

A perindítás tényének feljegyeztetésére – egyéb törvényi feltételek megléte esetén – csak a perben keresettel (vizontkeresettel) igényt érvényesítő fél kérelmére van lehetőség.

Az alkalmazott jogszabályok: Inytv. 64. § (1) bekezdés a) – e)pont

Győri Ítéltábla Pkf.III.25.482/2009/4. szám

Az elsőfokú bíróság az alperes kérelemre végzésében elrendelte a gy.-i 0270/102., a 024/19., a 024/39. és a 024/45. helyrajzi számú ingatlanokra a perindítás tényének feljegyzését az 1997. évi XCLI. tv. 64. § (1) bekezdés a) és e) pontja alapján.

E törvényhely értelmében a bíróság az ügyfél kérelmére – előzetesen végrehajtandó végzéssel – megkeresi a földhivatalt a törlési és kiigazítási, valamint a jelzálogjoggal biztosított, illetőleg önálló zálogjogba foglalt követelés érvényesítése iránti per megindítása tényének feljegyzése iránt.

A végzés indokolása szerint a „felperes a perbeli ingatlanokra vonatkozó önálló jelzálogjog alapítására vonatkozó szerződés kapcsán, a zálogjog megszűnése miatt a zálogjogi bejegyzés törlését kéri, az alperesi jognyilatkozat pótlásával. Ezért a per tárgya a zálogjogból eredő követelés érvényesítése, melynek alapossága esetén a bejegyzés törlésre kerül.” Ez okból a perindítás tényének feljegyzésére irányuló alperesi kérelemnek helyt adott.

A végzés ellen, annak megváltoztatása és a per feljegyzésének törlése iránt a felperes élt fellebbezéssel.

Ebben kifejtette azt a jogi álláspontját, hogy akkor lett volna helye az Inytv. 64. § (1) bekezdés a) és e) pontja alapján a per feljegyzésének, ha az alperes indított volna pert az önálló zálogjogba foglalt követelése érvényesítése iránt.

A jelen esetben azonban az alperes annak ellenére nem adja ki a zálogjog törléséhez szükséges nyilatkozatot, hogy a felperes 7.000.000,- Ft-ot bírósági letétbe helyezett.

A perindítás tényének feljegyzése az igényérvényesítés esetleges további jogszerzőkkel szembeni érvényesítése lehetőség biztosítására szolgál. Ilyen igényérvényesítést csak a felperes keresete tartalmaz, az alperes a perben sem beszámítási kifogással, sem vizontkeresettel nem élt. Nem terjesztett elő olyan követelést, amelynek biztosítására indokolt lenne a perindítás tényének földhivatali bejegyzése.

Az ítéltábla a fellebbezést alaposnak ítélte.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. tv. (továbbiakban Inytv.) 17. § (1) bekezdés j) pontja szerint az ingatlan-nyilvántartásba csak az e törvényben meghatározott perek megindítása jegyezhető fel. Az Inytv. 64. § (1) bekezdés a) – e) pontjai tartalmazzák a feljegyezhető pereket.

E törvényhely értelmezésére és alkalmazására az ítélkezési gyakorlatban számtalan döntés született, amelyek egyértelműen rögzítik, hogy a bíróságnak a perfeljegyzésre irányuló kérelemről a keresetlevél benyújtását követően kell intézkednie és

vizsgálódása csupán arra terjedhet ki, hogy a keresetlevél alkalmas-e a tárgyalás kitűzésére, az adott per a tárgya szerint azok közé tartozik-e, amelyeknek feljegyzését a törvény lehetővé teszi, továbbá nincs-e a perfeljegyzésnek ingatlan-nyilvántartási akadálya (EBH.2003.872.,BH.2003.377.,BH.2001.546.).

Az érdemi elbírálásra alkalmas keresetlevél hiányában nem jöhet szóba per, nincs olyan peres eljárás, aminek megindítása tényként lenne feljegyezhető. A perfeljegyzési kérelem teljesíthetőségének elsődleges feltétele az igény érvényesítésére szolgáló, érdemi elbírálásra alkalmas keresetlevél (BH.2003. 368.).

Perfeljegyzés elrendelésének csak az Inyvtv. 64. § (1) bekezdésében foglalt tartalommal keresetet (vizontkeresetet) előterjesztő fél kérelmére van helye.

A perbeli esetben az igényét keresettel érvényesítő felperes nem terjesztett elő a per feljegyzése iránt kérelmet, ezért nem vizsgálható, hogy a keresetlevele alapján szóba jöhet-e az Inyvtv. 64. §-ának alkalmazása. Az alperes viszont, aki a per feljegyzését kérte, nem terjesztett elő a felperessel szemben keresetet, azaz a Pp. 147. § (1) bekezdése szerinti vizontkeresetet. Az ő esetében ezért nem vizsgálható, hogy a kérelme megfelel-e az Inyvtv. 64. §-ában írt feltételeknek.

Tévedett az elsőfokú bíróság, mikor az alperes perfeljegyzésre irányuló kérelmét a felperes által előterjesztett kereset tartalma alapján bírálta el, holott a perfeljegyzésnek nem az a rendeltetése, hogy a jogvitára okot adó állapot változatlanul hagyását vagy a követelés majdani kielégítését biztosítsa. Kizárólag azt szolgálja, hogy a feljegyzett perben hozott jogerős ítélettel megállapított tulajdonjog vagy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett egyéb jog az e jogot keresettel érvényesítő fél érdekében, minden olyan jogszerzővel szemben hatályos legyen, aki az ingatlanra vonatkozó jogát a perindítás tényének feljegyzését követően, a jogerős ítélet meghozatalát megelőzően szerezte.

A kifejtett indokból az ítélőtábla a Pp. 259. §-a szerint irányadó 253. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság végzését megváltoztatta és az elsőfokú bíróság útján rendelkezett a perfeljegyzés törléséről.

A fellebbezési eljárásban pernyertes felperes ügyvédi munkadíjból álló költségét – melynek mértéke (5.000,- Ft ÁFÁ-val) a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdés alapján került megállapításra – az alperes a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles viselni.