

A Magyar Köztársaság Nevében!

A Pécsi Ítéltábla a dr Fister Mihály ügyvéd (1065 Budapest, Podmaniczky krt. 4.) által képviselt **felperes neve** (felperes címe) felperesnek a Cég képviselő 1 ügyvezető által képviselt **I.rendű alperes neve** (I. rendű alperes címe). r., a dr. Cég képviselő 2 vezető tisztségviselő (fél címe 2) által képviselt **II. rendű alperes neve** (II.rendű alperes címe) II. r. alperesek ellen szerződés semmisségének megállapítása iránt indított perében a Tolna Megyei Bíróság 2008. április 24.napján kelt 17.G.05.000039/74 számú ítélete ellen a felperes részéről 76 sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja, és elrendeli a d.-i hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapjáról az I. r. alperes II/6. szám alatt bejegyzett, ezt követően pedig a B. Kft. II/5. szám alatt bejegyzett tulajdonjogának törlését.

Ezt meghaladóan tekinti a keresetet elutasítottnak.

Kötelezi az I. r. alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 950.000 (kilencszázötvenezer) forint első- és 475.000 (négy százhetvenötezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

A felperes az elsőfokú bíróság előtt előterjesztett keresetében annak megállapítását kérte, hogy a közte és a B. Kft. között a rendelkező részben írt ingatlanra 1997. január 6. napján létrejött adásvételi szerződés semmis, mert jogszabályba, illetve jó

erkölcsbe ütközik. A jogszabályba ütközés körében arra hivatkozott, hogy a B. Kft. ügyvezetője a szerződéskötéskor a felperest megtévesztette, mert a szerződés teljesítése már annak megkötésekor sem állt módjában illetve érdekében, a jó erkölcsbe ütközés körében pedig azt hozta fel, hogy a vevő csalárd módon, bűncselekményt megvalósítva vette tulajdonába a szerződéssel érintett ingatlant. Másodlagosan annak megállapítását kérte a közte és a B. Kft. között létrejött adásvételi szerződéssel kapcsolatban, hogy e szerződés a 1997. május 7. napján megtett elállási nyilatkozat folytán megszűnt.

További kereseti kérelméiben a felperes a B. Kft. és az I. r. alperes között létrejött adásvételi szerződés semmisségének megállapítását is kérte, e megállapítási kereset jogalapjaként azt hozta fel, hogy miután a B. Kft. az általa elkövetett bűncselekmény miatt az ingatlanon tulajdonjogot nem szerzett, ezért tőle átruházással azt az I. r. alperes sem szerezhette meg a Ptk. 117. § (1) bekezdésére figyelemmel, ezen kívül kérte a B. Kft. és az I. r. alperes közötti szerződés semmisségének megállapítását annak színlelt volta miatt is. A fentiekén túl kérte B. Kft. és az I. r. alperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásbóli törlését, és tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási visszajegyzésének elrendelését, valamint - keresete tartalma szerint - II. r. alperes jelzálogjogának ingatlan-nyilvántartásbóli törlését is.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította. A felperes és a B. Kft. közti adásvételi szerződés semmisségének megállapítása iránti keresetet érdemben alaptalannak találta, az e körben előterjesztett másodlagos kereseti kérelem folytán azonban megállapította azt, hogy a felperes által gyakorolt jogszerű elállás folytán a felperes és a B. Kft. közti szerződés a megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal megszűnt, ezért a felperes a B. Kft. javára bejegyzett tulajdonjog törlését kérhette volna az ingatlan-nyilvántartásból a tulajdonjog bejegyzésétől számított három éven belül, mely határidő letelt. Álláspontja szerint e törlési keresetet a felperes a Pesti Központi Kerületi Bíróság előtt 20.P.89.075/1999. szám alatt indított perében elő is terjesztette, a per eredményeképpen azonban az I. r. alperes tulajdonjogának törlésére nem került sor. A B. Kft. és az I. r. alperes közti szerződés érvénytelensége megállapítása iránti kereseti kérelemmel összefüggésben megállapította azt, hogy a felperes perindítási jogosultsága ugyan fennáll, ugyanakkor a kereset érdemi elbírásának előfeltétele az, hogy a jogszerző I. r. alperessel szemben a törlési per is megindítható legyen. Miután azonban az I. r. alperes - az elsőfokú bíróság álláspontja szerint - jóhiszemű jogszerzőnek tekinthető, vele szemben a törlési kereset előterjesztésének - az Ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. tv. 63. §-a szerinti - határideje 3 év, e határidőt pedig a felperes elmulasztotta, ezért sem az I. r. alperes tulajdonjogának, sem a II. r. alperes jelzálogjogának törlését nem kérheti.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes jelentett be fellebbezést, fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását, és a kereset teljesítését kérte. Álláspontja szerint az I. r. alperes rosszhiszeműsége megállapítható, mert a perbeli ingatlan tulajdonjogának megszerzésére irányuló

szerződés megkötésekor tisztában volt a felperes tulajdoni igényével, és azzal, hogy a felperes ezt az igényét perben érvényesítette. Hivatkozott arra is, hogy I. r. alperes nem ellenérték fejében szerzett tulajdonjogot, mert a vételárat nem fizetette meg, és arra is, hogy a törlési per megindításának határidejét nem mulasztotta el.

Az alperesek fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására irányult.

A fellebbezés részben alapos.

Az elsőfokú bíróság ítéletének tényállását a másodfokú bíróság az alábbiakkal egészíti ki:

Az I. r. alperes és a B. Kft. között létrejött adásvételi szerződés megkötésének időpontjában, 2000. november 29-én a dunaföldvári 069/5. hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapján a következő bejegyzések voltak láthatók:

A tulajdoni lap II/4. sorszáma alatt bejegyző határozat 1997. május 7.-i érkezési időponttal, e bejegyző határozat felperes neve 1/1 arányú tulajdonjogát szerződés megszüntetése címén bejegyezte az ingatlan-nyilvántartásba. E bejegyző határozat a tulajdoni lap II/5. sorszámú bejegyzése folytán a 35.910/7/1997.07.25. számú határozattal törlésre került, ezáltal a B. Kft. 1/1 arányú tulajdonjoga visszajegyzést nyert. A tulajdoni lap III/2. sorszáma alatt önálló szöveges bejegyzésként 1997. július 25-i dátummal fellebbezés ténye került bejegyzésre, utalással a 1997. július 25-i bejegyzésre, mely bejegyzés felperes neve II/4. sorszám alatt visszajegyzett tulajdonjogának törlését és a B. Kft. tulajdonjogának visszajegyzését rendelte el. A tulajdoni lap III/5. sorszáma alatt - önálló szöveges bejegyzésként - „felperes neve tulajdonjog bejegyzése és aBank Rt. C. javára bejegyzett jelzálogjog törlése iránti kérelme tárgyában az eljárás felfüggesztve” bejegyzés került a tulajdoni lapra. E bejegyzés visszautalt a 33.412/1997. számú határozatra, mely II/4. sorszám szerint felperes neve tulajdonjogának visszajegyzéséről rendelkezett, szerződés megszüntetése jogcímén. III/7 sorszám alatt 2000. június 29-i érkezési időponttal önálló szöveges bejegyzésként a perfeljegyzés ténye került bejegyzésre. Az I. r. alperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartás II/6. sorszám alatti bejegyzése tartalmazza azzal, hogy a bejegyzés a III/7. sorszám alatt bejegyzett per befejezésétől függő hatályú.

Az így kiegészített tényállásra is tekintettel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének az I. r. alperessel szembeni kereset elutasító rendelkezésével nem ért egyet, ebben a körben az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján megváltoztatta, és az I. r. alperessel szembeni törlési keresetet teljesítette, II. r. alperesre vonatkozó részében azonban az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

Egyetért a másodfokú bíróság az elsőfokú bírósággal abban a kérdésben, hogy a B. Kft. megszűnése a felperesi kereset elbírálásának nem volt akadálya, a

következetes bírói gyakorlat szerint ugyanis a szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti kereseti kérelem elbírálását nem akadályozza az egyik szerződést kötő fél jogutód nélküli megszűnése.

Nem osztja azonban a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróságnak azt a jogi álláspontját, hogy a felperesnek a B. Kft. és az I. r. alperes, valamint a közte és a B. Kft. között létrejött szerződések megtámadása iránti önálló megállapítási keresete érdemi elbírálásának eljárás jogi és anyagi jogi feltételei fennállnának. A másodfokú bíróság álláspontja szerint a felperes és a B. Kft. közti szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti kereset tekintetében a Pp. 123. §-a által meghatározott eljárás jogi feltétel, a B. Kft. és az I. r. alperes közti szerződés érvénytelenségének megállapítására irányuló kereseti kérelem körébe pedig mind az eljárás jogi feltétel, mind a Pp. 3. § (1) bekezdése által megkívánt anyagi jogi érdekelttség hiányzik.

Mint ahogy arra az elsőfokú bíróság is utalt, a felperes kereseti kérelmei alapvetően egy célt szolgáltak, nevezetesen azt, hogy az alperesek és a B. Kft. javára bejegyzett tulajdonjog, illetve jelzálogjog az ingatlan-nyilvántartásból törlésre, a felperes tulajdonjoga pedig ezáltal visszajegyzésre kerüljön. A felperes által indított per ezért valójában az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. számú törvény (Inytv.) 62. §-a szerinti törlési per, és mint ahogy azt az elsőfokú bíróság helyesen kifejtette - a kialakult bírói gyakorlatra utalva -, e keresetnek csupán jogcíme a szerződés érvénytelensége, így az érvénytelenség megállapítására irányuló önálló - megállapítási - kereseti kérelem tekintetében a felperesi jogmegóvás szükségessége, és ezért a Pp. 123. §-a szerinti eljárás jogi feltétel valamennyi megállapítási kereset tekintetében hiányzik.

Az anyagi jogi érdekelttség kérdésében kialakult bírói gyakorlat is következetes abban a tekintetben, hogy bár a Ptk. 234. § (1) bekezdése értelmében a semmis szerződés érvénytelenségére bárki határidő nélkül hivatkozhat, ez nem jelent egyben keresetindítási jogosultságot is, a keresetindítási jogot a jogi érdekelttség alapozza meg, a jogi érdekelttség teszi a keresetet előterjesztő felet - a Pp. 3 § (1) bekezdése szerinti - vitában érdekelt féllé. A jogi érdekelttség abban az esetben állapítható meg, ha a szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti kereset teljesítése a felperes jogaira, kötelezettségére kihat, azt közvetlenül érinti. A B. Kft. és az I. r. alperes közti szerződés esetleges érvénytelensége azonban - miután ez nem jár együtt a felperes és a B. Kft. közti szerződés érvénytelenségével -, nem hatna ki közvetlenül a felperes jogaira, mert önmagában e szerződés érvénytelensége csak az I. r. alperes tulajdonjoga törlésére adna alapot, a B. Kft. tulajdonjogának törlésére azonban nem, a felperes tulajdonjogára e megállapítás nem hatna ki, ezért e szerződés érvénytelenségének megállapítására irányuló kereseti kérelem tekintetében - a szerződésben nem részes - felperes jogi érdekelttsége nem áll fenn.

A fentiekből következően a felperesnek a közte és a B. Kft. valamint a B. Kft. és az I. r. alperes között létrejött adásvételi szerződések érvénytelenségével

összefüggésben felhozott támadásai kizárólag a törlési kereset jogcímeként vizsgálhatók, ezen túl a B. Kft és az I. r. alperes közti szerződéssel összefüggésben a hivatkozott érvénytelenségi okok közül az vehető figyelembe, amely a felperes és a B. Kft közti szerződés érvénytelensége, vagy megszűnése folytán keletkezett. Csak ez az érvénytelenségi ok alapozza meg az I. r. alperessel szemben a felperes úgynevezett - az Inyvtv. 62. § (1) bekezdése által megkívánt - ingatlan-nyilvántartási érdekeltségét, ugyanis csak a mindkét szerződés alapján bejegyzett tulajdonjog együttes törlése eredményezheti a felperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásbeli feléledését, ezért a felperes és a közte és a B. Kft. közti szerződéssel össze nem függő okra, mint jogcímre alapítottnak a szerződésben nem részes harmadik személyként törlési pert nem indíthat, mint ahogy ezt a Legfelsőbb Bíróság az ingatlan átruházási szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti és az ingatlan-nyilvántartási perek összefüggéseiről alkotott kollégiumi véleményében is kifejtette.

A fentiek tükrében vizsgálva a felperesi keresetet a másodfokú bíróság az alábbi következtetésekre jutott.

Helyesen vizsgálta az elsőfokú bíróság elsődlegesen azt a kérdést, hogy a felperes és a B. Kft közti szerződés érvénytelensége megállapítható-e, ugyanis ha e szerződés érvénytelen, akkor az azon alapuló további - I. r. alperesi - szerződés is érvénytelen volna, mégpedig lehetetlen szolgáltatásra (nem létező tulajdonjog átruházására) irányuló szerződésként a Ptk. 227. § (2) bekezdése alapján. Egyetért a másodfokú bíróság az elsőfokú bírósággal abban a kérdésben is, hogy a felperes által megjelölt semmisségi okok e szerződéssel összefüggésben nem állnak fenn, és egyetért az e körben kifejtett jogi indokokkal is.

Egyetért a másodfokú bíróság az elsőfokú bírósággal abban is, hogy a felperes által gyakorolt jogszerű elállás következményeként a szerződés a Ptk. 319. § (3) bekezdésére figyelemmel megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal megszűnt, és a már teljesített szolgáltatások visszajártak. Mint ahogy azt a Legfelsőbb Bíróság a 448/1997. számú közzétett eseti döntése II. pontjában is kifejtette, ha a vevő az elállási jog gyakorlását követően a kérdéses ingatlant továbbértékesíti, az eredeti eladó elállása folytán megszűnt adásvételi szerződéssel kapcsolatos restuálási kötelezettség miatt az utóbb kötött adásvételi szerződés érvénytelen, az eredeti eladó kérheti a bíróságtól a tulajdonjogi bejegyzések törlését az ingatlan-nyilvántartásból, feltéve ha az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosokkal szemben a törlési pert ingatlan-nyilvántartási törvényben meghatározott határidőn belül indította meg. A felperes tehát az általa jogszerűen gyakorolt elállás eredményeként tulajdonjoga visszajegyzését csak akkor érheti el, ha a további, közvetett jogszerző I. r. alperessel szemben törlési keresete eredményre vezet.

Helyesen vizsgálta ezért azt az elsőfokú bíróság, hogy az I. és II. r. alperesekkel valamint a B. Kft.-vel szemben a törlési per előfeltételei fennállnak-e, a B. Kft. és az I. r. alperes tekintetében azonban a határidő kérdésében tévesen foglalt állást.

Az Inyvtv. 62. § (1) bekezdése értelmében keresettel kérheti a bíróságtól

a) a bejegyzés törlését és az eredeti állapot visszaállítását érvénytelenség címén az, akinek nyilvántartott jogát a bejegyzés sérti, továbbá az ügyész

b) a bejegyzés törlését az az érdekelt, aki bizonyítja, hogy a bejegyzett jog elévült, vagy megszűnt, illetőleg a nyilvántartott tény megváltozott.

A felperessel szerződő B. Kft. szerzése, és ezáltal a B. Kft. tulajdonjogának bejegyzése nem érvénytelen bejegyzés, hanem a felperes által gyakorolt jogszerű elállás miatt a bejegyzett jog, amely jelen esetben a B. Kft tulajdonjoga, megszűnt, így a B. Kft.-vel szembeni törlési kereset alapja az Inyvtv. 62. § (1) b) pontja.

A törlési per megindításának határidejéről rendelkező Inyvtv. 63. § (1)-(2) bekezdése az érvénytelen bejegyzése törlése iránti kereset előterjesztésére állapít meg határidőt, a megszűnt bejegyzés törlése iránti perre határidőt nem szab, ebből következően az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés b) pontjára alapított törlési keresetnek az ingatlan-nyilvántartási törvényben meghatározott határideje nincs. Ez esetben a törlési per eredményessége nem határidőtől függ, hanem attól, mint a jelen perben is, hogy az eredetileg nem érvénytelen, de időközben megszűnt jogon alapuló további jogszerző joga - most már érvénytelenség címén - törölhető-e az ingatlan-nyilvántartásból.

Vizsgálta ezért a másodfokú bíróság - az elsőfokú bírósággal egyezően - azt, hogy az I. r. alperessel szemben a törlési per feltételei fennállnak-e, az I. r. alperessel szembeni törlési kereset előterjesztése határidőben történt-e, a határidő körében vizsgálta az I. r. alperes jó, illetve rosszhiszeműségét, e kérdésben azonban nem értett egyet az elsőfokú bírósággal az alábbi okok miatt:

Az Inyvtv. 5. § (3) bekezdés értelmében az ingatlan-nyilvántartási eljárásban jóhiszemű jogszerzőnek minősül az, aki az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében szerez jogot. A jó és a rosszhiszeműség körében a Legfelsőbb Bíróság az ingatlan átruházási szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti és az ingatlan-nyilvántartási perek összefüggéseiről alkotott kollégiumi véleményében fejtette ki álláspontját. E szerint az Inyvtv. 5.§ (3) bekezdésében megfogalmazott, „az ingatlan-nyilvántartásban bízva” kifejezés magában foglalja a jóhiszeműségnek azt a szubjektív elemét is, hogy a fél az ingatlan-nyilvántartástól eltérő valóságos jogi állapotról nem tud, és nem is kell tudnia. Nem jóhiszemű viszont az a szerző, aki abban bízik, hogy az ő ellenkező tudomásával szemben erősebb lesz az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés. A kellő körülmények körében az ingatlan-nyilvántartás tartalmának megismeréséhez elengedhetetlenül szükséges a tulajdoni lapnak, az ingatlan-nyilvántartási térképnek, szükség esetén, különösen, ha a tulajdoni lapon széljegy szerepel, az okirattárnak, továbbá ha valamely bejegyzés aggályos, a törölt bejegyzések jegyzékének megtekintése is. A kiegészített tényállásból kitűnően a perbeli ingatlan tulajdoni lapjának II. és III. része is jelentős mennyiségű bejegyzést tartalmazott, e bejegyzésekből egyértelműen kiderült az, hogy az ingatlan eredeti tulajdonosa felperes neve, szerződése

megszűnése okán tulajdonjoga visszajegyzését kérte. Magából a tulajdoni lapból megállapítható volt az is, hogy felperes neve tulajdonjog bejegyzése iránti kérelme tárgyában ingatlan-nyilvántartási eljárás felfüggesztésre került, azaz ez a kérelem függő állapotban van és szintén magából a tulajdoni lapból volt megállapítható az is, hogy az ingatlan per alatt állt. E bejegyzésekre tekintettel pedig kellő körültekintés körében az I. r. alperestől az is elvárható volt, hogy az okirattár megtekintésével győződjön meg arról, hogy milyen per megindításának bejegyzése történt meg, ebből ugyanis megállapítható lett volna az is, hogy a felperes ahhoz az elállási nyilatkozatához kéri perben a jognyilatkozat pótlását, mely nyilatkozattal a B. kft.-vel megkötött szerződéstől állt el, és mely elállás a szerződést felbontotta. Ezen tulajdoni lapból kiolvasható, okirattárból megállapítható tényekre figyelemmel az I. r. alperesnek arra alapja nem volt, hogy abban bízson, hogy az ő ellenkező - azaz azon tudomásával szemben, hogy attól a szerződéstől, amelyből a vele szerződést kötő fél tulajdonjoga ered elálltak -, erősebb lesz az a tulajdonjogi bejegyzés, amely a B. Kft.-t tulajdonosként tünteti fel. Az I. r. alperes tehát nem jóhiszemű szerző, ezért a vele szembeni törlési per megindítására az Inyvtv. 63. § (1) és (2) bekezdése által megszabott határidők nem vonatkoznak, az I. r. alperessel szembeni törlési per megindításának nincs az Inyvtv.-ben határideje. Miután azonban az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés a) pontja szerinti törlési per mindig érvénytelenségi per is egyben, a törlési per ez esetben is csak addig indítható meg, amíg alapul fekvő jogügylet érvénytelensége okán helye van perindításnak. Semmisség esetén azonban - mint a perbeli esetben is - e határidő korlátlan.

A fentiekből következően az I. r. alperessel szembeni törlési keresetet érdemben kellett elbírálni. Miután az I. r. alperes és a B. Kft. közti szerződés a felperes által gyakorolt elállási jog folytán megszűnt, a B. Kft és az I. r. alperes közti szerződés pedig ennek következményeként semmis, a semmis szerződésen alapuló ingatlan-nyilvántartási bejegyzés pedig érvénytelen, ezért azt az Inyvtv. 62. § (1) a) pontja alapján törölni kellett. Ezért rendelkezett a másodfokú bíróság az I. r. alperes ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonjogának törléséről, és e törlés folytán pedig lehetővé vált az elállási jog folytán megszűnt szerződés alapján bejegyzett B. Kft. tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásból törlése is az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés b) pontja alapján.

Nem találta a másodfokú bíróság a felperes törlési keresetét a Pp. 130. § (1) bekezdés d) pontja szerinti ítélt dolognak, a felperes törlési keresete tárgyában ugyanis jogerős ítéletet nem hoztak, a Fővárosi Bíróság előtt indult perben hozott ítéletek indokolásában az elsőfokú és a másodfokú bíróság is kiemelte, hogy a felperes keresete jognyilatkozat pótlására irányult, és nem terjesztett elő a felperes az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlése iránti keresetet. Nem volt ezért akadálya e perben a felperes törlési keresete érdemi elbírálásának.

II. r. alperessel szemben azonban a másodfokú bíróság is alaptalannak találta a keresetet. A II. r. alperes bejegyzett jelzálogjoga az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés a) pontja alapján érvénytelenség címén nem törölhető, figyelemmel arra, hogy az elállási jog jogszerű gyakorlását megelőzően kötött jogügyletekre az elállásnak

hatása nincs, azok érvényességét nem érinti, ezért sem a jelzálogjogot első ízben megszerzőBank Rt., sem aBank Rt-től szerző II. r. alperes, mint közvetett jogszerző jelzálogjogára vonatkozó ingatlan-nyilvántartási bejegyzés nem érvénytelen. A II. r. alperes tekintetében egyetért a másodfokú bíróság azzal az elsőfokú bírósági állásponttal is, hogy a II. r. alperessel szemben egyébként a törlési per megindításának határideje is lejárt, ugyanis a tulajdonos az érvénytelen okiraton alapuló első jelzálogjogi bejegyzést elrendelő határozatnak a részére történő kézbesítésétől számított 60 nap alatt, illetőleg kézbesítés hiányában három év alatt kérheti a további jóhiszemű jogszerző bejegyzett jelzálogjogának a törlését, ha e határidő eltelt, a további jóhiszemű jogszerző bejegyzett jelzálogjoga már nem törölhető. A felperes tehát még az első jogszerző, B. Kft. jogszerzése érvénytelenségére alapítva sem kérhetné a II. r. alperes jelzálogjogának törlését, ez esetben ugyanis az első érvénytelen szerző, azaz a B. Kft. tulajdonjogának bejegyzésétől -1997. január 7-től - számított három éven belül indíthatott volna törlési pert, e határidő pedig a kereset megindításakor nyilvánvalóan eltelt.

Megjegyzzi a másodfokú bíróság, hogy miután a felperes törlési keresetét a II. r. alperessel szemben érvénytelenségére alapította, és annak ténybeli alapjaként a B. Kft.-vel és az I. r. alperessel megkötött ügyletek érvénytelenségére hivatkozott, a másodfokú bíróság a Pp. 215. §-ban foglalt keresethez kötöttség szabályára figyelemmel a felperesi keresetet ezen a ténybeli és jogi alapon bírálhatta el. Nem vizsgálhatta ezért azt a másodfokú bíróság, hogy a B. Kft., mint személyes kötelezett megszűnésének a B. Kft.-vel szemben fennálló követelés biztosítékként bejegyzett jelzálogjogra milyen hatása van. Ezzel kapcsolatos esetleges igényét a felperes külön perben érvényesítheti.

A felperes fellebbezése az I. r. alperessel szemben eredményes, a II. r. alperessel szemben eredménytelen volt, ezért a másodfokú bíróság a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján az I. r. alperest kötelezte a felperes javára első- és másodfokú perköltség megfizetésére. A II. r. alperes részére megtérítendő másodfokú perköltség nem merült fel.

P é c s, 2008. november 26.

Dr. Veszeley Józsefné s.k. a tanács elnöke, Dr. Kovács Ildikó s.k. előadó bíró, Dr. Zóka Ferenc s.k. bíró