

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Paksi Ferenc ügyvéd által képviselt kk. I. rendű és kk. II. rendű felpereseknek a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatala /1051 Budapest, Sas u. 19./ - mint a Pest Megyei Földhivatal jogutódja - alperes ellen ingatlan-nyilvántartási ügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indított perében a Pest Megyei Bíróság 2010. május 11. napján kelt 8.K.27.956/2009/5. számú jogerős ítélete ellen az alperes által 6. 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 Pest Megyei Bíróság 8.K.27.956/2009/5. számú ítéletét hatályon kívül helyezi, és a felperesek keresetét elutasítja.

Kötelezi a Legfelsőbb Bíróság a felpereseket, hogy 15 nap alatt egyetemlegesen fizessenek meg az alperesnek 10.000 /tízezer/ forint elsőfokú és 10.000 /tízezer/ forint felülvizsgálati eljárási költséget, továbbá az államnak - külön felhívásra - 16.500 /tizenhatezer-öttszáz/ forint kereseti és 36.000 /harminchatezer/ forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A hévízgyörki lakóház és udvar megnevezésű, 881 m² területű ingatlan 2/4-2/4 tulajdoni hányadban tartás jogcímén M. S. T-né és M. S. T. tulajdonát képezte.

Az ingatlanra III/14. sorszámon végrehajtási jogot jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba, 310.000 Ft és járulékai erejéig Sz. A., III/15. sorszámon 1.715.329 Ft és járulékai erejéig a Zrt., továbbá III/17. sorszámon 170.000 Ft és járulékai erejéig D. I. javára.

M. S. T. 2009. április 1. napján ajándékozási szerződést kötött kk. M. A-val és kk. M. L-lel, amely szerint az ingatlan tulajdonát képező 1/2 tulajdoni hányadát a gyermekeinek ajándékozta, egymás között, egyenlő arányban.

Az ajándékozási szerződés 1. pontja rögzítette, hogy az ingatlant a Bank javára 8.900.000 euró és járulécai erejéig jelzálogjog terheli, továbbá az ingatlanra bejegyzett végrehajtási jogokat is. Az ajándékozási szerződés 4. pontja tartalmazta, hogy a megajándékozott felperesek az ingatlanon fennálló terhekről teljes körű tudomással bírnak, és az ajándékot e terhek ismeretében is elfogadják.

Az elsőfokú földhivatal a 2009. május 7. napján kelt 41.635/2009. számú határozatával bejegyezte az ingatlan-nyilvántartásba, a felperesek tulajdonjogát személyenként 1/4 tulajdoni hányadban. A határozat ellen Lőrinc Város Polgármesteri Hivatala Városi Gyámhivatala fellebbezéssel élt, majd az elsőfokú földhivatal a 2009. augusztus 3. napján kelt 50.993/2009. számú határozatával visszavonta a 41.635/2009. számú határozatát, és a felperesek tulajdonjogának törlésével visszajegyezte az ingatlan-nyilvántartásba M. S. T. tulajdonjogát, és az ingatlant terhelő végrehajtási jogokat.

Az elsőfokú földhivatal felhívta a felpereseket arra, hogy a Ptk. 13. § /1/ bekezdés c/ pontja és a gyámhatóságokról, valamint a gyermekvédelmi és gyámügyi eljárásról szóló 149/1997. /IX. 10./ Kormányrendelet /a továbbiakban: R./ 25. § /1/ bekezdés b/ pontja alapján a gyámhivatal jóváhagyását csatolják.

A felperesek fellebbeztek az elsőfokú határozat ellen.

Lőrinc Város Polgármesteri Hivatala Városi Gyámhivatala az 5241-11/2009. számú határozatával elutasította az ajándékozási szerződésben foglalt törvényes képviselői jognyilatkozat jóváhagyása iránti kérelmet.

A felperesek fellebbezésének elbírálása során az alperes a 2009. október 26. napján kelt 31.140/2009. számú másodfokú határozatával - az 50.993/2009. számú határozatának hatályban tartása mellett - az elsőfokú földhivatalt az eljárás folytatására utasította.

A felperesek keresetükben az alperes határozatának - az elsőfokú határozatra is kiterjedő - felülvizsgálatát és hatályon kívül helyezését kérték.

Arra hivatkoztak, hogy az ajándék tárgyát képező ingatlant az ajándékozási szerződés megkötését megelőzően terhelte jelzálogjog és végrehajtási jog.

A gyámhivatal határozata ellen a felperesek törvényes képviselője fellebbezést nyújtott be, amelyben arra hivatkozott, hogy a Bank Magyarország Zrt. által az ajándékozó M. S. T. részére folyósított kölcsön törlesztő-részleteit átvállalta, a fennálló tartozáshoz képest lényegesen magasabb összegű kölcsön fedezete az ajándékozó tulajdonát képező 1/2 tulajdoni hányad volt.

A földhivatalok tévesen értelmezték az R. 25. § /1/ bekezdés d/ pontját, a Ptk. 13. § /1/ bekezdés c/ pontját és 13/A. § /1/ bekezdésében foglaltakat, figyelemmel arra, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárás tárgyát nem a felperesek tulajdonát képező ingatlan átruházása vagy megterhelése képezte, hanem a felperesek tulajdonszerzése olyan ingatlanra, amelyet az ajándékozási szerződés megkötését megelőzően megterheltek.

Előadták azt is, hogy az ajándékozó M. S. T. törvényes örökösei is.

A megyei bíróság a felperesek keresetét alaposnak értékelte, és az alperes 2009. október 26. napján kelt 31.140/2009. számú határozatát megváltoztatta; a Gödöllői Körzeti Földhivatal 50993/2009. számú határozatát hatályon kívül helyezte, és a körzeti földhivatalt új eljárásra kötelezte.

Ítéletének indokolásában az Inyvtv. 29. §-ára, a Ptk. 13. § /1/ bekezdés c/ pontjára, 13/A. §-ára, az R. 25. § /1/ bekezdés d/ pontjára, az Inyvtv. 3. § /2/ bekezdésére hivatkozott.

Leszögezte, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárásban a Ptk. 13. § /1/ bekezdés c/ pontja és az R. 25. § /1/ bekezdés d/ pontja alapján a gyámhatóság határozatának benyújtása a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem teljesítéséhez nem szükséges.

Az ajándékozási szerződés szerint a felperesek a megajándékozottak, nem pedig a felperesek ajándékozzák más, harmadik személynek az ingatlan 1/2 tulajdoni hányadát, továbbá az ingatlant nem terhelik meg.

Az ingatlan 1/2 tulajdoni hányada az ajándékozási szerződés alapján kerülhet a tulajdonukba.

A földhivatalok a Ket. 50. § /1/ bekezdése alapján tévesen állapították meg a tényállást, és tévesen alkalmazták a Ptk. 13. § /1/ bekezdés c/ pontját és az R. 25. § /1/ bekezdés d/ pontját, figyelemmel arra, hogy a felperesek tulajdonszerzéséről, és nem a felperesek tulajdonjogának átruházásáról rendelkezett az ajándékozási szerződés.

Megjegyezte a megyei bíróság, hogy a Ptk. 13/A. §-ának /1/ bekezdése sem irányadó az ingatlan-nyilvántartási eljárásban a felperesek tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmének elintézése során, figyelemmel arra, hogy a felperesek nem vállalnak kötelezettséget megfelelő ellenérték nélkül, mivel az ajándékozási szerződés tárgyát már olyan ingatlan képezte, amelyre jelzálogjog alapításához jogelődjük hozzájárult.

Az ingatlan-nyilvántartásba a végrehajtási jogok bejegyzésére az ajándékozási szerződés megkötését megelőzően, 2007. április 19-én, május 5-én és 2008. augusztus 21. napján érkezett kérelmek alapján került sor, az ajándékozási szerződést pedig a felperesek 2009. április 1. napján kötötték.

A megismételt eljárásra vonatkozóan a megyei bíróság előírta, hogy a Lőrinci Városi Polgármesteri Hivatal Városi Gyámhivatal

fellebbezésének elutasításáról kell döntenie a felperesek eredeti ranghelyen történő tulajdonjog-bejegyzése iránti kérelmének teljesítésével, figyelemmel arra, hogy a Ptk. 13. § /1/ bekezdés c/ pontja és az R. 25. § /1/ bekezdés d/ pontja alapján a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem teljesítéséhez a gyámhivatal hozzájárulása a törvényes képviselő jognyilatkozatának érvényességéhez nem szükséges.

A jogerős ítélet ellen az alperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, annak hatályon kívül helyezését és a kereset elutasítását, másodlagosan - a hatályon kívül helyezés mellett - a megyei bíróság új eljárás lefolytatására utasítását kérte.

Arra hivatkozott, hogy a jogerős ítélet sérti a Ptk. 13. § /1/ bekezdés c/ pontját, 13/A. § /1/ bekezdését és az R. 25. § /1/ bekezdés d/ pontját.

Kifejtette az alperes, hogy - a jogerős ítéletben foglaltakkal ellentétben - tisztában volt azzal a ténnyel, hogy nem az eljárásban érintett kiskorúak tulajdonjogának átruházásáról vagy megterheléséről van szó, hanem kiskorúak tulajdonszerzése történik, azonban - tekintettel a kiskorúaknak ajándékozott ingatlanhányad megterheltségére - az alperes álláspontja szerint szükséges a tulajdonjog bejegyzéséhez a gyámhivatal hozzájárulása.

Az alperes megítélése szerint a Ptk. 13. § /1/ bekezdés c/ pontja, 13/A. § /1/ bekezdése, továbbá az R. 25. § /1/ bekezdés d/ pontja értelmében kiskorú tulajdonszerzéséhez szükséges a gyámhatóság hozzájárulása abban az esetben is, ha a megszerzendő ingatlant, illetve ingatlan-illetőséget vagyoni értékű jog, vagy végrehajtási jog terheli. Ha a megszerzendő ingatlan (illetőség) értéke nem jóval magasabb az azon lévő tehernél, úgy ilyen ingatlant (illetőséget) kiskorú még a gyámhatóság jóváhagyásával sem szerezhetsz. A vonatkozó jogszabályi rendelkezések a kiskorú személyek érdekeinek védelme érdekében születtek.

A felperesek 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 alapos.

A Legfelsőbb Bíróság álláspontja szerint a megyei bíróság megfelelő alapossággal feltárta és rögzítette ítéletének indokolásában az ügyben irányadó tényállást, abból azonban - az ide vonatkozó jogszabályi rendelkezések téves értelmezésével - nem helytálló jogi következtetést vont le.

A Ptk. 13. § /1/ bekezdése és 13/A. § /1/ bekezdése értelmében az ajándékozási szerződésben érintett kiskorúaknak a szerződésben tett jognyilatkozata az ingatlan-nyilvántartási bejegyzést megelőzően gyámhatósági - gyámhivatali - vizsgálatot igényel.

Helyesen állapította meg tehát az alperes keresettel támadott határozatában, hogy az ajándékozási szerződéssel tulajdonjogot szerző kiskorúak tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése előtt gyámhivatali vizsgálat szükséges, megalapozottan adott helyt az alperes a gyámhivatalnak a tulajdonjogot bejegyző határozat elleni fellebbezésének.

Hangsúlyozza a Legfelsőbb Bíróság, hogy Mojzes Sándor Tibor és a kiskorúak között 2009. április 1. napján létrejött ajándékozási szerződés olyan ingatlanrészre vonatkozott, amely jelzálogjoggal és végrehajtási jogokkal terhelt.

Az ajándékozási szerződés révén a kiskorúak tulajdonába tehát olyan ingatlanrész kerülhet, amely vagyoni értékű jogokkal terhelt, a tulajdonrész megszerzésével a kiskorúak idegen kötelezettségéért felelősséget kell, hogy vállaljanak.

Az általánosan kialakult és következetes gyámhatósági gyakorlat szerint annak elbírálása, hogy ezen szerződés megkötése a kiskorúak érdekében áll-e, avagy az abban tett törvényes képviselői jognyilatkozat érvényességéhez gyámhatósági jóváhagyás szükséges-e - esetleg a kiskorú még a gyámhatóság jóváhagyásával sem teheti meg érvényesen azon jognyilatkozatot -, a gyámhatóság hatáskörébe tartozik, így a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése előtt mindenképpen indokolt és szükséges erre vonatkozóan a gyámhatósági eljárás lefolytatása.

Önmagában a szerződésben elfoglalt pozíciójuk nem jelenti azt, hogy a kiskorúak érdekét szolgálja a szerződés megkötése, különös tekintettel arra, hogy a perbeli esetben jelentős mértékben terhelt ingatlanrészről van szó.

A gyámhatósági vizsgálat lefolytatása arra hivatkozással sem mellőzhető, hogy az ingatlan már az ajándékozási szerződés megkötése előtt megterhelésre került a jelzálogjoggal és a végrehajtási jogok bejegyzésével - éppen az ingatlan terheltsége indokolja a szerződésben foglalt jognyilatkozat gyámhatósági vizsgálatát.

Minderre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság azt állapította meg, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabályokat megsértette, ezért azt a Pp. 275. § /4/ bekezdése alapján hatályon kívül helyezte, és a felperesek alaptalan keresetét a Pp. 339. § /1/ bekezdése értelmében elutasította.

Az elsőfokú és a felülvizsgálati eljárásban felmerült alperesi perköltség megfizetésére a Legfelsőbb Bíróság a felpereseket a Pp.

270. § /1/ bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 78. § /1/ bekezdése szerint kötelezte.

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

Budapest, 2011. május 4.

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

A kiadmány hitelével:

tisztviselő