

A Pécsi Ítéltábla a dr. Petrik Péter ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt **felperes neve** (felperes címe) felperesnek - a Dr. Vida Ferenc Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Vida Ferenc ügyvéd, ügyvédi iroda címe) által képviselt **alperes neve** (alperes címe) alperes ellen adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítása és eredeti állapot helyreállítása iránt a Szekszárdi Törvényszéken indított perében a 2012. október 11. napján kelt 17.P.20.866/2011/17. számú ítélet ellen a felperes részéről 18. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

Ítéletet:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 100.000 (százezer) forint másodfokú eljárásban felmerült költséget, valamint az államnak - az állami adóhatóság külön felhívására - 960.000 (kilencszázhatvanezer) forint le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint az alperes a 2010. december 21. napján kelt adásvételi szerződéssel 12.000.000 forint vételárért megvásárolta a felperes kizárólagos tulajdonát képező D., P. utca 31. szám alatti ingatlant. A szerződés aláírásával egyidejűleg az alperes a vételárat megfizette, és még ezen a napon az ingatlan birtokába lépett. A tulajdonosváltást az ingatlanügyi hatóság a 36318/2010.12.21. számú határozatával 2010. december 21. napján az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezte.

A 2011. december 15. napján kelt okiratban a felperes az adásvételi szerződést a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékének feltűnő aránytalanságára hivatkozással megtámadta. Az okiratot a felperest képviselő ügyvéd 2011. december 19. napján tértivevényes (elsőbbségi) küldeményként postázta az alperesnek a D., P. utca 31. szám alatti címre. A küldeményt a posta 2012. január 4. napján az ügyvéd részére „nem kereste” jelzéssel küldte vissza. A felperes 2011. december 16. napján -

ugyancsak jogi képviselője útján - ajánlott küldeményként adta postára az elsőfokú bírósághoz 2011. december 19. napján érkezett keresetlevelét. Ebben elsődlegesen az ingatlan adásvételi szerződés semmisségére hivatkozott, másodlagosan a felek szolgáltatásainak feltűnő aránytalanságára alapítottnan az ingatlan adásvételi szerződést megtámadta, és kérte a szerződéskötést megelőző állapot helyreállítását. A keresetlevél a felperes által megjelölt D., P. utca 31. szám alatti címen nem volt kézbesíthető, azt a posta 2012. január 26. napján „nem kereste” jelzéssel a bíróságnak visszaküldte. A perbeli időszakban az alperes bejelentett lakcíme M., K. L. utca 16/A. szám alatt volt. Ezen a címen a keresetlevelet 2012. január 23. napján átvette.

A felperes módosított keresetében a 2010. december 21. napján megkötött adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítását kérte a szolgáltatás és ellenszolgáltatás feltűnő értékaránytalanságára hivatkozva. Utalt arra, hogy a keresetindítást megelőzően a megtámadást tartalmazó okiratot sikertelenül próbálta meg az alperessel közölni, azonban keresetlevelét az egy éves megtámadási határidőn belül a bíróságra benyújtotta, így a megtámadás előzetes közlésének elmaradása nem akadályozza a szerződés bíróság által történő érvénytelenné nyilvánítását.

Az alperes a kereset elutasítását kérte, mert a felperes a megtámadást a törvényben előírt egy éven belül vele nem közölte, és ezen határidőn belül a keresetlevél részére kézbesítésre nem került.

Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította, és a felperest marasztalta az elsőfokú eljárás költségeiben. Határozatának indokolása szerint az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg a felperes a szerződésből reá háruló kötelezettségének eleget tett. Az ingatlant az alperes birtokába bocsátotta, ezen a napon az alperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése megtörtént, így a szerződés megkötésének időpontjában a megtámadási határidő megkezdődött. Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a felperes a keresetindítást megelőzően a megtámadást az alperessel nem közölte, mert a 2010. december 19. napján postára adott nyilatkozatot a posta „nem kereste” jelzéssel visszaküldte. Ez azonban álláspontja szerint nem volt akadálya a felperesi igény érvényesítésének, mert a bírói gyakorlat értelmében az előzetes közlés elmulasztása esetén a megtámadást tartalmazó keresetlevélnek az ellenfél részére való kézbesítése egyben a szerződés megtámadását célzó írásbeli közlést is jelenti. A perbeli esetben azonban az alperes a keresetlevelet csak az egy éves határidő lejártát követően, 2012. január 23. napján vette át, így a megtámadási határidő elmulasztása miatt a kereset érdemi vizsgálatára nem kerülhetett sor.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes fellebbezett, amelyben - tartalma szerint - az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását, és keresetének teljesítését kérte, egyben a kereset teljes terjedelmű érdemi vizsgálata érdekében felvetette az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésének indokoltságát is. Fellebbezésében nem vitatta, hogy a megtámadást tartalmazó iratnak a másik félhez egy éven belül meg

kell érkeznie. Abban az esetben viszont, ha az egyébként határidőben elküldött nyilatkozatról a másik fél nem szerez tudomást, vizsgálni kell, hogy az valamelyik félnek felróható-e. A perbeli esetben a felperes tévedése az alperes címét illetően alapos és menthető volt, mert az adásvétel során az alperes és testvére is úgy nyilatkozott, hogy az ingatlant az alperes kívánja megvásárolni, és azt lakóingatlanként használni. Hivatkozott arra is, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan címére megküldött keresetlevél, illetve jognyilatkozat átvételéről az alperes, mint tulajdonos neki felróható módon nem gondoskodott. Az ő terhére viszont nem értékelhető, hogy a kézbesítési akadályról csak az egy éves határidő elteltét követően értesült, így a nyilatkozat ismételt közlését nem tudta megkísérelni.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság az ítéleti tényállást helyesen állapította meg, az abból levont jogi következtetésekkel, és a keresetet elutasító érdemi döntésével is egyetértett a másodfokú bíróság.

Az elsőfokú bíróság által helyesen felhívott Ptk. 236.§-a (2) bekezdésének c) pontja szerint a felek szolgáltatásainak feltűnő aránytalansága esetén a Ptk. 236.§-ának (1) bekezdése szerinti megtámadási határidő a sérelmet szenvedő fél teljesítésekor kezdődik meg. A felperes, mint az ingatlan eladója a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére alkalmas, a tulajdonjog átruházásáról szóló érvényes okirat szolgáltatásával, valamint az alperes, mint vevő birtokba helyezésével eleget tett a Ptk. 365.§-ának (1) és (3) bekezdésében megkívánt törvényi követelményeknek, ezért az adásvételi szerződés aláírásának napján, 2010. december 21. napján a szerződés megtámadásának határideje is megnyílt.

A megtámadás egyoldalú címzett jognyilatkozat, amelynek hatályosulására a Ptk. 214.§-ának (1) bekezdését kell alkalmazni. E szerint az írásban közölt nyilatkozat hatályosulásához az szükséges, hogy az a másik félhez megérkezzen. A megérkezés azt jelenti, hogy a megtámadást tartalmazó iratot a fél, a meghatalmazottja, illetve a postai szolgáltatások ellátásáról szóló 79/2004.(IV.19.) Kormányrendelet 19.§-ának (1) bekezdésében írt helyettes átvevő az erre irányadó postai szabályok szerint átveszi. Ezzel kerül a jognyilatkozat címzettje abba a helyzetbe, hogy a jognyilatkozat tartalmát ténylegesen megismerhesse. Ha az iratot az arra jogosultak valamelyike átvette, annak már nincsen jogi jelentősége, hogy a címzett ténylegesen megismerte-e a hozzá megérkezett irat tartalmát (Kúria Gfv.IX.30.345/2010/6. szám).

A bírói gyakorlat szerint azonban akkor is közöltnek tekintendő a nyilatkozat, ha az azért nem jut az érdekelt fél tudomására, mert az azt tartalmazó irat átvétele az érdekelt fél hibájából hiúsult meg (BH.2011.68.).

A periratok szerint a keresetindítást megelőzően a felperes a megtámadást tartalmazó iratot a perbeli ingatlan címére (D., P. utca 31.) küldte, és ezt a címet tüntette fel a keresetlevélen is az alperes lakóhelyeként. A periratokból azonban az is megállapítható, hogy az alperes lakóhelye a perbeli időszakban M.-en, a K. L. utca 16/A. szám alatt volt. Ez a cím a felperes előtt az adásvételi szerződésből ismert volt, ennek ellenére a megtámadást tartalmazó okirat megküldése erre a lakcímre nem történt meg, és azt a keresetlevél sem tartalmazza.

A perben az a felperesi hivatkozás sem nyert bizonyítást, hogy az alperes neki felróható okból nem vette át a perbeli ingatlanba érkezett küldeményeket. Az alperes az eljárás során mindvégig állította, hogy az ingatlanba ténylegesen nem költözött be, azt életvitelszerűen nem lakta. Ezt nem csak testvérének, P. Gy.-nak a tanúvallomása támasztotta alá, hanem a felperes édesapja, Sz. F. is elmondta, hogy a perbeli ingatlannál minden esetben P. Gy.-t látta, aki azonban csak alkalmasszerűen, havonta egy-két alkalommal tartózkodott ott. Maga a felperes is úgy nyilatkozott, hogy az adásvételi szerződés aláírásának időpontjában az elektromos kapu, illetve a bejárati ajtó kulcsát nem az alperesnek, hanem P. Gy.-nak adta át. Az alperes egyébként a tudomásszerzést követően eljár az iratok átvétele érdekében, azonban a postai szolgáltató a bejelentett lakcímére tekintettel megtagadta a D., P. utca 31. szám alatti címre küldött iratok átadását.

Mindezek alapján tehát az állapítható meg, hogy a kézbesítés nem az alperes hibájából hiúsult meg, olyan magatartást nem tanúsított, amelyre alapítottnak a Ptk. 4.§-a (4) bekezdésének alkalmazására kerülhetne sor annak érdekében, hogy a felperes perbeli követelését bírói úton érvényesíthesse. A felperes egyébként azzal, hogy a megtámadást tartalmazó iratot a megtámadási határidő utolsó napjaiban adta postára, magát fosztotta meg attól a lehetőségtől, hogy bármely kézbesítési akadály esetén még határidőben intézkedni tudjon a megtámadás közlése érdekében. Az alperessel szembeni megtámadási igény tehát elenyészett, ezért a szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti kereset elutasításának volt helye.

Mindezekre figyelemmel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 256/A.§-a (6) bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 253.§-ának (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A felperes fellebbezése sikertelen volt, ezért a Pp. 78.§-ának (1) bekezdése alapján köteles az alperes másodfokú eljárásban felmerült ügyvédi munkadíjból álló perköltségét megfizetni. Ennek összegét a másodfokú bíróság a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3.§-a (2) bekezdésének a) és b) pontja, valamint (5) bekezdése alapján állapította meg, annak figyelembevételével, hogy a másodfokú eljárásban tárgyalás megtartására nem került sor. A felperes az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 74.§-ának (3) bekezdése folytán alkalmazandó, a költségmentességről szóló 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13.§-ának (2) bekezdése alapján köteles a személyes illeték-feljegyzési jogára figyelemmel le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket megfizetni.

A másodfokú bíróság a fellebbezést a Pp. 256/A.§-a (1) bekezdésének f) pontja alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

Pécs, 2013. május 30.

Dr. Szentpéteriné dr. Bán Erzsébet s.k. a tanács elnöke, Dr. Kutasi Tünde s.k. előadó bíró, Dr. Hrubai Adrienn s.k. bíró