

Győri Ítéltábla
Pf.II.20.110/2012/9. szám

A Győri Ítéltábla a dr. Horváth Gábor Ügyvédi Iroda által képviselt **felperesnek** a ügyvéd, ügygondnok által képviselt **I.r.**, a dr. Gaiderné dr. Gáspár Éva ügyvéd által képviselt **II.r.**, a **III.r.**, a **IV.r.** alperesek ellen megindított törlési perében a Vas Megyei Bíróság 2011. december 7. napján kelt 17.P.20.312/2011/28. sorszám alatti ítéletével szemben a II.r alperes által 33. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán megtartott tárgyalás alapján meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú ítélet nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett részét megváltoztatja, s a II.r alperessel szembeni keresetet elutasítja.

Az elsőfokú bíróság körzeti földhivatalhoz intézett megkeresését úgy pontosítja, hogy elrendeli a **helység 1-i ... hrsz-ú ...)** ingatlanról az I.r alperes tulajdonjoga törlését és a felperes tulajdonjoga visszajegyzését érvénytelenség jogcímén. Elrendeli továbbá a III-IV.r alperes javára bejegyzett végrehajtási jogok törlését. A megkeresés nem érinti a II.r alperes javára bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjog és végrehajtási jog fennálltát.

Mellőzi a II.r alperes elsőfokú perköltség viselésére kötelezését, egyben kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a II.r alperesnek 607.000,- (Hatszázhétezer) Ft első- és másodfokú perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s :

2006. augusztus 2. napján az eladó felperes és a vevő I.r. alperes között adásvételi szerződés jött létre a **helység 1-i ... hrsz-ú ...)** házas ingatlan átruházására, a szerződéskötést megelőzően már kifizetett 6.000.000.Ft vételár ellenében. Az ingatlanra az I.r. alperes tulajdonjogát a 2006. augusztus 2. napján érkezett bejegyzési kérelem alapján jegyezte be a földhivatal. Az I.r. alperes a hitelező II.r. alperessel megkötött kölcsönszerződés alapján 15.200 euró hitelt vett fel, a kölcsön visszafizetése biztosítékaul a megvásárolt ingatlanra jelzálogjogot engedve. A II.r. alperes keretbiztosítéki jelzálogjogát 19.760 euró kölcsön és járulékaik erejéig a ... hrsz-ú ingatlanra a 2006. október 6-án iktatott bejegyzési kérelem alapján jegyezte be a földhivatal. A kölcsön visszafizetése elmaradása miatt végrehajtási záradék alapján az I.r. alperessel szemben végrehajtási eljárás indult, az ingatlanra a II.r. alperes javára a 2010. szeptember 16. napján érkezett kérelem alapján jegyezte be a földhivatal a végrehajtási jogot 4.716.264.Ft tőkekövetelés és járulékaik erejéig. A III.r. alperes végrehajtási jogát 531.108.Ft adótartozás és járulékaik erejéig a 2009. július 12. napján érkezett kérelem, míg a IV.r. alperes végrehajtási jogát 12.000.Ft tőkekövetelés és

járolékai erejéig a 2010. szeptember 16. napján érkezett kérelem alapján jegyezte be az ingatlanra a földhivatal.

A felperes módosított keresetében - egyrészt - az I.r. alperessel 2006. augusztus 2. napján megkötött adásvételi szerződés semmissége megállapítását kérte annak színleltségére (Ptk.207.§ (6) bekezdés) hivatkozással; másrészt kérte a szerződéskötés előtti állapot helyreállítását, az I.r. alperes tulajdonjoga törlését, a II-IV.r. alperesek részére bejegyzett jelzálogjog- és végrehajtási jogok törlését, a felperes tulajdonjoga visszajegyzését, a II-IV.r. alperes ezek tűrésére kötelezését. Keresetében azzal érvelt, hogy az adásvételi szerződés megkötése valós szerződési akarat nélkül történt, amiatt, mert az I.r. alperes és a perben nem álló ... elhitette az osztrák állampolgár felperessel, hogy Magyarországon külföldi állampolgárok banki hitelt nem vehetnek fel. Megállapodtak, hogy a felperes részére az I.r. alperes vesz fel kölcsönt, majd a hitelösszeget a felperesnek átadja. Ez azonban csak ingatlanfedezettel lehetséges, ezért szükséges az ingatlan tulajdonjoga átruházása is az I.r. alperes részére. Megígérték, hogy a kölcsön folyósítását követően az ingatlan tulajdonjogát ismét a felperes szerzi meg. Emiatt az I.r. alperes - szemben az adásvételi szerződés okiratával - vételárat sem fizetett a felperesnek. A büntetőbíróság jogerős ítéletével az I.r. alperes, valamint "A" bűnösségét csalás bűntettében megállapította és szabadságvesztés büntetést szabott ki velük szemben. A kereseti álláspont szerint a szerződéskötés előtti helyzet visszaállítása kihat az ingatlan utóbbi jogszerzőire is. Az I-II.r. alperes között létrejött hitelszerződés az adásvételi szerződés semmisségére figyelemmel - jogi okból - lehetetlenült, a jóhiszemű jogszerző II.r. alperes a lehetetlenülés miatti igényét az I.r. alperessel szemben érvényesítheti.

A II.r. alperes ellenkérelmében a vele szembeni kereset elutasítását arra figyelemmel kérte, mert vitatta, hogy az adásvételi szerződés színlelt lett volna. Rámutatott, hogy az esetleges semmisségtől függetlenül a jóhiszeműen jogot szerző II.r. alperes jelzálogjoga és végrehajtási joga az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 63.§ (2) bekezdése és 5.§ (3)-(4) bekezdése alapján fennmarad.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel részben támadott *ítéletével* elrendelte a körzeti földhivatal megkeresését a **helység 1-i ...** hrsz-ú ingatlanról az I.r. alperes tulajdonjoga, a II.r. alperes jelzálogjoga, végrehajtási joga és a III-IV.r. alperes végrehajtási joga törlése, valamint a felperes tulajdonjoga visszajegyzése érdekében. Határozata indokolásában a büntetőbíróság jogerős ítélete alapján megállapította, hogy az adásvételi szerződést megkötő felperes és I.r. alperes szerződési akarata nem valós, színlelt (Ptk.207.§ (6) bekezdés) volt, amely miatt az adásvételi szerződés semmis. A szerződéskötés előtti helyzet helyreállítása (Ptk.237.§ (1) bekezdés) során rendelkezett az I.r. alperes tulajdonjoga törléséről és a felperes tulajdonjoga visszajegyzéséről. Az I.r. alperestől származtatott jogon, további jogot szerző II., III. és IV.r. alperesek esetében az Inytv.62.§ (1) bekezdés a/ pontja és az EBH 2008/1865 szám alatt közzétett eseti döntés alapján úgy ítélte meg, hogy a bejegyzett jogok törlése alapja az, hogy az ingatlan-nyilvántartási elődjük javára szóló bejegyzés érvénytelen, amely folytán a javukra szóló bejegyzés is megdőlt. A további jogszerző II-IV.r. alperesek a jogelődjük ellen a teljesítés lehetetlenné válásának szabályai szerint érvényesíthetik igényüket. A bíróság hivatkozott az I.r. alperes tulajdonjoga, valamint a II.r. alperes jelzálogjoga bejegyzésekor

hatályban lévő Inyvtv. 63.§ (2) bekezdése - illetve a II., III., IV.r. alperes végrehajtási joga bejegyzésekor hatályban lévő 63.§ (2) bekezdése 60 napos, valamint három éves keresetindítási határidejére. Úgy ítélte meg, hogy a konkrét esetben valamennyi jogszerző alperessel szemben a keresetindítási határidő három év volt, melyet az eredetileg érvénytelen (I.r. alperesi) bejegyzéstől: 2006. augusztus 2. napjától kell számítani. Mivel a felperes a törlési keresetét ezen határidőn belül terjesztette elő, a III., IV.r. alperesek végrehajtási joga pedig a perindítás ténye feljegyzése után került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba (ezért jóhiszemű jogszerzőnek nem minősülnek) a bíróság elrendelte a II-IV.r. alperesek bejegyzett jogai törlését is.

Az elsőfokú ítélet megváltoztatása és a kereset vele szembeni elutasítása iránt a II.r. alperes terjesztett elő fellebbezést. Jogorvoslati kérelmében - egyrészt - fenntartotta az elsőfokú eljárásban már előterjesztett azon álláspontját, hogy a felperes és az I.r. alperes valós szándéka az ingatlan tulajdonjoga átruházására irányult. A felperes azzal a céllal kötött adásvételi szerződést, hogy a II.r. alperestől hitelt vegyen fel. Másrészt vitatta, hogy a felperes a törlési kereset megindítására nyitvaálló három éves határidőt vele szemben megtartotta volna. A felperes ugyanis a semmisség megállapítása iránti keresetét csak 2008. április 7. napján terjesztette ki az I.r. alperes tulajdonjoga törlésére, emellett akkor csak kártérítést kért az I.r. alperestől a II.r. alperes felé fennálló tartozás erejéig. A II.r. alperes elleni keresetét a felperes csak a három éves jogvesztő határidő elteltét követően, 2011. október 13. napján kelt előkészítő iratában terjesztette elő. Emiatt a II.r. alperes jelzálogjoga és végrehajtási joga törlésére már nincs lehetőség.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet fellebbezett része helybenhagyását és a II.r alperes másodfokú perköltségben marasztalását kérte. Megítélése szerint a törlési kereset előterjesztésére nyitva álló három éves határidőt 2006. augusztus 2. napjától, az I.r alperes tulajdonjoga bejegyzése iránti kérelem földhivatalhoz érkezésétől kell számítani. A keresetindítási határidőt megtartotta, mivel a 2008. április 8. napján módosított keresetében kérte az eredeti állapot helyreállítását. Ellenkérelmében utalt az érvénytelenségi és a törlési per kapcsolatáról kiadott 3/2010. (XII.6.) PK. vélemény rendelkezéseire és az ahhoz kapcsolódó bírósági gyakorlatra.

Az ítélet tábla az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást azzal egészíti ki, hogy a **Helység 2-i** Körzeti Földhivatal a 2006. augusztus 2. napján széljegyzett kérelem alapján a **helység 1-i** ... hrsz-ú ingatlanról a felperes tulajdonjogát a 2006. augusztus 14. napján kelt ... számú határozatával törölte, egyben az I.r alperes tulajdonjogát bejegyezte. A határozat felperes részére kézbesítésének időpontja - tértivevény hiányában - nem állapítható meg.

Az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletét a II.r alperes fellebbezési kérelme és az arra előterjesztett felperesi fellebbezési ellenkérelem korlátai között (Pp.253.§ (3) bekezdés) bírálta felül, amelyek nem érintették az elsőfokú ítélet I.r alperes tulajdonjogát - és III-IV.r alperes végrehajtási jogát törölő, valamint a felperes tulajdonjogát visszajegyző rendelkezéseit.

A fentiek szerint kiegészített tényállás alapján az ítéletábra megállapította, hogy a fellebbezés alapos.

Az elsőfokú bíróság ítélete fellebbezett része meghozatalnál, a II.r alperes keretbiztosítéki jelzálogjoga- és végrehajtási joga törlésénél tévedett az alkalmazandó anyagi jogban és a jogszabály értelmezésében.

Az Alkotmánybíróság 51/2009. (IV.28.) AB. határozata 2009. április 28-i hatállyal semmisítette meg a Inyvtv.63.§ (2) bekezdése azon rendelkezését, amely szerint a törlési keresetet a kézbesítéstől számított 60 nap alatt lehet megindítani, ha az eredetileg érvénytelen bejegyzésről szóló határozatot a sérelmet szenvedő fél részére kézbesítették. Az Inyvtv.63.§-a (2) bekezdése 2009. április 28. napjától hatályos szövege szerint így a további származékos, jóhiszemű jogszerzőkkel szemben „a bejegyzéstől” számított három év alatt lehet a törlési keresetet megindítani.

A fellebbezési ellenkérelemben is kiemelt 3/2010. PK. vélemény 5. pontja, valamint az azt megelőző bírósági gyakorlat (BH.2006/251, EBH.2008/1866) félreérthetetlen abban a kérdésben, hogy a törlési per megindítására nyitva álló három éves jogvesztő határidőt akkor is az eredetileg érvénytelen - a közvetlen jogszerző jogának a bejegyzéséről szóló - határozat keltétől kell számítani, ha a törlési kereset nem a közvetlen jogszerző (az ingatlan-nyilvántartási második (secundus)) bejegyzett joga, hanem az azon alapuló további származékos (ingatlan-nyilvántartási harmadik (tertius)) jogszerző joga törlésére irányul.

Az elsőfokú bíróság - eltérő jogértelmezése folytán - nem vizsgálta a törlési kereset megindítására nyitva álló releváns időpontot, azt, hogy a 2006. augusztus 2. napján érkezett bejegyzési kérelem alapján a körzeti földhivatal mikor határozott a felperes tulajdonjoga törléséről és az I.r alperes tulajdonjoga bejegyzéséről, és ezt a - kétségtelenül - eredetileg érvénytelen bejegyzésről szóló határozatot a sérelmet szenvedett felperesnek mikor kézbesítették. Az ítéletábra ezért - a felperes indítványára - az elsőfokú eljárás során lefolytatott bizonyítást kiegészítette és a körzeti földhivatal által megküldött iratok alapján az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást módosította. A módosított tényállás szerint az érvénytelen jogcímen alapuló bejegyzésről szóló 2006. augusztus 14. napján kelt határozat sérelmet szenvedett felperes részére kézbesítésének időpontja a nem állapítható meg. Ezért a törlési kereset benyújtására nyitva álló három éves jogvesztő határidő 2006. augusztus 14. napjától, az I.r alperes tulajdonjogát bejegyző határozat keltétől kezdődött.

Az elsőfokú bíróság megítélésével és a felperes fellebbezési ellenkérelmébe foglalt érvelésével szemben a 2009. augusztus 14. napján lejárt (Ptké. 3.§ (2) bekezdés) határidőig a felperes nem terjesztett elő keresetet a II.r alperes keretbiztosítéki jelzálogjoga- és végrehajtási joga törlése iránt. A felperes által hivatkozott, 2008. április 7. napján módosított keresetben (P.20.043/2008/6. tjk.) a felperes eredeti állapot helyreállítása címén csak az I.r alperes tulajdonjoga törlését, illetve az I.r alperes (a II.r alperes felé fennálló tartozás erejéig terjedő) kártérítés fizetésére kötelezését kérte. A felperes csupán a 2011. május 30. napján módosított keresetében (P.20.312/2011. tjk.) terjesztette ki a keresetét arra, hogy a „az

ingatlanra bejegyzett jogokat is törölje a bíróság". Ez a módosított kereset már - tartalmilag (Pp.3.§ (2) bekezdés) - a II.r alperes jelzálogjoga- és végrehajtási joga törlésére is kiterjedt.

2011. május 30. napjáig azonban már eltelt a II.r alperes keretbiztosítéki jelzálogjoga - és végrehajtási joga törlése iránti kereset előterjesztésére nyitva álló jogvesztő három éves határidő. Emiatt az elsőfokú bíróságnak (helyesen) a II.r alperessel szembeni keresetet el kellett volna utasítania.

Az Inyvtv.64.§ (1) bekezdése szerint a perindítás ténye elsőfokú eljárásbeli feljegyzése (P.20.0432008/7. szám alatti végzés) az Inytv. végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) Fvm. rendelet (Inytv.vhr.) 29.§-a szerint csak azt jelenti, hogy azt követően jogokat csak a per befejezésének eredményétől függő hatállyal lehet feljegyezni. A II.r alperessel szembeni elkészített kereset azonban azzal a következménnyel jár, hogy a függő hatályú végrehajtási joga véglegesen bejegyezhető a **helység 1-i hrsz-ú ingatlanra**.

Ezekre figyelemmel az ítélőtábla az elsőfokú bíróság ítélete fellebbezett részét a Pp.253.§ (2) bekezdése alapján megváltoztatta és a II.r alperessel szembeni keresetet elutasította. Az elsőfokú bíróság földhivatalhoz intézett megkeresését a **helység 1-i hrsz-ú ingatlanra** bejegyzett jogok törlésére és a felperes tulajdonjoga visszajegyzésére nézve az Inytv.30.§ (1)-(2) bekezdése alapján pontosította a másodfokú bíróság.

A II.r alperes másodfokú pernyerése folytán az ítélőtábla a Pp.253.§ (2) bekezdése alapján mellőzte az elsőfokú ítélet II.r alperes elsőfokú perköltség viselésére kötelezését, egyben a Pp.78.§ (1) bekezdése alapján kötelezte a felperest a II.r alperes első- és másodfokú perköltsége viselésére.

Ennek összegét - a Pp.24.§ (2) bekezdés f./ pontja szerinti perérték után - lerótt 480.000,- forint fellebbezési illeték, valamint a II.r alperes jogi képviselője ügyvédi munkadíja figyelembevételével határozta meg. Ez utóbbi összege a 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet 3.§ (2), (5)-(6) bekezdései alapján a kétfokú eljárásban 127.000,- forint.

G y ő r , 2013. május 22.

Dr. Szalai György sk. a
tanács elnöke

Dr. Ferenczy Tamás sk.
előadó bíró

Dr. Bajnok István sk. bíró

A kiadmány hitelével
kiadó:

Győri Ítéltábla

Pf.II.20.110/2012/11. szám

A Győri Ítéltábla a dr. Horváth Gábor Ügyvédi Iroda által képviselt **felperesnek** a ügyvéd, ügygondnok által képviselt **I.r**, a dr. Gaiderné dr. Gáspár Éva ügyvéd által képviselt **II.r**, a **III.r**, a **IV.r** alperesek ellen megindított törlési perében a II. r. alperes által 33. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán folyamatban volt másodfokú eljárásban a I. r. alperes ügygondnoka által előterjesztett kiegészítés iránti kérelem tárgyában - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

k i e g é s z í t ő í t é l e t e t :

Az ítélet tábla a Pf.II.20.110/2012/9. számú ítéletét azzal egészíti ki, hogy az I. r. alperest képviselő ügygondnok ügygondnoki díját 5.000.- (Ötezer), útiköltségét 9.000. (Kilencezer) forintban állapítja meg, azzal, hogy az összesen 14.000. (Tizennégyezer) Ft költséget az állam viseli.

A kiegészítő ítélet jogerőre emelkedése után megkeresi a Győri Ítélet tábla Gazdasági Hivatalát, hogy az ügygondnoki díjat az ellátmány terhére - számla ellenében - utalja ki az ügygondnok számú bankszámlaszámára.

A kiegészítő ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül írásban, 3 példányban benyújtandó fellebbezésnek van helye, melyet a Kúriához címezve a Győri Ítélet táblánál kell előterjeszteni.

I n d o k o l á s :

A Győri Ítélet tábla a 2013. május 22. napján kelt, Pf.II.20.110/2012/9. számú ítéletével az elsőfokú ítélet nem fellebbezett részét nem érintette, fellebbezett részét megváltoztatta, és a II. r. alperessel szembeni keresetet elutasította. Az elsőfokú bíróság körzeti földhivatalhoz intézett megkeresését pontosította, valamint mellőzte a II. r. alperes elsőfokú perköltség viselésére kötelezését, egyben kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a II. r. alperesnek 607.000.- forint első- és másodfokú perköltséget.

Az I. r. alperes ügygondnoka 2013. július 5. napján a másodfokú ítélet kézbesítése után kiegészítés iránti kérelmet nyújtott be, melyben ügygondnoki díjának, valamint a 2013. március 20-án tartott tárgyaláson történt megjelenésével kapcsolatosan felmerült 9.000.- forint összegű utazási költségének megállapításával kérte a másodfokú ítélet kiegészítését.

A kérelem alapos.

A Pp. 225. § (1) bekezdése szerint az ítélet kiegészítését annak közlésétől számított tizenöt nap alatt bármelyik fél kérheti, ha a bíróság valamely kereseti kérelem vagy ellenkérelem felől, vagy a kereseti kérelem vagy az ellenkérelem valamely része felől akár a fő-, akár a mellékkötelezettség tekintetében nem határozott, avagy a perköltség viselése vagy az ítélet előzetes végrehajthatósága felől, habár annak helye lett volna, nem rendelkezett. A kiegészítés iránti kérelmet az ítélet tábla a Pp.225.§ (3) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

A Pp. 78. § (2) bekezdése szerint a bíróság a perköltség felől hivatalból határoz.

A PK 149. számú állásfoglalás értelmében az ügygondnok díjának megállapításánál általában nem az eljárás tárgyának értéke a döntő, hanem e díjat elsősorban az ügygondnok által kifejtett munkával arányban állóan kell megállapítani.

Az ítélet tábla figyelemmel a Pp. 74. §, 78. §-ra, valamint a PK 149. számú állásfoglalás szabályaira, úgy ítélte meg, hogy az I. r. alperesi ügygondnok másodfokú eljárásban kifejtett tényleges tevékenységével 5.000.- forint ügygondnoki díj áll arányban. Az ügygondnok másodfokú tárgyaláson történt megjelenésével kapcsolatban megtéríteni kért 9.000.- forint útiköltség megállapítása iránti igényt is alaposnak ítélte az ítélet tábla, ezért mindösszesen 14.000.- forint díjat állapított meg az ügygondnok részére. Az ismeretlen helyen tartózkodó I.r. alperes ügygondnokának (Pp.74.§) díját pervesztéségre figyelemmel a Pp.76.§ (2) bekezdése és Pp.84.§ (1) bekezdés b/ pontja alapján az állam viseli. Erre tekintettel intézkedett az ügygondnoki díj ellátmány terhére történő kiutalása iránt.

A jogorvoslati lehetőség a Pp. 233/A. § rendelkezésein alapul.

Győr, 2013. november 8.

Dr. Szalai György sk. a
tanács elnöke **Dr. Ferenczy**
Tamás sk. előadó bírósági
Bajnok István sk. bírósági

A kiadmány hitelül
kiadó: