

## **A Magyar Köztársaság Nevében!**

A Pécsi Ítéltábla a dr. Oszvald Péter ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt **II.rendű felperes neve** (felperes címe) II. r. felperesnek a dr. Mihályi Róbert ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt **I.rendű alperes neve** (I.rendű alperes címe.) I. r., a személyesen eljáró **II.rendű alperes neve** (II. r. alperes címe) II. r., valamint a dr. Illés Gabriella ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt **IV. r. alperes neve** (IV. r. alperes címe) IV. r. alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Somogy Megyei Bíróság 2005. november 17. napján kelt 21.P.20.874/2005/9. számú ítélete ellen a III. rendű alperes által 11. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

### **í t é l e t e t:**

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét fellebbezett részében megváltoztatja, IV. r. alperessel szemben a keresetet elutasítja, és a IV: r. alperes jelzálogjoga törléséről szóló rendelkezést - az erre irányuló földhivatali megkereséssel - mellőzi.

Mellőzi a III. r. alperes elsőfokú perköltség-fizetésre kötelezését, és kötelezi a felperest, hogy fizessen meg a IV. r. alperesnek 15 napon belül 125.000 (egyszázhuszonötezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

### **I n d o k o l á s**

A felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy közte és az I. r. alperes között 2001. július 18-án kelt kölcsönszerződés, valamint ezzel egyidejűleg a b.-i 2575/6/A/2. hrsz.-ú ingatlanra vételi jogot alapító szerződés nem jött létre. Kérte annak megállapítását is, hogy miután az I. r. alperes a felperesi ingatlan 1/2 részének tulajdonjogát nem szerezte meg, az általa a II. r. alperessel kötött adásvételi szerződés, valamint a II. r. alperes és a IV. alperes jogelődje közti

jelzálogjogot alapító szerződés is érvénytelen, kérte az eredeti állapot helyreállítását, a bejegyzett jelzálog törlésével együtt. A felperes a másodfokú eljárás során elhalálozott, helyébe jogutóda lépett, aki a keresetet fenntartotta.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetének teljes egészében helyt adott, a támadott szerződések létre nem jöttét, illetve érvénytelenségét megállapította, a IV. r. alperes jogelődje javára jelzálogjogot alapító szerződés érvénytelenségével együtt, és elrendelte a II. r. alperes tulajdonjogának és IV. r. alperes jogelődje jelzálogjogának törlését az ingatlan-nyilvántartásból a felperes tulajdonjogának egyidejű visszajegyzése mellett. Álláspontja szerint a felperes az Inytv. 62. § (1) bekezdése szerinti törlési keresetet határidőben terjesztette elő, mert bár a felperes részére a B-i Körzeti Földhivatal az I. r. alperes tulajdonjogának bejegyzéséről szóló határozatot kézbesítette, azt azonban a felperes átvenni nem tudta, mert ezen időpontban büntetés-végrehajtási intézetben tartózkodott. Helyette azt házastársa vette át 2002. június 10-én, miután azonban e személy volt az, aki az I. r. alperes tulajdonszerzését megalapozó, vételi jogot alapító szerződésen a felperes nevét hamisította, az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a részére történő kézbesítés nem vehető figyelembe, ezért a felperes a per megindítására az Inytv. 63. § (2) bekezdése értelmében nem a kézbesítéstől számított 60 nap, hanem a bejegyzéstől számított 3 év alatt volt jogosult, mely határidőt nem mulasztotta el.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a III. r. alperes nyújtott be fellebbezést, a másodfokú eljárás során azonban a III. r. alperes helyett a perbe jogutódként a IV. r. alperes lépett, aki a III. r. alperes által előterjesztett fellebbezést teljes terjedelmében fenntartva az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását és a kereset elutasítását kérte. Elsődlegesen továbbra is arra hivatkozott, hogy a felperes a törlési kereset előterjesztésének jogvesztő 60 napos határidejét elmulasztotta, a felperes részére a perindításra az Inytv. 63. § (2) bekezdés 1. fordulata értelmében - miután részére az eredetileg érvénytelen bejegyzésről szóló határozatot kézbesítették - 60 nap állt rendelkezésre. Álláspontja szerint a felperes részére az eredetileg érvénytelen bejegyzésről szóló határozatot az Inytv. 52./A. § (1) és (3) bekezdése valamint a 79/2004.(IV.19.) Kormányrendelet szerint szabályszerűen kézbesítették.

A felperes az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte.

A fellebbezés alapos.

Az elsőfokú bíróság ítéletében a tényállást a fellebbezéssel érintett körben helyesen állapította meg, abból azonban a IV. r. alperessel szemben előterjesztett kereseti kérelem elbírálása során téves jogi következtetést vont le, ezért a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján megváltoztatta, a IV. r. alperessel szemben a keresetet elutasította, és az elsőfokú bíróság ítéletéből a IV. r. alperes jelzálogjogának törléséről szóló rendelkezést az erre irányuló földhivatali megkereséssel együtt az alábbi indokok miatt mellőzte.

Nem ért egyet a másodfokú bíróság az elsőfokú bírósággal abban a kérdésben, hogy a felperesi jogelőd az Inyvtv. 62. § (1) bekezdése szerinti törlési kereset előterjesztésére az eredetileg érvénytelen bejegyzés időpontjától számított 3 éven belül volt jogosult. Az Inyvtv. 52/A. § (1) bekezdéséből az következik, hogy az Inyvtv. 52. § (1) és (2) bekezdés szerinti határozatokat az ott írt jogosultaknak vagy a megjelölt kézbesítési címre, ennek hiányában az ingatlan-nyilvántartásban vagy a bejegyzés alapjául szolgáló okiratban megjelölt lakcímre kell kézbesíteni. Az Inyvtv. 52/A. § (3) bekezdése pedig arról rendelkezik, hogy az ingatlan-nyilvántartási iratok kézbesítésére egyébként a hivatalos iratok kézbesítésének egyszerűsítéséről, illetőleg a postai tevékenységről szóló jogszabály az irányadó. A hivatalos iratok kézbesítéséről szóló jelen perben alkalmazandó hatályos jogszabály a postai szolgáltatások ellátásáról és minőségi követelményeiről szóló 79/2002.(IV.19.) Kormányrendelet. E rendelet 19. § (1) bekezdése értelmében, ha a természetes személy címzett a kézbesítés időpontjában nem tartózkodik a címben megjelölt helyen, és ott nem található meghatalmazottja sem, a postai küldemény - ha a címzett azt nem zárta ki - az ott tartózkodó, a címzett 14. életévét betöltött közeli hozzátartozójának, élettársának vagy a címzett bérbeadójának, szállásadójának is kézbesíthető.

A perbeli esetben a felperesi jogelőd részére az eredetileg érvénytelen bejegyzésről szóló, I. r. alperes tulajdonjogát bejegyző határozatot a földhivatal az ingatlan-nyilvántartásban megjelölt címre rendelte kézbesíteni, azt a felperesi jogelőd házastársa, mint a Ptk. 685. § b) pontja szerinti közeli hozzátartozó vette át. Miután a felperes a helyettes átvevő részére történő kézbesítés lehetőségét a kormányrendelet 16. § (3) bekezdése alapján nem zárta ki, a posta jogosult volt a felperesi jogelőd részére küldött küldeményt a helyettes átvevő részére kézbesíteni.

A felperesi jogelőd részére küldött földhivatali határozatot tehát az idézett jogszabály szerint átvételre jogosult személy vette át, ezért azt a felperesi jogelőd részére az átvétel időpontjában szabályszerűen kézbesítettnek kell tekinteni.

A kézbesítés szabályszerűségének és megtörténtének megállapítása ténykérdés, és e kérdés eldöntésénél az elsőfokú bíróság által felhozott körülmények, a felperes és a volt házastársa közötti viszony, illetve az a körülmény, hogy a szerződés érvénytelenségét, illetve létre nem jöttét éppen e helyettes átvevő idézte elő, figyelembe nem vehető. Nem hatalmazza fel az ingatlan-nyilvántartásról szóló jogszabály ugyanis a bíróságot arra, hogy mérlegeléssel vagy méltányosság alapján döntsön abban a kérdésben, hogy a törlési kereset megindításakor a 60 napos, avagy a 3 éves határidőt kell alkalmazni.

A fentiek okán tehát a felperesi jogelőd a törlési per megindításának határidejét elmulasztotta, a IV. r. alperessel, mint az előző bejegyzés érvényességében bízó, jóhiszemű jogszerzővel szemben az Inyvtv. 63. § (2) bekezdése értelmében pert nem indíthat, ezért az erre irányuló felperesi keresetet el kellett utasítani.

Miután a felperesi jogelőd a IV. r. alperessel, mint III. r. alperes jogutódjával szemben törlési pert nem indíthat, nem indíthat pert a II. r. alperes és a IV. r. alperes jogelődje közti jelzálog szerződés érvénytelenségének megállapítására sem, a törlési kereset elutasítása miatt ugyanis e megállapítási kereset elbírálására a Pp. 123. §-ában foglalt rendelkezések az irányadók. Eszerint pedig 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. Miután a IV. r. alperes bejegyzett jelzálogjoga az ingatlan-nyilvántartásból nem törölhető, nincs a felperes részéről olyan jogvédelmi helyzet, amely a megállapítási kereset alapjául szolgálhatna, ezért e jelzálogszerződés érvénytelenségének megállapítása iránti kereseti kérelmet a Pp. 123. §-ában foglalt feltételek hiánya miatt kellett elutasítani.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az I. és a II. r. alperesek fellebbezést nem terjesztettek elő, ezért velük szemben az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezéssel nem érintett rendelkezései a Pp. 228. § (4) bekezdése értelmében jogerőre emelkedtek, mivel a IV. r. alperes fellebbezése a Pp. 51-53. §-aiban foglaltakra figyelemmel az I.-II. r. alperesekre nem hatott ki.

A III. r. alperes által előterjesztett, a IV. r. alperes részéről fenntartott fellebbezés eredményes volt, az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatása folytán a IV. r. alperes pernyertes lett, ezért a Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében a felperes javára elsőfokú perköltség fizetésére jogelődje sem kötelezhető, a másodfokú bíróság mellőzte ezért a III. r. alperes elsőfokú perköltség-fizetésre kötelezését, IV. r. alperes javára pedig a felperest kötelezte a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján másodfokú eljárási költség megfizetésére.

P é c s, 2007. szeptember 18.

Dr. Juhász László s.k. a tanács elnöke, Dr. Kovács Ildikó s.k. előadó bíró, Dr. Fekete Bálint s.k. bíró