

A Pécsi Ítéltábla a dr. Komáromi Attila ügyvéd (címe) által képviselt **felperes neve** (felperes címe) felperesnek - a dr. Meggyes Attila ügyvéd (fél címe 3) által képviselt **I.rendű alperes neve** (felperes címe) I. rendű, a Balassy Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Balassy Gábor ügyvéd) által képviselt **II. rendű alperes neve** (II.rendű alperes címe) II. rendű és dr. Móczi Bettina jogi előadó által képviselt **III.rendű alperes neve** (III.rendű alperes címe.) III. rendű alperesek ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Pécsi Törvényszék 2014. április 16. napján kelt 25.P.20.671/2012/45. számú ítélete ellen a felperes által 48. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét - fellebbezett részében - helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg tizenöt napon belül a II. rendű alperesnek 611.200 (hatszáztizenegezezer-kettőszáz) forint másodfokú perköltséget, valamint az állam javára - az illetékes állami adóhatóság felhívására az ott írt módon és számlára - 2.500.000 (kettőmillió-ötszázezer) forint fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

A felperes és az I. rendű alperes házastársak, életközösségük 1994 októberétől állt fenn, 1999. július 8. napján kötöttek házasságot. Az I. rendű alperes 1996. május 28. napján vásárolta meg az O belterületi 0000/2 helyrajzi számú, O, J utca 00. szám alatti telekingatlant, melyre a felperes és az I. rendű alperes a házassági életközösségük fennállása alatt lakóházat, melléképületet és medencét építettek. A felépítmény ingatlan-nyilvántartási feltüntetésére 2002. október 28. napján került sor.

Az I. rendű alperes 1998. május 27. napján vásárolta a P belterületi 0000/1 helyrajzi számú, P, B út 0/1. szám alatti lakóház, udvar, gazdasági épület, medence megnevezésű ingatlant, amit a felperes és az I. rendű alperes a házassági életközösségük alatt padlástér kialakításával, emeletráépítéssel, a földszint, az alagsor, a melléképület és a tárolóhelyiségek átépítésével bővítették.

A közös vagyonból történt építkezések ellenére az ingatlan-nyilvántartásban a felperes tulajdonjogát nem tüntették fel, e vonatkozásban a tulajdonjogviszonyokat érintő megállapodás nem jött létre.

A felperes és az I. rendű alperes 2006. január 25. napján megállapodást kötöttek, melyben rögzítették, hogy házassági életközösségüket a korábbiakban megszakították. Rendezték a közös gyermekkel kapcsolatos kérdéseket, a felperest megillető házastársi tartásdíj összegét, valamint a P, B út 0/1. szám alatti és az O, J utca 00. szám alatti ingatlan használatát anélkül, hogy az ingatlanok tulajdonjogát érintették volna. A megállapodás a „vagyonjogi megállapodások” címszó alatt kizárólag azt rögzítette, hogy a H... Kft.-ben, valamint a L... Kft.-ben az I. rendű alperes tulajdonában álló üzletrész az I. rendű alperes különvagyonát képezi, a különvagyonon társasági részesedések folytán a társaságokat az I. rendű alperes csak a különvagyonából fejleszti és a veszteséget is csak a különvagyonára terheli viseli.

2006. július 6. napján a L... Kft. az I. rendű alperes képviselete mellett 127.000 CHF kölcsönt vett fel a II. rendű alperesi jogelődötől. A kölcsönszerződés részeként az I. rendű alperes, mint zálogkötelezett a kölcsönszerződésből eredő fizetési kötelezettségek teljesítésének biztosítására az O belterületi 0000/2 helyrajzi számú ingatlanra engedett 127.000 CHF tőke, ennek a szerződés időpontjában 5 % mértékű kamata, a szerződésben meghatározott késedelmi kamat és egyéb költség erejéig első ranghelyre jelzálogjogot. A zálogszerződés rögzítette, hogy a zálogkötelezett kizárólagos tulajdonát képezi az o ingatlan.

A H... Kft. - amelynek képviselője az I. rendű alperes fia, D. G. volt - 2007. július 10. napján 300.000 CHF kölcsönről kötött szerződést a II. rendű alperes jogelődjével. Ezen kölcsönszerződés, illetve az abból eredő kötelezettségek teljesítésének biztosítására az I. rendű alperes zálogkötelezettként hozzájárulását adta ahhoz, hogy a II. rendű alperes jogelődjének a jelzálogjoga a p 0000/1 helyrajzi számú, P, B út 0/1. szám alatti ingatlanra kerüljön bejegyzésre 300.000 CHF tőke, ennek a szerződés időpontjában 5,5% kamata, a szerződésben meghatározott késedelmi kamat és egyéb költség erejéig.

A kölcsönszerződések és a jelzálogszerződések megkötésének időpontjában az I. rendű alperes a II. rendű alperes jogelődjét nem tájékoztatta arról, hogy az ingatlanokon a bejegyzett állapottól eltérően a felperessel közös tulajdona áll fenn.

A felperes módosított keresetében annak megállapítását kérte, hogy az I. rendű alperes tulajdonában álló P belterületi 0000/1 helyrajzi számú, valamint az O belterületi 0000/2 helyrajzi számú ingatlanok ½ tulajdoni illetőségét házassági közös vagyoni szerzés jogcímén a II. rendű alperes jogelődjének jelzálogjogától és a III. rendű alperes végrehajtási jogától mentesen megszerezte. Az alpereseket ennek tűrésére kérte kötelezni.

Az elsőfokú bíróság az I. rendű alperes módosított, a kereset teljesítését nem ellenző ellenkérelmére is figyelemmel ítéletében megállapította, hogy a felperes házassági közös vagyoni szerzés jogcímén megszerezte az I. rendű alperes

tulajdonában álló P belterületi 0000/1 helyrajzi számú, P, B út 0/1. szám alatti lakóház, udvar, gazdasági épület és medence megnevezésű ingatlan, valamint az O belterületi 0000/2 helyrajzi számú, valóságban O, J utca 00. szám alatti lakóház, udvar, melléképület és medence megnevezésű ingatlan ½ tulajdoni illetőségét a II. rendű alperes jogelődje jelzálogjogának és a III. rendű alperes végrehajtási jogának változatlan bejegyzése mellett. Az alpereseket a tulajdonszerzés tűrésére kötelezte, ezt meghaladóan a keresetet elutasította és intézkedett a B... Kormányhivatal P Járási Földhivatalának a tulajdonjogban bekövetkezett változás átvezetése iránt történő megkereséséről.

Az ítélet indokolásában kitért arra, hogy a felperes és az I. rendű alperes között a perbeli ingatlanok vonatkozásában a Csjt.27.§ (1) bekezdése és a Ptk.137.§ (1)-(3) bekezdései alapján közös tulajdon keletkezett. A felperes a Ptk.116.§ (1) bekezdése alapján a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásban történő feltüntetésére igényt tarthat. A Csjt.30.§ (1) és (2) bekezdése alapján a házassági életközösség megszakadásától a közös vagyon megosztásáig terjedő időben csak a házastársak közös egyetértésével lehetett volna olyan vagyoni jogi rendelkezést tenni, mely nem a házastársak különvagyonára vonatkozik. A harmadik személy jogszerző érdeke azonban az Inyvt.5.§ (3) bekezdésében írt vélelem alapján előnyben részesítendő a házastárs megsértett jogával szemben. A bírói gyakorlat e körben az ingatlan-nyilvántartásban bízva, jóhiszeműen és ellenérték fejében szerződő fél által kötött szerződés érvényességét hangsúlyozza és a jogában sértett házastárs részére a rendelkezési korlátozás megsértése miatti kártérítés megállapítását teszi lehetővé. A III. rendű alperessel szemben előterjesztett kereseti kérelem kapcsán utalt arra az elsőfokú bíróság, hogy a végrehajtási jogtól mentes tulajdoni igény teljesítése a vagyontárgy részbeni foglalás alóli feloldására irányuló kereset teljesítését is jelentette volna, a felperes azonban ilyen tartalmú keresetet nem terjesztett elő, azt a bíróság a végrehajtási igényperre irányadó kizárólagos hatásköri és illetékességi szabályok folytán tárgyalni nem tudta volna.

Kitért arra is az elsőfokú bíróság, hogy a felperes által indítványozott tanú meghallgatását szükségtelennek találta, különösen, mert elfogadta a csatolt teljes bizonyító erejű magánokiratban foglaltakat arra nézve, hogy a házassági életközösség a felperes és az I. rendű alperes között 2005 decemberében megszakadt.

A II. rendű alperes az elsőfokú ítélet meghozatalát követően engedményezési megállapodást csatolt, mely szerint a perrel érintett kölcsönszerződésekből eredő valamennyi követelését az azt biztosító jogokkal együtt átruházta a H... Zrt.-re. Kérte a perből történő elbocsátását, a H... Zrt. kérte a jogutódként történő perbelépésének engedélyezését. Egyúttal az engedményezési szerződésben részes felek az egyes jogcímek szerinti részletezés mellett bejelentették, hogy 2014. április 14. napján az o 0000/2 helyrajzi számú ingatlant terhelő jelzálogszerződéssel biztosított kölcsönszerződés alapján fennálló követelés 144.919,45 CHF, míg a p 0000/1 helyrajzi számú ingatlant terhelő jelzálogjoggal biztosított követelés összege 472.483,55 CHF volt, mely követelések összege a felperesi tulajdoni hányadok

megjelölt forgalmi értékét, 27.500.000 forintot, illetve 30.000.000 forintot meghaladta.

Az elsőfokú bíróság 53. sorszámú, 2014. szeptember 19. napján jogerőre emelkedett végzésével megállapította, hogy a R Zrt. II. rendű alperes jogutódja a H... Zrt., egyben a R Zrt. jogelődöt a perből elbocsátotta.

Az elsőfokú ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést. Kérte, hogy a másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet részben változtassa meg annak megállapításával, hogy a perbeli ingatlanok ½ arányú tulajdoni hányadát a felperes a II. rendű alperes jogelődje jelzálogjogától mentesen szerezte meg. Tudomásul vette, hogy a III. rendű alperessel szemben igényét végrehajtási igényperben kell érvényesítenie, e körben az elsőfokú ítélet megváltoztatását nem kérte.

A fellebbezésében arra hivatkozott, hogy a II. rendű alperes jogelődje a felperes jogait megelőzően nem részesülhet bírói védelemben, mert nem kellő körültekintéssel, a rá vonatkozó jogszabályi előírásokat megsértve mérte fel a fedezeti ingatlanok jogi körülményeit. Felhívta a Hpt.78.§ (1) bekezdését, mely szerint a hitelintézetnek a kihelyezésről történő döntés előtt meg kell győződnie a szükséges fedezetek, illetőleg biztosítékok meglétéről, valós értékéről és érvényesíthetőségéről. Hangsúlyozta, hogy a II. rendű alperes jogelődje részletes és magas szintű elvárásokat megfogalmazó ágazati törvények hatálya alatt álló professzionális vállalat, a tőle elvárt gondos eljárás kritériumai mások, magasabbak. A II. rendű alperes jogelődjének kockázatkezelési kötelezettsége körében vizsgálnia kellett volna az adós családi állapotát, írásban kellett volna nyilatkoztatnia az I. rendű alperest arról, hogy az ingatlanok megterhelésének vannak-e házassági vagyoni jogi kérdései. Így hibázott a II. rendű alperes jogelődje, amikor megelégedett az ingatlan-nyilvántartási állapotról alapított eljárásról és nem győződött meg a fedezeti ingatlanok jogi helyzetéről. Kifogásolta a Sz. E tanú meghallgatására vonatkozó bizonyítási indítványa mellőzését is.

Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A II. rendű alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult. A fellebbezési ellenkérelmében hangsúlyozta, hogy a felperes az ingatlan-nyilvántartáson kívül szerzett tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését az életközösség megszakadását követő hosszú ideig nem kérte. Álláspontja szerint téves a felperes azon álláspontja, hogy a II. rendű alperes jogelődjének egy vállalkozás-finanszírozási ügy kapcsán, ahol az eljáró személyen kívüli egyéb magánszemély érintettsége sem a közhiteles nyilvántartások adatai, sem az ügyfél információja alapján nem merül fel, a családi állapot és ebből eredő esetleges igények után nyomozzon.

A III. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében úgy nyilatkozott, hogy a fellebbezésben foglaltak teljesítését az őt megillető végrehajtási jog fenntartása mellett nem ellenzi.

A fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, a tényállás releváns elemeiből helytálló jogi következtetést vont le, így az elsőfokú ítélet fellebbezéssel érintett rendelkezésével a másodfokú bíróság maradéktalanul egyetért.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvénynek (Inytv.) a II. rendű alperesi jogelőd jogszerzésekor hatályban volt 5.§ (3) bekezdése szerint a jóhiszemű szerző javára az ingatlan-nyilvántartást - az ellenkező bizonyításáig - az oda bejegyzett jogok és feljegyzett tények tekintetében akkor is helyesnek és teljesnek kell tekinteni, ha az a valóságos helyzettől eltér. Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban jóhiszemű jogszerzőnek minősül az, aki az ingatlan-nyilvántartásban bízva ellenérték fejében szerez jogot. Az Inytv.5.§ (4) bekezdés szerint az ingatlan-nyilvántartáson kívül jogot szerző személy, illetve az ingatlan-nyilvántartásból törölt jog vagy tény jogosultja nem érvényesítheti megszerzett jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, illetőleg az őt rangsorban megelőző jóhiszemű jogszerzővel szemben.

A bírói gyakorlat egyértelmű a tekintetben, hogy a házastársi közös szerzés vélelmére az a házastárs, aki az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba nem jegyeztette be, nem hivatkozhat az ingatlan-nyilvántartásban bízva jóhiszeműen és visszterhesen szerző harmadik személlyel szemben (EBH2007.1712., EBH2010.2137.).

A II. rendű alperes jogelődje, mint jelzálogjogosult ilyen harmadik személynek tekintendő, mert (szemben a fellebbezési hivatkozásokkal) a jelzálog bejegyzésekor a közhitelességi védelem mindkét feltételének megfelelt. Jogszerzése nem volt ingyenes szerzés, mivel a dologi zálogkötelezett és a jogosult között a személyes adós követelésének a biztosítására létrejött zálogszerződés nem minősül a zálogkötelezett vagyonát terhelő ingyenes juttatásnak (EBH2010.2146.). E vonatkozásban annak van jelentősége, hogy a kölcsönszerződés visszterhes szerződésnek minősül és ez a visszteher a dologi zálogkötelezett irányában is fennmarad.

Téves a felperes fellebbezésben hangoztatott azon álláspontja, hogy a II. rendű alperes jogelődje jóhiszemű jogszerzőnek azért nem tekinthető, mert a fedezetvizsgálat során nem járt el kellő körültekintéssel és a dologi adós családi viszonyait, házassági vagyonjogi vitás helyzet esetleges fennállását nem vizsgálta. Az együttműködési kötelezettség nem terjedhet ki olyan magatartás tanúsítására, amelynek megkívánása a másik féltől elvárható magatartás alól adna felmentést.

A felperes és az I. rendű alperes között létrejött, a nyilvántartott tulajdoni viszonyokban változást nem eredményező megállapodásnak a felperes és a II. rendű alperes közötti jogviszonyban semmilyen jelentősége nincs, így az erre vonatkozó felperesi tanúbizonyítási indítványt az elsőfokú bíróság indokoltan utasította el.

A fentiekre figyelemmel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét fellebbezett részében a Pp.253.§ (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A sikertelen felperesi fellebbezés következménye, hogy a felperes köteles megfizetni a II. rendű alperes jogi képviselőjével felmerült másodfokú perköltséget, mely 57.500.000 forint fellebbezési pertárgyérték után a II. rendű alperes jogi képviselőt a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2) bekezdés *b)* pontja, (5) bekezdése, 4/A.§-a alapján megillető, de ugyanezen IM rendelet 3.§ (6) bekezdés alapján a kifejtett munkával arányban mérsékelt ügyvédi munkadíjból áll.

Az Itv.74.§ (3) bekezdése folytán alkalmazandó Kmr.13.§ (2) bekezdése folytán, a Pp.78.§ (1) bekezdésére figyelemmel a feljegyzett fellebbezési illetéket az illetékfeljegyzési jog kedvezményében részesült felperes köteles megfizetni.

Megjegyzzi a másodfokú bíróság, hogy a **B...** Kormányhivatal **P** Járási Földhivatalához megküldendő megkeresésben az Inyvtv.15.§ (1) és (2) bekezdésében foglaltakra figyelemmel a felperes személyi azonosítóját is fel kell tüntetni, melyre vonatkozó adat a peres iratok között 36. sorszámon csatolt 2002. november 28. napján kelt vételi szerződésben rendelkezésre áll.

P é c s , 2015. január 15.

dr. Döme Attila s.k. a tanács elnöke, Gáspárné dr. Baranyabán Judit s.k. előadó bíró, dr. Vogycska Petra s.k. bíró