

A M A G Y A R K Ö Z T Á R S A S Á G N E V É B E N !

A Szegedi Ítéltábla Dr. Szabó Gábor ügyvédáltal képviselt **felperes neve (címe)** alatti lakos felperesnek - a Dr. Szombaty Zoltán ügyvéd által képviselt **I.rendű alperes neve (címe)** alatti lakos I.r. és a Dr. Óvári Judit ügyvéd által képviselt **II.rendű alperes neve (címe)** II.r. alperes ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Békés Megyei Bíróság 2009. június 24. napján kelt 12.P.20.237/2008/22. számú ítélete ellen az I.r. alperes részéről 23., míg a II.r. alperes részéről 25. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés alapján lefolytatott fellebbezési eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletét **részben** - az alábbiak szerint újrászövegezve - **megváltoztatja**. Elrendeli a felperes (felperes személyazonosító adatai) 39/100 tulajdoni illetőségének a ... hrsz. alatt nyilvántartott **cím-1** alatti lakásingatlan társasházi különlapjára történő bejegyzését élettársi vagyonszövetség jogcímén, s egyidejűleg az I.r. alperes (I.rendű alperes személyazonosító adatai) ugyanezen ingatlan tekintetében nyilvántartott 1/1 tulajdoni illetőségének 61/100 részre való csökkentését.

Megkeresi a ...-i Körzeti Földhivatalt a fenti tulajdonosváltozás ingatlan-nyilvántartáson való átvezetése végett.

Ezt meghaladóan a keresetet elutasítja.

Felhívja a II.r. alperest, hogy hivatalos lelet készítésének terhe mellett fellebbezésére rójon le 138.000.- (egyszázharmincezer) Ft eljárási illetéket.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a II.r. alperesnek 362.000.- (háromszázhatvankettőezer) Ft első- és másodfokú perköltséget.

A felperes és az I.r. alperes a perrel kapcsolatos első- és másodfokú költségeiket maguk viselik.

A le nem rótt 420.000.- (négy százhuszezer) Ft első- és másodfokú illetékből az I.r. alperes 120.000.- (egyszázhuszezer) Ft-ot, a felperes 300.000.- (háromszázezer) Ft-ot köteles megfizetni az illetékes állami adóhatóság külön felhívására a Magyar Államnak.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

INDOKOLÁS:

A felperes és az I.r. alperes 1990-től élettársi kapcsolatban éltek. Közös háztartásukban nevelték az I.r. alperes korábbi házasságából származó két kiskorú gyermekét, akik után az I.r. alperes a volt házastársától gyermektartásdíjat kapott. A felek együttélésüket az I.r. alperes különvagyonát képező **cím-2** alatti ingatlanban kezdték meg. A felperes 1994. július 28-án értékesítette 1.600.000.- Ft vételár ellenében a kizárólagos tulajdonában álló **cím-3** alatti ingatlant, majd eldöntötték, hogy közös ingatlant szereznek. Ennek érdekében a felperes 1995. március 28-án megvásárolta az I.r. alperestől a **cím-2** alatti lakást 1.000.000.- Ft vételárért, így az I.r. alperes - tekintve hogy ingatlantulajdona már nem volt - tagjává válhatott a **cím-1** alatti társasházi építőközösségnek. Az adásvételi szerződés a felperes és az I.r. alperes között csak papíron jött létre, a mögött tényleges pénzmozgás nem volt. A perrel érintett **cím-1 alatti** lakás megszerzéséhez szükséges és a gyermekekre tekintettel járó lakásépítési kedvezményt az I.r. alperes vette igénybe, az építkezés során keletkezett okiratokon építtetőként is kizárólag az ő neve szerepelt, így az ingatlan-nyilvántartásba az ingatlan egyedüli tulajdonosaként került bejegyzésre.

Az építkezés tartama alatt az 1996. április 1-jén kelt adásvételi szerződéssel a felperes 1.600.000.- Ft vételárért értékesítette a **cím-2** alatti ingatlant. A **cím-1** alatti szerkezetkész állapotú ingatlan vételára 4.782.476.- Ft volt, amelynek teljesítéséhez a felperes és az I.r. alperes felhasználta a fentebb jelölt két ingatlan összesen 3.200.000.- Ft összegű

lakásépítési támogatást. Az újonnan felépült ingatlanba a felperes az I.r. alperes, továbbá annak kiskorú gyermeke 1996. október 3. napján költözött be.

Az élettársi kapcsolat ideje alatt mind a két peres fél rendelkezett munkaviszonyból származó jövedelemmel, ezen felül az I.r. alperes gyermektartásdíjat, rendszeres nevelési segítyt, és a kiskorúakra tekintettel családi pótlékot kapott. Mindkét fél részesült szülői támogatásban is. Az együttélés ideje alatt a felperes a fizetése egy részét adta át az I.r. alperesnek, aki ebből egyenlítette ki a rezsiköltségeket, a szükséges kiadásokat, a gyermekek eltartási költségeit. Az általuk közösen használt ingatlanon 2000. és 2004. évben felújítási munkálatokat végeztek, amelyek többnyire állagfenntartó és állagmegóvó jellegűek voltak.

Az élettársi életközösség tartama alatt, 2004. évben az I.r. alperes a II.r. alperestől 9.449 svájci frank összegű hitelt vett fel, amelynek fedezeteként a kizárólagos tulajdonként nyilvántartott **cím-1** alatti ingatlant ajánlotta fel. A II.r. alperes az I.r. alperes által 2004. évben felvett hitel kedvezőbb hitellel történő kiváltására tett ajánlatot, amelyet az I.r. alperes elfogadott, így 2008. augusztus 13. napján az I. r. alperes 19.448.- svájci frank szabad felhasználású hitelhez jutott. E kölcsönből elsődlegesen a korábban felvett hitelből 2008. augusztusban még fennálló tartozás került kiegyenlítésre, míg a fennmaradó összeg felhasználása nem ismert. A kölcsönszerződésekben adósként az I.r. alperes került feltüntetésre, a felperes sem adóstársként, sem egyéb pozícióban (kezes, zálogkötelezett) nem szerepelt. E szerződés alapján 19.448 svájci frank és járulékai erejéig jelzálogjog került bejegyzésre a **cím-1** alatti ingatlanra a II.r. alperes javára. Utóbb az élettársak viszonya megromlott, majd a felperes az I.r. alperes felhívására 2008. októberében az ingatlanból távozott. Ekkor az élettársi kapcsolatuk megszakadt.

A felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy élettársi vagyonközösség címén megszerezte a **cím-1** alatti ingatlan egészhez viszonyított $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadát. Az I.r. alperest tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének, míg a II.r. alperest annak túrésára kérte kötelezni, hogy az I.r. alperes által felvett kölcsön fedezeteként bejegyzett jelzálogjog csak az I.r. alperest illető $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadra korlátozódjék. Előadta, hogy 1990-2008-ig éltek élettársakként, az ingatlan megszerzésében való közreműködésük aránya egyenlő

volt, mert a vételárhoz, és az építkezésre fordított költségekhez különvagyonukból egyenlő arányban, személyenként 1,6-1,6 millió Ft-tal járultak hozzá. Álláspontja szerint a lakásépítési kedvezmény közös vagyonként vehető figyelembe, mivel az I. r. alperes gyermekeit közös háztartásukban közösen nevelték, és ugyancsak egyenlő arányban számolható el a javukra a pénzügyi és munkáltatói hitel összege. Állította, hogy az I.r. alperes által 2008. augusztusban felvett hitelről nem volt tudomása, az az élettársi közös vagyonba nem folyt be, ezért az I.r. alperes külön adósságának minősül. Erre figyelemmel a II.r. alperes jelzálogjoga kizárólag az I.r. alperes tulajdoni hányadára terjedhet ki.

Az I.r. alperes nem vitatta, hogy a felperest az ingatlan 30/100 tulajdoni hányada élettársi vagyonszövetség jogcímén megilleti, ezt meghaladóan azonban a kereset elutasítását kérte. Nyilatkozata szerint az élettársi kapcsolatuk 1990-től 1996-ig állt fenn, ez idő alatt a szerzésben való közreműködésük aránya azonos mértékű volt. Álláspontja szerint a lakásépítési támogatás összege - mint különvagyon - kizárólag a javára számolandó el. Előadta, hogy az élettársi szövettség megszűnését követően értéknövelő beruházásokat végeztetett az ingatlanon, amely a felperes tulajdoni hányadának meghatározásakor nem vehető figyelembe.

A II.r. alperes ellenkérelmében kérte elutasítani a felperes vele szemben előterjesztett kereseti kérelmét. Érvélete szerint a felperes, mint ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos nem érvényesítheti jogait vele, mint az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében jóhiszeműen jogot szerző félle szemben. Ebből következőleg a felperes az ingatlan résztulajdonjogát kizárólag a II.r. alperes jelzálogjogával terheltlen szerezheti meg.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy a ... hrsz. alatt felvett **cím-1** alatti ingatlan $\frac{1}{2}$ részének a tulajdonjogát a felperes élettársi vagyonszövetség címén tehermentesen megszerezte. Elrendelte a földhivatal megkeresését a felperes tulajdonjogának bejegyzése és az I.r. alperes tulajdonjogának $\frac{1}{2}$ tulajdoni illetőségre történő módosítása iránt azzal, hogy a II.r. alperes javára a 19.448 svájci frank és járulékai erejéig bejegyzett jelzálogjog az I.r. alperes tulajdonában álló $\frac{1}{2}$ ingatlanrészre korlátozódik. Az alpereseket a tulajdonjog bejegyzése és a jelzálogjog I.r. alperes tulajdoni hányadára korlátozásának tűrésére kötelezte. Rendelkezett a felperes illetékfeljegyzési joga folytán feljegyzett eljárási illeték viseléséről, és az alpereseket a felperes elsőfokú eljárásban felmerült költségeiben marasztalta.

Az elsőfokú bíróság a felek egybehangzó nyilatkozata alapján tényként rögzítette, hogy az érintettek 1990-ben létesítettek élettársi viszonyt, a bizonyítékok mérlegelése eredményeként pedig azt állapította meg, hogy a felperes állításának megfelelően az élettársi kapcsolat 2008-ig fennállt. Ezt alátámasztó körülményként

Pf.II.20.484/2009/4. szám

értékelte, hogy a perbeli ingatlanba a felperes és az I.r. alperes 1996-ban közösen költözött be, és az I.r. alperes által sem vitatottan a felperes 2008. őszéig itt lakott. Megállapította, hogy a felperes és az I.r. alperes az ingatlan megszerzéséhez azonos mértékű különvagyonnal járult hozzá. Az ... Bank Rt-től felvett hitelt, továbbá a munkáltatói kölcsönt az élettársak az együttélésük idején közösen törlesztették, így az mindkettőjük javára egyenlő arányban volt figyelembe vehető. Ugyancsak megalapozottnak ítélte a felperes érvelését a gyermekekre járó lakásépítési támogatás elszámolását illetően, utalva arra, hogy az élettársak az I. rendű alperes gyermekeit közös háztartásukban nevelték,

eltartották, lakáshasználatukat a közösen megszerzett ingatlanban biztosították, ezért a kedvezmény a közös vagyonukat gyarapította. Mindezek alapján megállapította, hogy a felperes az ingatlan $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadára alappal tarthat igényt. Kifejtette, hogy a felperes az I.r. alperessel egyidejűleg, korlátozástól mentesen szerezte meg az ingatlan tulajdonjogát, ezért az őt illető tulajdoni hányadot a II. rendű alperes jelzálogjoga nem terhelheti. A II.r. alperes jelzálogjoga a közte és az I.r. alperes között az élettársi kapcsolat megszakadását követően létrejött kölcsönszerződésen alapul, így az kizárólag az I.r. alperest megillető tulajdoni hányadra terjedhet ki. Erre figyelemmel a II.r. alperes jelzálogjogát a keresetben foglaltak szerint korlátozta.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen mind az I. rendű, mind a II. rendű alperes fellebbezést terjesztett elő. Az I.r. alperes az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatásával a felperest megillető tulajdoni hányad 30/100 részre történő mérséklését kérte. Az elsőfokú eljárás során kifejtett álláspontja fenntartása mellett kiemelte, hogy a lakásépítési kedvezmény elszámolását illetően az elsőfokú bíróság az irányadó jogszabályi rendelkezéseket tévesen értelmezte. Érvelése szerint a lakásépítési támogatás igénylésekor hatályban volt 106/1988. (XII.26.) MT rendelet 2 § (8) bekezdése szerint az építető élettársa is jogosult ugyan e támogatás igénybevételére, azonban ilyen igény előterjesztésének feltétele az élettárs oldaláról az örökbefogadás, a gyámi feladatok ellátása illetve a szülői felügyeleti jog gyakorlása. Ilyen kapcsolat létesülése hatósági aktus eredménye, a felperes azonban ehhez szükséges nyilatkozatot nem tett, hatósági eljárást nem kezdeményezett, és lakásépítési támogatás iránti igényt sem jelentett be, így annak arányos összege nem illetheti meg. Álláspontja alátámasztásaként utalt a BH. 2000. 108. számú eseti döntésre, amely szerint a fenti kedvezmény annak a tulajdonostársnak számolható el, aki a gyermekekkel együtt lakik. A kiskorúak az ő háztartásában élnek, ezért a lakásépítési támogatás kizárólag a javára vehető figyelembe.

A II.r. alperes fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítélete őt érintő rendelkezésének megváltoztatását, a felperes vele szemben előterjesztett kereseti kérelme elutasítását kérte. Fellebbezésében kifejtett álláspontja szerint az élettársi kapcsolat megszűnése időpontjában az ingatlant a felperes és az I.r. alperes által közösen

- 6 -

felvett hitel terhelte. Az Inytv. és a Ptk. vonatkozó rendelkezéseire utalással rámutatott, hogy az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett adatok közhitelességéből adódóan 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 II. rendű alperes az ingatlan-nyilvántartási eljárásban jóhiszemű jogszerzőnek minősül, tekintve, hogy az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében szerzett jogot, így az Inytv. 5. § (4) bekezdése értelmében a felperes, mint ingatlan-nyilvántartáson kívül jogot szerző személy nem érvényesítheti megszerzett jogát vele, mint az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, őt rangsorban megelőző jóhiszemű jogszerzővel szemben.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet I. és II.r. alperes fellebbezésével érintett rendelkezéseinek helybenhagyására irányult.

Érvelése szerint a 106/1986. (XII.26.) MT rendelet alapján a szociálpolitikai kedvezmény az igénylőt vérségi kapcsolat hiányában is megilleti, ha a gyermeket a saját háztartásában gondozza, eltartja. Miután ez a feltétel a személyét illetően nem vitásan maradéktalanul teljesült, így e támogatás javára történő elszámolása nem mellőzhető. A II.r. alperes által előterjesztett fellebbezés kapcsán utalt arra, hogy az I.r. alperes a 2008. augusztus 13-i hitelt az ő tudomása nélkül vette fel, az nem vitásan az I.r. alperes külön adóssága, így nincs mód arra, hogy az e kölcsönszerződés alapján a II.r. alperest megillető jelzálogjog a felperes ingatlanhányadára is kiterjedjen. Kiemelte, hogy az I.r. alperes részére visszamaradó tulajdoni hányad kellő fedezetet nyújt a kölcsön biztosítására.

Az I.r. alperes fellebbezése részben alapos, a II.r. alperes fellebbezése megalapozott.

A fellebbezési eljárás során már nem képezte vita tárgyát a felperes és az I.r. alperes élettársi kapcsolata időtartamának, a szerzésben való közreműködésük arányának meghatározása és az ingatlanon végzett beruházások mikénti megítélése sem, az I.r. alperes fellebbezése kapcsán mindössze abban a kérdésben kellett állást foglalni, hogy az I.r. alperes gyermekeire tekintettel igénybe vett lakásépítési kedvezmény (szociálpolitikai támogatás) mint állami támogatás az élettársak közös vagyonának minősül, avagy kizárólag az I.r. alperes javára vehető figyelembe a felperes ingatlant érintő tulajdoni igényének elbírálásakor. E tekintetben a lakásépítési támogatás igénylésének, illetve folyósításának időpontjában hatályos, a lakáscélú támogatásokról szóló 106/1988. (XII.26.) MT. rendeletben (R.) foglaltakból kell kiindulni, amely részletes szabályozást tartalmaz a lakásépítési kedvezmény igénybevételének feltételeiről, az igénylők köréről. Az R. 2. § (1) bekezdésében foglaltak szerint a méltányolható lakásigényt kielégítő lakásépítés, lakásvásárlás céljára a magánszemély építtetőt (vásárlót) az általa eltartott, vele közös háztartásban élő gyermekek és egyéb eltartott családtagok után az építési költség (eladási ár) megfizetéséhez vissza nem térítendő állami juttatásként lakásépítési

Pf.II.20.484/2009/4. szám

kedvezmény illeti meg. E szerint a kedvezményt az ingatlan építtetője, illetve a vásárló igényelheti, amennyiben a jogszabályban meghatározott további feltételeknek eleget tesz. Jelen esetben építtetőnek az I.r. alperes minősül, az okirati bizonyítékokból, így az építőközösségi szerződésből, annak módosításából, a használatba vételi engedélyből és az ingatlan építéséhez kapcsolódó további okiratokból ennek ténye kétségtelenül megállapítható. Nem helytálló a felperes ennek kapcsán kifejtett álláspontja, megvolt ugyanis az elvi lehetősége annak, hogy a felperes is építtetőként legyen feltüntetve az építési engedélyezési eljárás során, arra azonban nem merült fel adat, hogy a felperes ezt igényelte volna. Amennyiben az igazolt peradatokkal ellentétben a felperes építtetői minősége megállapítható lett volna, a lakásépítési támogatás igénybevételére ez esetben sem lett volna jogosult, tekintve, hogy annak az R. 2. § (8) bekezdésében foglalt feltételei

nem álltak fenn. A hivatkozott rendelkezés határozza meg azt, hogy a lakásépítési kedvezmény szempontjából ki tekinthető gyermeknek. E szerint gyermek az építő (vásárló) vér szerinti és örökbefogadott gyermeke, a gyámsága alatt álló legalább egy éve vele együtt élő és általa eltartott gyermek, ha az építő vállalja, hogy a gyámság három éven belüli megszűnés esetén a kedvezményt visszafizeti. Jelen esetben a felperes ezen kritériumok egyikének sem felel meg, közte és a kiskorúak között sem vérségi, sem egyéb, a jogszabályban felsorolt és hatósági aktushoz kötött kapcsolat nem áll fenn. Téves a felperes azon jogszabályi értelmezése, amely szerint a gyermek saját háztartásban nevelése, illetve tényleges eltartása megalapozza a lakásépítési kedvezményre való jogosultságot. A kiskorúval való együttélés és a róla természetbeni eltartás útján való gondoskodás is csak abban az esetben keletkeztet jogosultságot a szociálpolitikai kedvezményben való részesülésre, ha az igénylő és a kiskorú között a hivatkozott rendelet 2. § (8) bekezdése szerinti kapcsolat, illetve azok valamelyike fennáll. E feltételek ugyanis konjunktívák, bármelyik hiánya esetén a kedvezmény igénybevételére nincs lehetőség. A fentiekből következően az I.r. alperes megalapozottan hivatkozott arra, hogy a szociálpolitikai támogatás, mint a különvagyona kizárólag a javára vehető figyelembe, az az élettársi közös vagyon körébe nem vonható.

Az elsőfokú bíróság eljárása során a perbeli ingatlan felépítésének költségét a szerkezetkész állapotig vizsgálta és a felek egybehangzó előadása alapján azt 4.782.476.- Ft-ban fogadta el. A helyes tulajdoni arányok meghatározásához azonban nem nélkülözhető annak megállapítása, hogy az ingatlan szerkezetkész állapotától a beköltözhető állapotig történő kialakítás milyen költséggel járt, illetve annak fedezetéül az élettársak közös vagyona, avagy valamelyikük különvagyona szolgált. A fellebbezési tárgyalás során a felperes és az I.r. alperes egyező nyilatkozatot tett a tekintetben, hogy az ingatlan felépítésének teljes bekerülési költsége közel 5 millió forintot tett ki, azaz a szerkezetkész kialakítást követően az

- 8 -

élettársak kb. 200.000.- Ft-ot fordítottak arra közös vagyoni hozzájárulásként. A fentiek figyelembevételével a lakásépítési kedvezmény (1.120.000.- Ft) - az elsőfokú bíróság álláspontjával ellentétben - az I.r. alperes különvagyonaként vehető figyelembe, míg a fennmaradó 3.880.000.- Ft számolható el közös vagyoni ráfordításként. Ennek megfelelően az ingatlan 5.000.000.- Ft-os felépítési költségéből a felperes hozzájárulása 1.940.000.- Ft-ot, míg az I.r. alperesé 3.060.000.- Ft-ot tesz ki, amely 39/100 - 61/100 tulajdoni arány megállapítását teszi lehetővé az I.r. alperesre kedvezőbben.

A felperes az I.r. alperessel szemben előterjesztett kereseti kérelmében élettársi közös szerzésre alapítottan tulajdonjoga megállapítását kérte a kizárólag az I.r. alperes nevén nyilvántartott ingatlanra. Jelen esetben azonban ilyen tartalmú megállapítási kereset előterjesztésének nincs helye. A Pp. 123. §-a szerint - a számadási kötelezettség megállapítására irányuló kereseti kérelmen kívül - megállapításra irányuló egyéb kereseti kérelemnek csak akkor van helye, ha a kért megállapítás a felperes jogainak az alperessel szemben való megóvása végett szükséges és a felperes a jogviszony természeténél fogva

vagy a kötelezettség lejártának hiányában vagy valamely más okból teljesítést nem követelhet. Ebből következően a megállapítási kereset indításának két sajátos feltétele van: egyrészt a jogvédelem szükségessége, másrészt a teljesítés követelésének kizártsága. A két feltételnek együttesen kell fennállnia ahhoz, hogy a megállapítási kereset érdemben vizsgálható legyen. Jelen esetben azonban erről nincs szó, hiszen az élettársak a szerzésben való közreműködésük arányában szereznek tulajdonjogot, ezért a tulajdonszerzés nem a bíróság ítéletével, vagy a jognak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével jön létre, hanem a törvény rendelkezése folytán keletkezik. A felperes kereseti kérelme ezért tartalma szerint nem megállapításra, hanem tulajdonjoga bejegyzésére irányult, amely abból vezethető le, hogy az alpereseket tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének tűrésére kérte kötelezni. A felperes tulajdoni igénye - a már kifejtettek szerint - az ingatlan 39/100 részzel való megosztására alaptalannak bizonyult, ezért az ítélet az elsőfokú ítélet megsemmisítését módosította, a tulajdonjog megállapítására vonatkozó rendelkezést mellőzte és rendelkezett a felperes tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése iránt.

A II.r. alperes fellebbezésében jelzálogjoga korlátozását sérelmezte, érvelését az ingatlan-nyilvántartási törvény 5. § (3) és (4) bekezdésében foglaltakra alapította. Az Inyvt. egyértelmű rendelkezést tartalmaz a perbeli helyzet rendezésére, amikor az 5. § (4) bekezdésében kimondja azt, hogy az ingatlan-nyilvántartáson kívül jogot szerző személy nem érvényesítheti megszerzett jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, illetőleg az őt rangsorban megelőző jóhiszemű jogszerzővel szemben. Az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos a tulajdonjoga bejegyzésére irányuló dologi igényét csak a tulajdonszerzése időpontjában bejegyzett tulajdonossal, illetve attól

Pf.II.20.484/2009/4. szám

nem jóhiszemű szerzővel szemben érvényesítheti. Ha ugyanis az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként bejegyzett személy az ingatlant átruházza, és a jóhiszemű szerző tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték, vagy őt ez utóbbi szerző a rangsorban megelőzi, az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos jogának bejegyzésére az Inyvt. 5. § (4) bekezdésének tiltó rendelkezése miatt már nem kerülhet sor (2/2005. (VI.15.) PK. vélemény). Az Inyvt. egyebekben nem tesz különbséget a tulajdonjog és az egyéb jogok között, azaz a fenti törvényi védelem ugyanúgy megilleti a jelzálogjog jogosultat, mint a tulajdonost. Az Inyvt. 5. § (2) bekezdése úgy rendelkezik, hogy az ellenkező bizonyításáig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogról és feljegyzett tényről vélelmezni kell, hogy az fennáll és az ingatlan-nyilvántartás szerint jogosultat illeti meg, míg ugyanezen szakasz (3) bekezdése szerint a jóhiszemű szerző javára az ingatlan-nyilvántartás - az ellenkező bizonyításáig - az oda bejegyzett jogok és feljegyzett tények

tekintetében akkor is helyesnek és teljesnek kell tekinteni, ha az a valóságos helyzettől eltér. Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban jóhiszemű jogszerzőnek minősül az, aki az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében szerez jogot.

A perben nem volt vitás az, hogy a II.r. alperes jóhiszemű volt, ennek ellenkezőjét a felperes sem állította. Nem merült fel ugyanis adat az elsőfokú eljárás során arra, hogy a II.r. alperes tudott vagy tudnia kellett arról, miszerint a felperes az ingatlannak ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa, így jóhiszeműsége ez okból nem kérdőjelezhető meg (Bírószági Döntések Tára 2008. 1920. II. pont). Nem vitásan a II.r. alperes a bejegyzett jelzálogjogot ellenérték fejében szerezte, ennek alapja az alperesek között létrejött hitelszerződés volt, így az Inyvtv. 5. § (3) bekezdésében foglalt konjunktív feltételek megvalósulására figyelemmel a II.r. alperes jóhiszemű jogszerzőnek minősül, így jelzálogjoga korlátozásának nincs helye, ezért az Ítélet tábla a felperes II.r. alperessel szemben előterjesztett keresetét teljes egészében elutasította.

A kifejtettekre tekintettel az Ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítélete fellebbezéssel érintett rendelkezéseit a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján megváltoztatta.

Az elsőfokú ítélet fentiek szerinti megváltoztatása folytán módosult a pervesztesség, pernyertesség aránya. A felperes keresetében a pertárgyértéket 10 millió forintban határozta meg, ezt az elsőfokú bíróság elfogadta, a felek sem tették vitássá, ezért az Ítélet tábla is ezt tekintette a perköltségszámítás kiinduló pontjának. Lényeges kiemelni, hogy az I.r. alperes a felperes tulajdoni igényét 30/100 részben elismerte, így a követelés 30 %-át illetően a perre okot nem adott, ahhoz kapcsolódóan perköltségfizetési kötelezettség nem terhelheti (Pp. 80. § (1) bekezdés). A felperes

- 10 -

50/100 arányban kérte a tulajdonjoga megállapítását, így az I.r. alperes elismerésére figyelemmel a fennmaradó 20/100 részhez igazodó költségek viseléséről kellett rendelkezni. E tekintetben a felperes és az I.r. alperes pernyertességének illetve pervesztességének aránya azonosnak tekinthető, ezért az elsőfokú és a fellebbezési eljárásban felmerült költségeiket a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján maguk kötelesek viselni.

Az eljárás során mind a felperes, mind az I.r. alperes személyes illetékfeljegyzési jog kedvezményében részesült, ezért a felmerült elsőfokú és fellebbezési eljárási illetéket pervesztességükhöz igazodóan kötelesek viselni a Pp. 81.§ (1) bekezdése, valamint az 1990. évi XCIII. tv. 39. § (1) bekezdése, 42. § (1) bekezdés a/ pontja, 46. §-a és 59. § (1) bekezdése alapján.

A II.r. alperest érintő kereseti kérelem kapcsán a pertárgyérték a zálogjoggal biztosított követelés értéke, ami a felek által sem vitatottan 2.700.000.- Ft. A II.r. alperesnek ehhez igazodóan kellett a fellebbezési eljárási illetéket lerónia. A II.r. alperes fellebbezésén 24.000.- Ft eljárási illetéket rótt le, ezért köteles leletezés terhével további 138.000.- Ft eljárási illetéket megfizetni az 1990. évi XCIII. tv. 74. § (2) bekezdése alapján.

A II.r. alperes a fellebbezési eljárás eredményeként pernyertes lett, ezért a felperes a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles a II.r. alperes ügyvédi képviselésével kapcsolatban az elsőfokú, valamint a fellebbezési eljárás során felmerült és a 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet 3. § (1) bekezdése, (2) bekezdés a/ pontja és 3. § (5) bekezdése alapján megállapított ügyvédi munkadíj, valamint a II.r. alperes által lerótt fellebbezési eljárási illeték megfizetésére, amelynek meghatározása során az ítéltábla figyelemmel volt a II.r. alperes által lelevezés terhével teljesítendő eljárási illeték összegére.

S z e g e d, 2009. november 25.

Dr.Szeghő Katalin sk. Bereczkyné dr. Lengyel Nóra sk. Zanócné dr. Ocskó Erzsébet sk.
a tanács elnöke előadó bíró táblabíró

SZEGEDI ÍTÉLTÁBLA **Pf.II.20.484/2009/8.szám**

A Szegedi Ítéltábla Dr. Szabó Gábor ügyvéd által képviselt **felperes neve (címe)** alatti lakos felperesnek - a Dr. Szombaty Zoltán ügyvéd által képviselt **I.rendű alperes neve (címe)** alatti lakos I.r., és a dr. Óvári Judit ügyvéd által képviselt **II.rendű alperes neve (címe)** alatti székhelyű tulajdonjog megállapítása iránt indított perében folyamatban volt másodfokú eljárásban meghozta a következő

KIJAVÍTÓ VÉGZÉS:

A Szegedi Ítéltábla Pf.II.20.484/2009/4. számú ítélete rendelkező részének első bekezdését akként javítja ki, hogy a **cím-1** alatti lakásingatlan helyrajzi száma helyesen:
....

A végzés ellen fellebbezésnek helye nincs.

INDOKOLÁS:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta és elrendelte a felperes 39/100 tulajdoni illetőségének ingatlan-nyilvántartási bejegyzését a hrsz. alatt nyilvántartott **cím-1** alatti ingatlan vonatkozásában.

Utóbb észlelte, hogy a hrsz. megjelölése kapcsán elírás történt, ezért a Pp. 224. § (1) bekezdése alapján rendelkezett annak kijavításáról.

S z e g e d , 2010. január 26.

Dr.Szeghő Katalin sk. Bereczkyné dr. Lengyel Nóra sk. Zanócné dr. Ocskó Erzsébet sk.
a tanács elnöke előadó bíró táblabíró

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Pf.II.20.484/2009/10. szám

A Szegedi Ítéltábla dr. Szabó Gábor ügyvéd (5600 Békéscsaba, Wlassics sétány 8/1.) által képviselt **felperes neve (címe)** alatti lakos felperesnek - a dr. Szombaty Zoltán ügyvéd (5600 Békéscsaba, Dózsa György u. 29.) által képviselt **I.rendű alperes neve (címe)** alatti lakos I. r. és a dr. Óvári Judit ügyvéd (6721 Szeged, Vadász u. 8. fszt. 1.) által képviselt **II.rendű alperes neve (címe)** székhelyű II. r. alperes ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében folyamatban volt másodfokú eljárásban meghozta a következő

KIJAVÍTÓ VÉGZÉST :

A Szegedi Ítéltábla Pf.II.20.484/2009/4. számú ítélete rendelkező részének 7. bekezdését az alábbiak szerint javítja ki: „A le nem rótt 600.000.- (Hatszázezer) Ft elsőfokú eljárási illetékből a felperes 492.000.- (Négyszázkilencvenkettőezer) Ft, az I. r. alperes 108.000.- (Egyszáznyolcezer) Ft, míg a 240.000.- (Kettőszáznegyvenezer) Ft másodfokú illetékből a felperes 132.000.- (Egyszázharminckettőezer) Ft, az I. r. alperes 108.000.- (Egyszáznyolcezer) Ft megfizetésére köteles az illetékes állami adóhatóság külön felhívására a Magyar Államnak.

A végzés ellen fellebbezésnek helye nincs.

INDOKOLÁS :

A peres felek között tulajdonjog megállapítása és egyéb követelés iránt folyamatban volt perben az ítéltábla a Pf.II.20.484/2009/8. számú ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta, a perrel érintett ingatlan tekintetében a felperes tulajdoni illetőségét 39/100, az I. r. alperes tulajdoni illetőségét 61/100 részre módosította.

A felperesnek az I. r. alperessel szemben előterjesztett kereseti kérelme alapján meghatározható pertárgyérték 10.000.000.-Ft, amelyet a peres felek a perben nem tettek vitássá. Az ennek alapulvételével felmerülő elsőfokú eljárási illeték összege 600.000.-Ft. Az I. r. alperes a felperes tulajdoni igényét 30/100 rész tekintetében elismerte, ezért az ehhez kapcsolódóan felmerülő elsőfokú eljárási illetéket

(360.000.-Ft) a felperes köteles viselni a Pp. 80. § (1) bekezdésében foglaltak alapján. A fennmaradó, 4.000.000.-Ft pertárgyértékhez igazodó 240.000.-Ft eljárási illetékből a pernyertesség-pervesztesség arányának (9/11) megfelelően a felperes 108.000.-Ft, míg az I. r. alperes 132.000.-Ft viselésére köteles, így az elsőfokú eljárási illetékből a felperest mindösszesen 492.000.-Ft, az I. r. alperest 108.000.-Ft terheli a Pp. 81. § (1) bekezdésében foglaltak alapján.

Az I. r. alperes fellebbezéséhez kapcsolódó fellebbezési pertárgyérték 4.000.000.-Ft, a felmerült fellebbezési eljárási illeték 240.000.-Ft, amely a fenti arányok figyelembevételével oszlik meg a felek között akként, hogy abból a felperes 132.000.-Ft, míg az I. r. alperes 108.000.-Ft megfizetésére köteles a Pp. 81. § (1) bekezdésében foglaltak alapulvételével.

A fentiekre tekintettel az ítéletábra a Pp. 224. § (1) bekezdése alapján rendelkezett az első- és másodfokú eljárási illeték összegére és viselésére vonatkozó rendelkezés kijavításáról.

S z e g e d, 2010. július 7.

Dr. Szeghő Katalin sk.	Bereczkyné dr. Lengyel Nóra sk.	Zanócné dr. Ocskó Erzsébet sk.
a tanács elnöke	előadó bíró	táblabíró