

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG LEGFELSŐBB BÍRÓSÁGA
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.IX.20.629/2009/5.szám

A Magyar Köztársaság Nevében !

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság Tuza Györgyné Takács Zsuzsanna dr. ügyvéd által képviselt felperesnek, a személyesen eljáró I. r., valamint dr. Lehotai Róbert ügyvéd által képviselt II. r. alperesek ellen jelzálogjog törlése iránt a Heves Megyei Bíróságnál 5.P.20.032/2005. szám alatt indult és a Fővárosi Ítéltábla 9.Pf.20.935/2008/9. számú ítéletével befejezett perében az említett jogerős ítélet ellen a felperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a Fővárosi Ítéltábla 9.Pf.20.935/2008/9. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg a II. r. alperesnek 15 nap alatt 144.000 (Száznegyvennégyezer) forint másodfokú perköltséget.

A le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték az államot terheli.

Ez ellen az ítélet ellen további jogorvoslatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

Az irányadó tényállás szerint a gy-i ingatlan tulajdonosai - egymás között egyenlő arányban - a felperes, valamint fia, K. S. voltak. A felperes mint eladó és az I. r. alperes mint vevő 2001. január 12-én adásvételi szerződést kötöttek egymással, melynek értelmében a felperes 8 millió forint vételár fejében az I. r. alperesre - leányára - ruházta át az ingatlanon fennálló 1/2 tulajdoni illetőségét. Az adásvételi szerződést az ingatlan társtulajdonosa, K. S. is aláírta. Az adásvételi szerződést - a széljegy szerint -

2001. január 15-én benyújtották a Körzeti Földhivatalhoz. Az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan megvásárlásához 2001. február 7-én megkötött kölcsönszerződéssel a II. r. alperes az I. r. alperes mint adós részére 5,500.000 Ft összegű, 180 hónap futamidejű kölcsönt biztosított és ugyanezen a napon megkötött szerződéssel az alperesek a kölcsönszerződésből eredő követelés megfizetésének biztosítására 5,500.000 Ft és járulékai erejéig jelzálogjogot alapítottak az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanon a II. r. alperes javára. A Gyöngyösi Körzeti Földhivatal 2001. október 30-án meghozott határozatával az ingatlan $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányada tekintetében a felperes tulajdonjogát törölte, az I. r. alperes tulajdonjogát bejegyezte, továbbá az ingatlan $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadára bejegyezte a II. r. alperest megillető jelzálogjogot és elidegenítési, terhelési tilalmat is.

A II. r. alperes 2001. augusztus 3-án azonnali hatállyal felmondta az I. r. alperessel megkötött kölcsönszerződést, a városi bíróság pedig 9. számú, 2002. július 26-án jogerőre emelkedett ítéletével az I. r. alperest, valamint a kölcsönszerződés teljesítéséért készfizető kezességet vállalt személyeket egyetemlegesen kötelezte 5,400.000 Ft és járulékai megfizetésére a II. r. alperes javára.

A városi bíróság K. S. keresete alapján 2003. június 5-én meghozott ítéletében megállapította, hogy a felperes tulajdoni illetőségének adásvételére irányuló 2001. január 12-ei adásvételi szerződés érvénytelen és megkereste a Körzeti Földhivatalt a felperes tulajdoni illetőségének visszajegyzése és az I. r. alperes tulajdonjogának törlése iránt. E megkeresés alapján a Körzeti Földhivatal 30.831/2004. számú, 2004. február 10-én meghozott határozatával nemcsak a tulajdonjog tekintetében állította helyre az eredeti állapotot, hanem törölte az $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadra bejegyzett jelzálogjogot és elidegenítési, terhelési tilalmat is. A II. r. alperes fellebbezése alapján eljáró megyei földhivatal 2004. szeptember 3-án a Körzeti Földhivatal 30.831/2004. számú határozatát részben megváltoztatta, elrendelte a II. r. alperes javára bejegyzett jelzálogjog és elidegenítési tilalom visszaállítását a felperes tulajdoni hányadára azzal, hogy a felperes tulajdonjoga és a II. r. alperest megillető jogok is az eredeti ranghelyen élednek fel. A II. r. alperes jelzálogjogának, valamint az őt megillető elidegenítési és terhelési tilalomnak a visszajegyzése 2001. január 15-ei hatállyal 2004. szeptember 6-án megtörtént.

A felperes keresetében az 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.) 62.§ (1) bekezdés a/ pontja alapján kérte a II. r. alperes javára bejegyzett jelzálogjog és elidegenítési, terhelési tilalom törlését. Arra hivatkozott, hogy az adásvételi szerződés semmisségére tekintettel nem volt helye e terhek bejegyzésének.

Az I. és II. r. alperesek a kereset elutasítását kérték. A II. r. alperes viszontkeresetet is előterjesztett, melyben elsődlegesen annak tűrésére kérte kötelezni a felperest, hogy az ingatlanon fennálló 1/2 tulajdoni hányadából a II. r. alperes kielégíthesse az I. r. alperessel szembeni 5,400.000 Ft és járulékai iránti követelését, másodlagos és harmadlagos kereseti kérelmében pedig a Ptk. 238.§ (2) bekezdés és 339.§ (1) bekezdés, valamint a Ptk. 6.§-a alapján a felperes marasztalását kérte.

Az elsőfokú bíróság 98. sorszámú ítéletével a felperes keresetét elutasította, továbbá a II. r. alperes elsődleges viszontkeresetének helyt adva kötelezte a felperest annak tűrésére, hogy a II. r. alperes az I. r. alperessel szemben fennálló 5,400.000 Ft és járulékai követelésének erejéig a perbeli ingatlan felperes tulajdonában álló 1/2 tulajdoni hányadából jelzálogjoga folytán, végrehajtás útján kielégítést szerezzen.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a II. r. alperes a felperes által érvénytelennek tartott bejegyzés folytán nem közvetlenül, hanem közvetve szerzett jóhiszeműen jogot abban bízva, hogy az I. r. alperes tulajdonjogának bejegyzésére, illetve széljegyzésére érvényesen került sor. Ezért a felperesnek az Inyvtv. 63.§ (2) bekezdése alapján 60 nap állt rendelkezésre a törlési kereset benyújtásához. A felperes ezt a határidőt elmulasztotta, mert bár a II. r. alperes javára szóló bejegyzésről már 2001. októberében tudomást szerzett, keresetét csak 2004. szeptemberében terjesztette elő, tehát az igényérvényesítéssel elkésett. Amennyiben a II. r. alperes rosszhiszemű jogszerző lett volna, a felperes határidő nélkül jogosult lett volna a törlési kereset benyújtására, a II. r. alperes rosszhiszeműségét azonban megállapítani nem lehet.

A II. r. alperes viszontkeresetének helyt adó határozat meghozatalát az elsőfokú bíróság a városi bíróság 9. sorszámú jogerős ítéletére és a Ptk. 251.§ (1) bekezdésére alapította.

A felperes fellebbezése alapján eljáró másodfokú bíróság helyes indokai alapján hagyta helyben az elsőfokú ítéletet. A fellebbezésben írtakra tekintettel kiemelte, hogy az elsőfokú bíróság nem iratellenesen állapította meg az adásvételi szerződés megkötésének körülményeit, a bizonyítékokat logikai hiba nélkül, helyesen értékelte. Álláspontja szerint a felperest az adásvételi szerződés megkötésekor nem látási fogyatékosága akadályozta meg az adásvételi szerződés elolvasásában, a felperes még 2002-ben is saját kezűleg írt, illetve írt alá bírósági beadványokat.

A törlési kereset elkésettsége szempontjából azért nem tulajdonított jelentőséget annak, hogy a II. r. alperes jelzálogjogának és az őt megillető elidegenítési, terhelési tilalomnak a visszajegyzésére csak 2004. szeptember 6-án került sor, mert a visszajegyzés az eredeti rangsorban történt. A másodfokú bíróság szerint helyesen állapította meg az elsőfokú ítélet a II. r. alperes rosszhiszeműségének hiányát is.

A felperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és helyette új - a felperes keresetének helyt adó és a II. r. alperes viszontkeresetét elutasító - határozat meghozatalát kérte. Felülvizsgálati kérelmét a következőkkel indokolta.

Az eljárt bíróságok a Pp. 229.§ (1) bekezdésébe ütközően, az adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti per anyagának figyelmen kívül hagyásával állapították meg a tényállást. Nem felel meg a valóságnak, hogy a felperes az előzményi perben nem hivatkozott a látáscsökkenésére és az sem, hogy az adásvételi szerződés aláírásakor közte és az I. r. alperes között akarategység állt fenn.

A felperes az egyik előzményi perben állította, hogy az adásvételi szerződés szövegét annak aláírásakor nem tudta megismerni látáscsökkenése miatt, tehát, hogy leánya őt megtévesztette. A 8. sorszámú ítélet kifejezetten tartalmazta, hogy a felperes nem kívánta házasingatlanát eladni, saját látáscsökkenése miatt írta alá az adásvételi szerződést, mert abban a hiszemben volt, hogy az kölcsönszerződés. A felperes a városi bíróság előtt indult perben is állította a 6. sorszámú jegyzőkönyv szerint, hogy az adásvételi szerződést elolvasás nélkül írta alá, nem tudott arról, hogy az adásvételi szerződés lett volna és nem állt szándékában eladnia az ingatlant. Ennek megfelelően nyilatkozott a felperes 2002. február 7-én - az arról felvett feljegyzés szerint - a II. r. alperes irodájában is. Ha a felperes akarategységben állt volna az I. r. alperessel, akkor nyilvánvalóan nem tesz ellene feljelentést, nem tesz ellene panaszt a II. r. alperesnél. E vonatkozásban tehát a jogerős ítélet téves, iratellenes tényálláson alapul.

Iratellenesen állapította meg a jogerős ítélet, hogy a felperes látásromlásával kapcsolatos orvosi igazolások megállapításai alapvetően 2003. decemberi orvosi vizsgálatokon alapulnak, mert a felperes 2001. január 23-ai és 2002. november 28-ai vizsgálatokról is csatolt iratokat. Megfelelően igazolta, hogy 2001. óta romlik a látása, 2002-ben már többszöri szemműtéten esett át, 2002. szeptembere óta pedig gyakorlatilag vaknak minősül annak ellenére, hogy vakon tud írni. Vaksága külső szemlélő által is érzékelhető volt, csak a II. r. alperes alkalmazottaitól nem várható el, hogy ezt elismerjék. A felperes látássérülése miatt történhetett meg, hogy a jelzálogszerződés létrejöttének időpontjában a felperes bizonylatot írt alá a II. r. alperes kirendeltségén 5,500.000 Ft felvételéről, miközben azt hitte, hogy kezesként helyezi el egy hitelügyletben az aláírását. A bíróságok úgy vetették el a felperes által csatolt szakorvosi véleményeket, hogy a perben nem vizsgálta orvosszakértő a felperes látáscsökkenését és ez a Pp. 177.§ (1) bekezdésébe ütköző súlyos eljárási szabálysértésnek minősül.

A II. r. alperes rosszhiszemű eljárást tanúsított. A II. r. alperesnek kételkednie kellett volna az 5,500.000 Ft felvételekor a felperes személyét illetően, mert az I. r. alperes a felperes és

férje aláírását meghamisította a II. r. alperes által elbírált korábbi kölcsönügyletek során, ahogy azt a városi bíróság három ügyben meghozott ítéletei is megállapították. Minden ügyben kivétel nélkül M. J-né fiókvezető járt el, akinek tisztában kellett lennie azzal, hogy itt bűncselekmények sora történik a felperes sérelmére. A keresetindítási határidőt 2004. szeptember 6-ától kell számítani, mert a körzeti földhivatal ekkor jegyezte vissza a II. r. alperes jelzálogjogát és az annak biztosítására szolgáló elidegenítési és terhelési tilalmat. Mivel a felperes már 2004. szeptember 16-án benyújtotta keresetét, a 60 napos keresetindítási határidőt nem mulasztotta el. Az adásvételi szerződés érvénytelenségét megállapító ítélet jogerőre emelkedése előtt hiányzott a keresetindítás jogcíme, a II. r. alperest megillető jogok törlése és azok visszajegyzése közötti időszakban pedig a keresetindításnak nem lett volna indoka.

A viszontkereseti kérelemnek helyt adó rendelkezés a Pp. 147.§ (1) bekezdésébe ütközik. A felperes nem volt peres fél a városi bíróság előtt folyamatban volt perben és mivel az ott érvényesített követelésnek a felperes sem fő-, sem mellékkötelezettje nem volt, a követelés kötelezettjévé sem válhat.

A felperes a felülvizsgálati kérelmet kiegészítő beadványában arra hivatkozott, hogy a II. r. alperesnek - saját Fedezetértékelési Szabályzata alapján - be kellett volna szereznie a zálogszerződés megkötéséhez K. S. társtulajdonos beleegyezését is. Erre azonban nem került sor, tehát a II. r. alperes rosszhiszeműen kötött az I. r. alperessel jelzálogszerződést és kölcsönszerződést, így határidő nélkül érvényesíthette perbeli igényét a felperes a II. r. alperessel szemben.

A II. r. alperes a jogerős határozat hatályában való fenntartását kérte.

A felülvizsgálati kérelem az alábbiak miatt nem alapos.

A felperes a keresete jogalapját az Inyvtv. 62.§ (1) bekezdés a/ pontjában jelölte meg, e jogszabályhelyre alapított törlési keresetet a 63.§ (1) bekezdés szerint addig lehet megindítani, amíg a bejegyzés alapjául szolgáló okiratban foglalt jognyilatkozat érvénytelensége megállapításának helye van. A szerződés semmissége esetén határidő nélkül lehet az érvénytelenségre hivatkozni. Ugyanez a határidő irányadó akkor is, ha az érvénytelen bejegyzés alapján újabb jogszerzés történik, de akként, hogy az új jogosult az előző bejegyzés érvénytelenségéről tudva szerzett jogot. Nem sértett jogszabályt a jogerős ítélet, amikor a II. r. alperes rosszhiszeműségét nem látta bizonyítva és az Inyvtv. 63.§ (2) bekezdésében írt határidő elmulasztását állapította meg.

A 2001. január 12-én kelt adásvételi szerződés rögzítette, hogy az I. r. alperes a 8 millió forint összegű vételárból 2,500.000 Ft-ot

már a felperes részére átadott, a még hátralévő 5,500.000 Ft-ot pedig hitelből kívánja megfizetni. Nyilvánvaló, hogy az alperesek közötti 2001. február 7-ei szerződések megkötésére a 2001. január 12-ei adásvételi szerződéssel összefüggésben került sor. A II. r. alperes a kölcsönszerződés és a jelzálogszerződés megkötése előtt ismerte a neki bemutatott adásvételi szerződés tartalmát és azzal is tisztában volt, hogy az I. r. alperes 2001. január 15-én benyújtotta tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét a körzeti földhivatalhoz. 2001. február 7-én az I. r. alperessel együtt a felperes is megjelent a II. r. alperes irodájában, az 5,500.000 Ft kölcsönt a pénztárban a felperes vette át - akit a pénztárbizonylaton eladóként jeleztek -, majd azt átadta az I. r. alperes részére. A felperes és az I. r. alperes által megkötött adásvételi szerződés érvénytelenségét azért állapította meg a városi bíróság ítéletével, mert az adásvételi szerződés megkötésénél nem volt jelen és azt aláírásával nem látta el K. S., akit az adásvételi szerződés társtulajdonosként és elővásárlásra jogosultként tüntetett fel - nevét valaki aláhamisította - és ezért az adásvételi szerződés a Ptk. 365.§ (3) bekezdésében, 200.§ (2) bekezdésébe és 145.§ (2) bekezdésébe ütköző semmis szerződésnek minősül. Az adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti per 2001. február 7-én még nem volt folyamatban az adásvételi szerződés megtekintése alapján pedig nem derülhetett ki a II. r. alperes számára, hogy azt nem K. S. írta alá.

A per adatai nem támasztják alá a felperesnek azt az állítását, hogy a II. r. alperesnek kételkednie kellett volna K. S. aláírása valódiságában és mivel azt kétely nélkül fogadta el, rosszhiszemű jogszerzőnek minősül. A felülvizsgálati kérelemben hivatkozott ítéletben a bíróság jelen per II. r. alperese keresetének helyt adva egyetemlegesen marasztalta a II. r. alperessel kölcsönszerződést kötő és a kölcsön visszafizetéséért készfizető kezességet vállaló személyeket, melyek egyike a felperes volt. A 29. sorszámú ítélet - mely felperesként F. B-ot, I. r. alperesként jelen per II. r. alperesét, IV. r. alperesként pedig jelen per felperesét tüntette fel, azt állapította meg, hogy a 2000. augusztus 31-én megkötött kölcsönszerződés vonatkozásában F. B. felperes kezési kötelezettségvállalása érvényesen nem jött létre. A perben csatolt, polgári és büntetőügyekben keletkezett ítéletek tényállásaiból egyértelmű, hogy jelen per I. r. alperese egyebek mellett a II. r. alperessel megkötött kölcsönszerződésekkel kapcsolatban is követett el bűncselekményeket, azt azonban a felperes nem tudta a perben bizonyítani, hogy a II. r. alperesnek a bűncselekmények elkövetéséről már 2001. február 7-én tudomása lett volna. Így foglalt állást a városi bíróság 29. sorszámú ítélete is. Az elsőfokú bíróság a 78. és 86. sorszámú jegyzőkönyvben rögzítettek szerint nemcsak M. J-nét, aki 2002. októberéig a II. r. alperes kirendeltség-vezetője és hitelügyintézője volt, de a II. r. alperes több alkalmazottját is meghallgatta és e tanúvallomások alapján azt kell megállapítani, hogy a II. r. alperes, illetve

munkatársai az I. r. alperes által elkövetett egyes visszaélésekről csak hónapokkal a 2001. február 7-ei szerződések megkötése után értesültek. M. J-né ellen sem fegyelmi, sem büntetőeljárás nem indult. A felperes által 25. sorszám alatt csatolt, a II. r. alperes központjában 2002. február 7-én készült feljegyzés azt bizonyítja, hogy a felperes első ízben ezen a napon tájékoztatta a II. r. alperest arról, hogy az okiratok tartalma ellenére nem vállalt kezességet a II. r. alperes által 2001. január 25-én folyósított egyik hitellel kapcsolatban, továbbá hogy bár a perbeli adásvételi szerződést aláírta, arról nem tudott - mivel annak tartalmát vele nem ismertették -, hogy az adásvételről szolt. Korábban annak ellenére nem tartotta szükségesnek a felperes tájékoztatni a II. r. alperest, hogy "az adásvétel létrejöttéről" a feljegyzés szerint már korábban értesítette őt a földhivatal.

Annak, hogy a felperes az adásvételi szerződés megkötésekor milyen súlyú látásromlásban szenvedett, csak az alperes rosszhiszemősége szempontjából lehetne közvetett jelentősége. Jelen esetben azonban még az sem bizonyított, hogy a II. r. alperes pénztárában 2001. február 7-én megjelenő felperes látássérült, vagy súlyos látásképtelen személy benyomását keltette volna. A 76. sorszám alatt csatolt orvosi vélemény szerint látásának romlása 2001-ben kezdődött és látóképeségének jelentős romlása csak később, 2002. őszén következett be. Önmagában nem bizonyítaná a II. r. alperes rosszhiszemőségét az sem, ha a II. r. alperes saját Fedezetértékelési Szabályzatának megsértésével elmulasztotta volna a jelzálogszerződés megkötése előtt beszerezni az ingatlan másik tulajdonosának beleegyezését, - melyet a felperes új tényállításként adott elő - de jelen esetben a Fedezetértékelési Szabályzat megsértése sem állapítható meg, mert a tulajdonostárs tulajdoni hányadát a jelzálogjog alapítása nem érintette. A közös tulajdonban álló dolognak kötelezett tulajdonában lévő egész tulajdoni illetősége a Ptk. 261.§ (2) bekezdése szerint zálogba adható, a Ptk. 144.§-a értelmében a tulajdonostársak egyhangú határozata csak az egész dolog biztosítékul való lekötéséhez szükséges.

Nem sértett jogszabályt a másodfokú bíróság annak megállapításával, hogy a felperes a törlési kereset megindítására megszabott 60 napos határidőt elmulasztotta. A nem vitatott tényállás szerint a felperes értesítése tulajdonjogának jogerős törléséről, illetve az I. r. alperes tulajdonjogának a bejegyzéséről 2001. október végén megtörtént, keresetét csak 2004. szeptemberében terjesztette elő. A határidő eltelté szempontjából nincsen jogi jelentősége annak, hogy 2004. februárjában a II. r. alperes jelzálogjoga nem jogerős földhivatali határozattal átmenetileg törlésre került, mert annak visszajegyzése a már eltelt határidőt nem indítja meg újból.

A II. r. alperes által a városi bíróság előtt 5,400.000 Ft és járulékai megfizetése iránt az I. r. alperes és kezesei ellen indított perben a felperes peres félként valóban nem szerepelt, így marasztalására sem került (nem kerülhetett) sor. A II. r. alperes azonban attól függetlenül jogosult a Ptk. 251.§ (1) bekezdése alapján kielégítést keresni az I. r. alperes nem teljesítése esetén a jelzálogszerződés tárgyát képező ingatlanhánnyadon, hogy annak tulajdonosa nem a jogerős ítélet alapján fizetésre kötelezett I. r. alperes. A II. r. alperes viszontkeresetében érvényesített jog nyilvánvalóan a felperes keresetével összefüggő jogviszonyból ered, ezért a felperes a Pp. 147.§ (1) bekezdésének megsértésére alaptalanul hivatkozik.

Mindezek alapján a Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a Pp. 275.§ (3) bekezdésének alkalmazásával a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta. A felperes eredménytelen felülvizsgálati kérelmet nyújtott be, ezért a Pp. 270.§ (1) bekezdése és 78.§ (1) bekezdése alapján köteles megfizetni a II. r. alperes ügyvédi munkadíj formájában felmerült perköltségét, melynek mértékét a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3.§ (5) és (6) bekezdése alapján állapította meg a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletben írtakkal azonos ÁFA-val növelt összegben. A felperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13.§ (1) bekezdése és 16. §-a alapján az államot terheli.

Budapest, 2009. május 19.

**Salamonné Dr. Solymosi Ibolya s. k. a tanács elnöke,
Dr. Lőrincz Györgyné s. k. előadó-bíró,
Gyöngyösiné Dr. Gyügyei Klára s. k. bíró**

A kiadmány hiteléül:

(Hajdu Mihályné)
bírószági írnok