

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Kfv. III. 37.573/2015/8.szám

A Kúria a Szabó és Társa Ügyvédi Iroda által képviselt (...) felperesnek a (...) jogtanácsos által képviselt Budapest Főváros Kormányhivatala alperes ellen közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indított perében a Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 2015. február 13. napján kelt 12.K.32.443/2014/6. számú jogerős ítélete ellen a felperes által 7. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán az alulírott napon meghozta az alábbi

ítéletet:

A Kúria a Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 12.K.32.443/2014/6. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 50.000 (ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

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

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A Budapest (...) kerület belterület (...) hrsz-ú ingatlan egy (...) m²-es társasházi lakás, mely természetben a Budapest (...) címen fekszik. Az ingatlan 1/2-1/2 részét egy perben nem álló személytől és az ingatlan hasznélvezőjétől megvásárolta a felperes és a felperes perben nem álló kiskorú gyermeke. Az adásvételi szerződés szerint a felperes megvásárolta gyermeke tulajdoni illetőségének hasznélvezeti jogát is. A tulajdonjog és a hasznélvezeti jog bejegyzéséhez a tulajdonos eladó a bejegyzési engedélyt megadta.

A felperes és gyermeke 2013. március 28-án kérte a tulajdonjog és a hasznélvezeti jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzését. Az alperes 2013. augusztus 8-i 31042/1/2013. számú határozatával helybenhagyta elsőfokú szervének a tulajdonjogot bejegyző, a hasznélvezeti jog bejegyzését elutasító határozatát. Döntését az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inyvtv.) 29. §-ára, 39. §-ának (3) bekezdése a) és f) pontjára, 49.

§-ának (1) bekezdésére, valamint a Ptk. 158. §-ára alapította.

A határozat felülvizsgálata iránt a felperes nyújtott be keresetet, kérve annak megváltoztatását és az ingatlanra haszonélvezeti jogának bejegyzését, illetőleg a határozat hatályon kívül helyezését és az alperes új eljárásra kötelezését. Előadta, hogy a gyermeke nevén álló ingatlan illetőségen fennálló haszonélvezeti jogát az eladótól önállóan vette meg, a haszonélvezeti jog ilyenekénti jog bejegyzésének ekként akadálya a szerződésben foglaltaknak megfelelően nem volt.

A Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság ítéletében a keresetet elutasította. Indokolása szerint ahhoz, hogy az eladó haszonélvezeti jogot értékesíthessen, először saját ingatlanán kell azt alapítani a felperes javára. Azonban az eladó a felperes javára nem alapított haszonélvezeti jogot. A kiskorú ingatlanára ugyanakkor nem alapíthatott haszonélvezeti jogot. A kiskorú ingatlanán alapítandó haszonélvezeti jogot tekintve az eladó hozzájárulása a bejegyzést nem teszi lehetővé.

Az ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, kérve annak hatályon kívül helyezésével a keresetnek megfelelő döntés hozatalát, és a bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását. Felülvizsgálati kérelmében előadta, hogy a haszonélvezeti jog alapításának részletes szabályait a Ptk. nem tartalmazza. A szerződés álláspontja szerint a benne foglaltak értelmében az egyes ügyletek között tartalmilag olyan sorrendet hozott létre, amely sorrend alapján nem volt akadálya haszonélvezeti joga bejegyzésének gyermeke illetőségén. A haszonélvezeti jog alapítása álláspontja szerint a gyermek tulajdonszerzését szükségszerűen megelőzte. Hivatkozott a Ptk. 200. §-ába foglalt szerződési szabadság elvére, valamint a Ptk. 158. §-ára.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Kúriának arról kellett döntést hozni, hogy az eladó az eladott ingatlana egyik tulajdoni illetőségére alapíthat-e egyúttal haszonélvezeti jogot bárki javára.

A Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság ítéletében helyes következtetésre jutott, amikor akadályát látta egy adásvételi szerződéssel egyidejűleg az egyik vevő ingatlan illetőségére haszonélvezeti jog alapításának. A Ptk. 158. § (1) bekezdése szerint haszonélvezeti jogot szerződéssel is lehet alapítani ugyan, azonban jelen ügyben mint a közigazgatási és munkaügyi bíróság

helyesen megállapította, az eladó nem a saját tulajdonán alapított visszterhesen hasznélvezeti jogot. A tulajdonjog átruházásával egyidejűleg arról történt rendelkezés, hogy a felperes megvásárolja a holtig tartó hasznélvezeti jogot a gyermeke tulajdonába kerülő 1/2-ed illetőség tekintetében. Amennyiben a felperes által állított módon a felek azt kívánták volna elérni, hogy az eladó alapítson hasznélvezeti jogot visszterhesen, akkor ezt az okiratnak tükröznie kellett volna. Az okirat azonban erre vonatkozóan rendelkezést nem tartalmazott. A felperesnek nem az eladó tulajdonjogán keletkezett a hasznélvezeti joga, amely lehetőséget teremtett volna arra, hogy az ingatlan az általa kívánt módon kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre, és a kiskorú gyermek szerezte volna meg hasznélvezeti joggal terhelten az ingatlant. Az eladó nem járulhatott hozzá a hasznélvezeti jog bejegyzéséhez sem, mert csak olyan jog bejegyzéséhez járulhatott hozzá, mely jog őt megillette és amellyel ő rendelkezett. Az eladó azonban nem rendelkezett hasznélvezeti joggal, aminek értékesítését egyébként sem tehetné volna meg a Ptk. tiltó rendelkezésére tekintettel.

A felperes abban tévedett, hogy a hasznélvezet alapítását a hasznélvezeti jog, mint a tulajdonjog részjogosítványának értékesítésével azonosnak tekintette. Jelen ügyben a felperes nem értékesíthetett hasznélvezeti jogot, mert nem alapított hasznélvezeti jogot a saját tulajdonában álló ingatlanán, más ingatlanán pedig nem volt jogosult hasznélvezeti jog alapítására. Tévedett a felperes abban is, amikor a szerződés természetes sorrendjével kapcsolatban adja elő fejtegetését. A szerződést az ingatlan-nyilvántartási hatóság ugyanis nem jogosult értelmezni, úgy köteles elfogadni, ahogy azt a kérelmező benyújtotta. Ha a szerződés nem tartalmazott bejegyezhető jogot, mint jelen ügyben sem tartalmazott a szerződés ilyet, az ingatlanügyi hatóság a szerződésben foglaltakkal ellentétes kérelemnek nem tehetett eleget.

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

A felperes a Pp. 78. §-a alapján köteles megfizetni az alperes Pp. 79. §-a szerint felszámítható felülvizsgálati eljárási költségeit.

Az illeték megfizetésére kötelező rendelkezés az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 50. §-ának (1) bekezdésén alapszik.

Budapest, 2015. december 1.

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

A kiadmány hitelével:

tisztviselő