

A Fővárosi Ítéltábla a jogtanácsos által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - a személyesen eljáró dr. I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) I. rendű, a Dr. Kátai Sándor Ügyvédi Iroda tagjaként eljáró dr. Kátai Sándor ügyvéd által képviselt II.rendű alperes neve (II.rendű alperes címe) II. rendű, valamint dr. Kelemen Kornél ügyvéd által képviselt III.rendű alperes neve(III.rendű alperes címe) III. rendű alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2011. június 3. napján kelt 23.P.21.088/2008/48. számú ítélete ellen a felperes részéről 49. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

Ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy - 15 napon belül - fizessen meg a II. rendű alperesnek 50.000 (Ötvenezer) forint plusz áfa összegű fellebbezési eljárási költséget.

A le nem rótt 270.000 (Kettőszázhetvenezer) forint fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A Magyar Állam tulajdonában álló ... hrsz.-ú, természetben a ... szám alatti ingatlan 81/100 tulajdoni hányadának átruházására 1991. szeptember 30. és az 1998. november 18. között, négy adásvételi szerződéssel került sor. Az I. rendű alperes jogelődje, időközben elhunyt fia, ... az 1992. január 15-én kelt és 1996. március 5-én módosított adásvételi szerződéssel vásárolta meg az ingatlan 20/100 tulajdoni hányadát, amelyhez kizárólagos használati joggal a földszint 4. szám alatti lakás tartozott. A földhivatal az 1996. június 26-án kelt határozatával jegyezte be az ingatlan-nyilvántartásba az I. rendű alperesi jogelőd tulajdoni hányadát, illetve az I. rendű alperesi jogelőd édesanyja holtig tartó haszonélvezeti jogát. A Fővárosi Kerületek Földhivatala a 36245/1/2002. számú, 2002. január 9-én kelt határozatával az 1992. január 15-én kelt adásvételi szerződés alapján a perbeli ingatlan 19/100 tulajdoni hányadára (perbeli tulajdoni hányad) vonatkozóan a felperes tulajdonjogát

törölte, és az I. rendű alperesi jogelőd tulajdonjogát vétel jogcímén bejegyezte. Ezen 19/100 tulajdoni hányad átruházására nem jött létre adásvételi szerződés a felperes és az I. rendű alperesi jogelőd között. A perbeli tulajdoni hányadhoz kizárólagos használati joggal tartozó földszint 5. szám alatti lakásban bérlők laknak a felperessel 2002. március 22-én kötött szerződés alapján.

Az I. rendű alperesi jogelőd és a II. rendű alperes között 2006. december 19-én ingatlan csereszerződés jött létre, amely szerint a perbeli tulajdoni hányadot az I. rendű alperesi jogelőd átruházta a II. rendű alperesre, míg a ... szám alatti lakás tulajdonjogát a II. rendű alperes átruházta az I. rendű alperesi jogelődre. A szerződés 4. pontja értelmében megállapodtak abban, hogy az I. rendű alperesi jogelőd részére értékkülönbözetként a II. rendű alperes 500.000 forintot fizet meg készpénzben, amelyet a II. rendű alperes még a szerződéskötés napján teljesített. A felek a perbeli szerződés első pontjában rögzítették azt is, hogy a perbeli tulajdoni hányadot dr. ... né haszonélvezeti joga terheli, aki azonban 2006. június 24. napján elhunyt, így haszonélvezeti jog megszűnt. A perbeli szerződés 2. pontja szerint a ... ingatlant a III. rendű alperes özvegyi joga terheli, amelyről a felek a 3. pontban akként rendelkeztek, hogy az változatlanul fennmarad. A perbeli tulajdoni hányadhoz tartozó földszint 5. szám alatti lakás birtokbavétele érdekében a II. rendű alperes a peres eljárás megindítását megelőzően 2008. év elején tett lépéseket a felperes irányába, 2008. február 7-én fordult levélben a felpereshez.

A felperes keresetében a perbeli ingatlanra bejegyzett II. rendű alperesi és I. rendű alperesi tulajdonjog törlését kérte. Hivatkozása szerint a II. rendű alperes tulajdonjoga bejegyzése alapjául szolgáló csereszerződés a Ptk. 117. § (1) bekezdése alapján érvénytelen. Előadta, hogy a keresettel érintett 19/100 tulajdoni hányadot a felperes nem adta el az I. rendű alperesi jogelődnek, mindezekből következően a II. rendű alperes sem szerezhette tulajdonjogot az I. rendű alperesi jogelődtől. Álláspontja szerint a tulajdonjog megszerzése szempontjából sem az I. rendű alperesi jogelőd, sem a II. rendű alperes nem tekinthető jóhiszemű jogszerzőnek. Az I. rendű alperesi jogelőd tulajdonjoga érvényes adásvételi szerződés hiányában került az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre, így az általa megszerzett, de birtokba soha nem vett tulajdoni hányadot értékesítette tovább. Állítása szerint nem fogadható el a II. rendű alperesnek a perben tett azon magyarázata, miszerint a perbeli ingatlanra bejegyzett haszonélvező halála után tett csak lépéseket a perbeli ingatlan birtokbavétele iránt, ugyanis a haszonélvező már a szerződés megkötésekor sem élt. A felperes előadta, hogy az I. rendű alperesi jogelőd tulajdonjogának bejegyzéséről szóló határozatot nem kézbesítették a részére. Kiemelte, hogy a 2006. február 14-i használati megállapodáson és a csereszerződésen látható, az I. rendű alperesi jogelődnek tulajdonított aláírások szemmel láthatóan nem egyeznek, a használati megállapodáson helytelenül került feltüntetésre az I. rendű alperesi jogelőd édesanyjának a neve is. Álláspontja szerint a felperes nem a kellő körültekintéssel járt el akkor, amikor úgy vásárolt ingatlant, hogy azt meg sem tekintette, és annak használatáról semmilyen formában nem győződött meg.

Az I. és a III. rendű alperesek nem terjesztettek elő érdemi ellenkérelmet.

A II. rendű alperes érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Érvelése szerint ellenérték fejében, az ingatlan-nyilvántartásban bízva szerezte meg a perbeli tulajdoni hányadot. Álláspontja szerint a felperes a törlési per megindítására nyitva álló határidőt elmulasztotta. Azt nem vitatta, hogy a csereszerződés megkötését követően nem tisztázta az ingatlan birtoklási, használati viszonyait, ami azért történt így, mert általában több ingatlannal rendelkezik, és nem foglalkozhat egyszerre mindegyikkel. Rengeteg lakott ingatlant vásárol, közömbös a számára, hogy a csereszerződés megkötésekor a perbeli ingatlanban éppen laktak.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg a II. rendű alperesnek 281.250 forint, míg a III. rendű alperesnek 25.000 forint perköltséget. Rendelkezése szerint a le nem rótt 270.000 forint eljárási illetéket az állam viseli. Határozata indokolásában kiemelte, hogy az alperesek által sem vitatottan nem született adásvételi szerződés a perbeli tulajdoni hányadnak az I. rendű alperesi jogelőd részére való átruházására, így az ezt érintő törlési kereset az I. rendű alperesi jogelődtől való további tulajdonszerzés hiányában határidő nélkül lett volna érvényesíthető. Jelen esetben azonban az I. rendű alperesi jogelőd a perbeli tulajdoni hányadot - nem vitásan - átruházta a II. rendű alperesre, így a kereset elbírálásánál az Inytv. 63. § (2) bekezdése volt alkalmazandó. Az elsőfokú bíróság vizsgálta, hogy a II. rendű alperes az I. rendű alperesi jogelőd tulajdonjogának bejegyzése érvényességében bízva, jóhiszeműen szerzett-e tulajdonjogot. Megállapította, hogy a szerződés megkötésekor az I. rendű alperes tulajdoni hányada be volt jegyezve az ingatlan-nyilvántartásba, a II. rendű alperes a csereszerződés megkötésekor teljesítette a szerződésben írt, általa nyújtandó szolgáltatás egészét, mind a ... ingatlana tulajdonjogának az I. rendű alperesi jogelődre való átruházását, mind az 500.000 forint vételár megfizetését, így nem lehetett akadálya az I. rendű alperesi jogelőd bejegyzéshez való hozzájárulásnak. Mindezekre tekintettel megállapította, hogy a II. rendű alperes a perbeli szerződés megkötésekor jóhiszeműen járt el. A továbbiakban az elsőfokú bíróság az Inytv. 63. § (2) bekezdés első mondatában írtak szerint vizsgálta, hogy a II. rendű alperes az előző bejegyzés érvényességében bízva szerzett-e tulajdonjogot. Álláspontja szerint ugyanis azok az állítások, amelyekkel a felperes megkérdőjelezte a II. rendű alperes jóhiszeműségét, csak a korábbi bejegyzés érvényességébe vetett bizalom kérdésének tisztázása körében voltak értékelendők. Utalt arra, hogy a szerződés megkötésekor az ingatlanban lakó személyekkel kapcsolatos II. rendű alperesi előadás ellentmondásos volt. A II. rendű alperes úgy nyilatkozott, hogy a csereszerződés megkötésekor az I. rendű alperesi jogelőd édesanyja, a haszonélvező hasznosította a perbeli ingatlant, így azt követően tett lépéseket a földhivatalnál a haszonélvezeti jog törlése iránt, hogy a haszonélvező meghalt. Ehhez képest, már a csereszerződés 1. pontjában rögzítésre került, hogy a perbeli ingatlanra bejegyzett haszonélvezeti jog jogosultja 2006. június 24-én elhunyt, a haszonélvezeti joga tehát megszűnt. Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a 2006. február 14-i ingatlan használati megosztási szerződésben szerepel az I. rendű alperesi jogelőd neve, a perbeli 19/100 tulajdoni hányad, az ehhez tartozó 33

m²-es lakásra kiterjedő kizárólagos használati lehetőség, a tulajdonostársak, így az I. rendű alperesi jogelőd nevének feltüntetése és aláírása. Pusztán az, hogy a II. rendű alperes számára nem tűnt fel, hogy az I. rendű alperesi jogelőd neve mellett az édesanyja neve helytelenül került feltüntetésre, még a haszonélvezet kapcsán a II. rendű alperes által tett ellentmondásos előadással együtt sem alkalmas annak cáfolatára, hogy a II. rendű alperes az I. rendű alperesi tulajdonjog bejegyzés érvényességében bízva kötötte a csereszerződést. Mindezek alapján az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a II. rendű alperes az előző bejegyzés érvényességében bízva jóhiszeműen szerzett tulajdonjogot. A felperes az érvénytelen bejegyzéstől számított 3 éves jogvesztő határidőt elmulasztva indított törlési keresetet, amely így az Inytv. 63. § (2) bekezdése szerint alaptalan. Rámutatott arra is: nem nyert bizonyítást, hogy a felperes részére a földhivatal kézbesítette volna az érvénytelen bejegyzésről szóló határozatot, így az Inytv. 63. § (2) bekezdésének - 2009. április 28-án megelőzően hatályos - ezzel összefüggő rendelkezése nem volt alkalmazható.

Az elsőfokú bíróság ítéletével szemben a felperes terjesztett elő fellebbezést, annak megváltoztatásával a keresetének történő helyt adást kérve. Álláspontja szerint a II. rendű alperes jóhiszeműsége vizsgálatánál nem kizárólag az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés megléte, valamint a csereingatlan értékkülönbsége megfizetésének igazolása bír jelentőséggel. Állítása szerint az I. rendű alperesi jogelőd tudta, hogy olyan ingatlan tulajdoni hányadot kíván cserélni, amely valójában soha nem volt az övé. Ennek megfelelően olyan áron és feltételek mellett számította be a 33 m² nagyságú ... ingatlant - a II. rendű alperes rokonának haszonélvezeti jogával terhelt - , amely nem életszerű és nem tükrözte a piaci viszonyokat. Érvelése szerint, amennyiben a II. rendű alperes valóban abból a célból kívánta volna a perbeli ingatlant megszerezni, hogy azt felújítsa és továbbértékesítse, elemi érdeke lett volna, hogy tisztában legyen az ingatlan jogi helyzetével. Kiemelte: a II. rendű alperes a 2006. december 19-én kelt csereszerződés alapján szerzett tulajdonjogot, azonban sem a felújítás, sem a birtokbavétel tekintetében 2008. február 8. napjáig nem tett semmilyen lépést. Ez a tény sem gazdasági, sem egyéb érdekekkel nem magyarázható, kiváltképp annak tükrében, hogy a haszonélvező már a csereszerződés megkötésének időpontjában sem élt, így semmilyen akadálya nem lett volna annak, hogy a II. rendű alperes eljárjon a birtokbavétel iránt. Hangsúlyozta, hogy a ... ingatlant ténylegesen most is a II. rendű alperes rokona birtokolja és használja, így az I. rendű alperesi jogelőd a csereingatlan ellenértékeként mindössze 500.000 forintot kapott, amely értékaránytalan, megkérdőjelezi az üzlet valóságosságát. Megjegyezte, az ingatlanok cseréjével elkerülhető volt az is, hogy a feleknek a tulajdonostársak elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatát be kelljen szereznie, a II. rendű alperes addig várhatott, amíg megfelelő idő telt el ahhoz, hogy az ingatlan csereszerződés érvénytelenségének megállapítása érdekében a felperes ne léphessen fel eredményesen.

A II. rendű alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására irányult. Hangsúlyozta, hogy az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint az I. rendű alperesi jogelőd a felperestől vásárolta a perbeli tulajdoni

hányadot, és olyan használati megállapodást mutatott be, amelyen valamennyi bejegyzett tulajdonos nyilatkozatával együtt az ő aláírása is megtalálható volt. Kiemelte, hogy a felek jóhiszeműségének a szerződés megkötésekor kell fennállnia, a II. rendű alperes jóhiszeműsége nem abban áll, hogy mennyiben felel meg a szerződés megkötése utáni magatartása a felperes elvárásainak. Előadta, hogy a II. rendű alperes szerződéskötési szándékát nem a birtokba lépés lehetősége alapozta meg, hanem az a tény, hogy a budapesti ingatlan hosszabb távon értékesebb. Kiemelte: senki nem állította a perben, hogy a II. rendű alperes lakni kívánt volna az ingatlanban, az I. rendű alperesi jogelőd sem lakta a perbeli ingatlant és ...re sem akart költözni, egy hölgy ismerőse szeretett volna a ... ingatlan jövőbeni tulajdonosává válni, emellett az I. rendű alperesi jogelőd 500.000 forint pénzbeli ellenértékhez jutott. Hangsúlyozta: az I. rendű alperesi jogelőd nem csak 500.000 forint értékkülönbséget, hanem tulajdonjogot is szerzett. Álláspontja szerint az, hogy a szerződéskötés időpontjában nem élő haszonélvező mégis hasznosította az ingatlant, úgy volt lehetséges, hogy amennyiben egy magánszemély magánszemélyek lakhatásának biztosítása érdekében adta bérbe ingatlanát egy önkormányzatnak, úgy a bérbeadásból származó jövedelme után nem kellett adót fizetnie. 2005-ben ez az adómentesség 60 hónapra vonatkozó bérbeadásnál állt fenn, így az időközben elhunyt haszonélvező az ingatlant akár 5 éves időtartamra is bérbe adhatta a felperesi önkormányzatnak. Észrevételezte, hogy a fellebbezésből nem derül ki: amennyiben a csere ügylet színlelt volt, úgy milyen más ügyletet palástolt a felek között.

A felperes fellebbezése megalapozatlan.

Az elsőfokú bíróság a kereset elbírálásához szükséges mértékben lefolytatott bizonyítási eljárást követően, a feltárt peradatok alapján helyes tényállást állapított meg, azt ítélezésének alapjául a Fővárosi Ítéltábla elfogadta. Mindenben egyetértett a megfelelően alkalmazott jogszabályokra alapított okszerű jogi következtetésével is, az elsőfokú ítélet indokolásának kiegészítésére, módosítására nincs szükség. Az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékokat hiánytalanul értékelve hozta meg a döntését.

A Ptk. 117. § (2) bekezdésében foglaltak alapján a tulajdonjog megszerzéséhez az átruházásra irányuló szerződés, vagy más jogcím szükséges. A tulajdonjog átszállása csak abban az esetben megy végbe, ha az a jogcím, amelyen az átruházás alapszik, érvényes. Ha a jogcím érvénytelen, a tulajdon-átruházás nem megy végbe és az átruházó nem pusztán kötelmi jellegű követeléssel, hanem mint tulajdonos, tulajdon címén követelheti vissza a dolgot. Az átruházás jogcímének fogyatékoságai tehát kihatnak a tulajdonjog megszerzésére. A jogcím érvényességét az erre vonatkozó rendelkezések alapján kell elbírálni. Abban az esetben, ha az átruházás szerződésen alapul, a szerződés érvényességének megítélésénél a kötelmi jogi szabályok az irányadók.

Nem volt vitatott, hogy a perbeli ingatlan tulajdoni hányada tárgyában a felperes és az I. rendű alperesi jogelőd között nem jött létre érvényes adásvételi szerződés, az

I. rendű alperesi jogelőd tulajdonszerzésének nem volt tehát jogcíme, ezért a perbeli ingatlan tulajdoni hányad tulajdonjogát nem szerezhette meg. A perbeli tulajdoni hányad továbbértékesítése folytán a II. rendű alperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték. Az ingatlan-nyilvántartás szabályai bizonyos feltételek teljesülése esetén lehetővé teszik a tulajdonjog megszerzését abban az esetben is, ha az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonos nem rendelkezik a tulajdonszerzéshez szükséges érvényes jogcímmel, vagy nem tulajdonostól szerzett.

Az érvénytelenségi és a törlési per kapcsolatáról szóló 3/2010. (XII. 6.) PK vélemény 2. pontja szerint az érvénytelen szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jog törlését a bíróság csak az ingatlan-nyilvántartási törvény rendelkezéseinek a korlátai között rendelheti el. A 4. pont értelmében az érvénytelen bejegyzésen alapuló további bejegyzés a jogszerző jóhiszeműsége esetén az ingatlan-nyilvántartásból akkor törölhető, ha a törlési per indítására jogosult személy a pert a három éves jogvesztő határidőn belül a további jogszerzővel szemben is megindította. E határidő eltelte után indított perben a jóhiszemű további jogszerző jogának a törlését az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége kizárja. Az 5. pont kimondja: a törlési per megindítására nyitva álló három éves jogvesztő határidőt a közvetlen jogszerző jogának a bejegyzéséről szóló határozat keltétől kell számítani.

Az Inytv. 63. § (2) bekezdése értelmében azzal szemben, aki további bejegyzés folytán, az előző bejegyzés érvényességében bízva, jóhiszeműen szerzett jogot, a bejegyzéstől számított három év alatt lehet a törlési keresetet megindítani.

Az Inytv. 5. § (3) bekezdése szerint a jóhiszemű szerző javára az ingatlan-nyilvántartást - az ellenkező bizonyításáig - az oda bejegyzett jogok és feljegyzett tények tekintetében akkor is helyesnek és teljesnek kell tekinteni, ha az a valóságos helyzettől eltér. Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban jóhiszemű jogszerzőnek minősül az, aki az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében szerez jogot.

A bíróságnak ezért az előzőekben részletezett jogszabályi rendelkezések alapján abban a kérdésben kellett állás foglalnia, hogy a II. rendű alperes jóhiszemű jogszerzőnek minősül-e. Az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy a II. rendű alperes jóhiszeműsége szempontjából annak van jogi jelentősége, hogy sem az ingatlan-nyilvántartás adataiból, sem másból nem tudott, és a körülményekből következően nem is kellett tudnia arról, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés ellenében az I. rendű alperesi jogelőd nem volt tulajdonosa a perbeli ingatlan tulajdoni hányadnak. A jóhiszemű szerzésnek az a feltétele, hogy a szerzés az ingatlan-nyilvántartásban bízva történjen; magában foglalja a jóhiszeműségnek azt a szubjektív elemét is, hogy a szerző az ingatlan-nyilvántartástól eltérő valóságos jogi állapotról nem tud, és nem is kell tudnia. Nem jóhiszeműnek csak az a szerző minősül, aki abban bízik, hogy az ellenkező tudomásával szemben erősebb lesz az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés.

A Pp. 164. § (1) bekezdése alapján a II. rendű alperes rosszhiszeműségét állító felperesnek kellett volna kétséget kizáróan bizonyítania, hogy a II. rendű alperes az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdoni állapottól eltérő valóságos jogi állapotról tudott. A felperes azonban nem bizonyította, hogy a II. rendű alperesnek az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel szemben tudomása volt arról, hogy az I. rendű alperesi jogelőd ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonjoga ellenére a tényleges tulajdoni helyzet attól eltér. A II. rendű alperes kötelezettsége arra terjedt ki, hogy az ingatlan-nyilvántartás adatait megtekintse, amelyek az I. rendű alperesi jogelőd bejegyzett tulajdonjogát jelezték. Azok a tények, hogy a használati megállapodáson az I. rendű alperesi jogelőd édesanyjának neve helytelenül szerepel, továbbá, hogy a használati megállapodáson szereplő I. rendű alperesi jogelőd névaláírása nem mutat hasonlóságot a csereszerződésen lévő I. rendű alperesi jogelőd névaláírásával, együttesen sem teszik a II. rendű alperes eljárását rosszhiszeművé, ugyanis ilyen alapos vizsgálódás nem várható el a vevőtől. Az elsőfokú bíróság helyesen mutatott rá arra is, hogy a II. rendű alperes ugyan ellentmondásos nyilatkozatokat tett a perbeli tulajdoni hányadot terhelő haszonélvezeti jogról, azonban a perbeli ingatlan használati viszonyaival kapcsolatos ellentmondás nem alkalmas arra, hogy kétséget kizáró módon alátámassza: a szerződés megkötésekor a II. rendű alperes rosszhiszeműen járt el. Tekintetbe véve azt is, hogy a csereszerződés 1. pontjában az eladó tájékoztatta a II. rendű alperest arról, hogy a lakásban lakók laknak, amely a II. rendű alperest további utánjárásra nem kellett, hogy készítse. Nem hagyható figyelmen kívül az a meg nem cáfolt II. rendű alperesi állítás sem, hogy a perbeli ingatlant az ingatlanok felújításával, és továbbértékesítésével foglalkozó II. rendű alperes nem a saját lakhatása biztosítása céljából vásárolta, amely nyilvánvalóan más magatartást igényelt volna a II. rendű alperes részéről.

Az előzőekben kifejtettekre tekintettel az elsőfokú bíróság a rendelkezésére álló bizonyítékokból okszerűen következtetett arra: nem állapítható meg, hogy a II. rendű alperes a csereszerződés megkötése során rosszhiszeműen járt el. A Fővárosi Ítéltábla hangsúlyozza, hogy jelen törlési per keretében nem az eladó, az I. rendű alperesi jogelőd tudattartalmát, esetleges rosszhiszeműségét, hanem a II. rendű alperesi vevő szerződéskötéskori tudattartalmát kellett az elsőfokú bíróságnak vizsgálnia.

Mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság nem tévedett, amikor azt állapította meg, hogy a felperes az Inytv. 63. § (2) bekezdése szerinti, a törlési kereset megindítására nyitva álló három éves jogvesztő határidőt a közvetlen jogszerző jogának a bejegyzéséről szóló határozat keltétől - 2002. január 9. - számítottan elmulasztotta, miután a keresetét 2008. március 5. napján terjesztette elő, így az II. rendű alperes tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból nem törölhető. Ebben az esetben az ingatlan tulajdonjogát érvényes jogcím nélkül, nem tulajdonostól is megszerezhetette a II. rendű alperes a Ptk. 116. § (2) bekezdés és az Inytv. 5. § (3) bekezdésében foglaltak alapján.

A Fővárosi Ítéltábla ezért az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján - helyes indokaira utalással - helybenhagyta.

A felperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért köteles a Pp. 239. §-a folytán alkalmazott Pp. 78. § (1) bekezdése alapján a II. rendű alperes részére jogi képviselete ellátásáért a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdései szerint - a 4/A. § értelmében áfa figyelembevételével - megállapított ügyvédi munkadíjból álló fellebbezési eljárási költség megfizetésére. A felperes személyes illetékmentessége folytán a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján a le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Budapest, 2012. február 8.

Dr. Sággy Mária s.k.
a tanács elnöke

Dr. Kincses Attila s.k.
előadó bíró

Dr. Farkas Mária s.k.
bíró