

A Fővárosi Ítéltábla a Németh és Hermann Ügyvédi Iroda által képviselt felperesnek dr. Rozgonyi Anna Júlia ügyvéd által képviselt II. rendű, az III. rendű alperesek, ... végelszámoló által képviselt IV. rendű alperes, dr. Véber János ügyvéd által képviselt V. rendű, VI. rendű alperesek, dr. Fábíán Ákos János ügyvéd által képviselt VII. rendű alperes, a Kosik Ügyvédi Iroda által képviselt Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. Kerületi Önkormányzat VIII. rendű alperes, a Dr. Kiss László Ügyvédi Iroda által képviselt IX. rendű, X. rendű alperesek, a Borsos Ügyvédi Iroda által képviselt XI. rendű alperes, a Dr. Fejes Ügyvédi Iroda által képviselt XII. rendű alperes ellen ingatlannyilvántartási bejegyzés törlése iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2013. október 30-án kelt 25.G.41.007/2013/35. számú részítélete és a 2014. március 14-én kelt - 2014. április 3-án az 54. sorszámú végzéssel kijavított - 25.G.41.007/2013/51. számú ítélete ellen a felperes által benyújtott fellebbezés folytán indult másodfokú eljárásban meghozta az alábbi

Ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság részíteletét helybenhagyja, ítéletét pedig részben megváltoztatja, és

elrendeli a Budapest V. kerület, belterület .../0/A/9. hrsz. alatt nyilvántartott, természetben ... Budapest, ... szám alatti ingatlan tulajdoni lapjáról a II. rendű alperes (II.rendű alperes neve Korlátolt Felelősségű Társaság, székhely: ..., cégjegyzékszám: Cg.01-09-..., statisztikai számjel: ...-6810-113-01, adószám: ...-2-41) 1/1 arányú tulajdonjogának a törlését, és egyidejűleg a felperes (... Kft., székhely: felperes címe 4. em. 9., cégjegyzékszám: Cg.01-09-... statisztikai számjel: ...-6810-113-01, adószám:...-2-41) 1/1 arányú tulajdonjogának a visszajegyzését, eredeti állapot helyreállítása jogcímén;

elrendeli a Budapest V. kerület, belterület, .../0/A/40. hrsz. alatt nyilvántartott, természetben ... Budapest, ... szám alatti ingatlan tulajdoni lapjáról a II. rendű alperes (II.rendű alperes neve Korlátolt Felelősségű Társaság, székhely: ..., cégjegyzékszám: Cg.01-09-..., statisztikai számjel: ...-6810-113-01, adószám: ...-2-41) 1/1 arányú tulajdonjogának a törlését, és egyidejűleg a felperes (... Kft., székhely: felperes címe cégjegyzékszám: Cg.01-09-... statisztikai számjel: ...-6810-113-01, adószám:...-2-41) 1/1 arányú tulajdonjogának a visszajegyzését, eredeti állapot helyreállítása jogcímén;

elrendeli a Budapest V. kerület, belterület, .../0/A/38. hrsz. alatt nyilvántartott, természetben ... Budapest , ... szám alatti ingatlan tulajdoni lapjáról a VIII. rendű alperes (Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerületi Önkormányzat, VIII.rendű alperes címe, statisztikai számjel: 15505006-751132101, adószám: 15505006-2-41) 1/1 arányú tulajdonjogának a törlését, és egyidejűleg a felperes (... Kft., székhely: felperes címe , cégjegyzékszám: Cg.01-09-... statisztikai számjel: ...-

6810-113-01, adószám:...-2-41) 1/1 arányú tulajdonjogának a visszajegyzését, eredeti állapot helyreállítása jogcímén;
megkeresi az elsőfokú bíróság útján a Budapesti 2. Számú Földhivatalt a fenti tulajdonosváltások ingatlan-nyilvántartáson való átvezetése érdekében;
mellőzi a felperes marasztalását a perköltség megfizetésében a II. rendű, a III. rendű, a VII. rendű, a VIII. rendű alperesek javára, és kötelezi a II. rendű és a III. rendű alpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 500.000,- (Ötszázezer) Ft + áfa elsőfokú ügyvédi munkadíjat, a VII. rendű és a VIII. rendű alpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 500.000,- (Ötszázezer) Ft + áfa elsőfokú ügyvédi munkadíjat;
a felperes által fizetendő elsőfokú eljárási illeték összegét 1.500.000,- (Egymillió-ötszázezer) Ft-ról 360.000,- (Háromszázhatvanezer) Ft-ra leszállítja, és kötelezi a II. rendű és a III. rendű alpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg 600.000,- (Hatszázézer) Ft elsőfokú eljárási illetéket, a VII. rendű alperes 540.000,- (Ötszáznegyvenezer) Ft elsőfokú eljárási illetéket az állam javára, külön felhívásra; egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a II. és a III. rendű alpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 250.000,- (Kettőszázötvenezer) Ft + áfa másodfokú ügyvédi munkadíjat.

Kötelezi a VII. és a VIII. rendű alpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 250.000,- (Kettőszázötvenezer) Ft + áfa másodfokú ügyvédi munkadíjat.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az V. rendű és a VI. rendű alpereseknek együttesen 200.000,- (Kettőszázézer) Ft, a IX. rendű és a X. rendű alpereseknek együttesen 200.000,- (Kettőszázézer) Ft, a XI. rendű alperesnek 100.000,- (Egyszázézer) Ft, a XII. rendű alperesnek 100.000,- (Egyszázézer) Ft másodfokú ügyvédi munkadíjat.

A felperes illetékfeljegyzési jogára tekintettel le nem rótt fellebbezési eljárási illetékből a felperes 600.000,- (Hatszázézer) Ft-ot, a II. rendű és a III. rendű alperesek egyetemlegesen 1.000.000,- (Egymillió) Ft-ot, a VII. rendű alperes 900.000,- (Kilencszázézer) Ft-ot köteles megfizetni az állam javára, az állami adóhatóság külön felhívására.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes 1/1 arányú kizárólagos tulajdonában állt 2002-től a következő öt ingatlan: a Budapest V. kerület, belterület, .../0/A/23. hrsz.-ú, természetben ... Budapest, ... számú ingatlan (a továbbiakban: ... 6. utcai ingatlan), a Budapest V. kerület, belterület, .../0/A/13. hrsz.-ú, természetben ... Budapest, ... számú ingatlan (a továbbiakban: ... utcai ingatlan), a Budapest V. kerület, belterület .../0/A/9. hrsz.-ú,

természetben ... Budapest, ... szám alatti ingatlan (a továbbiakban: **V...** téri ingatlan), a Budapest V. kerület, belterület, .../0/A/38. hrsz.-ú, természetben ... Budapest, ... számú ingatlan (a továbbiakban: **A...** utcai ingatlan) és a Budapest V. kerület, belterület, .../0/A/40. hrsz.-ú, természetben ... Budapest, ... számú ingatlan (a továbbiakban: **B. B...** utcai ingatlan).

A felperes székhelyeként az ... 6. utcai ingatlan szerepelt a cégjegyzékben 2006. március 23-tól 2013. január 7-ig.

Az I. rendű alperes önálló aláírási joggal bejegyzett ügyvezetője volt a felperesnek, a cégjegyzék a jogviszonyát 2006. március 23-tól 2011. május 14-ig, illetve 2011. augusztus 31-től 2012. május 22-ig terjedő időtartammal tüntette fel.

A felperes képviselőjében az I. rendű alperes értékesítette a társaság tulajdonát képező ingatlanokat, az alábbi adásvételi szerződések szerint.

A felperes és a IV. rendű alperes 2006. július 14-én kelt adásvételi szerződésével a IV. rendű alperes megvásárolta az ... 6. utcai ingatlant 16.000.000,- Ft vételár ellenében; 1/1 arányú tulajdonjogát vétel jogcímén a földhivatal a 2007. július 5-én kelt határozatával bejegyezte az ingatlan-nyilvántartásba. A 2007. december 29-i adásvételi szerződéssel a IV. rendű alperes eladta az ingatlant az V.-VI. rendű alperesek részére 34.000.000,- Ft vételár fejében. Az V. rendű alperes 65/100, a VI. rendű alperes 35/100 tulajdoni hányadát a földhivatal 2008. április 2-án bejegyezte az ingatlan-nyilvántartásba.

A 2009. december 16-án kelt adásvételi szerződéssel a felperes 5.000.000,- Ft vételár ellenében értékesítette az ... utcai ingatlant a IX. rendű alperesnek, 2010. január 31-ig tartó visszavásárlási jogának kikötésével. A IX. rendű alperes 1/1 arányú tulajdonjoga és a felperes visszavásárlási joga a 2010. január 6-i földhivatali határozattal került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba. A IX. rendű alperes a 2012. január 30-i adásvételi szerződéssel 6.000.000,- Ft vételárért eladta az ingatlant a X. rendű alperesnek, aki azt a 2012. július 26-i adásvételi szerződéssel továbbértékesítette 7.050.000,- Ft ellenében a XI. rendű alperesnek. A XII. rendű alperes a 2012. augusztus 24-i adásvételi szerződéssel 10.200.000,- Ft vételárért megvásárolta az ingatlant a XI. rendű alperestől, tulajdonjoga a 2012. szeptember 5-i határozattal bejegyzésre került az ingatlan-nyilvántartásba.

A 2010. június 16-i adásvételi szerződések szerint a felperes eladta a III. rendű alperesnek - 20.000.000,- Ft vételár ellenében - a **V...** téri, illetve - 15.000.000,- Ft ellenében - a **B. B...** utcai ingatlanokat, amelyeket a III. rendű alperes az ugyanezen napon kelt adásvételi szerződésekkel - 25.000.000,- Ft, illetve 20.000.000,- Ft vételárért - továbbértékesített a II. rendű alperes részére. Az ingatlanok tulajdonosa a II. rendű alperes.

Az **A...** utcai ingatlant a felperes a 2010. augusztus 2-án kelt adásvételi szerződéssel értékesítette a VII. rendű alperesnek, amelynek értelmében a 31.000.000,- Ft összegű vételár megfizetése a VII. rendű alperes által 2010. május 3-án nyújtott kölcsön beszámításával történt. Az ingatlan műemléki jellege miatt elővásárlási jog illette meg a VIII. rendű alperest, aki a 2010. október 25-én kelt adásvételi szerződéssel megvásárolta az **A...** utcai ingatlant a VII. rendű alperestől 31.000.000,- Ft vételár ellenében. Az ingatlan jelenlegi tulajdonosa a VIII. rendű alperes.

Az I. rendű alperessel szemben büntető eljárás indult a felperesi gazdasági

társaságban megszerzett üzletrésze, ügyvezetői minősége, valamint a **V...** téri, a **B. B...** utcai, az ... 6. utcai és az ... utcai ingatlanok eladásával kapcsolatos magatartása miatt. A Pesti Központi Kerületi Bíróság a 2014. január 23-án jogerős 13.B.V.30.546/2013/48. számú ítéletében bűnösnek találta az I. rendű alperest folytatólagosan és üzletszerűen elkövetett csalás bűntettében, csalás bűntettében és négyrendbeli közokirat hamisítás bűntettében, amelyek miatt négy év börtönbüntetésre és négy év közügyektől eltiltásra ítélte.

A felperes a 2013. március 27-én benyújtott keresetében az alperesek tulajdonjogának törlését és a tulajdonszerzésüket megelőző ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállítását, a felperes 1/1 arányú kizárólagos tulajdonjogának a visszajegyzését kérte a perbeli öt ingatlan vonatkozásában, az alperesek tűrésre kötelezésével, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 62. § a) pontjának aa) alpontja alapján.

Előadta, hogy 2000. szeptember 7-én **D. D.** és **Sh.-Y. F.** izraeli állampolgárok alapították ingatlanbefektetési és hasznosítási céllal, így kerültek a társaság tulajdonába a perbeli ingatlanok. Az I. rendű alperes 2006. március 23-ára dátumozott hamisított üzletrész átruházási szerződéssel megszerezte a többségi tulajdonos (**Sh.-Y. F.**) üzletrészt, illetve annak alapján a társaság ügyvezetői tisztségét. Az üzletrész átruházási szerződést megelőzően elhunyt az azt ellenjegyző ügyvéd, akinek kamarai tagsága 2005. szeptember 5-vel törlésre került a nyilvántartásból.

Az I. rendű alperes értékesítette a társaság valamennyi ingatlanát, amelynek következtében megszűnt a felperes vagyona, az I. rendű alperes a vételárakkal sem számolt el.

Állította, hogy az I. rendű alperes álképviselőként járt el az ingatlanok eladásakor, jognyilatkozatait a felperes nem hagyta jóvá, a szerződéses nyilatkozatok nem kötik a felperest a Ptk. 221. §-a szerint. Utalt az alapító tagjai külön írásbeli nyilatkozatára, miszerint az üzletrész átruházása és az ügyvezető-váltás tudomásuk nélkül és szándékuk ellenére történt.

Az ... 6. utcai ingatlan tekintetében kifejtette azt is, hogy a 2006. július 14-i adásvételi szerződés színlelt ajándékozás, ingyenes jogügylet volt, amelyet igazol a gazdálkodó szervezetekre nem jellemző készpénzes teljesítésen és a IV. rendű alperes veszteséges gazdálkodásán túl az is, hogy az I. rendű alperes nem állított ki számlát a vételárról. A szerződő felperes (I. rendű alperes) és a IV. rendű alperes rosszhiszeműségével kapcsolatban arra is hivatkozott, hogy nem rendezték a felperes székhelyének kérdését az adásvételi szerződésben; valódi céljuk az volt, hogy a felperes kikerüljön a székhelyingatlan birtokából, és ne értesüljön az oda érkező hivatalos küldeményekről. Álláspontja szerint az V.-VI. rendű alpereseknek is tudniuk kellett arról, hogy az ingatlan a felperes székhelyéül szolgál.

A **V...** téri és a **B. B...** utcai ingatlanok eladásával kapcsolatban arra hivatkozott a II. és a III. rendű alperesek rosszhiszeműsége körében, hogy ugyanazon a székhelyen működnek, a közöttük létrejött adásvétel nem jelent valódi tulajdonjog átruházást, továbbá hogy az I. rendű alperes nem állított ki számlát a vételárról, amelyet a III. rendű alperes nem is rögzített a könyvelésében. Ezen alperesek megszegték a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról

szóló 2007. évi CXXXVI. törvény (Pmtv.) 6. § (1) bekezdésének b) pontjára figyelemmel a 33. § (4) bekezdését is, elmulasztottak nyilatkozni a 8. § (1)-(5) bekezdései szerint.

Az A... utcai ingatlan tekintetében a 2010. augusztus 2-i szerződés színlelt jellegét is állította, hogy az uzsorás szerződést leplezett. Álláspontja szerint életszerűtlen, hogy a VII. rendű alperes készpénzben 31.000.000,- Ft összegű kölcsönt adott a felperesnek biztosíték kikötése nélkül. Ezen jogügylet tekintetében is hivatkozott arra, hogy az I. és a VII. rendű alperesek megszegték a Pmtv. 6. § (1) bekezdésének b) pontjának, 33. § (4) bekezdésének, 8. § (1)-(5) bekezdéseinek előírásait.

Az ... utcai ingatlan tekintetében ugyancsak állította a 2009. december 16-i szerződés színleltségét, hogy az uzsorás szerződést leplezett, és az I. rendű, IX. rendű alperesekkel szemben is hivatkozott a Pmtv. megjelölt rendelkezéseinek megsértésére. A IX. rendű alperes rosszhiszeműségével kapcsolatban utalt az I. rendű alperes nevén szereplő felperesi üzletrészre 2007. július 30-tól bejegyzett végrehajtási jogra, továbbá arra is, hogy a IX. rendű alperes tulajdonjogát bejegyző 2010. január 6-i földhivatali határozattal szemben a felperes tagja fellebbezéssel élt, a fellebbezési eljárás felfüggesztése után 2012 decemberében került törlésre a IX. rendű alperes tulajdonjoga, illetve a felperes visszavásárlási joga. Megállapítható ezért a IX. rendű alperes rosszhiszeműsége, mivel a visszavásárlási jog határideje előtt értesült az I. rendű alperes képviseleti jogával kapcsolatos bűncselekményről. Állította, hogy 2011. szeptember 23-án zárult le a XI. rendű alperes tulajdonjog bejegyzési eljárása, ezért esetében nem telt le a törlési perekre megállapított hároméves határidő.

Kifejtette végül, hogy a valódi tagjai által megválasztott ügyvezető cégjegyzékbe való bejegyzésével 2013. március 19-én került abba a helyzetbe, hogy megindítsa a törlési pert, a keresetindítási határidő eddig az időpontig nyugodott.

Az I. rendű alperes érdemi ellenkérelmet nem terjesztett elő.

Előadta, hogy jóhiszeműen járt el az üzletrész megvásárlásakor és ügyvezetővé történő megválasztásakor, az ingatlanok vételárait - az A... utcai és az ... utcai ingatlanok kivételével - azoknak adta tovább, akik eladták számára az üzletrészt. Az A... utcai ingatlanra 2010. augusztus 2-án kötött adásvételi szerződésnek megfelelően 31.000.000,- Ft kölcsönt kapott a VII. rendű alperestől, amelyet különböző személyeknek adott át. Álláspontja szerint valóban uzsorás szerződést leplezett az ... utcai ingatlanra vonatkozó 2009. december 16-i adásvételi szerződés, ami azért került megkötésre, mert a IX. rendű alperestől kapott 1.500.000,- Ft kölcsönt nem tudta visszafizetni.

A II.-III. rendű alperesek az ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték.

Arra hivatkoztak, hogy jóhiszemű jogszerzőnek minősülnek, mivel az ingatlan-nyilvántartásban bízva ellenérték fejében szerezték meg a V... téri és a B. B... utcai ingatlanokat, nem volt tudomásuk az I. rendű alperes képviseleti jogának fogyatékoságáról. Hangsúlyozták, hogy a szerződések megkötésekor cégjegyzékbe bejegyzett törvényes képviselője volt a felperesnek az I. rendű alperes, ezért az Inytv. 5. § (3) bekezdése és a 2006. évi V. törvény (a

továbbiakban: Ctv.) 22. § (1)-(2) bekezdései alapján alaptalan a kereset velük szemben.

A IV. rendű alperes érdemi ellenkérelmet nem adott elő.

Bejelentette, hogy 2012. május 25-től végelszámolás alatt áll, a végelszámolójának nincs tudomása a társaság tevékenységéről, vagyonáról, iratanyagának hollétéről.

Az V.-VI. rendű alperesek az ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték.

Arra hivatkoztak, hogy nem állnak fenn velük szemben a törlési per feltételei az Inyvtv. 63. § (2) bekezdése szerint, mivel a IV. rendű alperes tulajdonjogának bejegyzését követő három év elteltével - ellenérték fejében, jóhiszeműen - szereztek tulajdont.

Előadták azt is, hogy nem volt tudomásuk a IV. rendű alperes tulajdonszerzésének körülményeiről, nem álltak kapcsolatban a felperessel. A megvásárolt ingatlanban nem laknak életvitelszerűen, nem tudtak annak székhely funkciójáról sem, aminek egyébként nincs is relevanciája a perben.

A VII. rendű alperes az ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte.

Vitatta a felperessel kötött szerződés uzsorás jellegét.

Előadta, hogy az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében - 31.000.000,- Ft vételár ellenében - szerezte meg az A.... utcai ingatlant, amelyet a VIII. rendű alperes egyező összegű vételárért vásárolt meg tőle, elővásárlási jogára tekintettel. Állította, hogy nem volt kétsége az adásvétel során az I. rendű alperes képviseleti jogát illetően.

Megjegyezte azt is, hogy a tulajdonszerzését követően nem tudta visszaigényelni a vagyonátruházási illetéket, ezért 1.540.000,- Ft veszteség érte az ügyleten.

A VIII. rendű alperes az ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte.

Arra hivatkozott, hogy jóhiszemű jogszerzőnek minősült, mivel az ingatlan-nyilvántartásban bízva ellenérték fejében szerezte meg az A.... utcai ingatlant. Álláspontja szerint megalapozatlan az álképviseletre történő felperesi hivatkozás, mivel az I. rendű alperes cégjegyzékbe bejegyzett törvényes képviselője volt a felperesnek a VII. rendű alperes tulajdonszerzésekor.

A IX. rendű alperes az ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte.

Vitatta az ... utcai ingatlanra kötött adásvételi szerződés uzsorás jellegét, és hivatkozott arra is, hogy a felperes a hároméves határidőn túl nyújtotta be a törlési keresetet.

Előadta, hogy nem volt kételye az I. rendű alperes képviseleti jogával kapcsolatban az adásvételi szerződés megkötésekor, a cégjegyzék és az ingatlan-nyilvántartás adataiban bízva, jóhiszeműen, ellenérték fejében szerzett tulajdont.

Utalt arra is, hogy a felperes által 33.P.21.106/2010. számon benyújtott keresetlevelet a bíróság idézés kibocsátása nélkül elutasította, és ekkor merült fel előtte, hogy az I. rendű alperes képviseleti joga kétséges lehet.

A X. rendű alperes az ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte.

Arra hivatkozott, hogy jóhiszeműen, az ingatlan-nyilvántartásban bízva és ellenérték fejében szerezte meg az ... utcai ingatlant, ezért alaptalan a IX. rendű alperes tulajdonjogának bejegyzésétől számított három év után benyújtott törlési kereset.

A XI. rendű alperes az ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte.

Előadta, hogy jóhiszeműen, az ingatlan-nyilvántartásban bízva és ellenérték fejében szerezte meg az ... utcai ingatlant.

A XII. rendű alperes az ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte.

Arra hivatkozott, hogy jóhiszemű jogszerzőnek minősül, mivel az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében szerzett tulajdonjogot. A felperes elkésetten nyújtotta be a törlési keresetet, a IX. rendű alperes tulajdonjogának bejegyzésétől számított három éven túl, ezért nem törölhető a XII. rendű alperes tulajdonjoga az Inytv. 63. § (2) bekezdése szerint.

Az elsőfokú bíróság a 2013. október 30-án kelt 25.G.41.007/2013/35. számú részítéletében elutasította a keresetet a IV. rendű, V. rendű és VI. rendű alperesekkel szemben, és kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az V. rendű és a VI. rendű alpereseknek személyenként 200.000,- Ft perköltséget.

Határozatának indokolása szerint arra a következtetésre jutott a gazdasági társaságokról szóló 2006. évi V. törvény (a továbbiakban: Gt.) 149. §-ára, a Ctv. 22. § (1)-(2), (5) bekezdéseire, az Inytv. 5. § (1), (3) bekezdéseire, 62. § a) pont aa) alpontjára, 63. § (2) bekezdésére hivatkozással, hogy az ... 6. utcai ingatlan tekintetében a felperes elmulasztotta a hároméves jogvesztő keresetindítási határidőt, amelyet a IV. rendű alperes tulajdonjogának 2007. július 5-i bejegyzésétől kellett számítani a 3/2010. (XII. 6.) PK vélemény 5. pontja szerint.

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy az V. rendű és a VI. rendű alperesek jóhiszemű jogszerzőnek minősültek az Inytv. 5. § (1), (3) bekezdései szerint, számukra nem derülhetett ki sem az ingatlan-, sem a cégnyilvántartás adataiból, hogy az I. rendű alperes nem volt jogosult képviselni a felperest az ingatlan eladásakor a IV. rendű alperes részére. A Ctv. 22. § (1), (2) és (5) bekezdéseire is figyelemmel nem kellett tudniuk az I. rendű alperes ügyvezetői minőségével kapcsolatos jogszabálysértésről. Az V. rendű és a VI. rendű alperesek jóhiszeműségét vélelmezni kellett a közhiteles nyilvántartások adatai, továbbá a visszerthes tulajdonszerzés ténye miatt, amelyet a felperes nem tudott megdönteni, önmagában arra való hivatkozással, hogy tulajdonosként tudniuk kellett az általuk megvásárolt lakás székhelyként való bejegyzéséről.

Az elsőfokú bíróság rögzítette végül, hogy nem volt jelentősége a IV. rendű alperes rosszhiszemű, avagy ingyenes jogszerzésének a törlési perindítási határidő elmulasztása miatt, ezért mellőzte az erre vonatkozó bizonyítási eljárás lefolytatását, annak szükségtelensége miatt.

A perköltségről a Pp. 78. § (1)-(2) bekezdései szerint rendelkezett, és kötelezte a felperest az V-VI. rendű alperesek ügyvédi munkadíjának a megfizetésére, amelyet a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja, 3. § (6) bekezdése szerint mérsékelt összegben határozott meg, a kifejtett ügyvédi tevékenység és az ügy egyszerűbb jogi megítélése miatt. A IV. rendű alperes

esetében mellőzte a perköltségben való döntést.

Az elsőfokú bíróság a 2014. március 14-én kelt 25.G.41.007/2013/51. számú ítéletében - amelyet a 2014. április 3-án kelt 54. sorszámú végzésével kijavított - elutasította a keresetet, és kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a II. rendű, a III. rendű, a VII. rendű, a IX. rendű, a X. rendű, a XI. rendű és a XII. rendű alpereseknek személyenként 250.000,- Ft, a VIII. rendű alperesnek 317.500,- Ft perköltséget. Kötelezte továbbá a felperest, hogy fizessen meg az államnak, külön felhívásra 1.500.000,- Ft eljárási illetéket.

Határozatának indokolásában elsőként azt rögzítette a Gt. 149. §-a, a Ctv. 22. § (1), (2), (5) bekezdései, az Inyvt. 5. § (1), (3) bekezdései, 62. § a) pont aa) alpontja, 63. § (2) bekezdése és a 3/2010. (XII. 6.) PK vélemény 5. pontja alapján, hogy az ingatlan-nyilvántartási törlési per megindítására nyitvaálló hároméves határidő jogvesztő jellegű, amelyet a közvetlen jogszerző jogának a bejegyzésétől kell számítani.

Az ... utcai ingatlanra vonatkozóan a IX., X., XI. és XII. rendű alperesekkel szemben előterjesztett kereset tekintetében megállapította, hogy a keresetindítási határidőt a IX. rendű alperes tulajdonjogát bejegyző földhivatali határozat 2010. január 6-i keltétől kellett számítani. Rámutatott az iránymutató bírósági gyakorlat alapján arra is, hogy a perindítási határidő jogvesztő jellege miatt nem voltak alkalmazhatóak az elévülés szabályai, nem volt jelentősége a felperes tudomásszerzésének a tulajdonjoga törléséről, sem pedig annak, hogy mikor szűnt meg az akadályoztatása a perindításban. A törlési perindítási határidő 2013. január 6-án letelt, a felperes nem érvényesíthette az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlésére való jogát a 2013. március 27-én benyújtott keresettel, mivel nem igazolta a X., XI. és XII. rendű alperesek rosszhiszemű tulajdonszerzését, amire egyébként nem is hivatkozott. Kizárólag az volt megállapítható, hogy a további jogszerző X., XI. és XII. rendű alperesek az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében szereztek jogot. Rögzítette az elsőfokú bíróság azt is, hogy a perindítási határidő elmulasztása miatt nem volt jelentősége a IX. rendű alperes tulajdonszerzése körülményeinek, esetleges rosszhiszemű jogszerzése, illetve az általa kötött szerződés érvénytelensége nem érintette a további jogszerzők jóhiszeműségét.

A V... téri és a B. B... utcai ingatlanok tekintetében a II. és a III. rendű alperesekkel szemben előterjesztett kereseti kérelem esetén abban a kérdésben kellett állást foglalni az elsőfokú bíróság szerint, hogy lehetséges-e törölni a közhiteles cég- és ingatlan-nyilvántartásban bízva jóhiszeműen és ellenérték fejében szerző személyek tulajdonjogát, és visszajegyezni a felperesét. Azért találta alaptalannak a keresetet, mert megállapította, hogy a II. és a III. rendű alperesek jóhiszemű jogszerzőnek minősültek az Inyvt. 5. § (1), (3) bekezdései alapján, a cégnyilvántartás adataiban is bíztak a Ctv. 22. § (1), (2), (5) bekezdései szerint. Székhelyük azonossága, továbbá az, hogy a vételár megfizetésekor nem tartották be a Pmtv. rendelkezéseit, nem igazolta a rosszhiszeműségüket a tulajdonszerzéskor. A felperes nem igazolta a tudomásukat az I. rendű alperes ügyvezetővé választásával, kinevezésével kapcsolatos jogszabálysértésről.

Az A... utcai ingatlannal kapcsolatban a VII. és VIII. rendű alperesekkel szemben előterjesztett kereset tekintetében egyrészt azt állapította meg az elsőfokú bíróság,

hogy a felperes nem igazolta a 2010. augusztus 2-i szerződés uzsorás jellegét, a VII. rendű alperes ellenérték fejében szerezte meg az ingatlan tulajdonjogát. Az elsőfokú bíróság annak tulajdonított jelentőséget, hogy a VII. rendű alperes és a -tőle ellenérték fejében tulajdonjogot szerző - VIII. rendű alperes jóhiszemű jogszerzők voltak az Inyvtv. 5. § (1), (3) bekezdései alapján. Nem derülhetett ki a VII. rendű alperes számára az I. rendű alperes képviseleti jogának a hiánya az ingatlan-nyilvántartás és a cégadatok alapján, és a Pmtv. rendelkezéseinek megsértése sem igazolta a rosszhiszeműségét. Hangsúlyozta azt is, hogy a VIII. rendű alperes jóhiszeműsége nem volt vitás a perben, rosszhiszeműségére a felperes nem hivatkozott.

Az I. rendű alperessel szembeni törlési kereset körében kiemelte, hogy az nem volt alapos törölni kért jog hiányában.

A perköltségről a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján rendelkezett, és a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdésének a) pontja, 3. § (6) bekezdése alapján - a kifejtett képviseleti tevékenységre tekintettel - határozta meg az alperesek ügyvédi munkadíját, a VIII. rendű alperes esetében áfával növelten. Az I. rendű alperes esetében a Pp. 78. § (2) bekezdése szerint mellőzte a perköltségről való rendelkezést. A le nem rótt kereseti illetékről a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján döntött.

A részítélettel és az ítélettel szemben a felperes nyújtott be fellebbezést.

A részítélet tekintetében elsődlegesen annak hatályon kívül helyezését, másodlagosan a megváltoztatását és annak megállapítását kérte, hogy 2013. március 19-ig nyugodott a hároméves perindítási határidő az ... 6. utcai ingatlanra kötött szerződés vonatkozásában. Harmadlagosan a perköltség összegének a csökkentését kérte.

Az ítélettel szembeni jogorvoslati kérelmében elsődlegesen a megváltoztatását és a keresetnek megfelelő döntés meghozatalát kérte, másodlagosan az alperesek javára megítélt perköltség csökkentését.

Megismételte a kereseti hivatkozását, ami a 2006. március 23-ára dátumozott üzletrész átruházási szerződés és a kapcsolódó dokumentumok hamisított voltára vonatkozott, és amit - az okiratokat ellenjegyző ügyvéd elhalálozásának dátuma, a kamarai tagnyilvántartásból való törlésének időpontja alapján - észlelnie kellett volna a cégbíróságnak is.

Fenntartotta, hogy az I. rendű alperes ügyvezetői kinevezése jogellenes volt, hamis okiratok alapján került sor az adatai bejegyzésére a cégjegyzékbe, az I. rendű alperes rosszhiszemű álképviselőként járt el a Ptk. 221. § (2) bekezdése szerint, eljárását a felperes nem hagyta jóvá. Utalt a közokirat hamisítás és jelentős kárt okozó csalás büntette miatt indult büntetőeljárásokra is.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság elmulasztotta az összes releváns körülmény értékelését, amikor nem vette figyelembe az I. rendű alperes ügyvezetői bejegyzésének törvénysértő jellegét, annak a felperes jogos igényére gyakorolt hatását.

A 2/2005. (VI. 15.) PK vélemény, az EBH 2010/2231. számon közzétett eseti döntés alapján állította, hogy a perindítási határidő nyugodott. A felperes a valódi tagjai által kinevezett ügyvezető bejegyzésével - 2013. március 19-én - került abba a

helyzetbe, hogy megszabaduljon az I. rendű alperes rosszhiszemű álképviselésétől, és megindítsa a törlési per.

Arra is hivatkozott az elsőfokú ítélet tekintetében, hogy a Fővárosi Törvényszék jogszabálysértően és iratellenesen járt el, megalapozatlanul értékelte addicionális feltételként - az ingatlan-nyilvántartáson túl - a cégnyilvántartás adatait, amelyekben az alperesek bíztak. Hangsúlyozta, hogy az I. rendű alperes meghamisította a cégnyilvántartást, és ez alapozta meg a rosszhiszemű álképviselőkénti eljárását, ezért cégadatok köre nem volt megjelölhető jóhiszemű szerzést megalapozó körülményként. Jóhiszemű eljárás esetén nem csak a cégjegyzékbe bejegyzett ügyvezetői tisztséget, hanem a végrehajtás folyamatban létét is értékelniük kellett volna az alpereseknek, az adásvételi szerződésekben kikötött készpénzes fizetési mód miatt.

Álláspontja szerint nem irányadóak a Ctv. 22. § (2), (5) bekezdései az ingatlanbejegyzés törlése iránti perben, amelynek szabályai szerint akkor is törölhető az alperesek tulajdonjoga, ha jóhiszemű volt a szerzésük.

Fenntartotta a hivatkozását a Pmtv. rendelkezéseinek a megsértésére, hogy az alpereseknek tudniuk kellett, hogy az I. rendű alperes legfeljebb 3.600.000,- Ft-ot vehetett át készpénzben a felperes képviselőjeként. Az a tény, hogy beleegyeztek a törvénysértő készpénzes fizetési módba, igazolja a rosszhiszeműségüket.

Álláspontja szerint megalapozatlanul terjesztette ki az elsőfokú bíróság az ... utcai ingatlan tekintetében a 2010. január 6-i határozattól számított perindítási határidőt, ami csak a IX. rendű alperes tulajdonszerzésére vonatkozott, és helytelenül állapította meg, hogy a törlési per feltételei hiányoztak a IX., XI., XII. rendű alperesekkel szemben, mivel az alperesek sem állították a X., XI. és XII. rendű alperesek szerzése óta a hároméves határidő leteltét. Hivatkozott a BH 2012/91. számú eseti döntés alapján, hogy a rosszhiszemű jogszerző tulajdonjoga határidő nélkül törölhető, és utalt a 2/2005. (VI. 15.) PK vélemény alapján a jóhiszeműség szubjektív elemére is, miszerint nem jóhiszemű az a szerző, aki abban bíz, hogy az ellenkező tudomásával szemben erősebb lesz az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés.

Megismételte az elsőfokú eljárásban kifejtett azon érvelését is, miszerint a IX. rendű alperes tulajdonjoga bizonytalan jövőbeli feltételtől függött a 2010. január 31-ig kikötött visszavásárlási jog miatt, illetve hogy 2010. január 11-én értesült arról, hogy nem tulajdonostól szerezte az ingatlant, ezért nem minősült jóhiszemű szerzőnek ezt követően a földhivatali eljárásban, nem volt irányadó esetében a hároméves perindítási határidő. Az elsőfokú bíróság tévesen tekintette egyszeri, azonnali aktusnak a visszavásárlási jogtól függő bejegyzést, a IX. rendű alperes mint rosszhiszemű szerző tulajdonjoga határidő nélkül törölhető volt. Álláspontja szerint irreleváns a X., XI. és XII. rendű alperesek jó- avagy rosszhiszeműsége a törlési per szempontjából, illetve esetükben - szerzésük időpontjai miatt - nem is telt le a hároméves határidő.

Álláspontja szerint jogellenes az elsőfokú ítéletnek a **V... téri, a B. B... utcai és az A.... utcai ingatlanokra** vonatkozó érvelése, ugyanis az nem felel meg az Inyvtv. 5. § (5) bekezdésének és a 2/2005. (VI. 15.) PK véleményben, a BH 2012/91. számú eseti döntésben megjelenő bírói gyakorlatnak. Hangsúlyozta, hogy a jóhiszemű további szerzők jogának bejegyzéséhez fűződő védelmi hatás csak a törlési per

hároméves jogvesztő határidejének eltelte után áll be, a Ptk. 117. § (1) bekezdésében foglalt elv és az Inytv. 2. §-a szerinti közhitelesség elvének együttes alkalmazásával. Nem részesülnek jogvédelemben a jóhiszemű jogszerzők, ha a törlési per határidőben indult.

Rámutatott a perben irányadó időpontokra, a III. rendű alperes szerzésének 2010. június 17-i, a II. rendű alperes szerzésének 2010. június 17-i idejére, a VII. rendű alperes 2010. augusztus 12-i, a VIII. rendű alperes 2011. november 12-i, a X. rendű alperes 2012. február 1-jei, a XI. rendű alperes 2012. július 27-i, a XII. rendű alperes 2012. augusztus 30-i szerzési idejére, amelyek alapján állította, hogy valamennyi szerzési időpont tekintetében a hároméves határidőn belül fordult bírósághoz.

Arra is hivatkozott, hogy irreleváns a II-III. rendű, a VII-VIII. rendű és a X-XII. rendű alperesek szerzésének jó- avagy rosszhiszeműsége, attól függetlenül törölni kell a tulajdonjogukat; az elsőfokú bíróság döntése, amellyel ezen alperesek jóhiszeműsége miatt utasította el a keresetet, megalapozatlan.

Megjegyezte végül, hogy szükséges volt az I. rendű alperes perben állása és tűrésre kötelezése, a rosszhiszemű álképviselőkénti eljárása miatt, ami kötelezettségeket jelent számára.

A perköltség körében arra hivatkozott, hogy a megítélt ügyvédi munkadíj összegek aránytalanul magasak az elvégzett munkához képest.

Csatolta a 2011. augusztus 31-i taggyűlési jegyzőkönyvet, valamint a cégbírósághoz intézett beadványait.

A II. és a III. rendű alperesek a fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérték.

Előadták, hogy az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg a tényállást, és a vonatkozó jogszabályokat, a döntése jogszerű és megalapozott.

Hangsúlyozták, hogy az ingatlan- és a cégnyilvántartásba bízva jóhiszeműen szerezték meg a perbeli ingatlanok tulajdonjogát, továbbá hogy az I. rendű alperes elismerte a vételár átvételét.

Álláspontjuk szerint téves a felperes állítása a fellebbezésben, hogy a Ctv. 22. § (2) és (5) bekezdései kizárólag cégügyekben alkalmazhatóak, amit a jogszabály kommentárja nem támaszt alá. Üzletrészre vezetett végrehajtás irreleváns a társaság képviselőjének szempontjából.

Az V. és a VI. rendű alperesek a fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérték.

Álláspontjuk szerint helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság a 3/2010. (XII.6.) PK vélemény 5. pontja és az Inytv. 63. § (2) bekezdése alapján a törlési keresetindítási határidő jogvesztő jellegét, a kezdő időpontját és azt is, hogy az eltelt a kereset benyújtásáig, az V., VI. rendű alperesek jóhiszeműsége miatt az Inytv. 5. § (3) bekezdése szerint.

Rámutattak, hogy csak akkor nem évül el a keresetindítási jog, ha rosszhiszeműen jártak el az ingatlan megszerzésekor, amennyiben tudtak a felperes ügyvezetőjének jogtalan megvásárlásáról, vagy ingyenesen szerezték az ingatlant. A felperes azonban nem állította egyik körülmény fennállását sem, egyedül az ingatlan

székhelyként való bejegyzésére és arról az V., VI. rendű alperesek tudomására hivatkozott.

Hangsúlyozták, hogy a tulajdoni lapon a IV. rendű alperes szerepelt tulajdonosként az adásvételi szerződés megkötésekor, az ingatlan-nyilvántartás nem tüntetett fel tulajdonváltozást, birtoklással kapcsolatos korlátozó vagy kizáró rendelkezést. Mivel nem a felperestől vásárolták az ingatlant, irreleváns a jogszerzésük szempontjából, hogy a felperest képviselő személy jogosult volt-e a szerződés aláírására az ingatlan korábbi eladásakor. A hároméves jogvesztő határidővel szemben nincs kimentési lehetőség, ezért annak sincs jelentősége, hogy a felperes 2013. március 19-én tudta megindítani a pert.

A VIII. rendű alperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.

Arra hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság helyesen vizsgálta az ingatlan- és a cégnyilvántartás közhitelességéhez fűződő joghatásokat. A VIII. rendű alperest védi az ingatlannyilvántartás közhitelessége az Inyvtv. 5. § (3) bekezdése szerint, vele szemben nem hivatkozhat alappal a felperes a rosszhiszemű álképviseletre és az adásvételi szerződés létrejöttének a hiányára.

A keresethez nem csak a Ptk. szabályait kellett alkalmazni a képviseletre vonatkozóan, hanem a gazdasági társaságokról szóló törvény és a cégtörvény rendelkezéseit is. Az I. rendű alperes képviseleti joga bejegyzésre és közzétételre került, a felperes nem igazolt eltérő tudomást a közhiteles cégadatokról, nem döntötte meg azokat a törvényi vélelmeket, amelyek a VIII. rendű alperes jóhiszeműségére vonatkoztak.

A IX. és a X. rendű alperesek a fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérték.

Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg a tényállást és helytálló az abból levont jogi következtetése is. A felperes fellebbezésében foglalt jogi és ténybeli érvelés téves és megalapozatlan.

A VII. rendű alperes a 2014. november 27-i másodfokú tárgyaláson előadott fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte, érdemben annak helyes indokaira tekintettel. Csatlakozott a VIII. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében foglaltakhoz.

A XI. rendű és a XII. rendű alperesek a fellebbezési ellenkérelmeikben az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérték, érdemben annak helyes indokaira tekintettel.

Az I. rendű és a IV. rendű alperesek nem terjesztettek elő fellebbezési ellenkérelmet.

A felperes fellebbezése a II-III. rendű, valamint a VII-VIII. rendű alperesek vonatkozásában alapos.

A Fővárosi Ítéltábla megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a részítélet

meghozatalához szükséges tényállást helyesen állapította meg, és megalapozott indokolással utasította el a IV. rendű alperessel, valamint az V-VI. rendű alperesekkel szemben a törlési keresetet, az Inytv. 63. § (2) bekezdésében előírt perindítási határidő elmulasztása miatt. Döntése - az irányadó jogszabályi rendelkezéseken túl - megfelelt az egységes bírói gyakorlatnak is, miszerint a törlési per megindítására vonatkozó határidő a közvetlen jogszerző jogának bejegyzésétől kezdődik, és jogvesztő jellegű az ingatlan-nyilvántartással kapcsolatos közhitelesség elvéből következően, attól függetlenül, hogy elmulasztásához az Inytv. rendelkezése nem fűzi a jog elenyészésének következményét. A törlési perindítási határidőre nem voltak alkalmazhatóak az elévülés, illetve annak nyugvásával kapcsolatos szabályok (51/2009. (IV. 28.) AB határozat indokolásának III./2. pontja., 2/2005. (VI. 15.) PK vélemény 2. pontja, 3/2010. (XII. 6.) PK vélemény 5. pontja, 4/3003. számú polgári jogegységi határozat).

A másodfokú bíróság teljes egészében osztotta az elsőfokú bíróság jogi álláspontját - a további jogszerző V-VI. rendű alperesek jóhiszeműségével kapcsolatban is -, azt nem egészíti ki.

Az ítélet tekintetében megállapította a Fővárosi Ítéltábla, hogy az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg a tényállást a IX-XII. rendű alperesek vonatkozásában, és ugyancsak helytálló jogi indokolással utasította el velük szemben a törlési keresetet, amiatt, mert a felperes elmulasztotta a jogvesztő perindítási határidőt. Megalapozottan és a bizonyítékok okszerű mérlegelésével vette figyelembe a Fővárosi Törvényszék a további bejegyzések szerinti jogszerzők - a X., XI., XII. rendű alperesek - jóhiszeműségét, amelyre figyelemmel a közvetlen jogszerző IX. rendű alperes javára szóló bejegyzési határozattól, 2010. január 6-tól kellett számítani a hároméves keresetindítási határidőt. A másodfokú bíróság mindenben egyetértett az elsőfokú ítélet jogi indokolásával.

Az elsőfokú bíróság részben hiányosan állapította meg a II-III. rendű, továbbá a VII-VIII. rendű alperesek vonatkozásában előterjesztett kereset elbírálásához szükséges tényállást, és téves jogi következtetéssel utasította el a velük szemben előterjesztett törlési keresetet.

A másodfokú bíróság kiegészíti a tényállást a V... téri, a B. B... utcai és az A.... utcai ingatlanok körében a közvetlen jogszerzők javára szóló bejegyzések adataival az alábbiak szerint.

A felperes és a III. rendű alperes között a V... téri és a B. B... utcai ingatlanok tárgyában 2010. június 16-án kelt adásvételi szerződések alapján az ingatlanügyi hatóság 2010. július 2-án jegyezte be a III. rendű alperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba az 57363/3/2010. számú határozattal, egyidejűleg törölte a felperes tulajdonjogát mindkét ingatlan tekintetében.

Az A.... utcai ingatlanra a felperes és a VII. rendű alperes között 2010. augusztus 2-án kelt adásvételi szerződés alapján az ingatlanügyi hatóság a 2010. szeptember 3-án kelt 65490/3/2010. számú egyszerűsített határozattal jegyezte be a VII. rendű alperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba, a felperes tulajdonjogának egyidejű törlésével.

A Fővárosi Ítéltábla rögzíti az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés a) pontjának aa) alpontja, 63. § (1)-(2) bekezdései, valamint az iránymutató és egységes bírói gyakorlat alapján, hogy az ingatlan-nyilvántartás közhitelességéhez fűződő jogvédelmi hatás áttörésére egyedül a törlési per alkalmas, amelynek célja a sérelmes bejegyzés törlése és az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállítása; alapja a közvetlen jogszerzőre vonatkozó bejegyzés jogcímének - a jogügyleti akaratban, nyilatkozatban vagy a célzott joghatásban rejlő - fogyatékosága az anyagi jog (rendszerint a Ptk.) szabályai szerint, ami általában a jogügylet érvénytelensége vagy a létrejöttének a hiánya (2/2005. (VI. 15.) PK vélemény, 3/2010. (XII. 6.) PK vélemény 6. pontja, Kúria Pfv.I.21.172/2007/16. számú határozata).

Az érvénytelen szerződés alapján bejegyzett jog törlése az Inyvtv. rendelkezései szerinti korlátok között rendelhető el. Közvetlen szerződő felek egymás közötti viszonyában nem korlátozott az érvénytelenség jogkövetkezményeinek a levonása, a Ptk. szerinti érvénytelenségi, valamint az Inyvtv. szerinti törlési perindítási határidő egybeesik; érvénytelen bejegyzésen alapuló további bejegyzés csak akkor törölhető az ingatlan-nyilvántartásból a közvetett jogszerző jóhiszeműsége esetén, ha a törlési per megindítására jogosult személy a hároméves jogvesztő határidőn belül megindította a pert.

Az Inyvtv. az eredeti tulajdonos érdekei, valamint az ingatlan-nyilvántartásban bízó jóhiszemű további jogszerző érdekei között egyfajta érdekiegyenlítést biztosít annak szabályával, ami kizárja a megadott időkorláton túli lehetőséget arra, hogy a fennálló bejegyzés érvénytelenségére sikerrel lehessen hivatkozni. Az Inyvtv. 63. § (2) bekezdése három évig nem részesíti védelemben a jóhiszemű - az előző bejegyzés érvényességében bízva ellenérték fejében jogot szerző - személyt az eredeti jogosulttal szemben. Az eredeti jogosult érdekeinek védelmére figyelemmel a jóhiszemű további szerző jogának bejegyzéséhez fűződő védelmi hatás csak három év múlva áll be, joga csak ezt követően nem törölhető az ingatlan-nyilvántartásból. (3/2010. (XII. 6.) PK vélemény 2., 3., 6. pontok és indokolásuk).

Ismét utal a másodfokú bíróság arra, hogy a törlési per megindítására biztosított három éves határidő jogvesztő, amit a közvetlen jogszerző jogának bejegyzéséről szóló határozat keltétől kell számítani (51/2009. (IV. 28.) AB határozat indokolásának III./2. pontja., 2/2005. (VI. 15.) PK vélemény 2. pontja, 3/2010. (XII. 6.) PK vélemény 5. pont).

Rámutat továbbá a 3/2010. (XII. 6.) PK vélemény 4. pontjához kapcsolódó indoklásra is, amelyben a Kúria kimondta azt is, hogy amennyiben megalapozott és eredményes az érvénytelenségi, egyben törlési kereset a közvetlen jogszerzővel szemben, illetve a törlési kereset a további jogszerzővel szemben, azt jelenti, hogy érvénytelen a közvetlen szerző javára szóló bejegyzés, illetve annak következtében megdőlnék az azon alapuló bejegyzések is, és visszaáll az átruházó (eredeti jogosult) tulajdonjoga.

A törlés alapja a bejegyzés érvénytelensége, nem pedig a közvetlen és a további jogszerző közti szerződés érvénytelensége, ami nem is vizsgálat tárgya a törlési perben. A sérelmet szenvedett eredeti jogosult - aki az érvénytelen szerződést megkötötte - és a további jogszerzők között nincs szerződéses kapcsolat, az eredeti jogosult a tulajdonjoga alapján lép fel a közvetett jogszerzőkkel szemben.

Az előzőekre tekintettel megállapította a másodfokú bíróság, hogy a **V... téri, a B. B... utcai és az A.... utcai ingatlanokra** vonatkozó bejegyzések tekintetében a felperes a - III. rendű alperes javára szóló bejegyzés 2010. július 2-i keltétől, a VII. rendű alperes tulajdonjogának 2010. szeptember 3-i bejegyzésétől számított - hároméves jogvesztő határidőn belül nyújtotta be a törlési keresetet 2013. március 27-én, ezért nem illette meg az ingatlan-nyilvántartás közhitelességéhez fűződő jogvédelem a további jóhiszemű jogszerzőket, azaz a **V... téri és a B. B... utcai ingatlanok** tekintetében a II. rendű alperest, az **A.... utcai ingatlant** illetően a VIII. rendű alperest.

Kiegészíti a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének indokolását a Pp. 4. § (2) bekezdésének irányadó alkalmazásával a büntető bíróság 13.B.V.30.546/2013/48. számú jogerős ítélete alapján, és megállapítja, hogy az I. rendű alperes nem volt jogosult a felperes képviseletére a 2006. március 23-i cégiratok alapján, álképviselőként járt el a felperes nevében a perbeli adásvételi szerződések, azaz a **V... téri és a B. B... utcai ingatlanok tárgyában** 2010. június 16-án a III. rendű alperessel, az **A.... utcai ingatlanra** 2010. augusztus 2-án a VII. rendű alperessel kötött jogügyletek során.

A másodfokú bíróság leszögezi a Ptk. 205. § (1)-(2) bekezdései, 219. § (1)-(2) bekezdései, 221. § (1) bekezdése alapján, hogy az álképviselő cselekménye a képviseltet nem köti, eljárása - utólagos jóváhagyás hiányában - nem keletkeztet sem jogot, sem kötelezettséget, ezért a felperes képviseletére nem jogosult I. rendű alperessel mint álképviselővel kötött szerződések - a szerződő felek egyező akaratnyilvánításának hiányában - nem jöttek létre, és nem is került orvoslásra a jogügyleti akaratot érintő fogyatékoságuk, a felperes utólagos jóváhagyásának hiányában. A tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási átvezetése miatt az eredeti tulajdonos felperes a törlési per szabályai szerint érvényesíthette igényét a közvetlen, illetve a további jogszerzőkkel szemben (BH 2005/21., EBH 2004/1146., BH 2006/333., BDT 2011/2531., BH 2014/303., BH 2009/118., Fővárosi Ítéltábla 13.Gf.40.381/2009/6. számú ítélete, 3.Pf.20.963/2012/8. számú ítélete).

A Fővárosi Ítéltábla megállapította a közvetlen jogszerzők - a **V... téri és a B. B... utcai ingatlanok** tekintetében a III. rendű alperes, az **A.... utcai ingatlanra** a VII. rendű alperes - javára szóló ingatlan-nyilvántartási bejegyzések érvénytelenségét, továbbá azt is, hogy annak eredményeként megdőlték a további jogszerzők, azaz a II. rendű alperes és a VIII. rendű alperes javára szóló bejegyzések is a perbeli ingatlanokra, a határidőn belül megindított törlési perben (2/2005. (VI. 15.) PK vélemény, 3/2010. (XII. 6.) PK vélemény).

A másodfokú bíróság rögzíti a perköltségre vonatkozó fellebezéssel kapcsolatban, hogy nem volt indok a pernyertes alperesek javára megítélt elsőfokú perköltség megváltoztatására, az elsőfokú bíróság által mérsékelt összegben meghatározott ügyvédi munkadíjak további csökkentésére, az ügy nehézségi fokára, a kifejtett ügyvédi tevékenységre tekintettel.

Mindezek alapján a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság részítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése szerint helybenhagyta, ítéletét pedig a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben - a II-III. rendű alperesekkel, valamint a VII-VIII. rendű alperesekkel szemben előterjesztett törlési kereset tekintetében, a perköltségre is kiterjedően - megváltoztatta a rendelkező részben írtak szerint, egyebekben helybenhagyta.

A felperes fellebbezése eredményre vezetett a II-III. rendű, valamint a VII-VIII. rendű alperesekkel szemben, ezért a másodfokú bíróság a Pp. 78. § (1) bekezdése, a Pp. 51. § a) pontja, 82. § (1) bekezdése szerint egyetemlegesen kötelezte az egységes pertársaságot alkotó alpereseket a felperes elsőfokú ügyvédi munkadíjának a megfizetésére, annak mértékét a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2), (6) bekezdései szerint mérlegeléssel állapította meg, a kifejtett ügyvédi tevékenységgel arányban, és mellőzte a felperes kötelezését perköltség megfizetésében ezen alperesekkel szemben.

A Pp. 78. § (1) bekezdése és az Itv. 59. § (1) bekezdése szerint módosította a felperes illetékfeljegyzési jogára tekintettel le nem rótt 900.000,- Ft elsőfokú eljárási illetékre vonatkozó rendelkezést is. A pertárgyérték alapulvételével kötelezte a II-III. rendű alpereseket, valamint a VII. rendű alperest a pervesztességüknek megfelelő illetékösszeg megfizetésére, egyúttal leszállította a felperes által - pervesztességével arányban - viselendő illeték összegét is. Teljes személyes illetékmentessége miatt nem volt marasztalható a VIII. rendű alperes a le nem rótt illeték tekintetében az Itv. 5. § (1) bekezdés b) pontja, 4. § (1) bekezdése, 74. § (3) bekezdése és a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 14. §-a szerint.

A Fővárosi Ítéltábla a Pp. 239. §-a szerint alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése szerint rendelkezett a másodfokú perköltségről, és kötelezte a felperest az V-VI. rendű alperesek, a IX-X. rendű alperesek, a XI. rendű alperes, a XII. rendű alperes másodfokú ügyvédi munkadíjának megfizetésére, amelyek mértékét az IM rendelet 3. § (5)-(6) bekezdései szerint mérlegeléssel határozta meg, a kifejtett ügyvédi tevékenységre figyelemmel. A Pp. 51. § a) pontja, 82. § (1) bekezdése alkalmazásával kötelezte a II-III. rendű alpereseket, valamint a VII-VIII. rendű alpereseket a felperes másodfokú ügyvédi munkadíjának megfizetésére, amelynek mértékét az IM rendelet 3. § (5)-(6) bekezdései szerint ugyancsak mérlegeléssel állapított meg.

A felperes illetékfeljegyzési jogára tekintettel le nem rótt fellebbezési eljárási illetékről az Itv. 59. § (1) bekezdése, a Pp. 78. § (1) bekezdése és a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése szerint döntött, figyelemmel a VIII. rendű alperes teljes személyes illetékmentességére is (Itv. 5. § (1) bekezdés b) pontja, 4. § (1) bekezdése).

Budapest, 2014. év december hó 11. napján

. Mika Ágnes s.k.
a tanács elnöke

Dr. Gáspár Mónika s.k.
előadó bíró

Dr. Kurucz Zsuzsanna s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:

bíróági tisztviselő