

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Gf.I.30.119/2010/2.szám

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Szegedi Ítéltábla a Dr. Szabó Klára Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Szabó Klára ügyvéd) által képviselt **(felperes neve, címe)** alatti székhelyű felperesnek - a Királyváriné Dr. Szabó Ilona ügyvéd által képviselt **(I.rendű alperes neve "f.a.", címe)** alatti székhelyű I. rendű, a Svajda Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Svajda Melinda Csilla ügyvéd által képviselt **(II.rendű alperes neve, címe)** alatti székhelyű (jogelőd: **jogelőd neve, címe)** II. rendű, a **(képviselő 1.neve)** és **(képviselő 2. neve)** által képviselt **(III.rendű alperes neve, címe)** alatti székhelyű III. rendű, a **(jogtanácsos neve)** jogtanácsos által képviselt **(IV.rendű alperes neve, címe)** alatti székhelyű IV. rendű, valamint a **(V.rendű alperes neve, címe)** alatti székhelyű V. rendű alperesek ellen tulajdonjog megállapítása és egyéb követelés iránt indított perében a Békés Megyei Bíróság 2010. január 27. napján kelt 15.G.40.072/2009/10. számú ítéletével szemben a II. rendű alperes 11. számú fellebbezése folytán lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

ÍTÉLETET:

Az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, megfellebbezett rendelkezését **megváltoztatja** és a II. rendű alperessel szembeni jelzálogjog törlésére irányuló keresetet elutasítja.

A felperes a **település neve 1... /2. helyrajzi szám** alatt felvett ingatlan 3107/7538 tulajdoni hányadát a II. rendű alperes javára bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjoggal terheltén szerezte meg.

A Békéscsabai Körzeti Földhivatal - az elsőfokú ítéletben írtaktól eltérően - ilyen tartalommal rendeli megkeresni.

Kötelezi a felperest, fizessen meg 15 nap alatt a II. rendű alperesnek 2.000.000,- (Kettőmillió) Ft másodfokú eljárási költséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

INDOKOLÁS:

A felperes az 1993. március 16-án létrejött, majd augusztus 9-én kiegészített szerződés értelmében megvásárolt a jelenleg 1.../3. helyrajzi szám alatt felvett 7538 m² területű kivett kamionparkoló megjelölésű **(település neve)**-i belterületi ingatlanból 3107 m² nagyságú területet. A telekmegosztási és tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmet a Békéscsabai Körzeti Földhivatal - a hiánypótlás elmulasztása miatt - elutasította. A megvásárolt ingatlanrészt a felperes birtokba vette, hasznosítja, és azon 1993-ban az I. rendű alperes kifejezett hozzájárulásával üzemanyagtöltő állomást létesített.

Az I. és II. rendű alperes 2002. szeptember 5. napján a perbeli ingatlanra 250.000.000,- Ft követelés erejéig keretbiztosítéki jelzálogjogot alapítottak a szálloda építésére nyújtott kölcsön biztosítékeként. A kölcsön folyósítását megelőzően az I. rendű alperes az ingatlanról az **O...** Rt-vel értékebecslést készíttetett, melyben az értékelő a teljes területnagyságot vette alapul, azonban a benzinkútról nem tett említést. A II. rendű alperes javára a jelzálogjog a teljes ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került.

Az ingatlanra a III. rendű alperes javára végrehajtási jog, a IV. rendű alperes tekintetében vezetékJog, míg az V. rendű alperest illetően bányaszolgalmi jog került bejegyzésre.

Az I. rendű alperes 2008. július 11. napjától kezdődő hatállyal felszámolás alatt áll.

A felperes keresetében elsődlegesen adásvétel, másodlagosan ráépítés címén kérte annak megállapítását, hogy a perbeli ingatlan 3107/7538 tulajdoni hányadát - a II-III. rendű alperesek javára bejegyzett jogoktól mentesen - megszerezte. A II-V. rendű alpereseket a fentiek szerinti tulajdonszerzést illetően tűrésre kérte kötelezni.

Az I. és IV. rendű alperes a keresetet elismerte.

A II. rendű alperes a kereset elutasítását kérte, mert jóhiszeműen járt el, az I. rendű alperessel visszterhes szerződést kötött, nem tudott arról, hogy a felperesnek bármilyen igénye állna fenn az ingatlannal kapcsolatban, így a javára bejegyzett jelzálogjog törlése nem lehetséges (Inytv. 5. § (3)-(4) bekezdés).

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy a felperes az 1993. március 16. napján kelt adásvételi szerződéssel - a II. rendű alperes javára bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjogtól és a III. rendű alperes javára bejegyzett végrehajtási jogtól mentesen, nem érintve a IV. és V. rendű alperesek javára bejegyzett jogot - megszerezte a **(település neve 1...)/3. helyrajzi szám alatt felvett ingatlan 3107/7538 tulajdoni hányadát**. Megkereste a földhivatalt az adatváltozás ingatlan-nyilvántartáson való átvezetése végett. Megállapította, hogy a felperes tulajdonjogának bejegyzését követően a II-III. rendű alperesek javára bejegyzett jogok az I. rendű alperes 4431/7538 tulajdoni hányadán maradnak fenn, míg a IV-V. rendű alperesek javára bejegyzett jogok továbbra is az egész ingatlant terhelik. A II-V. rendű alpereseket a fentiek tűrésére kötelezte. Az elsőfokú bíróság azt vizsgálta, hogy a felperes birtokkal is megerősített tulajdonjog bejegyzése iránti kötelmi igénye vagy a II. rendű alperes javára bejegyzett jelzálogjog tekinthető erősebb jognak. Ebben a körben a felperes javára értékelte, hogy az adásvételi szerződés időben mintegy 10 évvel megelőzte a II. rendű alperes jelzálogjogának bejegyzését. Ez egyúttal azt is jelenti, ha nem történt volna mulasztás az ingatlan-nyilvántartásba való

- 3 -

Gf.I.30.119/2010/2.szám

bejegyzés során, ebben az esetben a felperes már nem csak kötelmi értelemben, hanem az ingatlan-nyilvántartásba is bejegyzett módon résztulajdonosa lenne a perbeli ingatlannak. Ezért a felperesnek a mindenki által érvényesnek tekintett és a birtoklás

tényében megerősített kötelmi jogcíme olyan jelentős, hogy az megelőzi a II. rendű alperes jelzálogjogát. A II. rendű alperes terhére értékelte azt a körülményt, hogy a kölcsön folyósítását megelőzően olyan értébecslést készített, amelyben az üzemanyagöltő állomást nem tüntették fel.

Az elsőfokú ítélettel szemben a II. rendű alperes élt fellebbezéssel, kérte annak részbeni megváltoztatását, a vele szembeni kereset elutasítását. Az ügy érdemét illetően fenntartotta azon álláspontját, hogy jóhiszemű, visszerhes jogszerző, akivel szemben az Inytv. 5. §-a értelmében a felperes a be nem jegyzett tulajdonjogára nem hivatkozhat. Álláspontja szerint vele szemben az Inytv. 62. §-a szerinti törlési per feltételei sem állnak fenn. A felperes tulajdonjog bejegyzése iránti kötelmi igényének fennállását nem vitatta, ugyanakkor nem osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját, mely szerint a két jog összemérése lenne indokolt. Az Inytv. 5. §-a ugyanis ezt a kérdést egyértelműen rendezi, erősebbnek minősíti az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jelzálogjogot. Kiemelte, hogy a jelzálogjog bejegyzésére irányuló kérelem benyújtása 2002. szeptember 6. napján megtörtént, az értébecslés csak ezt követően készült. A jóhiszeműség körében hangsúlyozta, hogy tulajdonosként az I. rendű alperes volt feltüntetve a tulajdoni lapon, az érintett szavatolta az ingatlan per-, teher- és igénymentességét. A tulajdoni lap szerint a felperes tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét a földhivatal már évekkel korábban elutasította, a határozattal szemben fellebbezéssel nem éltek, az ingatlant semmilyen per nem érintette. Az értébecslés tartalma egyebekben az I. rendű alperes érdekét szolgálta, ha feltűntetik a felépítményt, a benzinkutat, ez értékcsökkentő tényező lett volna, harmadik személynek az ingatlanra vonatkozó igénye pedig akár ki is zárhatta volna az ingatlan fedezetként való elfogadását.

A felperes az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.

A II. rendű alperes fellebbezése az alábbiak szerint **alapos**.

A felperes és az I. rendű alperes között 1993. március 16-án létrejött adásvételi szerződés az ingatlan természetben megjelölt, körülhatárolt terület részére irányult (1. pont). Később a terület nagyságát a szerződés 1993. augusztus 9-i kiegészítésében 3107 m²-ben megjelölték azzal, hogy e terület részre megosztási vázrajz is készült. Mindez azt jelenti, hogy a szerződő felek megállapodása ténylegesen a telekmegosztás folytán kialakításra kerülő, külön helyrajzi szám alatt önálló ingatlan tulajdonjogának átruházására irányult. Utóbb azonban - a megosztási vázrajz nem ismert hiányosságai, majd a hiánypótlás elmulasztása miatt - a földhivatal a telekmegosztás engedélyezése és a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmeket elutasította. A szerződés szerinti tartalommal a tulajdonjog átvezetése az ingatlan-nyilvántartásban nem volt lehetséges.

Valójában emiatt a felek között az adásvétel jogi okból lehetetlen célra irányult, így az érvénytelen, semmis (Ptk. 227 § (2) bekezdés).

Ugyanakkor az eladó és a vevő is akként jártak el, mint ha érvényes szerződést kötöttek volna. A felperes 1993-ban birtokba lépett, majd az ingatlanon az eladó kifejezett hozzájárulásával üzemanyagöltő állomást létesített. A felperes meg nem cáfolt előadása szerint ez a beruházás olyan mértékű volt, hogy a keresetben megjelölt ingatlanhányad értékét mintegy 200.000.000,- Ft-tal megemelte.

A Ptk. 237. § (2) bekezdése általános jelleggel fogalmazza meg a bíróságnak azt a jogát, hogy az érvénytelen szerződést a hiba orvoslásával érvényessé teheti (BH 1995.275. sz. jogeset). Amennyiben ez a felek szándékának megfelel, a közös tulajdon keletkezésével mindkettőjüknek számolnia kellett, a bírói gyakorlatban nem ismeretlen az a megoldás, hogy az ingatlan természetben megjelölt terület részére létrejött - egyébként érvénytelen - megállapodást olyan tartalommal nyilvánítja érvényesnek, hogy az adásvételi szerződés az ingatlan meghatározott tulajdoni hányadára jött létre. Tartalma szerint az elsőfokú bíróság ítéletében az érvénytelenségi ok megszüntetésével (Ptk. 237. § (2) bekezdés) ezt a megoldást alkalmazta, mely döntéssel szemben az érintett felek nem éltek fellebbezéssel.

A felperes ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosnak nem minősült. Az adásvételi szerződés megkötésével kötelmi (szerződési) jogcímet szerzett arra, hogy tulajdonjogát - a szerződés érvényessé nyilvánítása esetén - az ingatlanra, illetve annak tulajdoni hányadára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék. Ezen kötelmi igényét azonban a felperes hosszú időn keresztül nem érvényesítette, a perindítást elmulasztotta, ezzel lehetőséget teremtett arra, hogy az ingatlan egésze tekintetében az I. rendű alperes rendelkezessen. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.) 5. § (1) bekezdése értelmében az ingatlan-nyilvántartás közhiteles, a bejegyzett jogok és a feljegyzett tények fennállását hitelesen tanúsítja. A (2) bekezdés szerint az ellenkező bizonyításáig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogról és feljegyzett tényről vélelmezni kell, hogy az fennáll és az ingatlan-nyilvántartás szerinti jogosultat illeti meg. A (3) bekezdés akként rendelkezik, 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. Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban jóhiszemű jogszerzőnek az minősül, aki az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében szerez jogot. A II. rendű alperes helyesen hivatkozott az Inyvtv. 5. § (4) bekezdésére, amely 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.

E jogszabályhely értelmezésével kapcsolatban a Legfelsőbb Bíróság 2/2005. (VI.15.) PK véleményének 3. pontja irányadó (megjelent a BH 2005/9. számában), és ilyen eredményre jutott más ügyben a Szegedi Ítéltábla is (Gf.I.30.499/2005/5.szám).

Ha az ingatlan-nyilvántartáson kívül kötelmi jogcímen a tulajdoni hányad bejegyzésére jogosult e jogát nem érvényesíti, és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett 1/1 arányban tulajdonos az ingatlant (annak egészét) megterheli - arra jelzálogjogot létesít -, továbbá a jóhiszemű jogszerző jelzálogjogát (dologi jogát) az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzik, az ingatlan-nyilvántartáson kívüli kötelmi jogosult nem érvényesítheti megszerzett jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jóhiszemű szerzővel szemben.

- 5 -

Gf.I.30.119/2010/2.szám

A II. rendű alperes kétségkívül visszterhes szerződést kötött az I. rendű alperessel. A jóhiszemű szerzésnek az a további feltétele, hogy az az „ingatlan-nyilvántartásban bízva” történjen. Ez magában foglalja a jóhiszeműségnek a szubjektív elemét is, vagyis a szerződő az ingatlan-nyilvántartástól eltérő valóságos jogi állapotról nem tud, és nem is kellett tudnia. Jóhiszeműnek az a szerző nem tekinthető, aki abban bízik, hogy az

ellenkező tudomásával szemben erősebb lesz az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés (Legfelsőbb Bíróság EBH 2007.1712. számú elvi határozat, BH 2006/6/206. sz. jogeset). A felperes az iratokhoz 9. szám alatt csatolt értébecslés tartalmára hivatkozva azt állította, hogy a II. rendű alperes rosszhiszemű volt, mivel tudott a tényleges tulajdoni helyzetről (10. számú jegyzőkönyv 1. oldal). Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a II. rendű alperes a kölcsön folyósítását megelőzően olyan értébecslést készíttetett, amelyben - bár „tisztában voltak a tulajdonjogi helyzettel” - az üzemanyagtöltő állomást nem tüntették fel. Ezzel szemben a becsatolt értébecslés 5. oldalán az szerepel, hogy a szakvélemény készítésére szóló megbízást nem a II. rendű alperes jogelődje, hanem éppen az adós maga, vagyis az I. rendű alperes adta. Tartalmazza az értébecslés azt is, hogy egyes adatokat a megbízott „a Megbízó tájékoztatása alapján” rögzített, a helyszíni szemlén a megbízóval egyeztetett. Az értébecslést készítő O... Rt. - melyet még 1990. decemberében alapított az **(pénzintézet neve)** - nem azonos a hitelt nyújtó bankkal, vagyis nem a bank, hanem a kötelezett (adós) közreműködőjeként járt el, következésképpen magatartásáért a Ptk. 315. §-a alapján nem a hitelező, hanem az adós felel, az ezzel ellentétes elsőfokú megállapítások nem helytállóak. A II. rendű alperes helytállóan hivatkozott fellebbezésében, a hitelezőnek semmilyen érdeke nem fűződött ahhoz, hogy vitatott jogi helyzetű ingatlanfedezethez jusson. Amennyiben tud arról, hogy az ingatlan perbeli hányadára a felperes jogot formál, ez kétségesse tette volna még az ingatlan fedezeti jellegét is. A perbeli adatok együttes értékelése, mérlegelése eredményeként megállapítható, hogy a II. rendű alperes jóhiszeműen járt el, ezért az Inyvtv. 5. § (4) bekezdése szerinti védelem megilleti.

A fentiek alapján az ítéletábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintette, megfellebbezett rendelkezését a Pp. 253. § (2) bekezdése értelmében megváltoztatta és a II. rendű alperessel szembeni jelzálogjog törlésére irányuló keresetet elutasította. Megállapította, hogy a felperes a perbeli ingatlanrészt a II. rendű alperes javára bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjoggal terhelten szerezte meg.

A II. rendű alperes fellebbezése eredményre vezetett, a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles a pervesztes felperes megfizetni a másodfokú eljárási költségeket, a lerótt 900.000,- Ft illeték mellett a fellebbező fél javára értékelte az ítéletábla a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) és c) pont, valamint (5) bekezdés szerinti ügyvédi munkadíjat, melyet a (6) bekezdésre figyelemmel a pertárgyérték és a kifejtett ügyvédi tevékenységgel arányban álló összegben határozott meg.

Szeged, 2010. május hó 7. napján

Dr. Kemenes István sk.
a tanács elnöke

Dr. Mátyóki Zsolt sk.
előadó bíró

Dr. Kiss Gabriella sk.
táblabíró