

Fővárosi Ítéltábla
9.Pf.21.401/2015/4/II.

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Hidasi és Társai Ügyvédi Iroda (fél címe 1, ügyintéző: dr. Hidasi Gábor ügyvéd) által képviselt **felperes neve** (felperes címe) felperesnek - a személyesen eljáró **I.rendű alperes neve** (I.rendű alperes címe) I. rendű és dr. Szőke Ákos jogtanácsos által képviselt **II.rendű alperes neve** (II.rendű alperes címe) II. rendű alperes ellen **ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlése** iránt indult perében a Budapest Környéki Törvényszék 2015. július 1. napján meghozott 23.P.20.663/2014/24. számú ítélete ellen a II. rendű alperes 25. sorszámon előterjesztett és 29. sorszámon pontosított fellebbezése folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezéseit helybenhagyja.

Kötelezi a II. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 25.000 (huszonötezer) forint + áfa ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes megváltoztatott keresetében kérte, hogy a bíróság állapítsa meg az I. rendű alperesi jogelőd és a II. rendű alperes között létrejött önálló zálogjogot alapító szerződés érvénytelenségét. Kérte továbbá az ingatlan tulajdoni lapjára 46.948/2007.10.17. ügyszámon (III/1. számú bejegyzés) a II. rendű alperes javára 27.960 CHF kölcsön és járulékai erejéig bejegyzett önálló zálogjog törlésének elrendelését, az alperesek ennek tűrésére kötelezését és a földhivatal megkeresését a bejegyzés törlése iránt. Keresetét az 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 62. § (1) bekezdés a) pont aa) alpontjára alapította. Előadta, hogy az I. rendű alperest soha sem illette meg az ingatlan egésze feletti rendelkezési jog, ezért az ingatlant zálogjoggal sem terhelhette meg.

Az I. és II. rendű alperesek nem ellenezték a kereset teljesítését az ingatlannak az I. rendű alperes jogelődje javára elbirtoklás címén bejegyzett, majd utóbb törölt 4/5 tulajdoni hányada tekintetében. Ezt meghaladóan a kereset elutasítását kérték.

Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy az I. rendű alperesi jogelőd és a II. rendű alperes között 2007. október 12. napján létrejött önálló zálogjogot alapító szerződés érvénytelen. Úgy rendelkezett, hogy az ítélet jogerőre emelkedését követően megkeresi a Pest Megyei Kormányhivatal ... Járási Hivatal Járási Földhivatalát, hogy az szám alatt található kivett udvar és rendezetlen funkciójú épület megnevezésű ingatlan tulajdoni lapjának III. rész 1. pontja alatt 27.960 CHF és járulékai erejéig bejegyzett önálló zálogjogot törölje. Az alpereseket mindezek

tűrésére kötelezte. Kötelezte továbbá az I. és II. rendű alpereseket, hogy fizessenek meg 15 napon belül egyetemlegesen a felperesnek 325.655 forint perköltséget. Kötelezte a II. rendű alperest, hogy fizessen meg az állam javára külön felhívásra 307.700 forint eljárási illetéket.

Ítéletének indokolásában idézte az 1959. évi IV. törvény (Ptk.) a 112. § (1), a 261. § (3), a 200. § (2) bekezdését, valamint a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet (Inyvtv. vhr.) 17. § (2) bekezdését. Rögzítette, hogy a felek között nem volt vitatott, hogy az I. rendű alperesi jogelőd az ingatlan 4/5 tulajdoni hányadát nem terhelhette volna meg, mivel a Kúria hatályon kívül helyező végzése folytán az ingatlan 4/5 tulajdoni hányadának nem volt a tulajdonosa, így erre rendelkezési jog sem illette meg. A Ptk. 112. §-ának és a 261. § (3) bekezdésének összevetésével arra a következtetésre jutott, hogy az I. rendű alperesi jogelőd az egész ingatlan feletti rendelkezési jog hiányában az ingatlan egészét nem terhelhette meg érvényesen, az ingatlan 1/5 részére pedig nem kötött zálogszerződést. A perbeli önálló zálogjogot alapító szerződés ezért jogszabályba ütközik és semmis. Utalt arra is, hogy a részleges érvénytelenség vizsgálata ugyanerre az eredményre vezetne. A Ptk. 239. § alkalmazása szempontjából az objektív tényeket kell vizsgálni, azaz hogy a szerződő felek a szerződéskötés időpontjában az utóbb semmisnek bizonyult kikötés nélkül vajon megkötötték volna a szerződést. Mivel az ingatlan 1/5 tulajdoni hányada az II. rendű alperes által nyújtott kölcsönre nem biztosított megfelelő fedezetet, így a prudens működés követelményeit is figyelembe véve megállapítható, hogy a gazdasági racionalitásokat is mérlegelő II. rendű alperes az érvénytelen rész nélkül az önálló zálogjogot alapító szerződést nyilvánvalóan nem kötötte volna meg. Az elsőfokú bíróság az érvénytelenség jogkövetkezményeit alkalmazva a Ptk. 237. §-ának (1) bekezdése alapján az eredeti állapot helyreállításáról, azaz az érvénytelen bejegyzés törléséről rendelkezett, az alpereseket pedig ennek tűrésére kötelezte. A Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az alpereseket a felperes perköltségének megfizetésére is, míg a le nem rótt eljárási illetéket az I. rendű alperes teljes személyes költségmentessége folytán a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdése alapján a II. rendű alperesnek kell megfizetnie.

A II. rendű alperes a fellebbezésében elsődlegesen az elsőfokú ítélet megváltoztatását, a törlésre irányuló kereset részbeni elutasítását, az ingatlan 1/5 tulajdoni hányada tekintetében bejegyzett zálogjoga érintetlenül hagyását és a felperes első- és másodfokú perköltségben marasztalását, másodlagosan a terhére megítélt perköltség pervesztességgel arányos, 1/5 részre történő leszállítását, harmadlagosan pedig az egyetemleges perköltségviselés megszüntetését kérte. Abban az esetben, ha a Fővárosi Ítéletábrla a bizonyítási eljárás kiegészítése, illetve lényeges eljárási szabálysértés miatt az elsőfokú ítélet megváltoztatását nem látja lehetségesnek, az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra utasítását indítványozta.

Előadta, hogy az I. rendű alperes jogelődjé a felperes édesapjának élettársaként szerezte meg a perbeli ingatlan fellebbezéssel érintett 1/5 tulajdoni illetőségét. Ez a tulajdonszerzés érvényes volt, ennek következtében az I. rendű alperes érvényesen terhelte meg az ingatlan 1/5 tulajdoni illetőségét a II. rendű alperes önálló zálogjogával. Ezen nem változtatott az sem, hogy a felperes e tulajdoni hányadot utóbb zálogjoggal terhelten magához váltotta. Ez az oka annak is, hogy az 1/5 tulajdoni illetőségre a felperes tulajdonjoga önálló bejegyzésként szerepel a tulajdoni lapon. Az önálló zálogszerződés mindezek alapján csak részlegesen tekinthető érvénytelennek. Az alperes jogelődjé által érvényesen megszerzett 1/5 tulajdoni hányadra a Ptk. 145. §-ának (1) bekezdése alapján a zálogjog érvényesen létrejött, a zálogszerződés ebben a részében nem ütközött sem a Ptk. 261. § (3) bekezdésébe, sem az Inyvtv. vhr. 17. § (2) bekezdésébe. Előadta, hogy az ingatlan tulajdoni lapján a felperessel szemben folyó tulajdoni perre nem utalt semmi, a felülvizsgálati eljárás ténye csak a zálogjog bejegyzését követően került feljegyzésre a tulajdoni lapon. Az I. rendű alperes jogelődjé a zálogszerződésben szavatosságot is vállalt az ingatlan per-, teher- és igénymentességéért. Ehhez kapcsolódóan idézte a 3/2010. PK véleményt. Állította, hogy a szerződő felek az önálló zálogjogot alapító szerződést az érvénytelen rész nélkül is megkötötték volna. E körben az elsőfokú bíróság

döntését logikailag is kifogásolhatónak és jogszabály ellenesnek tartotta. Előadta azt is, hogy a törlési keresetet 4/5 részben nem vitatta, e vonatkozásban a perre okot sem adott, így csak a perköltség 1/5 részének megfizetésére lenne kötelezhető. Ezzel szemben az I. rendű alperes a per kezdetén a teljes kereset elutasítását kérte, ezért az egyetemleges marasztalás sem jogszerű.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására és a II. rendű alperes másodfokú perköltségben marasztalására irányult.

Nem vitatta, hogy az I. rendű alperes jogelődje az ingatlan 1/5 tulajdoni hányadát érvényesen szerezte meg. Álláspontja szerint a perbeli jogvita arról folyt, hogy az 1/5 részben tulajdonos egy kölcsönügylet dologi kötelezettjeként érvényesen adhatta-e biztosítékul az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát. A zálogszerződés tárgya félre nem érthetően az egész ingatlan elzálogosítása volt, így a szerződés részben sem lehet érvényes. A felperes azért is érvénytelennek tartotta az egész szerződést, mert a kölcsönösszeg alapján, prudens körülmények között az ingatlan 1/5 része nem lehetett volna egyedüli zálogtárgy, tehát a II. rendű alperes a biztosított kölcsönszerződést nem kötötte volna meg.

A II. rendű alperes fellebbezése alaptalan.

A másodfokú eljárás kereteit elsődlegesen a fellebbezés határozza meg. A fellebbező félnek elő kell adnia, hogy a határozat megváltoztatását mennyiben és milyen okból kívánja (Pp. 235. § (1) bekezdés). A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét csak a fellebbezési kérelem korlátai között változtathatja meg (Pp. 253. § (3) bekezdés). A fellebbezési kérelem tehát a másodfokú bíróságot köti, az elsőfokú ítélet nem fellebbezett részei pedig a fellebbezési határidő lejártát követően jogerőssé válnak (Pp. 228. § (4) bekezdés).

A II. rendű alperes elsőfokú ítélet ellen benyújtott fellebbezése (25. sorszám alatt) nem felelt meg a Pp. 235. § (1) bekezdésének. Az elsőfokú bíróság ezért 28. sorszámú végzésével a Pp. 235. § (2) bekezdésének megfelelően, kifejezetten felhívta a II. rendű alperest többek között arra, hogy adja elő: az elsőfokú ítélet megváltoztatását mennyiben kéri. A II. rendű alperes a felhívásra a fellebbezését úgy pontosította (29. sorszám alatt), hogy elsődlegesen kéri a zálogjoga törlésére irányuló kereset részbeni elutasítását: a bejegyzett zálogjoga érintetlenül hagyását az ingatlan 1/5 tulajdoni hányada vonatkozásában.

A II. rendű alperes tehát a megállapítási keresetnek helyt adó és az ingatlan 4/5 tulajdoni hányada tekintetében a zálogjog törlését elrendelő ítéleti rendelkezéssel szemben nem fellebbezett. Fellebbezésének hiányában pedig az elsőfokú bíróságnak az önálló zálogjogot alapító szerződés érvénytelenségét megállapító döntése, valamint az ingatlan 4/5 tulajdoni hányada tekintetében a bejegyzett zálogjog törlésére és annak türéseire irányuló rendelkezése az 1952. évi III. törvény (Pp.) 228. § (4) bekezdése szerint jogerőre emelkedett. A másodfokú bíróság ezért kizárólag az elsőfokú ítélet fellebbezéssel támadott rendelkezéseit bírálhatta felül.

Az önálló zálogjogot alapító szerződés érvénytelenségét megállapító ítéleti döntés jogerőre emelkedése folytán az elsőfokú ítélet törlési keresetnek teljes egészében helyt adó rendelkezése megfelel az irányadó jogszabályoknak (Pp. 229. § (1) bekezdés, Inyvtv. 62. § (1) bekezdés a) aa) pont). A II. rendű alperes tehát a szerződés érvénytelenségét megállapító döntés jogerőre emelkedése mellett a törlési kereset részbeni elutasítását a fellebbezésében alappal nem kérhette.

Ilyen kérelmet egyébként sem lehet teljesíteni az ingatlan-nyilvántartás szabályaira tekintettel. Az Inyvtv. 62. § a) pontja kizárólag a bejegyzés törlését teszi lehetővé, így a zálogszerződés részbeni érvénytelensége is csak a zálogjogi bejegyzés törlését eredményezheti. Az ingatlan egészére

bejegyzett zálogjogot részben, az ingatlan 4/5 tulajdoni hányadáról törölni nem lehet. Az ingatlan 1/5 tulajdoni hányadán a zálogjog nem tartható fenn, még a bejegyzés alapjául szolgáló szerződés részbeni érvényessége esetén sem. Az ingatlan 1/5 tulajdoni hányadára a zálogjog a törlését követően csak újabb bejegyzéssel jegyezhető vissza.

A II. rendű alperes az elsőfokú eljárásban teljes egészében pervesztes lett, ezért az elsőfokú bíróság helyesen döntött amikor a Pp. 78. § (1) bekezdése és a 82. § (1) bekezdése alapján a felperes perköltségének megfizetésére az alpereseket egyetemlegesen kötelezte, és helyesen döntött akkor is, amikor a feljegyzett illeték megfizetésére az I. rendű alperes teljes személyes költségmentessége folytán a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése szerint kizárólag a II. rendű alperest kötelezte. A fellebbezésében foglaltakkal szemben a Pp. 80. § (1) bekezdése alkalmazásának a feltételei nem álltak fenn az elsőfokú eljárásban. A II. rendű alperes ugyanis a per első tárgyalásán (2010. szeptember 10.) nem jelent meg, és az első tárgyalásig írásban sem ismerte el - még részben sem - a felperes követelését.

Az elsőfokú bíróság az eljárás lényeges szabályait nem sértette meg, a bizonyítási eljárást a jogvita elbírálásához szükséges körben lefolytatta, ezért az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésének sem a Pp. 252. § (2), sem a (3) bekezdése alapján nem volt helye.

Mindezek alapján a Fővárosi Ítéletábrla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése értelmében helybenhagyta.

A II. rendű alperes fellebbezése sikertelen volt, ezért a másodfokú bíróság a Pp. 239. §-a és a 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a felperes jogi képviselével felmerült másodfokú perköltség megfizetésére. Az alperest képviselő ügyvéd munkadíját a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. §-ának (2) és (5) bekezdése alapján állapította meg.

Budapest, 2016. február 25.

. Höbl Katalin s.k.
a tanács elnöke

Egriné dr. Salamon Emma s.k.
előadó bíró

. Bleier Judit s.k.

bíró

A kiadmány hitelül: