

A Fővárosi Ítéltábla a **felperes jogi képviselőjének neve, címe.)** által képviselt felperes neve (**felperes címe** felperesnek a **alperes jogi képviselőjének neve, címe.)** által képviselt alperes neve (**alperes címe.)** alperessel szemben ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlése iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2020. szeptember 28. napján kelt 20.P.20.937/2018/58. számú ítéletével szemben a felperes által 60. szám alatt előterjesztett fellebbezés alapján meghozta az alábbi

Í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 400.000 (négy százezer) forint másodfokú perkiöltséget. A fellebbezési eljárás során felmerült 2.500.000 (kétmillió-ötszázezer) forint fellebbezési eljárási illetéket a Magyar Állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

- [1] A felperes módosított keresetében kérte, hogy a bíróság az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 62. § (1) bekezdés a) pontja alapján rendelje el a Pest Megyei Kormányhivatal Erdi Járási Hivatal Hatósági Főosztálya által, a **ingatlan adata** nyilvántartott, természetben **ingatlan címe** szám alatti ingatlan vonatkozásában a **közjegyző neve** közjegyző által **közjegyzői okirat száma** számon, 2013. március 14. napján kelt közokiratba foglalt szerződés alapján az alperes javára 47.000.000 forint tőke és járulékaik erejéig bejegyzett jelzálog jog törlését az ingatlan-nyilvántartásból, és érvénytelenség címén rendelje el az eredeti állapot helyreállítását. Elsődlegesen arra hivatkozott, hogy a bejegyzés alapjául szolgáló közjegyzői okirat akarati hiba miatt érvénytelen, mivel nem a közjegyzői okiratban feltüntetettek szerinti akarattal jelent meg a közjegyző előtt, a közjegyző nem olvasta fel az okiratot és a felperes abból nem kapott példányt. A felperes nem tartozott az alperesnek. Másodlagosan jóerkölcsbe ütközés címén kérte az érvénytelenség megállapítását. Harmadlagosan azt állította, hogy a közjegyzői okirat alaki hiba miatt érvénytelen a Közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvény (Kjtv.) 115. § (2) bekezdése szerint, mivel nem megfelelően van feltüntetve az okiraton a dátum. Hivatkozott arra, hogy a Kjtv. 116. §-a szerint ennek hiánya végzéssel nem javítható, csak kiegészítés által, viszont a közjegyző nem így járt el, így a dátum hiánya a közjegyzői okiratot alaki hiba miatt jogszabályba ütközővé teszi, ezért az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlésének van helye.
- [2] Az alperes kérte a kereset elutasítását és a felperes perkiöltségben való marasztalását. Állította, hogy a támadott közokirat a szerződő felek akaratát tükrözi. Jelentőséget tulajdonított azon ellentmondásnak, hogy a felperes korábban büntetőfeljelentéssel élt az alperessel szemben arra való hivatkozással, hogy a törölni kért jelzálog jog-bejegyzést kényszer és fenyegetés hatása alatt írta alá, a nyomozást azonban a hatóság megszüntette, mivel nem volt megállapítható bűncselekmény elkövetése. Kifejtette, hogy a Kjtv. 120. § (1) bekezdésének megfelelően járt el a közjegyző az okirat tartalmának ismertetésekor. Hangsúlyozta, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi

IV. törvény (régi Ptk.) 200. § (2) bekezdése értelmében sem a jogügylet, sem a szolgáltatás, sem a felek által közösen elérni kívánt cél nem volt tiltott, így a felperesnek a jóerkölcsbe ütközésre való hivatkozása megalapozatlan. Állította, hogy a Kjtv.-nek megfelelően történt az okirat kijavítása, ezért vitatta, hogy a közjegyző jogszabálysértően járt volna el a dátum kijavítását illetően. A közokirat tehát alaki hibában nem szenved, így érvényes és hatályos.

- [3] Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította és kötelezte a felperest, hogy tizenöt nap alatt fizessen meg az alperesnek 800.000 forint perköltséget. Megállapította, hogy a le nem rótt 1.500.000 forint eljárási illeték az állam terhén marad.
- [4] Határozatának tényállásában megállapította, hogy a felek üzleti kapcsolatuk alapján évek óta ismerik egymást. 2013. március 08-án **közjegyző neve** közjegyző kikérő adott a házi őrizetben lévő felperes számára 2013. március 14. napján 11 óra és 16 óra közötti időtartamra annak érdekében, hogy a felperes a közjegyző előtt meg tudjon jelenni a közjegyzői okirat felvétele céljából. 2013. március 14. napján a felperes mint adós/zálogkötelezett és az alperes mint hitelező/zálogjogosult a közjegyző előtt aláírták a „Közjegyzői okirat” megnevezésű, **közjegyzői okirat száma** számú okiratot, amely szerint a felperes kijelentette, hogy az alperes összesen 47.000.000 forint kölcsönt adott a számára, amit nem fizetett vissza. A felperes kötelezettséget vállalt arra, hogy a kölcsön összegét legkésőbb 2013. év március hónap 20. napjáig visszafizeti. A szerződő felek továbbá jelzálogjogot alapítottak következő zálogjogi ranghelyre a fenti kölcsönszerződés biztosítékeként az alperes javára a **ingatlan adata** 1/1 tulajdoni hányadára. A közjegyzői okirat eredeti példányán a keltezésénél csak az okirat keltének helyét tüntette fel a közjegyző, a dátum teljes egészében hiányzik. A keltezés hiányát a közjegyző **közjegyzői okirat száma 2** számú kijavító végzéssel kijavította a Kjtv. 116. § (3) bekezdése alapján. Az alperes javára a felperes **ingatlan 1** ingatlanára 47.000.000 forint tőke és járulékaik erejéig a jelzálogjogot az Érdi Járási Hivatal Járási Földhivatala 2013. június 19. napján a **határozat száma** számú határozatával bejegyezte. A bejegyző határozatot egyik peres fél, mint ügyfél sem fellebbezte meg. A földhivatalba a közjegyzői okirat egy olyan hiteles kiadmányát nyújtotta be a közjegyző, amelyen a közokirat kelte nem, csupán a hitelesítés dátuma került feltüntetésre. A felperes büntetőfeljelentést tett az alperes ellen a fenti jelzálogjognak az **ingatlan 1** ingatlanára történő bejegyeztetése miatt, mivel állítása szerint a perbeli jelzálogjogot alapító okiratot kényszer és fenyegetés hatására írta alá. A nyomozóhatóság azonban a nyomozást a 13030/1818/2016.bü. számú határozatával megszüntette, mivel úgy ítélte meg, hogy a nyomozás adatai alapján nem állapítható meg bűncselekmény elkövetése és az eljárás folytatásától sem várható eredmény.
- [5] Az elsőfokú bíróság határozatának jogi indokolásában utalt az Inyvtv. 62. § (1) és (2) bekezdésében foglaltakra. Megállapította, hogy a perbeli jogvitára az új Ptké. 49. § (1) és 50. § (1) bekezdés alapján a régi Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni, mert a jelzálogjogot alapító szerződés annak hatálya alatt jött létre.
- [6] Tévesnek tartotta a felperes azon jogi álláspontját, hogy ugyan érvénytelenségre hivatkozással kérte az alperes javára a saját ingatlanára bejegyzett jelzálogjog törlését, azonban nem az alapul fekvő ügylet, hanem a bejegyzés alapjául szolgáló közjegyzői okirat érvénytelenségére hivatkozással. Utalt a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (régi Pp.) 164. §-ának (1) bekezdésében foglaltakra és rögzítette, hogy a keresetet megalapozottá tevő érvénytelenséget a felperesnek kellett bizonyítania, amelynek az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául szolgáló jogügylet tekintetében kell fennállnia, a felperes azonban ilyen érvénytelenséget nem bizonyított, arra is figyelemmel, hogy sem a közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat, sem a

jelzálogszerződés érvénytelenségére nem hivatkozott.

- [7] Hangsúlyozta, hogy az az akarat hiba, miszerint a felperesnek nem állt szándékában a közjegyzői okiratban foglalt tartalmú jelzálogszerződés megkötése, nem a szerződés érvénytelenségét, hanem annak létre nem jöttét eredményezi, hiszen a felperes állításai arra irányultak, hogy nem volt szerződési szándéka az alperes javára jelzálogjogot alapítani, ilyen tartalmú jelzálogszerződést megkötni, sem az alperes felé fennálló 47.000.000 forintos tartozást elismerni. A jogügyletek létre nem jöttét a felperesnek kellett volna bizonyítania, amely kötelezettségének nem tett eleget. A felperes által előterjesztett indítványok alapján lefolytatott széles körű bizonyítási eljárásban beszerzett bizonyítékok a felperes akarathányát nem bizonyították. Kifejtette, hogy a bizonyítékok ugyan alkalmasak arra, hogy kétséggé tegyék a közjegyzői okirat tartalmát, azonban a közjegyzői okirat a régi Pp. 195. § (1) bekezdése alapján nem csak a jognyilatkozat megtételét, helyét, idejét, hanem annak tartalmát is teljes bizonyító erővel bizonyítja, és a felperes által rendelkezésre bocsátott bizonyítékok nem rendelkeztek elegendő bizonyító erővel annak megállapításához, hogy a felperes a közjegyző előtt a tartozáselismerő nyilatkozatot nem tette meg, valamint, hogy a közjegyző előtt a jelzálogszerződés a rögzített tartalommal nem jött létre. Még úgy sem, hogy a közjegyzői okirat alaki hibában szenved, mert azt bár jogszabálysértően de jogerősen kijavította közjegyző. A csatolt okirattervezetek bizonyító erejét is mérlegelte, azonban jelentőséget tulajdonított annak, hogy a felperes a közjegyzői okiratot aláírta. Hangsúlyozta, hogy a perbeli közjegyzői okirat valóban alaki hibában szenved, azonban nem volt vitás, hogy a felek azon adott időpontban megjelentek a közjegyző előtt, amely dátummal utólag kiegészítették a közjegyzői okiratot jogerősen. Ekörben mérlegelte az alperes azon nyilatkozatát, hogy a **ingatlan 2** pinchelységet nem a felperestől vásárolta, a felperesnek nem tartozik, továbbá a felperes a büntető feljelentésében kényszerre és fenyegetésre hivatkozott, amely eltért a polgári perben tett nyilatkozatától.
- [8] A másodlagos kereseti kérelem vonatkozásában kifejtette, hogy a felperes a bejegyzés alapjául szolgáló szerződést nem a közjegyzővel kötötte, az egyoldalú nyilatkozatot nem az eljáró közjegyző vonatkozásában tette meg, ezért a közjegyzői okirat keletkezésének visszasságai semmilyen körülmények között nem eredményezhetik az alapul szolgáló jogügylet jó erkölcsbe ütközését.
- [9] A harmadlagos kereseti kérelem kapcsán utalt az Inyvtv. 32. § (3) bekezdésére, továbbá a Kjtv. 129. § a) pontjára és a 131. § (1) és (3) bekezdésére. Megállapította, hogy az ingatlanügyi hatóság a perbeli jelzálogjog-bejegyzést a közjegyzői okirat dátumot nem tartalmazó hiteles kiadmánya alapján tette meg. A hatóság számára nem állt rendelkezésre olyan közjegyzői okirat, amely tartalmazta volna a közjegyzői eljárás évét, hónapját és napját, ezáltal a bejegyzés alapjául szolgáló okirat nem tekinthető közokiratnak a 131. § (1) bekezdése alapján, mivel azt a 129. § megsértésével készítette a közjegyző. Mindezeket azonban az ingatlanügyi hatósági eljárásban kell figyelembe venni. Rögzítette, hogy a felperes nem arra alapította a harmadlagos kereseti kérelmét, hogy a közokiratnak nem minősülő okirat alapján került sor a jog bejegyzésére, hanem azzal érvelt, hogy a jogügyletet magában foglaló közjegyzői okirat érvénytelen, ezért a bejegyzés törlésének van helye. Rámutatott arra, hogy a bejegyzés törlésének csupán az alapul fekvő polgári vagy egyéb jogügylet anyagi jogi értelemben vett érvénytelensége esetén van helye, és nem az ingatlanügyi hatóság eljárásában elkövetett hiba okán, ezért a felperes harmadlagos kereseti kérelme is megalapozatlan. Hangsúlyozta, hogy a közjegyzői okirat perbeli hiányossága nem érvénytelenséghez, hanem a közokirati jelleg elvesztéséhez vezet, amit a bejegyzésre irányuló közigazgatási eljárásban kell a hatóságnak figyelembe vennie.

- [10] A pervesztes felperest a régi Pp. 78. § (1) bekezdés alapján kötelezte a perköltség megfizetésére. Az alperes ügyvédi munkadíját a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) b) pontja szerint állapította meg, amelyet a kifejtett ügyvédi tevékenységhez igazítva a (6) bekezdésnek megfelelően mérsékelt 800.000 forintra. Megállapította, hogy a felperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt eljárási illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 14. §-a értelmében az állam viseli.
- [11] A felperes fellebbezésében kérte az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását, és a keresetnek való helyt adást, másodlagosan kérte az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra való utasítását az alperes másodfokú perköltségben való marasztalása mellett.
- [12] Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság teljes mértékben félreértelmezte a felperes keresetét. Ugyanis az egyértelműen az eredeti állapot helyreállítására irányul érvénytelenség jogcímén, és a jelzálogjog-bejegyzés érvénytelenségének okaként eredetileg kettő, majd az eredeti közjegyzői okirat ismeretében három okot jelölt meg az Inyvtv. 62. § (1) bekezdése a) pontjára alapítottnak. Az elsőfokú bíróság okszerűtlenül és jogszabályellenesen választja szét a közjegyzői okiratot annak tartalmától, ugyanis maga a közjegyzői okirat az alapul fekvő jogügylet és a jogviszonyt keletkeztető szerződés. A kereseti kérelem - az ingatlan-nyilvántartási törlési igény érvényesítése - szükségképpen magában foglalja az annak alapjául szolgáló jogügylet fennállása vagy fenn nem állása kérdésében való állásfoglalás iránti kérelmet is. E körben utalt a Kúria BH.2017. 405. számon közzétett eseti döntésére.
- [13] Álláspontja szerint megalapozza a semmisség bíróság általi hivatalból észlelését, ha egy közjegyzői okiratról az eljárás során megállapítást nyer, hogy alaki hiányosságban szenved. Azzal, hogy az elsőfokú bíróság ítéletében kifejtette, hogy a perbeli közokirat nem felel meg Kjtv. 129. § a) pontjában előírt alaki feltételeknek, elismerte, hogy a közokirat jogszabályba ütközik, azonban elmulasztotta megállapítani annak semmisségét. Hangsúlyozta, hogy a közjegyzői okirat alaki hiányossága miatt nem csak közokirat jellegét veszítette el, hanem érvénytelen, ezért joghatás kiváltására alkalmatlan.
- [14] Az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta azt a tényt, hogy a felperes a közjegyzői okirat tartalmával ellentétes tartalmú magánokiratot mutatott fel, és az alperes - állításával ellentétben - a kölcsön összegének felperes részére történő átadását nem bizonyította azzal együtt, hogy felperes folyamatosan és következetesen nyilatkozta, hogy nem tartozik alperesnek és ezt okirati bizonyítékokkal és tanúvallomásokkal támasztotta alá.
- [15] Utalt a Kúria ingatlan-nyilvántartási joggyakorlatilelemző csoport összefoglaló véleményére és az LB.Pfv.VI. 20.505/2011. számú határozatában foglaltakra, és hangsúlyozta, hogy a közjegyzői okirat alaki hibája megalapozza a keresetét.
- [16] Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a bizonyítékok kirívóan okszerűtlen mérlegelésével állapította meg a tényállást és abból téves következtetésre jutott. Jelentőséget tulajdonított annak, hogy a felek 2012. év végén ismerték meg egymást, amelyet a felperes tanúi is alátámasztottak, a tényállás azonban azt nem így tartalmazza. Mellőzi a tényállás azt releváns tényt is, hogy a közjegyző a földhivatalnak nem küldte meg a kijavító végzést. Hangsúlyozta, hogy a dátum hiánya nem kijavítást, hanem kiegészítést igényel a Kjtv. rendelkezései szerint. Rámutatott arra, hogy amennyiben a földhivatal megkapja a közjegyző kijavító végzését, a bejegyzés meg sem történik. Mellőzi a tényállás azt is, hogy a felperes -amint a jelzálogjog bejegyzéséről tudomást szerzett- azonnal tiltakozott, ami a keresetben kifejtettek szerint az alperesből agresszív magatartást váltott ki.

Nem rögzítette az elsőfokú bíróság a tényállásban azt a tényt, hogy a felperes pótmagánvádas eljárást indított, amelynek során a Budapest Környéki Törvényszék, mint másodfokú bíróság **büntető eljárás ügyszáma** számú végzésében megállapította, hogy nem fenyegetés, megfélemlítés, tévedés miatt van büntetőjogi felelősségre vonásnak helye, hanem csalás miatt, mivel a pótmagánvádban szereplő büntetőjogi tényállás csalárd magatartásra irányul. A pótmagánvádas eljárás még folyamatban van. Sételmezte, hogy a tényállás indokolás nélkül és ok-okozati összefüggés megjelölése nélkül rögzít olyan elemeket, amelyek vonatkozásában az elsőfokú bíróság nem adta annak indokát, hogy milyen relevanciával bírnak, és az ítéletet miként alapozzák meg.

- [17] Az akarathiány körében utalt a közjegyző-helyettes tanúvallomásának ellentmondásosságára a közjegyzői okirat felolvasása tárgyában. E körben hangsúlyozta azon köztudomású tényt, hogy éppen a közjegyzői okiratokkal szembeni társadalmi elvárás, a közbizalom hiánya generálta a Kjtv. azon szabályát, miszerint a felolvasás tényének rögzítése már nem elegendő alaki érvényességi kellék, rögzíteni szükséges a felolvasás kezdés- és végidőpontját óra/perc pontossággal. Kifejtette, hogy az elsőfokú bíróság által megállapítottak több esetben iratellenesek. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság okszerűtlenül és jogszabályellenesen tulajdonított bizonyító erőt a közjegyzői okirat tartalmának, hiszen az elsőfokú bíróság maga is elismeri, hogy a közokirat tartalmát a felperesi bizonyítékok kétségesse teszik. Hangsúlyozta, hogy az eljárás során az alperes sem vitatta a felperesi tanúk állításait miszerint tartozik nekik a befektetői összeggel és azt sem vitatta, hogy a megfizetés biztosítékául jelzálogjogot engedett a **ingatlan 2** ingatlanra. Az alperes sem állította, hogy a közjegyző felolvasta a közjegyzői okiratot. Mindemellett nem tudta igazolni többszöri bírói felhívásra, hogy valóban adott volna a felperesnek 47.000.000 forint kölcsönt. Álláspontja szerint minden bizonyíték azon állítását támasztja alá, hogy az akarata nem az aláírt közjegyzői okiratra irányult, ezért okszerűtlen az a következtetés, hogy ugyan a közokirat tartalma kétséges a bizonyítékok alapján, de a bizonyítékok nem számítanak kellő súllyal, mert a közokirat nemcsak a dátumot, hanem a tartalmat is bizonyítja. Az elsőfokú eljárás során felhozott bizonyítékok azt támasztják alá, hogy a felperes akarata a javára szóló 47.000.000 forint összegű jelzálogszerződés megkötésére, és nem az **ingatlan 1**, hanem a **ingatlan 2** ingatlanra irányult, ezzel ellenkező bizonyíték nem került elő. Hangsúlyozta, hogy az elsőfokú bíróság okszerűtlenül és jogszabályellenesen tulajdonított a semmis közjegyzői okiratnak bizonyító erőt. Utalt a Kjtv. 116. § (2) bekezdésében foglaltakra és sételmezte, hogy a közjegyző kijavító végzést hozott, holott a jogszabályból nyilvánvaló, hogy a fel nem tüntetett dátum kiegészítést igényel. Álláspontja szerint a kijavító végzés nem teheti az eredetileg jogszabálysértő közjegyzői okiratot érvényessé.
- [18] Megítélése szerint a jóerkölsbe ütközés kérdéskörében az elsőfokú bíróság szintén okszerűtlenül és jogszabályellenesen jutott téves következtetésre, mivel bizonyította, hogy a közjegyzői okiratot nem olvasták fel, ugyanis a közjegyző-helyettes tanúvallomása alapján ez időben lehetetlen volt, ezért az elsőfokú bíróság az ellentmondásoktól hemzsező közjegyzői nyilatkozatokból éppen a felolvasás tényének valóságát kétely nélkül nem veheti figyelembe. Kifejtette, hogy az alperes csalárd magatartásának tényét a közjegyzői okirat keletkezésének körülményei, a közjegyző és a közjegyző-helyettes nyilatkozatainak ellentmondása egyértelműen alátámasztja, a közjegyzői közreműködés nem csupán gondatlan eljárást, hanem jogszabályba ütköző eljárást foglal magába. Hangsúlyozta, hogy a közjegyzőnek a jogszabályokat fokozott figyelemmel kell betartania, különösen a közjegyző intézményébe vetett közbizalmi jelleg miatt, ennek elmaradása a társadalmi megítélés szerint is elfogadhatatlan és tisztességtelen, a jogszabályellenes közjegyzői eljárás már önmagában megalapozhatja a jóerkölsbe ütközést.
- [19] Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság megsértette a régi Pp. 221. § (1) bekezdésben rögzített indokolási kötelezettségét, ugyanis nem adott számot a felek által felhozott tanúvallomások

mérlegeléséről, illetőleg azok elvetéséről, továbbá figyelmen kívül hagyta a közjegyző és közjegyző-helyettes egymásnak és a tényeknek is ellentmondó nyilatkozatait. Hangsúlyozta, hogy a közvetlenség elve is sérült, mivel a tárgyalás berekesztése előtt néhány héttel bírói tanácsváltás történt, és az eljárás során a felek, a tanúk magatartása, viselkedése, határozottsága, bizonytalansága a tárgyalási jegyzőkönyvekben nem került rögzítésre.

- [20] Az alperes fellebbezési ellenkérelmében kérte az elsőfokú ítélet helybenhagyását és a felperes másodfokú perköltségben való marasztalását.
Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság jogi érvelése helytálló abban, hogy a törlési keresetnek két esetben van helye: az első esetben a bejegyzés a tartalmának megfelelő anyagi jogváltozást valamely okból - jellemzően a jogcím fogyatékosága miatt - nem eredményezhette, az már a keletkezésének időpontjában sem felelt meg az anyagi jogi jogállásnak; a másik esetben a törlés a bejegyzett jog megszűnésén alapszik. Hangsúlyozta, hogy téves a felperesnek a bejegyzés alapjául szolgáló közjegyzői okirat érvénytelenségére való hivatkozása, az érvénytelenségnek a bejegyzés alapjául szolgáló jogügylet tekintetében kell fennállnia, amelyet a felperes a perben nem bizonyított.
- [21] A felperes fellebbezése nem megalapozott.
- [22] Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, az abból levont jogi következtetésével Fővárosi Ítéltábla egyetért az alább kifejtett kiegészítéssel.
- [23] A felperes az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés érvénytelensége iránt terjesztett elő kereseti kérelmet az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés a) pontjának aa) pontja alapján három érvénytelenségi okra való hivatkozással. Helytállóan hivatkozik a felperes fellebbezésében arra, hogy az elsőfokú bíróság indokolatlanul jutott arra a következtetésre a bejegyzés törlésére irányuló valamennyi kereset vonatkozásában, hogy az érvénytelenségnek az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául szolgáló jogügylet tekintetében kell fennállnia, a felperes azonban csak a közjegyzői okirat érvénytelenségére hivatkozott. A régi Pp. 3. § (2) bekezdésének megfelelően tartalma szerint elbírálva a keresetet, vizsgálandó a felperesnek az akarathiányra való hivatkozása körében a szerződés létre nem jötté is. Rámutat a Fővárosi Ítéltábla arra, hogy a felperes keresetében, továbbá a 2020. január 16. napján tartott tárgyaláson (36.P.20.937/2018/41. tárgyalási jegyzőkönyv 1. oldal) következetesen hivatkozott a felek közötti szerződés létre nem jöttére, amely hivatkozás megalapozhatja a bejegyzés érvénytelenségére alapított törlési keresetet (LB.Pfv.E.20.392/2006/4.). Ugyanakkor a felperes az ügyleti érvénytelenséget eredményező szerződési akarat hibájára, mint érvénytelenségi okra kifejezetten nem hivatkozott, erre vonatkozó jogalapot nem jelölt meg.
- [24] Álláspontja ellenére azonban az elsőfokú bíróság érdemben vizsgálta a bejegyzés alapjául szolgáló jogügylet létre nem jöttét, amelynek körében a bizonyítékokat a régi Pp. 206. §-ának megfelelően összességében és okszerűen mérlegelte, és ekörben indokolási kötelezettségének is eleget tett, ezért a felperesnek az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezése iránti kérelme nem foghat helyt. A felek megállapodását rögzítő közjegyzői okirat keltezésének hiánya azt eredményezi, hogy a Kjtv. 131. § (1) bekezdésének értelmében elveszti közokirat jellegét, ennek megfelelően a régi Pp. 195. § (1) bekezdésében rögzített bizonyító erejét is, ezért az a felek megállapodását rögzítő, mindkét fél által aláírt egyszerű okiratként a régi Pp. 199. §-ának megfelelően mérlegelendő a bizonyítás összes adatainak figyelembevételével. Ekörben annak van jelentősége - ahogyan arra az elsőfokú bíróság is hivatkozott -, hogy a felperes az okiratot aláírta, továbbá a közjegyző tanúvallomása (36.P.20.937/2018/17. számú jegyzőkönyv 3. oldal) alapján egyértelműen megállapítható a felperes

szerződéses akarata. Ennélfogva a felperesnek a szerződés létre nem jötte okán megállapítható bejegyzés érvénytelenségére irányuló keresete nem megalapozott a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján.

[25] A felperesnek a bejegyzés érvénytelensége körében a jóerkölcsbe ütközésre alapított keresete tárgyában az elsőfokú bíróság által kifejtetteket osztja a Fővárosi Ítéltábla azon pontosítás mellett, hogy a jóerkölcsbe ütközés nyilvánvalóan csak az ügyleti érvénytelenség körében értelmezhető. Rögzíti továbbá, hogy a jóerkölcsbe ütköző szerződés a szerződéssel célzott joghatás hibájából eredően eredményezi az érvénytelenséget. Jóerkölcsbe ütközőnek az a szerződés minősül, amelyet jogszabály nem tilt, az azzal elérni kívánt cél, a vállalt kötelezettség jellege, azért ellenszolgáltatás felajánlása, illetve a szerződés tárgya az általánosan elfogadott erkölcsi normákat vagy szokásokat nyilvánvalóan sérti, ezért azt az általános társadalmi megítélés is egyértelműen tisztességtelennek, elfogadhatatlannak minősíti (EBH2005.1234.) Önmagában tehát a jóerkölcsbe ütközés körében a szerződéskötés körülményei nem bírnak relevanciával, amennyiben nem állapítható meg a szerződéssel elérni kívánt cél hibája. Ezt pedig nyilvánvalóan nem bizonyította a rendelkezésre álló adatok alapján a felperes.

[26] A közjegyzői okirat alaki hibájából eredő érvénytelenséggel összefüggésben nem vitásan megállapítható, hogy a közjegyzői okirat nem tartalmazott dátumot, ebből kiindulva a felperes annak alaki érvénytelenségére, egyben jogszabályba ütköző voltára is hivatkozott. Az alaki érvénytelenség esetére a régi Ptk. 217. § (1) bekezdése rendelkezik akként, hogy a jogszabályban előírt alakiség megsértése a szerződés semmiségét eredményezi. Jelen esetben azonban a jogszabály csak más dolgot terhelő jelzálogjog alapítására vonatkozóan írja elő a közjegyzői okiratba foglalás követelményét (rég. Ptk. 262. § (2) bekezdés), az ingatlant terhelő jelzálogszerződésekre azonban ez nem vonatkozik, ezért az alaki érvénytelenség körében a közjegyzői okirat keltezése hiányának nincs relevanciája. Megjegyzi a Fővárosi Ítéltábla, hogy az ingatlan tulajdonjogát átruházó szerződés esetében sem érvényességi kellék az alakiség szempontjából az okirat keltezésének feltüntetése (XXV. számú PED).

A felperesnek a közokirat keltezésének hiányára való hivatkozása a Kjt. 115. § és 116. § megjelölésével valójában a közokirat jogszabályba ütköző voltán alapuló érvénytelenség megállapítására irányul (rég. Ptk. 200. § (2) bekezdés). Ezzel összefüggésben rögzíthető, hogy a felek kinyilvánított akaratáról kiállított okirat - jelen esetben a közjegyzői irat - a szerződés írásbeli alakja. A régi Ptk. 200. § (2) bekezdése értelmében a szerződés lehet semmis, az okirat nem. Az okiratokhoz fűződő joghatás maga a bizonyító erő, amely a konkrét okirat fajtájától függően lehet különböző, de attól független, hogy érvényes-e az a megállapodás, amelyről az okiratot kiállították (BH2020.297.) Ebből kiindulva megállapítható, hogy a perbeli közjegyzői okirat - mivel keltezése hiányzik - nem felel meg a Kjt. 129. § a) pontjában foglaltaknak, azonban a jogszabály megsértése nem eredményezi az okirat érvénytelenségét. A Kjt. 131. § (1) bekezdése a jogszabálysértő közokirathoz más jogkövetkezményt fűz: a közjegyzői okirat nem tekinthető közokiratnak, azaz elveszti a régi Pp. 195. § (1) bekezdésében rögzített bizonyító erejét.

[27] Rámutat a Fővárosi Ítéltábla arra, hogy az Inyvt. 62. § (1) bekezdésére alapított bejegyzés érvénytelensége iránti törlési kereseten belül az érvénytelenség akként értelmezhető, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés érvénytelensége nem azonos a régi Ptk. kötelmi jogi szabályainál említett érvénytelenséggel: a bejegyzés érvénytelensége akkor állapítható meg, ha a bejegyzett jog szerzésének alapjául szolgáló jogcím olyan hibában vagy hiányosságban szenved, amely miatt a jog bejegyzése sérelmessé válik. (Kúria: Az ingatlan-nyilvántartási joggyakorlat-elemző csoport összefoglaló véleménye, 79. oldal). Az EBH2020.K.1. alatt megjelent kúriai döntés értelmében az

ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésre, feljegyzésre irányuló kérelem az okiratnak az iktatáskor fennálló tartalma alapján bírálható el. {Inyvtv. 5. § (1) - (2) bek., 6. § (1) bek., 7. § (1) bek., 29. §, 37. § (3.a) bek., 39. § (3) bek., 44. § (1) bek., 51. § (1) bek.} Erre tekintettel a jelen esetben is csak ez az okirat vizsgálható és nem a közjegyző által kijavított. A bejegyzett jog szerzésének alapjául szolgáló jogcím hibáját meg kell különböztetni a bejegyzés alaki hiányaitól. Ugyanis a közjegyzői okirat meghatározott alaki kellékeinek (dátum) hiánya az ingatlanügyi hatósági eljárásban vizsgálendő az Inyvtv. 32. § és 39 § (3) bekezdésének megfelelően. A bejegyezhetőséghez szükséges alaki kellékek a bejegyzett jog szerzésének alapjául szolgáló jogcímet nem érintik, a jogcím hiányosságát nem alapozzák meg. Amennyiben az ingatlanügyi hatóság elé terjesztett bejegyzés alapjául szolgáló irat nem felel meg az Inyvtv.-ben foglaltaknak, az ingatlanügyi hatóság a bejegyzési kérelmet az Inyvtv 39. § (3) bekezdés (jelen esetben g) pontja) alapján elutasítja. Rámutat a Fővárosi Ítéltábla arra, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges, az Inyvtv. 39. § (3) bek. g) pontjában foglalt alaki kellékek hiánya és az ebből eredő jogsérelem a hatósági eljárásban, illetve közigazgatási peres eljárásban orvosolható. A törlési kereset alapján indított polgári peres eljárásban a polgári bíróság a bejegyzett jog szerzésének alapjául szolgáló jogcím hibáit vagy hiányosságait vizsgálhatja a bejegyzés érvénytelenségének megállapítása során. A fentiek okán az elsőfokú bíróság e körben is helytállóan utasította el a felperes keresetét.

[28] Minderre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a régi Pp. 253. § (2) bekezdés alapján - a fenti kiegészítéssel és részben eltérő indokokkal - helybenhagyta.

[29] A felperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a régi Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében köteles az alperes másodfokú perköltségét megfizetni, amelynek mértékét a Fővárosi Ítéltábla az IM rendelet 3. § (5) és (6) bekezdése alapján állapította meg 400.000 forintban. A felperes költségmentessége folytán le nem rótt, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 46. § (1) bekezdésének megfelelő 2.500.000 Ft fellebbezési eljárási illetéket a Magyar Állam viseli az Itv. 74. § (3) bekezdése alapján alkalmazandó 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a értelmében.

Budapest, 2021. február 3.

Dr. Darákné dr. Nagy Szilvia sk.
a tanács elnöke

Dr. Sági Zsuzsanna sk.
előadó bíró

Takácsné dr. Kükáló Judit sk.
bíró