

**A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság**

Kfv.III.37.499/2014/5.szám

A Kúria a dr. Slezák Sándor ügyvéd által képviselt I.rendű felperes neve(I.rendű felperes címe) I. rendű, I.rendű felperes nevéne (ugyanottani lakos) II. rendű felpereseknek a jogtanácsos által képviselt alperes ellen ingatlannyilvántartási ügyben hozott közigazgatási határozat felülvizsgálata iránt indult perében - amely perbe ifj. I.rendű felperes nevea felperesek pernyertessége érdekében beavatkozott - a Szolnoki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 2013. szeptember 11. napján kelt 5.K.27.046/2013/10. számú jogerős ítélete ellen az alperes által 11. 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 Szolnoki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 5.K.27.046/2013/10. számú ítéletét hatályon kívül helyezi, és a felperesek keresetét elutasítja.

Kötelezi a Kúria a felpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg az alperesnek 100.000,- (százezer) forint együttes elsőfokú és felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi a felpereseket, hogy fizessenek meg az államnak - külön felhívásra - egyetemlegesen 30.000,- (harmincezer) forint kereseti és 70.000,- (hetvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak helye nincs.

I n d o k o l á s

A felperesek és ifj. I.rendű felperes neve2012. július 3. napján ajándékozási szerződést kötöttek. A szerződés tárgya a...hrsz.-ú, természetben szám alatt lévő „kivett lakóház, udvar” gazdasági épület megjelölésű 608 nm területű ingatlan volt, amelynek értékét a felek a szerződésben 500.000,- forintban határozták meg. A megajándékozott kiskorú a felperesek unokája. Az ajándékozási szerződésben rögzítésre került, hogy az ingatlan

birtokba adására a szerződés aláírásával egyidejűleg kerül sor, a megajándékozott ettől a naptól viseli az ingatlan terheit, és élvezi annak hasznait. A felperesek feltétel nélküli és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adták a szerződés tárgyát képező ingatlanra bejegyzett tulajdonjoguk törlésére, továbbá ahhoz, hogy a megajándékozott tulajdonjoga 1/1 tulajdoni arányban ajándékozás jogcímén az ingatlannyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

A ...Körzeti Földhivatala a 2012. augusztus 9. napján kelt 35.637/3/2012. számú határozatával a tulajdonjog bejegyzésére irányuló kérelmet elutasította, mert a szerződést a megajándékozott törvényes képviselői nem írták alá. A felperesek valamint a megajándékozott fellebbezéssel éltek a határozat ellen, amelynek elbírálása során az alperes a 2012. szeptember 14. napján kelt 30.944/2/2012. számú másodfokú határozatával az elsőfokú határozat helybenhagyta.

A felperesek keresetükben az alperes határozatának felülvizsgálatát, hatályon kívül helyezését és az alperes új eljárásra kötelezését kérték. Arra hivatkoztak, hogy valóban az ingatlan mindenkori tulajdonosát terhelik az annak fenntartásával, használatával kapcsolatos esetleges terhek, azonban ezek oly csekély, az ajándékkal arányban nem álló kötelezettséget jelentenek a megajándékozottra nézve, melyet a forgalmi élet zavartalanságának biztosítása érdekében a megajándékozottnak viselnie kell. A Ptk. 12/A.§ (3) bekezdés d) pontjában meghatározott kizárólag előnyt jelentő ajándékozás nem mindenek felett álló érdek, és a mindennapi életben nem is kivitelezhető, tekintve, hogy az ajándékozás esetében - függetlenül az ajándék tárgyától - fennáll a lehetsége valamilyen, az ajándék tárgyával összhangban nem álló kötelezettség vállalásnak is. Amennyiben minden esetben a törvényes képviselő hozzájárulására lenne szükség már a lehetőség fennállása esetén is, hogy a korlátozottan cselekvőképes kiskorú az ajándékozással együtt bármilyen, az ajándék tárgyával arányban nem álló kötelezettséget vállal, a Ptk. 12/A.§ (3) bekezdés d) pontjában foglalt rendelkezés értelmetlen, üres rendelkezéssé válna.

Az elsőfokú bíróság a keresetet alaposnak értékelte, és az alperes határozatát az elsőfokú határozatra kiterjedően hatályon kívül helyezte, az elsőfokú hatóságot új eljárásra kötelezte. Ítéletének indokolásában a Ptk. 12/A.§ (3) bekezdés d) pontjára és (4) bekezdésére, valamint a Ptk. 12/A.§-ához fűzött kommentári magyarázatra hivatkozott. Kifejtette, hogy a korlátozottan cselekvőképes kiskorú önálló - tehát törvényes képviselőjének közreműködése nélkül is megtehető - jognyilatkozatainak köréhez tartozik az olyan szerződéseknek a megkötése, amelyekkel kizárólag előnyt szerez. Adott körülmények között a kizárólagos előnyszerzés csak ajándékozásként vagy olyan juttatásként jelentkezhethet, amely kizárólag ingyenes. Ez a kizárólagos előnyszerzés nem válhat a kiskorú kárára. Az adott ügyben az ajándékozással a megajándékozott

kizárólag előnyt szerez, hiszen egy ingyenes szerzésről van szó, ezért a megajándékozott ellenértéket nem fizet. A földhivatali eljárás során a közigazgatási szerv nem veheti figyelembe az ajándék tárgyához fűződő, a későbbiekben felmerülő költségeket, kiadásokat, hiszen ezeket pontosan felmérni nem is áll módjában. Megállapította az elsőfokú bíróság, hogy a perbeli ajándékozási szerződést a Ptk. 12/A.§ (3) bekezdés d) pont hatálya alá tartozik, azaz annak megkötéséhez a törvényes képviselő hozzájárulása nem szükséges. Amennyiben a törvényes képviselő úgy gondolja, hogy a kiskorút az ajándékozási szerződéssel összefüggésben hátrány érheti, úgy a 12/A.§ (4) bekezdésében foglaltaknak megfelelően lehetősége van azt megakadályozni.

A jogerős ítélet ellen az alperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, annak hatályon kívül helyezését és a jogszabályoknak megfelelő új határozat hozatalát kérte. Arra hivatkozott, hogy a földhivatalnak eljárása során azt kell vizsgálnia, hogy a bejegyzés alapjául benyújtott okirat megfelel-e az ingatlannyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) és az annak végrehajtására kiadott 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet előírásainak, valamint a további jogszabályokban meghatározott alaki és tartalmi követelményeknek, és az alapján a bejegyzési kérelem teljesíthető-e. Hivatkozott az alperes az Inytv. 6.§ (1) bekezdésére, 8.§-ára, 29.§-ára, 32.§ (2) bekezdés g) pontjára, 39.§ (3) bekezdés d) pontjára, és Ptk. 12/A.§ (2) bekezdésében foglaltakra.

Az alperes álláspontja szerint függetlenül attól hogy az ingatlan átruházása tehermentesen történik, maga a tulajdonszerzés felelősség-keletkeztető hatású. A tulajdonszerzéssel a kiskorú nem csak jogot szerez, hanem a megszerzett ingatlan tekintetében felelősséget és kötelezettséget is vállal, viseli az ingatlannal kapcsolatos, az ingatlan fenntartásából, karbantartásából, használatából, hasznosításából adódó terheket, kárveszélyt. Így az a megállapítás, hogy az ingatlan ajándékozási szerződés megkötésével a kiskorú kizárólag előnyt szerez, nem megalapozott. Az ingatlan ajándékozásáról szóló szerződés nem tartozik a Ptk. 12/A.§ (3) bekezdés hatálya alá, annak érvényességéhez a Ptk. 12/A.§ (2) bekezdése szerint szükséges, a törvényes képviselő beleegyezése vagy utólagos jóváhagyása. Anélkül a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem nem felel meg az Inytv.-ben foglalt előírásoknak.

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

A felülvizsgálati kérelem alapos.

A Kúria álláspontja szerint az elsőfokú bíróság megfelelő alaposággal feltárta és rögzítette ítéletének indokolásában az

ügyben irányadó tényállást, abból azonban az ide vonatkozó jogszabályi rendelkezések alkalmazásával téves jogi következtetést vont le.

Kiemeli a Kúria, hogy a Pp. 270.§ (2) bekezdése és 272.§ (2) bekezdése értelmében a felülvizsgálati eljárás során kizárólag a jogerős ítélet jogszerűsége vizsgálható, a Pp. 275.§ (2) bekezdésének megfelelően a felülvizsgálati kérelemmel érintett körben.

A Ptk. 12/A.§ (2) bekezdése akként rendelkezik, hogy a korlátozottan cselekvőképes kiskorú nyilatkozatának érvényességéhez - ha jogszabály kivételt nem tesz - törvényes képviselőjének beleegyezése vagy utólagos jóváhagyása szükséges. Ha a korlátozottan cselekvőképes kiskorú cselekvőképessé válik, maga dönt a függő nyilatkozatainak érvényességéről.

A Kúria álláspontja szerint az ingatlan ajándékozási szerződés a korlátozottan cselekvőképes kiskorú törvényes képviselőinek beleegyezése nélkül tehát aláírásuk hiányában nem szolgálhat ingatlannyilvántartási bejegyzés alapjául. Jogszerű álláspontot foglaltak el tehát az alperesi hatóságok, amikor ennek hiányában a tulajdonjog ingatlannyilvántartási átvezetését megtagadták.

A Ptk. 12/A.§-ának ezen értelmezését támasztja alá az elsőfokú bíróság által is helyesen idézett kommentári magyarázat. Az ott felsorolt négy csoport egyikében sem sorolható az elsőfokú bíróság azon jogi álláspontja, amely szerint az ingatlan ajándékozása olyan, a kiskorúnak kizárólagos előnyt biztosító szerződés, amely mellőzhetővé teszi a törvényes képviselők beleegyezését, vagy utólagos jóváhagyását. A Ptk. 12/A.§ (3) bekezdése a korlátozottan cselekvőképes kiskorú törvényes képviselőjének közreműködése nélküli jogügyleteit sorolja az a)-d) pontokban. A perbeli - ingatlan ajándékozási szerződés - nem tartozik a Ptk. 12/A.§ (3) bekezdés kivételi körébe, egy ilyen típusú szerződés nem minősül kizárólagos előnyszerzésnek, arra vonatkozóan a korlátozottan cselekvőképes kiskorú törvényes képviselői beleegyezése, hozzájárulása hiányában érvényesen nem nyilatkozhat. Az ajándékozási szerződést a kiskorú törvényes képviselőinek is alá kellett volna írniuk ahhoz, hogy a tulajdonjog átvezetése iránti kérelmet a földhivatal teljesíthesse. Megalapozottan mutatott rá arra az alperes felülvizsgált határozatában, hogy ezen szerződés nem kizárólagos előnyszerzést jelent, hanem kötelezettségvállalást is egyben, amely megköveteli a törvényes képviselő beleegyezését, illetőleg utólagos hozzájárulását - a Ptk. 12/A.§ (2) bekezdés szerinti főszabály alapul vételével. A (3) bekezdésbeli kivételek jelen jogügyletnél nem voltak alkalmazhatók.

A fentiekre figyelemmel a Kúria megállapította, hogy az alperesi határozatok megalapozottak és jogszerűek voltak, ezért a felperes alaptalan keresetét a Pp. 339.§ (1) bekezdése értelmében, a jogerős ítéletnek a Pp. 275.§ (4) bekezdése szerinti hatályon kívül

helyezése mellett elutasította.

Az elsőfokú és a felülvizsgálati eljárásban felmerült alperesi perköltség megfizetésére a Kúria a felpereseket a Pp. 270.§ (1) bekezdés folytán alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdés és 82.§ (1) bekezdés szerint kötelezte.

A tárgyi illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt, az 1990. évi XCIII. törvény 43.§ (3) bekezdése és 50.§ (1) bekezdése szerinti kereseti és felülvizsgálati eljárási illeték megfizetésére a felperesek a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése értelmében kötelesek.

Budapest, 2014. augusztus 27.

Dr. Kárpáti Zoltán s.k. a tanács elnöke, Dr. Fekete Ildikó s.k.
előadó bíró, Dr. Sperka Kálmán s.k. bíró

A kiadmány hitelül:
tisztviselő