

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Kfv.III.37.015/2016/6.

A tanács tagjai: . Kovács András a tanács elnöke
 . Kovács Ákos előadó bíró
 . Fekete Ildikó bíró

Az I. rendű felperes: (...)

Az II. rendű felperes: (...)

Az I-II. rendű felperések képviselője: dr. Szentpály Gábor ügyvéd

Az alperes: Főváros Kormányhivatala

Az alperes képviselője: (...) jogtanácsos

Felperesi beavatkozó: (...)

A per tárgya: ingatlan-nyilvántartási ügyben hozott
 közigazgatási határozat felülvizsgálata

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperesek

A felülvizsgálni kért jogerős határozat: Fővárosi Közigazgatási és
Munkaügyi Bíróság, 10.K.31.882/2015/6.

Rendelkező rész

A Kúria a Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság által hozott 10.K.31.882/2015/6. számú ítéletét, valamint az alperes 2014. november 17. napján kelt 31.255/1/2014. számú határozatát - az elsőfokú határozatra kiterjedően - hatályon kívül helyezi és az elsőfokú közigazgatási hatóságot új eljárásra kötelezi.

Kötelezi a Kúria az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I-II. rendű felpereseknek egyetemlegesen 80.000 (nyolcvanezer) forint és a felperesi beavatkozónak külön 20.000 (húszezer) forint együttes elsőfokú és felülvizsgálati eljárási költséget.

A le nem rótt 30.000 (harmincezer) forint kereseti és 70.000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A felperesek 2014. június 30-án szerződést kötöttek a Budapest (...), természetben a (...) területű társasházi öröklakás haszonélvezeti jogának köztük meghatározott arányban való megvételére a beavatkozóval, az ingatlan tulajdonosával. A szerződést „ellenjegyzem” záradékkal látta el a szerződést szerkesztő ügyvéd. A felperesek 2014. július 28-án kérték az elsőfokú hatóságtól a szerződés alapján haszonélvezeti joguk bejegyzését.
- [2] Az elsőfokú hatóság megismételt eljárásban a kérelmet elutasította, mert a bejegyzés alapjául szolgáló okiratból hiányzott a haszonélvezeti jog alapításáról szóló határozott megállapodás és az ellenjegyző ügyvéd neve. Az alperes 2014. november 17-én meghozott 31255/1/2014. számú határozatában az elsőfokú határozatot helybenhagyta. Döntése a Ptk. 5:146. § (1) bekezdésén, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 32. § (4) bekezdésén, valamint 39. § (3) bekezdése a) és e) pontján alapult.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [3] A jogerős közigazgatási döntés felülvizsgálata iránt a felperesek nyújtottak be keresetet, kérve annak megváltoztatását, és a haszonélvezeti jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzését. Előadták, hogy a haszonélvezeti jog szerződésbeni eladása egyben a haszonélvezeti jog megalapítását is jelenti, azt a tulajdonos saját magának nem alapíthatta volna. Hivatkoztak továbbá arra is, hogy a szerződésen ténylegesen szerepelt a szerződést ellenjegyző ügyvéd aláírása, és a feltüntetett ügyvédi iroda nevében, az eljáró ügyvéd neve.

Az elsőfokú ítélet

- [4] A Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság a keresetet elutasította. Indokolása szerint az ellenjegyzés formai hiányossága olyan pótolható előírás, mely hiánypótlási eljárásban orvosolható volna. Hivatkozott a jogerős ítélet arra is, hogy az ingatlan bejegyzett tulajdonosának tulajdonjoga részjogosítványként fennálló haszonélvezeti jog alapján az őt megillető haszonélvezeti jog külön megalapítására szüksége nem volt ahhoz, hogy azt adásvételi szerződéssel értékesítse, ennyiben tehát jogszabályt sértett az alperes határozata. Kifogásolta ugyanakkor a bíróság, hogy mert a haszonélvezeti jog csak a vevőkkel szemben jegyezhető be az ingatlan-nyilvántartásba, ehhez a bejegyzéshez a vevők, mint egyidejűleg bejegyzett jogosultak bejegyzési engedélyét is tartalmaznia kellett volna a szerződésnek, vagy egyéb okiratnak.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [5] Az ítélet ellen a felperesek nyújtottak be felülvizsgálati kérelmet, és kérték az ítélet hatályon kívül helyezését, a közigazgatási határozat megváltoztatását, és a haszonélvezeti jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzését. Felülvizsgálati kérelmükben előadták, hogy külön a haszonélvezeti jog megállapítására nem volt szükség, a szerződés ellenjegyzése a jogszabályoknak megfelelt, végül a jog megszerzőinek a bejegyzési engedélyére a bejegyzéshez nem volt szükség. Jogszabálysértésként egyebek mellett a Ptk. 5:168. §-ára, az Inyvtv. 29. és 32. §-ára, valamint 39. és 49. §-ára hivatkoztak.
- [6] A beavatkozó a felülvizsgálati eljárásban csatlakozott a felülvizsgálati kérelemben előadott okfejtéshez.
- [7] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [8] A felülvizsgálati kérelem az alábbiak miatt alapos.
- [9] A Kúriának arról kellett döntést hozni, hogy szükséges-e haszonélvezeti jog külön alapítása a tulajdonos részéről abban az esetben, ha az ingatlan haszonélvezeti jogát más személyre átruházza. Megfelelt-e az ügyben a bejegyzés alapjául szolgáló okirat ellenjegyzése a törvényben előírt szabályoknak, végül szükséges-e a jogot szerzőtől bejegyzési engedélyt megkívánni jogának bejegyzése előtt.
- [10] A Ptk. 5:146. §-a szerint, mely a szerződésen alapuló haszonélvezet keletkezéséről szól, a haszonélvezeti jog létrejöttéhez az erre irányuló szerződésen vagy más jogcímen felül a dolog birtokának átruházása; az ingatlanon vagy ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogon alapított haszonélvezeti jog esetén a haszonélvezeti jog ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése szükséges.
- [11] Az idézett törvényhelyekből megállapítható, hogy haszonélvezeti jog alapulhat szerződésen is. Olyan jogszabályt, ami azt írná elő, hogy a haszonélvezeti jog átruházásához az ügyletkötést megelőzően vagy azzal egy időben szükség volna a tulajdonosnak külön rendelkezni haszonélvezeti jog alapításáról, az alperes nem hozott fel. Arra vonatkozóan tehát, hogy az ügyben a tulajdonos részéről nem volt szükség a tulajdonjoga részjogosítványaként fennálló haszonélvezeti joga miatt a haszonélvezeti jog külön megalapítására, helyes döntést hozott a Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság, ezt a döntést a Kúria mindenben osztja.
- [12] A haszonélvezeti jog szerződéssel való átruházását magát kell haszonélvezeti jog alapításának tekinteni. Az alapításhoz a szerződéskötésen kívül más jogcselekményre nincs szükség. Tévedett a bíróság ugyanakkor abban, hogy megkívánta a jogot szerző részéről a bejegyzési engedélyt. Az Inyvtv. 49. § (1) bekezdése ugyanis kimondja, hogy az ingatlan-nyilvántartásba jog és tény csak azzal

szemben jegyezhető be, aki ott jogosultként már szerepel, vagy akit egyidejűleg jogosultként bejegyeznek. Bejegyzési engedélyt tehát nem a haszonélvezeti jogosultak kötelesek adni a kérelem teljesítése előtt, hanem az ingatlan tulajdonosa az, akivel szemben a jog bejegyezhető, egyúttal az is, akitől a haszonélvezeti jogot a kérelmezők származtatták. Önmaga számára bejegyzési engedélyt kérni a Kúria szerint egyébként is értelmezhetetlen.

- [13] Az Inyvtv. 32. § (4) bekezdése értelmében az ellenjegyzéssel ellátott magánokirat bejegyzés alapjául akkor fogadható el, ha az tartalmazza az ellenjegyző személy nevét, aláírását, irodájának székhelyét, az ellenjegyzés időpontját és az „ellenjegyzem” megjelölést. Az ügyvéd által teljesített ellenjegyzés érvényességének további feltétele a szárazbélyegző lenyomata. Jelen ügyben az volt a vitás, hogy tartalmazza-e a csatolt magánokirat az ellenjegyző ügyvéd nevét.
- [14] A peres iratoknál elfekszik a felperesek és a beavatkozó között kötött adásvételi szerződés, melyen elhelyezett ügyvédi bélyegző, dr. Szentpáli Gábor Ügyvédi Iroda megnevezést tartalmazza, ugyanakkor tartalmazza az ügyvéd aláírását is. A szerződés 8. pontjában egyúttal azt is kimondja, hogy a jelen szerződést dr. Szentpáli Gábor Ügyvéd foglalta írásba, és ellenjegyzi. Tévedett tehát az alperes akkor, amikor olyan feltételhez kötötte a kérelem elintézését, amelyet a kérelmező teljesített. Minthogy a szerződésből megállapíthatóan az okirat az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául szolgálhatott amiatt, mert megfelelő ellenjegyzéssel a az ügyvéd ellátta, hiánypótlásra sem volt szükség az ügyben.
- [15] Figyelemmel arra, hogy az ingatlan-nyilvántartási iratok megfelelő mértékben a Kúria rendelkezésére nem álltak. A kérelem szerinti bejegyzésről a Kúriának nem volt módja rendelkezni.
- [16] A kifejtett indokok alapján a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (4) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte, és helyette a jogszabályoknak megfelelő határozatot hozott.
- [17] A megismételt eljárásban az alperes – ha ennek egyéb akadályai nincsen – köteles a kérelem teljesítése felől döntést hozni.

Záró rész

- [18] A felperesek felülvizsgálati kérelme eredményre vezetett, ezért a Pp. 78. §-a alapján az alperes köteles megfizetni a felperesek és a beavatkozó Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság és a Kúria előtt felmerült és a Pp. 79. §-a alapján felszámítható költségeit megfizetni.
- [19] A felülvizsgálati eljárási illetéket az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. §-a értelmében az állam viseli.
- [20] A Kúria határozatát tárgyaláson hozta.

Budapest, 2016. április 12.

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

A kiadmány hiteléül:

tisztviselő