

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Gfv.VII.30.014/2015/37.

A Kúria a Németh és Hermann Ügyvédi Iroda által képviselt felperesnek dr. Arató Balázs ügyvéd által képviselt II. r., a dr. Rozgonyi Anna ügyvéd (által képviselt III. r., a dr. **T.M.** ügyvéd, ügygondnok (által képviselt IV. r., dr. Véber János ügyvéd által képviselt V. r., VI. r., dr. Fábián Ákos János ügyvéd által képviselt VII. r., a Kosik Ügyvédi Iroda által képviselt VII. r., a dr. Kiss László Ügyvédi Iroda által képviselt IX. r., X. r., a Borsos Ügyvédi Iroda által képviselt XI. r., a Dr. Fejes Ügyvédi Iroda (által képviselt XII. r. alperes ellen ingatlannyilvántartási bejegyzés törlése iránt a Fővárosi Törvényszéken 25.G.41.007/2013. számon indult, a Fővárosi Ítéltábla 14.Gf.40.047/2014/12. számú ítéletével jogerősen befejezett perében a jogerős ítélet ellen felperes, a II. r. és a VIII. r. alperes által előterjesztett felülvizsgálati kérelem alapján indult eljárásban - nyilvános tárgyaláson - meghozta az alábbi

r é s z í t é l e t e t:

A Kúria a jogerős ítélet felülvizsgálati kérelemmel nem támadott részét, valamint a felülvizsgálati eljárás félbeszakadására tekintettel a VII. r. és a VIII. r. alperesekre vonatkozó rendelkezését nem érinti,

a jogerős ítéletnek az elsőfokú bíróság 35. sorszámú részítéletét helybenhagyó, az 51. sorszámú ítéletét részben helybenhagyó rendelkezését hatályában fenntartja,

a jogerős ítéletet a Budapest ... hrsz. alatt nyilvántartott, természetben ... szám alatti, valamint
a ... hrsz. alatt nyilvántartott, természetben ... szám alatti ingatlanok tekintetében - a perköltségre is kiterjedően - hatályon kívül helyezi és az elsőfokú bíróság ítéletét e vonatkozásban helybenhagyja.

A Kúria megkeresi az elsőfokú bíróság útján a Budapesti 2. számú Földhivatalt, hogy a fenti két ingatlanra a jogerős ítélet meghozatala előtti ingatlan-nyilvántartási állapotot jegyezze vissza.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a II. r. alperesnek 158.750 (százötvennyolcezer-hétszázötven) Ft másodfokú és 158.750 Ft (százötvennyolcezer-hétszázötven) felülvizsgálati eljárási költséget, a III. r. alperesnek 125.000 (százhuszonötezer) Ft másodfokú- és 50.000 (ötvenezer) Ft felülvizsgálati eljárási költséget, az V. r. és a VI. r. alperesnek együttesen 200.000 (kétszázezer) Ft, a IX. r. és a X. r. alperesnek ugyancsak együttesen 200.000 (kétszázezer) Ft, a XI. r. és a XII. r. alperesnek külön - külön, 100.000 - 100.000 (százezer-százezer) Ft felülvizsgálati eljárási költséget.

A Kúria dr. **T.M.** ügyvéd ügygondnoki munkadíját 50.000 (ötvenezer) Ft-ban állapítja meg. Felhívja a Kúria Költségvetési és Ellátási Főosztályát, hogy az EL00001/2015 Elnöki Letéti számon kezelt 50.000 (ötvenezer) Ft-ot haladéktalanul az ügygondok részére utalja ki.

Kötelezi a felperest, hogy a II. r. alperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt 3.500.0000 (hárommillió-ötszázezer) Ft felülvizsgálati eljárási illetéket az államnak, felhívásra fizesse meg.

Ez ellen a részítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes korlátolt felelősségű társaságot két izraeli állampolgár alapította 2000. szeptember 7-én, azonos mértékű, 1.500.000-1.500.000 Ft törzsbetétet rendelkezésre bocsátva, 3.000.000 Ft jegyzett tőkével.

Az I. r. alperes 2006. március 23-tól 2011. május 14-ig, majd 2011. augusztus 31-től 2012. május 22-ig volt a felperes - hamis, valótlan tartalmú okiratok alapján - bejegyzett ügyvezetője. Az I. r. alperes magát a felperes törvényes szervezeti képviselőjének feltüntetve a felperes tulajdonát képező öt ingatlant értékesített az alábbiak szerint.

Az I. r. alperes 2006. július 14-én 16.000.000 Ft vételár ellenében eladta a IV. r. alperesnek a felperes tulajdonában álló, az ingatlannyilvántartásban ... hrsz.-ú, természetben ... sz. alatti

ingatlant (a továbbiakban: ... ingatlan). A vevő tulajdonjogát a 2007. július 5-én kelt határozatával jegyezte be a földhivatal. A IV. r. alperes 2007. december 29-én kelt adásvételi szerződéssel továbbértékesítette az ingatlant, 34.000.000 Ft-ért az V. r. és a VI. r. alperesnek, akként, hogy az V. r. alperes az ingatlan 65/100, a VI. r. alperes a 35/100 tulajdoni hányadát szerezte meg. A földhivatal a 2008. április 2-án kelt határozatával jegyezte be a vevők tulajdonjogát.

Az I. r. alperes a 2009. december 16-án kelt adásvételi szerződéssel 5.000.000 Ft vételárért - 2010. január 31-ig tartó visszavásárlási jog kikötése mellett - az ingatlannyilvántartásban ... hrsz.-ú, természetben ... sz. alatti ingatlant (a továbbiakban: ... ingatlan) a IX. r. alperesnek adta el. Ez utóbbi tulajdonjogának az ingatlannyilvántartásba való bejegyzésére a földhivatal 2010. január 6-án kelt határozatával került sor. A IX. r. alperes 2012. január 30-án kelt adásvételi szerződéssel 6.000.000 Ft-ért a X. r. alperesnek, a X. r. alperes 2012. július 26-án kelt adásvételi szerződéssel 7.050.000 Ft-ért a XI. r. alperesnek, a XI. r. alperes 2012. augusztus 24-én kelt adásvételi szerződéssel 10.200.000 Ft-ért a XII. r. alperesnek továbbértékesítette az ingatlant. A földhivatal a 2012. szeptember 5-én kelt határozatával jegyezte be a XII. r. alperes tulajdonjogát.

Az I. r. alperes a 2010. június 16-án kelt adásvételi szerződéssel, 20.000.000 Ft vételár kikötése mellett a felperesnek az ingatlan-nyilvántartásban, hrsz.-ú, természetben ... sz. alatti ingatlanát (a továbbiakban: **V.** ingatlan), az ugyanezen a napon kelt adásvételi szerződéssel 15.000.000 Ft-ért, a felperesnek az ingatlan-nyilvántartásban, ... hrsz.-ú, természetben ... számú ingatlanát (a továbbiakban: **B.** ingatlan) a III. r. alperesnek adta el. A III. r. alperes ugyancsak 2010. június 16-án az elsőként említett ingatlant 25.000.000 Ft-ért, a másodikként említett ingatlant 20.000.000 Ft-ért értékesítette a II. r. alperesnek. A III. r. alperes tulajdonjogát a földhivatal mindkét ingatlan tekintetében, a 2010. július 2-án kelt határozatával jegyezte be.

Az I. r. alperes a 2010. augusztus 2-án kelt adásvételi szerződéssel az ingatlannyilvántartásban, ... hrsz.-ú, természetben ... alatti, felperesi ingatlant (a továbbiakban: **A.** ingatlan) értékesítette a VII. r. alperesnek, aki azt továbbértékesítette a VIII. r. alperesnek. Ezen ingatlannal kapcsolatos jogügyleteket elbíráló jogerős ítéleti rendelkezést azonban a később kifejtendők szerint a jelen részítélet nem érinti.

A felperes a 2013. március 27-én benyújtott keresetében kérte a II. r. - XII. r. alperesek perbeli ingatlanokra bejegyzett tulajdonjogának törlését, a felperesi tulajdonjog visszajegyzését,

az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 62. § a.) pont aa.) alpontja alapján. Kérte továbbá valamennyi alperes ennek tűrésre kötelezését. Állította, a közvetlen jogszerzők rosszhiszeműek voltak, illetve a felperes az I. r. alperes csalárd magatartása miatt nem volt abban a helyzetben, hogy az alperesekkel szemben az igényét korábban érvényesíthesse. Hangsúlyozta, az I. r. alperes álképviselőként járt el. Jognyilatkozata a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 221. § (1) bekezdése értelmében nem köti a felperest.

A felperes az ... ingatlan tekintetében előadta, hogy a 2006. július 14-i jogügylet színlelt volt, valójában ajándékozást leplezett, tehát ingyenesnek minősül. Állítása szerint e tényre utal, hogy a IV. r. alperes veszteségesen gazdálkodott, nem rendelkezett elegendő készpénzzel az ellenérték kifizetéséhez. A felperes kétségesnek tartotta a vevő tényleges teljesítését amiatt is, mert nem látta életszerűnek, hogy gazdálkodó szervezetek között egy 16.000.000 Ft-os vételár készpénzben kerüljön kifizetésre. Előadta azt is, hogy az I. r. alperes annak átvételéről nem állított ki számlát. A felperes szerint az ügyletkötő felek célja az volt, hogy a felperes kikerüljön a székhelyként használt ingatlanból, ne értesülhessen a hivatalos küldeményekről. A IV. r. alperes rosszhiszeműségének bizonyítékeként jelölte meg, hogy az adásvételi szerződésben nem került rendezésre az ingatlan székhelyként való használatának kérdése. A felperes úgy vélte, a további jogszerzőknek, az V. r. és a VI. r. alperesnek is tudnia kellett arról, hogy az ingatlan a felperes székhelyéül szolgál. Jóhiszeműnek ezért ők sem tekinthetők.

A felperes az ... ingatlan tekintetében is állította az arra vonatkozó szerződés színlelttségét, továbbá azt, hogy a jogügylet uzsorás szerződést leplezett. A IX. r. alperes rosszhiszeműségének bizonyítékeként hivatkozott a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény (a továbbiakban: pénzmosási tv.) 6. § (1) bekezdése b) pontjának, 33. § (4) bekezdésének, 8. § (1)-(5) bekezdésének megsértésére. Utalt arra, hogy 2007. július 30-tól az I. r. alperes csalárdul megszerzett üzletrészára végrehajtási jog került a cégjegyzékbe bejegyzésre, továbbá, hogy a IX. r. alperes tulajdonjogának bejegyzéséről szóló, 2010. január 6-i földhivatali határozatot a felperes egyik tagja fellebbezéssel támadta meg. Érvelt azzal is, hogy a fellebbezési eljárás felfüggesztését követően, csak 2012 decemberében került sor a felperesi visszavásárlási jog törlésére. A IX. r. alperes az ezen időpontig folyamatban volt földhivatali eljárásban ezért már tudomást szerzett az I. r. alperes képviseleti jogának bűncselekmény elkövetése útján történt megszerzéséről, így jóhiszeműnek nem tekinthető. A felperes hangsúlyozta azt is, hogy a IX. r. alperes

tulajdonjogával kapcsolatos földhivatali eljárás 2011. szeptember 23-ával zárult le, és ettől az időponttól számítva a törlési perek megindítására előírt hároméves határidő a keresetlevél benyújtásáig nem telt el.

Mind az ..., mind az ... ingatlan tekintetében előadta, a felperesi társaság valódi tagjai által megválasztott ügyvezető cégjegyzékbe bejegyzésére 2013. március 19-én került sor. Véleménye szerint a törlési per megindítására nyitva álló határidő eddig az időpontig nyugodott.

A felperes előadása szerint a **V.**, valamint a **B.** ingatlanok megszerzésekor a III. r. alperes is rosszhiszemű volt. Véleménye az volt, erre utal, hogy az I. r. alperes nem állított ki számlát a vételárról, annak kifizetését a III. r. alperes a könyvelésében nem tüntette fel. A felperes állította, a II. r. és a III. r. alperes azonos székhelyen működnek, a közöttük létrejött adásvételi szerződés ellenére, a szerződő felek szándéka ténylegesen nem irányult az érintett ingatlanok tulajdonjogának átruházására. Az említett alperesek rosszhiszeműségét látta igazoltnak amiatt is, hogy sem ők, sem az I. r. alperes nem tett eleget a pénzmosási tv. 6. § (1) bekezdésének b) pontja, 33. § (4) bekezdése, 8. § (1)-(5) bekezdése alapján fennálló kötelezettségeknek.

Az I. r. és a IV. r. alperes nem terjesztett elő érdemi ellenkérelmet.

A II. r., és a III. r., valamint az V. r. - XII. r. alperes a kereset elutasítását kérte. Állították, jóhiszeműen, a közhiteles ingatlan-nyilvántartás és a cégnilvántartás adataiban bízva, ellenérték fejében szereztek tulajdonjogot a perbeli ingatlanokon. Az V. r. - VI. r. alperes, valamint a X. r. - XII. r. alperes hivatkozott arra is, hogy a jogelődjük tulajdonjogának bejegyzése időpontjára tekintettel, az Inyvtv. 63. § (2) bekezdésében meghatározott 3 éves, jogvesztő perindítási határidő a keresetlevél benyújtását megelőzően már letelt.

Az elsőfokú bíróság a 35. sorszámú részítéletével, valamint az 51. sorszámú ítéletével a keresetet valamennyi alperessel szemben elutasította.

A felperes fellebbezése alapján eljáró másodfokú bíróság a IV. r., az V. r. és a VI. r. alperessel szembeni keresetet elutasító részítéletet helyben hagyta. Az 51. sorszámú ítéletet részben megváltoztatta, a **V.** és a **B.** ingatlan tekintetében a II. r. alperes, az **A.** ingatlan tekintetében a VIII. r. alperes tulajdonjogának törlését, a felperes tulajdonjogának visszajegyzését elrendelte. E döntés tükrében rendelkezett az elsőfokú perköltség viseléséről, egyebekben a támadott határozatot helyben hagyta.

Egyetértett az elsőfokú bírósággal abban, hogy a felperes az Inyvtv. 63. § (2) bekezdésében előírt, a törlési kereset előterjesztésére nyitva álló, jogvesztő határidőt elmulasztotta a IV. r., az V. r., és a VI. r. alperessel szemben. Utalt arra, hogy ez a határidő a közvetlen jogszerző bejegyzése napjától kezdődik. A határidő jogvesztő jellegére tekintettel az elévülés, illetve annak nyugvására vonatkozó szabályok nem alkalmazhatók. Az azóta eltelt időre tekintettel, nem volt jogi jelentősége annak, hogy a IV. r. alperes rosszhiszeműen, vagy ingyenesen szerezte-e az ... ingatlan tulajdonjogát. E körülmények ugyanis az V. r. és a VI. r. alperes jóhiszemű tulajdonjogszerzését nem befolyásolják. Ez utóbbiak rosszhiszeműségét a felperes ugyanakkor nem bizonyította. Az ingatlan-nyilvántartás adataiból nem volt megállapítható, hogy az I. r. alperes a felperes törvényes képviselőjeként nem volt jogosult az említett ingatlant a IV. r. alperesre átruházni. A másodfokú bíróság egyetértett abban is az elsőfokú bírósággal, hogy a felperes nem bizonyította azt sem, hogy a cégjegyzékbe bejegyzett, az I. r. alperes ügyvezetői minőségére vonatkozó adat valótlanságáról az V. r. és a VI. r. alperes tudott. Az ítélet tábla szerint is önmagában még az a tény, hogy az érintett ingatlan a felperes székhelyéül szolgál és erről az utóbb említett alperesek tudtak, nem alkalmas a rosszhiszeműség bizonyítására.

Az ... ingatlan tekintetében a törlési kereset előterjesztésére nyitva álló határidőt a másodfokú bíróság az elsőfokú bírósággal azonosan, 2010. január 6-ától, a IX. r. alperes tulajdonjogának bejegyzésétől számította, és a felperes igényének érvényesítését ez esetben is a jogvesztő határidőn túlinak minősítette. Utalt arra, hogy az elsőfokú bírósággal egyezően mérlegelte a bizonyítékokat és úgy ítélte, a nem vitásan ellenérték fejében tulajdonjogot szerző X. r., XI. r., XII. r. alperesek rosszhiszeműségére nézve, adat nem merült fel.

Az ítélet tábla mindezzel szemben a III. r. alperes **V.** és **B.** ingatlanokra vonatkozó tulajdonjogának 2010. július 2-i bejegyzésére, illetve ezzel egyidejűleg a felperes tulajdonjogának törlésére tekintettel, a törlési keresetnek az Inyvtv. 63. § (2) bekezdésében előírt három éven belül történt előterjesztését megállapította. Az Inyvtv. 62. § (1) bekezdése alapján ezért nem látta akadályát annak, hogy az említett alperesek, illetve jogutódaik tulajdonjogszerzésének érvényességét vizsgálja. Utalt arra, hogy az I. r. alperes ellen indult büntető eljárás során hozott jogerős bírósági ítélet alapján arra következtetett, az I. r. alperes ezen ingatlanok eladásakor álképviselőként járt el. Eljárását az akarata ellenére képviselt felperes nem hagyta jóvá, így a Ptk. 205. § (1) és (2) bekezdése, 219. § (1) és (2) bekezdése, a 221. § (1) bekezdése egybevetésével azt állapította meg, az érintett ingatlanokra vonatkozó adásvételi szerződések

létre nem jöttek minősülnek. Az ítélet tábla szerint, a tulajdonjog változás ennek ellenére történt átvezetése miatt, a felperes a törlési per szabályai szerint érvényesíthette igényét a közvetlen és a további jogszerzőkkel szemben. Ennek megfelelően rögzítette: a közvetlen jogszerzők javára szóló bejegyzések érvényességének megdőlése, kihatott a további jogszerzők javára szóló bejegyzésekre is.

Az ítélet tábla az elsőfokú bírósággal azonosan úgy ítélte, hogy a jelen perben a felperes olyan igényt nem érvényesített, amely miatt az I. r. alperes perben állása szükséges volt, a vele szembeni keresetet elutasító döntést ezért helyben hagyta.

A jogerős ítélettel szemben a felperes, a II. r. és a VIII. r. alperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet.

A VIII. r. alperessel egységes pertársaságban állt VII. r. alperes a másodfokú ítélet meghozatalát követően, 2014. december 18-án elhalálozott. A Kúria ezért a 24. sorszámú végzésével megállapította, hogy e nappal a felperes és a VII., valamint a VIII. r. alperes között az eljárás félbeszakadt a VII. r. alperes jogutódjának perbelépéséig vagy perbevonásáig.

A felperes a felülvizsgálati kérelmében - annak tartalma szerint - kizárólag a IV-VI. r. és a IX-XII. r. alperessel szembeni keresetet elutasító elsőfokú döntést helyben hagyó másodfokú rendelkezést támadta. Kérte annak e körben hatályon kívül helyezését, az elsőfokú bíróság 35. sorszámú részítéletének, illetve 51. sorszámú ítéletének e részben megváltoztatását, az ... és az ... ingatlanok tekintetében a felperes tulajdonjoga visszajegyzésének elrendelését, az utóbb bejegyzett alperesek tulajdonjogának egyidejű törlése mellett. Előadta, hogy e részben a jogerős ítélet a Bírósági Ügyvitel Szabályairól szóló 14/2002. (VIII.1.) IM rendelet (a továbbiakban: BÜSZ) 35. § (1) és (5) bekezdését, az 54. § (2) bekezdését, a 61/B. § (2) bekezdését, a 61/C. § (1) bekezdését sérti, mert szabályszerű kézbesítés esetén a cégbíróság észlelte volna, hogy a már korábban elhalálozott ügyvéd ellenjegyzése melletti, meghamisított okiratok alapján kéri az I. r. alperes képviseleti jogára vonatkozó bejegyzést. Vélekedése szerint az eljáró bíróságoknak fel kellett volna ismerniük, hogy a cégjegyzéki adatok jogellenesen történt bejegyzése miatt, a felperes akadályoztatva volt a törlési kereset határidőben való előterjesztésében. Kérte annak megállapítását, hogy a szabályosan megválasztott ügyvezető cégjegyzékbe történt bejegyzéséig, 2013. március 19-ig a 3 éves perindítási határidő nyugodott.

A felperes állította a pénzmosási tv. 6. § (1) bekezdés b) pontjának, 8. § (1)-(5) bekezdésének, 33. § (4) bekezdésének megsértését is. Álláspontja szerint ugyanis, a IX. r. alperes rosszhiszeműségét a pénzmosási tv. említett szabályainak be nem

tartása miatt az eljáró bíróságoknak meg kellett volna állapítaniuk. Rosszhiszeműség esetén pedig a jogszerző tulajdonjoga határidő nélkül törölhető, amint azt a BH2012.91. számú eseti döntés is tartalmazza.

A II. r. alperes a felülvizsgálati kérelmében a **V.** és a **B.** ingatlanok tekintetében hozott jogerős ítéleti rendelkezés hatályon kívül helyezését, e körben az elsőfokú bíróság ítéletének helyben hagyását kérte. Előadta, hogy a támadott határozat a cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. tv. (a továbbiakban: Ctv.) 22. § (1), (2), (5) és (6) bekezdését, a Ptk. 221. §-át, valamint az Inyvtv. 62. (1) bekezdés a) pont aa) alpontját sérti. Vitatta, hogy a Ptk. álképviselőre vonatkozó általános szabályai alkalmazásának helye volt a Ctv.-nek a közhiteles cégnyilvántartásba bejegyzett és a Céglételekben közzétett adataiban bízva, ellenérték fejében jogszerzőkre vonatkozó, speciális szabályaira tekintettel. Előadta, mind ő, mind jogelődje jóhiszemű volt az általuk kötött jogügyletek során, velük szemben a felperes nem hivatkozhat az I. r. alperes képviselői jogának hiányára.

A III. r. alperes a II. r. alperes felülvizsgálati kérelmében kifejtettekkel egyetértett.

A IV-VI. r., illetve a IX-XII. r. alperesek felülvizsgálati ellenkérelmeikben a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérték.

A Kúria a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelemmel nem érintett, az I. r. alperesre vonatkozó, illetve a felülvizsgálati eljárásnak a felperes és a VII. r., valamint a VIII. r. alperes közötti félbeszakadása miatt, ez utóbbi alperesekre vonatkozó részt meghaladóan, kizárólag a felülvizsgálati kérelmek keretei között vizsgálta a Pp. 275. § (2) bekezdése alapján. A II. r. alperes felülvizsgálati kérelmét alaposnak, a felperesét alaptalannak találta.

A felperes felülvizsgálati kérelmében kifejtettek tekintetében a Kúria álláspontja az alábbi.

A Kúria mindenek előtt rögzíti, hogy a jelen eljárás során nem volt vizsgálható, hogy a felperes nevében eljáró álképviselő képviselői jogának cégjegyzékbe bejegyzésére jogellenesen került-e sor. A cégbíróság bejegyző végzésével, illetve bejegyzési eljárásával szemben ugyanis a Ctv. 65.-68. §-ban, illetve a törvényességi felügyeleti eljárásra vonatkozó, a Ctv. VI. fejezetében foglaltak szerint kereshető jogorvoslat. A jelen jogvita eldöntése során ezért a felperes által hivatkozott okból a BÜSZ előírásainak megsértése nem volt vizsgálható.

A később kifejtettek szerint pedig annak nincs ügydöntő

jelentősége, hogy a felperes a törlési kereset előterjesztésében ténylegesen akadályozva volt-e 2013. március 19-éig, az új ügyvezető cégjegyzékbe bejegyzéséig.

A felülvizsgálati kérelemben kifejtettekre tekintettel a Kúria utal az érvénytelenségi és a törlési per kapcsolatáról szóló 3/2010. (XII.6.) PK vélemény (a továbbiakban: PK vélemény) 5. pontjában írtakra, amely szerint a jogvita eldöntése során irányadó Inytv. 63. § (2) bekezdésében szabályozott törlési pert, a további bejegyzés folytán az előző bejegyzés érvényességében bízó, jóhiszemű jogszerzővel szemben az eredetileg érvénytelen bejegyzésről szóló határozat keltétől számított 3 éves jogvesztő határidőn belül lehet megindítani. Amint azt a PK Vélemény 6. pontja tartalmazza: „Az ingatlan-nyilvántartás közhitelességéhez fűződő jogvédelmi hatás áttörésére egyedül a törlési per alkalmas, vagyis a jóhiszemű további szerző jogának bejegyzéséhez fűződő azonnali jogvédelmi hatás alól a törvény egyedül a nyilvántartott jogában sérelmet szenvedett eredeti jogosult (valamint az ügyész) javára tesz kivételt és csak három évig. Ezzel a törvény az eredeti tulajdonos érdekei, valamint az ingatlan-nyilvántartásban bízó jóhiszemű további jogszerző érdekei között biztosít egyfajta érdekkiegyenlítést. Ezen a személyi körön kívül, illetve időkorláton túl az Inytv. kizárja annak lehetőségét, hogy a fennálló bejegyzés érvénytelenségére sikerrel lehessen hivatkozni. Ezzel az Inytv. a Ptk. 117. § (1) bekezdésének fő szabálya alóli kivételt fogalmaz meg, mert a további jogszerzés az előző szerzés érvénytelensége ellenére (nem tulajdonostól) bekövetkezik.”

A fentiekből következően a perbeli jogügyletek elbírálásakor alapvető jelentőséggel bír, hogy az esetleg érvénytelen szerződésen alapuló ingatlan-nyilvántartási bejegyzés időpontjától számítottan a 3 éves jogvesztő határidő eltelt-e. A jogvesztő határidő eltelte az alanyi jog megszűnését eredményezi. E határidő elmulasztása menthető okra hivatkozással nem igazolható, megszakadása, nyugvása értelemszerűen fel sem merülhet. Így, nem helytálló a felperes azon érvelése, hogy a jogvesztő határidő az új ügyvezető cégjegyzékbe történő bejegyzésének időpontjáig nyugodott.

Amennyiben a 3 éves jogvesztő határidő eltelt az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéstől, csak az vizsgálandó, hogy a legutolsó, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogszerző jóhiszemű volt-e. Ha jóhiszeműsége nem állapítható meg, a korábbi szerzők vonatkozásában kell vizsgálni - mindig a később szerzőt előbb vizsgálva - a szerző jó vagy rosszhiszeműségét. A fent kifejtettekre tekintettel, ha az utolsó szerző jóhiszeműsége megállapítható, a korábbi szerzők jó vagy rosszhiszeműségének nincs jelentősége. A szerző akkor tekintendő jóhiszeműnek, ha ellenérték fejében, az ingatlan-nyilvántartás adataiban bízva szerez tulajdonjogot.

A fent kifejtettek tükrében vizsgálta a Kúria az egyes ingatlanokra nézve a felperes felülvizsgálati kérelmében előadottakat.

Az Október 6-a utcai ingatlan tekintetében a közvetlen jogszerző IV. r. alperes tulajdonjoga 2007. július 5-én az ingatlannyilvántartásba bejegyzésre került. Ettől számított 3 éven belül a felperes nem indította meg a törlési pert. Így erre, valamint arra tekintettel, hogy az V. r. és a VI. r. alperes rosszhiszeműségét bizonyítani nem tudta, elvesztette a törlésre vonatkozó igényérvényesítési jogát. Ez utóbbiak 2007. december 29-én a közhiteles ingatlannyilvántartás adataiban bízva, ellenérték fejében szerezték meg a fenti ingatlan közös tulajdonát. A felülvizsgálati kérelemben a felperes nem hivatkozott olyan adatra, tényre, bizonyítékra, amely az említett alperesek jóhiszeműségére vonatkozó jogerős ítéleti megállapítást cáfolta volna. Nevezettek rosszhiszeműségét nem bizonyítja, hogy a velük közvetlen jogviszonyban nem álló felperes cégjegyzéki adatait - köztük a székhelyére vonatkozó adatot - nem ellenőrizték, a megszerzett ingatlanukra bejegyzett székhely miatt a felperessel szemben nem léptek fel. A korábban kifejtettek szerint az V-VI. r. alperesek jóhiszeműségére tekintettel nem vizsgálendő, hogy a IV. r. alperes a felperes által hivatkozott pénzmosási tv. egyes előírásait betartotta-e.

Az ... ingatlan tekintetében a közvetlen jogszerző, a IX. r. alperes tulajdonjogának ingatlannyilvántartási bejegyzésére 2010. január 6-án került sor. Az ez ellen benyújtott fellebbezés nem vezetett eredményre, így a tulajdonjog bejegyzésének napja az a nap, amelytől a törlési per megindítására nyitva álló 3 éves jogvesztő határidő számítandó, függetlenül a végzés elleni fellebbezés tényétől. A felperes e határidőt ugyancsak elmulasztotta. A felperes a XII. r. alperes rosszhiszeműségét, ingyenes szerzését maga sem állította. Így a megelőzően, az ... ingatlanra vonatkozóan kifejtettek szerint ez esetben sem volt helye a felperesi törlés iránti kérelemnek való helytadásnak.

A fent írtakra tekintettel a jogerős ítélet a felperes felülvizsgálati kérelmében támadott körben nem jogszabálysértő, az maradéktalanul megfelel a hivatkozott PK véleményben kifejtetteknek.

A II. r. alperes felülvizsgálati kérelmében előadott jogszabálysértések tekintetében a Kúria álláspontja a következő.

A **V.** és a **B.** ingatlanok tekintetében tényként rögzítendő, hogy a III. r. alperes tulajdonjogának ingatlannyilvántartási bejegyzésére 2010. július 2-án került sor. A törlési per megindulásakor - 2013. március 27-én - ezért a 3 éves jogvesztő határidő még nem telt el. Mind a közvetlen szerző III. r., mind a közvetett szerző II. r.

alperes jó vagy rosszhiszeműségének emiatt jogi jelentősége volt.

A II. r. alperes felülvizsgálati kérelme kapcsán vizsgálandó volt továbbá, hogy a Ptk.-nak az álképviselőre vonatkozó szabályai hogyan viszonyulnak a Ctv. felülvizsgálati kérelemben megjelölt rendelkezéseihez. A felperes az adott tényállás mellett alappal hivatkozhat-e arra, hogy a nevében, a III. r. alperessel kötött szerződés - ügyleti akarat hiányában - nem jött létre. Állást kellett foglalni abban a kérdésben is, hogy a II. r. alperes mint közvetett szerző felülvizsgálati kérelme kiterjedhet-e a közvetlen szerző III. r. alperes és a felperes közötti jogviszonyra is.

A közvetlen szerző fél, a III. r. alperes, nem vitásan felülvizsgálati kérelmet nem terjesztett elő. Figyelemmel azonban a II. r. és a III. r. alperesek között a Pp. 51. § a) pont szerint fennálló egységes pertársaságra, a közvetett szerző II. r. alperes eredményes felülvizsgálati kérelme a közvetlen szerzőre is kiterjed a Pp. 52. § (1) bekezdése értelmében.

Nem vitásan, a felperes nevében szerződést kötő - az ügyletkötés idején a cégjegyzékbe bejegyzett - ügyvezető, az I. r. alperes, nem volt jogosult a felperesi cég képviselőjére. Nevezett eljárását a cég utóbb sem hagyta jóvá.

A feltárt tényállás mellett azonban - figyelemmel a Ctv. 22. § (1), (2) és (5) bekezdésében írtakra - a perbeli jogvita eldöntése szempontjából annak van jelentősége, hogy a III. r., illetve a II. r. alperes ingyenesen vagy ellenérték fejében szerzett-e jogot, illetve, hogy tudott-e, tudnia kellett-e a fenti körülményről, és ez okból rosszhiszemű volt-e. A perben - az őt terhelő bizonyítási kötelezettség ellenére - a felperes nem bizonyította a Ctv. 22. § (1)-(2) és (5) bekezdésében írtakkal szemben, sem az ingyenes szerzést, sem azt, hogy a II. r. és a III. r. alperesek rosszhiszeműen jártak el. A teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt ingatlan adásvételi szerződések vételár kikötésére és megfizetésére vonatkozó rendelkezéseinek valótlanságát a felperes által hivatkozott esetleges könyvviteli mulasztások, a pénzmosási tv. egyes rendelkezéseinek állított megsértése, a II. r. és a III. r. alperes székhelyének elhelyezkedése nem támasztotta alá kétséget kizáróan. Az ingyenes szerzés bizonyítottságának hiánya mellett a felperesnek azt sem sikerült bizonyítania, hogy az érintett alperesek tudtak az I. r. alperes ügyvezetővé válásával kapcsolatos jogszabálysértésekről. A közhiteles cégnyilvántartásban bízó alperesekkel szemben ezért a felperes nem hivatkozhat alappal arra, hogy az ügyletkötés során olyan álképviselő járt el a felperes nevében, akinek eljárását az nem hagyta jóvá. A Ptk. álképviselőre vonatkozó szabályai akkor lennének alkalmazandók, ha a felperes képviselőjében nem annak cégjegyzékbe bejegyzett ügyvezetője járt volna el, illetve ha a Ctv. szerinti jóhiszeműséget kizáró egyéb, megelőzően említett feltételek fennállását a felperes bizonyította.

volna.

Az eljárás során hivatkozott, a Kúria (Legfelsőbb Bíróság) által közzétett eseti döntések - a BH2009.118. számú esettől eltekintve - olyan tényállás mellett születtek, ahol nincs adat arra, hogy a jogi személy nevében annak cégjegyzékbe bejegyzett képviselője járt el. A BH2009.118. számon közzétett határozatban írtak pedig éppen azt erősítik meg: a cégjegyzékbe bejegyzett adatoknak ügydöntő jelentőségük van annak megítélése során, hogy a szerződést kötő hivatkozhat-e a szerződés létre nem jöttére. A Kúria utal arra is, a Pfv.VI.20.998/2011/10. számú ítéletében az adott ügy tényállásához hasonló tényállás mellett jelen ügyben kifejtettekkel azonosan foglalt állást.

Mindezekre tekintettel, a felperes által állított jogszabálysértéseket nem tudta megállapítani, s az általa támadott részben a jogerős ítéletet - a Pp. 213. § (2) bekezdése szerint részítéletet hozva - hatályában fenntartotta a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján.

A II. r. alperes által hivatkozott jogszabálysértések ezzel szemben fennálltak. A Kúria ezért a II. r. alperes által támadott részében a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezte, és e körben az elsőfokú bíróság ítéletét helyben hagyta a Pp. 275. § (4) bekezdése alkalmazásával.

A Kúria a jogerős ítélet előtti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállítása, a II. r. alperes tulajdonjogának visszajegyzése, a felperes tulajdonjogának törlése végett rendelkezett az illetékes földhivatal megkeresése iránt.

Kötelezte továbbá a felperest a saját eredménytelen, valamint a II. r. alperes eredményes felülvizsgálati kérelme folytán, a részítélet meghozatalával felmerült, az alperesek jogi képviselőinek arányos munkadíja megtérítésére a Pp. 270. § (1) bekezdése, illetve a 78. § (1) bekezdése alapján. A Kúria a munkadíjak mértékének meghatározásakor figyelemmel volt az egyes jogi képviselők általános forgalmi adó fizetési kötelezettségére, illetve annak fizetése alóli mentességére is, a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdése és 4/A. § (1) bekezdése szerint.

A felperes köteles továbbá a II. r. alperes illetékeljegyzési joga miatt le nem rótt felülvizsgálati illeték megtérítésére is az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 59. § (1) bekezdése, valamint a költségmentesség alkalmazásáról a bírósági eljárásban szóló 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 15. § (1) bekezdése alapján.

A felperes illetékeljegyzési joga folytán le nem rótt kereseti és

fellebbezési illeték viseléséről a félbeszakadás megszűnése után hozandó ítéletben, az abban foglalt döntéstől függően fog határozni a Kúria.

Budapest, 2015. december 8.

Dr. Vezekényi Ursula s.k. a tanács elnöke, Dr. Harter Mária s.k. bíró, Dr. Mocsár Attila Zsolt s.k. bíró, Dr. Osztovits András s.k. bíró, Dr. Pethőné dr. Kovács Ágnes s.k. előadó bíró