hanem társasházi bejegyzés tárgyában járt el, melynek során a vonatkozó anyagi és eljárási jogszabályok betartásával hozott érdemi határozatot.

Az alperesi beavatkozó is felülvizsgálati kérelmet terjesztett elő, melyben a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és új, a keresetet elutasító határozat meghozatalát kérte. Álláspontja szerint a jogerős ítélet nem csak jogszabálysértő, hanem megalapozatlan is, mert a releváns tények vonatkozásában iratellenes megállapításokat tartalmaz.

Hivatkozott arra, hogy az ítéletben elfoglalt jogi álláspont a Ttv. 5. § (2) bekezdését, a 10. §-át, az Inyvtv. 40. § (1) és 51. § (1) bekezdését, a 60. § (2) bekezdését, valamint az Inyvtv. Vhr. 63. § (1) bekezdését, a Ptk. 97. § (2) bekezdését, valamint közvetlenül az Alkotmány 9. § (1) bekezdésében és 13. §-ában védett tulajdonhoz való jogot is sérti.

A beavatkozó hangsúlyozta, hogy a földrészlet osztatlan közös tulajdonjogát illetően valamennyi alapító érvényes adásvételi szerződéssel rendelkezett, ezért az alapító okirat nem célozta a származékos tulajdonszerzést, hanem ráépítéssel létrejött új, használatbavételi engedéllyel rendelkező felépítmény közös tulajdonát akarták társasház tulajdonná átalakítani, mivel az alapító okirat aláírásakor a földrészletre vonatkozóan még senki nem szerzett ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéssel tulajdonjogot. A felperes, mint a földrészlet 1/1 arányú tulajdonosa a Ptk. 97. § (2) bekezdése alapján az azon létrejött épület külön tulajdonba kerüléséhez járult hozzá a társasház alapító okirat aláírásával, melynek során a felek akarata nem a földrészlet tulajdoni hányadainak megszerzésére, hanem a társasház létrehozására irányult.

Arra is hivatkozott, hogy a megyei bíróság hatáskörén túlterjeszkedett, amikor az alapító okirat polgári jogi szempontból történő érvényességére vonatkozó megállapításokat tett, figyelmen kívül hagyva, hogy a felépítmény ingatlanon a közös tulajdon a törvény erejénél fogva jött létre és az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés megtörténtéig az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonostársak közötti jogviszonyra a Ptk. közös tulajdonra vonatkozó szabályai az irányadók.

Hangsúlyozta, hogy az alperesi határozat és az elsőfokú határozat eredeti felvétel címén történt bejegyzéséről rendelkezik, mellyel együtt az épület is feltüntetésre került, ennek ellenére a jogerős

ítélet az épület jogi sorsát illetően nem tartalmaz külön megállapításokat.

Kifejtette továbbá, hogy az alapítók a társasház alapítással nem kívántak a földrészletből tulajdont szerezni, hanem az idegen földre építés jogkövetkezményeit (Ptk. 97. § (2) bekezdés) rendezték. Az alapító okirat alapján az alapítók a felépítményben szereztek tulajdonjogot a föld tulajdonosától, mert a földrészletben fennálló tulajdoni hányadokra irányuló tulajdonszerzést a külön szerződések rendezték. Erre figyelemmel a tulajdonosok, illetve a be nem jegyzett tulajdonosok ügyében hozott alperesi határozatot megváltoztató ítélet az Alkotmány 9. § (1) bekezdésében és 13. §-ában védett tulajdonhoz való jogot, illetve dologi jellegű tulajdonosi várományt és az ahhoz fűződő jogokat, valamint a Strasburgi Bíróság által a tulajdon jogintézményével kapcsolatos joggyakorlatot is sértette.

A felperes a felülvizsgálati kérelmekkel szemben előterjesztett ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályban való fenntartását kérte.

A Kúria a felülvizsgálati kérelmeket a Pp. 274. § (1) bekezdése alkalmazásával - az alperes és alperesi beavatkozó ez irányú kérelme folytán - tárgyaláson bírálta el.

A felülvizsgálati kérelmek alaposak.

A Kúria megállapította, hogy a Zala Megyei Bíróság álláspontja a felperes keresetének elbírálása során annyiban helytálló, hogy a tárgyi ügyben a társasház alapítás és bejegyzési kérelem időpontjában hatályban volt Ttv. és a nem felperes által hivatkozott társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény rendelkezései az irányadóak.

A Ttv. 5. § (1) bekezdése szerint társasházat fennálló vagy felépítendő épületre lehet alapítani, ha abban legalább két, külön tulajdononként bejegyezhető lakás van vagy alakítható ki. A (2) bekezdés alapján a társasház az ingatlan tulajdonostársai vagy az ingatlan tulajdonosa, mint egyszemélyi alapító okiratban kifejtett alapítási elhatárolással létesíthetik. A társasház tulajdon tehát az ingatlanon fennálló tulajdonközösség sajátos formája, amelynek alapján a tulajdonjog az épületingatlan meghatározott önálló részei tekintetében mindegyik tulajdonostársat külön, az ingatlan egyéb részei és az épülethez tartozó földrészlet tekintetében pedig a társasház közösséget illeti meg.

A perbeli esetben a felperes tulajdonában álló 1003. helyrajzi számú földrészleten létesített felépítmény vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéstől függetlenül ex lege közös tulajdon jött létre. Ezt a közös tulajdont kívánták a

tulajdonostársak a Ptk. 149. § (1) bekezdése és a Ttv. 5. § (2) bekezdése alapján társasház alapításával megszüntetni az alapító okirat aláírásával. A felperes 2001. májusában, mint a földrészlet ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett egyedüli tulajdonosa és a felépítményre ráépítés jogcímén tulajdonjogot szerzett társtulajdonosok egyező akarattal rendezték az épületen ráépítéssel létrehozott közös tulajdon megszüntetését társasház alapítással. Az alapító okirat aláírásával a földrészleten létrejött épületingatlant kívánták az ingatlan-nyilvántartásba feltüntetni, és ezáltal a felépítményre vonatkozó tulajdonjogi viszonyokat rendezni. A felperes a társasház alapító okiratot nyilvánvalóan nem tekintette érvénytelennek, mivel felperes jogi képviselője útján terjesztette elő a társasház tulajdon bejegyzésre irányuló kérelmét, melyhez benyújtotta az alapító okiratot és annak a Vhr. 73. § (1) és (2) bekezdése szerinti mellékleteket.

Az Inytv. 8. §-a az okirati elvvel kapcsolatban egyértelművé teszi, hogy jog és jogilag jelentős tény bejegyzésére, adatok átvezetésére a jogszabályban meghatározott egyéb okirat vagy jogerős bírósági határozat alapján kerülhet sor. A felperes által kezdeményezett eljárásban nem csak a társasház alapító okirat, hanem az építtetők nevére szóló használatbavételi engedély becsatolása is megtörtént, ezáltal a ráépítés ténye hatósági határozattal bizonyított volt (KGD 2005/13.). A kérelem társasház bejegyzésre vonatkozott, ezért a földhivatal az Inytv. 29. § és 32. § (1) bekezdése alapján a társasház alapító okirat bejegyzésre való alkalmasságát, illetve az Inytv. 51. § (1) bekezdése alapján azt vizsgálhatta, hogy az okiratnak van-e olyan tartalmi vagy alaki hiányossága, amely miatt az nyilvánvalóan érvénytelen. Az érvénytelenség a jogszabályhely alapján akkor nyilvánvaló, ha ez a tény önmagában az okiratból megállapítható.

A Kúria mindenben osztja az alperes és az alperesi beavatkozó azon jogi álláspontját, hogy a földhivatal eljárásában nem jogosult az okirat polgári jogi érvényessége körében vizsgálódni – az Inytv. 51. §-ban foglalt kivétellel –, így az alperesnek nem róható fel, hogy a Ttv. 5. § (2) bekezdése szempontjából nem vizsgálta az alapító okirat tartalmi megfelelőségét. Annak megállapítása, hogy a társasház alapításban részt vettek-e olyan személyek, akik arra a törvény erejénél fogva nem voltak jogosultak, a közigazgatási perben sem képezhetette vizsgálat tárgyát.

A megyei bíróság az alperesi határozat jogszerűségének vizsgálata során abból a téves jogi álláspontból indult ki, hogy ingatlanon közös tulajdon ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésen kívül nem jöhet létre, társasházat csak ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosok alapíthatnak a Ttv. 2. §-ban foglaltak alapján. Ez a már felhívott jogszabályi rendelkezések és az Inytv. 49. § (1) bekezdése szerinti azon rendelkezésből sem vezethető le, hogy az ingatlan-nyilvántartásba jog és tény csak azzal szemben

jegyezhető be, aki ott jogosultként már szerepel, vagy akit egyidejűleg jogosultként bejegyeznek. A jelen ügyben a társasház alapítása ugyanis olyan épületet érintett, amely korábban nem létezett, tehát nem is lehetett tárgya egy megelőző ingatlan-nyilvántartási eljárásnak. A társasház bejegyzése iránti eljárásban nem annak van jogi relevanciája, hogy a társasház alapítói a földrészletre megelőzően átruházás jogcímén szereztek-e tulajdonjogot, illetve az bejegyzés nyert-e az ingatlan-nyilvántartásba, hanem annak, hogy a földhivataltól társasház bejegyzését kérték az alapító okirat alapján.

A Kúria osztja az alperes álláspontját atekintetben is, hogy ilyen kérelem előterjesztésének és teljesítésének ingatlan-nyilvántartási akadálya nem volt, mivel az alapító okirat nem tekinthető nyilvánvalóan érvénytelennek és egyéb alaki és tartalmi szempontból megfelel az Inyvtv. 32. § (1) és a Vhr. 73. § (1) és (2) bekezdésében írt feltételeknek.

A Kúria a fentiek szerint megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a Ttv. és az Inyvtv. idézett rendelkezéseiből tévesen és ezáltal jogszabálysértően vonta le azt a jogi következtetést, hogy a társasház alapító okirat önmagában nem lehet az egyes társasházi tulajdonosok tulajdonjogának bejegyzése alapjául szolgáló okirat az Inyvtv. 32. § (1) bekezdésében támasztott feltételeknek való megfelelés hiányában.

A Kúria megjegyzi, hogy az ítélet rendelkező része és az indokolása részben ellentmondásos az ítélet 5. oldal harmadik bekezdés utolsó mondatára figyelemmel, melyben a bíróság maga is úgy foglal állást, hogy „a társasház bejegyzésekor csak azoknak az alapítóknak a külön tulajdonjoga lett volna bejegyezhető, akiknek tulajdonjogát ekkor az ingatlan-nyilvántartás már feltüntette”. Ez a megállapítás így nem áll összhangban a tulajdonjog bejegyzési kérelem teljes körű elutasításával.

A kifejtettekre tekintettel a Kúria a jogszabálysértő ítéletet a Pp. 275. § (4) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte és a felperes keresetét elutasította.

Az eredménytelen felülvizsgálati ellenkérelmet előterjesztő felperest a Pp. 270. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján az alperes és az alperesi beavatkozónak az elsőfokú és a felülvizsgálati eljárásban felmerült perköltségének megfizetésére kötelezte. A felperes továbbá köteles viselni az elsőfokú eljárásban és a felülvizsgálati eljárásban le nem rótt eljárási illetéket. (Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 43. § (3) bekezdése, 50. § (1) bekezdése és a költségmentesség alkalmazásáról szóló 6/1986.(VI.26.)IM számú rendelet 13. § (2) bekezdése).

Budapest, 2012. szeptember hó 4. napján

dr.Kovács Ákos sk. a tanács elnöke, dr.Dobó Viola sk. előadó bíró,
dr.Kovács András sk. bíró