

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Réti Kornélia ügyvéd által képviselt I.r., II.r. és III.r. felpereseknek a dr. Kovács P. Zoltán ügyvéd által képviselt Fővárosi Földhivatal alperes ellen ingatlan-nyilvántartási ügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indult perben, a Fővárosi Bíróság 2007. november 27. napján kelt 1.K.32.466/2007/4. számú jogerős ítélete ellen a felperesek által 5. 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.32.466/2007/4. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg az alperesnek 30.000 (azaz harmincezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A 36.000 (azaz harminchatezer) forint felülvizsgálati illetéket a felperesek egyetemlegesen viselik.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak helye nincs.

I n d o k o l á s

A felperesek - ellenérték fizetése mellett - a társasház tetőterében a közös tulajdonban álló, az alapító okiratban XIX. és XX. számmal jelölt területekből és az I.r. felperes külön tulajdonában álló hrsz-on nyilvántartott területtel együtt összesen 237,87 m² területet építési engedély alapján beépítettek, abból három lakást alakítottak ki. A lakásokra a Budapest Főváros Terézváros Polgármesteri Hivatal a 2004. május 26-án kelt és 2004. július 12-én jogerős 5479/6/2004. számú határozattal használatbavételi engedélyt adott.

Az alapító okirat módosításáról, az építtető felperesek részére a társasházi közös tulajdon elidegenítéséről, a felperesek részére "ráépítés" címén a bejegyzési engedély megadásáról a társasházközösség a 2004. december 13-án tartott közgyűlésen a 9/2004.(XII.13.) közgyűlési határozattal döntött. A határozat alapján a felperesekkel a ráépítéssel történő tulajdonszerzésről a megállapodást a társasház nevében eljáró közös képviselő kötötte meg 2004. december 15-én és a módosított alapító okiratot is a közös képviselő írta alá két hitelesítővel együtt.

A felperesek 2005. január 19-én kérték a hrsz alatt nyilvántartott ingatlanok külön tulajdoni lapjának - a módosított alapító okirat szerinti - módosítását, a és hrsz-ú ingatlanok külön tulajdoni lapjainak létrehozását, a hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapjára az I.r., a hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapjára a II.r., hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapjára a III.r. felperes tulajdonjogának bejegyzését ráépítés jogcímén. A felperesek kérelmükhöz csatolták a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt alapító okiratot, a 2004. december 13-án tartott közgyűlés jegyzőkönyvét, a ráépítéssel történő tulajdonszerzésről kötött megállapodást, az alaprajzot, a használatbavételi engedélyt.

A Budapesti 2. számú Körzeti Földhivatal a 2006. június 19-én kelt 48187/1/2006. számú határozatával az alapító okirat módosításának átvezetése, a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmeket elutasította.

A felperesek fellebbezése folytán eljáró alperes a 2007. január 16-án kelt 30109/2007. számú határozatával az elsőfokú határozatot helybenhagyta. A határozat indokolása szerint a bejegyzési kérelem az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 39.§ (3) bekezdés b) pontja alapján nem volt teljesíthető, mert a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt alapító okiratban szerződő félként a társasházi tulajdonostársak nem szerepeltek, a módosított alapító okiratot nem írták alá, a tulajdonostársak képviselőjében aláíró személyek alakszerű ügyleti meghatalmazásai felhívásra sem kerültek benyújtásra. A bejegyzési kérelemhez csatolt, közgyűlési jegyzőkönyvbe foglalt 9/2004. (XII.13.) Közgyűlési határozat felhatalmazta ugyan a közös képviselőt a módosított alapító okirat aláírására, a ráépítéssel történő tulajdonszerzéssel kapcsolatos megállapodás megkötésére, azonban a közgyűlési jegyzőkönyvhöz a tulajdonostársak részvételét igazoló okiratot nem csatoltak, az utóbb benyújtott aláírási ívből nem állapítható meg, hogy az a 2004. december 13-án tartott közgyűlés jelenléti íve. A ráépítéssel történő tulajdonszerzésről 2004. december 15-én kelt megállapodást a társasház kötötte, aki ilyen megállapodás kötésére nem jogosult, az Inytv. 32.§ (1) bekezdés f) pontja alapján a bejegyzés alapjául szolgáló okiratot valamennyi tulajdonostársnak alá kellett volna írnia.

A felperesek keresetet nyújtottak be az alperes határozatának felülvizsgálata iránt hivatkozva arra, hogy a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (Ttv.) 10.§ (1)-(2) bekezdései, 36.§ (2) bekezdése, 39.§ (1) bekezdése folytán a társasházra vonatkozó szabályoknak megfelelő okiratokkal szemben a földhivatal jogsértően alkalmazta az Inytv. 32.§ (1) bekezdés f) pontját és a társasházi törvény által fenti rendelkezésekben biztosított jogokat megszorítóan értelmezve utasította el a bejegyzés iránti kérelmet.

Az elsőfokú bíróság a felperesek keresetét elutasította. Ítéletében rögzítette, hogy a felperesek az alperes által megállapított hiányosságokat nem vitatták. A felperesek ráépítés jogcímén történt tulajdonszerzésre nem a tulajdonostársakkal kötöttek szerződést, hanem a társasházzal, így hiányzott a bejegyzéshez olyan okirat, amely az érdekeltek megállapodását, a bejegyzett jogosult bejegyzést engedő nyilatkozatát tartalmazta volna, így az alperes jogszerűen járt el, amikor az Inyvtv. 39.§ (3) bekezdés b) pontja alapján a kérelmet elutasította. Bejegyzésre alkalmas okiratok tekintetében az Inyvtv. kötelező előírást tartalmaz az okirat alaki és tartalmi kellékeire. Amennyiben a benyújtott okirat ezeknek a törvényes kellékeknek nem felel meg, akkor az Inyvtv-ben foglalt jogkövetkezmények alkalmazására kerül sor. A perbeli esetben hiánypótlással nem pótolható hiányosságok miatt jogszerű volt a bejegyzési kérelem elutasítása.

A jogerős ítélet ellen a felperesek nyújtottak be felülvizsgálati kérelmet, melyben kérték a jogerős ítélet "megváltoztatását" és a keresetüknek helyt adó határozat hozatalát. Álláspontjuk szerint az Inyvtv. 32.§ (1) bekezdés f) pontja ellentétes a Ttv. 3.§ (1)-(2) bekezdései, a 10.§ (1) és (3) bekezdései, a 39.§ (1) bekezdése rendelkezéseivel. Sérült az Alkotmány 2.§ (1) bekezdésében és a 13.§ (1) bekezdésében foglalt alkotmányos alapjog, és a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (Ket.) preambulumban megfogalmazott elv is.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályban tartását kérte.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274.§ (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

A felülvizsgálati kérelem alaptalan.

A felperesek a tulajdonszerzésüket a ráépítés jogcímére alapították. Ráépítés eredeti tulajdonszerzési mód, a tulajdonjog megszerzése a ráépítés tényével megtörténik. A Ttv. 3.§ (2) bekezdésben szabályozott "elidegenítés" - származékos szerzőismód - a tulajdonszerzés törvényi feltételek esetén a közösség határozatának eredményeként történik. Ráépítés esetén a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 137.§ (3) bekezdése az irányadó, amely rendelkezés szerint ha valaki a más tulajdonában levő épületet bővíti, ahhoz hozzáépít, vagy azt átépíti, vagy ha az idegen földön már épület áll, ráépítéssel - a felek eltérő megállapodása hiányában - közös tulajdon keletkezik. E rendelkezés értelmében a felperesek ráépítéssel szerzett közös tulajdoni hányadrésze a társasházi közös tulajdonból külön tulajdonukká akkor válhat, ha a társasház tulajdonostársaival erre

vonatkozóan megállapodást kötnek és a Ptk. 138.§ (1) bekezdése alapján a ráépített rész forgalmi értékét a tulajdonosnak - a perbeli esetben a tulajdonostársaknak - megfizetik. Erre a megállapodásra nem alkalmazható a Ttv. 3.§ (2) bekezdése, 10.§ (1) bekezdése, mert ezek a rendelkezések az elidegenítéssel történő tulajdonszerzésre vonatkozó szabályok. A ráépítés jogcímére alapított tulajdonszerzés esetén a Ptk. 137.§ (3) bekezdése és a Pk.7. számú állásfoglalás alapján a megállapodást a felpereseknek valamennyi tulajdonostárssal kell megkötniük. A perbeli esetben ezért a benyújtott okiratok a felperesek tulajdonjogának bejegyzésére a fentiek alapján nem voltak alkalmasak, az alperes és az elsőfokú bíróság is helytállóan állapította meg, hogy a megállapodást valamennyi tulajdonostársnak alá kellett volna írnia, az ennek hiányában, a közös képviselő által aláírt megállapodás a tulajdonszerzés hatályának kiváltására nem alkalmas.

Mindezek alapján a Legfelsőbb Bíróság megállapította, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott jogszabályokat nem sértette meg, ezért azt a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A sikertelen felülvizsgálati kérelemmel élő felperesek a Pp. 270.§ (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése és 82.§ (1) bekezdése alapján egyetemlegesen kötelesek az alperes jogi képvisellel felmerült felülvizsgálati eljárási költsége megfizetésére, valamint a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése alapján a tárgyi illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt felülvizsgálati illeték viselésére. A felperesek a felülvizsgálati illetéket lerótták, azt megfizetniük nem kell, ezért a Legfelsőbb Bíróság csak az illeték viseléséről rendelkezett.

Budapest, 2009. április 8.

Dr. Kaszainé dr. Mezey Katalin sk. a tanács elnöke,
Gizella sk. előadó bíró, Dr. Tóth Kincső sk. bíró

Dr. Márton