

Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság
27.K.33.138/2015/5.

A Fővárosi és Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság a dr. Csillag Gusztáv ügyvéd (**felperesi képviselő címe**) által képviselt **I. rendű felperes neve és II. rendű felperes neve** (mindketten: **I. és II. rendű felperes címe**), a dr. Juni Zsuzsanna jogtanácsos által képviselt **Budapest Főváros Kormányhivatala (alperes címe)** alperes ellen, ingatlan-nyilvántartási ügyben hozott határozat (hivatkozási szám: 30519/1/2015.) bírósági felülvizsgálata iránt indított perében meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A bíróság a felperesek keresetét elutasítja.

A bíróság egyetemlegesen kötelezi a felpereseket, hogy 15 (tizenöt) napon belül fizessenek meg az alperesnek 50.000 forint (ötvenezer) perköltséget.

A tárgyi illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt 30.000 forint (harmincezer) kereseti illetéket a felperesek az adóhatóság külön felhívására egyetemlegesen kötelesek az állam javára megfizetni.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A Budapest kerület **helyrajzi szám** hrsz.-ú ingatlan (a továbbiakban: perbeli ingatlan) a felperesek ½- ½ tulajdonában áll. A perbeli ingatlanra a felperesek, mint ajándékozók 2014. december 25. napján ingatlan ajándékozási szerződést kötöttek a perben nem álló lányukkal, **felperesek lányának neve**, mint megajándékozottal, melynek értelmében az ajándékozók a megajándékozott gyerekeknek holtig tartó haszonélvezeti joguk fenntartásával adják ajándékba a perbeli ingatlant, aki az ajándék elfogadásáról nyilatkozott (2. pont). A szerződés 3. pontja tartalmazza az ajándékozók és a megajándékozott feltétlen és visszavonhatatlan bejegyzési engedélyeit. **felperesek lányának neve** 2015. január 5. napján a **Budapest Főváros Kormányhivatala** Kerületi Hivatalához (a továbbiakban: elsőfokú hatóság) benyújtott kérelmében tulajdonjogának és a felperesek haszonélvezeti jogának bejegyzését kérte.

Az elsőfokú hatóság megismételt eljárásban, 2015. április 2. napján kelt 63975/2/2015. számú határozatával **felperesek lányának neve** tulajdonjogát ajándékozás jogcímen bejegyezte a perbeli ingatlan tulajdoni lapjára, egyidejűleg a felperesek haszonélvezeti jog bejegyzése iránti kérelmét elutasította, arra hivatkozva, hogy az ajándékozási szerződés nem tartalmaz a haszonélvezeti jog alapítására vonatkozó megállapodást. Az elsőfokú hatóság határozatát az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 29. §-ára, 32. § (1) bekezdés f) pontjára, a 32. § (3) bekezdésére, 39. § (3) bekezdés a) pontjára és a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:146. § (1) bekezdésére és a 5:14. § (5) bekezdésére alapította.

A felperesek fellebbezése folytán eljáró alperes 2015. június 9. napján kelt 30519/1/2015. számú határozatával az elsőfokú határozatot helybenhagyta. Megállapította, hogy az ajándékozási szerződésben nem szerepel a haszonélvezeti jog megalapítására vonatkozó megállapodás, melynek okán nem áll rendelkezésre olyan okirat, amely a bejegyezni kért haszonélvezeti jog keletkezését igazolná (Inytv. 29. §). Kitért arra, hogy a Ptk. 5:146. §-ából az következik, hogy mivel a haszonélvezeti jog létrejöttéhez a dolog átruházása is szükséges, nem lehet elegendő a jog létrejöttéhez (megállapításához) az a megajándékozó egyoldalú nyilatkozata, hogy átruházzák ingyenesen a dolog (perbeli esetben az ingatlan) tulajdonjogát, de a részjogosítványát jelentő haszonélvezeti jog, azaz a dolog birtokának átruházása nélkül (mert az maguknak fenntartják), amely dolog birtokának az átruházása nélkül nem jön létre a bejegyezni kért haszonélvezeti jog. Az alperes határozatának indoklásában azzal is érvelt, hogy a tulajdonjog átruházásával a haszonélvezeti jog is átruházásra kerül, ezért ahhoz, hogy az a továbbiakban még megillessen a megajándékozót, e jogot javukra meg kell alapítaniuk a megajándékozott féllel, a megajándékozott tulajdonát képező ingatlanra vonatkozóan. Nem tekinthető megállapodásnak a határozat indoklása szerint a feleknek az a szerződésben foglalt jognyilatkozata, hogy a megajándékozók a tulajdonjog átruházásával fenntartják a haszonélvezeti jogukat, és hogy a megajándékozott az ajándékot elfogadja, a haszonélvezeti jog fenntartását pedig tudomásul veszi.

A felperesek keresetet nyújtottak be az alperes határozata ellen, amelyben annak megváltoztatását, és a felperesek javára holtig tartó haszonélvezeti jog bejegyzését kérték, kérték továbbá az alperes perköltségben történő marasztalását. Keresetükben azt állították, hogy az alperes határozata sérti a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.) 37. § (1) bekezdését, a Ptk. 6:8. § (1) bekezdését és a Ptk. 6:86. § (1) bekezdését. A felperesek azzal érveltek keresetükben, hogy a Ptk. szabályai alapvetően dispozitívek, sem a Ptk., sem más magyar jogszabály nem tartalmaz az „alapítás” fogalomra kógens meghatározást, szóhasználatot, rendelkezést. Mivel pedig nincs kógens meghatározás, álláspontjuk szerint az alapítás nem lehet más, mint jognyilatkozat, amelynek során valamilyen jog, valamilyen jogi személy vagy valamely intézmény jön létre. Szerződéssel alapított haszonélvezeti jog létrejöttéhez az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés előtt két személy jognyilatkozatára van szükség: a tulajdonos és a haszonélvezeti jog jogosultjainak nyilatkozatára. Ha ebben a tárgyban egybehangzó nyilatkozat jön létre, akkor a haszonélvezeti jog is létrejön, függetlenül attól, hogy a felek az „alapítás” kifejezést használják vagy sem. Álláspontjuk szerint abból a tényből, hogy a haszonélvezeti jog önálló forgalom tárgya nem lehet, még nem következik annak tiltása, hogy az ajándékozó úgy ajándékozzon, hogy a megajándékozás során a megajándékozott személy tulajdonába kerülő ingatlant tovább használja vagy hasznosítsa. Utaltak a Ptk. 6:86. § (1) bekezdésére, és e körben arra, hogy a per tárgyát képező ajándékozási szerződés az ajándékozó szülők és a megajándékozott gyermek egybehangzó nyilatkozatát tartalmazza a haszonélvezeti jog létrejöttéhez. Arra hivatkoztak, hogy a megajándékozott jognyilatkozata nem csak a kötelező bejegyzési engedélyt tartalmazza, hanem azt is, hogy „tudomásul veszi” a haszonélvezeti jog létrejöttét. Ennek alapján pedig nem fogadható el, hogy a szerződés nem tartalmaz egybehangzó nyilatkozatot a haszonélvezeti jog alapítására. Keresetükben azzal érveltek továbbá, hogy a haszonélvezeti jog „fenntartásával” fogalmat hatályos jogunk ismeri, melyre a fellebbezésben az illetéktörvények 1966-ig történő ismertetésével rámutattak, sérelmezték, hogy az alperesi határozat ezzel nem foglalkozott. Utaltak arra, hogy a „fenntartás” fogalmat (Illetéktörvény) a hatályos jog alkalmazza, éppúgy, mint az „alapítás” fogalmat, márpedig egyetlen jogszabály sem írja elő kötelezően, hogy a polgári jogi szerződésekbe ezeket a fogalmakat szó szerint kell beírni. Azzal is érveltek keresetükben, hogy az elutasító rendelkezés indokolásának kibővítése a birtokba adással nem csak megalapozatlan, hanem értelmetlen is. A Ptk. szabályait összességében, összhangban kell alkalmazni. Az ingatlan is dolog, de a Ptk. haszonélvezeti jog létrejöttére vonatkozó

rendelkezéseit (Ptk. 5:146.§) összhangban kell alkalmazni az ingók tulajdonjogának átruházására vonatkozó Ptk. szabályokkal. Ebből pedig az következik, hogy a jogalkotó szándéka a birtokba adással csak az ingókra vonatkozik a hasznélvezeti jog létrejöttének szabályozásánál, ingatlanra ez a rendelkezés nem alkalmazható. A felperesek az első tárgyalást követően arra is hivatkoztak, hogy az Inyvtv. 50. § (1) bekezdéséből megállapítható, hogy a hatályos Inyvtv. „kikötött” és nem „alapított” hasznélvezeti jogot említ, márpedig az alapításnak megfelel az az eljárás, amit a per tárgyát képező szerződésben alkalmaztak, a hasznélvezeti jog ugyanis egy teherjog, amit a szerződésben „kikötnek” a szerződő felek.

Az alperes ellenkérelmében a határozatában foglaltak alapján vitatta a keresetet, kérte annak elutasítását és a felperesek perköltségben történő marasztalását. Azt állította, hogy határozata jogszerű és megalapozott. Határozatából azt emelte ki, hogy a perbeli szerződéses nyilatkozatokból az állapítható meg, hogy a felperesek az ingatlant ajándékba adták azzal, hogy egyoldalú nyilatkozatukkal hasznélvezeti joguk fenntartását rögzítették. A megajándékozott az ajándékot nyilatkozatával elfogadta, azonban a hasznélvezeti jog tekintetében nyilatkozatot nem tett. A hasznélvezet alapítására vonatkozóan közös, egybehangzó nyilatkozatot a felek tehát nem tettek, ilyen a szerződés szövegében nem található. A felperesek keresetükben sem jelölték meg, hogy az általuk hivatkozott „egybehangzó nyilatkozat” a szerződés mely pontjában található.

A felperesek keresete az alábbiak szerint nem alapos.

Inyvtv. 3. §

(2) Az okiraton alapuló bejegyzés keletkezteti az átruházáson alapuló tulajdonjogot, továbbá a szerződésen alapuló vagyonkezelői jogot, földhasználati jogot, hasznélvezeti jogot és a használat jogát, a telki szolgalmi jogot, a jelzálogjogot (önálló zálogjogot).

Inyvtv. 29. §

Jogok bejegyzésének és tények feljegyzésének - ha törvény másként nem rendelkezik - olyan közokirat, teljes bizonyító erejű magánokirat vagy ezeknek a közjegyző által hitelesített másolata (a továbbiakban: okirat) alapján van helye, amely a bejegyzés tárgyát képező jog vagy tény keletkezését, módosulását, illetve megszűnését igazolja, továbbá tartalmazza a bejegyzést, feljegyzést megengedő nyilatkozatot az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett, vagy közbenső szerzőként bejegyezhető jogosult részéről (bejegyzési engedély). A bejegyzési engedélyt a jogosult külön, a bejegyzés alapjául szolgáló okirattal azonos alakissággal rendelkező okiratban is megadhatja.

Inyvtv. 50. §

(1) Hivatalból be kell jegyezni a tulajdonjog átruházására irányuló okiratban kikötött hasznélvezeti jogot, használat jogát, tartási vagy életjáradéki jogot, elő- vagy visszavásárlási jogot, telki szolgalmi jogot, vételárhátralék biztosítására alapított jelzálogjogot, elidegenítési és terhelési tilalmat akkor is, ha az akire a tulajdonjogot átruházták csak a tulajdonjog bejegyzését kéri. A bejegyzést a tulajdonjog bejegyzésével egyidejűleg kell teljesíteni. Nem vonatkozik ez a rendelkezés arra az esetre, ha a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem benyújtásáig a jogosult ezeknek a jogoknak, illetve tényeknek a bejegyzéséről lemondott, vagy azok megszűntek.

Az ingatlanra vonatkozó hasznélvezeti jog annak ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével keletkezik (Inyvtv. 3. § (2) bekezdés). Az Inyvtv. 29. §-a szerint pedig a hasznélvezeti jog bejegyzésének alapjául csak olyan okirat szolgálhat, amely igazolja a hasznélvezeti jog keletkezését, melynek

feltétele, hogy a felek a haszonélvezeti jogot megalapítsák, vagyis, hogy megegyezzenek a haszonélvezeti jog létrejöttében, vagyis, hogy a haszonélvezeti jog létrejöttéhez vezető, közös, egybehangzó nyilatkozatot tegyenek. Erre figyelemmel az alperes helytállóan állapította meg, hogy a felperesek által csatolt ajándékozási szerződés alapján a felperesek javára haszonélvezeti jog bejegyzése iránti kérelmet el kellett utasítani, figyelemmel arra, hogy az ajándékozási szerződésben haszonélvezeti jog alapítása nem történt, ilyen rendelkezést ugyanis az ajándékozási szerződés egyetlen pontja sem tartalmaz. A Ptk. 5:146. § (1) bekezdése értelmében az ingatlanon alapított haszonélvezeti jog létrejöttéhez az erre irányuló szerződésen felül annak ingatlan-nyilvántartásban való bejegyzése is szükséges, azonban a perbeli esetben az állapítható meg, hogy a felperesek és a megajándékozott között létrejött ajándékozási szerződésben haszonélvezeti jog alapítására nem került sor. A felperesek nem jelölték meg sem keresetükben, sem a peres eljárás során, hogy álláspontjuk szerint a megállapodás mely pontja az, amelyben a haszonélvezeti jog alapítása megtörtént, különös figyelemmel arra, hogy az ajándékozási szerződés 2. pontjában a felperesek csupán haszonélvezeti joguk „fenntartásáról” rendelkeztek, a megajándékozott pedig mindösszesen arról, hogy az ajándékot „köszönettel elfogadja”, ezen rendelkezéseket azonban nem lehet akként értelmezni, mint amelyek a haszonélvezeti jogot a perbeli ingatlanon létrehozták volna. Az alperes a felperesek érvelésével szemben nem az „alapítás” kifejezés hiánya miatt utasította el a haszonélvezeti jog bejegyzésére irányuló kérelmet, mert arra nézve valóban nincs jogszabályi előírás, hogy a haszonélvezeti jog kizárólag akkor jön létre, ha az erre irányuló megállapodás az „alapítás” kifejezést használja. Azonban az alperes azt helyesen állapította meg az Inyvtv. 29. §-a alapján, hogy a per tárgyát képező megállapodásból a haszonélvezeti jog keletkezése nem állapítható meg, olyan okirat tehát nincs, amely a perbeli ingatlanon a haszonélvezeti jog keletkezését igazolná. A felperesek e körben helytelenül hivatkoztak a Ket. 37. § (1) bekezdésének, a Ptk. 6:8 § (1) bekezdésének és a Ptk. 6:86. § (1) bekezdésének megsértésére, ugyanis a kérelem tartalma szerinti elbírálását előíró, a jognyilatkozat nyilatkozó feltehető akaratának értelmezésére vonatkozó és a szerződések annak egészével történő értelmezésére vonatkozó előírások nem sérültek, mert a perbeli ajándékozási szerződést még ezen előírások szem előtt tartásával sem lehet akként értelmezni, hogy a felek a haszonélvezeti jog létrejöttében megállapodtak volna. Az pedig, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 11. § (3) bekezdése valóban vagyoni értékű jog fenntartásáról rendelkezik, nem ír(hat)ja felül az ingatlan-nyilvántartási eljárásban elődegesen alkalmazandó Inyvtv. 29. §-ában fogalt rendelkezést.

Megjegyzendő egyebekben, hogy az EBH2010.2281. számú eseti döntésben a Legfelsőbb Bíróság korábbi eseti döntésére visszautalva azt is kiemelte, hogy az ingatlan tulajdonjogának átruházásakor az egyes tulajdonosi részjogosítványokat nem lehet visszatartani, ami a perbeli esetben azt jelenti, hogy az ajándékozók (felperesek) a haszonélvezeti jog, mint a tulajdonjog egyik részjogosítványát nem tarthatják vissza saját maguk számára.

A bíróság nem találta alaposnak a felperesek Inyvtv. 50. § (1) bekezdésének megsértésére történt hivatkozását sem. E körben osztotta a bíróság az alperes azon álláspontját, hogy ezen jogszabályhely az ingatlanügyi hatóság hivatalbóli eljárását csak abban az esetben írja elő, amennyiben a kérelmező kérelmében csak a tulajdonjog bejegyzését kéri, és a haszonélvezeti jog bejegyzését nem. A perbeli esetben azonban az ingatlan ajándékozási szerződésben a haszonélvezeti jog megalapítása sem történt meg, így az Inyvtv. 50. § (1) bekezdése szerinti hivatalbóli eljárás alkalmazása fel sem merülhetett. Mindemellett az Inyvtv. 50. § (1) bekezdése nem ad felmentést a bejegyzés alapjául szolgáló okirati kellékek megléte alól. Végül pedig e körben nem volt elfogadható a felperesek azon érvelése sem, mely szerint az Inyvtv. 50. § (1) bekezdése „kikötött” és nem „alapított” haszonélvezeti jogról rendelkezik, mert a per tárgyát képező ajándékozási szerződés haszonélvezeti jog keletkezését nem igazolja, így önmagában ezen szóhasználati hivatkozás nem foghatott helyt. Mivel

az alperesi határozat helytállóan jutott arra a következtetésre, hogy a haszonélvezeti jog bejegyzésére irányuló kérelmet el kell utasítani, az alperesi határozatnak az ingó dolog haszonélvezetére vonatkozó indokolása irreleváns volt.

Fentiekre tekintettel a bíróság a felperesek érvelését nem fogadta el, ezért a keresetet a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 339. §-a alapján elutasította.

A bíróság a felpereseket a Pp. 78. § (1) bekezdése és a Pp. 82. § (1) bekezdése alapján egyetemlegesen kötelezte az alperes perköltségének megfizetésére. A perköltség összegét a bíróság a Pp. 79. § (1) bekezdése szerint, mérlegelés útján állapította meg, melynek során figyelemmel volt az ügy bonyolultságára és arra, hogy a perben két tárgyalás megtartására került sor, melyeken az alperes jogi képviselője útján megjelent és nyilatkozatokat tett.

Az Itv. 62. § (1) bekezdés h) pontjában biztosított illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt a 43. § (3) bekezdésében meghatározott, 30.000 Ft összegű kereseti illetéket a felperesek a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján az adóhatóság külön felhívására egyetemlegesen kötelesek megfizetni.

Az ítélet elleni fellebbezés lehetőségét a Pp. 340. § (1) bekezdése zárja ki.

Budapest, 2016. év május hó 31. napján

. Bögös Fruzsina s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: