

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Kfv. III. 38. 182/2014/4. szám

A Kúria a Dr. Bíró Ágnes Ügyvédi Iroda által képviselt (...) felperesnek (...) jogtanácsos által képviselt Budapest Főváros Kormányhivatala alperes ellen közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indított perében a Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 2014. szeptember 9. napján kelt 21.K.30.571/2014/11. számon hozott jogerős ítélete ellen a felperes részéről 13. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Kúria a Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 21.K.30.571/2014/11. számú ítéletét és az alperes 31320/1/2013. számú határozatát hatályon kívül helyezi és az alperest új eljárás lefolytatására kötelezi.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 50.000 (ötvenezer) forint együttes felülvizsgálati és perköltséget.

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

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A (...) számú Lakásszövetkezet tulajdonát képezi a Budapest belterület (...) hrsz-ú törzslapon nyilvántartott lakóház udvar megnevezésű 3822 m² területű ingatlan, mely természetben a (...) szám alatt fekszik. A lakásszövetkezetben kialakított lakások különböző tulajdoni külön lapokon szerepelnek, és azok tulajdonosai a tulajdoni lapokra bejegyzett személyek. E személyek és a szövetkezeti tagok személye nem feltétlenül fedi egymást. A szövetkezet a törzslapján szereplő, a (...) és (...) címen fekvő 55,27 m²-es földszint 1/A. szám alatt nyilvántartott házmesterlakások társasházi külön lapra való bejegyzése érdekében közgyűlést hívott össze, melyen jelen volt a szövetkezeti tagok több, mint 2/3-a. A megjelentek az alapszabályt az önálló lakás kialakítása érdekében módosították, és a (...) szám alatti házmesterlakást (...) hrsz. alatt a (...) szám alatt fekvő házmesterlakást (...) hrsz. alatt külön lapon szereplő lakásként

tüntették fel. Ezekre a lakásokra a szövetkezet perben nem álló vevőkkel időközben adásvételi szerződést kötött.

A szövetkezet 2013. április 10-én kérte a fent körülírt lakások törzslapról külön lapra való átjegyzését. Kérelméhez csatolta a módosított alapító okiratot, és a lakásokat tartalmazó önkormányzati bélyegzővel ellátott térképet, valamint csatolta azokat az adásvételi szerződéseket, melyeket a lakásokra kötött. Az alperes - megismételt eljárásban - 2013. november 5-én hozott 31320/1/2013. számú határozatával helybenhagyta elsőfokú szervének a módosítás átvezetését és a tulajdonjogok bejegyzését elutasító határozatát. Indokolása szerint az alapszabály módosítását nem írta alá valamennyi lakásszövetkezeti tag, a tulajdonosok személyi adatai hiányoztak, nincs csatolva földmérési és térképészeti tevékenységről szóló 2012. évi XLVI. törvény (a továbbiakban: Fttv.) 23. § (1) bekezdésének a), h) és e) pontja szerinti vázrajz, amit a felek egyébként sem írtak alá. Minthogy az ingatlanok e hiányosságok miatt nem jöttek létre, az adásvételi szerződéssel tulajdonjog bejegyzését kérő személyek kérelmének teljesítésére sem volt lehetőség. Az alperes határozatát a lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény (a továbbiakban: Lszt.) 2. §-ának (1), 3. §-ának (1) és (3), 4. §-ának (1) és (5) bekezdésére, 10. §-ára, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXXI. törvény (a továbbiakban: Inyvtv.) 18. § (1), 28. § (1), 21. § (4), 25. § (2) bekezdésére, a 32. § (1) bekezdésének a) és b) pontjára, (2) bekezdésének g) és f) pontjára, 21. §-ának (4) bekezdésére, 39. § (3) bekezdésének a), d) és h) pontjára, valamint 56. §-ának (2) bekezdésére, az Fttv. 23. § (1) bekezdésének d) és e) pontjára, valamint az Inyvtv. végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet (a továbbiakban: Vhr.) 74. §-a (1) bekezdésére, (2) bekezdésének b) pontjára, valamint (3) és (5) bekezdésére alapította.

A felperes keresetében a határozat hatályon kívül helyezését kérte.

A Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság ítéletében a keresetet elutasította. Indokolása szerint a módosított alapszabályt a lakásszövetkezeti tagoknak alá kellett volna írniuk, a tulajdonosok adatait is tartalmaznia kellett volna az alapszabálynak, illetőleg a kérelemnek, szükséges lett volna az Fttv. szerinti záradékolt változási vázrajz csatolása, végül rámutatott arra, hogy nem a közgyűlési jegyzőkönyv a bejegyzésre alkalmas okirat.

A jogerős ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet annak hatályon kívül helyezésével az alperes határozatának megváltoztatását és a kérelemben érintett lakások törzslap helyett külön lapon való nyilvántartását kérte. Felülvizsgálati kérelme a vevők tulajdonjogának bejegyzésére nem terjed ki.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte. Jogszabálysértésként az Lszt. 4. §-ának (5) bekezdését jelölte meg.

A felülvizsgálati kérelem alapos.

A Kúriának arról kellett döntést hozni, hogy szükséges-e a lakásszövetkezet közös tulajdonában álló lakás szövetkezeti ház tulajdoni törzslapjáról a tulajdoni külön lapra való átvezetéshez az alperes és a bíróság által megkívánt feltételek biztosítása, nevezetesen arról kellett dönteni, hogy mi tekinthető jelen ügyben szövetkezeti tulajdon esetében bejegyzésre alkalmas okiratnak.

A Kúria előljáróban rögzíti, hogy a szövetkezeti törzslapon szereplő ingatlanrészek nem a szövetkezeti tagok közös tulajdonában, hanem a szövetkezetnek, mint jogi személynek a tulajdonában vannak. Ennélfogva az ügyben a közös tulajdonra vonatkozó szabályok alkalmazásának nincs helye.

A Vhr. 74. §-ának (1) bekezdése kimondja, hogy szövetkezeti ház bejegyzéséhez lakásszövetkezeti alapszabály és alaprajz szükséges. Mindez és a következők értelemszerűen a módosításokra is vonatkoznak. A Vhr. 74. § (2) bekezdése szerint a lakásszövetkezeti alapszabály ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául a földhivatali eljárásban akkor fogadható el, ha tartalmazza egyebek mellett a szövetkezeti lakások tulajdonosainak megjelölését, valamint az egyes tulajdonosok tulajdonába kerülő lakások, illetőleg nem lakás céljára szolgáló más helyiségek meghatározását az alaprajz szerinti alap számozás és az alapterület feltüntetésével. A perbeli esetben a felperes kérelméhez a szövetkezet alapszabályának módosítását csatolta. A módosított alapszabály a szövetkezet közgyűlésén hozott határozat alapján keletkezett, és tartalmazta a szövetkezeti lakások tulajdonosainak megjelölését, valamint az egyes tulajdonosok tulajdonába kerülő lakások meghatározását az alaprajz szerinti számozás és az alapterület feltüntetésével. A kialakítandó lakások korábban is a lakásszövetkezet mint jogi személy tulajdonában voltak, és később is a lakásszövetkezet, mint jogi személy tulajdonába kerülnek.

Az Lszt. nem tartalmaz olyan rendelkezést, ami megkívánná a lakásszövetkezeti tagok aláírását az alapszabályon. Az Lszt. 3. §-ának (3) bekezdése kimondja, hogy az alapszabály elfogadása az alapító tagok szavazatainak 2/3-os szótöbbsége szükséges. A 4. § (5) bekezdése szerint a közgyűlés az alapszabályt - a jelenlévők szavazatának 2/3-os többségével - bármikor módosíthatja. Az Lszt. 3. §-ának (4) bekezdése továbbá kimondja, hogy az alakuló közgyűlésről jegyzőkönyvet kell felvenni, amelyet a levezető elnök és a jegyzőkönyvvezető ír alá, és a közgyűlésen erre megválasztott

két lakásszövetkezeti tag aláírásával hitelesíti. Az Lszt. 7. §-a rendelkezik a képviseleti jogról, amikor kimondja, hogy a lakásszövetkezetet az igazgatóság elnöke, vagy az - igazgatóság helyett megválasztott - ügyvezető elnök, vagy az ügyvezető igazgató, vagy a közgyűlés által képviseleti joggal felruházott igazgatósági tag képviseli. E jogkörük harmadik személyekkel szemben érvényesen nem korlátozható. Más tag, vagy alkalmazott a képviseleti joggal rendelkező tisztségviselő írásbeli felhatalmazása alapján képviselheti a lakásszövetkezetet. Ebben az esetben legalább két tag vagy alkalmazott együttes felhatalmazása szükséges.

Minthogy a lakásszövetkezet jogi személy, az Inyvtv. 32. § (1) bekezdésének b) pontja értelmében az okiratnak - ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául szolgálhasson -, tartalmaznia kell a statisztikai számjellel rendelkező szervezet megnevezését, statisztikai azonosítóját, székhelyét, a bírósági, illetőleg cégbírósági bejegyzésének számát és egyéb a perben fel nem merült adatokat. A jogi személy lakásszövetkezet tulajdonában lévő ingatlannal kapcsolatos intézkedést a jogi személy képviselője kérte. Az idézett formai követelményeknek a kérelem megfelel.

Azokat a feltételeket, melyek az alapszabály módosításához szükségesek, nem az alapszabályon elhelyezett aláírás, hanem a közgyűlési jegyzőkönyv tartalmazza azzal, hogy megállapítja, hogy a lakásszövetkezet tagjai megfelelő arányban vettek-e részt az alapszabály módosításakor a közgyűlésen. Nem szükséges tehát sem a szövetkezeti tagok, sem a tulajdonosok aláírása, akiknek személyi köre ténylegesen is különbözhet egymástól. A bejegyzéshez módosított alapszabály és a jogi személy képviselőjének kérelme szükséges. Ezek az alperes rendelkezésére álltak.

A bejegyzés akadályaként elfogadta a közigazgatási és munkaügyi bíróság az alperesnek azt hivatkozását, hogy szükség lett volna az Fttv. szerinti változási vázrajzra a lakások szövetkezeti külön lapra való átvezetéséhez. Ezzel szemben a Vhr. 74. §-ának (1) bekezdésében említett alaprajz formaiságáról a Vhr. 74. §-ának (3) bekezdése rendelkezik, mely kimondja, hogy az (1) bekezdésben foglalt alaprajzra az Inyvtv. 21. § (4) bekezdésében foglaltak az irányadók azzal, hogy alaprajzként elfogadható az építési engedélyhez tartozó, illetőleg az engedélyezett és kivitelezett állapot eltérését feltűntető, vagy a kiadott fennmaradási engedély alapját képező, a (2) bekezdés d) és e) pontja szerinti adatokkal kiegészített műszaki terv. Minden alapot nélkülöz tehát az alperesnek az az igénye, hogy a felperes olyan vázrajzot csatoljon az átvezetéshez, ami az Fttv. alperes által felsorolt rendelkezéseinek mindenben megfelel. Jelen ügyben a felperes kérelméhez csatolt olyan vázrajzot, mely lakásonként tartalmazta az önkormányzat bélyegzőjével ellátott térképet. Túlterjeszkedett

tehát a jogszabályokon az alperes, amikor olyan formai feltételeket hiányolt, melyek teljesítését jogszabály nem írja elő.

Tévedett ezért a közigazgatási és munkaügyi bíróság, amikor mindezek ellenére a jogszabályoknak megfelelőnek tartotta az alperes határozatát. Tévedett a bíróság abban is, hogy nem vette figyelembe az Lszt. 4. §-ának (5) bekezdését, ami kimondja, hogy a közgyűlés - a jelenlévők szavazatának 2/3-os többségével - bármikor módosíthatja az alapszabályt, és annak módosítását közokiratban ügyvéd jogkörén belüli jogtanácsos által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni. Ez az ügyben megtörtént.

A kifejtett indokok alapján a Kúria a Pp. 75. §-ának (4) bekezdése alapján az ítéletet hatályon kívül helyezte, és mert a döntéshez szükséges tények megállapíthatóak voltak helyette a jogszabályoknak megfelelő új határozatot hozva az alperes határozatának hatályon kívül helyezéséről és az alperes új eljárásra kötelezéséről döntött.

Az alperesnek az új eljárásban érdemben meg kell vizsgálni azt, hogy a fent felsorolt feltételeknek a felperes beadványa megfelelt-e tekintettel arra, hogy eltérő jogi álláspontja miatt ezt az érdemi vizsgálatot nem folytatta le. Tisztázni kell, hogy a kérelmet valóban a lakásszövetkezet képviselője által meghatalmazott személy adta-e be, az alapszabály módosításáról rendelkezésre áll-e közgyűlési jegyzőkönyv, valamint a vázrajz megfelel-e a Vhr. 74. §-ában foglalt előírásoknak. Ezt követően lesz az alperes abban a helyzetben, hogy az ügy érdekében a jogszabályoknak megfelelő határozatot hozzon.

Az alperes a Pp. 78. §-a alapján köteles a felperes Pp. 79. §-a szerint felszámítható együttes, a közigazgatási és munkaügyi bírósági, valamint a felülvizsgálati eljárásban felmerülő költségeit megfizetni.

Az illeték megtérítésére kötelező rendelkezés az illethekekről szóló 1990. évi XCIII. törvény rendelkezésein alapszik.

Budapest, 2015. március 10.

Dr. Kovács András s.k. a tanács elnöke, Dr. Kovács Ákos s.k. előadó bíró, Dr. Króneisz Gábor s.k. bíró