

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Győri Ítéltábla dr. Takáts Ádám ügyvéd által képviselt **felperesnek** a felszámolóbiztos) által képviselt **I.r.** és a Schein Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Schein István ügyvéd) által képviselt **III.r. alperessel** szemben tulajdonjog megállapítása és járulékai iránt indított perében a Zala Megyei Bíróság 2009. október 22. napján kelt 5.P.21.418/2008/39. sorszám alatti ítéletével szemben a felperes által 41. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán megtartott tárgyalás alapján meghozta a következő

í t é l e t e t:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja. Megállapítja, hogy a felperes a 2007. november 20. napján kelt, az I.r. alperessel megkötött szerződés alapján, adásvétel jogcímén megszerezte a **helység 1-i** hrsz-ú társasházi lakásingatlan tulajdonjogát; melynek tűrésére a III.r. alperest kötelezi.

Az ítéltábla - az elsőfokú bíróság útján - megkeresi a **Helység 1-i** Körzeti Földhivatalt , hogy a **helység 1-i ...** hrsz-ú ingatlanról a III.r. alperes tulajdonjogát, valamint (a ... határozattal) az ingatlanra feljegyzett perindítás tényét **t ö r ö l j e** , egyben a felperes kizárólagos tulajdonjogát **j e g y e z z e b e .**

A III.r. alperes viszontkeresetét elutasítja.

Kötelezi az I, III.r. alperest, hogy a Magyar Államnak külön felhívásra egyetemlegesen fizessenek meg 1.800.000. (Egymillió-nyolcszázezer) Ft le nem rótt kereseti- és fellebbezési illetéket; valamint a felperesnek egyetemlegesen 950.000. (Kilencszázötvenezer) Ft első- és másodfokú perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s:

A felperes 2007. november 20. napján vevőként az I.r. alperes eladóval adásvételi szerződést kötött az I.r. alperes által kivitelezett **Helység 1**, .. szám alatti társasház ... hrsz. alatti ... m2 alapterületű .. lépcsőház... ajtószám megjelölésű lakásingatlanra 15.000.000,- forint + ÁFA (18.000.000,- forint) vételárat kikötve. A szerződés szerint a felperes a vételárat a szerződéskötés napján az eladó pénztárába befizette, melynek átvételét az eladó a szerződés aláírásával elismerte. A szerződésben az I.r. alperes eladó tájékoztatta a vevőt, hogy a társasházi ingatlanokra, így az átruházott ingatlanra is a beruházást finanszírozó "A" Bank Zrt. jelzálogjog bejegyzése iránti kérelemmel élt. Egyben az I.r. alperes kötelezettséget vállalt arra, hogy az átruházott ingatlant tehermentesíti. (13.pont) A szerződés aláírásával az eladó I.r. alperes a felperes tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez feltétlen hozzájárulását adta. Az adásvételi szerződés okiratát a felperes, valamint az I.r. alperes szervezeti képviselője - "B" - látta el aláírásával, azt az okiratszerkesztő ügyvéd ("C") nem írta alá, nem ellenjegyezte, és a felperes tulajdonjoga bejegyzése érdekében a földhivatalhoz nem nyújtotta be. Az okiratszerkesztő ügyvédet az ügyvédi kamarai névjegyzékből 2008. március 18. napjával törölték.

Az I.r. alperes adós, valamint a hitelező bank között 2005. december 5. napján jött létre hitelszerződés, valamint annak biztosítására opciós megállapodás. A hitelszerződés 16/6. pontja szerint a beruházás keretében kivitelezett ingatlanegységek tekintetében a bank az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jelzálogjoga és vételi joga törléséhez a hozzájáruló nyilatkozatát azt követően adja ki, hogy a konkrét „ingatlanegységgel” kapcsolatos teljes vételár a banknál nyitott óvadéki számlán jóváírásra került. E szerződések alapján a bank javára - 2005. december 8.-i ranghelyen - a felperes részére átruházott ingatlanra is bejegyzésre került - 265.000.000,- forint és járulékaik erejéig - a jelzálogjog, valamint - 2010. december 5. napjáig - a vételi jog.

Az I.r. alperes felszámolását a 2008. április 18.-i kezdőidőponttal rendelte el a megyei bíróság. A felszámolási eljárás során a felszámoló - nyilvános pályázat útján - a 2009. március 13. napján kelt adásvételi szerződéssel értékesítette a III.r. alperesnek az adós gazdálkodó szervezet által kivitelezett 14 társasházi ingatlant, közte: a felperesnek átruházott ...hrsz. alatti ingatlant. A szerződésben ez utóbbi ingatlan vételárát 6.370.000,- forintban határozták meg. Az eladó I.r. alperes tájékoztatta a vevő III.r. alperest, hogy az ingatlan tulajdoni lapjára a felperes keresetére indított perben a perindítás ténye fel van jegyezve. Kitért arra is (4.pont), hogy az átruházott társasházi ingatlant a földhivatalhoz be nem nyújtott adásvételi szerződésre és a vételár kifizetésére hivatkozva a felperes lakja, aki tulajdonjogának érvényesítése érdekében pert indított. Emiatt az I.r. alperes „jogszavatosságot nem vállal, felelősségét kizárja.”

A felperes a 2008. július 17. napján érkezett, utóbb módosított keresetében - *egyrészt* - az I.r. alperessel 2007. november 20. napján megkötött ingatlan adásvételi szerződés érvényességének megállapítását, tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzését; - *másrészt* - az I. és III.r. alperes között 2009. március 13-án ugyanerre az ingatlanra megkötött adásvételi szerződés érvénytelensége megállapítását (Ptk.200.§.(2) bekezdés) és a szerződéskötés előtti helyzet helyreállítását kérte.

A felperes kereseti érvelése szerint a 2007. november 20-án megkötött adásvételi szerződés - a Ptk.205.§.(1) bekezdése, 218.§.(1) bekezdése, 365.§.(1) bekezdése, illetve a XXV.számú PED alapján - érvényesen létrejött. Az ingatlan vételárát az I.r. alperes szervezeti képviselőjének több részletben kifizette, a kifizetések közül 11.000.000,- forintról kapott az I.r. alperes által kiállított bevételi pénztárbizonylatot. Az érvényesen létrejött szerződés alapján pedig követelheti tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási feltüntetését. A perindítást követően, a felszámolási eljárás alatt a lakásingatlan értékesítése nyilvánvalóan a jó erkölcsbe (Ptk.200.§.(2) bekezdése) ütközik, mivel mind az I.r. alperes felszámolója, mind pedig a III.r. alperes vevő - a feljegyzett perindítás tényéből - tudott a felperes tulajdoni igényéről, így jóhiszeműek nem lehettek. A felszámoló pedig nem értékesíthetett volna a felépített 24 lakásból 14 társasházi ingatlant, mivel azokból 12-t az I.r. alperes már a felszámolás kezdő időpontja előtt eladott.

Az I.r. alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Alaki okokból vitatta a felperes által megkötött adásvételi szerződés ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmasságát; vitatta továbbá a vételár felperesi kifizetését. Ez utóbbit azért, mert a rendelkezésére álló felszámolási okiratok nem támasztják alá, hogy "**B**" szervezeti képviselő a vételárát az I.r. alpereshez bevételezte volna. A felszámolás kezdő időpontjában ahrsz-ú ingatlan az ingatlan-nyilvántartás szerint az adós gazdálkodó szervezet tulajdonában állt, így azt a felszámoló a felszámolási eljárás során a hitelezői igények kielégítése érdekében értékesíthette. A felperes - vételár fizetése erejéig - hitelezői igénygel élhet a felszámolás során. Ugyanakkor a felperes csak tartalmilag jelentett be hitelezői igényt, regisztrációs díjat pedig nem fizetett.

A III.r. alperes ellenkérelmében a vele szemben előterjesztett kereset elutasítását kérte. Védekezése szerint a felszámoló a felszámolási vagyon értékesítése során ruházta át az ingatlant, a III.r. alperes pedig továbbértékesítésre vásárolt. Mindez pedig nem ütközik a jóerkölcsbe. Rámutatott, hogy a felperes a felszámolói értékesítést a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991.évi XLIX. törvény (Cstv.) 49.§.(1), (5) bekezdései alapján az értékesítéstől számított 30 napon belül támadhatta volna meg a bíróságon, mely határidőt elmulasztotta. Viszontkeresetében a Ptk.193.§.(1) bekezdése alapján kérte kötelezni a felperest a keresetbeli ingatlan kiürítésére, valamint 2009. április 1. napjától a kiürítésig havi 100.000,- forint használati díj megfizetésére. Viszontkeresete alapjaként azt adta elő, hogy a kereset elutasítása esetén a felperes jogcím nélküli rosszhiszemű birtokos lesz.

A felperes viszontkeresettel szembeni ellenkérelmében annak elutasítását kérte, arra hivatkozva, hogy az adásvételi szerződés megkötése folytán nem jogcím nélkül használja az ingatlant. Az ingatlant jóhiszeműen vette birtokba, az első vételár-részlet megfizetését követően. Az I.r. alperes - büntetőjogi tényállást is megvalósító - magatartásáról csak 2008. május-június hónapokban értesült.

Az elsőfokú bíróság a fellebbezéssel támadott ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy 30 napon belül a **helység 1-i** hrsz. alatti ingatlant kiürítve adja a III.r. alperes birtokába, valamint fizessen meg részére 300.000,- forint hátralékos használati díjat és 2009. október 1. napjától minden hónap 10. napjáig havi 100.000,- forintot ezen a

jogcímen. Ezen túlmenően a viszontkeresetet utasította el. Kötelezte a felperest a le nem rótt kereseti illeték, valamint az alperesek javára perköltség megfizetésére.

Az elsőfokú bíróság határozata indokolásában elsődlegesen azt állapította meg, hogy az ingatlan tulajdonjogának adásvétel címén történő átruházására hivatkozó felperes nem ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos. Ilyennek csupán a törvény erejénél fogva tulajdonjogot szerző személy (pl. a ráépítő, ill. az elbirtokló) minősül, és csak az ilyen szerzőket illeti meg a Ptk.116.§.(1) bekezdése alapján az a jog, hogy a bíróságtól a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzését kérjék. A felperes által hivatkozott származékos szerzés esetén azonban a Ptk.117.§.(3) bekezdése a szerződésen vagy más jogcímen felül a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartási bejegyzését is előírja a tulajdonjog megszerzéséhez. Így a felperes keresete - az abban megjelölt jogcímen - nem alapos, de az tartalma szerint elbírálnak. A felperes keresetének tartalma pedig az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okirat kiadására, avagy a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges jognyilatkozat pótlására irányult (Ptk.5.§.(3) bekezdés, 295.§.). Az ilyen tartalmú kereset teljesítését viszont az elsőfokú bíróság azért nem tartotta lehetségesnek, mert álláspontja szerint a felperes és az I.r. alperes között érvényes adásvételi szerződés nem jött létre. Figyelmen kívül maradt ugyanis, hogy az átruházott ingatlant a bank javára jelzálogjog és vételi jog terhelte, ezért - az elsőfokú bíróság megítélése szerint - a szerződés létrejöttéhez és a felperesi tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez is szükséges volt a bank hozzájáruló nyilatkozata.(Ptk. 215.§ (1) bekezdés) A hozzájáruló nyilatkozatot pedig a bank csak akkor adta volna ki, amennyiben a vételárat részére a felek valamelyike megfizeti. Erre annak ellenére nem került sor, hogy - az elsőfokú bíróság értékelése szerint - a beruházás megvalósításán targoncásként dolgozó felperes az ingatlan átruházásához szükséges jogi ismeretekkel rendelkezett. A szerződés érvénytelensége folytán (Ptk. 215.§ (3) bekezdés) az elsőfokú bíróság a felperes elsődleges, tulajdonjog bejegyzése iránti keresetét elutasította.

Érvényes adásvételi szerződés hiányában az elsőfokú bíróság megítélése szerint a felperesnek „nincs köze ahhoz”, hogy az I.r. alperes felszámolója az ingatlant kinek és milyen feltételekkel értékesíti. A felperes így a III.r. alperessel kötött adásvételi szerződés érvénytelensége megállapításában érdekeltséggel nem rendelkezik (Ptk.234.§.(1) bekezdés), azzal kapcsolatban keresetösségi joga nincs.

Tekintve, hogy a III.r. alperes megszerezte a részére átruházott ingatlan tulajdonjogát, megilleti annak birtoklása és használata is. Erre figyelemmel az elsőfokú bíróság a felperest kötelezte az általa birtokban tartott ingatlan kiürítésére. A III.r. alperes használati díj iránti viszontkeresetét csak igény érvényesítésétől, 2009. július 1. napjától tartotta alaposnak. A használati díj iránti viszontkereset összegét az elsőfokú bíróság nem tartotta aggályosnak, mivel a felperes - a Pp.3.§.(3) bekezdése szerinti figyelmeztetés ellenére - nem vitatta a használati díj összegét és szakértői bizonyításra indítványt nem terjesztett elő.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést - elsődlegesen - az elsőfokú ítélet megváltoztatása, elsődleges- és másodlagos keresetének való helyt adás és a viszontkereset elutasítása; - míg másodlagosan - az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezése és az elsőfokú bíróság a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítása iránt.

Fellebbezésében fenntartotta az elsőfokú eljárásban már előterjesztett előadását és jogi álláspontját. Vitatta az elsőfokú bíróság azon megállapítását, hogy ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosnak ne minősülne. A Ptk.117.§.(1) - (3) bekezdéséből következően a származékos jogszerzése az átruházásra irányuló szerződés megkötésével és a dolog átadásával megvalósult. Emellett az I.r. alperes az adásvételi szerződésben vállalta a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges engedély megadását. Vitatta az elsőfokú bíróság azon jogi értékelését is, hogy a létrejött adásvételi szerződés - a jelzálogjog- és vételi jog jogosultja hozzájárulása hiányában - érvénytelen. Ezen érvelését azzal támasztotta alá, hogy az I.r. alperessel kötött adásvételi szerződés szerint a szerződéskötés napján a teljes vételárat kifizette. Így az ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzett jogok jogosultja hozzájáruló nyilatkozatának beszerzése az I.r. alperes kötelezettsége volt, melynek elmulasztása a felperes terhére nem eshet. Vitatta az elsőfokú bíróság azon indokolásbeli ténymegállapítását is, hogy a szükséges jogi ismeretekkel rendelkezett volna. Tekintve, hogy az I.r. alperes által a bankkal megkötött szerződéseket soha nem látta, azokról az I.r. alperes szervezeti képviselője nem tájékoztatta, így nem terhelhette a vételár bank részére történő megfizetésének kötelezettsége. Az érvényes adásvételi szerződés folytán téves az elsőfokú bíróság azon megállapítása is, hogy a felperesnek „ne lenne köze” ahhoz, hogy a felszámoló kinek értékesíti a részére átruházott ingatlant.

Fellebbezésében kiemelten kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság nem vizsgálta azt a lényeges kérdést, hogy az I.r. alperestől megvásárolt lakásingatlan egyáltalán „felszámolás tárgyát” képezhette-e. Ismét utalt az I.r. alperes felszámolási nyitómérlegére, amely szerint az I.r. alperes vagyonához a **helység 1-i** hrsz. alatt létesített társasházi lakásokból csak 12 tartozik, ennek ellenére a 2009. március 13. napján kelt szerződéssel 14 lakás került értékesítésre. Érvelése szerint a két perrel terhelt lakást a felszámoló nem értékesíthette volna.

A III.r. alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítélete helybenhagyását kérte. A fellebbezési tárgyaláson előadta, hogy az adásvételi szerződés megkötésekor tudott a felperes és az I.r. alperes közötti jogvitáról és nem vitatta, hogy a felperes - az I.r. alperessel kötött adásvételi szerződés alapján - jóhiszeműen birtokba lépett. Álláspontja szerint a felperes ezt követően mindaddig jóhiszemű és jogcímmel rendelkező birtokosnak tekinthető, míg a jelen perbeli ítélet jogerőre nem emelkedik.

A fellebbezés - az alábbiak szerint - alapos.

Az elsőfokú bíróság az általa megállapított tényállásból helytelen jogkövetkeztetésre jutva utasította el a keresetet.

Az elsőfokú bíróság azt helytállóan állapította meg, hogy a felperes - alapvetően - nem minősül olyan szerzőnek, aki ingatlana tulajdonjogát ingatlan-nyilvántartáson kívül szerezte meg. Így a Ptk.116.§.(1) bekezdése alapján nem követelheti, hogy a tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartás feltüntesse. Ez utóbbi törvényhely alapján - a többnyire (de: nem kizárólag) eredeti szerzőmóddal - tulajdonhoz jutó személyek, pl. az árverési vevő, az

elbirtokló, a rá- túlépítő, az örökös, a házastársi- és élettársi vagyonközösség címén szerző követelheti tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási feltüntetését. A felperes viszont kötelmi jogcímen: átruházás útján szerzett ingatlant, így tulajdonjoga keletkezéséhez a szerződésen kívül jogosultsága ingatlan-nyilvántartási bejegyzése is szükséges. (Ptk.117.§.(3) bekezdés)

Abban viszont már tévedett az elsőfokú bíróság, hogy a 2007. november 20. napján kelt adásvételi szerződés az ingatlanra a korábbi ranghelyen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jelzálogjog- és vételi jog jogosultja, a bank hozzájáruló nyilatkozata hiányában érvényesen nem jött létre, és arra az érvénytelenség jogkövetkezményeit kell alkalmazni. (Ptk.215.§.(1), (3) bekezdés) Az ingatlanra kikötött jelzálogjog (a Ptk. adásvételi szerződés megkötésekor hatályos 261.§.(1) bekezdése) és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vételi jog (Ptk.375.§.(1) bekezdése) nem szerződéssel kikötött elidegenítési és terhelési tilalom (Ptk.114.§.(3) bekezdés), mellyel ellentétes rendelkezés - a jogosult hozzájárulása és a törvényi feltételek beállta (114.§.(3) bekezdés a./ - c./ pontok) esetén - a vele ellentétes rendelkezés semmisségét eredményezné.

A Ptk.261.§.(1) bekezdése úgy rendelkezik, hogy jelzálogjog esetén a zálogtárgy a zálogkötelezett birtokában marad, aki jogosult a dolog rendeltetésszerű használatára, hasznosítására, köteles azonban annak épségét megőrizni. Mindez azonban nem jelenti azt, hogy a zálogtárgy tulajdonosa, a dologi zálogadós a jelzálogjoggal terhelt zálogtárgyat ne ruházhatná át, avagy azt, hogy az átruházáshoz az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jelzálogjog (Ptk.262.§.(1) bekezdés) jogosultja hozzájárulása lenne szükséges. A jelzálogjog ugyanis az ingatlanon annak tulajdonosára (a zálogadós személyére) tekintet nélkül fennmarad és az ilyen módon lekötött zálogtárgyból a zálogjogosult - a bármikori átruházásra tekintet nélkül - követelése lejártakor kielégítést kereshet. (Ptk.251.§.(1) bekezdés)

Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jelzálogjoghoz hasonlatosan a bejegyzett vételi jog dologi hatályúvá válik és mindenkivel szemben érvényesíthető, aki a bejegyzést követően az ingatlanon valamely jogot - így: tulajdonjogot - szerez. (a Ptk.375.§.(4) bekezdés alapján alkalmazandó 373.§.(3) bekezdés) Ezért sem az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jelzálogjog, sem pedig a vételi jog jogosultjának hozzájárulására nincs szükség az ingatlant átruházó adásvételi szerződés érvényes létrejöttéhez. (Ptk.215.§.(1) bekezdés) Így a felperes, valamint az I.r. alperes által 2007. november 20. napján megkötött adásvételi szerződésre a Ptk.215.§.(3) bekezdése alapján az érvénytelenség jogkövetkezményei nem alkalmazhatóak. Az érvényes adásvételi szerződés alapján a felperes tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez sincs szükség a jelzálogjog- és vételi jog jogosultja, a bank bejegyzési engedélyére (az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997.évi CXLI.törvény (a továbbiakban: Inytv.) 32.§.(1) bekezdés f./ pont), mivel a tulajdonjog illetve a jelzálogjog és vételi jog nem egymást kizáró jogok.

Az ítéltábla egyetértett az elsőfokú bíróság azon eljárásjogi álláspontjával, hogy a Pp.3.§.(2) bekezdése szerint a felperes keresetét nem alakszerű megjelölése, hanem a tartalma szerint kell elbírálni. A helyesen figyelembe vett bírói gyakorlat kimunkálta, hogy a kérelemhez kötöttség elve (Pp.3.§.(2) bekezdés, 215.§.) nem a keresetben - esetleg tévesen -

megfogalmazott jogállításhoz, a megjelölt jogcímhez való kötöttséget jelenti; hanem a bíróságnak a keresetben előadott tényeket (a tényállítást) az azzal perbehozott jogviszonyt - a jogszabályi rendelkezéseknek megfelelő jogi minősítéssel - kell elbírálnia. (Így pl.: EBH 2004/1143., BDT 2007/1543., Győri Ítéltábla Gf.II.20.080/2007/4.)

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság azon álláspontjával viszont már nem értett egyet, amely szerint a felperes - adásvételi szerződés érvényességének megállapítása, tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzése; illetve az alperesek közötti adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti - keresetét ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okirat kiadása, avagy annak hiányában az I.r. alperes jognyilatkozatának pótlása (helyesen: Ptk.295.§.) iránti keresetnek tekintette. A módosított kereset lényegi tartalma ugyanis az volt, hogy az I.r. alperes a társasházi lakásingatlant kétszer adta el, így a kötelmi szerződés alapján jóhiszeműen birtokba lépő felperes a dologi jogra vonatkozó várományát nem tudta érvényesíteni az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett későbbi vevő III.r. alperessel szemben. Ez az előadott - történeti - tényállás (Pp.121.§.(1) bekezdés c./ pont) a - birtokkal megerősített - jogcímvédelem absztrakt törvényi tényállása alapján minősíthető helyesen. (Ptk.117.§.(4) bekezdés)

Az ilyenként minősített kereset érdemi vizsgálatát megelőzően megjegyzendő, hogy az I.r. alperessel szembeni felszámolási eljárás megindítását (2008. április 18.) követően előterjesztett kereseti igény a perbíróság és nem a felszámolási eljárás keretében volt érvényesíthető. A Cstv.38.§.(3) bekezdése ugyanis csak a felszámolási vagyon körébe tartozó pénzkövetelésre írja elő, hogy az kizárólagosan a felszámolási eljárás keretében érvényesíthető. A felperes viszont - tartalmilag - az ingatlan kétszeri eladása után tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzését kérte, melynek felszámolás kezdő időpontja utáni perbeli érvényesítését a Cstv. említett szabálya nem zárja ki. (BH 2009/146.)

Megjegyzendő az is, hogy a III.r. alperesnek 2009. március 13.-án az I.r. alperes felszámolója a felszámolási vagyonhoz (Cstv.4.§.(1) bekezdés) nem tartozó ingatlant értékesített. A felperes a felszámolás kezdő időpontja előtt, 2007. november 20.-án kötött adásvételi szerződést az I.r. alperessel, amely alapján ugyan tulajdonjoga bejegyzése iránti kérelmet nem nyújtott be az ingatlanügyi hatósághoz (így az széljegyzésre sem kerülhetett) azonban a kötelmi szerződéssel az eladó rendelkezési joga az ingatlan felett megszűnt, így az nem vált a felszámolási vagyon részévé. (BH 1997/203., BH 1998/44., Legfelsőbb Bíróság Fpk.VIII.30.997/2001/2., Győri Ítéltábla Fpkhf.II.25.290/2007/2.) Ennek azonban csak a III.r. alperes szerzés kori jó- illetve rosszhiszeműsége megítélése szempontjából volt jelentősége.

A Ptk.117.§.(4) bekezdése szerint a többszöri eladás esetében az a vevő követelheti tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzését, aki elsőnek jóhiszeműen birtokba lépett. Ez alól kivételt jelent, ha egyik vevő sem lépett birtokba, ilyenkor a korábbi vevő követelheti tulajdonjoga bejegyzését, kivéve, ha a későbbi vevő tulajdonjogát bejegyezték.

A felperes keresete teljesítéséhez azt kellett bizonyítania (Pp.164.§.(1) bekezdés) hogy az ingatlan tulajdonjogának megszerzésére érvényes jogcímmel rendelkezik, illetve

jóhiszeműen birtokba lépett. Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett III.r. alperes bizonyításának arra kellett irányulnia, hogy ingatlan-nyilvántartási jóhiszeműséggel rendelkezik, azaz: az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében szerzett tulajdonjogot. (Inyvtv.5.§.(3) bekezdés) Ebben az esetben a tulajdonjoga bejegyzését elmulasztó felperes megszerzett jogára nem hivatkozhat az őt rangsorban megelőző, jóhiszeműen szerző III.r. alperessel szemben. Inyvtv.5.§.(4) (bekezdés)

Az elsőfokú bíróság eltérő eljárásjogi álláspontja és keresetértelmezése folytán, a Pp.3.§.(3) bekezdése alapján a másodfokú bíróságot is terhelte (formálisan) a bizonyítandó tényekre, a bizonyítási teherre és a bizonyítás indítványozásának kötelezettségére vonatkozó tájékoztatási kötelezettség. A Pp.3.§.(3) bekezdése szerint viszont nem áll fenn a bíróság előzetes tájékoztatási kötelezettsége akkor, ha a perben eldöntendő releváns tény tekintetében a felek között vita nincs, avagy a döntés nem bizonyítást, hanem jogi állásfoglalást igényel.

A felperes elsőfokú eljárásbeli előadása szerint (13.tjk.) az első vételár-részlet kifizetését követően lépett az átruházott ingatlan birtokába, melyet a másodfokú eljárás során (Pf.II. 4. tjk.) azzal egészített ki, hogy ez 2006. november 30.-án történt. Tekintve, hogy a felperes az adásvételi szerződés megszerkesztésére, ellenjegyzésére és az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre ügyvédet bízott meg, a szerződés szerint a teljes vételárat kifizette (2. pont) /melynek megtörténtét az I.r. alperes szervezeti képviselője büntetőeljárás során tett vallomásaiban megerősítette/, okkal lehetett abban a hiszemben, hogy tulajdonosként lép birtokba és ezt követően a társasházi ingatlant a sajátjaként birtokolja. (Legfelsőbb Bíróság Pfv.VI.20.362/2008/9.) A felperes jogcímes, jóhiszemű birtokba lépését a III.r. alperes fellebbezési tárgyaláson tett nyilatkozatában nem vitatta. Így ezen lényeges tényekre nem volt szükség a továbbiakban bizonyítási eljárás folytatására, ezért a Pp.3.§.(3) bekezdés szerinti tájékoztatásra sem. A felperes birtokba lépésével megerősített jogcíme, a 2007. november 20. napján kelt adásvételi szerződés érvényessége tekintetében az ítélet tábla - a fentiekben - állást foglalt, ezért erre nézve sem volt helye további bizonyításnak.

Többszöri eladásnál a Ptk.117.§.(4) bekezdése a korábban birtokba lépő jóhiszemű vevő tulajdonszerzését ismeri el az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vevővel szemben. A Ptk.117.§.(4) bekezdését azonban - megfelelően - együtt kell alkalmazni a dologi jogi, anyagi jogi szabályokat is tartalmazó Inyvtv. rendelkezéseivel. Így az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett, ezért ingatlan-nyilvántartási érdekeltnek (előzőnek) nem minősülő jogcímes birtokos még a Ptk.117.§.(4) bekezdése szerint védett jogát sem érvényesítheti azzal a rangsorban őt megelőző vevővel szemben, akinek jóhiszeműen szerzett tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték. (Inyvtv.5.§.(4) bekezdés) Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban az a jóhiszemű jogszerző, aki az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében szerez jogot. (Inyvtv.5.§.(3) bekezdés II.fordulat) Az ingatlan-nyilvántartásban bízva pedig az szerez jogot, aki a közhiteles ingatlan-nyilvántartás (Inyvtv. 5.§.(1) bekezdés) tartalmát megtekintve nem szerez (és nem is szerezhetett) tudomást olyan bejegyzett (illetve széljeggyel igazolt) jogról avagy tényről, amely a tulajdonszerzését kizárná. (Legfelsőbb Bíróság Pfv. VI.21.708/2008/8.)

A konkrét esetben a III.r. alperes mind a hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapjáról, mind pedig az I.r. alperessel kötött adásvételi szerződés 2/11. és 4. pontjából tudomást szerzett a felperes perindításának tényéről, valamint arról, hogy a felperes korábbi adásvételi szerződésre hivatkozással tulajdoni igényt érvényesít és az ingatlant birtokolja. A III.r. alperes ennek tudatában kötött I.r. alperessel adásvételi szerződést és jegyeztette be tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásban. Ezért a III.r. alperes - ingatlan-nyilvántartási értelemben - jóhiszemű jogszerzőnek nem minősül.

A felperes - keresetlevelének megnevezése szerint - részben az alperesek között létrejött adásvételi szerződés érvénytelensége és a III.r. alperes tulajdonjogának törlése iránt indított keresetet. (Inyvtv.62.§.(1) bekezdés a./pont) Keresetének tartalma azonban nem ez, hanem helyesen a birtokkal megerősített szerződésének védelme (Ptk.117.§.(4) bekezdés) A felperes tehát nem érvénytelenségre alapított törlési keresetet (Inyvtv.62.§.(1) bekezdés a./pont) terjesztett elő, melynek (esetbeli) lényege az, hogy a III.r. alperes érvénytelen ügylet folytán került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

Az ingatlan többszöri eladása, a Ptk.117.§.(4) bekezdésére alapított perlés esetén a felperes nem az Inyvtv.62.§. (1) bekezdés a./ pontjában meghatározott törlési keresetet terjeszt elő, és a Ptk. kifejezett törvényhelye által védett joga bejegyzetlensége folytán a törlési kereset előterjesztése feltételeit nem is teljesítheti. Így az ilyen perben nem kell vizsgálni, hogy az érvénytelenségre alapított törlési per Inyvtv. 62.§ (1) bekezdés a./ pontjában meghatározott feltételei fennállnak-e. Az Inyvtv. dologi jogi szabályai közül csak - a már említett - 5.§ (4) bekezdése kritériumait kell szem előtt tartani. A jogcímes birtokos tulajdonszerzése törvényen (Ptk. 117.§ (4) bekezdés) alapul, a szerző ezen joga érvényesítése iránt fordul bírósághoz. A keresetének helyt adó bírósági ítélet pedig nem minősül a Ptk 120.§ -ban szabályozott hatósági határozatnak, a felperes nem eredeti szerzőmóddal szerző; tulajdonjoga nem az ítélet jogerőre emelkedésével, hanem annak - a bírósági megkeresésen alapuló (Inyvtv.30.§ (1) bekezdés) - ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével keletkezik.(így: BH.2007/405)

Ez esetben az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapja az, hogy az érvényes szerződés alapján a tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyző jogosult szempontjából utólag vált helytelenné az ingatlan-nyilvántartás tartalma.(Így: dr. Jójárt László: Az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége - Magyar Jog 2001/9. szám, 521. oldal) Az ingatlan-nyilvántartáson kívüli szerző igényével szemben a bejegyzett tulajdonos az Inyvtv.5.§.(4) bekezdése alapján pedig csak akkor részesül védelemben, amennyiben ingatlan-nyilvántartási jóhiszeműként szerezte jogát. Az említettek szerint a III.r. alperes jóhiszeműnek nem minősül, így a felperes alappal kérte tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzését.

Ezekre figyelemmel az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp.253.§.(2) bekezdése alapján megváltoztatta, egyben megállapította, hogy a felperes megszerezte a **helység 1-i**hrsz-ú ingatlan tulajdonjogát, melynek tűrésére a III.r. alperest kötelezte. Az I. és a III.r. alperes közötti szerződés megkötését megelőző állapot helyreállítása nem igényelte a

jelzálogjog- és vételi jog jogosultja, a "A" Bank Zrt. perben állását, mivel a bank ezen jogai a felszámolási értékesítéssel törlésre kerültek. (Cstv.38.§.(4) bekezdés)

A felperesi kereset alapos volt, mely kizárta a viszontkereset teljesítését. Így azt az ítéletábla elutasította.

Az ítéletábla az Inyvtv. 30.§.(1) bekezdés alapján kereste meg - az elsőfokú bíróság útján - az ingatlanügyi hatóságot a III.r. alperes tulajdonjogának törlése és a felperes tulajdonjogának bejegyzése iránt. A megkeresés kiterjedt a feljegyzett perindítás tényének törlésére is. (Inyvtv. 65.§.(1) bekezdés)

A fellebbezés alapos volt, ezért az egységes pertárs (Pp.51.§.a./pont) alperesek a Pp.78.§. (1) bekezdése alapján viselni kötelesek a le nem rótt kereseti- és fellebbezési illetéket, továbbá a felperes első- és másodfokú eljárásban felmerült - ügyvédi munkadíjból álló - perkölttségét. Az elsőfokú eljárásban a felperes képviselőjével felmerült ügyvédi munkadíjat az ítéletábla a 32/2003. (VIII.22.) IM.rendelet 3.§.(2), (6) bekezdése alapján 650.000,- forintban, míg a másodfokú eljárásban az R. 3.§.(2), (5)-(6) bekezdései alapján 300.000,- forintban határozta meg. (Együtt: az áfa-tól mentes 950.000,- forint)

A le nem rótt eljárási illetéket és a felperes perkölttségét az alperesek a Pp.82.§.(1) bekezdése alapján egyetemlegesen kötelesek viselni.

Győr, 2010. évi január hó 27. napján

Dr. Szalai György sk. a
tanács elnöke

Dr. Ferenczy Tamás sk.
előadó bíró

Dr. Hammer Sándor sk.
bíró

A kiadmány hitelül
kiadó: