

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr.Horváth Éva Krisztina ügyvéd által képviselt F. A. felperesnek a Budapest Főváros Kormányhivatal Földhivatala alperes ellen ingatlan-nyilvántartási ügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indult perben a Fővárosi Bíróság 2010. június 3. napján kelt 1.K.30.343/2010/5. számú jogerős ítélete ellen a felperes 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 Fővárosi Bíróság 1.K.30.343/2010/5. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 10.000.- /azaz tízezer/ forint felülvizsgálati perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak - külön felhívásra - 36.000.- /azaz harminchatezer/ forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak helye nincs.

I N D O K O L Á S

A 24371 hrsz alatt nyilvántartott, természetben a B., Sz. tér 2. szám alatti társasház tulajdonosai 2008. április 3. napján közgyűlést tartottak, melyen 60,2 % tulajdoni hányad tulajdonosai vettek részt. A közgyűlést a felperes, egyszersmind a társasház intéző bizottságának elnöke vezette, aki a társasház II. emeleti lakásának eladása után ugyanebben a társasházban egy másik, V. emeleti lakást kívánt vásárolni. Ez a korábban házfelügyelői lakás társasház közös tulajdonában állt. A lakás eladását a résztvevők 43,85 %-a, míg az ahhoz szükséges alapító okirat módosítás meghozatalát ugyanők 47.92 %-a támogatta azzal a feltétellel, hogy a határozatok a K. Kft. 35,79 %-os tulajdonnal rendelkező távollévő tulajdonostárs utólagos szavazatával válnak hatályossá. A közgyűlési jegyzőkönyv 7. pontjából megállapíthatóan a lakásra

vonatkozó adásvételi szerződés tervezetét a közgyűlésen résztvevők nem ismerhették meg, a vételár is csak hozzávetőlegesen 13.000.000.-14.000.000.- Ft közötti összegben lett meghatározva. E tulajdonostárs a módosításhoz 2008. április 11. napján hozzájárult. A határozatokra tekintettel a felperes, mint az intéző bizottság elnöke, ugyanakkor egyben, mint vevő is, 2008. május 20. napján adásvételi szerződést kötött, melyben a társasház közös tulajdonában álló lakását megvásárolta.

Előzetes alperesi eljárásokat követően a társasház 2008. október 29. napján kérte az alapító okirat módosításának és a vevő tulajdonjogának bejegyzését.

Az alperes 2009. november 2. napján kelt 32360/2009. számú határozatával helybenhagyta az elsőfokú a kérelmet elutasító határozatot. Indokolása szerint az alapító okirat módosítását tartalmazó közgyűlési jegyzőkönyv aláírói eltértek az ingatlan-nyilvántartási kérelem beadásakor társasházi tulajdonosoktól, továbbá egyes aláírók neve nem volt azonosítható. Hiányzott annak valószínűsítése, hogy a kisebbség nem élt-e keresetindítási jogával, így kérdéses, hogy a módosítás hatályba lépett-e. Elmaradt az utólagos szavazat és a jelenléti ív csatolása, és az adásvételi szerződést sem írta alá valamennyi tulajdonos, valamint az aláírók egyéb szükséges adatai is hiányoztak. Az eladó, mint társasház feltüntetése a határozat szerint nem volt elegendő. Végül arra hivatkozott az alperes, hogy az alapító okirat módosításához szükséges alaprajz sem volt megfelelő.

A jogerős közigazgatási döntés ellen a felperes nyújtott be keresetet, kérve a határozat megváltoztatását és tulajdonjogának bejegyzését. Eljárási hibákra hivatkozott, továbbá előadta, hogy szükségtelen az adásvételi szerződés összes tulajdonos általi aláírása, mert a közgyűlésen résztvevő tulajdonostársak rendelkeztek a közös tulajdonú lakás eladásáról. Mint közös képviselő, és mint szervezeti képviselő jogosult volt a többi tulajdonos nevében is az aláírásra. A felperes csak a peres eljárás során 2010. április 28. napján csatolta a közgyűlésen részt nem vevő K. Kft. 35,79 %-os tulajdonostárs utólagos hozzájárulást tartalmazó nyilatkozatát a 49 m²-es társasházi közös tulajdonban lévő lakás felperes által történő megvásárlásához.

A Fővárosi Bíróság ítéletével az alperesi határozat jogszerűségét megállapítva, a keresetet elutasította. Álláspontja szerint amennyiben közös tulajdonú ingatlanrészt idegenítenek el, a szerződést valamennyi tulajdonostársnak alá kell írnia. Indokolása szerint az ügyben irányadó a Legfelsőbb Bíróság 5. számú ítélete a rendelkezési jog gyakorlását illetően, és a Legfelsőbb Bíróság 7. számú ítélete, mely ráépítés esetén kívánja meg az összes tulajdonos aláírását. A Fővárosi Bíróság álláspontja szerint az

eljárási határidő túllépése, mint eljárási szabálysértés az ügy érdemére nem hatott ki.

A jogerős ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, kérve az ítélet hatályon kívül helyezésével tulajdonjogának bejegyzését, illetőleg a bíróság új eljárásra és új határozatra utasítását. Előadta, hogy a Fővárosi Bíróság által felhozott ítéletek más tényállás alapján hozott ügyekre vonatkoztak, így az ő ügyében nem alkalmazhatók elveik. Álláspontja szerint egy későbbi adásvételi szerződés megkötésére a közgyűlési határozat maga adott felhatalmazást, így az egyes tulajdonosoktól külön meghatalmazásra az aláíráshoz nem volt szüksége. Kifejtette, hogy a közgyűlési határozat a törvény erejénél fogva ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okirat, amit illetően az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény /a továbbiakban: Inytv./ 29. §-ában felsorolt előírások csak korlátozottan jelentkeznek. Téves volt a tulajdoni hányadok alperes általi kiszámítása is a határozatban. Az alperes eljárási hibája az ügy érdemére kihatott, továbbá az alperes által hiányolt okiratok az eljárás során benyújtásra kerültek.

Jogsabálysértésként a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény /a továbbiakban: Thtv./ 2. § /2/-/3/ bekezdésének, 10. § /3/ bekezdésének és 50. §-ának megsértésére hivatkozott.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte.

A felülvizsgálati kérelem alaptalan.

A Legfelsőbb Bíróságnak abban a kérdésben kellett állást foglalni, hogy ha az alapító okirat felhatalmazása alapján a 2/3-os többségben lévő tulajdonosok az önálló ingatlanként kialakítható közös tulajdonnal kapcsolatban élnek elidegenítési jogukkal, bejegyezhető-e úgy a szerző tulajdonostárs tulajdonjoga, ha az adásvételi szerződést csak később küldi meg a társasház képviselőjében eljáró közös képviselő, és erre vonatkozó felhatalmazás nem szerepel a közgyűlési jegyzőkönyvben.

Az ügyben alkalmazandó Thtv. 3. §-ának /2/ bekezdése szerint - az 1. § /2/ bekezdésében meghatározott ingatlanrész és vagyontárgy kivételével - az alapító okirat felhatalmazást adhat arra, hogy a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítési jogát a közösség gyakorolja, ha az ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható. Ebben az esetben a közgyűlés az összes tulajdoni hányad legalább 2/3-os többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatával dönthet az elidegenítésről. A határozatban rendelkezni kell a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadok megállapításáról. A

közgyűlés határozata az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat.

Ez a rendelkezés több előfeltételt támaszt a társasház számára az elidegenítéshez. Előírja az alapító okiratba foglalt felhatalmazást ehhez, és azt is, hogy a közös tulajdonnak önálló ingatlanként kialakíthatónak kell lenni, az elidegenítésről döntést tartalmazó közgyűlési határozatot kell hozni, ugyanakkor rendelkezni kell a tulajdoni hányadok módosulásáról is. Ezek együttes feltételei annak, hogy a határozat az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető okirat legyen. E feltételek egy részét a felperes teljesítette. A felek nem vitatták, hogy az alapító okirat felhatalmazta a tulajdoni hányad 2/3-os többségét a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítési jog gyakorlására. A közös tulajdon vitathatatlanul kialakítható volt önálló ingatlanként, minthogy korábban is lakásként szolgált. Nem felelt meg azonban a társasház határozata maradéktalanul a fent felsorolt további feltételeknek.

A Legfelsőbb Bíróság álláspontja szerint az elidegenítésről szóló döntés nem azt jelenti, hogy a közgyűlésen résztvevő 2/3-os többség felhatalmaz valakit arra, hogy elidegenítse a közös tulajdon egy részét. Az elidegenítésről való döntés azt jelenti, hogy a tulajdonostársak tisztában vannak arról, hogy mit és milyen feltételekkel, valamint hogy kinek idegenítenek el. Az elidegenítésről való döntés e nélkül hiányos és értelmezhetetlen. A törvény idézett rendelkezése ugyanis nem az elidegenítésre való felhatalmazásról szól. A szerződési ajánlat ismeretének hiányában a tulajdonostársak nincsenek abban a helyzetben, hogy az elidegenítésről határozhassanak. A közgyűlési határozatban ugyanakkor rendelkezni kell a társasház többi tulajdonosára is kiterjedően a tulajdoni arányokról, annak ismeretében, amit a szerződési ajánlat tartalmazott. A szerződési ajánlat tehát a közgyűlési jegyzőkönyv, illetőleg az abban foglaltak elfogadását tartalmazó határozat részét kell hogy képezze. Helytállónan hivatkozik a felperes felülvizsgálati kérelmében arra, hogy az Inyvtv. 29. §-ába foglalt összes előírásnak nem kell megfelelni a közgyűlési határozatnak, mert az e nélkül is az ingatlan-nyilvántartásra bejegyzésre alkalmas okirat. Ez a Thtv.-be foglalt előírás azonban nem jelentheti azt, hogy bárki, aki akár ingatlan-nyilvántartásba be sem jegyzett tulajdonos, a közgyűlésen való részvétele esetében olyan határozatot hozhasson, aminek alapján az ingatlan-nyilvántartást vezető hatóság köteles volna bejegyzést eszközölni.

A Thtv. előírásai feltételezik, hogy azok az adatok, amelyek a tulajdonosok személyére vonatkoznak, az ingatlan-nyilvántartás rendelkezésére állnak, ezért külön ezek megismétlését valóban nem kell a közgyűlési határozatba belefoglalni. Ha azonban a hatóság észleli, hogy a határozat meghozatalában olyan személyek is részt

vettek, akiknek a szükséges adatai nem állnak rendelkezésére az ingatlan-nyilvántartásnak, ezek hiányát okkal kifogásolhatja.

Megjegyzi továbbá a Legfelsőbb Bíróság, hogy mindezek megléte esetében sem volt megfelelő és bejegyzésre alkalmas a felperes kérelméhez mellékelte okirat, mert a közgyűlési határozat nem tartalmazott felhatalmazást a közös képviselő számára arra, hogy adásvételi szerződést a társasház nevében aláírjon.

A felülvizsgálati kérelemben megjelölt legfelsőbb bírósági ítéletek a jelen ügyben azért nem alkalmazhatók, mert azok más tényállású ügyekben döntöttek.

Mindezek előrebocsátása után megállapítható, hogy a Fővárosi Bíróság helyes döntést hozott, amikor megállapította, hogy a felperes tulajdonjogának bejegyzésére a kérelméhez csatolt okirat nem alkalmas. E megállapítás annyiban szorul pontosításra, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat összes társasházi tulajdonos általi aláírására nem volt szükség.

Mindezek alapján a Legfelsőbb Bíróság a Fővárosi Bíróság ítéletét a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény /a továbbiakban: Pp./ 275. § /3/ bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A pereszes felperes a Pp. 78. §-a alapján köteles az alperes a Pp. 79. §-a szerint felszámítható felülvizsgálati költségeinek megfizetésére.

A Legfelsőbb Bíróság a felperest az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 50. §-ának /1/ bekezdésébe, a 39., 41. §-aiba foglaltaknak megfelelően és a 64. §-a szerint alkalmazandó a költségmentesség alkalmazásáról szóló 6/1986./VI.26./ IM rendelet 13. § /2/ bekezdése alapján kötelezte a le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték megfizetésére.

Az alperes személyében a per során jogutódlás következett be, amelyet a Legfelsőbb Bíróság a Kfv.III.37.855/2010/5. sorszámu végzésével megállapított.

Budapest, 2011. május 10.

Bauer Jánosné dr. sk. a tanács elnöke, dr.Kovács Ákos sk. előadó bíró, dr.Darák Péter sk. bíró