

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Repkényi Zsuzsanna ügyvéd által képviselt felperesnek a Fővárosi Földhivatal /1051 Budapest, Sas u. 19./ alperes ellen ingatlan-nyilvántartási ügyben hozott közigazgatási határozat felülvizsgálata iránt indult perében a Fővárosi Bíróság 2009. október 21. napján kelt 1.K.32.120/2009/3. 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.32.120/2009/3. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a Legfelsőbb Bíróság a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 20.000 /húszezer/ 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

A felperes a körzeti földhivatalhoz 2008. május 29-én - jogi képviselője útján - kérelmet nyújtott be, amelyben a Budapesten, 2008. május 28-án kelt, a Budapest, XI. kerületi ingatlanra vonatkozóan kérte, hogy a földhivatal 1/2-1/2 arányban jegyezze be a felperes és Magyar Állam tulajdonjogát.

Az elsőfokú hatóság a kérelmet a 133982/2/2008. számú határozatával elutasította.

A határozat indokolása szerint a társasház megszüntetéséhez valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges. A felperes nem csatolt a kérelméhez olyan okiratot, amely bejegyzés alapjául szolgálhatna, ezért azt az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény /a továbbiakban: Inytv./ 29. §-a alapján el kellett utasítani.

A felperes fellebbezett a határozat ellen, amelynek elbírálása során az alperes a 2009. február 23. napján kelt

30465/2009. számú másodfokú határozatával az elsőfokú határozatot helybenhagyta.

A felperes keresetében az alperes határozatának felülvizsgálatát és hatályon kívül helyezését, vagy megváltoztatását kérte.

Előadta, hogy a Budapest, XI. kerületi ingatlanból a hrsz-ú ingatlan tulajdonosa, az alapító okirat úgy rendelkezett, hogy a társasház határozott időtartamra jött létre; a határozott időtartam lejártá után az megszűnt, a megszűnés időpontjáról maga az alapító okirat rendelkezik.

Állította, hogy nem a megszüntetés volt a kérelem tárgya, hanem a már megszűnt jogviszony tényét kívánta bejegyeztetni; sérelmezte, hogy a hatóság nem alkalmazta az Inyvtv. 50. § /4/ bekezdését.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét alaptalannak értékelte, és elutasította azt.

Ítéletének indokolásában kifejtette, hogy a Budapest, XI. kerületi társasház alapító okirata 1961. január 15-én készült, és az N/ pontban úgy rendelkezett, hogy a társasház alapítása 32 évre szól, de a tulajdonostársak közös elhatározásával felbontható.

Ez az alapító okirat az akkor hatályos 1924. évi XXII. törvénycikk alapján készült, amely a társasház-tulajdonról szól, és ennek a 6. §-a úgy rendelkezik, hogy a társasház-tulajdonná alakított tulajdonközösséget csak valamennyi tulajdonostárs hozzájárulásával lehet megszüntetni.

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény /a továbbiakban: Ttv./ 63. § /2/ bekezdésében, 10. § /2/ bekezdésében és 50. § /4/ bekezdésében foglaltak ismertetését követően az elsőfokú bíróság nem találta megalapozottnak a felperesnek azt a kérelmét, hogy a társasház megszűnését kell regisztrálnia a földhivatalnak.

Az 1961. január 15. napján kelt alapító okirat rendelkezése ellentétes a jelenleg hatályos társasházi törvény rendelkezésével, hiszen a jelenleg hatályos társasházi törvény nem teszi lehetővé, hogy a társasházat meghatározott időre hozzák létre a tulajdonostársak. Éppen ezért ez a rendelkezés lép hatályba, tehát a földhivatal nem rendelkezhetett arról, hogy a társasház tényét törölje, és a tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonát jegyezze be. Ehhez szükség lett volna a másik tulajdonostárs hozzájárulására is, hiszen az alapító okirat módosításához valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges.

Megjegyezte azt is az elsőfokú bíróság, hogy ezzel ellentétes döntés esetén rendezetlen tulajdoni viszonyok, rendezetlen jogviszonyok jöttek volna létre.

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 sérti a Ptk. 221. § /1/ bekezdését, 215. §-át, továbbá a Legfelsőbb Bíróság Közigazgatási Kollégiumának 34. számú állásfoglalását.

Kifejtette, hogy az 1961. január 12-én készített társasházi alapító okirat 1993. évben hatályát veszítette.

Tekintettel arra, hogy a társasházi jogviszony már nem áll fenn, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogok nem tanúsítják hitelesen azok fennállását. Kérte, hogy a földhivatal a közhitelesség elve alapján, valamint a Ptk. közös tulajdonra vonatkozó szabályai és a társasházi alapító okirat létrejöttét megelőző osztatlan közös tulajdon fennállása alapján módosítsa, azaz állítsa vissza az ingatlan-nyilvántartásban álló tulajdonviszonyt, és a hozzá tartozó tulajdoni hányadokat, adatokat, illetve a helyrajzi számot.

Álláspontja szerint - mivel nem megszüntetés a kérelem tárgya - a tulajdonostárs hozzájárulása nem szükséges.

A társasházat maga az alapító okirat szünteti meg, a joghatást maga az alapító okirat keletkezteti, azaz a megszűnés 32 év után, önmagától beáll.

A felperes megítélése szerint az elsőfokú bíróság ítélete iratellenes, illetőleg kirívóan okszerűtlen következtetéseken alapul, valamint indoklásában a felülvizsgálatra okot adó kereset érdemi indokaira, valamint az alperesi ellenkérelemre adott felperesi hozzászólásokra nem reagált.

Utalt a felperes a Pp. 324. § /1/ bekezdésében és 221. § /1/ bekezdésében foglaltakra. Kifejtette, hogy sem az 1924. évi XII. törvénycikk, sem a Ttv. nem tartalmaz olyan rendelkezést, amely a társasház határozott, avagy határozatlan időre történő alapítását szabályozza; tehát ha jelenleg ez már nem is szokásos eljárás, semmilyen formában nem tiltja a határozott időre szóló alapító okirat létrehozását.

Kifogásolta a felperes, hogy mindezek ismeretében, és ezek ellenére jutott az elsőfokú bíróság arra a következtetésre, hogy a jelenleg hatályos társasházi törvény nem teszi lehetővé, hogy a társasházat meghatározott időre hozzák létre a tulajdonostársak, azonban erre vonatkozó jogszabályt nem jelölt meg; így az ítélet nem felel meg a Pp. 221. § /1/ bekezdésében támasztott követelményeknek.

Sérrelmezte a felperes azt is, hogy az elsőfokú bíróság indokolásában megjegyezte azt, hogy az ezzel ellentétes döntés esetén rendezetlen jogviszonyok maradtak volna. Ezen indokolás túlterjeszkedik az alperes ellenkérelmén is, az indokolás a Pp. 215. §-ába is ütközik; a jogviszonyok rendezése ugyanis nem képezi jelen eljárás tárgyát, és jelen eljárás kimenetele visszamenőleg nem is rendezheti azt.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § /1/ bekezdésének megfelelően tárgyaláson kívül bírálta el.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Legfelsőbb Bíróság álláspontja szerint az elsőfokú bíróság megfelelő alapossággal feltárta és rögzítette ítéletének indokolásában az ügyben irányadó tényállást.

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítélet indokolását - különös tekintettel a felülvizsgálati kérelemben foglaltakra - az alábbi módosítással és kiegészítéssel tartja hatályban.

Az Inyvtv. 29. §-a értelmében jogok bejegyzésének és tények feljegyzésének - ha törvény másként nem rendelkezik - olyan közokirat, teljes bizonyító erejű magánokirat, vagy ezeknek a közjegyző által hitelesített másolata (a továbbiakban: okirat) alapján van helye, amely a bejegyzés tárgyát képező jog, vagy tény keletkezését, módosulását, illetve megszűnését igazolja, továbbá tartalmazza a bejegyzést, feljegyzést megengedő nyilatkozatot az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett, vagy közbeni szerzőként bejegyezhető jogosult részéről (bejegyzési engedély).

A bejegyzési engedélyt a jogosult külön - a bejegyzés alapjául szolgáló okirattal azonos alakissággal rendelkező - okiratban is megadhatja.

Az Inyvtv. 30. § /1/ bekezdése szerint bejegyzés alapjául szolgálhat a bíróság ítélete, illetőleg a hatóság határozata, ha bejegyezhető jogra, vagy tényre vonatkozik.

Az Inyvtv. 30. § /2/ bekezdése alapján tulajdonjog bejegyzésének törléséhez, és az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot visszaállításához hatósági határozat szükséges. Nem vonatkozik ez a rendelkezés arra az esetre, ha a felek utóbb a bejegyzés alapjául szolgáló szerződéstől elállnak, azt felbontják vagy megszüntetik, illetve érvénytelennek ismerik el.

A felek ilyen megállapodása esetén a tulajdonjog törlésére, a változások bejegyzésére vonatkozó szabályok az irányadók.

Az Inyvtv. 30. § /3/ bekezdése kimondja, hogy nincs szükség okiratra és kérelemre, ha olyan jogot vagy ténytet kell törölni, amelynek megszűnése az ingatlan-nyilvántartásból kétségtelenül megállapítható.

Az Inyvtv. 32. § /1/ bekezdés f/ pontja a bejegyzés alapjául szolgáló okirat tartalmaként az érdekeltek megállapodásán túl a bejegyzett jogosult bejegyzést engedő nyilatkozatát is megkívánja.

A perben rendelkezésre állt adatok alapján az volt rögzíthető, hogy a felperes az ingatlan-nyilvántartási hatósághoz benyújtott kérelmét az 1961. január 12-én kelt társasház alapító okiratra alapította. Az általa kért - a tulajdonjog formáját érintő - változás bejegyzése a tulajdonostárs tulajdoni illetőségét is érintené, ugyanakkor a tulajdonostárs - mint bejegyzett jogosult - bejegyzést engedő nyilatkozata nem áll rendelkezésre. Ezen bejegyzési kérelem hiányában pedig a felperesi kérelem nem teljesíthető.

Helytállónan hivatkozott arra az elsőfokú bíróság, hogy a perbeli ügyben az Inytv. 50. § /4/ bekezdése nem volt alkalmazható - még az Inytv. 30. § /3/ bekezdése sem -, ugyanis az ingatlan-nyilvántartásból semmiképp sem volt "kétségtelenül" megállapítható a felperes által hivatkozott tény megtörténte.

Megjegyzi e körben a Legfelsőbb Bíróság, hogy az 1961-ben készült társasházi alapító okirat tartalmából, a társasház akkor határozott időre történő alapításából semmiképp sem volt egyértelműen és kétségtelenül következtethető az, hogy ezen körülményben időközben változás nem következett be, a tulajdonostársak erre vonatkozóan újabb megállapodást nem kötöttek, és így a határozott idő lejártát követően az az állapot állt elő a társasház tulajdoni viszonyát illetően, amit a felperes bejegyezni kért.

Az Inytv. 17. § /1/ bekezdése szerint az ingatlan-nyilvántartásba csak az ott a-tól u-ig felsorolt jogilag jelentős tények jegyezhetőek be. Ezek között nem szerepel a társasház megszűnésének felperes által bejegyezni kért ténye. Márpedig az ingatlan-nyilvántartásba - az Inytv. 6. § /1/ bekezdése szerint - csak az a jog, jogilag jelentős tény jegyezhető be, amelyet a kérelem megjelöl.

Megalapozatlanul hivatkozott a felperes felülvizsgálati kérelmében a Pp. 215. §-ának sérelmére az elsőfokú bíróság eljárása során, ugyanis nem jelentette a kereseten történő túlterjeszkedést az, hogy az elsőfokú bíróság a jogviszony rendezetlenségére való utalást tett, a felperesi kereset teljesítésének esetleges következményeként.

Megjegyzi ugyanakkor a Legfelsőbb Bíróság, hogy a felperes igényét az Inytv. 62. §-a szerinti törlési perben érvényesítheti.

Ezen kiegészítéssel a Legfelsőbb Bíróság megállapította, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben foglalt 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, 2010. november 3.

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

A kiadmány hiteléül:
tisztviselő