

A KÚRIA

mint felülvizsgálati bíróság

Kfv.V.35.740/2011/5.szám

A Kúria a Péterfi Ügyvédi Iroda /fél címe 1, ügyintéző: dr. Dézsi-Péterfy Ferenc ügyvéd/ által képviselt felperes neve /.... / felperesnek a dr. Sereg Ágnes jogtanácsos által képviselt alperes neve /alperes címe/ alperes ellen támogatási ügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2011. június 21. napján kelt 24.K.35.566/2010/5. számú ítélete ellen az alperes által 6. sorszám alatt előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán eljárva - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Kúria a Fővárosi Bíróság 24.K.35.566/2010/5. számú ítéletét - az indokolás kiegészítésével - hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 10.000 (azaz tízezer) forint felülvizsgálati perköltséget.

A feljegyzett felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes 2004. december 23-án 15.952.000 Ft-ért megvásárolta a emelet ... ajtószám alatti társasházi lakást. A vételár megfizetéséhez az OTP Bank Rt-től /a továbbiakban: bank/ állami kezességvállalással lakóingatlan vásárlási kölcsönt vett fel, három gyermekére tekintettel lakásvásárlási kedvezményt és adó-visszatérítési támogatást igényelt. A felperesnek 2007. január 7-én negyedik gyermeke is megszületett, ezért 2009. február hónapban kérelmet nyújtott be a bankhoz a negyedik gyermek után nyújtható utólagos lakásvásárlási kedvezmény folyósítása iránt.

A bank 2009. július 21-én arról értesítette a felperest, hogy a kérelmét elutasította, mert a kétszobás lakóingatlan vételára - telekár nélkül - 15.952.000 Ft, amely érték felette van a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001.(I.31.) Korm. rendelet /a továbbiakban: Korm.r./ 3.§ /1/-/3/ bekezdéseiben meghatározott, méltányolható 15.000.000 Ft mértéknek. Tájékoztatotta egyben a bank a felperest arról, hogy a Korm.r. alapján az elutasítás miatt a feltételnek való megfelelés megállapítása iránt az alperes neve Közép-magyarországi Regionális Igazgatóságához /a továbbiakban:

elsőfokú hatóság/ kérelmet nyújthat be.

A felperes a hitelintézet elutasító döntése miatt a támogatásra jogosító feltételeknek való megfelelés megállapítása érdekében 2009. szeptember 10-én az elsőfokú hatósághoz fordult, kérelméhez mellékelve az eladó nyilatkozatát arról, hogy az ingatlan vételárából a telekhányadra eső összeg 30%-ot tesz ki, amely 4.557.600 Ft, míg a felépítményre eső vételár összege 10.643.400 Ft.

Az elsőfokú hatóság a 2009. december 7. napján kelt/2009. számú határozatával a kérelmet a Korm.r. 3.§ /1/-/2/, /4/ bekezdése, 5.§ /7/ bekezdése, 20.§ /2/ bekezdése alkalmazásával elutasította. Indokolása szerint a kérelmező elvileg jogosult az állami támogatásra, mert a személyi feltételei és a lakásigénye a jogszabály előírásának megfelel, azonban a lakás (telekárat nem tartalmazó) vételára a 15.000.000 Ft-ot - amelynél nem lehet magasabb összegű - meghaladja. A telekhányadra eső vételárösszeg igazolása nem állt a hitelintézet rendelkezésére a hiteligény elbírálásakor, a jogosultságot pedig a kérelem benyújtásakor fennálló személyi körülmények alapján kell megállapítani. A kérelem ezért nem alapos.

A fellebbezés folytán eljáró alperes a 2010. február 12. napján kelt .../2009. számú határozatával az elsőfokú határozatot helybenhagyta. Indokolása szerint a kérelmező utólag nem pótolhatja a bank bírálata előtti folyamatban jelentkező feltételhiányokat, a Korm.r. 18.§ /14/ bekezdése ezt nem teszi lehetővé. Az alperes a felperesi kérelem elutasításának további, a bank által meg nem határozott indokait is megjelölte.

A felperes keresetében a határozatok hatályon kívül helyezését és az elsőfokú hatóság új eljárásra utasítását kérte. Álláspontja szerint a hatóságnak értékelni kellett volna, hogy a vételár tartalmazta a telekárat is.

Az elsőfokú bíróság jogerős ítéletével az alperes határozatát - az elsőfokú határozatra is kiterjedően - hatályon kívül helyezte és az elsőfokú hatóságot új eljárásra kötelezte. Álláspontja szerint az alperes tévesen értelmezte a Korm.r. 18.§ /14/ bekezdését, amely okán nem tett eleget tényállás feltárása iránti kötelezettségének, a Ket. 50.§ /6/ bekezdésének megsértése pedig az ügy érdemére is kihatott és a perben nem volt orvosolható. Az új eljárásban az elsőfokú hatóságnak minden rendelkezésére álló okiratot, bizonyítékot értékelnie kell, amelyet követően - és csak a lakás árának jogszabályba ütköző volta körében - hozhatja meg jogszerűen a döntését.

Az alperes felülvizsgálati kérelmében az ítélet hatályon kívül

helyezését és a kereset elutasítását kérte. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság ítélete sérti a Korm.r. 18.§-ának /4/ bekezdését.

A felperes ellenkérelmében az ítélet hatályában fenntartását kérte.

A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény /a továbbiakban: Pp./ 274.§-ának /1/ bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A felperes támogatás (utólagos lakásvásárlási kedvezmény elszámolása) iránti igényét a bank elutasította azzal az indokolással, hogy a felperes által vásárolt ingatlan vételára telekár nélkül magasabb, mint a Korm.r.-ben meghatározott maximum érték (15.000.000 Ft). A felperes a támogatásra való megfelelés megállapítása iránt kérelmet terjesztett elő, az elsőfokú hatóság és az alperes megállapításai szerint a felperes a támogatás feltételének nem felelt meg, a bank elutasításának indoka jogszerű volt.

A Pp. 324.§ /1/ bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 3.§ /2/ bekezdése, és 215.§-a alapján közigazgatási perben is kötött a bíróság a kereseti kérelemhez. A keresetet a felperes terjeszti elő /Pp. 3.§ /1/ bekezdés/, ő rendelkezik annak tartalmáról is, és nem az alperes határozza meg, hogy mi a perben eldöntendő kérdés. A felperes a per első tárgyalásán egyértelműen és konkrétan kifejtette a hatóság jogsértését: az adásvételi szerződésben meghatározott, hogy közöstulajdoni részt is vásárolt a lakásával együtt, a közös tulajdonnak része a telekrész is, az adásvételi szerződés a bank és az alperes rendelkezésére állt, ezért már a hitelintézetnél folyt eljárásban bizonyította a vételárnak a bank részéről történt téves értékelését. A felperes keresetét az elsőfokú bíróság - ítéletének indokolása szerint - helyesen határozta meg.

A határozatok bíróság általi felülvizsgálata iránti perben a peres felek között nem volt vitatott az a tényállási elem, hogy a felperes által vásárolt társasházi lakás teljes vételára 15.952.000 Ft volt, továbbá a jogkérdés körében az, hogy az előterjesztett támogatásra az irányadó jogszabály a Korm.r., amelynek - az elsőfokú hatóság által alkalmazott, a felperes által 2004. december 30-án megkötött kölcsönszerződés időpontjában, illetve az alperes által idézett, a közvetlen támogatásokkal kapcsolatos állami igénynek az ingatlan tulajdoni lapjára 2005. február 15-én történt bejegyzése időpontjában, továbbá a kérelem 2009. februári előterjesztésekor hatályos - 3.§ /4/ bekezdésében foglalt rendelkezése szerint a méltányolható lakásigény a lakás telekárát nem tartalmazó építési költsége, amely a felperes által vásárolt

lakásra vonatkozóan - telekár nélkül - 15.000.000 Ft.

A peres felek által nem vitatott az a tény sem, hogy a felperes társasházi lakást vásárolt, a közös tulajdonból hozzátartozó eszmei hányadrésszel együtt.

A társasházakról 2003. évi CXXXIII. törvény /a továbbiakban: Th.tv./ 1.§ /1/ bekezdése alapján társasháztulajdon jön létre, ha az épületingatlanon az alapító okiratban meghatározott, műszakilag megosztott, legalább két önálló lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség, a tulajdonostársak külön tulajdonába kerül. Az épülethez tartozó földrészlet, továbbá a külön tulajdonként meg nem határozott épületrész, épületberendezés, nem lakás céljára szolgáló helyiség a tulajdonostársak közös tulajdonába kerül. A 2.§ /1/-/2/ bekezdése szerint a közös tulajdon tárgyát képező ingatlanrész a külön tulajdonba tartozó lakás, nem lakás céljára szolgáló helyiség alkotórészét képezi, azzal együtt minősül önálló ingatlantulajdonnak. A közös tulajdonra vonatkozó, az egyes tulajdonostársakat megillető tulajdoni hányad és a lakásra, a nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó tulajdonjog - az e törvényben meghatározott esetek kivételével - egymástól függetlenül nem ruházható át és nem terhelhető meg.

E jogi szabályozás szerint tehát társasháztulajdon sajátosan osztott közös tulajdoni forma, a műszakilag elkülönített, önálló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a tulajdonostársak külön tulajdonában, az épület többi része és a földrészlet közös tulajdonban van. A külön tulajdon és a közös tulajdonból az egyes tulajdonostársakat megillető tulajdoni hányad együtt önálló ingatlan, egymástól függetlenül nem ruházható át és nem terhelhető meg.

A felperes tehát e törvényi szabályozás alapján együttesen vásárolt telekrészt és rajta felépítményként lakást, amelyből következően az adásvételi szerződésben meghatározott 15.952.000 Ft vételár az egymástól függetlenül át nem ruházható telekrész és lakás együttes vételára. Az alperes és az elsőfokú hatóság jogsértő módon hagyta figyelmen kívül, hogy felperes a törvény erejénél fogva szerzett - mivel társasházi ingatlan vásárolt - telekrészt és lakást, és így a vételárban a telek ára is benne van. A Korm.r. 3.§ /4/ bekezdése telekárát nem tartalmazó vételi árat határoz meg, ezért a felperes helytállónan hivatkozott arra a keresetében, hogy az alperes és az elsőfokú hatóság e jogszabályhelyeket megsértve a telekárát is tartalmazó 15.952.000 Ft együttes vételárra hivatkozással utasította el a kérelmét.

Az elsőfokú bíróság a Korm.r. 18.§-ának sem a /3/, sem a /4/ bekezdését nem sértette meg. A közigazgatási határozatok nem tartalmaztak olyan elutasítási okot, hogy az adásvételi

szerződésben nem volt megosztva a telekár és a lakás ára, de ilyen kötelezettséget a hatóság által a döntésük alapjaként megjelölt jogszabályhely: a Korm.r. 3.§ /4/ bekezdése sem tartalmaz. A társasházi ingatlan megvásárlása a telek és a lakás együttes szerzését jelenti, így együttes a 2004. december 23. napján megkötött adásvételi szerződésben meghatározott 15.952.000 Ft vételár is, amely együttes vételárral a bank, a hatóság a felperesi igény és kérelem elbírálása során a Korm.r. szerint nem számolhat.

Mindezek folytán a Kúria a jogerős ítéletet - az indokolás kiegészítésével - a Pp. 275.§-ának /3/ bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Az alperest a Kúria a Pp. 270.§-ának /1/ bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78.§-ának /1/ bekezdése alapján kötelezte a felperes felülvizsgálati perköltsége megfizetésére.

A tárgyi illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték viselésére vonatkozó rendelkezés a költségmentesség alkalmazásáról szóló 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 14.§-án alapul.

Budapest, 2012. november 15.

Dr. Lomnici Zoltán sk. a tanács elnöke, Dr. Kurucz Krisztina sk. előadó bíró, Dr. Kárpáti Magdolna sk.bíró