

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Lukovits Péter ügyvéd által képviselt felperesnek a Fővárosi Földhivatal alperes ellen ingatlan-nyilvántartási ügyben hozott közigazgatási határozat felülvizsgálata iránt indult perében a Fővárosi Bíróság 2007. augusztus 27. napján kelt 1.K.31.080/2007/3. számú jogerős ítélete ellen a felperes által 4. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán az alulírott napon - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a Fővárosi Bíróság 1.K.31.080/2007/3. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a Legfelsőbb Bíróság a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 10.000 (tízezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget, továbbá 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

Az elsőfokú földhivatal a 339839/2/2005. számú határozatával a Budapest, x hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan a felperes tulajdonjogát bejegyezte, és a közös tulajdonban álló 23. számú felszíni gépkocsi-beálló hely vonatkozásában a kizárólagos használati jog bejegyzés iránti kérelmét elutasította.

A felperes fellebbezése folytán eljáró alperes a 2006. november 30. napján kelt 31.448-2/2006. számú másodfokú határozatával az elsőfokú határozatot helybenhagyta.

A felperes keresetében az alperesi határozatok felülvizsgálatát - elsődlegesen megváltoztatását, másodlagosan hatályon kívül helyezését -, és az alperes új eljárásra kötelezését kérte. Hivatkozott a Ptk. 165. § /1/ és /2/ bekezdésére, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény /a továbbiakban: Inytv./ 16. § d/ pontjára, és az Inytv. végrehajtásáról szóló

109/1999. /XII. 29./ FVM rendelet /a továbbiakban: Vhr./ 11. § /1/ bekezdésére.

Hangsúlyozta, hogy ugyanebben az ingatlanban más jogosultak javára a használati jogot, illetve használat jogát a hatóság bejegyezte a tárgybeli gépkocsi-beálló hely vonatkozásában, és a gépkocsi-beálló hely nem minősül ugyanazon személy tulajdonának - tehát közös tulajdonnak -, ahogy azt az alperes megjelölte, hanem az egy elkülönült jogi személy tulajdonában áll.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét alaptalannak értékelte és elutasította.

Ítéletének indokolásában a Legfelsőbb Bíróság Kfv.IV.37.232/2006/5. számú ítéletében foglaltakra hivatkozott. Kifejtette, hogy ezen felülvizsgálati döntés hasonló tényállás alapján született, és az indokolás tartalmazza, hogy a használat joga - a haszonélvezeti joghoz hasonlóan - személyhez kötött dologi jog, amelynek jogosultja a más tulajdonában lévő dolgot használhatja korlátozott mértékben.

A felperes a társasház közös tulajdonában álló ingatlan részére vonatkozóan kérte használati jog bejegyzését. Az eszmei hányadok szerinti közös tulajdonú ingatlanrészben kialakított gépkocsi-beálló nem minősül más tulajdonában lévő dolognak, ezért a használati jog bejegyzése fogalmilag kizárt.

A jogerős ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, annak hatályon kívül helyezését kérte, a keresetében foglaltakat fenntartotta.

Arra hivatkozott, hogy a jogerős ítélet jogszabálysértő, a Ptk. 165. § /1/ és /2/ bekezdése szerint - szerződés alapján - használat joga alapítható, az Inyvtv. 16. § d/ pontja értelmében az ingatlan-nyilvántartásba a használat joga bejegyezhető jog, a Vhr. 11. § /1/ bekezdése szerint a használat jogát az ingatlan egy részére is be lehet jegyezni.

Álláspontja szerint a társasházi alapító okirat, illetőleg a hivatkozott jogszabályi rendelkezések alapján nincs akadálya annak, hogy a felszíni gépkocsi-beálló hely vonatkozásában a felperes javára a kizárólagos használat joga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön; a használat joga ugyanis olyan dologi jog, amelynek jogosultja a más tulajdonában levő dolgot használhatja korlátozott mértékben.

Álláspontja szerint a társasház önálló személyiséggel rendelkezik, és a társasház közös tulajdonában álló ingatlanrész tulajdonjoga elválik az egyes külön tulajdonban lévő ingatlanok tulajdonjától. Ennek megfelelően más tulajdonában lévőnek minősül a társasházi közös tulajdonban álló ingatlanrész és a társasház külön tulajdonában lévő ingatlan, így a használat joga a per tárgyát képező esetben és hasonló tényállású esetekben alapítható, és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető.

Hivatkozott arra is a felperes felülvizsgálati kérelmében, hogy az eljárásban sérült a törvényben rögzített ügyfélegyenlőség elve, tekintettel arra, hogy hasonló tényállás alapján a perbeli társasházban korábban valamennyi felszíni gépkocsi-beálló hely vonatkozásában a társasházi külön tulajdonban levő lakások tulajdonosai javára a használat joga az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre került.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Legfelsőbb Bíróság álláspontja szerint az elsőfokú bíróság megfelelő alapossággal rögzítette ítélete indokolásában az ügyben irányadó tényállást, és abból - az ide vonatkozó jogszabályi rendelkezések alkalmazásával - helytálló jogi következtetést vont le.

A perben rendelkezésre állt iratok tanúsága szerint a felperes nem vitásan a közigazgatási eljárásban kifejezetten használati jog - és nem a használat jogának - bejegyzését kérte az ingatlan-nyilvántartásba.

A felperes által bejegyezni kért használati jogra vonatkozóan a Ptk. 171. § /1/ bekezdése akként rendelkezik, hogy az ingatlanra közérdekből, a külön jogszabályban feljogosított szervek javára - államigazgatási szerv határozatával - lehet szolgalmat, vagy más használati jogot alapítani.

Az Inyvtv. 16. § f/ pontja - a Ptk. fent idézett rendelkezésével összhangban - e körben kimondja, hogy az ingatlanhoz kapcsolódó, állandó jellegű földmérési jelek, földminősítési mintateretek, valamint villamos-berendezések elhelyezését biztosító használati jog, továbbá vezetékJog, vízvezetési és bányaszolgalmi jog, valamint törvény rendelkezésén alapuló közérdekű szolgalmak és használati jogok, továbbá ezen jogok jogosultjai jegyezhetők be az ingatlan-nyilvántartásba.

Tekintettel arra, hogy a használati jog bejegyzését kérelmező felperes a törvény által e jog lehetséges jogosultjaiként taxatív meghatározott személyi körbe nem tartozik, ezért őt - a használati jog jogosultjaként - az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni nem lehetett.

Rámutat arra a Legfelsőbb Bíróság, hogy az Inyvtv. 39. § /4/ bekezdés d/ pontja kifejezetten rendelkezik arról, hogy ha a bejegyzési kérelmet nem az arra jogosult nyújtotta be, úgy azt a hatóságnak - hiánypótlásra való felhívás nélkül - el kell utasítania.

Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban a kérelemhez kötöttség elve érvényesül, azt az Inyvtv. 6. § /1/ bekezdése rögzíti. Ezzel együtt – noha a felperes a használati jog bejegyzését kérte – a hatóság és az elsőfokú bíróság is vizsgálta a használat jogának bejegyezhetőségét.

A Legfelsőbb Bíróság egyetértett a jogerős ítélet e körben tett állásfoglalásával is. A használat joga sem jegyezhető be az ingatlan-nyilvántartásba, mivel az eszmei hányadok szerinti közös tulajdonú ingatlanrészen kialakított gépkocsi-beállók nem minősülnek más tulajdonában lévő dolognak.

A Ptk. 165. § /2/ bekezdése folytán alkalmazandó Ptk. 157. § /1/ bekezdése szerint a használat jogának jogosultja csak a más személy tulajdonában álló dolgot használhatja, illetve szedheti annak hasznait.

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény /a továbbiakban: Ttv./ 1. § /1/ bekezdéséből, valamint a Ttv. egyéb – a tulajdonosok jogosultságaira, tulajdonosi mivoltukra vonatkozó rendelkezéseiből következően – a társasház közös tulajdonában álló ingatlanrészére a Ttv. szabályainak figyelembevételével fogalmilag kizárt a használat jogának bejegyzése tulajdonostárs javára, hiszen a tulajdonostársak közös tulajdonában álló földrészlet a társasházi közös tulajdonból eszmei tulajdoni hányaddal rendelkező, a felperes szempontjából más tulajdonában lévő dolognak nem minősülhet.

A felperes felülvizsgálati kérelembeli érvelése kapcsán kiemeli a Legfelsőbb Bíróság, hogy a társasházat a törvény nem minősíti önálló jogi személyiséggel rendelkező jogalannak.

Minderre tekintettel a jogerős ítéletnek a Pp. 275. § /2/ bekezdésének megfelelő, a felülvizsgálati kérelem keretei között történő felülvizsgálata során a Legfelsőbb Bíróság megállapította, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabályokat nem sértette meg, ezért azt a Pp. 275. § /3/ bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A felülvizsgálati eljárásban felmerült alperesi perköltség megfizetésére a Legfelsőbb Bíróság a felperest a Pp. 270. § /1/ bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 78. § /1/ bekezdése szerint kötelezte.

A tárgyi illeték-feljegyzési jog folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték viselésére a felperes a 6/1986. /VI. 26./ IM rendelet 13. § /2/ bekezdése értelmében köteles.

Budapest, 2008. október 29.

**Dr. Buzinkay Zoltán sk. tanácselnök, Dr. Fekete Ildikó sk. előadó
bíró, Dr. Kárpáti Zoltán sk. bíró**

A kiadmány hiteléül:

tisztviselő