



Fővárosi Ítéltábla

Az ügy száma: 4.Pf.20.289/2025/3.

A felperes:

felperes

felperes címe1

felperes címe

A felperes képviselője:

ügyvéd1 Ügyvédi Iroda (ügyintéző: ügyvéd1 ügyvéd)

ügyvéd címe1

Az alperesek:

alperes1 I. rendű

alperes1 címe

alperes2 II. rendű

alperes2 címe

alperes3 III. rendű

alperes3 címe

alperes4 IV. rendű

alperes4 címe

alperes5 V. rendű

alperes5 címe

Az alperesek képviselője:

ügyvéd2 Ügyvédi Iroda (ügyintéző: ügyvéd2 ügyvéd) az I. rendű alperes képviseletében

ügyvéd2 címe

ügyvéd3 Ügyvédi Iroda (ügyintéző: ügyvéd3 ügyvéd) a II. és III. rendű alperesek képviseletében

ügyvéd3 címe

ügyvéd4 Ügyvédi Iroda (ügyintéző: ügyvéd4 ügyvéd) a IV rendű. alperes képviseletében

ügyvéd4 címe

ügyvéd5 Ügyvédi Iroda (ügyintéző: ügyvéd5 ügyvéd) az V. rendű alperes képviselőjében

ügyvéd5 címe

A per tárgya: törlési per

Az elsőfokú bíróság: Budapest Környéki Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat száma: 21.P.20.082/2022/66.

A fellebbezést benyújtó fél: alperesek

Ítélet

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja, és a keresetet elutasítja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az I. rendű alperesnek 2.005.500 (kétmillió-ötezeröttszáz) forint, a II.-III. rendű alpereseknek együttesen 5.842.000 (ötmillió-nyolcszáznegyvenkétezer) forint, a IV. rendű alperesnek 4.600.000 (négymillió-hatszázézer) forint, az V. rendű alperesnek 8.342.000 (nyolcmillió-háromszáznegyvenkétezer) forint együttes első-, másodfokú és felülvizsgálati perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

[1] Az elsőfokú bíróság által megállapított irányadó tényállás szerint a felperes a 2019. július 22. napján megkötött adásvételi szerződéssel megvásárolta a cím1 terület, belterület hrsz. szám1 helyrajzi számú, természetben cím2 (cím3) alatti ingatlant (továbbiakban: ingatlan) 86.000.000 forint vételárért. Az ingatlant a szüleitől megörökölt cím4 szám alatti ingatlan vételárából vásárolta, mely címről nem jelentkezett ki az eladás ellenére sem, jelenleg is ez a nyilvántartásban szereplő cím6i lakcíme. A felperes életvitelszerűen cím5ben él, alkalmasszerűen látogatott haza, ekkor az ingatlanban lakott. A felperes korábban szoros kapcsolatban volt személy1sal, akivel szemben a bíróság jogerős szabadságvesztés büntetést szabott ki. Az I. rendű alperes édesapja azt ígérte, hogy ügyvédei közreműködésével kegyelmi eljárást kezdeményez a szabadságvesztés büntetés végrehajtásának elkerülése végett, melyért 500.000 euró megfizetését kérte a felperes tulajdonában álló ingatlan biztosítékként történő felajánlása mellett. személy1 közjegyző előtt tartozáselismerő nyilatkozatot tett, melyben

elismerte, hogy az I. rendű alperes édesapja 500.000 euró kölcsönt adott neki. Az I. rendű alperes édesapja felkereste személy² ügyvédet, aki a felperesi ingatlan vonatkozásában az adásvételi szerződést és a visszavásárlási jogot alapító szerződést elkészítette. Az ügyvéd e-mail útján szkennelve kapta meg a felperes személyes adatait tartalmazó személyi igazolványt, lakcím- és adókártyát. A szerződéstervezeteket az I. rendű alperes részére küldte meg e-mailben, majd az I. rendű alperes édesapja 2020. június 8-án szintén e-mailben átküldte szkennelve a felperes részére az I. rendű alperes által már aláírt dátum és ügyvédi ellenjegyzés nélküli adásvételi és visszavásárlási jogot alapító szerződést. A felperes azt nyomtatás után aláírta és 2020. június 10. napján szkennelve visszaküldte e-mailben az I. rendű alperes édesapja részére. Az I. rendű alperes 2020. júniusában cím⁵ba utazott, ahol átadta a felperes részére két példányban, fénymásolatban az általa már előre aláírt, nem dátumozott, ügyvéd által nem ellenjegyzett adásvételi és visszavásárlási jogot alapító szerződést azzal, hogy azokat a felperes írja alá, mely megtörtént. Az I. rendű alperes az okiratszerkesztő ügyvédhez olyan eredeti szerződéspéldányt juttatott el, melyen tollal írva szerepelt a felperes és az I. rendű alperes neve. Az ügyvéd az adásvételi szerződést ellenjegyezte és 2020. június 11. napjára keltezte. Ezen okirat szerint az ingatlan vételára 70.000.000 forint, melynek átvételét az eladó elismerte, továbbá az eladó a vevő részére az ingatlan birtokát átruházta és hozzájárult a vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez az ingatlan-nyilvántartásba. Az I. rendű alperes által a földhivatalba eljuttatott adásvételi szerződésen az eladó névaláírása nem a felperestől származott, a felperes javára szóló visszavásárlási jogot alapító szerződés pedig nem került benyújtásra.

A földhivatal 2020. június 18. napján kelt határozat száma¹ számú határozatával értesítette a felperest a cím⁵i címén, valamint a szerződést ellenjegyző ügyvédet a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem előterjesztéséről. Az I. rendű alperes tulajdonjoga a 2020. június 25. napján kelt határozat száma² számú határozattal került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba. A földhivatal a felperes részére nem a szerződésben szereplő címre, hanem a cím⁴ szám alatti címre küldte meg a bejegyző határozatot, ahonnan az „elköltözött” jelzéssel érkezett vissza. A határozatot személy² 2020. július 6-án kézhez vette, azonban a szerződő felek részére nem továbbította.

Az ingatlanra 2020. június 26-án adásvételi szerződés jött létre az I. rendű alperes mint eladó és a II., illetve a III. rendű alperesek mint vevők között 57.500.000 forint vételáron. A II. és III. rendű alperesek tulajdonjoga (3/5-öd és 2/5-öd tulajdoni illetőségre) a 2020. június 29. napján benyújtott kérelem alapján határozat száma³ számon került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba, az ingatlan birtokba adása 2020. július 8-án megtörtént. A II. rendű alperes zárat cserélt az ingatlanon, valamint 2020. július 10. napján e-mailben tájékoztatta a társasház közös képviselőjét a tulajdonosváltásról és csatolta a tulajdoni lap másolatát. A társasház közös képviselője az e-mailt még ugyanezen a napon továbbította a felperes részére. A felperes 2020. augusztus 6. napjától 2020. augusztus 16. napjáig cím⁶on tartózkodott. A felperest 2020. augusztus 12. napján a lakással kapcsolatos ügyeket intéző személy³ ügyvéd arról értesítette, hogy az ingatlanba nem tudott bejutni, azon zárat cseréltek.

A II. és III. rendű alperesek 2020. november 23-án adásvételi szerződést kötöttek a IV. rendű alperessel, melyben az ingatlan vételárát 70.000.000 forintban, míg az ingóságok vételárát 10.000.000 forintban állapították meg. A teljes vételárból 35.000.000 forint az V. rendű alperes által folyósított hitelből került megfizetésre. A IV. rendű alperes tulajdonjogát a földhivatal az ingatlan 1/1 tulajdoni illetőségére a határozat száma⁴ számú határozattal bejegyezte. A határozat száma⁵ számú határozattal a kölcsön biztosítékeként az V. rendű alperes javára 42.000.000 forint erejéig önálló zálogjog és ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom került bejegyzésre. A IV. rendű alperes 2021. február 3-án birtokba vette az ingatlant, melyen 6-8 millió forint értékű átalakításokat végzett.

[2] A felperes a 2022. február 22. napján benyújtott keresetében a közte és az I. rendű alperes között 2020. június 11. napján kelt adásvételi szerződés érvénytelensége okán a cím1 kerület belterület hrsz. szám2 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában az I. rendű alperes tulajdonjogának törlését, az eredeti állapot visszaállítása körében az ő tulajdonjogának per- és tehermentes bejegyzését kérte. Kérte továbbá a II-IV. rendű alperesek tulajdonjogának és az V. rendű alperes javára bejegyzett jelzálogjognak, valamint a javára feljegyzett elidegenítési és terhelési tilalom tényének törlését. Perköltségének megállapítását a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet alapján kérte. Álláspontja szerint az ingatlan adásvételi szerződés nem létező szerződés, mivel hiányzott a felek kölcsönös és egybehangzó nyilatkozata, neki nem volt eladási szándéka, nem állapodtak meg a vételárban, a szerződésben rögzített vételár pedig ténylegesen nem került megfizetésre. Az írásba foglalt szerződés az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges alakiség hiánya miatt érvénytelen, a földhivatalba benyújtott okiraton az aláírás nem tőle származik. A szerződés keletkezésének időpontjában nem tartózkodott cím6on, ezért az nem minősül belföldi okiratnak, a visszavásárlási jogot alapító szerződés pedig nem került benyújtásra a földhivatalba. Amennyiben a bíróság megállapítja az adásvételi szerződés létrejöttét, az színlelt, mivel az valójában személy1 tartozásának biztosítékaul szolgált. Az adásvételi szerződés létre nem jöttére, illetve érvénytelenségére figyelemmel a további alperesek sem szerezhettek tulajdonjogot, az V. rendű alperes nem terhelhette meg az ingatlant. A földhivatali határozatot nem kapta meg, ezért a földhivatali bejegyzés hatályossá válásától, 2020. június 25. napjától számítandó a törlési per megindítására nyitva álló, a Ptk. 5:187. §-a szerinti hároméves jogvesztő határidő. Hivatkozott arra is, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.) 26. § (2) bekezdése alapján a tulajdonjog bejegyzési eljárásban kötelező a jogi képviselőt, azonban az okiratot ellenjegyző ügyvéd részére nem adott meghatalmazást, tőle nem kapta meg a határozatot. Bejelentette a postai szolgáltató részére, hogy elköltözött, így a földhivatal által a cím4 szám alatti címre megküldött határozat nem minősül kézbesítettnek. Utalt a PJD2020.32., EBH2018.186., BH2013.304. számú eseti döntésekre, valamint az érvénytelenségi és a törlési per kapcsolatáról szóló 3/2010. (XII.6.) PK véleményre.

[3] Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Lényegében azzal érveltek, hogy a felperes elmulasztotta a törlési kereset megindítására nyitva álló hathónapos határidőt, valamint az I. rendű alperessel megkötött adásvételi szerződés színleltségét is vitatták.

[4] Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével a keresetnek helyt adó döntést hozott és kötelezte az alpereseket egyetemlegesen, hogy 15 nap alatt fizessenek meg a felperesnek 2.772.577 forint perköltséget. Indokolása szerint a felperes a törlési keresetet a törvény által biztosított határidőn belül terjesztette elő. A per anyagává tett földhivatali iratokból megállapította, hogy az eljárás megindulásáról szóló értesítést a földhivatal a felperes cím5i lakcímére küldte meg, míg a tulajdonjog változásáról szóló határozatot olyan cím6i címre (cím4), amelyen a felperes nem tartózkodott, onnan a postai küldemény „elköltözött” jelzéssel érkezett vissza. Nem osztotta azt az alperesi álláspontot, hogy az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (Ákr.) 86. § (1) bekezdés b) pontja alapján az „elköltözött” jelzéssel visszaérkezett postai küldemény szabályszerűen kézbesítettnek tekintendő. A felperesnek az egyik szerződésben megadott adatai között sem szerepel a cím4i cím, nem határozható meg a földhivatali iratokból, hogy az eljáró hatóság e

lakcímet milyen körülmények között állapította meg. A tulajdoni lapon is a felperes cím5i lakcíme került feltüntetésre, ezért a kézbesítést az elsőfokú bíróság nem tekintette joghatályosnak; a bejegyző határozat a felpereshez önhibáján kívül nem érkezett és nem is érkeztet meg. A kézbesítési cselekmény nem vonta maga után a kézbesítési vélelem beálltát. A jelen ügyben a Ptk. 5:184. §-a, az általános elévülési idő az irányadó, így a 2020. június 26-án kelt határozathoz képest a 2022. február 10-én benyújtott keresetlevél határidőn belül érkezett. Valamennyi alperes esetében a törlési kereset megindításakor a Ptk. 5:187. §-a szerinti hároméves jogvesztő határidő volt az irányadó.

A rendelkezésre álló bizonyítékok alapján a felperes és az I. rendű alperes közötti adásvételi szerződés vonatkozásában arra az álláspontra jutott, hogy a felperes részéről a szerződéskötési akarat nem állt fenn, a felperest az ingatlanának pusztá eladási, értékesítési szándéka nem vezette. A felperes személyl érdekében olyan biztosítékot kívánt nyújtani, amely magába foglalta a perbeli ingatlan eladását és ezzel együtt visszavásárlási jog kikötését. A megállapodástól az I. rendű alperes eltért, mivel csak az ingatlan eladásáról szóló szerződést nyújtotta be az ingatlanügyi hatósághoz, továbbá olyan szerződést használt fel, amelyen a felperesi névalírással nem a felperestől származott.

A felperes az alpereseket megelőzően tulajdonosként volt nyilvántartva a perbeli ingatlan tulajdoni lapján, így ő az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés a) pontja alapján törlési keresetet indíthatott. Mivel nem létező nyilatkozatból és ebből következően nem létező szerződésből sem jogok, sem kötelezettségek nem származhatnak, az I. rendű alperes nem vált a perbeli ingatlan tulajdonosává, ezért érvényesen nem ruházhatta át a származtatott jogot sem adásvétel útján, sem más jogcímen a II. és III. rendű alperesekre, és ők sem tudták érvényesen és hatályosan a IV. rendű alperesre átszármaztatni a tulajdonjogot. Rámutatott arra, hogy a nem létező szerződés alapján létrejött 2020. június 26-ai ingatlan-nyilvántartási bejegyzés érvénytelen, mivel az annak alapjául szolgáló szerződés nem jött létre. A bíróság a felperes keresete alapján rendelkezett az alperesek valamennyi ingatlannyilvántartásba bejegyzett jogának törléséről és a felperes tulajdonjoga visszajegyzéséről. Kifejtette álláspontját az eredeti állapot helyreállítása vonatkozásában a II-V. rendű alperesek tekintetében is. Perköltség tárgyában a 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 83. § (1) bekezdése alapján határozott.

[5] Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az I-V. rendű alperesek éltek fellebbezéssel.

[6] Az I. rendű alperes fellebbezésében az ítélet megváltoztatását, az őt terhelő perköltség összegének leszállítását kérte 500.000 forintra a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet (IM rendelet) 3. § (6) bekezdése alapján. Megítélése szerint az alkalmazott mérséklés még mindig túlzó ügyvédi munkadíjat rögzít, figyelemmel a per viszonylagos rövid tartamára és az elvégzett jogi tevékenységre.

[7] A II-V. rendű alperesek az ítélet megváltoztatását, a kereset elutasítását kérték.

A II-III. rendű alperesek megítélése szerint az elsőfokú bíróság a törlési kereset előterjesztésének határideje vonatkozásában téves döntést hozott, továbbá tévesnek tartották az elsőfokú bíróság álláspontját a tekintetben is, hogy a felperes és az I. rendű alperes között ingatlan adásvételi szerződés nem jött létre a felperes szerződéses akaratának hiányában. A felperes és az I. rendű alperes közötti adásvételi szerződést szerkesztő személy2 ügyvéd részére a felperes tulajdonjogát törlő földhivatali határozat 2020. július 6. napján kézbesítésre

került. Az elsőfokú bíróság mellőzte az Inyvtv. 52. § (3) bekezdésének alkalmazását, miszerint a döntést a jogi képviselővel eljáró fél részére a jogi képviselője útján kell kézbesíteni; így önmagában e tény útján igazolt a földhivatali határozat felperes részére történő kézbesítése és annak időpontja. A kézbesített határozattól számított hat hónap elteltét követően benyújtott törlési keresettel a felperes elkésett, és e határidő jogvesztő jellege miatt a kereset ezen okból elutasítandó. A felperes a földhivatalhoz benyújtott, de nem vitásan általa alá nem írttal megegyező tartalmú okiratot ténylegesen aláírta, melyből következik, hogy az adásvételi szerződés 12. pontjába foglalt nyilatkozatával megadta a meghatalmazást személy2 ügyvéd részére az okirat szerkesztésére, illetve a földhivatali eljárásra, így ez ügyben a felperes jogi képviselőjének minősül. A földhivatali határozat kézbesítésének szabályszerűsége pedig nem mérlegelés kérdése. Az elsőfokú bíróság nem alkalmazta az Inyvtv. 5. § (3) bekezdésében és a 27. § (7) bekezdésében foglaltakat, ezért jutott alaptalanul arra a következtetésre, hogy nem határozható meg, milyen körülmények között állapította meg a földhivatal a felperes cím4 lakcímét. A szerződéses akarat kifejezésének körében az elsőfokú bíróság kizárólag a földhivatalhoz benyújtott okiratot vizsgálta, holott annak más példányait, valamint a visszavásárlási jogot alapító szerződést a felperes ténylegesen aláírta. Kiemelték, hogy a Ptk. 6:70. § (2), (3) bekezdésében foglaltakra már az írásbeli ellenkérelmükben is hivatkoztak.

[8] A IV. rendű alperes fellebbezésében az ítélet megváltoztatására irányuló kérelmén túl másodlagosan annak hatályon kívül helyezését is kérte. A törlési kereset indításának határideje vonatkozásában hivatkozott az Inyvtv. 52/A. § (3), az 55. § (2) bekezdésére, az Ákr. 86. § (1), (2) bekezdésére, a postai szolgáltatás nyújtásának és a hivatalos iratokkal kapcsolatos postai szolgáltatás részletes szabályairól, valamint a postai szolgáltatók általános szerződési feltételeiről és a postai szolgáltatásból kizárt vagy feltételesen szállítható küldeményekről szóló 335/2012. (XII. 4.) Kormányrendelet 25. § (1) és a 26. § (3) bekezdésére. Hangsúlyozta, hogy a földhivatal a felperes részére postai úton megküldte a tulajdonjog bejegyzéséről szóló határozatot a cím4 szám alatti címre, mely a felperes által sem vitatottan a bejelentett cím6 lakcíme. Az elsőfokú bíróság az Inyvtv. 27. § (7) bekezdésében írtakat mellőzte, így jogszabály- és iratellenesen jutott arra a következtetésre, hogy a felperes részére önhibáján kívül nem került kézbesítésre az I. rendű alperes 1/1 arányú tulajdonjogának bejegyzéséről szóló határozat.

A felperes és az I. rendű alperes között létrejött szerződés érvényessége vonatkozásában rámutatott, hogy a rendelkezésre álló iratok és nyilatkozatok alapján megállapítható, hogy a felperesnek az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szándéka tagadhatatlanul fennállt. Az elsőfokú bíróság kizárólag a földhivatalba benyújtott okiratot vizsgálta, így az ítélet a Ptk. 6:63. § (1), (2) bekezdését meghaladóan sérti a Ptk. 5:183. §-át, az 5:187. §-át, valamint a Pp. 279. § (1) bekezdését. Utalt a BH2023.269. számú eseti döntésre is. Előadása szerint jelentős összegű beruházásokat eszközölt az ingatlanban. A II-III. rendű alperesekkel létrejött adásvételi szerződés megkötését megelőző ténybeli és jogi állapot természetben nem állítható helyre, ami kizárja az eredeti állapot helyreállításának alkalmazását. Az elsőfokú bíróság jogszabálysértő módon alkalmazta a Ptk. 6:112. §-át az érvénytelenség jogkövetkezményeként.

[9] Az V. rendű alperes fellebbezésében elsődlegesen az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását, a kereset elutasítását, másodlagosan pedig az ítélet hatályon kívül helyezését kérte. Elsődleges fellebbezési kérelme indokául előadta, hogy a földhivatali határozat a felperes részére szabályszerűen került kézbesítésre az I. rendű alperes

tulajdonszerzéséről. E körben kiemelte az Inyvt. 27. § (7) bekezdését, az Ákr. 86. § (1) bekezdését, a Korm.rendelet 25. § (1) bekezdés e) pontját, 26. § (3) bekezdését. A földhivatali határozat mindezekre tekintettel az F/13. szám alatti tértivevény tanúsága szerint a 2020. július 27-én beállt kézbesítési vélelem folytán kézbesítettnek minősül, ezért a felperes a Ptk. 5:187. §-a alapján legkésőbb 2021. január 27. napjáig terjeszthette volna elő a törlési keresetet a jóhiszeműen és ellenérték fejében szerző II-V. rendű alperesekkel szemben. Szintén hivatkozott arra, hogy létezik olyan okirat, amely alapján megállapítható, hogy érvényesen létrejött a bejegyzés alapjául szolgáló adásvételi szerződés, mely megfelel a Ptk. 6:63. § (1), (2) bekezdésében, a 6:215. § (2) bekezdésében, valamint az ingatlanátruházási szerződés érvényességéről szóló XXV. számú Polgári Elvi Döntés (PED) I. pontjában foglaltaknak.

Megítélése szerint az eredeti állapot helyreállítása az utóbb bekövetkezett körülményekre tekintettel nem lehetséges és az az alperesek lényeges jogi érdekét sérti. Az elsőfokú bíróság az eredeti állapot helyreállíthatóságának körében nem értékelte a IV. rendű alperes hitelfelvételének körülményeit mint az eredeti állapot helyreállítását kizáró anyagi jogi kifogást, mely elbírálásának mellőzése a per érdemére kiható lényeges eljárási szabálysértés, ezért a Pp. 381. §-a alapján másodlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését kérte, mivel sérti az elsőfokú ítélet a Pp. 342. § (3) bekezdését.

[10] A II-V. rendű alperesek a perköltségük megállapítását a 22/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §-a alapján kérték megállapítani. A II-IV. rendű alperesek az Itv. 38. § (2) bekezdésére figyelemmel fellebbezési eljárási illetéket nem róttak le, az V. rendű alperes megfizetett 2.500.000 forint fellebbezési eljárási illetéket.

[11] A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság helyes ítéletének helybenhagyását, valamint az alperesek perköltségben történő egyetemleges marasztalását kérte. Jogi képviselője munkadíját az IM rendelet 3. § (5) bekezdése alapján kérte megállapítani. Kiemelte, hogy sem ő, sem az I. rendű alperes nem találkozott és még telefonon sem beszélt személy2 ügyvéddel, a felszólító levél elküldése előtt még e-mail-ben sem vették fel a kapcsolatot. Az eljárás során az I. rendű alperes kijelentette, hogy sem ő, sem az édesapja nem fizetett vételárat és az adásvételi és visszavásárlási szerződés egy, az édesapja által állított kölcsönügylet biztosítékaul szolgált. Az I. rendű alperes nem tudta igazolni, hogy a kölcsönügylet létrejött. A szerződés egy biztosítéki célú szerződés volt, ennek megfelelően az adásvételi szerződés megkötésére az ő akarata még tervezet formában sem terjedt ki. A végleges akaratelhatározása nem terjedt ki a biztosíték nyújtására sem.

Az I. rendű alperes fellebbezését alaptalannak találta, mivel a bíróság már így is mérsékelt összegben állapította meg a jogi képviselője munkadíját.

A II-V. rendű alperesek fellebbezésével kapcsolatban az alábbiakat adta elő:

A kereset elkészítésével kapcsolatban rámutatott arra, hogy a földhivatalba benyújtott szerződés szerint személy2 mindkét féltől meghatalmazást kapott a földhivatali eljárásra (szerződés 12. pont). Megítélése szerint az akarathiba következtében létre sem jött adásvételi szerződésben rögzített eljárási meghatalmazás sem jött létre. A jogi képviselő a Ptk. 6:104. §-a szerinti álképviselőnek minősül, tekintettel arra, hogy a meghatalmazást tartalmazó és a tulajdonváltozást eredményező szerződésen az aláírása nem szerepel, a benyújtott szerződés és az abban foglalt meghatalmazás a jogügylet időpontjában hatályos Ütv. 43. §, 44. § és az Inyvt. 32. § (2) bekezdés aa), d), g) és (3) bekezdésének nem felel meg, így részére történő hatályos kézbesítés vele szemben nem állapítható meg. Az ügyvédi meghatalmazás osztja az

adásvételi szerződés jogi sorsát, a meghamisított szerződés érvénytelen, a fénymásolatban aláírt szerződésben rögzített meghatalmazás egyébként is érvénytelen, joghatás kiváltására nem alkalmas.

A IV. és V. rendű alperesek Ákr.-re történő hivatkozása is alaptalan. A földhivatali határozat kézbesítésére vonatkozó jogszabály speciális jellegű az Ákr.-hez képest, így arra csak az Inyvtv. vonatkozik. A Ptk. szerinti szubjektív határidő csakis a hatályos kézbesítéssel nyílik meg.

A II-V. rendű alperesek fellebbezésükben alaptalanul hivatkoztak arra, hogy létezik érvényes adásvételi szerződés is, mivel az elsőfokú bíróság nem a benyújtott okirat alaki érvénytelensége alapján, hanem a bizonyítási eljárás eredményeként megállapított akarathiba miatt döntött úgy, hogy a szerződés nem jött létre, ennek megfelelően a szerződés nem hozott létre kötelmet. Amennyiben az akarathiba nem állapítható meg, másodlagos kérelmének megfelelően minősítette volna az elsőfokú bíróság a szerződést jogszabályba ütközőnek, érvénytelennek. Ebben az esetben vizsgálhatta volna, hogy van-e másik, alakilag érvényes szerződés.

[12] A Fővárosi Ítéltábla a 4.Pf.20.090/2024/6. sorszámú ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és a keresetet elutasította, valamint döntött a perköltség viselése tárgyában is. A döntés indokolása szerint a felperes keresetét a Ptk. 5:187. §-a szerinti hathónapos jogvesztő határidőn túl terjesztette elő figyelemmel arra, hogy a tulajdonjogát törölő földhivatali határozat az Inyvtv. 52. § (3) bekezdése alapján a jogi képviselője részére kézbesítésre került. A földhivatalhoz benyújtott adásvételi szerződés 12. pontja szerint a szerződő felek megbízták a személy2 Ügyvédi Irodát (irodavezető: személy2 ügyvéd) mind az okirat elkészítésével, mind az azt követő földhivatali eljárás lefolytatásával, mely megbízást a megbízott a szerződés ellenjegyzésével kifejezetten elfogadott. A földhivatalhoz benyújtott szerződéspéldányon a névalírás ugyan nem a felperestől származott, azonban az általa F/7 szám alatt csatolt okirat – mely a felperes saját kezű aláírását tartalmazta – alapján a meghatalmazás érvényesen létrejött, így személy2 a földhivatali eljárás során joghatályosan járt el, ezért nem tekinthető álképviselőnek. személy2 részére a tulajdonjogot törölő határozatot 2020. július 6-án szabályszerűen kézbesítették, így a felperes legkésőbb 2021. január 6-ig terjeszthetett volna elő törlési keresetet az ingatlan-nyilvántartásban bízva a jóhiszeműen és ellenérték fejében szerző II-V. rendű alperesekkel szemben.

[13] A Kúria a Pfv.V.20.862/2024/9. számú végzésével a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezte és a másodfokú bíróságot új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasította. A felperes felülvizsgálati eljárási költségét 4.960.500 forintban, a II. és III. rendű alperesek együttes, valamint az I. és az V. rendű alperesek felülvizsgálati költségét személyenként 1.460.500 forintban, a IV. rendű alperesét 1.150.000 forintban állapította meg.

A Kúria a rendelkezésre álló adatok alapján arra a következtetésre jutott, hogy az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (Ütv.) 29. § (1) és (3), valamint 43. § (6) bekezdése, a Pp. 325. § (1) bekezdés e) pontja, továbbá az Inyvtv. 26. § (2) és 52. § (3) bekezdése alapján erre irányuló szabályszerű, képviselőre vonatkozó megbízás vagy meghatalmazás hiányában a földhivatali határozat átvételére a felperes nevében személy2 nem volt jogosult, így a 2020. július 6-án történt kézbesítés nem eredményezte a határozat felperes részére történő kézbesítését, ilyen joghatást nem váltott ki. A Kúria meghagyta a másodfokú bíróságnak, hogy a megismételt eljárásban vizsgálnia kell a felek fellebbezéseiben

a fenti hivatkozáson felül előadott, az elsőfokú ítéleti rendelkezésekkel szembeni valamennyi hivatkozását.

[14] A fellebbezések az alábbiak szerint alaposak.

[15] A jogvita eldöntése szempontjából elsődleges kérdésnek minősül, hogy a felperes keresetét a Ptk. 5:187. §-a szerinti hat hónapos, illetve hároméves jogvesztő határidőn belül terjeszthette-e elő. E körben az vizsgálendő, hogy a felperes részére a tulajdonjogát törölő határozatot a földhivatal szabályszerűen kézbesítette-e vagy sem, ugyanis szabályszerű kézbesítés esetén a törlési per indítására nyitva álló határidő hat hónap, amennyiben kézbesítés nem történt, a keresetlevél a bejegyzés hatályossá válásától számított három év.

[16] Az ítéltáblának elsődlegesen abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy a földhivatal 2020. június 25. napján kelt határozat száma6 számú határozata – mely az I. rendű alperes tulajdonjogát bejegyezte az ingatlan-nyilvántartásba – a felperes részére a cím4 szám alatti címre történő kézbesítése megfelelt-e a jogszabályoknak. Az ingatlan-nyilvántartásban és az adásvételi szerződésben a felperes cím5i lakcíme került megjelölésre, e címre a földhivatal a 2020. június 18. napján kelt határozat száma1 számú határozatát kézbesítette a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem előterjesztéséről nem tértivevényes postai küldeményként.

[17] Az elsőfokú bíróság ítélete [16] bekezdésében rögzítette, hogy nem állapítható meg, hogy a földhivatal részére ki adott tájékoztatást a cím4i címről. Ezen címre megküldött határozat „elköltözött” jelzéssel érkezett vissza.

Az Inytv. 5. § (3) bekezdése kimondja, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogosultak személyazonosító és lakcímadatai tekintetében a személy- és lakcímnyilvántartás adatai az irányadók.

[18] Az Inytv. 27. § (7) bekezdése úgy rendelkezik, hogy az ingatlanügyi hatóság a lakcímre is kiterjedő adatfelhasználás esetén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett lakcímadatot – az adatfelhasználást megelőzően – összeveti a személyiadat- és lakcímnyilvántartást vezető hatóság nyilvántartásában szereplő adattal. Ha az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett lakcímadat nem egyezik meg a személyiadat- és lakcímnyilvántartásban szereplő adattal, az ingatlanügyi hatóság a személyiadat- és lakcímnyilvántartásban szereplő adatot használja fel, és az adatváltozást az ingatlan-nyilvántartáson hivatalból átvezeti.

Az Inytv. 52. § (1) bekezdés c) pontja alapján a felperes részére közvetlenül is kézbesíteni kellett a földhivatalnak az I. rendű alperes tulajdonjogát bejegyző határozatot.

Az Inytv. 52/A. § (3) bekezdése kimondja, hogy az ingatlan-nyilvántartási iratok kézbesítésére az általános közigazgatási rendtartásról szóló törvény mellett a hivatalos iratok

kézbesítésének egyszerűsítéséről, illetve a postai szolgáltatásokról szóló jogszabályokat kell alkalmazni.

[19] Az Ákr. 86. § (1) bekezdés b) pontja értelmében a nem elektronikusan közölt iratot a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a címzett az átvételt megtagadta. Ha a kézbesítés azért volt sikertelen, mert az a címzett hatósági nyilvántartásban szereplő lakcíméről vagy székhelyéről a hatósághoz a) „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza, az iratot a kézbesítés második megkísérlésének napját, b) „ismeretlen” vagy „elköltözött” jelzéssel érkezett vissza az iratot a kézbesítés megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni.

[20] A felhívott jogszabályokra figyelemmel a keresetindítási határidő kérdésének vizsgálatakor annak volt jelentősége, hogy a földhivatali határozat kézbesítésének elrendelése milyen címre történt és e cím a felperes személyiadat- és lakcím-nyilvántartásban szereplő címével megegyezett-e a kézbesítés idején. A földhivatal az általa beszerzett adatok alapján azt állapította meg, hogy a felperes lakcíme a cím4i lakcím, ennek megváltozását a felperes nem jelentette be, az eljárás során ezt maga is elismerte.

[21] A polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló 1992. évi LXVI. törvény (a továbbiakban: Nytv.) 5. § (4) bekezdése értelmében e törvény alkalmazása során a polgár lakcím adata: bejelentett lakóhelyének, illetve tartózkodási helyének címe (a továbbiakban együtt: lakcím). Az Nytv.-nek a kézbesítés időpontjában hatályos 26. § (1) bekezdése szerint a cím6 területén élő e törvény hatálya alá tartozó polgár [4. § (1) bekezdés] köteles beköltözés vagy kiköltözés során három munkanapon belül lakóhelyének, illetve tartózkodási helyének címét nyilvántartásba vétel céljából bejelenteni (a továbbiakban együtt: lakcím bejelentés).

A 4. § (1) bekezdés d) pontja értelmében pedig a törvény hatálya alá tartoznak az e törvényben meghatározott esetekben a külföldön élő magyar állampolgárok. A (3) bekezdés pedig kimondja, hogy e törvény hatálya kiterjed a személyi adat- és lakcím-nyilvántartási, az adatkezelési és a lakcímbejelentési eljárásra.

[22] A kézbesítés időpontjában irányadó, a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló 1992. évi LXVI. törvény végrehajtásáról szóló 146/1993. (X. 26.) Kormányrendelet 29. § (1) bekezdése értelmében a polgárnak a lakcímét, illetve annak változását az új lakcíme szerint illetékes jegyzőnél vagy bármely járási hivatalnál kell bejelentenie. A polgár tartózkodási helyének újabb tartózkodási hely létesítése nélküli megszüntetését a lakóhelye szerint illetékes jegyzőnél vagy bármely járási hivatalnál is bejelentheti. A járási hivatal a lakcímbejelentésről hatósági igazolványt állít ki és kézbesíti a polgár részére.

[23] Az idézett jogszabályhelyekre figyelemmel az ítéltábla arra a következtetésre jutott, hogy a földhivatal a cím4i lakcímre jogszabálysértés nélkül kézbesítette az I. rendű alperes tulajdonjogának bejegyzését elrendelő határozatot. Az adásvételi szerződésben, valamint az ingatlan-nyilvántartásban a felperes lakcímeként ugyan a cím5i lakcím került feltüntetésre,

azonban ezt a földhivatal nem vehette figyelembe, mivel a felperes nem teljesítette a személyi adat- és lakcímnnyilvántartás felé a lakcímének változására vonatkozó bejelentési kötelezettségét, így a földhivatal jogszabálysértés nélkül rendelte el a kézbesítést a nyilvántartásban szereplő felperesi lakcímre (hasonló álláspontra helyezkedett a Kúria a Kpkf.39.799/2021/2. számú határozatában is). Mindezekre figyelemmel a földhivatal határozata – az F/13 szám alatt csatolt tértivevény tanúsága szerint – 2020. július 27-én kézbesítettnek tekintendő. Figyelemmel arra, hogy a Ptk. 5:187. §-a szerint törlési kereset az anyagi jog szerint jogosult esetén az eredetileg érvénytelen bejegyzésről szóló határozat kézbesítésétől számított hat hónap alatt terjeszthető elő, így a felperes 2022. február 10-én benyújtott keresetlevele határidőn túl, elkésve érkezett, ezért azt az ítéltáblának érdemi vizsgálat nélkül el kellett utasítania.

[24] Mindezekre figyelemmel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján megváltoztatta, a keresetet elutasította.

[25] Az alperesek fellebbezése eredményre vezetett, ezért a felperes a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján köteles az alperesek első-. másodfokú és felülvizsgálati eljárásban felmerült perköltségének megfizetésére.

[26] Az I. rendű alperes fellebbezésében kifejtett álláspontja szerint az elsőfokú bíróság az elsőfokú eljárásra vonatkozó felperesi perköltséget túlzott mértékben állapította meg, megítélése szerint az elsőfokú eljárásban a jogi képviselő díja 500.000 forint. Ezért az ítéltábla az I. rendű alperes jogi képviselőjének munkadíját az I. rendű alperes álláspontját szem előtt tartva 500.000 forintban állapította meg. A másodfokú eljárásban kifejtett ügyvédi munkát mérlegelve az IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja, valamint (5) bekezdése alapján a másodfokú eljárásban megállapítható perköltség összegét a (6) bekezdése szerint eljárva az ítéltábla 5.000 forintban határozta meg, különös tekintettel arra, hogy a kereset elutasításához nem az I. rendű alperes képviselőjének a fellebbezési eljárásban kifejtett tevékenysége vezetett. Az I. rendű alperes lerótt 40.000 forint fellebbezési eljárási illetéket, melynek megfizetésére a felperes köteles.

[27] Az ítéltábla a II-III. rendű alperesek mint egyetemlegesen jogosultak jogi képviselőjének munkadíját a másodfokú eljárásban az IM rendelet 3. § (2) bekezdés a), b) pontja és (5) bekezdése alapján határozta meg áfával növelt összegben. A IV. rendű alperes javára ugyanezen összeg fizetendő azzal az eltéréssel, hogy a IV. rendű alperes jogi képviselője nem tartozik áfa körbe. Az V. rendű alperes jogi képviselője részére szintén ugyanezen összeg fizetendő áfával növelt mértékben azzal, hogy az V. rendű alperes perköltségéhez hozzá kellett számítani az általa megfizetett 2.500.000 forint fellebbezési eljárási illetéket.

A felülvizsgálati eljárásban felmerült munkadíjat a Kúria a Pfv.V.20.862/2024/9. számú végzésében állapította meg.

Budapest, 2025. október 14.

Dr. Molnár Ágnes s.k.
a tanács elnöke

s.k. Dr. Merőtey Anikó s.k.
előadó bíró

Dr. Kovács Mária
bíró