

**A Kúria  
mint felülvizsgálati bíróság  
ítélete**

**Az ügy száma:** Kfv.III.38.047/2017/3.

**A tanács tagjai:** . Kovács András a tanács elnöke  
. Rothermel Erika előadó bíró  
. Fekete Ildikó bíró

**Az I. rendű felperes:** (...)

**A II. rendű felperes:** (...)

**A felperesek képviselője:** .Csillag Gusztáv ügyvéd

**Az alperes:** Budapest Főváros Kormányhivatala

**Az alperes képviselője:** (...) jogtanácsos

**A per tárgya:** közigazgatási határozat bírósági  
felülvizsgálata

**A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:** felperesek

**A felülvizsgálni kért jogerős határozat:** Fővárosi Közigazgatási és  
Munkaügyi Bíróság, 27.K.33.138/2015/5.

**Rendelkező rész**

A Kúria a Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 27.K.33.138/2015/5. ítéletét, valamint az alperes 30519/1/2015. számú határozatát, valamint az elsőfokú határozat haszonélvezeti jog bejegyzése iránti kérelmet elutasító részét hatályon kívül helyezi és e körben az elsőfokú hatóságot új eljárásra kötelezi.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felpereseknek 100.000 (százezer) forint együttes perköltséget, és felülvizsgálati eljárási költséget.

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

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

## **Indokolás**

### **A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás**

- [1] A Budapest (...) kerület (...) hrsz-ú ingatlan (a továbbiakban: perbeli ingatlan) a felperesek 1/2-1/2 tulajdonában állt. A perbeli ingatlanra felperesek, mint ajándékozók ajándékozási szerződést kötöttek lányukkal, dr. L.É.F.-val. A szerződés értelmében az ajándékozók a megajándékozott gyerekeknek holtig tartó haszonélvezeti joguk fenntartásával adják ajándékba a perbeli ingatlant, aki az ajándék elfogadásáról nyilatkozott. A szerződés 3. pontja tartalmazza az ajándékozók és a megajándékozott feltétlen és visszavonhatatlan bejegyzési engedélyeit. A megajándékozott kérelmében tulajdonjogának és a felperesek haszonélvezeti jogának bejegyzését kérte az elsőfokú hatóságtól. Az elsőfokú hatóság 2015. április 2. napján kelt 63975/2/2015. számú határozatával dr. L.É.F. tulajdonjogát ajándékozás jogcímén 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 megállapítást. Az elsőfokú hatóság határozatát az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 29. §-ára, 32. § (1) bekezdés f) pontjára, 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 az 5:147. § (5) bekezdésére alapította. A felperesek fellebbezése folytán eljáró alperes 2015. június 9. napján kelt 319/1/2015. számú határozatával az elsőfokú döntést helybenhagyta. Megállapította, hogy az ajándékozási szerződésben nem szerepel a haszonélvezeti jog megalapítására vonatkozó megállapítás, melynek folytán nem áll rendelkezésre olyan okirat, amely a bejegyezni kért haszonélvezeti jog keletkezését igazolná.

### **A kereseti kérelem és az alperes védekezése**

- [2] A felperesek keresetükben az alperes határozatának megváltoztatását és javukra a holtig tartó haszonélvezeti jog bejegyzését kérték.
- [3] Az alperes ellenkérelmében fenntartva a határozatában foglaltakat, a kereset elutasítását kérte.

### **Az elsőfokú ítélet**

- [4] Az elsőfokú bíróság a felperesek keresetét elutasította. ítéletének indoklásában utalt az Inytv. 3. §-ára, 29. §-ára, és 50. §-ára. Kifejtette, hogy az ingatlanra vonatkozó haszonélvezeti jog, annak ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével keletkezik, az Inytv. 29. §-a szerint pedig a haszonélvezeti jog bejegyzésének alapjául csak olyan okirat szolgálhat, amely igazolja haszonélvezeti jog

keletkezését, melynek feltétele, hogy a felek a haszonélvezeti jogot megalapítsák, vagyis, hogy megegyezzenek a haszonélvezeti jog létrejöttében, vagyis a haszonélvezeti jog létrejöttéhez vezető közös egybehangzó nyilatkozatot tegyenek. A fentiek alapján az elsőfokú bíróság megállapította, hogy az alperes döntése helytálló volt, mivel az ajándékozási szerződésben haszonélvezeti jog alapítása nem történt. A Ptk. 5:146. § (1) bekezdésére hivatkozva megállapította, hogy az ingatlanon alapított haszonélvezeti jog létrejöttéhez az erre irányuló szerződésen felül, annak ingatlan-nyilvántartásba 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. Az ugyanis, hogy a felperesek a szerződésben a haszonélvezeti joguk fenntartásáról rendelkeztek, illetőleg a megajándékozott az ajándékot elfogadta, nem elegendő a haszonélvezeti jog alapításához, és az alperes az „alapítás” kifejezés hiánya miatt megalapozottan utasította el a bejegyzési kérelmet. Az elsőfokú bíróság hivatkozott az EBH2010.2281. számú eseti döntésére, melyben a Legfelsőbb Bíróság azt is kiemelte, hogy az ingatlan tulajdonjogának átruházásakor az egyes tulajdonosi részjogosítványokat nem lehet visszatartani, ami a perbeli esetben azt jelenti, hogy az ajándékozó felperesek a haszonélvezeti jogot, mint tulajdonjog egyik részjogosítványát nem tarthatják vissza saját maguk számára. Az elsőfokú bíróság megjegyezte, hogy a perbeli esetben a felperesi hivatkozás ellenére az Inyvtv. 50. § (1) bekezdésének megsértése nem történhetett meg, mert ezen szakasz alkalmazása fel sem merülhetett.

### **A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem**

- [5] A felperesek felülvizsgálati kérelmükben a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és a közigazgatási határozatok hatályon kívül helyezését kérték azzal, hogy a felülvizsgálati bíróság kötelezze új eljárás lefolytatására az elsőfokú hatóságot. Álláspontjuk szerint az elsőfokú ítélet jogsértő, az ítéleti megállapítások tévesek, a haszonélvezeti jog nem a tulajdonjog részjogosítványa. E vonatkozásban az EBH.2010.2281. számú elvi döntés egészen más tényállást tartalmaz, ezért jelen jogvitában nem alkalmazható. A felperesek kifejtették, hogy az ingyenes átruházás során tett átruházói fenntartás nem visszatartás, hanem olyan kikötmény, amely szerint úgy ruházza át a tulajdonos a dolgot ingyenesen, hogy azt az ő javára egy másik jog terhelje. A felperesek előadták, hogy a haszonélvezeti jog alapítása nem egy kötelezően alkalmazandó szerződési kifejezés, hanem jognyilatkozat. Mivel a perbeli esetben a megajándékozott elfogadta a felperesi fenntartást (kikötményt), elfogadta azt is, hogy egy másik önálló jog fogja terhelni tulajdonjogát, ezzel az „alapítás” megtörtént. A jogszabálysértések körében a felperesek hivatkoztak a Ptk. 6:8. §, 6:86. §, 5:167. §, 5:168. §, az Inyvtv. 32. § (3) bekezdésére és 50. § (1) bekezdésére.

[6] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte, álláspontja szerint az elsőfokú ítélet jogszerű, megfelel mind a jogszabályoknak, mind pedig a bírói gyakorlatnak. Az elsőfokú bíróság a bizonyítékokat összességében mérlegelte és részletesen megindokolta, a megállapított tényállás nem iratellenes, logikai ellentmondástól mentes, jogszabálysértés nem állapítható meg. Az alperes utalt a Legfelsőbb Bíróság BH1998.401. számú eseti döntésére.

### **A Kúria döntése és jogi indokai**

[7] A felperesek felülvizsgálati kérelme alapos.

[8] A Kúria álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a helyesen megállapított tényállásból téves következtetésre jutott a közigazgatási határozatok jogszerűségével kapcsolatban, döntésével és indokaival a felülvizsgálati bíróság nem ért egyet.

[9] A Kúria a jelen ügyben felmerült jogértelmezési kérdésekre és az Elvi Bírósági Határozatok Hivatalos Gyűjteményében 2010.2281. számon elvi határozatként közzétett

döntésére tekintettel jogegységi eljárást kezdeményezett a tulajdonjog hasznélvezeti jog fenntartásával történő átruházása esetén a hasznélvezeti jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének értelmezésről.

[10] A Kúria 1/2017.KMPJE számú jogegységi határozatában kimondta, hogy

1. hasznélvezetet keletkeztet, ha a tulajdonos tulajdonjogát a saját maga javára szóló hasznélvezettel terhelten ruházza át.
2. A tulajdonátruházó szerződésnek a hasznélvezeti jog fenntartásra irányuló külön jogcímet nem kell tartalmaznia.
3. A fenntartott hasznélvezeti jog bejegyzéséhez nincs szükség sem külön okiratra, sem bejegyzési engedélyre.
4. Az ingatlanügyi hatóság által fenntartott hasznélvezeti jogot a tulajdonjog bejegyzési kérelem teljesítésével egyidejűleg hivatalból jegyzi be.
5. A jogegységi tanács az EBH 2010.2281. számon közzétett határozatát elvi bírósági határozatként való fenntartását megszünteti.

[11] A jogegységi döntéssel egyezően a Kúria a jelen perben rögzíti, hogy a tulajdonos szabad rendelkezési jogából eredően az egyes részjogosítványai felett is szabadon rendelkezik, ezért jogosult arra, hogy tulajdonjogát nem teljes körűen ruházza át, hanem bizonyos részjogosítványokat magának vagy másnak fenntartson. A hasznélvezeti jog a tulajdonjog mellett létező jogosultság, melyet szerződéses úton kizárólag a tulajdonos alapíthat. Amennyiben pedig a tulajdonos a tulajdonjogában meglévő hasznélvezeti jogot magának fenntartja a szó szoros értelmében alapításról nem is beszélhetünk. Ebből következően a hasznélvezeti jog bejegyzéséhez nem kell külön jogcím, az alapítással jön létre, a fenntartott hasznélvezeti jog pedig a tulajdonos által leválasztott jogok visszatartása útján keletkezik oly módon, hogy

annak átruházására nem kerül sor.

- [12] Ami a bejegyzéshez szükséges külön okirat szükségességét illeti a jogegységi határozat úgy foglalt állást, hogy amennyiben a hasznélvezeti jog alapítására a tulajdon átruházással együtt kerül sor akkor a tulajdont átruházó szerződés az, amely a hasznélvezeti jog alapítását, illetve a tulajdonátruházó számára fenntartott hasznélvezeti jog keletkezését tanúsítja, ezért külön okirastra nincs szükség.
- [13] A bejegyzési engedély szükségessége vonatkozásában a KMPJE kifejtette, hogy a hasznélvezeti jog fenntartása esetén a tulajdonos magának bejegyzési engedély nem adhat, a tulajdonjogot hasznélvezettel megszerző pedig az Inyvtv. 49.§ (1) bekezdéséből fakadóan ugyancsak nem adhat engedély, mert a hasznélvezeti jogot nem ő keletkeztette, csak azt vette tudomásul, hogy a tulajdonjogot hasznélvezettel terhelten szerzi meg.
- [14] Az Alaptörvény 25. cikk (3) bekezdése kimondja, hogy a jogegységi határozat a bíróságokra nézve kötelező. E rendelkezésnek az a következménye, hogy - amennyiben az ügy tárgyánál fogva szóba jöhet a jogegységi határozat alkalmazása - az adott ügyben, így a jelen ügyben is alkalmazása kötelező.
- [15] A jelen per tárgyát képező ügyben a felperesek (tulajdonos) a tulajdonjogában meglévő hasznélvezeti jogot magának fenntartották, e joguk a visszatartás útján keletkezett oly módon, hogy annak átruházására nem került sor. A tulajdont átruházó szerződés az, amely a tulajdonátruházó számára fenntartott hasznélvezeti jog keletkezését tanúsítja, ezért külön okirastra ebben az esetben sincs szükség. Végül a tulajdonjogot hasznélvezettel megszerző az Inyvtv. 49.§ (1) bekezdéséből fakadóan ugyancsak nem adhat bejegyzési engedélyt, mert a hasznélvezeti jogot nem ő keletkeztette.
- [16] A megismételt eljárásban az elsőfokú hatóságnak a benyújtott szerződés alapján a perbeli ingatlan tulajdoni lapjára a felperesek hasznélvezeti jogát be kell jegyeznie.
- [17] Minderre tekintettel a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275.§ (4) bekezdése alapján, hatályon kívül helyezte, és a Pp.339.§ (1) bekezdése alapján a felperesek keresetét alaposnak értékelve az alperes határozatát, az elsőfokú határozatnak a hasznélvezeti jog bejegyzése iránti kérelmet elutasító részére kiterjedően hatályon kívül helyezte és az elsőfokú hatóságot e körben új eljárásra kötelezte.

### **Záró rész**

- [18] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274.§ (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.
- [19] A pervesztes alperes a Pp. 270.§ (1) bekezdése folytán a felülvizsgálati eljárásban is alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján köteles a felpereseket együttesen megillető, a jogi képvisellel felmerült perköltségük és felülvizsgálati költségük megfizetésére, melynek összegét a Kúria a 32/2003.(VIII.22.)IM

rendelet 3.§ (3) és (5) bekezdése alapján állapította meg az elsőfokú és a felülvizsgálati eljárásban kifejtett munkára tekintettel.

[20] Az alperes személyes költségmentessége okán a tárgyi illetékeljegyzési jog folytán le nem rótt kereseti és felülvizsgálati eljárási illetéket a 6/1986.(VI.26.)IM rendelet 14.§-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2018. április 17.

Dr. Kovács András s.k. a tanács elnöke, Dr. Rothermel Erika s.k.  
előadó bíró,

Dr. Fekete Ildikó s.k. bíró