

MAGYAR KÖZTÁRSASÁG LEGFELSŐBB BÍRÓSÁGA
mint felülvizsgálati bíróság
Pfv.VI.20.899/2010/8.

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Rényi Miklós ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Tóth László ügyvéd által képviselt I.r., II.r. és a Juhász, Császár, Csvila Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Császár Mátyás ügyvéd által képviselt III.r. alperesek ellen tulajdonjog megállapítása iránt a Megyei Bíróságnál 13.P.20.739/2008. szám alatt folyamatban volt és másodfokon a Ítéltábla Pf.II.20.629/2009/4. számú jogerős részítélete ellen az I.-II.r. alperesek által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - a 2010. évi október hó 26. napján megtartott tárgyalás alapján - meghozta a következő

r é s z í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős részítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az I. és II. rendű alpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 200 000 (kettőszázezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget, továbbá felhívásra az államnak 1 320 000 (egymillió-háromszázhuszezer) forint felülvizsgálati illetéket.

I n d o k o l á s :

A III.r. alperes az 1994. december 6. napján megkötött szerződéssel 2 900 000 forint vételár fejében eladta a sz.-i A hrsz.-ú ingatlant a felperes részére. A felperes 1995. január 6. napján benyújtotta az adásvételi szerződést a földhivatalhoz és kérte tulajdonjoga bejegyzését. Kérelme 30.455/1995. szám alatt került iktatásra, de széljegyzése elmaradt, majd a földhivatal az 1996. november 8. napján kelt 51.322-2/1996. számú határozatával a felperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezte.

A III.r. alperes a szerződés megkötését követően az ingatlan 1/4 részét N. G. részére értékesítette, majd az 1995. augusztus 11-i keltezésű adásvételi szerződéssel annak 3/4 részét eladta az I.r. alperes részére. Az I.r. alperes 1995. augusztus 14-én kérte

tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését, de a földhivatal mind N. G., mind az I.r. alperes kérelmét jogerős határozattal elutasította figyelemmel arra, hogy a felperes tulajdonjoga már korábban bejegyzésre került.

A III.r. alperes pert indított a felperessel szemben a köztük létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségének a megállapítása iránt. Keresetét az elsőfokú bíróság elutasította, de a másodfokon eljáró Megyei Bíróság Pf.21 592/2000/6. számú jogerős ítéletével annak helyt adott és elrendelte az eredeti állapot helyreállítása körében a III.r. alperes tulajdonjoga visszajegyzését, melyre a 2001. február 15-én kelt határozattal került sor. A perben beavatkozóként részt vett az I.r. alperes, aki erről értesülve, 2001. január 10-én ismét előterjesztette - az 1995. augusztus 11-én kelt adásvételi szerződés alapján - tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét. A földhivatal erre tekintettel a 2001. február 21-én kelt 31.491/2001.01.10. számú határozatával az ingatlan 3/4 részére az I.r. alperes tulajdonát bejegyezte. 2001. február 20-án az I.r. alperes gyermeke, a II.r. alperes részére ajándékozta a tulajdoni illetőséget, akinek tulajdonjoga a 39.365/2001.02.20. számú határozattal került bejegyzésre.

A felperes felülvizsgálati kérelme folytán eljáró Legfelsőbb Bíróság a Pfv.VI.20.598/2001/14. számú ítéletével a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Végzéssel megkereste a földhivatalt, hogy az ingatlan tulajdonjogát a III.r. alperesről a felperesre jegyezze vissza. A megkeresésnek a földhivatal azzal a hivatkozással, hogy az ügyiratot rangsorban más iratok megelőzik csak részben tett eleget, így a felperes tulajdonjoga az ingatlan 1/4 részére került visszajegyzésre.

A III.r. alperes a 2001. márciusában előterjesztett keresetében az I.r. alperessel kötött kölcsön és az 1995. augusztus 11-i adásvételi szerződés, valamint az I.-II.r. alperesek közötti ajándékozási szerződés érvénytelenségének a megállapítását kérte. A perbe a felperes II.r. felperesként belépett, de keresetét az elsőfokú bíróság jogerősen elutasította. Az ügyben eljáró elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy a III.r. alperes és az I.r. alperes között létrejött adásvételi szerződés, valamint az I.-II.r. alperesek közötti ajándékozási szerződés érvénytelen és megkereste a földhivatalt az ingatlan 3/4 részéről az I.r. alperes tulajdonjogának törlésére, míg ezt meghaladóan a keresetet elutasította. A másodfokú bíróság az ítélet nem fellebbezett rendelkezéseit nem érintve, a fellebbezett rendelkezéseket részben és akként változtatta meg, hogy a perbeli adásvételi és ajándékozási szerződés érvénytelenségének a megállapítása iránti keresetet is elutasította.

A felülvizsgálati eljárás során a Legfelsőbb Bíróság a Pfv.VI.21.318/2006/13. szám alatti ítéletével a jogerős ítélet felülvizsgálattal támadott rendelkezését hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróság ítéletét részben és akként változtatta meg, hogy abból mellőzte az I.r. alperes tulajdonjoga törlésére vonatkozó földhivatali megkeresést. A döntés indoka az volt, hogy a perben a III.r. alperes csak a szerződés érvénytelenségének a megállapítása esetén, a jogkövetkezmények levonása körében kérhette volna az I.r. alperes bejegyzett joga törlését, de a másodfokú bíróság az erre irányuló keresetet elutasította. A jogerős határozat ezzel szemben úgy rendelkezett, mintha a törlésre vonatkozó részt helybenhagyta volna, holott a felperes erre irányuló önálló kereset előterjesztésére perbeli legitimációval nem rendelkezett és a pernek az ingatlan tulajdonjoga nem képezte a tárgyát.

A felperes keresetében kérte az I. és III.r. alperesek közötti adásvételi, valamint az I.-II.r. alperesek közötti ajándékozási szerződés érvénytelenségének a megállapítását, valamint annak megállapítását, hogy az I.r. alperes nem tulajdonosa az ingatlannak. Kérte az I.-II.r. alpereseknek az ingatlan 3/4 tulajdoni hányadára bejegyzett tulajdonjoga törlését és tulajdonjoga visszajegyzését, valamint a III.r. alperes mindezek tűrésére való kötelezését. Előadta, hogy tulajdonjoga egy, a Legfelsőbb Bíróság által hatályon kívül helyezett ítélet alapján került törlésre, mert az I.r. alperes az ítélet által teremtett helyzetet kihasználva jegyeztette be tulajdonjogát. A jogerős döntés alapján azonban a felperes tulajdonjogát vissza kellett volna jegyezni, amit azonban a földhivatali eljárás során nem sikerült elérnie, holott a többszöri eladás esetét figyelembevéve is a felperes lenne az ingatlan tulajdonosa.

Az I.-II.r. alperesek a kereset elutasítását kérték. Az I.r. alperes előadta, hogy az adásvételi szerződés megkötésekor a felperes tulajdonjog bejegyzése iránti kérelme széljegyként sem szerepelt az ingatlan-nyilvántartásban, így jóhiszeműségük megállapítható. Az ingatlanon ezt követően tulajdonjogot szerzett, a törlési per jogszabályban előírt feltételei pedig nem állnak fenn, mert a keresetindítási határidőt a felperes elmulasztotta. Hivatkozott arra is, hogy a követelés már ítélt dolog.

A III.r. alperes nem ellenezte a felperes tulajdonjoga bejegyzését az ingatlan-nyilvántartásba.

Az elsőfokú bíróság - kiegészített - ítéletében megállapította, hogy a perbeli ingatlan 3/4 része a felperes tulajdona. Az ítélet jogerőre emelkedését követően megkeresni rendelte a földhivatalt az I.-II.r. alperesek tulajdonjoga törlésére és a felperes tulajdonjogának bejegyzésére. A III.r. alperest mindezek tűrésére

kötelezte, míg a felperesnek az I.-II.r. alperesek között létrejött ajándékozási szerződés érvénytelenségének a megállapítása iránti keresete tárgyában a pert megszüntette.

Az ítélet indokolása szerint az ingatlan tulajdonjogát a felperes és az I.r. alperes is adásvétel útján kívánta megszerezni, amelynek elengedhetetlen feltétele a jogszerzés ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése. A felperes esetében ez megtörtént, majd a bejegyzés egy, a Legfelsőbb Bíróság által utóbb hatályon kívül helyezett ítélet alapján került törlésre. Rendelkezett ugyan a határozat a felperes tulajdonjoga visszajegyzéséről, de azt a földhivatal nem teljesítette. Az ingatlant egyik vevő sem vette birtokba, így annak megállapítása során, hogy melyikük tulajdonjog jegyezhető be, a Ptk. 117. §-ának (4) bekezdésében foglaltak az irányadóak.

Mindkét vevő, így a később szerző I.r. alperes is ellenérték fejében szerzett, az I.r. alperes azonban ismerte a korábban a III.r. alperes és a felperes között folyamatban volt eljárást, amelybe beavatkozóként vett részt. Tulajdonjoga bejegyzését akkor kérte, amikor kézhez vette a megyei bíróság utóbb hatályon kívül helyezett határozatát, majd rövidesen - amikor már tudomása volt a felülvizsgálati eljárásról - rendelkezett annak elajándékozásáról is. Mindezek alapján az I.r. alperes jóhiszeműsége megkérdőjelezhető, jogosultsága az ingatlan-nyilvántartásba nem lett volna bejegyezhető, azaz a tulajdon megszerzéséhez szükséges egyik feltétel hiányzik. Az elsőfokú bíróság a II.r. alperes tulajdonjogát törölte, tekintettel arra, hogy a felperesnek az ingatlanhányadon olyan joga állt fenn, amely az egyébként érvényes ajándékozási szerződés ellenére gátolta a tulajdonszerzést.

A felperes részére nem kézbesítették az I.r. alperes tulajdonjogát bejegyző határozatot, ezért vele szemben az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.) 63. §-ának (2) bekezdése szerinti három éves keresetindítási határidő az irányadó. A 2001. január 10-én kelt határozathoz képest a határidő eltelt ugyan, de a több folyamatban lévő eljárás során a felperes a Legfelsőbb Bíróság 2006. szeptember 19-én kelt Pfv.VI.21 318/2006/13. számú ítélete kézhezvételével került abba a helyzetbe, hogy igényét érvényesíthesse. Eddig az időpontig tehát a határidő nyugodott, majd az egy éven belüli perindítás folytán az elévülés nem állapítható meg.

A felperesi igény nem volt ítélt dolog, az a Legfelsőbb Bíróság hivatkozott határozatával nem került elbírálásra, sőt abban kifejtésre is került, hogy a felperes igényét külön perben érvényesítheti. A permegszüntetésre viszont azért került sor, mert ezt a kérdést korábban más ügyben már jogerősen elbírálták.

Az I.-II.r. alperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság részítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét részítéletnek tekintette, azt részben megváltoztatta oly módon, hogy a felperes tulajdonjogának megállapítására vonatkozó, valamint a III.r. alperest tűrésre kötelező rendelkezést mellőzte. Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta azzal, hogy pontosította az ingatlan-nyilvántartási bejegyzést és a II.r. alperes, az I.r. alperes, valamint a III.r. alperes bejegyzett 3/4 tulajdoni illetőségére vonatkozó megelőző jogszerzésre is kiterjedően és egyidejűleg a felperes 3/4 arányú tulajdonjoga visszajegyzését eredeti állapot helyreállítása jogcímén rendelte el.

Indokai szerint a felperes az ingatlant az 1994. december 6-i adásvételi szerződéssel megvásárolta, majd mivel a földhivatal 1996. november 8-án tulajdonjogát bejegyezte az ingatlan-nyilvántartásba, az ingatlan tulajdonosává vált. Ezt követően a már eladott ingatlanra a III.r. alperes szerződést kötött az I.r. alperessel is, de a Ptk. 117. §-ának (4) bekezdésével összhangban a felperes, mint korábbi és tulajdonjogának bejegyzését elsőként kérő vevő szerzett tulajdont. Ennek a pernek tehát már nem az a tárgya, hogy a többszöri eladással érintett vevők közül ki követelheti tulajdonjogának bejegyzését. Azt, hogy a felperes a rangsor elvének megsértésével előzte-e meg 1996-ban az I.r. alperest, a jogerős földhivatali határozat eldöntötte oly módon, hogy az I.r. alperes erre alapított kérelme elutasításra került.

A felperes a már megszerzett tulajdonjoga védelme érdekében indította az Inyvtv. 62. §-ának (1) bekezdésének a/ pontja szerinti törlési pert arra alapítva, hogy a III.r. alperes tulajdonjoga visszajegyzése alapjául szolgáló jogi tény és így maga a törlés és visszajegyzés a jogerős ítélet hatályon kívül helyezése folytán érvénytelen. Ezen az érvénytelen bejegyzésen alapult az I.-II.r. alperesek javára szóló bejegyzés is, amelyek törölhetősége szempontjából különbséget tesz a jogszabály a közvetlen és közvetett, valamint a jóhiszemű és rosszhiszemű jogszerzők között.

A felperes tulajdonjogát törölő és a közvetlen jogszerző III.r. alperes tulajdonát visszaállító bírósági ítélet érvénytelenségére a felperes határidő nélkül hivatkozhat, de tulajdonjoga visszajegyzésének feltétele a közvetett jogszerző I.-II.r. alperesek javára vonatkozó bejegyzések törölhetősége. A jogszabály a törlési per megindítását csak jóhiszemű, közvetett jogszerzők esetén köti határidőhöz, az I.r. alperes azonban ilyennek nem tekinthető. A jóhiszeműségnek a bejegyzés iránti kérelem előterjesztésének időpontjában kell fennállnia és az első alkalommal előterjesztett kérelem időpontjában az I.r. alperes még jóhiszemű is volt, hiszen a néhány nappal korábban kiváltott tulajdoni lapon tulajdonosként az eladó III.r. alperes szerepelt és széljegyként sem volt feltüntetve a felperes kérelme. Ez a kérelem

azonban ekkor jogerősen elutasításra került, így a perbeli jogvita szempontjából az ismételt, 2001. január 10-én benyújtott kérelmet kell vizsgálni. Ekkor azonban az I.r. alperes - mivel beavatkozóként részt vett a perben - tudott az első- és másodfokú bírósági döntésről és tudnia kellett a felülvizsgálati kérelem lehetőségéről is, vagyis arról, hogy a jogerős ítélet nem feltétlenül tekinthető véglegesnek. Nem bízhatott tehát alappal abban, hogy az ingatlan-nyilvántartás a valóságnak megfelelő tulajdoni helyzetet tartalmazza, ezért ekkor már jóhiszeműnek nem tekinthető. A II.r. alperes ingyenesen szerzett, így jóhiszeműsége a törvény értelmében kizárt. A nem jóhiszemű I.-II.r. alperesekkel szemben tehát a felperes határidő nélkül érvényesíthette igényét, ezért nem volt akadálya a bejegyzett jogok törlésének és a felperes tulajdonjoga visszajegyzésének.

A felperes a keresetét a másodfokú eljárás során törlési igényre szállította le, ezért az elsőfokú ítéletnek a tulajdonjog megállapítására vonatkozó, valamint a III.r. alperest tűrésre kötelező részét mellőzte, tekintettel arra, hogy a kereset a III.r. alperes javára korábban bejegyzett tulajdonjog törlését is magában foglalta és ennek folytán a III.r. alperesnek az I.r. alperest megelőzően bejegyzett tulajdonjoga törléséről is rendelkezni kellett. A felperesnek ez a perrel érvényesített igénye korábban nem került elbírálásra, ezért annak ítélt dolog volta nem állapítható meg. Az I.-III.r. alperesek közötti adásvételi szerződés érvénytelensége felől az elsőfokú bíróság nem döntött, ezért a másodfokú bíróság az ítéletet részítéletnek tekintette azzal, hogy e kérelem felől az elsőfokú bíróságnak kell határoznia.

A jogerős részítélettel szemben az I.-II.r. alperesek terjesztettek elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben annak megváltoztatásával a kereset elutasítását kérték.

Álláspontjuk szerint a jogerős részítélet sérti az ügyben irányadó, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1972. évi 31. tvr. 1.§-ának (2) bekezdésében, 19. §-ának (1) bekezdésében, valamint a Vhr. 93. §-ának (1) bekezdésében foglaltakat. Az eljárás során abban a kérdésben kellett volna állást foglalni, hogy 1995-ben ki volt a jóhiszemű jogszerző és ki kapta meg először a földhivatalnál a nyilvántartási, illetve széljegy számot. Amikor az I.r. alperes a szerződést benyújtotta a földhivatalhoz, a felperes bejegyzés iránti kérelme, illetve annak széljegye nem szerepelt a tulajdoni lapon. Ezt a tényt igazolta az eljárás során, de a bíróság figyelmen kívül hagyta, holott az okirat benyújtásakor megállapíthatóan jóhiszemű volt és a földhivatal vezetőjének tájékoztatása szerint is az I.r. alperes nyújtotta be előbb a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét. Ezt követően azonban - ahogy a jogerős ítéletre tekintettel a III.r. alperes ismét bejegyzett tulajdonossá vált - az I.r. alperes ismét jóhiszemű lett

és véglegesen megszerezte az ingatlan tulajdonát, majd ezt követően döntött annak a II.r. alperesre történő átruházásáról.

Az ítéletek figyelmen kívül hagyták a földhivatal felperes tulajdonjogának a bejegyzését elutasító végzését, amelyet a kérelmek rangsorban való elintézése eredményeztek. Nem volt tehát lehetőség a felperes tulajdonjogának visszajegyzésére a Legfelsőbb Bíróság végzése alapján sem, mert akkor már nem a III.r., hanem az I.r. alperes volt az ingatlan tulajdonosa és arra csak a bejegyzett tulajdonossal szemben lett volna lehetőség. A felperes ezt követően közigazgatási úton sem tudta igényét érvényesíteni. A Legfelsőbb Bíróság határozata nem mondta ki, hogy az I.-II.r. alperesek tulajdonjogát törölni kellene, hanem azt a III.r. alperesről rendelte a felperesre átvezetni. Az elsőfokú bíróság tulajdonjogot állapított meg a felperes javára, a másodfokon előterjesztett törlési kérelem pedig nem megengedett keresetváltoztatásnak minősül, a jogerős ítélet ezért ez okból is jogszabálysértő.

A felperes keresete határidőn túl került előterjesztésre, több per volt folyamatban, amelyekben a felperes is részt vett, ezért nem igaz az, hogy csak 2006. szeptember 19-én volt abban a helyzetben, hogy igényét érvényesíthesse. A jogerős ítélet tévesen nem állapította meg a kereset ítélt dolog voltát, pedig a korábbi perekben eljáró bíróságok többször is kiemelték azt, hogy tulajdonjog bejegyzésről csak az 1/4 részben pereskedhetnek, mert a 3/4 rész már az I.r. alperes tulajdonát képezi. Megjegyezte, hogy a megyei földhivatal a felperes igénye elutasításával az általuk előadottakat fogadta el és erősítette meg.

A III.r. alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában történő fenntartására és az I.-II.r. alperesek perköltségekben való marasztalására irányult.

A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

A jogerős részítélet jogszabálysértés nélkül állapította meg a felperes keresetének megalapozottságát, azzal és annak indokaival a Legfelsőbb Bíróság mindenben egyetértett.

Alaptalan az I.r. alperes eljárás szabálytalanságával kapcsolatos kifogása, mert a felperes keresete kiterjedt a törlés iránti igényre és jogalapként az Inyvtv. 63. §-ának (2) bekezdésében foglaltakat is megjelölte. (2008. március 10. napján kelt P.20739/2008/1. számú, az eljárás folytatását is kérelmező beadvány.)

A felperes tulajdonjoga az általa 1994. december 6. napján kötött adásvételi szerződés alapján 1996. november 8-án bejegyzésre került az ingatlan-nyilvántartásba, így - a Ptk. 117. §-ának (3)

bekezdésének megfelelően - az ingatlan tulajdonjogát megszerezte. Az I.r. alperes ezzel ellentétben nem szerzett tulajdonjogot, bejegyzés iránti kérelme jogerősen elutasításra került. Az I.r. alperes ekkor érvényesíthette a rangsor - általa állított - megsértéséből eredő igényét. A jogerős elutasítással azonban ez a kérdés eldöntésre került, mert az I.r. alperes nem indított, ennek a pernek viszont nem képezte a tárgyát az, hogy 1996-ban jogszerű volt-e a földhivatal eljárása. Mindez összhangban áll a Ptk. 117. §-ának (4) bekezdésében foglaltakkal is, mert a korábbi vevő felperes - akinek a tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba be is jegyezték - lett a tulajdonos.

Ebben a perben - ahogyan azt a másodfokú bíróság helyesen megállapította - abból kellett kiindulni, hogy az ingatlan bejegyzett tulajdonosa a felperes volt, akinek jogosultsága egy jogerős ítélet alapján törlésre került, ezért azt a kérdést kellett eldönteni, hogy a 2001. évi - III.r. alperes javára szóló - bejegyzés törlésére van-e lehetőség. Ennek megfelelően az ügyben a 2000. január 1-jén hatályba lépett Inyvtv. rendelkezései az irányadók, és nem vizsgálható az 1996-os bejegyzés jogszerűsége.

Az Inyvtv. 62. §-a (1) bekezdésének a/ pontja alapján a felperes, korábbi bejegyzett jogosultként kérhette érvénytelenség címén a III.r. alperes javára szóló bejegyzés törlését és az eredeti állapot - vagyis saját tulajdonjoga - visszaállítását, mert az által, hogy a jogerős ítélet hatályon kívül helyezésre került, az azon alapuló bejegyzés érvénytelenné vált. A közvetlen jogszerző III.r. alperessel szemben tehát nem volt sem időbeli, sem egyéb akadálya a hatályon kívül helyező határozat alapján a törlésnek.

Időközben azonban a III.r. alperes javára szóló bejegyzésen alapulva az I.r. alperes - 2001. január 10-én - ismét benyújtotta az 1995. évi adásvételi szerződés alapján tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmét, amelynek teljesítésével közvetett jogszerzőként került az ingatlan-nyilvántartásba. Vizsgálni kellett ezért ebben a perben azt is, hogy az Inyvtv. 63. §-ának (2) bekezdése alapján fennáll-e a lehetőség az I.r. alperes és a tőle szerző II.r. alperes időközben bejegyzett jogosultsága törlésére az elődjük javára szóló bejegyzés megdőlte folytán.

Az Inyvtv. 63. §-ának (2) bekezdése szerint, azzal szemben, aki további bejegyzés folytán az előző bejegyzés érvényességében bízva, jóhiszeműen szerzett jogot, azaz a jóhiszemű közvetett jogszerzővel szemben három éven belül, míg a nem jóhiszeművel szemben határidő nélkül lehet a törlés iránti keresetet előterjeszteni.

A perbeli esetben az I.r. alperes jogszerzése elhúzódó folyamat volt, mert az 1995-ben kötött szerződés alapján az akkori tulajdonjog bejegyzés iránti kérelme elutasításra került és azt hat

év elteltével, 2001-ben terjesztette újból elő. 2001. évben azonban az I.r. alperes nem az ingatlan-nyilvántartásban bízva szerzett a bejegyzett tulajdonostól jogot, mert a szerződést jóval korábban, 1995-ben kötötte meg. Tulajdonjog bejegyzés iránti kérelme elutasítása folytán ezt követően tudta, hogy tulajdonszerzése csak abban az esetben lesz lehetséges, ha a felperes tulajdonszerzése alapjául szolgáló szerződés érvénytelensége megállapításra kerül abban a perben, amelyben beavatkozóként maga is részt vett.

Nem bízhatott az előző - III.r. alperes javára szóló - bejegyzés érvényességében sem, mert a III.r. alperest csak a kérelme ismételt benyújtását követően 2001. február 15-én jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba és ismerte a bejegyzésre alapot adó jogvitás helyzetet is.

A jóhiszeműségnek a szerzés során mindvégig, így a földhivatali eljárás során is fenn kell állnia. Nem tekinthető jóhiszeműnek az, aki abban bízik, hogy az ellenkező tudomásával szemben erősebb lesz az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés. (2/2005. /VI.15./ PK. vélemény.) Az I.r. alperes joga bejegyzését kizárólag azzal tudta elérni, hogy pontosan ismerve a történeteket, azonnal ki tudta használni azt a néhány napos időtartamot, amikor a jogerős ítélet alapján visszajegyzésre került a III.r. alperes tulajdonjoga, de még nem érkezett meg a földhivatalhoz a rendkívüli perorvoslat megindítása ténye bejegyzéséről szóló határozat. Az ilyen magatartás nem tekinthető jóhiszeműnek, a tények és körülmények pontos ismerete folytán az I.r. alperest nem illeti meg az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége által biztosított védelem, így a törlési per vele szemben is határidő nélkül megindítható volt.

A II.r. alperes ingyenes megszerzése folytán az Inyvtv. 5. §-ának (3) bekezdése értelmében nem minősül az ingatlan-nyilvántartással kapcsolatos eljárásban jóhiszeműnek, ezért az ő tekintetében ez a kérdés már nem merült fel.

Az I.-II.r. alperesek esetében a törlés elrendelésének alapja az ingatlan-nyilvántartási elődjük, a III.r. alperes javára szóló bejegyzés érvénytelensége, amelynek folytán megdőlt a javukra szóló bejegyzés is. Ennek következtében a perben a III.r. alperes és az I.r. alperes, valamint az I. és II.r. alperesek jogügyleteinek érvényességét nem kellett vizsgálni, mert jogosultságuk - amennyiben a törlési per feltételei fennállnak - azok érvényességétől függetlenül törölhető (EBH2008. 1865.).

A törlési keresetről korábban jogerős ítélet még nem határozott, szerződések érvénytelenségének megállapítása iránti perek voltak folyamatban, a Legfelsőbb Bíróság pedig a Megyei Bíróság jogerős ítéletével szemben indult felülvizsgálati eljárásban a jogerős

ítélet meghozatalát követően bejegyzett jogosultságok törléséről nyilvánvalóan nem határozhatott. A törlési per éppen a földhivatal által jogerős határozattal bejegyzett jogosultság bírósági eljárás útján történő törlését teszi lehetővé olyan esetekben, amikor ez közigazgatási úton nem lehetséges. Ebből eredően - értelemszerűen - a földhivatal felperes tulajdonjoga visszajegyzését elutasító határozata illetve az ezzel kapcsolatos egyéb döntései nem adhatnak alapot a kereset elutasítására.

A Legfelsőbb Bíróság a kifejtettekre tekintettel a jogszabályoknak megfelelő jogerős részítéletet a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése alapján - tekintettel helyes indokaira is - hatályában fenntartotta.

A Pp. 270. §-ának (1) bekezdése értelmében a felülvizsgálati eljárásban is irányadó Pp. 78. §-ának (1) bekezdése szerint kötelezte az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő I.-II.r. alpereseket a felperes javára a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §-ának (2), (5) és (6) bekezdése alapján a ténylegesen végzett ügyvédi tevékenységgel arányosan megállapított - és a 4/A. § (1) bekezdése szerint ÁFÁ-val növelt összegű - ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére.

Kötelezte továbbá az I.-II.r. alpereseket az Itv. 74. §-ának (3) bekezdése alapján alkalmazott 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdése, valamint 15. §-ának (1) és (3) bekezdése alapján az illetékfeljegyzési joguk folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték állam javára történő megfizetésére.

Budapest, 2010. október 26.

Dr. Kollár Márta sk. a tanács elnöke, dr. Puskás Péter sk. előadó bíró, Tamáné dr. Nagy Erzsébet sk. bíró.

A kiadmány hitelül:

bíróági írnok