

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr.Bajtai Dezső ügyvéd által képviselt felperesnek a Baranya Megyei Földhivatal (Pécs, Széchenyi tér 9.) alperes ellen közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indított perében a Baranya Megyei Bíróság 2007. május 8. napján meghozott 6.K.21.062/2006/10. számú jogerős ítélete ellen a felperes részéről 11. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán az alulírott helyen és napon - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t

A Legfelsőbb Bíróság a Baranya Megyei Bíróság 6.K.21.062/2006/10. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a Legfelsőbb Bíróság a felperest, hogy fizessen meg az államnak - külön felhívásra - 36.000 (harminchatezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

A Pécs, szám alatti Társasház a 2005. április 7-én megkötött adásvételi szerződéssel eladta a pécsi helyrajzi számú lakásingatlan tulajdonjogát a felperesnek, haszonélvezeti jogát a felperes édesanyjának.

A körzeti földhivatal határozatával a pécsi helyrajzi számú, 39 m² nagyságú, „lakás” megnevezésű ingatlanra vonatkozóan a felperes tulajdonjog bejegyzésére irányuló kérelmét elutasította. Határozata indokolásában megállapította, hogy a társasház 95 bejegyzett személy tulajdonában áll, az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell valamennyi szerződő fél megnevezését, felsorolását, személyi adatait, valamint az 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inyvtv.) 32. §-a által megkívánt egyéb okirati kellékeket még akkor is, ha helyettük meghatalmazott írt alá. A beadványhoz nem

csatolták a közös képviselő részére adott meghatalmazást. Mivel a társasház közös tulajdonban van, a tulajdonostársak egyhangú határozata szükséges az egész dolog feletti tulajdonjog átruházásához. A korábban benyújtott alapító okirat módosításában adott meghatalmazás nem képezi a bejegyzési kérelem mellékletét.

A felperes fellebbezése folytán az alperes 2006. május 16. napján meghozott 30.204/2006. számú határozatával indokolásának részbeni megváltoztatása mellett helybenhagyta az elsőfokú közigazgatási határozatot. Határozata indokolásában megállapította, hogy a lakás eladásakor a társasház alapító okiratának módosítása szerinti tulajdonosokat kellett volna eladóként az adásvételi szerződésben megjelölni és nem a Pécs, szám alatti társasházat, mely a közös név alatt nem tulajdonosa az ingatlannak, így a körzeti földhivatal határozata az Inyvtv. 32. §-a, 39. § /3/ bekezdésének a/, b/ és d/ pontjai értelmében jogszerű. Az adásvétel tárgyát képező lakás, mint közös tulajdon, csak a tulajdonostársak egyhangú határozatával ruházható át, amely jelen ügyben hiányzik. A Ptk. 144. § b/ pontjára hivatkozással rögzítette az alperes, hogy jelen ügyben a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Ttv.) nem alkalmazható. Megállapította továbbá az alperes, hogy a tulajdonostársak által meghatalmazott közös képviselő meghatalmazását hat tulajdonos nem írta alá.

A tulajdonosok 4/5-ös szavazati aránya az alapító okirat módosításához elegendő, de ez az arány nem elégséges a társasházi külön tulajdonban lévő lakás eladásához, ehhez valamennyi tulajdonostárs beleegyezése és okirati aláírása szükséges.

A felperes keresetében kérte az alperes határozatának megváltoztatását és ingatlan-nyilvántartási bejegyzési kérelmének teljesítését.

A megyei bíróság ítéletével a felperes keresetét elutasította. Ítéletének indokolásában a Polgári Törvénykönyv 144. §-ának b/ pontjára, 149. §-ának /1/ és /4/ bekezdéseire, illetőleg a Ttv. 1. §-ának /1/ bekezdésére, 3. §-ának /1/ és /2/ bekezdéseire, 10. §-ának /1/-/3/ bekezdéseire és 11. §-ára hivatkozással megállapította a megyei bíróság, hogy a bejegyzés alapját képező adásvételi szerződésben az ingatlan-nyilvántartásban szereplő tulajdonosokat kellett volna feltüntetni eladóként. Az alapító okirat módosításával ez az ingatlan már nem a társasház közös tulajdonában lévő épületrész, hanem a Ttv. 1. § /1/ bekezdése szerinti külön tulajdonban lévő önálló lakás, amely 95 természetes személy osztatlan közös tulajdonát képezi. Ekként az adásvételi szerződésben eladóként a társasház nem szerepelhet. Megállapítható volt továbbá, hogy a felperes által is hivatkozott társasházi közgyűlési határozat sem született, így a Ttv. 3. § /2/ bekezdése szerinti ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okirat sem állt rendelkezésre.

Az Inyvtv. 39. §-ának /3/ bekezdése szerint a perbeli adásvételi szerződés hiánypótlásra nem alkalmas okirat, ezért a felperes

bejegyzési kérelmét az Inyvtv. 51. §-ának /1/ bekezdése alapján el kellett utasítani.

A jogerős ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérte annak hatályon kívül helyezését. Álláspontja szerint a jogerős ítélet a Ttv. 3. §-ának /2/ bekezdésébe és 10. §-ának /2/ és /3/ bekezdéseibe ütközően jogszabálysértő. Álláspontja szerint a 64. sorszámú ingatlan kialakítására elfogadott társasház alapító okirat joghatását tekintve közgyűlési határozat, hiszen a tulajdonosok 4/5-ének azt a szándékát fejezi ki, hogy a vevő a tulajdonjogot megszerezze. Az alapító okirat ebben a formában is a tulajdonjog bejegyzésére alkalmas olyan okirat, amely a földhivatalt köti, a Ttv. 3. § /2/ bekezdésében írt feltételeknek megfelel.

A földhivatal a jelzett meghatalmazást elfogadta a tulajdoni hányadok megváltoztatására és az új önálló ingatlan bejegyezhetőségére, de nem fogadta el az adásvételi szerződés bejegyzéséhez.

Megjegyezte a felperes, hogy ugyanazon ügyvéd szerkesztésében, ugyanilyen meghatalmazású adásvétellel a földhivatal a bejegyzést 52290/2006. szám alatt teljesítette a Pécs, szám alatti társasháznál. Ebben az ügyben sem volt külön közgyűlési határozat, hanem a módosított okiratban adta meg a közgyűlés 4/5 aránnyal a felhatalmazást a közös képviselő részére.

A felülvizsgálati kérelmet a Legfelsőbb Bíróság a Pp. 274. §-ának /1/ bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

Az Inyvtv. 39. § /3/ bekezdésének a/, b/ és d/ pontjai értelmében nem alkalmas hiánypótlásra a bejegyzés, feljegyzés alapjául szolgáló okirat, és a kérelmet határozattal el kell utasítani, ha ahhoz, hogy bejegyezhető legyen,

- a) a benyújtott okirat tartalmát, így különösen az abban megjelölt jogcímet kellene módosítani vagy pótolni,
- b) a szerződő vagy jogosult, illetőleg kötelezett felek személyét kellene megváltoztatni a jogutódlás kivételével,
- c) a szerződő, jogosult, illetőleg kötelezett felek bármelyikének az aláírását kellene utólag pótolni.

d) d)

A Legfelsőbb Bíróság a rendelkezésre álló peradatok alapján - a megyei bírósággal egyezően - megállapította, hogy az alperesi hatóságok az Inyvtv. idézett rendelkezéseinek alkalmazásával törvényes határozatot hoztak a felperes tulajdonjog bejegyzésére irányuló kérelmének elutasításáról.

Amint azt a megyei bíróság - és az alperes is - helyesen állapította meg ítélete indokolásában, a perbeli adásvételi szerződésben nem a társasházat, hanem valamennyi tulajdonostársat

kellett volna eladóként feltüntetni. Az alapító okirat módosításával az önálló ingatlanként nyilvántartott pécsi helyrajzi számú lakásingatlan már nem a társasház közös tulajdonában lévő épületrész, hanem a Ttv. 1. § /1/ bekezdése szerinti külön tulajdonban lévő önálló lakás, amely 95 természetes személy (a társasházi tulajdonostársak) osztatlan közös tulajdonát képezi.

A perbeli adásvételi szerződés nem csak az Inyvtv. 39. §-ának idézett rendelkezéseiben foglaltaknak nem felel meg, a 32. §-ban meghatározott okirati kellékeket sem tartalmazza, amelyek szükségesek ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául szolgálhasson a szerződés, így egyebek között nem tartalmazza az adásvételi szerződés az eladó tulajdonostársak nevére, lakcímére vonatkozó adatokat.

Téves a felperes felülvizsgálati kérelmében kifejtett azon jogi álláspontja, hogy a Ttv. 3. §-ának /2/ bekezdése, illetőleg 10. §-ának /2/ és /3/ bekezdései alapján az alapító okirat közgyűlési határozat, amely a tulajdonjog bejegyzésére alkalmas okirat.

A Legfelsőbb Bíróság abban a perbelivel tartalmilag azonos jogkérdésben, hogy a felülvizsgált ügyben folytatott ingatlan-nyilvántartási bejegyzési eljárásban a Ttv. vagy az Inyvtv., illetőleg a Polgári Törvénykönyv rendelkezéseit kell alkalmazni, már állást foglalt korábbi Kfv.IV.37.078/2007/5. számú, és a Kfv.IV.37.327/2007/6. számú ítéleteiben, az azokban kifejtett jogi álláspontját jelen ügyben is fenntartja:

A Magyar Köztársaság Alkotmányának 9. § /1/ bekezdése szerint Magyarország gazdasága olyan piacgazdaság, amelyben a köztulajdon és a magántulajdon egyenjogú, és egyenlő védelemben részesül.

Az Alkotmány 13. §-ának /1/ bekezdése kimondja, hogy a Magyar Köztársaság biztosítja a tulajdonhoz való jogot.

Az Alkotmány 8. §-ának /2/ bekezdése értelmében a Magyar Köztársaságban az alapvető jogokra és kötelelességekre vonatkozó szabályokat törvény állapítja meg, alapvető jog lényeges tartalmát azonban nem korlátozhatja.

A Polgári Törvénykönyv 3. §-ának /1/ bekezdése szerint a törvény védi a tulajdonnak az Alkotmányban elismert valamennyi formáját. Ennek megfelelően - mint a tulajdonjog részjogosítványát - szabályozza a Polgári Törvénykönyv 117. §-ának /1/ bekezdése, hogy a tulajdonjogot átruházással - ha a törvény kivételt nem tesz - csak a dolog tulajdonosától lehet megszerezni.

Az előbbieken idézett alkotmányos szabályokra figyelemmel a Legfelsőbb Bíróság úgy ítélte meg, hogy a társasház tulajdonostársainak tulajdonjoga alkotmányosan nem korlátozható olyan mértékben, hogy a Ttv. 3. §-ának /2/ bekezdése, illetve 10.

§-ának /3/ bekezdése alapján a tulajdonukkal való rendelkezés jogától legyenek megfosztva. A társasházi közösségek - mint tulajdonosi közösségek - működtetéséhez fűződő érdek nem indokolhat olyan aránytalan mértékű beavatkozást a tulajdonostársak tulajdonjogába, amely annak leglényegesebb részjogosítványát, a rendelkezési jog gyakorolhatóságát vonná kétségbe.

A Legfelsőbb Bíróság hangsúlyozza, hogy a rendelkezési jog gyakorlása körében a Polgári Törvénykönyv 117. §-ának /1/ bekezdéséhez mérten a Ttv. rendelkezése lex speciálisnak nem tekinthető, ezért nem értelmezhető úgy, hogy az a tulajdonostársak Alkotmányban biztosított tulajdonhoz való jogát aránytalanul korlátozhassa.

A Legfelsőbb Bíróság végül megjegyzi, hogy a felülvizsgált ügyben a Ttv. 3. §-ának /2/ bekezdése szerinti közgyűlési határozatot nem hoztak a tulajdonostársak, a 10. § szerinti alapító okirat módosítása még tartalmára figyelemmel sem pótolja a hiányzó közgyűlési határozatot.

Mindezek alapján a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 275. §-ának /3/ bekezdése alkalmazásával hatályában fenntartotta.

A pernyertes alperesnek a felülvizsgálati eljárásban költsége nem merült fel, ezért annak viseléséről a Legfelsőbb Bíróságnak a Pp. 78. §-ának /2/ bekezdése értelmében határoznia nem kellett.

A felperes illetékfizetési kötelezettsége az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 50. §-ának /1/ bekezdésén alapszik.

Budapest, 2008. szeptember 17.

Dr.Buzinkay Zoltán sk. a tanács elnöke, Dr.Kárpáti Zoltán sk. előadó bíró, Dr.Fekete Ildikó sk. bíró

A kiadmány hitelül:

bírósági írnok