

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.V.21.220/2024/7.

A tanács tagjai: Dr. Puskás Péter a tanács elnöke

Dr. Varga Edit előadó bíró

Dr. Csesznok Judit Anna bíró

Dr. Mocsár Attila Zsolt bíró

Dr. Suba Ildikó bíró

A felperesek: név1

cím1

név2

cím2

A felperesek képviselője:

Dr. Járos László ügyvéd

cím3

Az alperesek: név3

cím4

név4

cím5

név5

cím6

Az I. és II. rendű alperesek képviselője:

Dr. Bodnár Rita ügyvéd

cím7

A per tárgya: szerződés érvénytelenségének megállapítása és egyéb

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó felek:

I. és II. rendű alperesek

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma:

Miskolci Törvényszék

1.Pf.20.662/2024/4. számú ítélet

Az elsőfokú bíróság és határozatának száma:

Encsi Járásbíróság

1.P.20.143/2022/83. számú ítélet

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az I-II. rendű alpereseket, hogy egyetemlegesen 15 napon belül fizessenek meg a felperesek, mint egyetemleges jogosultak részére 700.000 (hétszázezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A perbeli, közterületről nyíló, T., .../A hrsz. alatt 252 m² alapterülettel nyilvántartott, a térképészeti nyilvántartásban azonban nem szereplő önálló pince ingatlan a felperesek $\frac{1}{4}$ - $\frac{1}{4}$ arányú, és a III. rendű alperes $\frac{1}{2}$ arányú osztatlan közös tulajdona. A pincének egy másik, az I. és II. rendű alperesek tulajdonában álló .../6. hrsz.-ú lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlanról is van bejárata, amit az I-II. rendű alperesek felnyitottak, és a pince onnan nyíló 96 m² nagyságú részét a 2021. december 15-én egymással kötött megállapodásuk alapján, a szükséges engedélyek beszerzését követően a T. .../6/A hrsz. alatt az ingatlan-nyilvántartásba önálló pince ingatlanként bejegyeztették. Az I-II. rendű alperesek ugyanezen megállapodásban az újonnan kialakított pince ingatlan mindenkor tulajdonosa javára a T. .../6. hrsz.-ú ingatlanuk vázrajzon megjelölt 236 m² részére földhasználati jogot alapítottak. Az új ingatlan kialakítását követte annak I. és II. rendű alperesek általi birtokbavétele 2021. végén, illetve 2022. elején, ami az alperesi bejáratról számított 96 m²-nyi L alakú terület fallal történő leválasztásával járt.

A felperesek keresete, az alperesek ellenkérelme

[2] A felperesek elsődleges keresete a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:13. § (1)-(3) bekezdéseinek, illetve az 5:30. § (1) és (2) bekezdésének megsértése alapján a 2021. december 15-i alperesi megállapodás érvénytelenségének megállapítását és arra tekintettel a T. .../6/A hrsz. alatt bejegyzett önálló pince ingatlan nyilvántartásból való törlését, másodlagosan pedig arra $\frac{1}{4}$ - $\frac{1}{4}$ arányban a saját, valamint $\frac{1}{2}$ arányban a III. rendű alperes tulajdonjoga megállapítását és ennek ingatlan-nyilvántartási bejegyzését célozta az I. és II. rendű alperesek tűrésre kötelezése mellett. Mindkét kereseti kérelmükhöz kapcsolódóan kérték az alperesi pince birtokba adását. Hivatkozásuk szerint az alperesi pince ingatlannak az I-II. rendű alperesek sosem voltak tulajdonosai, így arról nem is rendelkeztek, az erre irányuló megállapodásuk érvénytelen, ami kizárólag az eredeti állapot helyreállításával: a T. .../6/A hrsz.-ú ingatlan nyilvántartásból való törlésével orvosolható. A másodlagos keresetet azonos jogi érvekre alapították, azzal, hogy tulajdonszerzésük jogcíme az újonnan kialakított ingatlan tekintetében a jogelődeiktől származó átruházás, a birtokba adási igényük jogalapjaként pedig a Ptk. 5:36. § (1) bekezdését jelölték meg.

[3] Az I. és II. rendű alperesek ellenkérelme a kereset elutasítására irányult, Hivatkozásuk szerint a T. .../6/A hrsz.-ú pince az ingatlanuk része volt, azt az adásvétellel megszerezték, felperesi tulajdonban kizárólag a T. .../6/A hrsz.-ú, 252 m² alapterületű pince építmény áll. Mindezek miatt a .../6/A. hrsz.-ú pince kialakítására vonatkozó megállapodásuk jogszabályt nem sért, az érvényes, ezért a kereset elutasításának van helye. Utaltak arra, hogy az előzményekből ismert, miszerint a két pince mind műszaki, mind tulajdonjogi szempontból önálló egység volt.

[4] A III. rendű alperes írásbeli ellenkérelmet nem terjesztett elő és a per tárgyalásain sem jelent meg.

Az első- és másodfokú bíróság határozata

[5] Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasító ítéleti döntését tanúbizonyítás, a földhivatali okiratok beszerzése és igazságügyi földmérő szakértő kirendelése után azzal indokolta, hogy a perben igazolódott, miszerint az egységes pincei területen korábban létezett egy határoló fal, amely nem csupán az elkülönített használatot jelentette, hanem két külön tulajdoni egységet tagolt, közülük a magánterületről nyíló pincét az I. és II. rendű alperesek alakították önálló ingatlanná. Abból a körülményből pedig, hogy a pince alperesi bejárata a korábban is az alperesi ingatlan részét képező támfalba épült, arra következtetett, hogy az onnan nyíló pince is az alperesi ingatlan része. A Szerencsi Városi Bíróság P.20.813/1987/16. számú ítéletének a szakértő nyilatkozatával összevetett értékelése alapján pedig azt látta bizonyítottnak, hogy a felperesi pince 252 m² alapterülete megközelítőleg azonos a közterületről nyíló pincét borító támfalakkal határolt területtel, a szakvélemény adataival szemben pedig a tanúk ingatlanhasználatra vonatkozó előadásait nem találta bizonyításra alkalmasnak. Indokai szerint a két pincei szakasz közötti jelentős szintkülönbség ugyancsak a kereset alaptalanságát támasztja alá. Mindezek alapján a közterületről nyíló pince tulajdonjogának terjedelmét illető bizonyítás sikertelenségét a felperesek terhére értékelve a kereset elutasítását tartotta indokoltnak.

[6] A felperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 383. § (2) bekezdés második fordulata alapján történő részbeni megváltoztatásával megállapította a 2021. december 15-i alperesi megállapodás érvénytelenségét és megkereste a földhivatalt a T. belterület .../6/A. hrsz. alatt felvett 96 m² alapterületű ingatlanról az I. és II. rendű alperesek tulajdonjogának törlése és ugyanezen ingatlanra az I. és II. rendű felperesek $\frac{1}{4}$ - $\frac{1}{4}$ arányú, míg a III. rendű alperes $\frac{2}{4}$ arányú tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzése érdekében. Az I-III. rendű alpereseket mindezek türése, az I. és II. rendű alpereseket pedig az ingatlan felperesi birtokba adására kötelezte. Kiegészítette az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást azzal, hogy idősebb D.Á. I. és II. rendű alperesi jogelőd a per tárgyát képező pince egyes részeit az akkori tulajdonos M. Mgtsz. engedélyével használta. Az érvénytelenség megállapítására irányuló keresetet alaposnak találta, azonban az ingatlan törlésére irányuló igény álláspontja szerint nem lehetett sikeres, ezért e vonatkozásban az elutasító elsőfokú ítéleti rendelkezést hagyta helyben, és az önálló alperesi pincei ingatlanra a felperesek, valamint a III. rendű alperes tulajdonjogának bejegyzésére irányuló másodlagos kérelmet találta megalapozottnak. Utalt arra, hogy a per eldöntéséhez abban a kérdésben kellett állást foglalni, hogy a felperesi tulajdonú önálló pince ingatlan magában foglalja-e a teljes pincei területet vagy valójában két pince ingatlanról van szó és az alperesi pince mindig is önálló ingatlan volt. Indokoltnak tartotta az elsőfokú bíróság által

elrendelt szakértői bizonyítást, azzal, hogy a nyilvántartási korlátok miatt a szakértő a pincei szakaszok önálló egységként való megítéléséről adatot szolgáltatni nem tudott. Ebben a helyzetben a másodfokú bíróság az ingatlan-nyilvántartási állapotból és annak jogszabályi háttéréből indult ki és rámutatott, hogy az alperesek által sem vitatottan az általuk megvásárolt ingatlan „pince” megjelöléssel nem rendelkezett. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 11. § (5) bekezdésére, a 12. § d) pontjára, valamint a 13. § (3) bekezdésére utalással kifejtette, hogy a közterületről nyíló pincét önálló ingatlanként kell nyilvántartani akkor is, hogyha annak területe nem a pince tulajdonosának földrészlete alatt helyezkedik el, míg azt a pincét, amelynek tulajdonosa azonos a földrészlet tulajdonosával, vagy amelynek bejárata a földrészletről nyílik, azzal a földrészlettel együtt kell nyilvántartani, amelyen a bejárata van. Utalt arra, hogy bár a pincei terület önálló ingatlanként történő nyilvántartásba vételére csak a hatályos Ptk. ad lehetőséget, az 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) alapján sem volt kizárt, hogy a pincét az ingatlan tulajdoni lapján feltüntessék és az az ingatlan megnevezésében megjelenjen, ilyen eljárást azonban az I-II. rendű alperesek nem kezdeményeztek. Mivel ilyen eljárásra nem került sor, a felperesi pince viszont önálló ingatlanként szerepel a nyilvántartásban, az ingatlan-nyilvántartás szabályaiból következően a felperesi ingatlanhoz tartozik a teljes pincerendszer. Az a körülmény, hogy az ingatlan-nyilvántartás nem tartalmaz adatokat a közterületről nyíló felperesi pince elágazásairól és annak kiterjedéséről, ez az egyes pincei szakaszok közötti szintkülönbséggel együtt sem ad alapot annak megállapítására, hogy a per tárgya két önálló tulajdoni egységet képező pincei terület. E tekintetben az elsőfokú bírósággal ellentétesen jelentőséget tulajdonított a pincei használat tanúvallomások által alátámasztott terjedelmének és jogcímének. Rámutatott, hogy az I. és II. rendű alperesek sem kifogásolták azt az elsőfokú ítéleti megállapítást, hogy a pince teljes területe korábban adóraktárként működött, annak teljes területét használták mind a felperesi jogelődök, mind a felperesek. Rögzítette: ugyanígy nem volt vitatott, hogy az egész pincerendszernek korábban egy tulajdonosa volt és annak meghatározott részét a tulajdonos hozzájárulásával használta az I-II. rendű alperesek jogelődje. Az elsőfokú bírósággal ellentétben a tanúk érdekeltségét sem a hozzátartozói, sem érdekeltségi viszony alapján nem látta megállapíthatónak, a korábbi tulajdonos engedélyével történt használatot viszont a kereset elbírálása szempontjából releváns bizonyítéknak tekintette. Utalt arra is, hogy a per adatai szerint az I. rendű alperes 2021. október 23-án megkísérelt bejutni a pincerendszerbe, ezt követően az I. rendű felperes felszólította őt a birtokháborítás abbahagyására és rögzítette, hogy az I. rendű alperes a zár felfeszítésével jutott be az ingatlanba. Mindezek alapján a másodfokú bíróság azt állapította meg, hogy a felperesi tulajdonjog ismeretében került sor a perbeli megállapodás megkötésére és az önálló pince kialakítására. A tanúvallomások alapján hangsúlyozta, hogy az I. és II. rendű alperesek tulajdonában álló ingatlanhoz pince nem tartozott és illet az ingatlan-nyilvántartási adatok sem igazoltak. Lényegesnek tartotta, hogy mind D.J., mind pedig M.M. F-né I. és II. rendű alperesi jogelődök egyértelműen arról nyilatkoztak, hogy édesapjuk az akkori tulajdonos TSZ engedélyével használta a pincét és a felperes részére történt értékesítésekor az általuk használt részt ki is kellett üríteniük. Mindezekből a másodfokú bíróság álláspontja szerint az következik, hogy az I. és II. rendű alperesek olyan ingatlanra kötöttek szerződést, amely nem állt a tulajdonukban, azzal nem rendelkezhetek, ez pedig a megállapodás érvénytelenségét vonja maga után. Utalt arra, hogy az elsőfokú bíróság ítéletében rögzített Ptk. 5:17. és 5:18. §-ai a jogvita elbírálása szempontjából nem bírtak jelentőséggel, azt kellett vizsgálni, hogy a felperesek törlési igénye mennyiben lehetett alapos. Az Inytv. 62. § (1) bekezdés a) pontja alapján a bejegyzés törlésére van mód, azt pedig, hogy mi minősül bejegyzésnek a Ptk. 5:178. § (1) bekezdése határozza meg. E rendelkezés szerint jog megszerzése, változása, vagy megszűnése, illetve a jog érvényesíthetősége tekinthető bejegyzésnek. Mindezek alapján törlési kereset eredményeként a bíróság kizárólag jogot

törölhet a bejegyzés alapjául szolgáló jogügylet érvénytelensége folytán, a kereset szerinti teljes ingatlan törlésére azonban nincs mód, arra legfeljebb közigazgatási eljárás keretében kerülhet sor. A másodfokú bíróság ezért a másodlagos keresetet tartotta megalapozottnak, erre tekintettel rendelte el az I-II. rendű alperesek tulajdonjogának törlését és a másodlagos keresetnek megfelelően a felperesek, valamint a III. rendű alperes tulajdonjogának bejegyzését a T. .../6/A hrsz.-ú ingatlanra, valamint az ingatlan birtokba adását, míg az elsődleges kereset tekintetében helybenhagyta az elsőfokú bíróság elutasító döntését.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[7] A jogerős ítélet ellen az I. és II. rendű alperesek éltek felülvizsgálati kérelemmel, elsődlegesen az elsőfokú ítéletet megváltoztató rendelkezés hatályon kívül helyezése és valamennyi kereseti kérelem elutasítása, másodlagosan az első- vagy másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítása érdekében. Érvelésük szerint a jogerős ítélet a Ptk. 1:1. §-át, az 5:17. § (1) bekezdését, az 5:18. § (1) és (2) bekezdését, az 5:30. § (1) bekezdését, az 5:39. § (1) bekezdését, az 5:19. § (1) bekezdését, valamint a 6:88. § (1) bekezdését, a 6:95. §-át, a 6:108. § (1) bekezdését és a 6:112. § (2) bekezdésében foglaltakat, valamint a Pp. 2. § (2) bekezdését, 173. § (2) bekezdését, 265. § (1) bekezdését, 279. § (1) bekezdését és a 369. § (3) bekezdés *a*) pontjában foglaltakat az ügy érdemére kiható módon sérti. Hangsúlyozták, hogy mindkét fokon eljáró bíróság egyetértett abban, hogy a felperesek bizonyítási terhe volt a .../6/A. hrsz.-ú ingatlan feletti felperesi tulajdonjog terjedelme, annak megítélése, hogy a .../6/A. hrsz.-ú ingatlan magába foglalja-e a teljes pincét, vagy valójában két pince ingatlanról van szó és az alperesi pince mindig is külön pince volt. Nézetük szerint a szakértői megállapítás, valamint a Szerencsi Városi Bíróság ítéletében foglaltak egyértelműen választ adnak arra, hogy a felperesek tulajdonát képező .../6/A. hrsz.-ú pince kizárólag a T. .../1. hrsz.-ú ingatlan alatt húzódó pincei terület és annak nem része az alperesi pincerész. Hangsúlyozták azt is, hogy nem merült fel a perben olyan adat, amely igazolta volna a felperesi jogelőd Mgtsz. tulajdonjogának az alperesi pincére is kiterjedő nagyságát. Érveik szerint a másodfokú bíróság a Ptk. 5:39. § (1) bekezdését sértette meg, mert bizonyíték nélkül egészítette ki a tényállást azzal, hogy D.Á. alperesi jogelőd a pince egyes részeit az Mgtsz. tulajdonos engedélyével használta. A két pince között a korábbi jogelődök is válaszfalat emeltek, így kétséges a használatra vonatkozó engedély is, arról csupán a felperesek és közeli hozzátartozó tanúik nyilatkoztak. Hangsúlyozták: mindvégig kétségbe vonták a pincerendszer korábbi egységes tulajdonjogát és vitatták a felperesek, illetve jogelődek teljes terjedelmű pince használatát is, állítva, hogy a tulajdonukban álló pincerészeket a felperesek sosem használták. Sérelmezték, hogy a másodfokú bíróság a Ptk. 5:17. § (1) bekezdésével, 5:18. § (1)-(2) bekezdésével, az 5:19. § (1) bekezdésével, valamint az 5:39. § (1) bekezdésével, továbbá a szakértő bizonyításával szemben kizárólag az ingatlan-nyilvántartási állapotból és az ingatlan-nyilvántartási jogszabályi háttérből indult ki az érdemi döntése meghozatalakor. A másodfokú bíróságnak a tulajdonjog terjedelmét kellett vizsgálnia, ahhoz pedig az ingatlan-nyilvántartási törvény rendelkezései önmagukban nem alkalmasak. Mindezek alapján a jogerős ítélet a Ptk. 5:18. § (1) bekezdésében foglaltakat is sérti, a másodfokú bíróság ugyanis nem tulajdonított jelentőséget annak, hogy a kérdéses pince terület az alperesi ingatlannal szoros fizikai kapcsolatban álló felépítmény. Tekintve, hogy az alperesi pince egy ingatlant képez azzal a telekkel, amelyen annak a bejárata van, a pince terület tulajdonjogát már az adásvétellel megszerezték. Nyomatékosították, hogy a tulajdonukban álló pince ingatlan sosem volt része a felperesi pincének, az mindig is a .../2. hrsz.-ú földrészlethez tartott, ily

módon tulajdonosként azzal szabadon rendelkezhetek és megköthették a perbeli megállapodást is.

[8] Jogszabálysértőnek tartották a jogerős ítéletet az érvénytelenség megállapítása és jogkövetkezményei tekintetében is, a másodfokú bíróság ugyanis a megállapodás érvénytelenségét az elsődleges kereseti kérelem szerint állapította meg, jogkövetkezményként azonban a másodlagos keresettel kért tulajdonjog bejegyzést alkalmazta, ezzel pedig mind az anyagi, mind az eljárási szabályokat megsértette. A Ptk. 6:108. § (1) bekezdése szerint érvénytelen szerződésre jog nem alapítható, ezzel szemben a jogerős ítélet rendelkezése az általa érvénytelennek mondott megállapodáshoz a felperesek, illetve a III. rendű alperes tulajdonjogának bejegyzését fűzte, olyan körülmények között, amikor az érvénytelenség megállapításával összefüggésben a törvényszék által alkalmazott következményre nem volt határozott kérelem. Ha lett is volna ilyen kérelmük a felpereseknek, a másodfokú bíróságnak a Ptk. hivatkozott rendelkezése alapján el kellett volna utasítania. Az érvénytelenség következményeként az alperesi pince ingatlan törlése lehetett volna jogszerű jogkövetkezmény, egyetértettek azonban a másodfokú bírósággal abban, hogy az adott körülmények között ez a jogkövetkezmény nem volt alkalmazható.

[9] Az eljárásjogi jogszabálysértések között a Pp. 279. § (1) bekezdésének megsértését az I- II. rendű alperesek abban látták, hogy a másodfokú bíróság a szakvélemény egyértelmű adataira, valamint a Szerencsi Városi Bíróság ítéletében foglaltakra tekintet nélkül állapította meg, hogy a felperesek tulajdonába tartozik a teljes pincerendszer. Nézetük szerint a főkérdés az volt a perben, hogy a két pince határa hol húzódik, ezzel kapcsolatban azonban a másodfokú bíróság a bizonyítékokat a már kifejtettek szerint nyilvánvalóan okszerűtlenül mérlegelte, ezért a felülvizsgálati eljárásban a bizonyítékok felülmérlegelése indokolt.

[10] Hangsúlyozták, hogy az alperesi ingatlanról nyíló pince esetében földrészleten kívüli nyilvántartásra a Ptk. 5:18. § (1) és (2) bekezdése alapján nem volt szükség, a másodfokú bíróság azonban azt is az alperesek terhére értékelte, hogy nem éltek a pince helyiség ingatlan-nyilvántartási feltüntetésének lehetőségével. A tanúk elfogultsága, illetve érdekeltisége tekintetében az elsőfokú bíróság álláspontját osztották és sérelmezték, hogy ezeket a szempontokat a másodfokú bíróság elvetette a tanúvallomások értékelésekor. A Pp. 265. § (1) bekezdésének megsértése körében azt hangsúlyozták, hogy felperesi érdek volt a tulajdonjog terjedelmének a bizonyítása, ez azonban nem volt sikeres. A szakértő megállapításaiból, a tanúk nyilatkozatából és a Szerencsi Bíróság ítéletének indokolásából azt lehet megállapítani, hogy a felperesi pince ingatlan ingatlan-nyilvántartási határai megegyeznek a jelenlegi felperesi birtokállapottal. Ebből fakadóan a felperesi pincének nem lehet része az alperesi pince terület, ez a felperesi pince ingatlan nyilvántartásban feltüntetett alapterületével is ellentétes volna. A Pp. 2. § (2) bekezdése és a 173. § (2) bekezdésének megsértése körében ugyancsak azt az eljárást kifogásolták, amelynek során – álláspontjuk szerint jogszabálysértő módon – a másodfokú bíróság a szerződés érvénytelenségét az elsődleges kereset szerint megállapítva a másodlagos kérelemben foglalt jogkövetkezményt alkalmazta, az elsődleges kereset ugyanis nem tartalmazott a felperesek tulajdonjogának bejegyzésére irányuló kérelmet. A Pp. 173. § (2) bekezdés *b)* pontjára figyelemmel azt is megjegyezték, hogy látszólagos keresethalmazat előterjesztésének sem lett volna helye, ez pedig a kereset elutasítását önmagában is indokolja. A Pp. 369. § (3) bekezdés *a)* pontjában foglaltak sérelmét a másodfokú bíróság nézetük szerint azzal valósította meg, hogy bár az elsőfokú ítéletben foglalt bizonyítás eredményét nem minősítette okszerűtlennek, az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást mégis kiegészítette, ráadásul olyan tényekkel, amelyek kétséget kizáró bizonyítást nem nyertek. Összefoglalt álláspontjuk szerint a másodfokú bíróság a jogvitát a bizonyítékok okszerűtlen mérlegelésével döntötte el, a tényállást részben tévesen állapította meg, a tényállásból levont jogi következtetései is tévesek, emiatt ítélete

megalapozatlan és jogszabálysértő. Vitatták a jogerős ítéleti megállapítást is abban a vonatkozásban is, hogy magatartásuk nem volt jóhiszemű.

[11] A felperesek felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult, mert álláspontjuk szerint az nem sért jogszabályt, a felülvizsgálati kérelem alaptalan. Fenntartották az első- és másodfokú eljárásban tett nyilatkozataikat, és észrevételezték, hogy a felülvizsgálati kérelemben az I. és II. rendű alperesek valótlan tényeket állítottak, az általuk kifejtettekkel szemben ugyanis az ingatlanuk megvásárlásakor a pincét nem tekintették meg és csak később, jogszerűtlenül vették birtokba. A korábbi válaszfal sem ott volt, ahová azt az I. és II. rendű alperesek elhelyezték, e tekintetben a másodfokú bíróság ténymegállapítása is téves, ez azonban az ügy érdemi megítélését nem befolyásolja.

[12] Az I. és II. rendű alperesek által megjelölt jogszabálysértések tekintetében a következőket adták elő: a Ptk. 1:1. §, 5:17. § (1) bekezdés, 5:18. § (1)-(2) bekezdése körében a felülvizsgálati kérelem nem felel meg a Pp. 413. § (1) bekezdés *b)* pontjának, mert az alperesek nem fejtették ki, mire alapozzák, hogy a másodfokú bíróság megsértette e jogszabályi rendelkezéseket. Nézetük szerint a jogerős ítélet a jogszabályoknak megfelel, a Ptk. 5:17. § (1) bekezdését pedig azért sem sértheti, mert az alperesek tulajdonjoga csak az ingatlanuk határáig terjedhet, a perbeli esetben ráadásul nem földtest, hanem az alperesi ingatlannal határos és nem alatta vagy fölötte található épített pince a per tárgya.

[13] Nem sérült a Ptk. 5:30. § (1) bekezdése sem, ugyanis az alperesek a perbeli megállapodásukban valójában olyan ingatlanról rendelkeztek, amelynek nem voltak a tulajdonosai. A Ptk. 5:39. § (1) bekezdésébe sem ütközik a jogerős döntés, mert az alperesek a birtokba vett pincerészt nem vették meg, ez a per adataiból, különösen az alperesi jogelődök tanúvallomásából egyértelműen kiderült. A per adatainak megfelelően egészítette ki a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást is azzal, hogy D.Á. a pince egy részét a tulajdonos Mgtsz. engedélyével használta, és arra is helyesen következtetett, hogy az I. és II. rendű alperesek annak tudatában vették meg az ingatlanukat, hogy ahhoz pince nem tartozik.

[14] Nem ellentétes a peradatokkal a jogerős ítélet azon megállapítása sem, hogy az alperesek nem vonták kétségbe, miszerint a pincerendszer eredetileg egy tulajdonosé volt, továbbá, hogy azt a felperesek és jogelődek is teljes terjedelemben használták. Az a körülmény pedig, hogy a másodfokú bíróság az Inytv. rendelkezéseire is figyelemmel volt, nem jelenti, hogy nem alkalmazta a Ptk. szabályait, ezen belül az 5:18. § (1) bekezdését, csupán a felperesi tulajdonban álló pincére nem találta azt irányadónak. Hangsúlyozta: a per leglényegesebb kérdése, hogy szereztek-e az adásvétellel az alperesek tulajdont a pincén, vagy sem, álláspontjuk szerint tulajdonszerzésük a perben nem igazolódott.

[15] Mindezekhez képest az az ítéleti megállapítás sem ellentmondásos, hogy az alperesek a régi Ptk. alapján is jogosultak voltak a pince ingatlan-nyilvántartási feltüntetésére, amennyiben arra valóban tulajdonjogot szereztek.

[16] Az érvénytelenség jogkövetkezményeit illetően arra hivatkoztak, hogy mind az elsődleges, mind a másodlagos keresetük a megállapodás érvénytelenségén alapult, a jogkövetkezmények tekintetében pedig csak az eredeti állapot helyreállításának módja volt különböző, valójában a másodlagos keresettel is az eredeti állapot egyfajta helyreállítását kérték, ezért a másodfokú bíróság nem sértett jogszabályt, amikor az érvénytelenség megállapítása mellett a másodlagos keresethez kapcsolt jogkövetkezményt alkalmazta. Utaltak arra is, hogy a kérelemhez kötöttség az érvénytelenségi perben nem érvényesül maradéktalanul. Ugyanezen érvelés miatt nem sérült álláspontjuk szerint a Pp. 2. § (2) bekezdése és a Pp. 173. § (2) bekezdése sem.

[17] A Pp. 265. § (1) bekezdése körében arra hivatkoztak, hogy bizonyítási kötelezettségüknek eleget tettek, a pincén történt tulajdonszerzésük igazolása viszont alperesi bizonyítási teher volt és ez a bizonyítás nem volt sikeres.

[18] Érvelésük szerint a Pp. 279. § (1) bekezdését ugyancsak nem sértette meg a másodfokú bíróság: a bizonyítékokat okszerűen mérlegelte és helyes jogi következtetéseket vont le.

[19] Ami pedig a Pp. 369. § (3) bekezdés *a)* pontjának sérelmét illeti, a másodfokú bíróság kifejezetten okszerűtlennek minősítette az elsőfokú bizonyítás eredményét a tanúbizonyítás tekintetében és ennek megfelelően egészítette ki a tényállást, illetve rögzítette, hogy az I-II. rendű alperesek eljárása nem volt jóhiszemű, ily módon a Pp. e rendelkezése sem sérült.

A Kúria döntése és jogi indokai

[20] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

[21] A felülvizsgálat rendkívüli perorvoslat (Pp. 406. § (1) bekezdés), amelynek során a Kúria kizárólag a felülvizsgálati kérelem és az esetleges csatlakozó felülvizsgálati kérelem keretei között bírálhatja felül a jogerős ítéletet (Pp. 423. § (1) bekezdés). A jelen esetben csatlakozó felülvizsgálati kérelmet a felperesek nem terjesztettek elő, ezért az I. és II. rendű alperesek felülvizsgálati kérelmének keretei között kellett a Kúriának elvégeznie a felülvizsgálatot.

[22] Mivel az I. és II. rendű alperesek a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és új eljárás elrendelését is kérték, a Kúria elsődlegesen ezt a kérdéskört vizsgálta. A másodfokú bíróság nem terjeszkedett túl a kereseten, így e tekintetben nem követett el jogszabálysértést. A felperesek mind az elsődleges, mind a másodlagos keresetüket az I. és II. rendű alperesek közötti megállapodás érvénytelenségére alapították és ahhoz kapcsolódóan mindkét esetben az eredeti állapot helyreállítását kérték, annak csak a módja volt eltérő a kialakult ingatlan-nyilvántartási helyzetre – az alperesi pince önálló ingatlanként történő kialakítására – figyelemmel. Ahogyan az a jogerős ítélet indokolásából kitűnik, a másodfokú bíróság egészében a másodlagos keresetnek adott helyt, az elsődleges keresetet pedig azzal utasította el, hogy az önálló alperesi ingatlan törlésére az Inytv. 62. § (1) bekezdés *a)* pontjának keretei között nincs mód. A másodfokú bíróság ezzel a Pp. 2. § (2) bekezdésének keretei között maradva a felperesek által előterjesztett kérelmeknek megfelelően járt el. Az az alperesi érvelés, hogy a másodlagos keresetnek helyt adó döntést az I. és II. rendű alperesek a felperesek javára „új jog” bejegyzésének tekintik, a kereset érdemére tartozó kérdés, eljárási szabálysértést a kifejtettek szerint a másodfokú bíróság nem valósított meg.

[23] A Pp. 369. § (3) bekezdés *a)* pontját sem sértette meg a másodfokú bíróság a tényállás kiegészítésével, helyesen mutattak rá ugyanis a felperesek, hogy a másodfokú bíróság kifejezetten okszerűtlennek minősítette az elsőfokú bizonyítás eredményét és a bizonyítékok eltérő mérlegelésével indokolta a tényállás kiegészítését.

[24] A keresethalmazatra vonatkozó eljárási szabályok [Pp. 173. § (2) bekezdés] megsértésére sem került sor: a kifejtettek értelmében az elsődleges és másodlagos, valamint a birtokba adásra irányuló keresetek tárgya összefügg, lényegében egyetlen jogviszony rendezését célozták, csak a rendezés módjában mutatkozott eltérés, ez azonban nem eredményezett tiltott keresethalmazatot.

[25] A Pp. 265. § (1) bekezdésének állított sérelme körében az volt megállapítható, hogy az eljáró bíróságok a bizonyítási érdeket és így a bizonyítási terhet egyezően határozták meg és terhelték a felperesekre. Jogszabálysértésre így e tekintetben ténylegesen az I. és II. rendű alperesek sem tudtak hivatkozni, az viszont, hogy a lefolytatott bizonyítás eredménye alapján a másodfokú bíróság megalapozottan találta-e a keresetet alaposnak, már a Pp. 279. §-ának a megsértése körében vizsgálható.

[26] A másodfokú bíróság a következők értelmében az anyagi jogi szabályokat is megtartotta és okszerűen, a Pp. 279. § (1) bekezdésének sérelme nélkül következtetett arra, hogy a teljes pince terület az I. és II. rendű felperesek, illetve a III. rendű alperes tulajdonában áll. Rámutat a Kúria, hogy a perbeli esetben a közterületről nyíló pince szabályait az aedificium solo cedit elvével együttesen kellett értékelni, összevetni, ami a következő eredményt hozta: a közterületről nyíló pincére vonatkozó rendelkezés kivétel az elvi szabály alól, amely szerint az építmény – így a földterület alatt elhelyezkedő pince – tulajdonjoga a föld tulajdonosát illeti meg. A közterületről nyíló pince ezzel szemben önálló alépítmény, nem alkotórésze a földrészletnek, azaz speciális rendelkezés az építmény alkotórészi jellegére vonatkozó általános szabályhoz képest: a közterületről nyíló pince attól függetlenül önálló ingatlan (Inytv. 12. § d) pont), hogy maga az építmény – adott esetben a pincerendszer – hány és kinek a tulajdonában álló ingatlan alatt húzódik, tulajdonjogi egységét a földrészletek tulajdonjogi helyzetétől függetlenül megtartja. Az egybefüggő, a közterületi bejáratról körbejárható pincei helyiségcsoport ennek megfelelően akkor is egységes tárgya a tulajdonjognak, ha annak – mint a perbeli esetben – magánterületről is van bejárata. A körülményektől függően nem kizárt, hogy a perbelihez hasonló tagoltságú pince tulajdonjogilag is tagolt legyen és egyik része a kivétel szabály alapján a közterületről nyíló önálló ingatlanhoz, míg másik része alkotórészként a földrészlethez és annak tulajdonjogához tartozzon. Ehhez azonban – a speciális rendelkezés primátusát tekintve – egyértelműen igazolhatónak kell lennie a tulajdonjogi tagoltságnak. Az I. és II. rendű alperesek saját tulajdonjogukat az általános alkotórészi szabályra alapították, azzal, hogy az ingatlanuk alatt lévő pincei szakasz az évek során válaszfallal volt lekerítve. Mivel a pincerendszer tulajdonjogi tagoltságának igazolásához az eltérő tulajdonjog határainak egyértelműeknek kell lenniük, alappal tulajdonított a másodfokú bíróság jelentőséget a pince használatára vonatkozó tanúvallomásoknak, amelyek – különösen az I. és II. rendű alperesi jogelődök vallomásai – egyértelműek és informatívak voltak abban, hogy amennyiben volt is válaszfal, az a korábbi pince tulajdonos Mgtsz. engedélyén alapuló használati, nem pedig tulajdonjogi határt jelentett és azt a felperesi jogelődök részére történő értékesítéskor el kellett bontani. Ugyancsak egybehangzóak voltak a tanúvallomások abban a tekintetben, hogy az I-II. rendű alperesek részére pincei tulajdont nem ruháztak – nem is ruházhattak – át, annak bemutatására sem került sor. Önmagában pedig az, hogy a közterületről nyíló pincének egy másik magánterületről nyíló bejárata is van, a földrészlet tulajdonosa számára tulajdonjogot nem keletkeztet. A bizonyítási eljárás adatai szerint ezzel az alperesi jogelődök tisztában voltak, szükség esetére a felperesek részére a saját területük használatával is biztosították az ingatlanukon lévő bejárat igénybevételét. Figyelemmel kellett lenni arra is, hogy a közterületről nyíló pince nem szerepel az ingatlan-nyilvántartási térképen, az a perbeli esetben régi építésű, egybefüggő helyiségcsoport, az I- és II. rendű alperesek által megvásárolt ingatlan (ingatlanok) tulajdoni lapján pedig nem szerepelt, hogy azon pince építmény lenne. [Inytv. 11. § (5) bekezdése.] A bizonyítékok teljes körű számbavétele során a másodfokú bíróság azt is helyesen értékelte az I. és II. rendű alperesek hátrányára, hogy nem jártak el a földhivatalnál a pince tulajdoni lapon való feltüntetésé érdekében. Az ingatlan jellegének meghatározása körében ugyanis – tulajdoni lap I. rész – a régi Ptk. szabályai sem tilalmazták a pince ennek megfelelő ingatlan-nyilvántartási feltüntetését. Értelemszerűen ez korábban sem volt kötelező, az I. és II. rendű alperesek azonban csak azt követően

intézkedtek a pince ingatlan-nyilvántartási feltüntetése érdekében – és ezért volt ennek a perben jelentősége – amikor nem csupán annak bejáratát, hanem az onnan nyíló pince szakasz feletti földrészlet tulajdonjogát is megszerezték. E körülmények együttes értékelésével a másodfokú bíróság helyesen következtetett arra, hogy az I. és II. rendű alperesek a 2006-ban és 2008-ban lezajlott adásvétellel pincei tulajdonjogot nem szereztek, az utóbb történt ingatlan vásárlás pedig a közterületről nyíló pince egységes tulajdonjogi helyzetén nem változtatott. A felperesi pince nyilvántartott területe ugyancsak nem perdöntő: ellenbizonyításnak az ingatlannyilvántartás közhiteles adataival szemben is helye van, az ingatlanok alapterületét ezen felül nem is tanúsítja közhitelesen (Inyvtv. 5. § (1) bekezdés)

[27] A kifejtettek értelmében a másodfokú bíróság a bizonyítékokat a Pp. 279. § (1) bekezdésének megfelelően, okszerűen mérlegelte, ítélete sem az eljárási, sem az anyagi jogi szabályokat nem sérti.

[28] Az érdemi döntés helyességét nem befolyásolja, ezért csak utal a Kúria arra, hogy eljárásjogi szempontból nem igazolható a III. rendű alperes tulajdonszerzése, alperes lévén ugyanis a tulajdonjoga megállapítását célzó keresete nem volt – nem lehetett – a felperesek pedig helyette ilyen igényt nem érvényesíthettek. Ezt a helyzetet azonban a peres felek egyike sem kifogásolta, ugyanakkor a döntés érdemi helyességén az ítélet illetően való megfogalmazása nem változtat, ezért azzal a Kúria a felülvizsgálati eljárás [21] bekezdésben rögzített keretei folytán nem foglalkozhatott.

[29] További problémát jelent a perbeli pincei szakasz kettős ingatlan-nyilvántartási helyzete. Az alperesek által önálló ingatlanként kialakított pince ugyanis része a közterületről nyíló pinceként nyilvántartott felperesi ingatlannak is. A jogerős ítélet alapján azonban a felperesek jogosultak e megkettőzött ingatlan-nyilvántartási helyzet korrigálására, az ezzel kapcsolatos földhivatali eljárás lefolytatására.

[30] A felperesek tulajdonszerzésének automatikus következménye a harmadlagos kereset megalapozottsága – vélhetően e nyilvánvaló összefüggés miatt az nem is volt a felülvizsgálat kifejezett tárgya –, tulajdonosként a felperesek az alperesi pince birtoklására is jogosultak, a jogerős ítélet e tekintetben is helyes.

[31] Az ismertetett indokok alapján, mivel jogszabálysértés nem történt, a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 424. § (1) bekezdése értelmében hatályában fenntartotta.

[32] Az I. és II. rendű alperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján kötelesek megfizetni a felperesek jogi képviselőjével a felülvizsgálati eljárásban felmerült, a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22) IM rendelet 2. § (1) bekezdése a) pontja és (5) bekezdése szerint a felperesek által felszámított ügyvédi munkadíjból álló, áfa tartalom nélkül megállapított felülvizsgálati eljárási költséget.

[33] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 405. § (1) bekezdése alapján alkalmazott Pp. 376. § (1) bekezdése szerint a határozatát tárgyaláson bírálta el.

[34] Az ítélettel szembeni felülvizsgálatot a Pp. 407. § (1) bekezdés d) pontja zárja ki.

A határozat elvi tartalma

A közterületről nyíló bejáraton keresztül körbejárható, műszakilag egységes pincei helyiségcsoport akkor is a közterületről nyíló önálló ingatlanra vonatkozó tulajdonjog egységes tárgya, ha annak magántulajdonú ingatlanról is van bejárata.

Budapest, 2025. május 7.

Dr. Puskás Péter s.k. a tanács elnöke, dr. Varga Edit s.k. előadó bíró, dr. Csesznok Judit Anna s.k. bíró, dr. Mocsár Attila Zsolt s.k. bíró, dr. Suba Ildikó s.k. bíró

A kiadmány hitelél:

Sz.Sz.

bíróági ügyintéző