

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A F-i Ítéltábla a Kovácsik-Szőke-Társas Ügyvédi Iroda, ügyintéző dr. Kovácsik Erzsébet ügyvéd (cím.) által képviselt felperes neve, sz. T.K. (felperes címe) felperesnek, I.rendű alperes neve (felperes címe) I. rendű, a dr. Incze András Péter ügyvéd (cím) által képviselt PESTI HITEL Zártkörűen Működő Részvénytársaság (cím) II. rendű, a személyesen eljáró özv. felperes neve sz. Sz. E. (III.rendű alperes címe) III. rendű, a dr. Hulényi Balázs jogtanácsos (IV.rendű alperes címe) által képviselt IV.rendű alperes neve (IV.rendű alperes címe) IV. rendű alperes ellen, tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a P.M-i Bíróság 2009. május 11.napján meghozott 14.P.21.294/2008/14. számú ítélete ellen a II. rendű alperes részéről 16. sorszám alatt, a IV. rendű alperes részéről 15. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A F-i Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezéseit megváltoztatja.

A II. rendű alperessel szemben a vételi jog törlésére irányuló keresetet elutasítja.

Mellőzi annak megállapítását, hogy a II. rendű alperes javára bejegyzett vételi jog a felperes 22/100 tulajdoni illetőségére nem terjed ki és az csak az I. és a III. rendű alperesek tulajdoni hányadát terheli.

A földhivatali hatóság megkeresését azzal módosítja, hogy a felperes tulajdonjogát az ingatlan 22/100 részére jegyezze be, erre az ingatlanhányadra az I. rendű alperes haszonélvezeti jogát törölje. A II. rendű alperes vételi jogával és a IV. rendű alperes zálogjogával kapcsolatos felhívást mellőzi.

Mellőzi a II. és a IV. rendű alperesek elsőfokú perköltség és illeték fizetésére kötelezését.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a II. rendű alperesnek 100.000 (Százezer) forint, a IV. rendű alperesnek 80.000 (Nyolcvanezer) forint elsőfokú perköltséget.

A feljegyzett kereseti illetékből 180.000 (Száznyolcvanezer) forintot az állam visel.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a II. rendű alperesnek 410.000 (Négyszáztízezer) forint, a IV. rendű alperesnek 31.900 (Harmincegyezer-kilencszáz) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes és az I. rendű alperes házastársak voltak, utolsó közös lakásuk az i-ihrsz. alatt felvett, természetben (cím) számú ingatlan volt, melynek tulajdonosai az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés szerint egymás közötti egyenlő arányban az I. és a III. rendű alperes. Ez utóbbi tulajdoni illetőségét az I. rendű alperes holtig tartó haszonélvezeti joga terheli.

F.Gy. javára 2004. január 30-i bejegyző határozattal 70.000 USD és járulécai erejéig jelzálogjogot jegyeztek be az ingatlan-nyilvántartásba. 2006. április 10. napján a volt házastársak és a III. rendű alperes házastársi vagyonszövetség és ráépítési szerződést kötöttek. Megállapodásuk szerint a perbeli ingatlan 22/100 részének tulajdonjoga a felperest illeti, az I. rendű alperes tulajdoni illetősége 50 /100 részre, a III. rendű alperesé pedig 28/100 részre módosul az I. rendű alperes haszonélvezeti jogával terhelt. A szerződés 4. pontjában rögzítették, hogy a felperes tulajdoni hányadára a dologi adósi minősítés feltüntetésre kerül, de az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jelzálogjog jogosultjától felvett hitelért nem felel. Az 5. pontban foglalt kikötés szerint a felperes vállalta, hogy szükség esetén mint dologi adós közokiratba foglalt tartozáselismerő nyilatkozatot tesz. A szerződés megkötését követően készült megállapodás- tervezet szerint a felperes, az ingatlan bejegyzett tulajdonosai és a jelzálogjog jogosultja megállapodtak abban, hogy az I. rendű a jelzálogjog jogosultjával szemben fennálló tartozását az ELLA Első Lakáshitel Kereskedelmi Bank Rt-től felvenni kívánt hitelből egyenlíti ki. A szerződés alapján 2006. április 18. napján a felperes tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét széljegyezték, a kérelem elutasítása után a széljegyet törölték.

Az I., II., és III. rendű alperesek 2007. augusztus 27. napján kölcsönszerződést kötöttek, a kölcsön biztosítására a perbeli ingatlanra jelzálogjogot alapítottak és ötéves időtartamra vételi jogot kötöttek ki a II. rendű alperes javára. A 2007. augusztus 28. napján kötött megállapodással a II. rendű alperes az önálló zálogjogot a IV. rendű alperesre átruházta. Az ingatlan-nyilvántartásba a vételi jog a II. rendű alperes, az önálló jelzálogjog a IV. rendű alperes javára került bejegyzésre.

A felperes módosított keresetében annak megállapítását kérte, hogy

- a házastársi vagyonszövetség és a ráépítési szerződés alapján az ingatlan 22/100 tulajdoni illetőségét megszerezte, ezáltal az I. rendű alperes tulajdoni hányada 50/100 részre, a III. rendű alperesé 28/100 részre módosult azzal, hogy a III. rendű alperes tulajdoni illetőségét terheli az I. rendű alperes holtig tartó haszonélvezeti joga.

- A II. rendű alperes vételi joga az általa megszerzett tulajdoni illetőségre nem terjed ki. Ez utóbbi kérelmét az eredeti szerzősmódra és arra az álláspontjára alapította,

mely szerint tulajdonszerzésének fedezete a további teherrel már nem terhelhető szociálpolitikai támogatás volt. Az alperesek tudtak tulajdoni igényéről.

- Nem vitatta, hogy a IV. rendű alperes javára alapított jelzálogjog a teljes ingatlanon fennáll.

Az I. és a III. rendű alperesek a kereset teljesítését nem ellenezték.

A II. és a IV. rendű alperesek a keresetben a tulajdonjog tehermentes megállapítására irányuló részének elutasítását kérték. A II. rendű alperes arra hivatkozott, hogy a felperes tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmének elutasítása után benyújtott hitelkérelem alapján a 2007. augusztus 2-i tulajdoni lap másolata a bejegyzett jogok és tények fennállását hitelesen tanúsította. A hitelkérelem augusztus 14-i jóváhagyása után augusztus 27-én került sor a kölcsönszerződés, a kölcsönt biztosító jelzálogjogot alapító és vételi jogot kikötő szerződés megkötésére. Jogát az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (továbbiakban: Inytv.) rendelkezései alapján jóhiszeműen szerezte meg.

Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy a felperes az ingatlan 22/100 tulajdoni illetőségét házastársi vagyonközösség jogcímén megszerezte. Az I. rendű alperes tulajdoni hányada 50/100 részre, a III. rendű alperesé 28/100 részre változik azzal, hogy a III. rendű alperes tulajdoni hányadát az I. rendű alperes holtig tartó haszonélvezeti joga terheli.

Megállapította, hogy a IV. rendű alperes javára bejegyzett önálló zálogjog változatlanul fennmarad a teljes ingatlanon, míg a II. rendű alperes javára bejegyzett vételi joga a felperes 22/100 tulajdoni illetőségére nem terjed ki csak az I. és III. rendű alperesek tulajdoni hányadát terheli.

Megkereste az illetékes földhivatali hatóságot a fenti jogok bejegyzésére, többek között arra, hogy a vételi jogot a II. rendű alperes javára az I. rendű alperes és a III. rendű alperes tulajdoni illetőségére kiterjedően jegyezzék be.

Az alpereseket személyenként 90.000 forint illeték megtérítésére kötelezte az állam javára és a felperes részére 108.000 forint elsőfokú perköltség megtérítésére.

Indokolása szerint a felperes tulajdonszerzését egyik fél sem vitatta, ennek jogcíme házastársi vagyonközösség a Csjt. 27. § (1) bekezdése és a Ptk. 137. § (3) bekezdése alapján.

Az ingatlan teljes tulajdoni lapja tartalmazza a felperes tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmét, illetve ennek elutasítását. A II., illetve IV. rendű alpereseknek a teljes tulajdoni lap alapján nyilvánvalóan tudomásuk volt a felperes és az I., III. rendű alperes által megkötött vagyoni jogi szerződésről. Így a kölcsön-, a jelzálogjog- és az opciós szerződés megkötése körében a kellő gondossággal való eljárás keretében törekedniük kellett volna a felperesi igény tartalmának megismerésére. Amennyiben ebben a körben nem tanúsították a kellő körültekintést, gondosságot, ezt saját felróható magatartásuknak minősül, amelyből adódó előny szerzésére a Ptk. 4. § (4) bekezdés és a Ptk. 205. § (3) bekezdése alapján nem hivatkozhatnak.

A felperes nem tudott az alperesek szerződéseiről, az I. és a III. rendű alperesek az opciós szerződés megkötésével olyan tulajdoni illetőségről rendelkeztek, amelyre rendelkezési joguk nem terjedt ki. A 2006. április 10-én kötött szerződéssel tulajdonjogát az I. és a III. rendű alperesek elismerték, ezért a kölcsön,- a zálog,- és az opciós szerződések megkötése körében együttműködési kötelezettségüknek teljes mértékben nem tettek eleget. A felperes tulajdonszerzésére vonatkozó tájékoztatást elmulasztották, ezért eljárásuk jóhiszeműsége megkérdőjelezhető. A tulajdoni lap harmadik része elutasított formában tartalmazza a felperesi igényt, a kölcsön, zálog és opciós szerződések megkötése körében az abban részt vevő felek, így a II. rendű alperes sem hivatkozhat jóhiszemű jogszerzőként arra, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bízva szerzett az egész ingatlanra kiterjedően opciós jogot. A felperes által megszerzett tulajdoni illetőségre ezért a II. rendű alperes javára bejegyzett vételi jog nem terjed ki.

A IV. rendű alperes javára bejegyzett jelzálogjog változatlan tartalommal fennmarad figyelemmel a házassági vagyonközösségi szerződés tartalmára, a felperes elismerő nyilatkozatára és a jelzálogjog dologi-jogi jellegére.

Az ítélet ellen a II. rendű és a IV. rendű alperes fellebbezett.

A II. rendű alperes az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását annak megállapításával kérte, hogy a felperes a 22/100 tulajdoni illetőségét a II. rendű alperes vételi joga terheli. Kérte továbbá a felperes kötelezését a perrel felmerült költségei megfizetésére. Érvéle szerint

- az elsőfokú bíróság egy kölcsöntartozást biztosító vételi jog és önálló zálogjog jogi sorsát egymástól eltérően rendezte. Az Inyvtv. 5. § (1) bekezdése és (3) bekezdése értelmében a szerződéskötés és előkészítés során jóhiszeműen, jogszerűen, kellő körültekintést és gondosságot tanúsítva járt el. Az ingatlan-nyilvántartás közhitelességére tekintettel a kívülálló harmadik személyek részére elegendő az ingatlan-nyilvántartás adatainak megismerése. Nem várható el, hogy egy kívülálló meggyőződjön az ingatlan-nyilvántartási állapot helyességéről, az abban szereplő adatok alapjául szolgáló teljes tényállás feltárásával. Az Inyvtv. 5. § (4) bekezdése kifejezetten útmutatást ad az ingatlan-nyilvántartáson kívül jogot szerző személy és az őt rangsorban megelőző jóhiszemű jogszerző tekintetében.

- A 871/11/2007. számú közjegyzői okiratból kitűnően a vételi jog kikötése nem többletkötelezettség volt, csak egy alternatíva, amely az önálló zálogjog helyett alkalmazható. A vételi jog kötelezettjének státusza nem jelent a tartozásért vállalt személyes kötelezettséget, kizárólag a felperest zálogkötelezettként is terhelő dologi adósi pozíciót, amelyet a felperes az eljárás során többször is elismert.

- Az ítéleti megállapítással szemben a felperes nem kívánta elismerni az ingatlanon fennálló terheket, a II. rendű alperes ellenkérelmének előterjesztése után módosította keresetét akként, hogy a dologi adósi státuszát elismeri.

A IV. rendű alperes fellebbezésében az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását azzal kérte, hogy az ítélőtábla mellőzze az elsőfokú perköltség és illeték fizetésére kötelezését. Hivatkozása szerint a IV. rendű alperes önálló zálogjoga változatlan összegben és ranghelyen fennmaradt. A felperes elismerte az igényelt 22/100

tulajdoni hányad tekintetében a IV. rendű alperes önálló zálogjogát, ehhez képest a IV. rendű alperes nem tekinthető pervesztesnek.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.

Fellebbezés nem érintette a felperest megillető tulajdoni illetőségre, az I. és a III. rendű alperesek módosult tulajdoni hányadára vonatkozó, a IV. rendű alperessel szemben előterjesztett keresetet elutasító rendelkezéseket. A II. rendű alperesnek a tehermentes tulajdonszerzés megállapítására, ehhez képest a javára bejegyzett vételi jog törlése iránti keresetet elutasító rendelkezéssel szemben előterjesztett fellebbezése és a IV. rendű alperes fellebbezése alapos.

A felperes tulajdonjogát házassági vagyonközösség jogcímén jogerős bírói ítélet állapította meg és rendelkezett annak ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséről, míg a II. és a IV. rendű alperes alperesek javára a vételi jog, illetőleg a jelzálog jog bejegyzése már a perindítás előtt megtörtént.

Az Inytv. 3. § (2) bekezdése, valamint az Inytv. 16. § i) pontja értelmében a jelzálog a bejegyzéssel jött létre, míg az Inytv. 16. § g) pontja szerint az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető vételi jog az alperesek perindítás előtt kötött szerződésén alapul. A Ptk. 116. § (2) bekezdése és az Inytv. 5. § (1) bekezdése szerint az ingatlan-nyilvántartás - ha törvény kivételt nem tesz - a bejegyzett jogok és a feljegyzett tények fennállását hitelesen tanúsítja. Az Inytv. 5. § (3) bekezdése kimondja, hogy a jóhiszemű szerző javára az ingatlan-nyilvántartást - az ellenkező bizonyításáig - az oda bejegyzett jogok és feljegyzett tények tekintetében akkor is helyesnek és teljesnek kell tekinteni, ha az a valóságos helyzettől eltér.

A ráépítés és a házastárs közös tulajdonból való részesedése ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonszerzési mód, ezért kivételt jelent az ingatlan-nyilvántartás közhitelességének elve alól. A Ptk. 116. § (1) bekezdése szerint a házastárs igényt tarthat arra, hogy az ingatlan-nyilvántartáson kívül szerzett tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartás feltüntesse. Ugyanakkor az Inytv. 5. § (4) bekezdése kimondja, hogy az ingatlan-nyilvántartáson kívül jogot szerző személy nem érvényesítheti megszerzett jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, illetőleg az őt rangsorban megelőző, jóhiszemű jogszerzővel szemben. A jogok versengése esetén tehát az Inytv. nem annak a jogát ismeri el, aki a törvény - adott ügyben a Ptk., illetőleg a Csjt. - erejénél fogva korábban szerezte jogát, de azt bejegyezni elmulasztotta, hanem azét, aki nem késlekedett joga bejegyzésével. Így, ha a ráépítő házaspár megszerzett jogát az ingatlan-nyilvántartásba nem jegyeztette be, ezt a jogát nem érvényesítheti az oda korábban bejegyzett jóhiszemű jogszerzővel szemben, illetőleg azzal szemben, aki a rangsorban előbb kérte jogának bejegyzést. A felperes tulajdonszerzésének jogcíme ezért önmagában nem ad alapot a korábban bejegyzett, jóhiszemű jogszerzők jogának ingatlan-nyilvántartási törlésére. Erre csak akkor van mód, ha a Pp. 3. § (3) bekezdése és a Pp. 164. § (1) bekezdése szerint bizonyítja a korábban bejegyzett jogszerző rosszhiszeműségét.

A felperes állította, hogy az alperesek tudtak az ingatlan-nyilvántartáson kívül szerzett tulajdoni igényéről. Az Inytv. 19. § (1) bekezdése szerint az ingatlan-nyilvántartásban az ingatlan adatait, valamint az ingatlanhoz kapcsolódó jogokat és jogilag jelentős tényeket, továbbá azok jogosultjait és a jogosultak adatait a tulajdoni lapra kell bejegyezni, feljegyezni, illetve azon átvezetni. A közhitelesség elvéből következően a tulajdoni lap a bejegyzett jogok és a feljegyzett tények fennállását hitelesen tanúsítja (Inytv. 5. § (1) bekezdése). Az Inytv. 5. § (2) bekezdése kimondja, hogy a bejegyzett jogról vélelmezni kell, hogy az fennáll, és az ingatlan-nyilvántartás szerinti jogosultat illeti meg. A jogok, tények törlése esetén - az ellenkező bizonyításáig - azt kell vélelmezni, hogy azok nem állnak fenn. Az alperesek között létrejött kölcsön, zálogjog alapító és a vételi jogot kikötésére vonatkozó szerződések megkötésekor a felperes tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmének elutasítása már megtörtént. Ennek tényét az Inytv. 4. § (2) bekezdés a) pontja szerinti teljes másolat ugyan tartalmazta, de a közhiteles tulajdoni lap adatai szerint az ingatlan bejegyzett tulajdonosai az I. és a III. rendű alperesek voltak. A fenti törvényi rendelkezésekre figyelemmel a II. rendű alperest nem terhelte az elsőfokú bíróság által elvárt olyan többletkötelezettség, hogy a szerződéskötés előtt meggyőződjön a bejegyzett jogok helyességéről, vizsgálja a felperes bejegyzési kérelmét, az elutasítás indokoltságát. A rosszhiszeműség vizsgálatánál az sem értékelhető a II. rendű alperes terhére, hogy az I. és III. rendű alperesek együttműködési kötelezettségüknek e tekintetben nem tettek eleget.

Mindebből következően a bejegyzett jelzálog- és a II. rendű alperes jóhiszemű jogszerzésére figyelemmel a vételi jog, illetve zálogjog törlésének elrendelésére az érintett alperesek kifejezett hozzájárulásának hiányában nincs lehetőség.

Az ítéltábla a fentiekre tekintettel a II. rendű alperessel szemben előterjesztett, a vételi jog törlésére irányuló keresetet elutasította, egyidejűleg mellőzte annak megállapítását, hogy a vételi jog a felperes megszerzett tulajdoni illetőségét nem, csak az I. és III. rendű alperesek módosult tulajdoni hányadát terheli.

A felperes a IV. rendű alperessel szemben előterjesztett keresetében annak megállapítását kérte, hogy a bejegyzett zálogjog az igényelt tulajdoni hányadára nem terjed ki. Módosított keresetében - tartalma szerint - elismerte, hogy a IV. rendű alperes zálogjoga a teljes ingatlanra kiterjed. E kereseti kérelem tekintetében tehát pervesztett lett, ezért a IV. rendű alperes perköltség és a feljegyzett eljárási illeték megfizetésére nem kötelezhető.

A II. és a IV. rendű alperesekkel szemben előterjesztett kereset eredménytelen maradt, ezért a Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében az elsőfokú eljárásban felmerült költségeik - a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §-a alapján megállapított, a II. rendű alperes áfával növelt ügyvédi munkadíja, a IV. rendű alperes jogtanácsosi díja - megfizetésére a felperes köteles. A le nem rótt 120.000 forint fellebbezési illetéket a felperes személyes költségmentességére tekintettel, a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján az állam viseli.

A II. rendű alperes vételi joga és a IV. rendű alperes zálogjoga a teljes ingatlant terheli, annak terjedelmét a felperes tulajdonszerzése nem érinti, az ítéltábla a földhivatalhoz intézett megkeresést módosította. Ennek megfelelően az illetékes földhivatali hatóságnak csak a felperes haszonélvezeti jogtól mentes tulajdoni illetőségét és az I. III. rendű alperesek módosult tulajdonjogát kell bejegyeznie.

A F-i Ítéltábla a kifejtettek alapján az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett rendelkezéseit a Pp. 253. § (2) bekezdése szerint megváltoztatta.

A sikertelenül fellebbező felperes a Pp. 239. §-a szerint alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles a II. rendű és a IV. rendű alperesek másodfokú perköltségének - a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (5) és (6) bekezdése alapján megállapított, az áfával emelet ügyvédi munkadíj, illetve az áfa nélküli jogtanácsosi munkadíj, a II. rendű alperes által lerótt 360.000 forint és a IV. rendű alperes által lerótt 11.900 forint fellebbezési illeték - megfizetésére.

....., 2009. február 9.

Fermanné dr. Polák Zita s.k.,
a tanács elnöke

Dr. Baloginé dr. Faiszt Judit s.k.,
s.k.

előadó bíró

Dr. Hegedűs Mária

bíró

A kiadmány hitelül: