

A Fővárosi Ítéltábla dr. Solti Szabolcs ügyvéd (fél címe 2) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek, az Áj Ügyvédi Iroda (fél címe 1, ügyintéző: dr. Áj Tibor ügyvéd) által képviselt id. I.rendű alperes neve (felperes címe) I. rendű, és ifj. I.rendű alperes neve (alperes címe) II. rendű, a személyesen eljáró III.rendű alperes neve (III.rendű alperes címe) III. rendű és IV.rendű alperes neve (IV.rendű alperes címe) IV. rendű, a dr. Tóka Ügyvédi Iroda (fél címe 3, ügyintéző: dr. Tóka Tamás ügyvéd) által képviselt **V. rendű alperes neve**. (V.rendű alperes címe) V. rendű alperesek ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Budapest Környéki Törvényszék 2015. február 27. napján meghozott 23.P.20.187/2013/39. számú ítélete ellen a felperes részéről 42. és 49. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezését azzal a kiegészítéssel hagyja helyben, hogy a felperes a ... 2001/A/1. és 2001/A/2. helyrajzi számú ingatlanok 1/6-1/6 tulajdoni hányadát néhai ... született ... (anyja neve született ...-én, lakcíme felperes címe) házastársi vagyontörség jogcímén történt közbenső jogszerzésére tekintettel szerezte meg törvényes öröklés jogcímén.

A le nem rótt 2.500.000 (Kétmillió-ötszázezer) forint fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes és a II. rendű alperes az I. rendű alperesnek a néhai ...-nal (a továbbiakban: örökhagyó) kötött házasságából született gyermekei. Az örökhagyó első házasságából született gyermeke a III. rendű alperes, a IV. rendű alperes pedig a III. rendű alperes házastársa.

Az I. rendű alperes az örökhagyóval fennállt házassági életközössége alatt szerezte meg a ..., belterületi fekvésű, 2001/A/1. hrsz.-ú, ..., ... utca ... szám alatti vendéglő, valamint a ..., belterületi fekvésű, 2001/A/2. hrsz.-ú, ..., ... utca ... szám alatti lakás megnevezésű ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogát. Az örökhagyó és az I. rendű alperes házassági életközössége az örökhagyó haláláig fennállt.

A III. és IV. rendű alperesek gyermeke, mint beltág, valamint az I. és IV. rendű alperesek, mint kültágok alapították a ... Betéti Társaságot.

Az V. rendű alperes 1998. december 22. napján ajánlatot tett a ... Bt. részére 1.700.000 ATS összegű hitel nyújtására.

A hitelnyújtás feltételeként biztosítékként kötötte ki - egyéb ingatlanokat is érintő jelzálogjog

alapítása mellett - az I. rendű alperes tulajdonában álló ..., 2001/A/1. és 2001/A/2. hrsz. alatti ingatlanokra 1.700.000 ATS és járulécai erejéig jelzálogjog alapítását. Felhívta a Bt.-t, valamint az I., II., III. és IV. rendű alperest arra, hogy amennyiben az ajánlat feltételeivel egyetértenek, akkor a hitelígérvényt aláírva küldjék vissza.

A ... Bt. képviseletében a III. és IV. rendű alperesek gyermeke, továbbá az I., II., III. és IV. rendű alperesek 1998. december 30. napján aláírták azt a nyilatkozatot, amely szerint az V. rendű alperes ajánlatát elfogadják és igazolják, hogy a hitelszerződés, valamint az osztrák hitelvállalatok általános üzleti feltételeinek tartalmát magyar nyelven megismerték és megértették.

1998. december 28. napján az V. rendű alperes és a ... Bt. ... ügyvéd ellenjegyzése mellett jelzálogjogot alapító szerződést kötöttek. A szerződés 1.) pontjában a felek kijelentették, hogy az V. rendű alperes a ... Bt. részére 1.700.000 ATS hitelt hagyott jóvá. A 2.) pontban a Bt. a hitel biztosítékeként felajánlotta az V. rendű alperes javára az I. rendű alperes kizárólagos tulajdonát képező ... 2001/A/1. és 2001/A/2. hrsz. alatti ingatlanra - egyéb ingatlanok mellett - jelzálogjog bejegyzését.

A 3.) pont szerint az I. rendű alperes, mint zálogkötelezett hozzájárult ahhoz, hogy az ingatlanok 1.700.000 ATS és járulécai erejéig biztosítékkul szolgáljanak az V. rendű alperesnek valamennyi, a ... Bt.-vel szemben fennálló hitelszerződésből eredő követelésére és beleegyezését adta ahhoz, hogy a jelzálogjogot alapító okirat alapján az ingatlanokra a jelzálogjogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék.

A szerződést a ... Bt. képviseletében a III. és IV. rendű alperesek gyermeke, az V. rendű alperes képviseletében ..., továbbá a II. és III. rendű alperes, valamint tanúként ... és ... írták alá.

Az I. rendű alperes az 1998. december 28. napján kelt nyilatkozatában hozzájárult az V. rendű alperes javára a ... 2001/A/1. és 2001/A/2. hrsz. alatti ingatlanokra a jelzálogjog bejegyzéséhez, és a ... Földhivatal az 1998. december 30. napján kelt határozatával 1700 ATS és járulécai erejéig a jelzálogjogot bejegyezte.

A hitelszerződést a ... Bt. nem teljesítette, ezért azt az V. rendű alperes 2001. július 1. napjával felmondta és a ... 2001/A/1. és 2001/A/2. hrsz. alatti ingatlanokon fennálló jelzálogjogának érvényesítése iránt pert indított.

A Vas Megyei Bíróság a 2006. február 17. napján kelt ítéletével kötelezte a jelen per I. rendű alperesét annak tűrésére, hogy az V. rendű alperes a jelzálogjog alapján a ... Bt.-vel szemben fennálló 116.379,44 EUR és kamatai követelését az ingatlanokból kielégítse.

A ... Bt., továbbá a jelen per III. és IV. rendű felperese a Veszprém Megyei Bíróságon pert indított az okiratszerkesztő ügyvéddel, jelen per V. rendű alperesével, valamint a hitelszerződést az V. rendű alperes képviseletében aláíró ... alperesekkel szemben annak megállapítása iránt, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd, valamint ... rosszhiszemű álképviselőként működtek közre a hitelszerződés megkötésekor és ezzel a felpereseknek kárt okoztak, továbbá kérték a hitelszerződés és a jelzálogjogot alapító szerződés jogszabályba ütköző volta miatti érvénytelenségének megállapítását.

A Veszprém Megyei Bíróság a pert az alperesek joghatósági kifogása alapján megszüntette arra hivatkozással, hogy a szerződésben a felek a hitelszerződéssel kapcsolatos bármilyen jogvita eldöntésére a ... Választottbíróságának a joghatóságát kötötték ki. A Veszprém Megyei Bíróság végzését a Fővárosi Ítéltábla részben megváltoztatta és az okiratszerkesztő ügyvéd I. rendű, valamint ... III. rendű alperesekkel szemben a per megszüntetését mellőzte, egyebekben az elsőfokú bíróság végzését helybenhagyta.

Az örökhatályú 2009. február 4. napján végintézkedés hátrahagyása nélkül elhunyt, törvényes örökösei az I. rendű alperes özvegyi jogával terheltlen egymás között egyenlő arányban a felperes, a

II. és a III. rendű alperes.

A felperes módosított keresetében annak megállapítását kérte, hogy a ... 2001/A/1. és 2001/A/2. hrsz. alatti ingatlanok 1/6 tulajdoni hányada az örökhagyó és az I. rendű alperes házastársi közös vagyona, valamint az örökhagyó utáni törvényes öröklés jogcímén a felperes tulajdonában áll.

Kérte továbbá annak megállapítását, hogy az 1998. december 30. napján megkötött kölcsönszerződés és az 1998. december 28. napján megkötött jelzálogszerződés a Ptk. 200. § (2) bekezdés alapján, mint jogszabályba ütköző szerződés, érvénytelen.

Másodlagosan - a szerződések érvénytelenségének megállapítására irányuló elsődleges kereseti kérelem elutasítása esetére, - annak megállapítását kérte, hogy az alperesek által 1998. december 30. napján megkötött kölcsönszerződés a ... 2001/A/1. és 2001/A/2. hrsz. alatti ingatlanok jelzálog fedezetként történő bevonása tekintetében a Ptk. 200. § (2) bekezdése és a Ptk. 234. § (1) bekezdése alapján - mint jogszabályba ütköző - érvénytelen.

A szerződések, illetve a kölcsönszerződés jelzálogjogot alapító rendelkezésének jogszabályba ütközését arra alapította, hogy az ingatlanok a szerződés megkötésének időpontjában házastársi közös vagyonként az örökhagyó és az I. rendű alperes osztatlan közös tulajdonában álltak. Ezért a Ptk. 144. §. b) pontja alapján a közös tulajdon megterheléséhez, illetve biztosítékul történő lekötéséhez valamennyi tulajdonostárs hozzájárulására szükség lett volna.

Az V. rendű alperes a Csjt. 30. § (1) és (2) bekezdésébe ütközően gondatlanul járt el a kölcsönszerződés megkötése során, mert nem győződött meg az I. rendű alperes házastársának az ügylettel kapcsolatos szándékáról, holott a körülményekből - így abból, hogy a II. rendű alperes az I. rendű alperes gyermeke - tudnia kellett arról, hogy az I. rendű alperes házasságban él. Kellően gondos eljárás mellett meggyőződhetett volna arról, hogy az I. rendű alperes házastársa cselekvőképtelen állapotban van, ezért a kölcsönügylet érvényességéhez eseti gondok kirendelésére lett volna szükség.

Állította, hogy a kölcsönszerződés a Ptk. 200. § (1) bekezdésébe és a 205. §-ba ütközik, mert a kölcsönszerződésről hiteles magyar fordítás annak aláírásakor nem készült, így annak pontos tartalma az aláíró, németül nem beszélő alperesek számára ismeretlen volt. Az alperesek a szerződés rendelkezéseivel nem voltak tisztában, a szerződésben vállalt kötelezettségeik mértéke sem volt ismert számukra. Jogszabályba ütközés miatt érvénytelen a jelzálogszerződés azért is, mert a kölcsönszerződést az alperesek 1998. december 30. napján írták alá, míg a jelzálogjogot alapító szerződést ezt megelőzően, 1998. december 28. napján. Az ingatlanokat terhelő jelzálogjog a folyósított kölcsön biztosítékeként került meghatározásra, ezért a biztosíték kikötése és a jelzálogjognak a kölcsön folyósítását megelőzően történő bejegyzése jogszabálysértő és érvénytelenné teszi a biztosítéki szerződést.

Érvénytelenségi okként hivatkozott arra is, hogy a jelzálogjogot alapító szerződésben kizárólag az V. rendű alperes és a ... Bt. volt a szerződő fél. A szerződés 2.) pontja szerint a hitel biztosítékát nem az I. rendű alperes, mint az ingatlan tulajdonosa ajánlotta fel az V. rendű alperes részére, hanem a tulajdonjoggal nem rendelkező ... Bt. Nem egyértelmű a szerződésben, hogy a ... Bt. vagy az V. rendű alperes minősül jelzálogjogosultnak.

Az I. és II. rendű alperes nevét utólag, tollal írták a szerződésbe, annak feltüntetése nélkül, hogy milyen minőségben vesznek részt a szerződésben. A szerződés egyes példányait a tanúk nem írták alá, míg a földhivatalhoz benyújtott példányt a tanúk is aláírták. A tanúvallomások szerint a szerződést kötő felek nem a tanúk előtt írták alá a szerződést.

A jelzálogjogot alapító szerződés aláírása nem az okiratban feltüntetett módon, ...ban történt. Az I. és II. rendű alperesek, valamint az okirati tanúk nem jártak ...ban és nem találkoztak a szerződést

készítő és ellenjegyző ügyvéddel.

A jelzálogjogot alapító okiratot az V. rendű alperes képviselőjében aláíró ... a szerződéskötés időpontjában jogosulatlanul végzett pénzügyi tevékenységet, azaz nem volt jogosult a szerződés aláírására.

Az I. és II. rendű alperesek a keresetet elismerték. A III. és IV. rendű alperesek joghatályos érdemi ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

Az V. rendű alperes a felperes tulajdonjog megállapítására irányuló keresetét nem ellenezte, ezt meghaladóan a kereset elutasítását kérte. Érdemi ellenkérelmében vitatta, hogy a kölcsönszerződés és a jelzálogjogot alapító szerződés érvénytelen. Amennyiben a kölcsönszerződést úgy írták alá az I., II., III. és IV. rendű alperesek, hogy a német nyelvet nem értették és a szerződés tartalmát nem tudták, úgy az az ő felróható magatartásuk, amelyre nem hivatkozhatnak.

Az V. rendű alperes megerősítette, hogy a képviselőjében eljáró ... jogosult volt nevében szerződéses jognyilatkozat megtételére.

Vitatta, hogy a kölcsön folyósítását megelőzően kötött jelzálogjogot alapító szerződés és az ezen alapuló jelzálogjog bejegyzése érvénytelen lenne.

Hivatkozott arra is, hogy a Veszprém Megyei Bíróság előtt a perbeli szerződések érvénytelensége tárgyában per volt folyamatban és jogerős ítélet született, ezért a szerződések érvényessége nem vizsgálható.

Állította, hogy az V. rendű alperes az ingatlan-nyilvántartás közhitelességében bízó, ellenérték fejében szerző fél volt.

Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy a ... 2001/A/1. és 2001/A/2. hrsz.-ú ingatlanok 1/6 tulajdoni hányadát a felperes házastársi közös vagyon és öröklés jogcímén az I. rendű alperes özvegyi jogával terhelten megszerezte. Elrendelte a felperes tulajdonjogának az I. rendű alperes özvegyi jogával terhelten az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését. A II., III. és V. rendű alpereseket ennek tűrésére kötelezte. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

Kifejtette, hogy nem eredményezi a kölcsönszerződés és a jelzálogjogot alapító szerződés érvénytelenségét az, hogy az I. rendű alperes, mint az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonos az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos hozzájárulása nélkül, önállóan rendelkezett az ingatlanok megterheléséről. Nem hivatkozhat ugyanis a házastársi közös szerzés vélelmére az ingatlan-nyilvántartásban bízva, jóhiszeműen és visszatérően szerző harmadik személlyel szemben az a házastárs, aki az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonjogát nem jegyeztette be az ingatlan-nyilvántartásba. Nem fogadta el a felperesnek azt a hivatkozását, hogy az V. rendű alperes gondatlanul járt el a szerződéskötések során. Az V. rendű alperes az ingatlan-nyilvántartási állapotról meggyőződött, nem volt elvárható tőle az I. rendű alperes családi állapotának felkutatása és annak tisztázása, hogy az ingatlanoknak az I. rendű alperes valóban kizárólagos tulajdonosa-e. A felperest terhelte annak bizonyítása, hogy az V. rendű alperes a szerződéskötés során rosszhiszemű volt, azaz tudott a felperesi jogelőd ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonjogáról. Ezt a felperes nem bizonyította, ezért az elsőfokú bíróság az V. rendű alperest jóhiszemű jogszerzőnek minősítette, figyelemmel arra, hogy jogát az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében szerezte.

Az I. rendű alperes előadása és az okiratszerkesztő ügyvéd tanúvallomása alapján megállapította, hogy az I. rendű alperes teljes mértékben tisztában volt a kölcsönszerződés céljával és a jelzálogjogot alapító szerződés tartalmával. Valós üzleti akarata volt mind a kölcsön, mind a jelzálogjogot alapító szerződés megkötése. A jelzálogjogot alapító szerződést az I. rendű alperes is aláírta zálogkötelezettként és a bejegyzési engedélyt is kiadta.

Nem ütközik jogszabályba, ezért nem eredményez érvénytelenséget az, hogy az I., II., III. és IV. rendű alperesek később írták alá a kölcsönszerződést, mint a jelzálogjogot alapító szerződést és korábban történt meg a jelzálogjog bejegyzése, mint a kölcsön nyújtása.

Megállapította az elsőfokú bíróság, hogy valóban nem volt tisztázható, hogy a jelzálogjogot alapító szerződést az okiratszerkesztő ügyvéd irodájában vagy ...on írták alá. Ezek a körülmények azonban nem eredményezik a szerződés érvénytelenségét, mert kizárólag azt kell vizsgálni, hogy a szerződéskötés időpontjában megállapítható volt-e a szerződő felek ügyleti akarata és az egyértelmű, világos és befolyásmentes volt-e.

Nem eredményezi az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a szerződés érvénytelenségét az sem, hogy az V. rendű alperes képviselőjében eljáró ... jogosulatlan pénzügyi tevékenységet végzett. Az V. rendű alperes ugyanis megerősítette ... képviselői jogosultságát és joghatályosnak fogadta el magára nézve a képviselő tevékenységét.

Az ítélet ellen a felperes fellebbezett. Fellebbezésében azt kérte, hogy az ítélet az elsőfokú bíróság ítéletét változtassa meg és állapítsa meg, hogy az 1998. december 28. napján kelt jelzálogszerződés és az 1998. december 30. napján kelt kölcsönszerződés érvénytelen.

Vitatta az elsőfokú bíróságnak azt az álláspontját, hogy az Inyvtv. 5. § (4) bekezdésében (helyesen:(3) bekezdésében) felállított vélelem megdönthetetlen. Álláspontja szerint a vélelem megdönthető és ez a perrel érintett ingatlanok tekintetében meg is történt, mert az V. rendű alperes a végrehajtási igényperben a felperes tulajdonjogát elismerte, illetve az elsőfokú ítélet is megállapította a felperes tulajdonjogát. Álláspontja szerint jelen jogvitában az Inyvtv. 5. § (4) bekezdését nem lehet alkalmazni, mert a felek között nem az ingatlan tulajdonjoga a vitatott, hanem az, hogy az V. rendű alperes érvényesítheti-e követelését az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonossal szemben.

Hivatkozott arra is, hogy az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos örökhagyó a szerződések megkötésének időpontjában cselekvőképtelen állapotban volt, ezért jogai érvényesítése érdekében önhibáján kívül nem járhatott el.

Fenntartotta azt az elsőfokú eljárás során is kifejtett álláspontját, hogy az V. rendű alperes a szerződések megkötése során nem járt el kellő gondossággal. Az elsőfokú bíróság megállapításával szemben a felperest nem annak bizonyítása terhelte, hogy az V. rendű alperes rosszhiszeműen járt el, hanem azt kellett bizonyítania, hogy az V. rendű alperes a szerződéskötéskor nem járt el kellő gondossággal, és nem győződött meg a szerződéseket érintő minden jogilag releváns tényről.

Vitatta, hogy a szerződés megkötésekor az I. rendű alperes tisztában volt a jelzálogszerződés tartalmával és kötelezettség vállalása mértékével, mert a szerződésből még az sem derül ki, hogy azt ki, milyen minőségben írta alá és mely ingatlanok megterhelésére vonatkozik. Továbbra is fenntartotta azt az állítását, hogy az I. és II. rendű alperesek nem ...ban írták alá a szerződést, a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéddel nem találkoztak. Állította, hogy az V. rendű alperes ... szerződéskötési jogosultságát nem igazolta, ezért az általa kötött szerződések joghatás kiváltására alkalmatlanok.

A II., III., IV. és V. rendű alperes írásbeli fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztettek elő, az I. rendű alperes az elsőfokú ítéletnek a felperes fellebbezésének megfelelő tartalommal történő megváltoztatását kérte.

A fellebbezés alaptalan.

A fellebbezés nem érinti az elsőfokú ítélet felperes tulajdonjogának megállapítására irányuló rendelkezését, ezért az a Pp. 228. § (4) bekezdés alapján jogerőre emelkedett. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 49. § (1) bekezdés rendelkezése szerint azonban az ingatlan-nyilvántartásba jog csak azzal szemben jegyezhető be, aki ott jogosultként már szerepel, vagy akit egyidejűleg jogosultként bejegyeznek. A törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 87. §. szerint pedig tulajdonjogot csak azzal szemben lehet bejegyezni, aki az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként szerepel vagy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonostól bejegyzés nélkül szerzett tulajdonjogot. Az ingatlan-nyilvántartásba tulajdonosként bejegyzett alperestől házastársi közös vagyon jogcímén nem a felperes, hanem az örökhagyó szerezte a tulajdonjogot, amelyet a felperes erre a közbenső jogszerzésre tekintettel szerzett meg törvényes öröklés jogcímén. Az ítélet tábla ezért az örökhagyó ezen közbenső jogszerzésére utalással kiegészítette az elsőfokú ítélet rendelkező részét.

Az elsőfokú bíróság a lefolytatott bizonyítási eljárás alapján a tényállást helyesen állapította meg és az irányadó jogszabályok helyes alkalmazásával érdemben helyes ítéletet hozott. Ítéletének indokolását azonban az ítélet tábla az alábbiak szerint kiegészíti:

A felperes keresetében az 1998. december 28. napján megkötött jelzálogszerződés és az 1998. december 30. napján megkötött kölcsönszerződés érvénytelenségének megállapítását kérte különböző okokra hivatkozással. A Ptk. szerződés érvénytelenségére vonatkozó szabályai szerint a szerződés érvénytelenségét a Ptk.-ban tételesen felsorolt okok fennállása esetén lehet megállapítani. A felperes keresete ilyen, a Ptk.-ban nevesített érvénytelenségi okra kizárólag egy esetben hivatkozott: a Ptk. 200. § (2) bekezdés alapján jogszabályba ütközőnek tekintette a jelzálog- és a kölcsönszerződést, illetve a kölcsönszerződésnek az ingatlanok jelzálog fedezetként történő bevonására vonatkozó rendelkezését, mert ahhoz az örökhagyó, mint ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos nem járult hozzá. A további, a felperes szerint érvénytelenséget eredményező okok esetén azonban nem jelölte meg, hogy azok a Ptk. mely érvénytelenséget eredményező rendelkezésének felelnek meg.

Az elsőfokú bíróság a felperes Ptk. 200. § (2) bekezdésére alapított keresetének elbírálása során helyesen járt el, amikor az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény keresetlevél benyújtásakor hatályos 5. § (4) bekezdésének rendelkezése alapján abból indult ki, hogy a felperes az örökhagyó jogutódjaként, mint ingatlan-nyilvántartáson kívül jogot szerző személy nem érvényesítheti megszerzett jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jóhiszemű jogszerzővel szemben, vagyis nem hivatkozhat arra, hogy az ő tulajdonosi hozzájárulása hiányában a szerződések érvénytelenek.

Téves a felperesnek az a fellebbezési hivatkozása, hogy ezen jogszabályi rendelkezést a jogvita elbírálása során nem lehet alkalmazni, mert az V. rendű alperes nem tulajdonjogának megszerzésére hivatkozik, a felek között nem az ingatlan tulajdonjoga vitatott, hanem az, hogy az V. rendű alperes követelését érvényesítheti-e az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonossal szemben is.

A felperes a kölcsön és jelzálogszerződés érvénytelenségének megállapítására irányuló keresetét arra alapította, hogy az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos örökhagyó hozzájárulásának hiányában a szerződések érvénytelenek, vagyis az V. rendű alperessel, mint a jelzálogjogot megszerző féllel szemben hivatkozik az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett tulajdonjogára, arra, hogy az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett tulajdonosnak is részt kellett volna vennie a szerződéskötésben. Téves a felperesnek az az értelmezése, hogy az Inyvtv. 5. § (4) bekezdése kizárólag a tulajdonjogot szerzőkre vonatkozik: a jogszabály nyelvtani értelmezése szerint a „jogszerző” nem csak a tulajdonjog, hanem valamennyi, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jog megszerzését jelenti. A felperes tehát jogelődjének az ingatlan-nyilvántartáson kívül megszerzett

tulajdonjogára hivatkozik az V. rendű alperessel, mint a jelzálogjogot megszerző féllel szemben, ezért az Inytv. 5. § (4) bekezdését a perbeli jogvitára is alkalmazni kell.

Téves a felperesnek az a fellebbezési érvelése is, hogy a felperest nem az V. rendű alperes rosszhiszeműségének bizonyítása terhelte, hanem elegendő annak bizonyítása is, hogy az V. rendű alperes a szerződéskötéskor nem járt el kellő gondossággal, nem győződött meg a szerződéseket érintő valamennyi jogilag releváns tényről.

Az Inytv. hivatkozott 5. § (4) bekezdése ugyanis egyértelműen úgy rendelkezik, hogy az ingatlan-nyilvántartáson kívül jogot szerző személy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jóhiszemű jogszerzővel szemben nem érvényesítheti jogát. Amennyiben tehát a felperes bizonyítja, hogy a jogszerző rosszhiszemű volt, úgy az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogát érvényesítheti.

Az Inytv. 5. § (3) bekezdése a jóhiszemű jogszerző fogalmát határozza meg: jóhiszemű jogszerzőnek minősül az, aki az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében szerez jogot. A jóhiszemű szerzésnek az a feltétele, hogy a szerzés az ingatlan-nyilvántartásban bízva történjen, magában foglalja a jóhiszeműségnek azt a szubjektív elemét is, hogy a szerző az ingatlan-nyilvántartástól eltérő valóságos jogi állapotról nem tud és nem is kell tudnia (EBH 2007.1712.). Ebből a fogalom meghatározásból pedig következik a rosszhiszemű szerző fogalma is: rosszhiszemű az, aki tudott, vagy a körülmények alapján tudnia kellett az ingatlan-nyilvántartástól eltérő valóságos jogi állapotról.

Helyesen hivatkozott ezért az elsőfokú bíróság ítéletében arra, hogy a felperest annak bizonyítása terhelte, hogy az V. rendű alperes rosszhiszemű volt. Ehhez pedig nem elegendő annak állítása, hogy az V. rendű alperes nem kellő gondossággal járt el, mert nem győződött meg arról, hogy a szerződést kötő I. rendű alperes házasságban élt. Az V. rendű alperestől, mint pénzintézettől, nem várható el ugyanis a jelzálogjogot alapító szerződés megkötése során, hogy a házassági vagyoni jogi kérdések tekintetében az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tények és jogok ellenében kutatást végezzen. A rosszhiszeműséget az sem alapozza meg, hogy a szerződést az I. és II. rendű alperes, mint apa és gyermek kötötték meg, amelyből következtetni lehetett volna az I. rendű alperes házasságára. Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy az V. rendű alperes rosszhiszeműségét a felperes nem bizonyította, ezért az V. rendű alperest úgy kell tekinteni, mint aki a jelzálogjogát az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében szerezte.

Az elsőfokú bíróságnak kizárólag azt a tényt kellett figyelembe vennie, hogy az örökhagyó tulajdonjoga nem volt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezve, nincs jogi jelentősége annak, hogy a tulajdonjog bejegyzése az örökhagyó hibájából vagy önhibáján kívül maradt el.

Az elsőfokú bíróság tehát helyesen állapította meg, hogy nem eredményezi sem a jelzálogjogot alapító szerződésnek, sem a kölcsönszerződés jelzálogjog alapítására vonatkozó rendelkezésének az érvénytelenségét az a tény, hogy a szerződés megkötésében az örökhagyó, mint ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos nem vett részt.

A felperes az elsőfokú eljárás során a jelzálogszerződés érvénytelenségét eredményező okként arra hivatkozott, hogy a szerződés a Ptk. 200. § (1) bekezdésébe és a 205. §-ba ütközik, mert az I. rendű alperes nem volt tisztában a jelzálogszerződés tartalmával és kötelezettség vállalása mértékével, ugyanis a jelzálogszerződésből még az sem derül ki, hogy azt ki, milyen minőségben írta alá, milyen ingatlanok megterhelésére vonatkozik, ki vállal kötelezettséget a kölcsön fedezetének biztosítására, kivel szemben.

A felperes által hivatkozott Ptk. 200. § (1) bekezdése és 205. §-a azonban nem érvénytelenségi okot fogalmaz meg: a 200. § (1) bekezdése kizárólag azt tartalmazza, hogy a szerződés tartalmát a felek szabadon állapítják meg; a 205. § (1) bekezdése pedig azt, hogy a szerződés a felek akaratának

kölcsönös és egybehangzó kifejezésével jön létre. Az az állítás, hogy az I. rendű alperes nem volt tisztában a jelzálogszerződés tartalmával és kötelezettség vállalása mértékével, legfeljebb a Ptk. 210. § (1) bekezdésében megfogalmazott tévedést jelenthetné. A tévedés azonban megtámadási ok, amelyre a Ptk. 236. § (1) és (2) bekezdés alapján a tévedés felismerésétől számított 1 éven belül lehet csak hivatkozni. Ezt a megtámadási határidőt azonban a felperes a keresetlevél 2013. január 14. napján történt benyújtásakor, illetve ezen érvénytelenségi okra a 2014. október 22. napján benyújtott előkészítő iratában történt hivatkozásakor már elmulasztotta.

A felperes fellebbezésében hivatkozott, a jelzálogszerződés további ellentmondásaira vonatkozó előadása sem alapozza meg a jelzálogszerződés érvénytelenségét. Az a körülmény, hogy az írásba foglalt szerződésben az I. és II. rendű alperesek zálogkötelezett jogállására egy később tollal felvezetett szövegezés utal, továbbá az az állítás, hogy az I. és II. rendű alperes, valamint a tanúk a szerződést nem az azt ellenjegyző ügyvéd előtt és a szerződésben feltüntetett keltezés helyén írták alá, illetve a jelzálogszerződés kiegészítését a felek a szerződéssel azonos napon írták alá, szintén nem eredményezhetik a jelzálogjogot alapító szerződés érvénytelenségét.

A jelzálogszerződés érvényességének elbírálása során az alábbi jogszabályi rendelkezéseket kell figyelembe venni:

A Ptk. 260. § (1) bekezdésének a szerződéskötéskor hatályos rendelkezése szerint az ingatlant terhelő zálogjog alapításához a zálogszerződés írásba foglalása és az ingatlan-nyilvántartási bejegyzése szükséges.

A Ptk. 217. § (1) bekezdés szerint az alakiság megsértésével kötött szerződés semmis.

A Ptk. 218. § (1) bekezdés alapján pedig ha a jogszabály írásbeli alakot rendel, legalább a szerződés lényeges tartalmát írásba kell foglalni.

A csatolt okiratok alapján egyértelműen megállapítható, hogy a ... 2001/A/1. és 2001/A/2. hrsz. alatti ingatlanokra jelzálogjogot alapító szerződést írásba foglalták.

A jelzálogszerződés lényeges tartalmi elemének minősül a jelzálogjoggal terhelt ingatlannak az egyértelmű meghatározása, a biztosítani kívánt követelés összege, továbbá a szerződést kötő felek megnevezése és a feleknek a jelzálogjog alapítására vonatkozó egyértelmű, kifejezett akaratnyilvánítása.

A felperes fellebbezésében foglaltakkal szemben az ítélet tábla arra utal, hogy a jelzálogjogot alapító szerződés (P.20.187/2013/7. sorszám alatt csatolt irat) 2. pontja egyértelműen rögzíti, hogy az I. rendű alperes kizárólagos tulajdonát képező ingatlanok jelentik a jelzálogjog biztosítékot és az I. rendű alperes a szerződést alá is írta. A jelzálogjog dologi jellegű biztosíték, amelyet nem szükségszerűen a kötelmi kötelezettnek kell nyújtania. Nincs jogszabályi akadálya annak, hogy jelzálog útján valaki saját ingatlanát adja fedezetül más kötelmi kötelezettségének biztosítására, illetve annak sem, hogy valaki a kötelezettségének biztosítása fejében más tulajdonában álló ingatlant ajánljon fel. Az a tény, hogy a jelzálogjogot alapító okiratban kötelezettként a ... Bt. ajánlja fel a biztosítékot, nem eredményezi a szerződés érvénytelenségét, mert a szerződésből egyértelműen kitűnik, hogy a zálogkötelezett tulajdonos az I. rendű alperes.

A felperes fellebbezésével szemben az okiratból teljesen egyértelműen kitűnik az is, hogy a megállapodás az I. rendű alperes tulajdonában álló ... 2001/A/1. és 2001/A/2. hrsz. alatti ingatlanokra vonatkozik.

Csak utal arra a másodfokú bíróság, hogy az 1998. december 28. napján kelt jelzálogjog alapító okirat megnevezésű szerződésen kívül a jelzálogjogot alapító szerződés érvényességi feltételeinek megfelel a hitelszerződés is. (Ráckevei Városi Bíróság P.20.153/2012/1/F/5. szám alatt csatolt irat)

A hitelszerződés is tartalmazza ugyanis azokat a lényeges tartalmi elemeket, amelyek a jelzálogjog alapító szerződés érvényességének a feltételei.

Az V. rendű alperes tett ugyanis ajánlatot az adósok felé, amely ajánlat (5. oldal) tartalmazza azt, hogy jelzálogjogot biztosít az I. rendű alperes a ... 2001/A/1. és 2001/A/2. hrsz. alatti ingatlanokra 1.700.000 ATS és járulékainak biztosítására.

Ezt az V. rendű alperestől érkező ajánlatot az I. rendű alperes, mint dologi kötelezett 1998. december 30. napján elfogadta. Ez azt jelenti, hogy a jelzálogjog alapítására vonatkozó megállapodás már a kölcsönszerződésben is létrejött.

Megállapítható tehát, hogy a jelzálogjogot alapító szerződésnek minden lényeges tartalmi elemét írásba foglalták a felek, így a szerződés a Ptk. 259. § (1) bekezdésének a szerződéskötéskor hatályos rendelkezése szerint érvényesen létrejött. A jelzálogszerződés érvényességének nem jogszabályi feltétele a szerződés teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalása, ezért amennyiben a felperes állításának megfelelően a teljes bizonyító erejű magánokirat feltételei hiányoznának, ez nem eredményezné a szerződés érvénytelenségét.

Alaptalanul hivatkozott a felperes fellebbezésében arra is, hogy a jelzálogjogot alapító okiratot az V. rendű alperes képviseletében aláíró ... bűnösségét a ...i Városi Bíróság megállapította jogosulatlan pénzügyi szolgáltatási tevékenység büntetében, ezért az általa aláírt szerződés érvénytelen. Az a tény, hogy az V. rendű alperes képviseletében eljáró ... a pénzügyi szolgáltatási vagy kiegészítő pénzügyi szolgáltatási tevékenységét a törvényben előírt engedély nélkül végezte és ennek következtében a Btk. 298/D. §-ába ütköző bűncselekményt elkövette, nem eredményezi azt, hogy az V. rendű alperes által megkötött szerződések érvénytelenek.

A ... által aláírt szerződésre a Ptk. 221. § (1) bekezdés rendelkezéseit kell alkalmazni. E jogszabályi rendelkezés alapján az sem eredményezné a szerződés érvénytelenségét, ha ... képviseleti jogkörének jóhiszemű túllépésével vagy képviseleti jog hiányában kötötte volna meg az V. rendű alperes nevében a szerződést. Abban az esetben ugyanis, ha az eljárását az V. rendű alperes jóváhagyja, a szerződés érvényesen létrejön. A perben pedig fel sem merült, hogy az V. rendű alperes ne hagyta volna jóvá ... eljárását.

Hivatkozik ugyanakkor az ítéletábra arra is, hogy a már korábban kifejtettek szerint az V. rendű alperes 1998. december 22. napján tett ajánlatának a ... Bt. valamint az I., II., III. és IV. rendű alperesek 1998. december 30. napján tett elfogadó nyilatkozatával létrejött hitelszerződés is tartalmazza az érvényes jelzálogjog alapító szerződés lényeges tartalmi elemeit. Ezt a szerződést pedig nem vitatottan az V. rendű alperes cégszerűen írta alá. Ezért nem merülhet fel ezen ok miatt sem a szerződés érvénytelensége.

Az ítéletábra ezért az elsőfokú bíróság érdemben helyes ítéletét az indokolás kiegészítésével, a Pp. 253. § (2) bekezdés alapján helybenhagyta.

A felperes fellebbezése eredménytelen volt, ezért a teljes személyes költségmentessége folytán le nem rótt, az Itv. 46. § (1) bekezdés alapján megállapított 2.500.000 forint összegű fellebbezési illetéket a 6/1986. (VI....) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a, valamint a 13. § (2) bekezdés alapján alkalmazandó Pp. 239. §. és 78. § (1) bekezdés alapján az állam viseli.

Az alpereseknek a másodfokú eljárásban megtérítést igénylő költsége nem merült fel, ezért az ebben történő határozathozatalt az ítéletábra a Pp. 59. § (1) bekezdés alapján mellőzte.

Budapest, 2016. április 12.

. Lukács Zsuzsanna s.k.
a tanács elnök

Nyíróné dr. Kiss Ildikó s.k.
előadó bíró

Kepesné dr. Bekő Borbála s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: