

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Kfv. III. 37.468/2015/5.szám

A Kúria a (...) jogtanácsos által képviselt felperes neve felperesnek a (...) által képviselt Veszprém Megyei Kormányhivatal alperes ellen közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indított perében a Veszprémi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 2015. február 4. napján kelt 2.K.27.237/2014/6. számú jogerős ítélete ellen a felperes által 8. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán az alulírott napon meghozta az alábbi

ítéletet:

A Kúria a Veszprémi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 2.K.27.237/2014/6. számú ítéletét hatályában fenntartja.

A Kúria kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak - külön felhívásra - 70.000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak helye nincs.

Indokolás

A (...) (...) hrsz-ú három lakóház, udvar, szőlő, kert és utak megnevezésű ingatlan tulajdonosai 1971-ben alapító okirattal társasházat hoztak létre. Ebben az okiratban meghatározták a közös tulajdonban és az egyes tulajdonosok tulajdonában álló ingatlanrészeket. Ennek alapján a felperes a (...)/6 hrsz-on nyilvántartott ingatlan tulajdonosa, mely a társasház 20/100 illetőségének, természetben 116 m² alapterületű és 2 szobából álló háznak felel meg. E ház tetőterét a felperes 1990-ben beépítette, aminek folytán a ház hasznos alapterülete 199 m²-re, a szobák száma 5-re nőtt.

A felperes 2014. február 17-én kérte az alapterületre és a szobák számára vonatkozó adatok változásának átvezetését az alperes szervétől. Az elsőfokú hatóság a kérelmet elutasította. Az alperes 2014. május 28-i 30131/2/2014. számú határozatával az elsőfokú határozatot helybenhagyta. Álláspontja szerint a tetőtér tulajdoni helyzete sem az ingatlan-nyilvántartásból, sem az alapító okiratból nem állapítható meg. Minthogy a társasházakról szóló 2003. évi

CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Ttv.) 1. §-ának korábban hatályos (1) bekezdése meghatározása szerint a külön tulajdonban nem álló tetőtér közös tulajdonba tartozik, és a tulajdonostársak külön tulajdonként való bejegyzéséhez szükséges jognyilatkozata hiányzik, elutasításnak volt helye.

A jogerős határozattal szemben benyújtott keresetében a felperes a határozat megváltoztatásával a változás átvezetését kérte az ingatlan-nyilvántartásban. Előadta, hogy a tetőtér beépítése más tulajdonostársának tulajdoni arányát nem érinti, így az alapító okiratot nem kell módosítani. Állította továbbá, hogy a háza tetőtere nem állhat a társasház közös tulajdonában. A Veszprémi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság a keresetet elutasította. Indokolása szerint az alkalmazott jogszabályok értelmében a tetőtér olyan épületrész, mely külön tulajdonként nyilvántartva nincsen, ezért csak közös tulajdonban állhat. Ennélfogva szükséges ahhoz, hogy az adatok átvezethetők legyenek, az alapító okirat módosítása, már csak az ott szereplő adatok eltérése miatt is.

A jogerős ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, kérve az ítélet hatályon kívül helyezésével az alperes határozatának hatályon kívül helyezését és az alperes kereseti kérelemnek megfelelő új határozat hozatalra való kötelezését, illetőleg a bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását. Előadta, hogy ugyan tényszerűen az ingatlan alapterülete 116 m²-ről 190 m²-re nőtt, a szobák száma pedig a korábbi 2 helyett 5 lett, ezt azonban az építési hatóság a használatbavételkor tudomásul vette. Álláspontja szerint a változások miatt a társasház egészéhez képest számított 20/100 eszmei hányada az adat változásával nem módosult. Utalt arra is, hogy különálló házának tetőtere nem tekinthető társasházi tulajdonnak, mert a tető a külön tulajdonba tartozó lakás alkotórészét képezi. Jogszabálysértésként a Ttv. 2. §-ának (1) bekezdését, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtására kiadott 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet (a továbbiakban: Vhr.) 2. §-a g) pontját, továbbá 52., 54. §-át jelölte meg.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Kúriának arról kellett döntést hozni, hogy külön épületekből álló társasház egyik épületének olyan átépítése, melynek során az épület alapterülete megnő, és szobaszáma is eltér a alapító okirattól, az ingatlan-nyilvántartásban adatváltozásként átvezethető-e.

A felperes adatváltozás átvezetése iránti kérelme benyújtásakor a Ttv. 1. §-ának (1) bekezdése úgy rendelkezett, hogy társasháztulajdon jön létre, ha az épületeingatlanon az alapító okiratban meghatározott, műszakilag megosztott, legalább két önálló

lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség, illetőleg legalább egy önálló lakás, és egy nem lakás céljára szolgáló helyiség a tulajdonostársak külön tulajdonába kerül (a továbbiakban: társasház). Az épülethez tartozó földrészlet, továbbá a külön tulajdonként meg nem határozott épületrész, épületberendezés, nem lakás céljára szolgáló helyiség, illetőleg lakás - különösen: a gondnoki, a házfelügyelő lakás - a tulajdonostársak közös tulajdonába kerül.

A felperes az eljárás során nem vitatta, hogy a társasház alapító okiratában külön tulajdonként nem volt meghatározva a tetőtér, mint épületrész. A beépített tetőtér tulajdoni helyzete ezért nem tisztázott. A tulajdoni helyzet tisztázása nem az alperes feladata, a felperes kötelessége olyan kérelem előterjesztése, aminek alapján az adatváltozás átvezetésének egyértelmű alapja van. Ilyen egyértelmű alapot képezhetne a társasház alapító okirata, illetőleg az alapító okirat fentiek szerint szükséges módosítása, amely alapító okirat ugyanakkor a kérelemhez csatolva nem lett.

Az Inyvtv. 39. §-ának (4) bekezdése e) pontja kifejezetten előírja, hogy végzéssel el kell utasítani a kérelmet, ha a kérelemhez a bejegyzés alapjául szolgáló okiratot nem csatolták. Helyesen mutatott rá a Veszprémi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság arra, hogy a Ttv. 1. §-ának (1) bekezdése a kérelem benyújtásakor hatályos rendelkezése szerint nem tekinthető a felperes tulajdonában álló épületrésznek a felperes üdülő épületének tetőtere. A Ttv. 9. §-a értelmében, mint a bíróság is idézte, az alapító okiratban kell meghatározni a külön tulajdonba kerülő lakásokat, nem lakás céljára szolgáló helyiségeket, valamint az ingatlan-nyilvántartás szabályai által megkívánt egyéb adatot, jogot és ténytet. A tetőtérrel kapcsolatban ugyanakkor ilyen alapító okiratbani meghatározás nem született.

A Vhr. 52. §-ának (1) és 54. §-ának (1) bekezdését is helyesen idézte a közigazgatási és munkaügyi bíróság ítélete érdemi alátámasztásaként és helyesen mutatott rá arra is, hogy a Vhr. 2. § g) pontja sem sérült, éppen hogy betartásra került az alperesi határozat által.

A kifejtett indokok alapján a jogerős ítéletet a Kúria a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Az illeték fizetésére a felperes az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 50. § (1) bekezdése alapján köteles.

Az alperesnek a felülvizsgálati eljárásban felszámítható költsége nem merült fel, ezért annak viseléséről a Kúriának rendelkeznie nem kellett.

Budapest, 2015. október 6.

**Dr. Kárpáti Zoltán s.k. a tanács elnöke, Dr. Kovács Ákos s.k.
előadó bíró, Dr. Fekete Ildikó s.k. bíró**