

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

r é s z í t é l e t e

(A kijavító végzés száma: Pfv.V.20.573/2025/14.;

A kijavító végzés kelte: Budapest, 2025. november 25.)

Az ügy száma: Pfv.V.20.573/2025/13.

A tanács tagjai: Dr. Suba Ildikó a tanács elnöke

Dr. Varga Edit előadó bíró

Dr. Csesznok Judit Anna bíró

Dr. Gyarmathy Judit bíró

Dr. Puskás Péter bíró

A felperes: felperes neve

(felperes címe)

A felperes képviselője:

Szabóné dr. Németh Erika ügyvéd

(felperes képviselőjének címe)

Az alperesek: I. rendű alperes neve

(I. rendű alperes címe)

II. rendű alperes neve

(II. rendű alperes címe)

III. rendű alperes neve

(III. rendű alperes címe)

Az alperesek képviselői:

az I. rendű alperes képviselőjének neve az I. rendű alperes képviselőjében

(I. rendű alperes képviselőjének címe;

ügyintéző: Dr. Karkosák Balázs ügyvéd)

Dr. Hevesi Tamás ügyvéd a II. rendű alperes képviselőjében

(II. rendű alperes képviselőjének címe)

A per tárgya: ingatlan-nyilvántartási bejegyzés kiigazítása és közös tulajdon megszüntetése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

I. rendű alperes

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma:

Fővárosi Ítéletábra

7.Pf.20.214/2024/12-II.

Az elsőfokú bíróság és határozatának száma:

Fővárosi Törvényszék

29.P.22.396/2022/63.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős részítéletet hatályában fenntartja. (A kijavító végzés száma: Pfv.V.20.573/2025/14., a kijavító végzés kelte: Budapest, 2025. november 25.)

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 350.000 (háromszázötvenezer) forint, míg a II. rendű alperesnek 400.000 (négyszázezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A részítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye. (A kijavító végzés száma: Pfv.V.20.573/2025/14., a kijavító végzés kelte: Budapest, 2025. november 25.)

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A felperes és az I. rendű alperes jogelődei – állag és haszonélvezeti vevők –, valamint a II. rendű alperes haszonélvező 1986. január 6-án társasház építése céljából vásárolták meg a perbeli telekingatlant, akként, hogy a tulajdoni hányadrészek 4/12-4/12-ed, valamint 2/12-2/12-ed arányban illeték meg a vevőket, a 4/12-ed tulajdoni hányad vételára egységesen ... forint volt. A haszonélvezeti jogok a 4/12-ed arányú tulajdoni hányadokat terhelték, a földhivatal az 5 haszonélvezőt a tulajdoni lap III/2-6-ig terjedő ranghelyein jegyezte be, azzal, hogy a III/3-6. sorszám alatt bejegyzett haszonélvezőket a jogosultság közösen illette meg.

[2] A háromlakásos társasházi épület elkészülte után a tulajdonosok 1992. szeptember 16-án kérték a társasház bejegyzését az ingatlan-nyilvántartásba. A kérelem alapján a földhivatal – a haszonélvezeti jogok tulajdoni hányadokhoz rendelésével kapcsolatos hiánypótlás után – a társasházat akként jegyezte be, hogy az hrsz1 (ingatlan1) különlapjára egy haszonélvezőt, míg az hrsz3 szám alatti (ingatlan3) különlapjára III/1-4-ig a haszonélvezeti jogot közösen gyakorló haszonélvezőket – közöttük a II. rendű alperest – jegyezte be. A jogorvoslat eredményeként megismételt eljárásban kibocsátott újabb hiánypótlási felhívás teljesítésének elmulasztása miatt a földhivatal 2005. november 15-én a társasház egyidejű törlésével a bejegyzési kérelmet elutasította, a haszonélvezeti jogokat pedig az osztatlan közös tulajdonú ingatlan tulajdoni lapjának III/9-13. sorszáma alatt az azzal érintett tulajdoni hányadokra történő utalás nélkül jegyezte vissza. A haszonélvezők ingatlan használata ezt követően is változatlan maradt, a III/10-13. sorszám alatt bejegyzett haszonélvezők közül ketten, közöttük a II. rendű alperes, a korábbi hrsz3 hrsz-ú – jelenleg I. rendű alperesi tulajdonú 4/12-ed tulajdoni hányadnak megfelelő – lakást használták.

[3] A bejegyzett társasház ingatlan1 értékesítésére 1999-ben került sor, a vevő a felperes akkori házastársa volt. Az adásvételi szerződés az adásvétel tárgyát az alapító okiratban 1. számmal jelzett lakásban jelölte meg, amelyet egy haszonélvezeti jog terhel, a

jogosultja azonban a szerződés értelmében lemondott a haszonélvezeti jogról. Az eladó szavatolta az ingatlan per-, teher- és igénymentességét.

[4] Ugyancsak a még bejegyzett társasház ingatlan²ának öröklésére került sor 2003-ban, illetve 2004-ben, majd az örökösök a 2005. május 27-én kelt adásvételi szerződéssel az ingatlant az I. rendű alperes és házastársa részére értékesítették, szavatolva annak per-, teher- és igénymentességét.

[5] Az I. rendű alperes és házastársa eladók 2012. november 28-án kötöttek adásvételi szerződést a 4/12 tulajdoni hányaduk eladására a szervezet¹, rögzítve a szerződésben, hogy a tulajdoni lap III/9-13. sorszáma alatt bejegyzett haszonélvezeti jogok nem az eladásra kerülő tulajdoni hányadot terhelik és vállalták az ingatlan-nyilvántartási kijavítási kérelem előterjesztését.

[6] Az adásvételi szerződésben foglaltaknak megfelelően az I. rendű alperes 2012. november 29-én benyújtott kérelmében azt kérte a földhivaltól, hogy a tulajdoni lap III/9-13. sorszáma alatt bejegyzett haszonélvezeti jogokat a II/14. sorszám alatt bejegyzett – a korábbi ingatlan³ által képviselt – 4/12 tulajdoni hányadra vonatkoztassa. A földhivatal válaszában arról tájékoztatta az I. rendű alperest, hogy a hivatkozott számokon bejegyzett haszonélvezeti jogok nem csak a ingatlan³nak megfelelő tulajdoni hányadot, hanem az „egész ingatlan 4/12 tulajdoni illetőségét terhelik” az eredeti adásvételi szerződés alapján, ezért a kijavításra nincs lehetőség. Az adásvételi szerződéstől az I. rendű alperes és házastársa utóbb – a vételár meg nem fizetése miatt – elálltak.

[7] A korábbi ingatlan¹ által képviselt 4/12-ed tulajdoni hányadot a 2015. május 11-én kelt házastársi vagyonközösséget megszüntető szerződés alapján szerezte meg a felperes, a ingatlan²ban lévő 2/12-ed tulajdoni hányadot pedig 2015. november 15-én az I. rendű alperes házastársa az I. rendű alperesnek ajándékozta, szavatolva a per-, teher- és igénymentességet.

[8] E tulajdoni hányadra utóbb az I. rendű alperes az édesanyja, a III. rendű alperes részére haszonélvezeti jogot alapított. A ingatlan³nak megfelelő 4/12-ed tulajdoni hányad tulajdonjogát a 2017. december 19-én tartott árverésen ugyancsak az I. rendű alperes szerezte meg, az árverési hirdetmény értelmében „az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett haszonélvezettel terhelten”. A haszonélvezeti jogot a II. rendű alperessel közösen gyakorló további három haszonélvező időközben elhalálozott, a javukra szóló bejegyzéseket ezért törölte a földhivatal.

[9] A felperes kérelme alapján indult eljárásban a földhivatal a II. rendű alperes javára szóló bejegyzést akként módosította, hogy a haszonélvezeti jog kizárólag az I. rendű alperes által árverésen szerzett 4/12-ed tulajdoni hányadot (korábbi ingatlan³) terheli, az I. rendű alperes által benyújtott kereset alapján azonban a földhivatal a határozatot saját hatáskörében megváltoztatta és a felperes kérelmét visszautasította, továbbá elrendelte a II. rendű alperest 4/12 arányban illető haszonélvezeti jognak az eredeti ranghelyen (III/31.) történő visszajegyzését.

A kereseti kérelem és az ellenkérelem

[10] A felperes keresete az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés kiigazítására irányult: a II. rendű alperest illető haszonélvezeti jogot a tulajdoni lap II/27. sorszáma alatt bejegyzett, árveréssel szerzett I. rendű alperesi 4/12-ed tulajdoni hányadra (ingatlan3) utalással kérte feltüntetni, mindezek átvezetése iránt pedig a földhivatal megkeresését kérte. A másodlagos keresete az osztatlan közös tulajdon megszüntetésére irányult.

[11] Az elsődleges kereset vonatkozásában előadta, hogy a II. rendű alperes haszonélvezeti jogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése téves, a haszonélvezeti jog ugyanis nem az ingatlan egészét, hanem a ingatlan3nak megfelelő 4/12-ed tulajdoni hányadot terheli az eredeti adásvételi szerződésnek megfelelően. A szerződéses nyilatkozatokat a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:8. § (1) bekezdése szerint értelmezve ugyanis az állapítható meg, hogy a vásárláskori szándék arra irányult, hogy a haszonélvezeti jogok – a tulajdonos és a haszonélvezők közötti rokoni kapcsolatra figyelemmel – az érintett tulajdoni hányadot terheljék. Házastársa az érintett haszonélvező lemondása folytán tehermentes tulajdonjogot szerzett, a közös vagyon megosztásakor emiatt az tehermentesen került az ő nevére, tulajdonszerzése a Ptk. 5:173-174. §-a szerinti védelemben részesül. Az ennek megfelelő ingatlan-nyilvántartási állapotra irányuló kiigazítási kérelmét azonban a földhivatal elutasította, annak rendezésére közigazgatási eljárásban nincs mód.

[12] Az I. rendű alperes ellenkérelme a kiigazítási kereset elutasítására irányult. Másodlagosan a II. rendű alperes haszonélvezeti jogát a társasházi közös tulajdonban álló telek 4/12 tulajdoni hányadára – társasházzá alakítás esetén a felperes tulajdonába kerülő „albetét” 1/3 tulajdoni hányadára – kérte bejegyezni. Rámutatott, hogy a II. rendű alperes haszonélvezeti joga az alapítás óta terheli a felperes tulajdoni hányadát, míg ő maga „az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett” haszonélvezeti joggal 4/12-ed arányban terhelt lakást vásárolt. Mindezek alapján nincs indok arra, hogy a II. rendű alperes haszonélvezeti joga kizárólag az ő árveréssel szerzett tulajdoni hányadát terhelje. Hangsúlyozta: esetében a Ptk. 5:184. § (1) bekezdése nem alkalmazható, mivel a közhiteles ingatlan-nyilvántartásban bízva jóhiszeműen szerzett tulajdonjogot.

[13] A II. rendű alperes a keresetet elismerte. Előadta, hogy haszonélvezeti jogát az I. rendű alperesi jogelőd tulajdonszerzésével egyidejűleg, kizárólag a jelenleg az I. rendű alperes tulajdonában álló hányadrészre alapították, de az az építményre is kiterjedt, ennek megfelelően a lakást ő és név haszonélvező használta.

[14] A III. rendű alperes a keresetet általánosságban vitató ellenkérelmet terjesztett elő.

Az első- és másodfokú bíróság határozata

[15] Az elsőfokú bíróság a kiigazítási kereset tárgyában hozott részítéletével elrendelte a II. rendű alperes javára szóló ingatlan-nyilvántartási bejegyzés kiigazítását,

akként, hogy a haszonélvezeti jogok az I. rendű alperes II/27. sorszám alatt felvett 4/12 arányú tulajdonát terhelje az eredeti, III/12. sorszámú bejegyzés ranghelyén. Megkereste a földhivatalt a bejegyzés ennek megfelelő kiigazítása iránt, az alpereseket pedig mindezek tűrésére kötelezte. Az eredeti adásvételi szerződést a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 207. § (1) bekezdése szerint értelmezve az elsőfokú bíróság rögzítette, hogy nyelvtani értelmezéssel abból nem állapítható meg, kinek a tulajdonát terheli a II. rendű alperes haszonélvezeti joga, ezért az akarat elv alapján vizsgálta a szerződést. Figyelemmel arra, hogy az állagvevők a szerződéskötés előtt nem ismerték egymást, a haszonélvezeti jogok alapítására pedig ingyenesen került sor, arra következtetett, hogy az állagvevők saját családtagjaik részére alapítottak haszonélvezeti jogot. Ennek felel meg a haszonélvezők tényleges ingatlanhasználata és ezt tükrözik az alapítás óta történt elidegenítések is, amelyek meg sem említették a haszonélvezeti jogokat: nem kezelték azokat az ingatlan egészére kiterjedőnek. A II. rendű alperes haszonélvezeti joga ily módon kezdettől fennáll, ezért a kereset teljesítése nem teszi terhesebbé az I. rendű alperes jogi helyzetét.

[16] Az I. rendű alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság helybenhagyó részítélete indokolásában rámutatott, hogy bár az elsőfokú bíróság valóban nem tért ki az I. rendű alperes azon kérelmére, amelyben a II. rendű alperes haszonélvezeti jogát a telek meghatározott részére kérte korlátozni, a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 369. § (3) bekezdés e) pontja alapján a másodfokú bíróság ebben a kérdésben is határozhat, ez a hiányosság az ítélet hatályon kívül helyezését nem indokolja. A részítélettel elbírált kereset jogcíme alapján elsődlegesen az érintett bejegyzést vizsgálta, és megállapította, hogy a II. rendű alperes haszonélvezeti jogának bejegyzésekor azt is meg kellett volna határozni, hogy melyik tulajdonos illetőségére vonatkozik [az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1972. évi 31. törvényerejű rendelet végrehajtásáról szóló 27/1972. (XII. 31.) MÉM rendelet 9. § (2) bekezdés és 14. § (1) bekezdés]. Az eredeti, 1986-ban előterjesztett bejegyzési kérelem elintézésekor a földhivatal nem ennek megfelelően járt el, nem határozta meg a haszonélvezettel terhelt tulajdoni hányadokat és – a társasház törlése után – ugyanilyen módon jegyezte vissza a haszonélvezeti jogokat a III/9-13. sorszámok alatt. A földhivatal eljárása nem felelt meg a szerződéses rendelkezéseknek, az ingatlan-nyilvántartási iratok és a II. rendű alperes nyilatkozata alapján azonban egyértelmű, hogy az állagvevők a saját hozzátartozóik részére kívántak haszonélvezeti jogot alapítani. Alátámasztja ezt az értelmezést az egyes tulajdonjogi egységek (1/3-1/3) azonos vételára, a haszonélvezeti jogok önálló, illetve együttes jellegének meghatározása, és az, hogy az állagvevők között sem rokoni, sem baráti kapcsolat nem állt fenn. Egyértelművé tette ezt a földhivatal hiánypótlási felhívására benyújtott 2000. február 23-án kelt tulajdonosi nyilatkozat és az utóbb kötött adásvételi szerződések is, amelyek egyike sem utalt az ingatlan egészét terhelő haszonélvezeti jogra. A legfontosabb bizonyítéknak mindazonáltal azt tekintette a másodfokú bíróság, hogy maga az I. rendű alperes is ezzel egyezően nyilatkozott a szervezeti kötött adásvételi szerződésben és el is járt a földhivatalnál a kijavítás érdekében, a II. rendű alperes haszonélvezeti jogának a korábbi ingatlan³ által képviselt 4/12-ed tulajdoni hányadra történő bejegyzését kérve. Ezzel összhangban nyilatkozott az I. rendű alperes házastársa is az I. rendű alperessel kötött ajándékozási szerződésben, amikor szavatolta az ajándékozás tárgyát képező 2/12-ed tulajdoni hányad per-, teher- és igénymentességét. Mindez annyit jelent, hogy a pert megelőzően még az I. rendű alperes és házastársa is úgy gondolta, hogy a II. rendű alperes haszonélvezeti joga kizárólag a ingatlan³nak megfelelő 4/12-ed illetőséget terheli. Ezt erősítette a felperes és a II. rendű alperes perbeli előadása, valamint a II. rendű alperes testvérének írásbeli nyilatkozata, az I. rendű alperes pedig ezzel ellentétesen állította a perben, hogy a II. rendű alperes haszonélvezeti joga az egész ingatlanra kiterjed. A mindezekből levonható következtetés az, hogy a II. rendű alperes haszonélvezeti joga

kizárólag a ingatlan3nak feleltethető meg, az I. rendű alperesi jogelőd tulajdonában volt 4/12-ed tulajdoni hányadot terheli, a felperes, illetve az I. rendű alperes által korábban megszerzett ingatlan2 által képviselt 4/12-ed tulajdoni hányadot nem. A felperes keresete a kifejtettek szerint alapos, az annak helyt adó, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzést kiigazító elsőfokú ítéleti rendelkezés helyes.

[17] Az elsőfokú bíróság ugyanakkor valóban elmulasztotta az I. rendű alperes azon kérelmének vizsgálatát, hogy a kiigazítás esetén a II. rendű alperes haszonélvezeti jogát kizárólag a telekre korlátozza a bíróság. A másodfokú bíróság ezt a kérelmet a Pp. 369. § (3) bekezdés e) pontja alapján megvizsgálta és azt megalapozatlannak találta, az eredeti adásvételi szerződést kötő felek szándéka ugyanis az volt, hogy a haszonélvezeti jogok – így a II. rendű alperes jogosultsága is – a felépítendő építményre is kiterjedjen. Mivel a felek ilyen tartalmú megállapodásának nincs akadálya, a haszonélvezeti jogot ennek megfelelően a felépítményes ingatlanra kellett bejegyezni. Alaptalannak találta a másodfokú bíróság a Ptk. 5:41. § (4) bekezdésére történő I. rendű alperesi hivatkozást is, az I. rendű alperesnek ugyanis az árverési vételt megelőzően mind a haszonélvezeti jog fennállásáról, mind annak valós terjedelméről – az ingatlan-nyilvántartási látszattal ellentétes anyagi jogi valóságról – tudomása volt, jóhiszeműnek ezért nem tekinthető, így a haszonélvezet az árverési vétel ellenére fennmaradt. Utalt arra, hogy a kiigazítással az I. rendű alperes helyzete nem válik terhesebbé: az ingatlan-nyilvántartás a valóságnak, az I. rendű alperes valós tudattartalmának megfelelő állapotot fogja tartalmazni. Mindezek miatt a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság részítéletét a Pp. 383. § (2) bekezdés első fordulata alapján helybenhagyta.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[18] A jogerős részítélet ellen felülvizsgálati kérelemmel élő I. rendű alperes annak hatályon kívül helyezését és a kereset elutasítását kérte, mert álláspontja szerint az a Pp. 279. § (1) bekezdését, a Pp. 369. § (3) bekezdését, a Pp. 370. § (1) bekezdését, a Ptk. 5:41. § (4) bekezdését, a Ptk. 5:172. § (1) és (2) bekezdését, valamint a Ptk. 5:174. §-át sérti, a döntés egyedi ügyön túlmutató jelentősége miatt pedig „megrengeti” a közhiteles ingatlan-nyilvántartásba és az árverési vétel jogintézményébe vetett társadalmi bizalmat.

[19] Rámutatott, hogy a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást nem csupán pontosította, hanem az ügy érdemére kiható jogi megítélés tekintetében megváltoztatta, és olyan bizonyítékokat vizsgált érdemben – a szervezettel kötött adásvételi, valamint az I. rendű alperes és házastársa közötti ajándékozási szerződést – amelyeket az elsőfokú bíróság nem, és amelyekre a felperes sem hivatkozott. E bizonyítékok alapján vont le a másodfokú bíróság azt a következtetést, hogy a pert megelőzően még az I. rendű alperes és házastársa is úgy gondolta, hogy a II. rendű alperes haszonélvezeti joga kizárólag a testvére – az I. rendű alperesi jogelőd – 4/12-ed illetőségére terjed ki, és olyan körülmények között vizsgálta az I. rendű alperes szerzés kori jóhiszeműségét, amelyekkel az elsőfokú bíróság nem is foglalkozott, arra vonatkozó bizonyítást sem folytatott le és a részítéletében sem tért ki. Mindezek miatt a jóhiszeműséggel kapcsolatos álláspontját az I. rendű alperes sem fejthette ki, arra a fellebbezésében nem hivatkozhatott, de a felperes sem tehetett rá nyilatkozatot a fellebbezési ellenkérelmében, azaz a másodfokú bíróság lényegében a Pp. 370. § (1) bekezdését sértő módon, felülbírálati jogkörén túlterjeszkedve, „hivatalból” eljárva állapította meg jóhiszeműsége hiányát.

[20] A másodfokú bíróság az anyagi jogi felülbírálat Pp.-beli szabályát [Pp. 369. § (3) bekezdés a) és b) pont] is megsértve, anélkül egészítette ki a tényállást, hogy a bizonyítás eredményét okszerűtlennek minősítette és bizonyítást folytatott volna le. A másodfokú bíróság az I. rendű alperes rosszhiszeműségére anélkül tett megállapítást, hogy ebben a körben az elsőfokú, illetve a fellebbezési eljárásban meghallgatására sor került volna, ezért a felülvizsgálati eljárásban kénytelen hivatkozni arra, hogy 2005. május 27-én nem tulajdoni hányadot, hanem a társasház hrsz2-jének tehermentes tulajdonjogát szerezte meg, a társasház törlésére utóbb, 2005. november 15-én került csak sor. Az szervezetl ezt követően megkötött adásvételi szerződésben a társasház törlése után visszaálló osztatlan közös tulajdonban lévő tulajdoni hányadára is ennek megfelelően nyilatkozott, szavatolta annak tehermentességét és kijavítási kérelmet terjesztett elő a földhivatalnál. A kijavítási kérelem elutasítása folytán szerzett csupán tudomást arról, hogy a II. rendű alperes haszonélvezeti joga a teljes ingatlan 4/12-edét terheli, az szervezetl pedig azért nem fizetett vételárat, mivel az ingatlanrész tehermentességét az I. rendű alperes nem tudta szavatolni. A földhivatal döntését elfogadva, jóhiszeműen az I. rendű alperes ezt a földhivatali állapotot tekintette irányadónak. Mindezek alapján a másodfokú bíróság téves következtetéssel élt az I. rendű alperes tudattartalmára vonatkozóan, ezt a földhivatalnak az eredeti adásvételi szerződés tartalmára vonatkozó tájékoztatása is alátámasztja. A másodfokú bíróság érvelése alapján az I. rendű alperesnek az ingatlan-nyilvántartás egyértelmű bejegyzése ellenére tudnia kellett volna, hogy a haszonélvezeti jog nem az egész ingatlant, hanem csak az árveréssel szerzett részét terheli. Utalt arra, hogy a haszonélvezeti jog terjedelme jelentősen befolyásolta az árverési licitek nagyságát és az ingatlan használati értékét is. Az, hogy az ingatlanhányad a kikiáltási árnál jóval magasabb áron kelt el azt igazolja, hogy a licitálók az ingatlan egészét terhelő haszonélvezeti joggal számoltak. Ezen érveit sem az első-, sem a másodfokú eljárásban nem adhatta elő, emiatt a másodfokú bíróság a bizonyítékok Pp. 279. §-át sértő mérlegelésével téves döntést hozott. Hangsúlyozta, hogy az adásvételi szerződés nyelvtani értelmezésével a bíróságok nem tudták megállapítani a haszonélvezeti jog terjedelmét, ezért nézete szerint vele szemben sem támasztható ilyen elvárás.

[21] Érvelése szerint tudattartalmát a kifejtettek alapján nem vizsgálhatta, jóhiszeműsége hiányát pedig – felperesi hivatkozás nélkül – hivatalból nem állapíthatta meg a másodfokú bíróság, különösen nem az előzőek szerinti kirívóan okszerűtlen következtetéssel. Utalt arra: a másodfokú bíróság következtetése nemcsak jogi érdekeit, hanem az ingatlan-nyilvántartásba vetett társadalmi bizalmat is sérti, annak tartalmát ugyanis akkor is helyesnek kell tekinteni, ha az a tényleges anyagi jogi állapottól eltér.

[22] Hangsúlyozta: a földhivatal kijavítási kérelmet elutasító határozatára tekintettel az árverés időpontjában abban a tudatban volt, hogy a közhiteles nyilvántartás adatai szerint a II. rendű alperes haszonélvezeti joga „az egész ingatlan 4/12-ed tulajdoni illetőségét terheli”.

[23] A másodfokú bíróság mindezt jóhiszeműsége hiányát felülbírálati jogkörén túlterjeszkedve tévesen, a Ptk. 5:172. § (1) és (2) bekezdésébe ütköző módon állapította meg. A jogerős döntésben kifejtettekkel szemben az árverés során jóhiszeműen járt el, őt a Ptk. 5:174. § (1) bekezdése szerinti védelem megilleti: javára az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett állapotot akkor is valósnak kell tekinteni, ha az anyagi jogi állapot ettől eltér.

[24] Hivatkozott a Ptk. 5:41. § (4) bekezdésének a hatósági árverésen szerzett tulajdonjog tehermentességének megsértésére is, a bírósági végrehajtásáról szóló 1994. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Vht.) 137. § (1) bekezdés c) pontja ugyanis csak a bejegyzett haszonélvezeti jog javára tesz kivételt. A II. rendű alperes haszonélvezeti joga a teljes ingatlan 4/12-ed részére lett bejegyezve, így az árveréssel érintett 4/12-ed tulajdoni illetőségen is csak 4/12-ed részben állt fenn. Az árveréssel megszerzett tulajdoni illetőségen fennálló minden teher ezen felül megszűnt. Az ezzel ellentétes ítélet döntés tehát a Ptk. 5:41. § (4) bekezdését is sérti, ezen túlmenően aláássa a hatósági árverésekbe vetett társadalmi bizalmat.

[25] Nézete szerint a jogerős ítélet a kifejtetteken túl további pontatlanságokat tartalmaz. Valótlan megállapítás, hogy a kiigazítással a helyzete nem válik terhesebbé, nyilvánvaló ugyanis, hogy a hatósági árveréssel szerzett ingatlanrész 1/3-án fennálló haszonélvezet jóval kevésbé terhes, mint annak az egészen fennálló haszonélvezeti jog. Az is téves megállapítás, hogy a II. rendű alperes érdektelen az ügyben, a kereset teljesítése ugyanis a II. rendű alperes érdekeit is szolgálja. Pontatlan a 2005. május 27-i adásvételi szerződés ítéleti rögzítése is, ugyanis e szerződéssel az I. rendű alperes és házastársa nem tulajdoni hányadot, hanem tehermentes társasházi albetétet szerzett, az eladók szavatossági nyilatkozata teljes mértékben megfelelt az akkori ingatlan-nyilvántartási állapotnak. Hangsúlyozta, hogy 36 éven át sem a tulajdonosok, sem a haszonélvezők nem kérték az ingatlan-nyilvántartás kiigazítását, tehát elfogadták az ingatlan-nyilvántartásban rögzített állapotot. Utalt arra is, hogy a felperes házastársa – az ingatlan-nyilvántartás akkori bejegyzése szerint – maga is a II. rendű alperes haszonélvezetével terhelt tulajdont szerzett, ugyanígy a vagyonmegosztás eredményeként a felperes, ezzel azonban a bíróságok nem foglalkoztak. A jogerős ítélet alapján a felperes e haszonélvezeti tehertől mentesül.

[26] A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult. Álláspontja szerint a másodfokú bíróság nem terjeszkedett túl a felülbírálati jogkörén, kizárólag az elsőfokú eljárásban feltárt bizonyítékok és kérelmek mentén járt el.

[27] Állítása szerint az I. rendű alperes jóhiszeműségét az elsőfokú bíróság is vizsgálta, ugyanis már a keresetében azért kérte a földhivatal iratanyagának a beszerzését, hogy igazolja: az I. rendű alperes tudta, kellő gondosság tanúsítása mellett tudhatta a látszattal ellentétes valóságot, ekként rosszhiszemű volt, az I. rendű alperes érdemben is reagált e felvetésére. A továbbiakban az I. rendű alperes maga emelte be a fellebbezésébe a jóhiszeműség vizsgálatát, így az az érvelése, hogy a másodfokú bíróság túlterjeszkedett a felülbírálati jogkörén, nem foghat helyt.

[28] Az I. rendű alperes új, a felülvizsgálati kérelemben megjelenő érveléssel állítja, hogy a földhivatal kijavítási kérelmet 2013-ban elutasító döntésétől kezdve volt abban a tudatban, hogy a haszonélvezeti jog az egész ingatlan tulajdoni illetőségét terheli. Nézete szerint ezzel összefüggésben a másodfokú bíróság helyesen tulajdonított jelentőséget annak, hogy a 2015-ben kelt ajándékozási szerződés ennek ellenére nem tüntette fel a II. rendű alperes haszonélvezeti jogát, és az ajándék tárgyát tehermentesként jelölte meg. Rámutatott, hogy az I. rendű alperes 2019-ben 2/12-ed tulajdoni hányadra, a III. rendű alperes – édesanyja – részére haszonélvezetet ajándékozott a tulajdoni lap II/24. sorszáma alatt bejegyzett tulajdoni hányadra utalással és ez a szerződés sem tüntette fel a II. rendű alperes haszonélvezeti jogát, sőt, a tehermentességet szavatolta.

[29] Az szervezetl kötött adásvételi szerződés nézete szerint lényegi változást nem jelent az ügy megítélésében, mindazonáltal rámutatott, hogy az I. rendű alperes előadásával szemben a szerződéskötéstől nem a vevő, hanem az eladók álltak el a vételárfizetési kötelezettség nem teljesítése miatt. A jogerős ítélet a kifejtettek szerint nem iratellenes, döntését a másodfokú bíróság nem kizárólag a pontosított tényállásra alapította, az csupán megerősítette az elsőfokú bíróság indokait.

[30] Hangsúlyozta, hogy a Ptk. 5:172. § (2) bekezdése és a Ptk. 5:41. § (4) bekezdése kifejezetten kizárja az ingatlan-nyilvántartás jogvédelmét abban az esetben, ha a jogot szerző tudott a látszattal ellentétes valóságról. A perbeli adatok alapján az I. rendű alperes az árverésen haszonélvezettel terhelt ingatlant szerzett és a haszonélvezet tényleges terjedelmével is tisztában volt, korábban már meglévő tulajdoni hányada alapján azt is tudta, hogy kizárólag az árverésen szerzett tulajdoni hányadot terheli a haszonélvezet. Mindezek alapján az I. rendű alperes nem volt jóhiszemű, az ingatlan-nyilvántartás jogvédelmére ezért nem tarthat igényt.

[31] Végezetül a Pp. 279. § (1) bekezdése körében utalt arra, hogy a bizonyítékok mérlegelése nem volt nyilvánvalóan okszerűtlen, a jogerős ítélet sem a közhiteles ingatlan-nyilvántartásba, sem a hatósági árverés jogintézményébe vetett bizalmat nem veszélyezteti.

[32] A II. rendű alperes „észrevétel” megnevezésű beadványában maga is a jogerős ítélet hatályban tartását támogatta. A Pp. 407. § (2) bekezdés a) pontjára hivatkozva a felülvizsgálat kizártságának vizsgálatát kérte, mivel annak tárgya ténylegesen az őt illető haszonélvezet terjedelme. Egybehangzó ítéletek alapján a közös tulajdonú ingatlan birtoklásával és használatával kapcsolatos perben felülvizsgálatnak nincs helye.

[33] Érdemben fejtette ki, hogy az elsőfokú bíróság indokait a másodfokú bíróság csupán kiegészítette, nem változtatta meg az elsőfokú ítéletben rögzített tényállást, így a másodfokú bíróság a felülbírálati jogkör keretein nem terjeszkedett túl. A jóhiszeműség kérdése az elsőfokú bíróság vizsgálódásának is része volt, az I. rendű alperes rosszhiszeműségére mind a felperes, mind a II. rendű alperes hivatkozott és ezzel összefüggésben az I. rendű alperes is nyilatkozatot tett.

[34] Az I. rendű alperes a felülvizsgálati kérelmében a jóhiszeműség körében új érveléssel állt elő, amely szerint csak a kijavítási kérelmét elutasító földhivatali határozatból derült ki a számára a haszonélvezeti jog terjedelme. Rámutatott, hogy ez az alperesi tudomás egyáltalán nem jelenik meg az ezt követően általa kötött tulajdonátruházási szerződésekben. Ezekben az esetekben az I. rendű alperes úgy gondolta, hogy a haszonélvezet csak a saját árveréssel szerzett tulajdoni hányadán áll fenn. A bizonyítékokban és az I. rendű alperes perbeli nyilatkozataiban megjelenő ezen ellentmondásokat mind az első-, mind a másodfokú bíróság értékelte, a per adataiból ugyanis nyilvánvaló, hogy az I. rendű alperes tudta, hogy a II. rendű alperes haszonélvezeti joga kizárólag az árverésen szerzett 4/12-ed tulajdoni hányadot terheli, jóhiszeműnek nem tekinthető, ezért ingatlan-nyilvántartási jogvédelem sem illeti meg.

[35] Hangsúlyozta, hogy az I. rendű alperes 2005 óta tulajdonostárs, e minőségében teljeskörűen ismerte az ingatlan tulajdonjogi helyzetét, gyakorló ügyvédként pedig jogilag is értelmeznie kellett az azzal kapcsolatos jognyilatkozatokat. E tudomása ellenére a tulajdonátruházási szerződéseit ellentétes tartalommal, a haszonélvezeti jogra tekintet nélkül kötötte meg, szerződéses és perbeli nyilatkozatait mindig az adott ügylet esetleges előnyei határozták meg. Utalt arra, hogy a másodfokú bíróság ítélete nem jogszabálysértő.

[36] Válasziratában az I. rendű alperes fenntartotta az állítását, hogy a felperesnek nem volt az árverésnél tanúsított rosszhiszemű eljárását sérelmező keresete, felülvizsgálati ellenkérelme azt sem cáfolta, hogy a másodfokú bíróság a fellebbezés elbírálása során e tekintetben túlterjeszkedett a felülbírálati jogkörén. Hangsúlyozta, hogy az ajándékozási szerződésben tett jognyilatkozatok és azok joghatásai csak a nyilatkozatot tevő félhez – jelen esetben a volt házastársához – köthetők, és nem vehetők figyelembe az árveréskori tudatállapota megítélésnél. Az szervezetl kötött szerződés pedig épp amiatt nem ment teljesedésbe, mert a tulajdoni hányad tehermentességét a vevő részére nem tudták szavatolni. Rámutatott, hogy a felperes ellenkérelme és a II. rendű alperes észrevétele jelentős tartalmi átfedést mutat, ami kettejük perbeli érdekközösségét támasztja alá, jóllehet ezt a körülményt a bíróságok indokolatlanul mellőzték a jogvita eldöntésénél.

A Kúria döntése és jogi indokai

[37] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

[38] A II. rendű alperes észrevételében foglaltakra figyelemmel előjáróban rámutat a Kúria, hogy a per ugyan a II. rendű alperes haszonélvezeti jogával kapcsolatos, azonban kifejezetten az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 62. § (1) bekezdés d) pontján alapuló kiigazítási per keretében, e speciális rendelkezések tekintetében pedig a II. rendű alperes által hivatkozott felülvizsgálat kizárási ok [Pp. 407. § (2) bekezdés a) pont] nem érvényesül, a felülvizsgálati kérelem visszautasításának ez okból nem volt helye.

[39] A felülvizsgálat érdemét illetően hangsúlyozza a Kúria, hogy a felülvizsgálati eljárásban a felülvizsgálati kérelem és a felülvizsgálati ellenkérelem keretei között jár el [Pp. 423. § (1) bekezdés]. Az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelme eljárási szabálysértéseket: a fellebbezési kérelmen való túlterjeszkedést és okszerűtlen bírói mérlegelést, valamint anyagi jog jogszabályok, a Ptk. 5:41. §-ának, 5:172. §-ának és 5:174. §-ának a megsértését róta fel a bíróságoknak.

[40] A Kúria rámutat, hogy az I. rendű alperes perbeli előadása mindvégig az volt, hogy a II. rendű alperes haszonélvezeti joga az egész ingatlan 4/12-ed tulajdoni illetőségét terheli, a földhivatalnak a kijavítási kérelmére adott tájékoztatása szerint. Mindez álláspontja szerint azt jelenti, hogy esetében a haszonélvezeti jog az árveréssel szerzett ingatlan³ (4/12 tulajdoni hányad) 1/3-ad arányban terheli. A jelen perben a felperes az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés kiigazítását kérte azzal az utalással, amely nyilvánvalóvá teszi, hogy a haszonélvezeti jog kizárólag az I. rendű alperes e tulajdoni hányadára vonatkozik, azaz a per tárgya annak megítélése, hogy helytálló, a jogszabályoknak megfelelő-e az ingatlan-

nyilvántartási bejegyzés vagy sem. Ezzel szemben az I. rendű alperes az ingatlan-nyilvántartás közhitelességére hivatkozott, utalva arra, hogy tulajdonszerzésére az akkori ingatlan-nyilvántartási állapotot kell irányadónak tekinteni. Az anyagi jogi valósággal szemben – amelynek ingatlan-nyilvántartási feltüntetését a kereset célozza – az ingatlan-nyilvántartási látszat szerinti szerzést csak a jóhiszemű szerző javára biztosítja a Ptk. 5:174. § (1) bekezdése. Az I. rendű alperes védekezése a kifejtettek szerint releváns tartalma alapján a tulajdonszerzésekor fennálló jóhiszeműségen alapult, erre a fellebbezésében kifejezetten hivatkozott. Mindezek miatt a jóhiszeműség vizsgálatával a másodfokú bíróság nem terjeszkedett túl a fellebbezés tartalmi keretein [Pp. 370. § (1) bekezdés].

[41] A továbbiakban a bizonyítékok értékelése során a másodfokú bíróság a Pp. 279. §-ának megfelelően járt el, helyesen értékelte a bizonyítékokat az elsőfokú bíróság döntését alátámasztó okiratokra is – ajándékozási szerződés, adásvételi szerződés – kiterjedően. A bizonyítékok alapján az eljáró bíróságok a Pp. szabályainak megfelelő, okszerű következtetéssel jutottak arra, hogy az I. rendű alperes mindvégig tudatában volt a haszonélvezeti jog valós terjedelmének, mérlegelésük helyes, a logika szabályainak megfelelő volt, jogi álláspontjukat részletesen, a jogszabályi előírásoknak megfelelően indokolták meg. A jogerős ítéletben kifejtett, az előzőek szerint helyes jogi álláspont folyománya, hogy az eljáró bíróságok nem sértették meg a Ptk. jóhiszemű szerzésre vonatkozó szabályait sem, okszerűen következtettek arra, hogy az I. rendű alperest nem illeti meg a jóhiszemű szerzéshez fűződő ingatlan-nyilvántartási védelem, és az árveréssel sem mentesült a megszerzett illetőséget ténylegesen terhelő haszonélvezeti jogtól.

[42] Megjegyzi ugyanakkor a Kúria, hogy az I. rendű alperes által a jóhiszeműsége alapjául megjelölt földhivatali tájékoztatás kijavítás iránti kérelem tárgyában keletkezett, amelynek során a földhivatal kizárólag az iratok alapján nyilvánvalóan megállapítható eltérést észlelheti. Ennek megfelelő volt a földhivatali tájékoztatás: az adásvételi szerződésből nem lehetett következtetést levonni arra, hogy a haszonélvezeti jog melyik tulajdoni hányadot terheli, ezért került visszajegyzésre a haszonélvezeti jog az eredeti módon a társasháztulajdon törlése után. Rámutat a Kúria, hogy az ingatlanügyi hatóság mint regisztratív szerv bizonyítást nem folytathat, a hozzá benyújtott okiratokat nem értelmezheti, csak a bejegyzési kérelem alapjául szolgáló okiratokból megállapítható, nyilvánvaló körülményeket észlelheti, ami a jelen esetben a haszonélvezeti jog tulajdoni hányadhoz nem kapcsolt feltüntetését eredményezte. Amennyiben pedig az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés kiigazítása az ingatlan-nyilvántartás fórumrendszerén valamely ok miatt nem bírálható el, az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés d) pontja szerint megindított polgári perben kell kérni a kiigazítást, ennek megfelelően terjesztette elő a felperes a bejegyzés kiigazítása iránti keresetét. A kiigazítási per bírósága rendelkezik ugyanis azzal a törvényi felhatalmazással, hogy az ingatlan-nyilvántartási tartalom kiigazításához szükséges bizonyítást lefolytassa, a bejegyzés alapjául szolgáló szerződést értelmezze, mindennek az eljáró bíróságok eleget is tettek. A bizonyítás eredménye pedig arra mutatott, hogy a II. rendű alperes haszonélvezeti joga kizárólag az I. rendű alperes tulajdonába árveréssel került 4/12 tulajdoni hányadot terheli.

[43] Nem lehet eltekinteni attól sem, hogy a perbeli adottságú, közös tulajdonú ingatlan esetében a haszonélvezeti jog szükségképpen meghatározott tulajdoni hányadhoz vagy hányadokhoz tartozik, ahogyan arra a jogerős ítélet is utalt a [35] bekezdésében. Mindez annyit jelent, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés nyilvánvalóan hiányos volt, csupán az ingatlan-nyilvántartási eljárásban – az előzőekben kifejtettek szerint – nem volt mód annak felderítésére, hogy melyik tulajdoni hányadot terheli. Mindezek összevetéséből az is

következik, hogy a haszonélvezeti jog terjedelmének a kérdése a jelen eljárásban nem ítéltető meg a jó- és rosszhiszeműség összefüggésében, ugyanis az tényszerűen, jóhiszeműségtől függetlenül kapcsolódik valamelyik tulajdoni hányadhoz, a perben kellett eldönteni, hogy melyikhez. Ebben a kérdésben az eljárás bíróságok helyesen, a rendelkezésre álló bizonyítékok megfelelő értékelésével jogszabálysértés nélkül foglaltak állást, kimondva, hogy a haszonélvezeti jog az I. rendű alperes tulajdoni hányadát terheli.

[44] A kifejtettek alapján a Kúria a jogerős részítéletet a Pp. 424. § (1) bekezdése értelmében hatályában fenntartotta.

[45] Az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelme nem volt eredményes, ezért a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján köteles megfizetni a felperes és a II. rendű alperes jogi képviselével a felülvizsgálati eljárásban felmerült, a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi és kamarai jogtanácsosi költségről szóló 17/2024. (XII. 9.) IM rendelet 2. § (1) bekezdés a) pontjában foglaltak szerint megállapított ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költséget. Rámutat a Kúria, hogy bár a II. rendű alperes a felülvizsgálattal élő I. rendű alperessel állt azonos perbeli oldalon, perbeli álláspontja és érdeke azonban az I. rendű alperessel ellentétes volt – a felperes pernyertessége valójában az ingatlannal kapcsolatos eredeti jogállását erősítette meg –, ezért nem volt akadálya annak, hogy a felülvizsgálattal felmerült költségeit az I. rendű alperestől követelje.

[46] A részítélet elleni felülvizsgálatot a Pp. 407. § (1) bekezdés d) pontja kizárja.

Elvi tartalom

A fellebbezést releváns tartalma szerint elbíráló jogerős részítélet nem terjeszkedik túl annak keretein.

Záró rész

Budapest, 2025. október 28.

Dr. Suba Ildikó s.k. a tanács elnöke, Dr. Varga Edit s.k. előadó bíró, Dr. Csesznok Judit Anna s.k. bíró, Dr. Gyarmathy Judit s.k. bíró, Dr. Puskás Péter s.k. bíró