

A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete

Az ügy száma: Kfv.III.37.238/2020/5.

A tanács tagjai: Dr. Sperka Kálmán a tanács elnöke, Dr. Demjén Péter előadó bíró, Dr. Vitál Eigner Beáta bíró

A felperes: felperes neve

A felperes képviselője: ... Ügyvédi Iroda

Az alperes:

Az alperes képviselője:...kamarai jogtanácsos

A per tárgya: ingatlan nyilvántartási ügygel kapcsolatos közigazgatási jogvita

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: a felperes

A felülvizsgálati kérelem száma: 13.

Az elsőfokú bíróság neve, határozatának kelte és száma: Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 2019. december hó 6. napján hozott 12.K.32.370/2019/12. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 12.K.32.370/2019/12. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak felhívásra 70.000.- (hetvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A felperes, mint eladó és a perben nem álló **SZ.S.J.né** 2017. július 19. napján **B-n** adásvételi szerződést kötöttek. Az adásvételi szerződés I/5. pontjában rögzítésre került, hogy az eladó tulajdonát képezi a B.... hrsz.-ú 220 négyzetméter alapterületű „kivett, beépítetlen terület” megjelölésű ingatlan. A szerződés 6. pontja szerint a szerződés 5. pontjában körülírt ingatlanon az eladó lakásokat, üzlethelyiségeket, valamint gépkocsi beállóhelyeket és tárolóhelyiséget tartalmazó teremgarázst és egyéb helyiségeket tartalmazó lakóházat épít fel értékesítés céljára. A szerződés 7. pontjában a szerződő felek megegyeztek, hogy az eladó eladja, a vevő 1/1 arányban megvásárolja a B..... hrsz.-ú ingatlanon alapított társasház bejegyzését követően újonnan megnyitásra kerülő tulajdoni lapon a helyrajzi számon nyilvántartásba vételre kerülő „lakás” megjelölésű társasház ingatlant. A szerződés 14. pontja szerint az eladó a társasházi ingatlanon fennálló tulajdonjogát a vételár teljes kiegyenlítéséig kifejezetten fenntartja. Eladó a szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy vevő javára a társasházi ingatlan tulajdonjog fenntartással történt eladása vétel jogcímén feljegyzésre kerüljön. Erre tekintettel a felek közösen kérték a földhivatalt, hogy az ingatlanon alapított társasházi ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséig a vevő javára a tulajdonjog fenntartással történt eladás tényét a 31267/130 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan tulajdoni lapjára az egész ingatlan 748/100000 arányú tulajdoni hányada vonatkozásában jegyezze fel. Az adásvételi szerződés 15. pontja szerint az eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg letétbe helyezi ellenjegyző ügyvédnél azt a nyilatkozatot, (bejegyzési engedélyt) amelyben hozzájárul ahhoz, hogy a vevő a társasházi ingatlanon keletkezett 1/1 arányú tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba vétel jogcímén bejegyeztesse.

A **B-n** 2017. július 19. napján kelt bejegyzési engedélyben az eladó feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul, hogy a vevő és eladó között létrejött adásvételi szerződés alapján a földhivatal a vevő 1/1 arányú tulajdonjogát az ingatlanra vétel jogcímén bejegyezze. Továbbá arra a nem várt esetre nézve, amennyiben a társasház bármely oknál fogva 2018. december 31. napjáig

nem kerül bejegyzésre, úgy az eladó már most hozzájárul ahhoz, hogy az egész ingatlannak a 748/100000 -ed osztatlan közös tulajdoni részilletőségére vonatkozóan a vevő javára a tulajdonjog az ingatlan-nyilvántartásba adás-vétel jogcímén ezen nyilatkozat alapján minden további jognyilatkozat nélkül bejegyzésre kerüljön, az eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett. **SZ.S.J.né** (a továbbiakban:vevő) a fenti adásvételi szerződés alapján kérelmet terjesztett elő az elsőfokú ingatlan-nyilvántartási hatóságnál 2017. július 20. napján a B... helyrajzi számú, a természetben B.CS.u., B.Sz.....szám alatt található 2020 négyzetméter alapterületű belterületi ingatlan 748/100000 tulajdoni hányadára vonatkozóan tulajdonjog fenntartással történt eladás tényének feljegyzése iránt. Megjegyezte, hogy a tulajdonjog bejegyzése a társasház bejegyzését követően a B..... helyrajzi számú ingatlant fogja érinteni.

Az elsőfokú hatóság a 2017. szeptember 5. napján kelt 104763/3/2017. számú határozatával a vevő kérelmének helyt adott és a tulajdonjog fenntartással történt eladás tényét a változással érintett ingatlan tulajdoni lapjára a tulajdoni lap III/93. sorszám alatt az egész ingatlanhoz viszonyított 748/100000-ed tulajdoni hányadára feljegyezte.

A vevő 2019. január 19. napján tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmet nyújtott be az ingatlan 748/100000-ed tulajdoni hányadára vonatkozóan. Kérelmében leszögezte, hogy a tulajdonjog bejegyzése a társasház bejegyzését követően a ...helyrajzi számú ingatlant fogja érinteni. Kérelméhez többek között csatolta a felperes által **B-n** 2017. június 19. napján kelt bejegyzési engedélyt 2 eredeti és 1 másolati példányban. Az elsőfokú hatóság a 2019. január 29. napján kelt 35616/1/2019. számú határozatával a (továbbiakban: előzményi elsőfokú határozat) a vevő tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmének helyt adott és a vevő javára a tulajdonjogot - felperes tulajdoni hányadának módosítása mellett - a változással érintett ingatlan tulajdoni lapjára II/75. sorszám alatt bejegyezte, 14.960/2000000 tulajdoni hányadban, ezzel egyidejűleg az ingatlan tulajdoni lapjának III/93. sorszám alatt feljegyzett tulajdonjog fenntartással történt eladás tényét az ingatlan- nyilvántartásból törölte.

A felperes fellebbezése folytán eljár alperes a 2019. március 19. napján kelt 30.339/2/2019. iktatószámú végzésével (a továbbiakban: előzményi alperesi végzés) az elsőfokú hatóság megelőző elsőfokú határozatát megsemmisítette és az elsőfokú hatóságot új eljárás lefolytatására utasította, mivel a tulajdonjog bejegyzéséről rendelkező határozatot az ingatlanra bejegyzett valamennyi tulajdonostárs részére nem kézbesítette a hatóság.

A megismételt eljárás eredményeként az elsőfokú hatóság a 2019. március 28. napján kelt 50610/3/2019. ügyiratszámú határozatával a vevő tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmének ismételten helyt adott és a vevő javára a tulajdonjogot a felperes tulajdoni hányadának módosítása

mellett a változással érintett ingatlan tulajdoni lapjára a II/81. sorszám alatt bejegyezte 14960/2000000 tulajdoni hányadban, illetve ezzel egyidejűleg az ingatlan tulajdoni lapjának III/215. sorszám alatt feljegyezett tulajdonjog fenntartással történt eladás tényét, valamint a tulajdoni lapon III/214. sorszám alatt az előzmény elsőfokú határozat ellen benyújtott fellebbezés tényét az ingatlan-nyilvántartásból törölte.

Felperes a fenti határozat ellen fellebbezést terjesztett elő, mely alapján az eljáró alperes a 2019. május 14. napján kelt 30.725/2019. iktatószámú határozatával az elsőfokú hatóság határozatát helybenhagyta. Határozata indokolásában rögzítette, hogy az adásvételi szerződés szerint tárgyi ingatlan felperes tulajdonát képezi, valamint utalt a szerződés 5. 7. és 14. pontjában foglaltakra. Kifejtette, hogy a felperes az adásvételi szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárult ahhoz, hogy a vevő javára a társasházi ingatlan a tulajdonjog fenntartással történt vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzésre kerüljön. Mivel a felek közösen kérték a Földhivataltól, hogy a társasház ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséig a vevő javára a tulajdonjog fenntartással történt eladás ténye az egész ingatlan 748/100000 tulajdoni hányad vonatkozásában kerüljön feljegyzésre, ez azt igazolja, hogy a felek szerződési szándéka kiterjedt a vétel tárgyát képező ingatlan hányadra is akkor, ha az nem önálló helyrajzi számon nyilvántartott lakás. Utalt a szerződés 15. pontjában foglaltakra, vagyis arra, hogy az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg a bejegyzési engedély letétbe helyezésbe került az ellenjegyző ügyvédnél és abban a felperes feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárult ahhoz, hogy az adásvételi szerződés alapján a vevő 1/1 arányú tulajdonjogát az ingatlan nyilvántartásba vétel jogcímén bejegyezze a hatóság. Arra a nem várt esetre pedig, amennyiben a társasház bármely oknál fogva 2018. december 31. napjáig nem kerül bejegyzésre, az eladó hozzájárult a 748/100000-ed osztatlan közös tulajdoni részesültségre vonatkozóan a tulajdonjog bejegyzéséhez, felperes tulajdonjogának egyidejű törlése mellett. Az adásvételi szerződés, illetve a bejegyzés nem rejtett magában ellentmondást, figyelemmel a felek ügyleti szándékára. Azzal, hogy a felperes feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adta a vevő javára a tulajdonjog fenntartással történt eladás tényének bejegyzéséhez, valamint hogy a felek szándéka arra is kiterjedt, hogy a tulajdonjog fenntartással történt eladás ténye az egész ingatlan 748/100000-ed arányú tulajdoni hányada vonatkozásában az eladás tényének feljegyzésére is kiterjedt, megállapítható a felek egyező akarat és jognyilatkozata és egyező szándéka. Az Inyvtv. 51. § -a szerinti nyilvánvaló érvénytelenség az okiratokban nem állapítható meg. A megelőző eljárás során mind a szerződő felek személye, a vétel tárgya, mind a felek által tett akarat és jognyilatkozat tartalma tisztázást nyert. Megjegyezte, hogy a tulajdonjog fenntartással történő eladás tényének feljegyzését senki sem sérelmezte. Önmagában az

a körülmény, hogy a tulajdonjog átruházására a felek megállapodása alapján azzal került sor, hogy a tulajdonjog nyilvántartásának módja nem társasház, hanem közös tulajdon, nem jelenti az ügylet érvénytelenségét.

A kereseti kérelem

- [2] A felperes keresettel támadta az alperes határozatát, elsődlegesen kérve annak megváltoztatását, akként, hogy a vevő tulajdonjog bejegyzési kérelmét alperes utasítsa el, egyúttal rendelje el az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállítását, ennek részeként a vevő tulajdonjogának a törlését és a felperes bejegyzést megelőző tulajdoni hányadának az ingatlan-nyilvántartásba történő visszajegyzését. Másodlagosan kérte, hogy a bíróság a Kp. 92. § (1) bekezdés b) és d) pontja alapján az alperesi határozatot az elsőfokú határozatra is kiterjedő hatállyal semmisítse meg és egyúttal kötelezze az alperest és az elsőfokú hatóságot új eljárás lefolytatására és új határozat meghozatalára. Felperes szerint a tényállás iratellenes, az okirati elv sérült, mivel alperes olyan dolog tulajdonjoga átruházását jegyezte be az ingatlan-nyilvántartásba, amelyről a felek az okiratban nem rendelkeztek. Mivel a felek akaratai később létrejövő önálló társasházi 1/1-ed tulajdonjogának átruházásáról szólt. Az adásvétel tárgyát nem képező dolog tulajdonjogára vonatkozó fenntartás a Ptk. 6:216. § (3) bekezdése alapján anyagi jogilag, az Inyvtv. Vhr. 32. § (1) - (2) bekezdése alapján eljárásjogilag kizárt, vagyis jogszabályba ütköző, semmis. A tulajdonjog átruházásának tárgya az adásvételi szerződés szerint egy jövőben létrejövő társasházi önálló ingatlan, ami megfelel az Inyvtv. Vhr. 32. § (1) bekezdésének és nem pedig egy ingatlan osztatlan közös tulajdoni hányada. Az adásvételi szerződés tulajdoni hányad tulajdonjogának átruházásáról nem szól, ezért érvénytelen. (Ptk. 6:107. § (1),(2) bekezdés). A bejegyzési engedély is érvénytelen. Az, hogy egy szerződéssel át nem ruházott tulajdoni hányad tulajdonjoga bejegyzésére adott felperes engedélyt értelmezhetetlen, értelmetlen és lehetetlen. A bejegyzési engedélyre mint egyoldalú nyilatkozatra a szerződés érvényességének a szabályait kell alkalmazni, ezért a felperes által tett egyoldalú nyilatkozat lehetetlen szolgáltatásra irányul, ezért semmis. (Ptk. 6:58. §). Az egyoldalú nyilatkozat szerződés módosításnak nem minősülhet, mivel a szerződést csak szerződést kötők egybehangzóan kinyilvánított akaratával lehet módosítani. Ingatlan adás-vétel esetén pedig az alaki feltétel a szerződés módosításra is kiterjed. (Ptk.6:191. §). Álláspontja szerint kizárt lenne a jelen per tárgyát képező ügyben az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállítása, ha az eredeti feljegyzésre az eredeti állapot létrehozására jogellenesen, érvénytelen okirat alapján került sor. Az okirat nyilvánvaló érvénytelensége tekintetében a Ptk. 6:95. §-a azaz a tilos szerződések szabályai az irányadók. A bejegyzési engedély

jogszabályba ütközik a Ptk. 5:178. § (2) bekezdésére figyelemmel a bejegyzési engedély vonatkozásában az Inytv. 51. §-a alkalmazandó. Így a bejegyzési engedély 2 okból, az adásvételi szerződés legalább 1 okból jogszabályba ütközik, ezért érvénytelen. Alperesnek észlelnie kellett volna a jogszabálysértést, ezért megsértette az Ákr. 119. § (5) bekezdésében foglaltakat. A Ptk. 5:167. §-a, valamint az Inytv. 6. § (1) bekezdése alapján előadta, hogy vizsgálni kellett volna azt, hogy a bejegyzés alapjául szolgáló okirat tartalma és a vevő kérelme egymással összhangban vannak-e, s mivel nem voltak összhangban a közigazgatási szervek jogszabályt sértettek a bejegyzéssel. Az Inytv. 29. §-a és az Inytv. Vhr. 32. § (1) bekezdése alapján meg kellett volna semmisítenie alperesnek az elsőfokú hatóság határozatát. Utalt az adásvételi szerződés 7. és 14. pontjára, és kifejtette, hogy nem állapodtak meg a szerződésben arról, hogy a vevő 2018. december 31.-ét követően szerezhethet közös tulajdoni hányadot, illetve hogy szerezhethet-e egyáltalán. Erre irányuló ügyleti akaratuk nem létezett, ezért az alperesi határozat megállapítása iratellenes és sérti az Ákr. 119. § (5) bekezdését, valamint 123. §-át.

Az elsőfokú ítélet

[3] Az elsőfokú bíróság jogerős ítéletében a keresetet elutasította. Indokolásában felhívta a Kp. 3. § (3) bekezdését, 78. § (1) és (2) bekezdését, 85. § (2) bekezdését, 88. § (1) bekezdés a) pontját, a Ptk. 5:167. §-át, 178. §-át, a Ptk. 6:58. §-át, 6:95. §-át, 6:107. §-át, 6:191. §-át, 6:215 és 6:216. §-át, az Inytv. 26. § (1) bekezdését, 29. §-át, 32. § (1) - (3) bekezdését, az Inytv. Vhr. 32. §-át 39. § (4) bekezdés a) pontját, 51. § (1) bekezdését, továbbá a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Ttv.) 5. 6. és 7.§-át, valamint a Kúria 35. számú és 39. számú elvi döntéseivel módosított a Legfelsőbb Bíróság 25. számú polgári elvi döntését.

Kifejtette, hogy az ingatlan-nyilvántartást vezető szerv az Inytv. 51. § (1) bekezdésére alapítottnan a bejegyzés/törlés alapjául szolgáló okiratot alaki és tartalmi szempontból megvizsgálja, és ha annak olyan hiányossága van, ami miatt az nyilvánvalóan érvénytelen és ennek ténye az okirattól önmagában megállapítható, a bejegyzés/törlés iránti kérelmet elutasítja. Az Inytv. 29-31. §-ait és az Inytv. 32-34. §-ait kell alkalmaznia. Az okirat akkor nyilvánvalóan érvénytelen, ha külön bizonyítás nélkül megállapítható, hogy annak tartalma jogszabályba ütközik. E vizsgálatot az ingatlanügyi hatóságnak hivatalból kell elvégeznie. A vizsgálandó okiratok tartalmával kapcsolatban a felperes alaki hiányosságra keresetében nem utalt. A bíróság szerint a tartalmi hiányosságok körében ki kell emelni, hogy az adásvételi szerződés 14. pontja és a bejegyzési engedély mindkét fordulata egymással egyezően rögzíti a jogszerzés jogcímét (vételt). Az adásvételi szerződés részeként a felek

az adás-vétel tárgyát a szükséges mértékig meghatározták, a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas ebből a szempontból. A vevő által becsatolt okiratokkal összefüggésben alaki hiányosság a megelőző eljárás során nem merült fel, a jogátruházáshoz kapcsolódó jogcím (vétel) az adá-vételi szerződésből, illetve a bejegyzési engedélyből kitűnt. Felperesi állítással ellentétben a jogátruházó nyilatkozatok részeként nem kizárólag az adásvételi szerződés 7. pontja alatti rendelkezés, hanem mindkét fél által tett további nyilatkozatok, az adásvételi szerződés egésze, egyúttal a felperes által ugyanaz nap kiállított egyoldalú hozzájáruló nyilatkozatban, a bejegyzési engedélyben foglalt nyilatkozat, együttesen vizsgálendő és értékelendő a felek szerződési akarata és annak hatályosulása részeként. Felperes állításával ellentétben az adásvételi szerződés 5. pontja pontosan meghatározza az egész ingatlant, annak helyrajzi számára, természetbeni fekvésére vonatkozó adataival együtt. Az 5. pont utolsó mondata rögzíti, hogy e körben a felek által nem vitatottan az ingatlan-nyilvántartást vezető szerv a társasház előzetes alapításának tényét az egész ingatlan tulajdoni lapjára feljegyezte. (III/8. sorszám alatt 98/660/1/2016.05/18számú határozatával). Ez összhangban áll a Ttv. társasház alapítására vonatkozó 5-7. §-aival. Az adásvétel tárgya a felek között tisztázott volt. Függetlenül attól, hogy az ingatlanra tervezett társasház befejezésére műszaki szempontból még nem került sor és az egész ingatlanra feljegyzett társasház alapítását követően a társasházi ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére irányuló eljárás még nincs folyamatban, a felek között létrejött adásvételi szerződés tárgya beazonosítható, ingatlan-nyilvántartási szempontból alkalmas a vevő tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmének érdemi vizsgálatára. Az adásvételi szerződés 6. 7. illetve 9., 14. pontja, továbbá az adásvételi szerződés 11. 15. 34. és 35. pontja alapján a jogátruházás tárgya megállapítható és beazonosítható. A felek előtt ismert volt továbbá az adásvételi szerződés megkötésének célja is: az egész ingatlanra tervezett társasház előzetes alapítása és az előzetes alapítás tényének az ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzése. A feljegyzést követően az építkezés befejezése, és az építkezés befejezését, vagyis a társasház alapításhoz szükséges műszaki feltételek teljesülését követően a társasház ingatlan nyilvántartásba történő bejegyeztetése. Az ingatlannak a bejegyzéssel létrejövő társasház jogi jellege elnyerését és a társasházhoz tartozó társasházi külön lapok megnyitását követően az ily módon létrejövő társasházi ingatlan átruházása. Kiemelte, hogy a felperes joghatályosan már nem vitathatja a tulajdonjog fenntartással történt eladás tényének az ingatlan nyilvántartásba történő feljegyzése tárgyában meghozott hatósági döntést. A jogátruházás tárgyának megállapíthatóságát és beazonosíthatóságát támasztja alá az adásvételi szerződés 16. pontjának azon rendelkezése, miszerint „a pénzügyi javára bejegyzett terhek törlésére a jelen szerződés tárgyát képező társasházi ingatlan teljes vételárának hiánytalan megfizetését követően társasházi

albetétenként (várható albetétként) a társasház az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését megelőzően ingatlan tulajdoni hányadonként került sor „. A bíróság megállapította, hogy a felperes állításával ellentétben a feleknek az adásvételre irányuló jogátruházási szándékát, ügyleti akaratát nem kizárólag az adásvételi szerződés 7. pontja rögzíti, hanem annak 5. és 14. pontja, valamint a bejegyzési engedélyben meghatározott és körülírt egész ingatlan eszmei tulajdoni hányadára is kiterjedt, és nemcsak a felépítendő társasházi ingatlanra. Az Inytv. 51. § körében értékelhető, nyilvánvaló érvénytelenség fennállására utaló tény, vagy adat a bejegyzésére szolgáló okiratokra alapítottan, a megelőző eljárások során nem merült fel.

A bejegyzési engedéllyel összefüggésben kifejtette, hogy a felek között a bejegyzési engedély tartalmát, szövegét illetően nem volt vita. A bíróság a bejegyzésben foglalt két hozzájáruló nyilatkozatot két külön-külön eseményhez kapcsolódó hozzájáruló jognyilatkozatnak tekintette. Nem vitás, hogy bejegyzési engedély (1) bekezdésében rögzített esemény nem valósult meg. A bejegyzési engedély a felperesi érveléssel ellentétben nem volt feltételhez kötött. Különbséget kell tenni a tekintetben, hogy a jogosult, mint vevő milyen esemény bekövetkeztekor gyakorolhatja és aközött, hogy a bejegyzési engedély megadásához kötöttek-e ki feltételt. Az időhatározó olyan objektív a vevő akaratától független bizonyossággal bekövetkező esemény, amely nem tekinthető a bejegyzési engedély megadásához kapcsolódó az Inytv. 32. § (2) bekezdés f) pontja alatti feltételnek. Felperesnek a Ptk. 5:178. § (2) bekezdésére, 6:58. §-ára, 6:95. §-ára, 6:191. §-ára, 6:215. § (2) bekezdésére, és az Inytv. 6. § (1) bekezdésére, az Inytv. 29. §-ára alapított jogsérelem állításait ugyanacsak nem találta megalapozottnak.

A felülvizsgálati kérelmek és ellenkérelmek

[4]A jogerős ítélet ellen a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, kérve az alperes határozatának az elsőfokú hatóság 50610/3/2019. számú tulajdonjog bejegyző határozatára is kiterjedő hatályon kívül helyezését és megfelelő iránymutatás mellett alperes, és az elsőfokú hatóság új eljárás lefolytatására és új határozat meghozatalára kötelezését.

Véleménye szerint az elsőfokú bíróság ítélete sérti a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 279. § (1) bekezdését. A közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 78. § (2) bekezdését, 38. § (3) bekezdését, 99. § (3) bekezdését, 115. § (2) bekezdését, 118. § (1) bekezdését, az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL törvény (a továbbiakban: Ákr.) 2. § -át, 119. §(5) bekezdését, a Ptk. 5:38. § (2) bekezdését, 5:85. § (3) bekezdését, 5:167. §-át, 5:168. § (2) bekezdését, 6:1. § (1) bekezdését, 6:58. §-át, 6:63. § (1)

bekezdését, 6:86. §-át, 6:88. § (1) bekezdését, 6:95. §-át, 6:107. § (1) bekezdését, 6:108. § (1) bekezdését, 6:112. § (1) bekezdését, 6: 114. § (1) bekezdését, 6: 116. § (1) bekezdését, 6:119. §-át, 6:216. § (1) - (3) bekezdését, a Pp. 172. § (3) bekezdését, az Inyvtv. 6. § (1) bekezdését, 25. § (2) bekezdését, 26. § (7) bekezdését 29. § -át 30. § (2a) bekezdését, 32. § (1) bekezdését, 39. § -át, 50. § (2) bekezdését, 51.§ (1) bekezdését, és az Inyvtv.Vhr. 32. § (1) bekezdését.

Álláspontja szerint amennyiben összevetjük az elsőfokú ítéletet és az alperesi határozatot megállapítható, hogy az elsőfokú bíróság az indokolás körében olyan anyagi jogi szempontokat is érvényesített, amelyekről sem a határozat, sem a kereset, sem pedig az alperesi védekezés nem szólt. A bíróság nem értékelhetett volna olyan körülményeket, melyek a szerződésből és a bejegyzési engedélyből nem állapíthatók meg, és olyan feltételezésekbe bocsátkozott, amelyekhez az okiraton túlmenő bizonyítás szükséges lett volna. Nem az okiratokat, hanem a felek ügyleti szándékait vizionálta. Áttévedt a társasházi jogba, amelynek a keresethez semmi köze. Helytállóan határozta meg a bíróság az ingatlanügyi hatóság tényállás tisztázási kötelezettségét az ingatlan-nyilvántartási eljárásban, azonban, hogy mind ebből miért nem azt a következtetést vonta le, amit a kúriai joggyakorlat elemző csoport is, és amely a jogszabályokból és a bírósági gyakorlatból következik, az nem érthető. Az ingatlanügyi hatóság ugyanis nem állapíthat meg olyan tényt és körülményt, amely a bejegyzési kérelem, megkeresés hatósági határozat és az ahhoz kapcsolódó jog alakító okiratból a nyilatkozatok jelentése alapján nem következik. A határozatból kitűnik és a bíróság szerint is az okiratban nincs az osztatlan közös tulajdon tulajdonjoga átruházásról szóló kifejezett és kölcsönös akaratnyilvánítás, hiszen a határozat polgári bíróságot felülmúló, bár bizonyítás nélküli, gondolati és értelmezési manőverekkel képzele bele a szerződésbe a ki nem nyilvánított ügyleti akaratot és a bejegyzési engedélyt is szerződésnek látja. A nyilvánvalóan érvénytelen okirat ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául nem szolgálhat, s erről szól a Kúria Kfv.VI.37.276/2019/4. számú eseti döntése, valamint a joggyakorlat elemző csoport összefoglaló véleménye is. Ezért a bíróságnak felperes keresetének helyt kellett volna adnia, azonban a bíróság rendelkezése és annak indokai nincsenek összhangban. Az okirat vizsgálat nem azt jelenti, hogy az adott közös tulajdoni hányad átruházásáról szóló rendelkezés nem olvasható az okiratban, a regisztratív szerv kötelessége, hogy kitaláljon, vagy feltételezzon olyan ki nem nyilvánított üzleti szándékot, amely akkor a szerződéses okiratban kinyilvánított kölcsönös ügyleti akarat lenne, okot adhatna a bejegyzésre. A nyilvánvaló érvénytelenség nemcsak érvénytelen okirati tartalmat jelent, hanem okirat vagy tartalomhiányt is. Az Inyvtv. 51. § (1) bekezdése alapján téves az az ítéleti megállapítás, hogy nyilvánvaló érvénytelenség esetén a bejegyzés nem tagadható meg. A

hiánypótlás nélküli el-, vagy visszautasítás (Inyvtv. 39. § (3) (4) bekezdés) esetkörei lényegében szintén a feljegyzés megtagadását jelenti. Az okirati elvvel összefüggésben előadta, hogy a felek azért nem nyilvánítottak ki közös tulajdoni hányadra vonatkozó adásvételi ügyleti akaratot, mert nem akartak eladni és megvenni, nem társasházi osztatlan közös tulajdoni hányadot, ugyanis egyik fél sem akart tulajdonközösségbe lépni a másikkal, hanem ellenkezőleg, a vevő azért választott ki egy közös tulajdonú társasházi lakást és azért akarta megszerezni annak 1/1 tulajdonjogát, hogy ne legyen felperessel közös tulajdonban. Az okirati elv követése azt jelenti, hogy az írott tartalmat kell ügyleti akaratnak tekinteni. Az ítéletben foglaltakkal ellentétben soha nem állította felperes, hogy a jogcím megjelenésének elmaradása okozza azt, hogy kereseti indoklásában megjelölt jogszabályi okokból kellett volna alkalmazni az Inyvtv. 51. § (1) bekezdését. Álláspontja szerint az az iratellenes okszerűtlen és jogellenes következtetés, hogy a vevő tulajdonjog bejegyzés iránti kérelme az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas, mert a vevő által becsatolt okiratokkal összefüggésben alaki hiányossága a megelőző eljárás során nem merült fel. A jogcím hiánya nem volt kereseti indok és alaki hiányt sem állított a felperes. Iratellenes, hogy nemcsak a szerződés 7. pontja szól arról, mit adott el a felperes és a vevő mit vesz meg. Minden egyéb szerződéses rendelkezés a társasházi ingatlanról, tehát a szerződés 7. pontjában definiált jövőben létrejövő külön tulajdonú társasházi lakásról szól. A tulajdonjog fenntartás és annak feljegyzéséhez szükséges hozzájárulás is (14. pont első két mondata). Az egész szerződésben osztatlan közös tulajdoni hányadról egy egyébként nem is feltétlenül szerződéses kelléket jelentő feljegyzési közös kérelemben van szó. (14. pont 3. mondata). A bejegyzési engedély, amit közel másfél évvel később nyújtott be a vevő az elsőfokú hatósághoz, nem szerződés, és nem a szerződés része, nem kölcsönös ügyleti akaratnyilvánítás. A bejegyzési engedélyben foglaltak értelmezésével kapcsolatban kifejtette, hogy nem derül ki az ítéletből, hogy miért nem jelenti a bejegyzési engedély feltételelességét mindaz, ami abban megfogalmazásra került. A bejegyzési engedély esetén az Inyvtv. végrehajtási rendelete is előírja a feltétel nélküliséget. A bíróság tehát tévedett az Inyvtv. 51. § (1) bekezdése értelmezését illetően, pontosabban nem ez az a szabály, ami kimondja melyek a törvénynek az okirattal szembeni alakszerűségi és tartalmi elvárásai. Az Inyvtv. 51. § nem elvárás, hanem az előírásoknak meg nem felelő hiányosságoknak eljárásjogi következménye. A regisztratív szerv nem foglalkozhat szándéknyilatkozattal, és ha mégis teszi az jogellenes. A közigazgatási per bírósága sem foglalkozhat azzal, hogy helyesen gondolta-e az alperes, hogy a szerződő felek ügyleti szándéka többre irányult, mint az, ami az okiratban olvasható kifejezetten kinyilvánított ügyleti akarat. Ha a bíróság mégis ezt teszi, jogot sért. Az elsőfokú bíróság az okirati tartalmaknak megfelelően tesz különbséget a szerződés 5. pontja szerinti ingatlan és a 7. pont szerinti társasházi

ingatlan között. Ha ezt a különbségtételt következetesen végig vitte volna indokolás logikájában, nem minősíthette volna jogszerűnek azt, hogy az alperesi hatóságok olyan bejegyzési kérelmet teljesítettek, amely mögött nem volt átruházott közös tulajdonú ingatlanhányad. A bíróság irreleváns töltelékszövegekkel, idézetekkel, szövegmagyarázatokkal él, és maga sem találta meg azt a jogilag értékelhető szerződéses nyilatkozatot, ami miatt az alperes a bejegyzési kérelemnek helyt adott. A bíróság az ítélet azon részében, ahol a Ptk. 6:86.§ (1) bekezdésével és 6:8. §-ával foglalkozott, kilépett közigazgatási bírósági szerepéből és nem az alperesi jogsértő eljárással foglalkozott. Ilyen jogértelmezést az alperes sem az eljárásban, sem a perben nem terjesztett elő. A közigazgatási szerv a Ptk. ezen szakaszaiban szereplő feltehető akarattal és az eset körülményeivel nem foglalkozhat. Ha az alperes alkalmazta volna a Ptk. szerződés értelmezési rendelkezését, (Ptk.6:86. §) jogszerűséget feltételezve nyilvánvaló, hogy a felek írásban kinyilvánított ügyleti akaratában a tulajdoni hányad csak, mint a társasházi külön tulajdon alkotórésze merülhetett volna fel. Önmagában egy alkotórészre nem lehet tulajdonjogot fenntartani akkor sem, ha az átruházás tárgya a fő dolog tulajdonjoga. A szerződés 7. 14. 15. 16. pontja is egyértelmű, csak hiányzik belőlük a nem társasházi osztatlan közös tulajdoni hányad átruházásáról szóló rendelkezés. Az ingatlan egészére bejegyzett jelzálogjog, mint teher törlésére tekintetében szóló rendelkezésből nem érthető, hogy miért következik az, hogy az alperes jogszerűen jegyezte a vevő tulajdonjogát. Ez a pont azt erősíti meg, hogy az albetét tulajdonjogát ruházta felperes át azért, hogy a vevő ezt szerezzze meg. Az ítéletből az sem derül ki, hogy melyik az a hatásköri szabály, ami miatt a bíróság feltételezte, hogy az alperes és az elsőfokú hatóság ugyanúgy volt jogosult értelmezni a szerződéses rendelkezéseket, mint ő maga. A szerződés módosítás a perbeli tényállásban azért jutott szerephez, mert felperes állította, hogy a felek nem módosították az írásbeli szerződést. Az a megállapítás viszont, hogy nem kell szerződés módosítás ahhoz, hogy a szerződést úgyis lehessen értelmezni, hogy nem csak a 7. pontban foglalt jövőbeli lakás 1/1 tulajdonjoga az adásvétel tárgya okszerűtlen, iratellenes, szubjektív és jogsértő. A bejegyzési engedély nem eseményhez, hanem szerződés teljesítéshez kapcsolódik, mivel közös tulajdoni hányad átruházására a felek nem kötöttek szerződést a közös tulajdoni hányad tulajdonjoga átruházásának teljesítése értelmezhetetlen. A bejegyzési engedéllyel kapcsolatban a bíróság szerint különbséget kell tenni a bejegyzési engedély hatálya, és a bejegyzési engedély feltételeessége között. Álláspontja szerint a bejegyzési engedély az osztatlan közös tulajdon tulajdonjogának tekintetében feltételes, ami megvalósítja az Inyvtv. 32. § (1) bekezdés f) pontját sértő tényállást. A kérelem és az okirat tartalma ellentmondó ezért a bejegyzési engedély is semmis. Törvényi analógiába a Ptk.6:116. §-ából tudható meg, mi minősül felfüggesztő, vagy bontó feltételnek, és az időhatározás is feltétel. Ennek tükrében az ítélet indokolása hiányos, jogellenes és

értelmezhetetlen. A felperesi álláspont tükrében jogellenes és iratellenes az, hogy a bíróság megállapította, hogy az alperes az Ákr. 119. § (5) bekezdését és 123. § (1) bekezdését nem sértette meg.

Döntés a befogadásról

[5] A Kúria a Kfv.III.37.238/2020/2. számú végzésében a felülvizsgálati kérelmet a Kp.118. § (1) bekezdés a) pontja alkalmazásával befogadta.

A Kúria döntése és jogi indokai

[6] A felülvizsgálati kérelem alaptalan.

[7] A Kp. 120. § (5) bekezdésére figyelemmel a felülvizsgálati eljárásban bizonyítás felvételének nincs helye. A Kúria a felülvizsgálati kérelem elbírálása során a jogerős határozat meghozatalakor a rendelkezésre álló iratok és bizonyítékok alapján dönt.

[8] A Kúria az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást kiegészítette és egyben megállapította, hogy az elsőfokú bíróság helytálló jogkövetkeztetésre jutott.

[9] Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 39. § (4) bekezdés a) pontja alapján a hiánypótlásra való felhívás nélkül vissza kell utasítania a bejegyzés iránti kérelmet akkor, ha a kérelem, vagy a benyújtott okirat, illetve azok együttes tartalma érthetetlen, ellentmondó, vagy a kérelem nem tartalmazza a kérelmező nevét, lakcímét (székhelyét), az érintett ingatlan helyrajzi számának és annak a jognak, ténynek, vagy adatnak a megjelölését, amelynek bejegyzését, feljegyzését, törlését, illetőleg átvezetését kéri.

[10] Az Inytv. 51. § (1) bekezdése szerint el kell utasítani a bejegyzési kérelmet, ha a bejegyzés alapjául szolgáló okiratnak olyan tartalmi, vagy alaki hiányossága van, amely miatt az nyilvánvalóan érvénytelen. Az érvénytelenség akkor nyilvánvaló, ha ez a tény önmagában az okiratban megállapítható.

[11] A Kúria visszautal az elsőfokú ítélet 10. oldalán rögzített azon helyes okfejtésre, hogy az ingatlanügyi hatóság, mint regisztratív szerv bizonyítást nem folytat, vizsgálata kizárólag a benyújtott okirat kötelező alaki és tartalmi kellékeinek meglétére irányulhat és ezek hiánya okán

csak nyilvánvaló érvénytelenség esetén utasíthatja el a bejegyzési vagy feljegyzési kérelmet. A vitás kérdések eldöntése az általános hatáskörű polgári bíróság feladataihoz tartozik.

[12] Helytálló volt az elsőfokú bíróság azon megállapítása, hogy az ingatlan-nyilvántartást vezető szerv a bejegyzési kérelem és a kérelemhez csatolt okirat(ok) vizsgálata során magából az okirattól indul ki, annak tartalmi, vagy alaki hiányossága, vagy esetleges kétely felmerülése esetén bizonyításra - a nyilvánvaló eseteket leszámítva - nincs hatásköre. Ugyanakkor az ingatlan-nyilvántartást vezető szerv jogszabályokra alapított korlátozott hatáskörét a nyilvánvaló érvénytelenség esete feloldja. A Kúria álláspontja szerint az elsőfokú bíróság jogszerűen jutott arra a következtetésre, hogy a bejegyzése alapjául szolgáló okiratok alaki, illetve tartalmi hiányossággal nem rendelkeznek, így a bejegyzési kérelem teljesítésére jogszerűen került sor.

[13] A Kúria elsősorban leszögezi, hogy az a felperesi álláspont, miszerint az adásvétel tárgya kizárólag a szerződés 7. pontjába foglalt és körülírt lakás 1/1 tulajdoni aránya és kizárólag a szerződés 7. pontját kell a feleknek az adás-vétel tárgya tekintetében létrejött megállapodása vonatkozásában vizsgálni, téves. A Kúria álláspontja szerint helytállóan foglalta el azt az álláspontot az elsőfokú bíróság, hogy az adásvételi szerződés alapján nem kizárólag az adásvételi szerződés 7. pontja alatti rendelkezés, hanem az adásvételi szerződés valamennyi rendelkezése és a bejegyzési engedély tartalma is együttesen vizsgálandó. A felek szerződéses akarata a Kúria álláspontja szerint az adásvételi szerződésből és a bejegyzésből egyértelműen megállapítható. Nem hagyható figyelmen kívül az adásvételi szerződés 5. pontja azon túl, hogy meghatározza, körülírja az egész ingatlant, azt is leszögezi, hogy a felek által nem vitatottan az ingatlan-nyilvántartást vezető szerv a társasház előzetes alapításának tényét az egész ingatlan tulajdoni lapjára feljegyezte. Az adásvételi szerződés ezen pontját természetesen a szerződés 6. pontjában foglaltakkal együtt kell értelmezni, amely szerint a szerződésben körülírt ingatlanon az eladó lakásokat, üzlethelyiséget, valamint gépkocsi beállóhelyeket és tárolóhelyiségeket tartalmazó teremgarázst és egyéb helyiségeket tartalmazó lakóházat épít fel értékesítés céljára. Így nem tévedett az elsőfokú hatóság, amikor azt állapította meg, hogy az adásvétel tárgya azért volt tisztázott, mert az adásvételi szerződésből az következik, hogy a szerződésben körülírt teljes ingatlanra tervezett társasház befejezésére műszaki szempontból még nem került sor, (használatbavételi, fennmaradási engedély hiánya) ugyanakkor megállapítható a társasház alapításának szándéka, illetve nemcsak szándéka, hanem annak előzetes alapításának ténye feljegyzése is került. Ez azért rendkívül lényeges körülmény mert nyilvánvaló, hogy amennyiben az ingatlan részét képező társasházi lakás a

társasház megalakulását követően lenne az adásvételi szerződés tárgya, úgy mind a külön tulajdonban, mind a közös tulajdonban álló ingatlanrészek egyértelműen beazonosítható módon feltüntethetők lennének a szerződésben. Jelen esetben azonban a felek a szerződés 6. pontjában még csak azt rögzítették, hogy az eladó milyen típusú helyiségekből álló ingatlant „épít fel értékesítés céljára”. Ezen ténybeli és jogi helyzetnek felel meg és azzal összhangban áll, hogy a felek a még létre nem jött társasház fel nem épített épület vonatkozásában a szerződés 7. pontjában a vevő 1/1 arányú tulajdonába kerülő, lakásként funkcionáló társasházi ingatlant a helyrajzi szám, valamint a négyzetméter megjelölése útján azonosítják be, azonban az adásvételi szerződés 14. pontjában a tulajdonjog fenntartása tekintetében a felek közös akarataként már az egész ingatlan 748/100000 arányú tulajdoni hányada vonatkozásában történő feljegyzés iránti kérelmet rögzítenek. Ezért nincs ellentmondás az adásvételi szerződésben szereplő, a feleknek az adásvételi szerződésben megtestesülő egyező akaratnyilvánítása és a bejegyzési engedély tartalma között sem. Ismét nem hagyható figyelmen kívül a társasház alapításának folyamata a hozzájáruló nyilatkozatban egyrészt a konkrét lakás megjelölésű társasházi ingatlan, és a társasházi közös tulajdonból a lakáshoz tartozó 748/100000 tulajdoni hányad és az alapító okirat szerinti hozzá tartozó mellékhelyiségek kerültek ingatlanként feltüntetésre. A bejegyzési engedély ugyanakkor tartalmazza azt is, hogy amennyiben a társasház bármely oknál fogva 2018. december 31. napjáig nem kerül bejegyzésre, úgy az egész ingatlannak a 748/100000 osztatlan közös tulajdoni részesültségére vonatkozik az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre vonatkozó hozzájárulási nyilatkozat.

A Kúria álláspontja szerint a bejegyzési engedély 1. és 2. része között ellentmondás nem fedezhető fel, helytálló álláspontot foglalt az elsőfokú bíróság amikor megállapította, hogy a bejegyzési engedély nem volt feltételhez kötött. Valóban különbséget kell tenni a tekintetben, hogy a jogosult, mint vevő milyen esemény bekövetkeztekor gyakorolhatja, és a között, hogy a bejegyzési engedély megadásához kötöttek-e ki feltételt. (Kfv.II.37.314/2012.) A bejegyzési engedély (1) bekezdésében rögzített esemény nem valósult meg, az engedély 2. részében meghatározott hozzájárulás nem az Inytv. 32. § (2) bekezdés f) pontja szerinti feltétel, ellenben a felek a bejegyzési engedély (2) bekezdésében nem feltételt kötöttek ki, csupán kiegészítették az (1) bekezdést a társasház megalapításának elmaradása esetére, azonban a felperes állításával ellentétben a bejegyzési engedély feltételeként ez nem tekinthető, a hozzájárulás feltétlen és visszavonhatatlan jellege külön kihangsúlyozásra kerül és azt akként kell értelmezni, hogy az (1) bekezdés szerint az eladó egyértelműen megadja az ott körülírt ingatlanra vonatkozóan, illetve a társasház bejegyzésének

elmaradása esetén osztatlan közös tulajdoni részzilletőség formájában meghatározva a felperes tulajdonjogi várományát is megadja feltétlenül a hozzájárulását a tulajdonjog bejegyzéséhez.

[14] A fentiek alapján a Kúria leszögezi, hogy az adásvételi szerződés 5. 6. 7. 10. 11. 14. 15. pontja, továbbá a bejegyzési engedély értelmezése alapján az adásvétel tárgya beazonosítható, valójában nem történt más, mint a felek az egyező akaratnyilvánításukat fejezték ki egy még létre nem jött olyan ingatlan vonatkozásában, amelynek társasházzá alakítása az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában már feljegyzésre került, illetve folyamatban volt. A felek az adott ingatlant nemcsak a helyrajzi szám és az alapterület megadásával, de tulajdoni hányad jelöléssel is azonosították, azonban ebből azt a következtetést levonni nem lehet, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlant kizárólag a szerződés 7. pontjában foglaltak alapján azonosítható be. A felek kölcsönös és egybehangzó akaratnyilvánítása valamennyi szerződéses rendelkezésben megjelent.

[15] A tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem alapjául szolgáló okiratokat az elsőfokú bíróság helytállóan értelmezte és jogszerűen vonta le azt a következtetést, hogy az Inyvtv. 51. §-a szerinti nyilvánvaló érvénytelenség az okiratokból nem állapítható meg, a felek kinyilvánított akarata a szerződés tárgya rendelkezésre álló okiratokból ugyanakkor megállapítható, így alaki és tartalmi hiányosság nem állapítható meg, ezért jogszerűen teljesítette a kérelmet az eljáró hatóság. Az adásvételi szerződés és a bejegyzési engedély között, minthogy a bejegyzési engedély (1) és (2) bekezdése között sem állapítható meg ellentmondás a felülvizsgálati kérelemben foglaltakkal ellentétben. A Kúria azt is leszögezi, hogy nem alapos az a felülvizsgálati hivatkozás sem, miszerint az elsőfokú bíróság kiegészítette a hatóság határozatának indokolását további anyagi jogi szempontokat érvényesítve és így ellátta az alperes jogi képviselőt. Az elsőfokú bíróság ítélete a felperes kereseti hivatkozásai szerint - ugyan néhol általános elvi megállapításokat is rögzítve - adja meg a határozati vagy ítéletének indokait.

A Kúria a jogerős ítéletet a Kp. 121. § (2) bekezdését alkalmazva hatályában fenntartotta.

A döntés elvi tartalma

[16] *Az Inyvtv. 51. § (1) bekezdése szerinti nyilvánvaló érvénytelenség esete nem állapítható meg az ingatlan-nyilvántartási eljárásban akkor, amennyiben a bejegyzés alapjául szolgáló okiratokkal*

összefüggésben alaki hiányosság nem merült fel, a jogátruházáshoz kapcsolódó jogcím az okiratokból megállapítható és az adásvételi szerződés tárgya megállapítható, beazonosítható.

Záró rész

[17] A feljegyzett felülvizsgálati eljárási illetéket a felperesnek kell megfizetnie, ennek összegét az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 50. § (1) bekezdése határozza meg.

Alperes a felülvizsgálati eljárásban beadványt nem terjesztett elő, ezért a felülvizsgálati eljárásban felmerült költség vonatkozásában a Kúria a rendelkezést mellőzte.

Az ítélettel szembeni felülvizsgálatot a Kp. 116. § d) pontja zárja ki.

Budapest, 2020. október 21.

Dr. Sperka Kálmán s.k. a tanács elnöke, Dr. Demján Péters.k. előadó bíró, Dr. Vitál Eigner Beáta s.k. bíró