

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.I.21.399/2012/23.szám

A Kúria a Dr. Tomcsányi Zsuzsanna Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Tomcsányi Zsuzsanna ügyvéd) által képviselt felperesnek a személyesen eljáró I. rendű, az I. rendű alperes által képviselt II. rendű, a Dr. Molnár Erika ügyvéd által képviselt III. rendű és IV. rendű, a Dr. Pelle Béla ügyvéd által képviselt V. rendű, VI. rendű és VII. rendű, a Dr. Ujlaky Eszter ügyvéd által képviselt VIII. rendű, a 167. sz. Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Molnár Erika ügyvéd) által képviselt IX. rendű és X. rendű, a személyesen eljáró XI. rendű, Dr. Ujlaky Eszter ügyvéd által képviselt XII. rendű, a Dr. Pohánka Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Pohánka Béla ügyvéd) által képviselt XIII. rendű, az I. rendű alperes által képviselt XIV. rendű, a Dr. Karsics Attila ügyvéd által képviselt XV. rendű és XVI. rendű alperesek ellen ingatlan-nyilvántartási bejegyzések törlése iránt a Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság előtt 3.P.III.20.622/2010. szám alatt folytatott és másodfokon a Fővárosi Bíróság 44.Pf.639.351/2011/7. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen a felperes részéről előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

részítéletet:

A Kúria a jogerős részítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a IX. rendű alperesnek 50.000 (Ötvenezer) forint, míg az V-VIII. és a XII. rendű alpereseknek együttesen 65.000 (Hatvanötezer) forint összegű felülvizsgálati eljárási költséget.

A le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A perbeli 64.224 hrsz. alatt felvett ingatlan - társasházzá alakulásának 2001. július 2-i bejegyzését megelőzően - a felperes, valamint az I-VII. rendű alperesek osztatlan közös tulajdonában állt. A tulajdonközösségen belül 1987. óta 6/24 tulajdoni hányaddal rendelkező felperes a kétszintes ikerház egyik felének emeleti

lakrészét használta kizárólagosan, az épületrészhez tartozó kert, a melléképületek és a pinceszinten található borozó-étterem osztott használata mellett. Az I. rendű alperes által 1996-ban vásárolt 6/24 illetőséghez - melynek felét az I. rendű alperes utóbb a II-IV. rendű alpereseknek ajándékozta - a földszinti lakás kizárólagos és az előzőekben említett közös használatban álló ingatlanrészek osztott használata tartozott. Az ikerépület másik felét a 12/24 tulajdoni hányaddal rendelkező V-VII. rendű alperesek használták, az ahhoz az épületrészhez tartozó kerttel és melléképületekkel együtt.

Az I. rendű alperes által a közös tulajdon megszüntetése iránt 1996-ban indított perben 2001. január 23-án hozott jogerős ítélet a felperes és az I-II. rendű alperesek vonatkozásában olyan módon szüntette meg a közös tulajdont, hogy a felperes tulajdoni hányadát - a felperes által lakottan - megváltási ár ellenében az I-II. rendű alperesek 5/24-1/24 arányú osztatlan közös tulajdonába adta. A földhivatal a jogerős ítéleten alapuló tulajdonosváltozást (az ítélet ellen időközben felülvizsgálattal élő felperes fellebbezésének elutasítását követően) átvezette. A megváltási ár a felperes részére kifizetésre került.

Az I-IV. rendű alperesek ezt követően - az I. rendű alperes tulajdonában álló további ingatlanok bevonásával - csereszerződést kötöttek, melynek eredményeként az I. rendű alperes megszerezte a II-IV. rendű alpereseknek a perbeli ingatlanban lévő összesen 4/24 tulajdoni hányadát. A tulajdonosváltozást a földhivatal 2001. szeptember 13-án átvezette. Az I. rendű, valamint az V-VII. rendű alperesek ezután a perbeli ingatlanon két albetétből álló társasházat alapítottak, akként, hogy az A/1 alatti 45/100 arányú tulajdoni hányadot képviselő albetéttel az V-VII. rendű alperesek, az A/2 alatti 55/100 hányaddal pedig az I. rendű alperes rendelkezett.

A Legfelsőbb Bíróság - a jelen per felperese által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - Pfv.I/A.21.264/2001/10. számú, 2001. november 14. napján meghozott végzésével a közös tulajdon megszüntetése iránti perben hozott jogerős ítéletet az elsőfokú bíróság ítéletére is kiterjedően hatályon kívül helyezte, és új elsőfokú eljárás lefolytatását rendelte el, azzal, hogy a megismételt elsőfokú eljárásban vizsgálni és rendezni kell a lakásban maradó felperes lakáshasználatának terjedelmét, időtartamát és a használati jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzését.

Mivel a megismételt elsőfokú eljárásban a jelen per I-IV. rendű alperesei - ottani felperesek - elálltak a keresettől, a bíróság a pert megszüntette, nem rendelkezett azonban az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállításáról.

Az I. rendű alperes az ingatlanban lévő éttermet időközben lakássá alakította át, az ennek megfelelően 2003. szeptember 15-én módosított és a földhivatal által bejegyzett alapító okirat az új lakást 22/100 tulajdoni hányaddal A/3. számú albetétként vette fel, egyidejűleg az A/1 számú albetéthez 41/100 az A/2 albetéthez 37/100 tulajdoni hányadot rendelt.

Az I. rendű alperessel kötött csereszerződés alapján a II. rendű alperes tulajdonába került 29.135/0/A/20 hrsz.-ú ingatlant valamint a 62.233/0/A/3 hrsz.-ú ingatlan 1/2 illetőségét (a II. rendű alperes házastársa, a X. rendű alperes tulajdonszerzésének bejegyzését követően) a II. és a X. rendű alperesek eladták a VIII. rendű alperesnek. A VIII. rendű alperes a 29.135/0/A/20 hrsz.-ú ingatlant a IX. rendű alperes részére értékesítette, míg a 62.233/0/A/3 hrsz.-ú ingatlanon lévő felépítményt elbontotta, a földhivatal a művelési ág változását átvezette.

Az I. rendű alperessel kötött csereszerződés folytán a III-IV. rendű alperesek tulajdonába került 62.233/0/A/2 hrsz.-ú ingatlant magába foglaló társasháztulajdont a földhivatal - megismételt eljárásában - törölte és az ingatlanra 2003-ban a III., IV., VIII. és XII. rendű alperesek osztatlan közös tulajdonát jegyezte vissza. A III. és IV. rendű alperesek ezt követően tulajdoni illetőségüket a VIII. rendű alperes más ingatlanban lévő tulajdoni hányadaival elcserélték, a cserét a földhivatal átvezette. A III. és IV. rendű alperesek a 62.935 hrsz.-ú ingatlanban csere útján szerzett tulajdoni hányadaikat, és a VIII. rendű alperes még meglévő tulajdoni hányadát a XI. rendű alperesnek adták el, aki elővásárlási jogot engedett a XIII. rendű alperesnek. A földhivatal a változásokat átvezette.

A perbeli és az azzal szomszédos 64225 hrsz.-ú ingatlanok vonatkozásában az I., valamint az V-VII. rendű alperes vevők, és a XIV. rendű alperes eladó között létrejött adásvételi szerződésre figyelemmel engedélyezett telekalakítás eredményeként a 64225 hrsz.-ú ingatlanból 128 m²-t a perbeli ingatlanhoz hozzájegyezték. A XIV. rendű alperes a kizárólagos tulajdonában álló 64.225 hrsz.-ú ingatlan 1/2 részét a XV. és a XVI. rendű alpereseknek adta el.

A felperes 2003. október 17-én terjesztett elő keresetet a közös tulajdon megszüntetését átvezető és az azon alapuló további bejegyzések törlése iránt, kérve a törölt bejegyzéseket megelőző állapot szerint 6/24 arányú tulajdonjogának visszajegyzését. Keresetét az ingatlannyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 62.§ (1) bekezdésének a) pontjára, és a 62.§ (2) és (3) bekezdéseire alapította.

Az elsőfokú bíróság 3.P.23.409/2003. számú ítéletével a keresetet elutasította, az ítéletet a másodfokú bíróság 3.Pf.634.210/2006/7 számú határozatával a per főtárgya tekintetében helybenhagyta.

A felperes felülvizsgálati kérelme alapján eljáró Legfelsőbb Bíróság Pfv.I.21.172/2007/16. számú végzésével a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot új eljárásra, új határozat hozatalára utasította. Végzése indokolásában a megismételt elsőfokú eljárásra iránymutatásul szabta: az I-II. rendű alperesek javára fogatosított bejegyzések érvénytelenek, ezért azokat törölni kell, az érvénytelen bejegyzéseken alapuló további bejegyzések törlésének elrendeléséhez azonban vizsgálni kell, hogy a későbbi jogszerzők tekintetében fennállnak-e a törlési per megindításának és a bejegyzés törlésének törvényi feltételei.

A megismételt elsőfokú eljárásban a felperes módosított keresetében az alpereseket annak tűrésére kérte kötelezni, hogy tulajdonjogát - a társasháztulajdon törlése mellett - az osztatlan közös tulajdonú ingatlan eredeti tulajdoni viszonyai szerint 6/24 arányban, az I-IV. rendű, valamint az V-VII. rendű alperesek eredeti tulajdoni hányadainak egyidejű visszajegyzésével jegyezzék be. A 29.135/0/A/20 hrsz.-ú ingatlan tekintetében a IX. rendű alperes tulajdonjogának törlését és az I., valamint a IX. rendű alperes 1/2-ed 1/2-ed arányú visszajegyzését kérte. Arra hivatkozott, hogy az I-II., V-VIII. és X. rendű alperesek nem jártak el jóhiszeműen, tudomással bírtak az ingatlan tulajdonjogával kapcsolatos eljárásokról, így szerződéskötéseik során a harmadik személyeket megtévesztették, a földhivatali határozatok többsége pedig azt követően keletkezett, hogy a Legfelsőbb Bíróság a közös tulajdon megszüntetéséről szóló jogerős ítéletet hatályon kívül helyezte. Az alperesek a már előterjesztett ingatlan-nyilvántartási kérelmeiket ennek ellenére nem vonták vissza, ezért - a IX. rendű alperes kivételével - nem jóhiszeműek, a javukra szóló bejegyzéseket a jogelődök bejegyzéseinek érvénytelensége miatt törölni kell. Rámutatott: a XV. és XVI. rendű alperesek már a perfeljegyzés elrendelése után vásárolták meg a 64.225 hrsz.-ú ingatlan illetőségeit, az alperesek közötti hozzátartozói kapcsolatokra tekintettel a jóhiszeműség hiányát a felperesnek bizonyítania sem kell. Hangsúlyozta: önhibáján kívül nem tudta a keresetét valamennyi jogszerző ellen a törvényi határidőben megindítani, mivel a perindításra okot adó legfelsőbb bírósági hatályon kívül helyezés jóval a perindítás törvényi határidejének lejártá után keletkezett.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték.

Az I. rendű alperes arra hivatkozott, hogy a felperes a további jogszerzők vonatkozásában a 60 napos keresetindítási határidőt elmulasztotta, de a 3 év is letelt a Legfelsőbb Bíróság hatályon kívül helyező végzésének meghozatala óta, így a bejegyzések nem törölhetők. Érvelése szerint a felperes a keresetnek helyt adó ítélet esetén jogalap nélkül gazdagodna, ezen túlmenően műszaki és jogi lehetőség sincs az eredeti állapot helyreállítására.

Az V-VII. rendű alperesek jóhiszemű szerzésüket állították, utaltak

arra, hogy a Legfelsőbb Bíróság eljárása során a közös tulajdon megszüntetését rendelő jogerős ítélet végrehajtását nem függesztette fel. A VIII., IX., XII., XV. és XVI. rendű rendű alperesek is szerzésük jóhiszeműségére hivatkoztak.

Az elsőfokú bíróság 3.P.20.636/2008/58. számú ítéletével megállapította, hogy az ingatlan 6/24 tulajdoni hányada a felperest illeti, kötelezte a felperest a megváltási árnak az I-II. rendű alperesek részére történő visszafizetésére. A másodfokon eljáró Fővárosi Bíróság 44.Pf.638.097/2009/7. számú végzésével az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította. A megismételt eljárásra iránymutatásul szabta a Legfelsőbb Bíróság által előírt, az I. és II. rendű alperesekét követő bejegyzések törölhetőségének vizsgálatát. Utalt arra: a felperes valamennyi földhivatali határozat törlését kérte, az elsőfokú bíróság azonban csak az I.-II. rendű alperesek tekintetében hozott határozatot és elmulasztotta a felperest keresete pontosítására felhívni, a támadott határozatok alapjául szolgáló földhivatali iratokat beszerezni. Rámutatott: valamennyi, a per tárgyát képező határozat tekintetében vizsgálni kell az ingatlan-nyilvántartási törvény 62.§ (2) bekezdés a) pontjában, valamint a 63.§ (1) és (2) bekezdéseiben foglalt feltételeket és ezt követően lehet állást foglalni abban, alapos-e a kereset.

A megismételt elsőfokú eljárásban az I-II. rendű alperesek viszontkeresettel éltek a felperessel szemben ráépítés, illetve jogalap nélküli gazdagodás címén.

Az elsőfokú bíróság a viszontkereset elkülönített tárgyalását rendelte el, majd a kereset érdemében hozott, kiegészített 3.P.III.20.622/2010/75. számú részítéletével megállapította, hogy a perbeli 64224/0/A/2 és A/3 hrsz.-ú ingatlanok 1/2 - 1/2 tulajdoni illetőségei a felperest illetik, a felperest a megváltási árnak az I-II. rendű alperesek részére történő visszafizetésére kötelezte, megkereste a földhivatalt a változás átvezetése iránt, a keresetet ezt meghaladóan elutasította.

Részítéletének indokolásában kifejtette az elsőfokú bíróság: a felperesnek ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett joga kizárólag a 64.224 hrsz.-ú ingatlan tekintetében volt, ezért a keresettel érintett további ingatlanokra vonatkozó bejegyzések törlését az Inyvtv.62.§ (1) bekezdés a) pontja értelmében nem kérhette, a keresetet a III-IV., VIII., IX-XVI. rendű alperesek vonatkozásában emiatt utasította el. Megállapította, hogy az V-VII. rendű alperesek a társasház alapítása tekintetében közvetett, míg az I-II. rendű alperesek közvetlen jogszerzők, ezért utóbbiak ellen határidő nélkül lehetett törlési pert indítani, ugyanakkor a közvetett szerző V-VII. rendű alperesek tekintetében irányadó 60 napos jogvesztő határidőt a felperes elmulasztotta, igénye ezért

csak abban az esetben érvényesíthető, ha bizonyítja, hogy az V-VII. rendű alperesek nem a törvény 63.§ (2) bekezdése szerinti jóhiszeműséggel jártak el. Az elsőfokú bíróság az V-VII. rendű alperesek jóhiszeműségét állapította meg, figyelemmel arra, hogy a javukra is bejegyzett társasháztulajdon alapítása idején az ingatlan bejegyzett társtulajdonosa az I. rendű alperes volt, és bár folyamatban volt a közös tulajdont megszüntető jogerős ítélet felülvizsgálata, a Legfelsőbb Bíróság annak végrehajtását nem függesztette fel.

Mindezek alapján az elsőfokú bíróság rámutatott, hogy sem a társasház bejegyzése, sem az V-VII. rendű alperesek tulajdonában álló albetét bejegyzése nem törölhető. A felperes eredeti, 6/24 tulajdoni hányadának megfeleltethető A/2 és A/3 albetétek 1/2 tulajdoni hányada tekintetében - a II. rendű alperes 1/24 tulajdoni hányadának időközben az I. rendű alperesre történt átruházására figyelemmel - rendelkezett az I. rendű alperes tulajdonjogának törléséről és a felperes tulajdonjogának visszajegyzéséről.

A másodfokú bíróság részítéletével az elsőfokú bíróság részítéletét megváltoztatta és a keresetet teljes terjedelmében elutasította. Indokolásában kifejtette: az I-II. rendű alperesek javára szóló bejegyzés ugyan törölhető, de a további, nem törölhető határozatokra és jogszerzőkre figyelemmel az ingatlan-nyilvántartási szabályok korlátozó hatása miatt e határozat törlésének sincs helye. Ugyanezen okból - és az időközben megvalósult építkezés miatt - az eredeti állapot helyreállítása sem lehetséges, nem alkalmazhatók az érvényessé, illetve hatályossá nyilvánítás szabályai sem.

A felperes felülvizsgálati kérelme elsődlegesen a jogerős részítélet hatályon kívül helyezésére és az elsőfokú bíróság részítéletének helybenhagyására, másodlagosan mindkét határozat hatályon kívül helyezésére és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására utasítására irányult. Érvelése szerint az elsőfokú bíróság tévesen ítélte meg a közvetett jogszerzők jóhiszeműségét: az V-VII. rendű alpereseknek tudomásuk volt a felülvizsgálati eljárásról, a felperes által előterjesztett perfeljegyzés iránti kérelemről, ezért jóhiszeműeknek - különösen a perfeljegyzés elrendelése után foganatosított jogcselekmények tekintetében - nem tekinthetők. Ebből következően az ingatlan-nyilvántartási szabályok korlátozó rendelkezése az V-VII. rendű alperesek vonatkozásában sem érvényesül, így tévesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy az V-VII. rendű alperesek vonatkozásában elmulasztotta a keresetindítási határidőt. Álláspontja szerint a társasház alapítása kapcsán további bizonyítás lefolytatása szükséges, a bejegyzés törlésének nemcsak a 80015/1/2001., hanem a 165445/1/2002. számú határozat vonatkozásában is helye van.

A felperes jogszabálysértőnek tartotta, hogy a jogerős részítélet figyelmen kívül hagyta a Legfelsőbb Bíróság Pfv.I.21.172/2007/6.

számú végzésében foglaltakat, amely az eljáró bíróságokra kötelező iránymutatásként tartalmazza az I-II. rendű alperesek javára szóló bejegyzések törlését. Az eredeti állapot helyreállítása a törlési pernek nem feltétele, hanem következménye, az adott esetben - a további jogszerzők tulajdonjogának érintése nélkül - az I. rendű alperes tulajdonában álló ingatlanrészek felperesi tulajdonba adását jelenti.

Az I-II., V-VII., VIII., IX., XII., és XIV. rendű alperesek felülvizsgálati ellenkérelmeikben a jogerős részítélet hatályban tartását kérték.

Az I. rendű alperes (a II. és a XIV. rendű alperesek képviselőjeként is eljárva) hangsúlyozta: a Pp.270.§ (1) bekezdésének a) pontja alapján a II-XVI. rendű alperesek vonatkozásában nincsen helye felülvizsgálatnak, mert a 34 törölni kért bejegyzés alapját képező földhivatali határozat fellebbezés nélkül, első fokon jogerőre emelkedett. Felrótta az elsőfokú bíróságnak, hogy a kereseten túlterjeszkedő részítéleti döntést hozott: a felperesnek nem volt olyan kereseti kérelme, és olyan földhivatali határozat sem létezik, melynek törlésével a felperes a társasház A/2 és A/3 számú albetéteinek 1/2 arányú tulajdonosa lehetne, ezek az ingatlanok 2001-ben nem is léteztek. Hangsúlyozta, hogy a felperes nem jelölte meg azt a jogszabályhelyet, melybe ütközően a jogerős ítélet álláspontja szerint jogszabálysértő, ennek pótlására őt a Kúria sem kötelezte. Utalt arra is: a Legfelsőbb Bíróság hatályon kívül helyező végzésében foglaltakat a felperes javára alapításra kerülő használati jog tekintetében egyik bíróság sem vizsgálta, ugyanakkor a felperes jelenlegi ingatlanhasználata időtartamában és terjedelmében is meghaladja az őt megillető mértéket. Tekintettel arra, hogy a felperes a tulajdoni hányada ellenében a ki nem fizetett ellenértéket a 2001. év végére „lelakta”, a Legfelsőbb Bíróság is indokolatlanul helyezte hatályon kívül a Fővárosi Bíróságnak a közös tulajdont megszüntető jogerős ítéletét, ezért annak „hatályba helyezését” kérte.

A IX. rendű alperes arra hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság részítélete reá vonatkozó részében, a per fő tárgya tekintetében jogerőre emelkedett, az első fokon jogerőre emelkedett ítéleti rendelkezéssel szemben felülvizsgálatnak nincs helye. Kifogásolta, hogy a felperes nem jelölte meg, mely jogszabályi rendelkezés megsértésére alapítja a felülvizsgálati kérelmét.

Az V-VII., VIII., és XII. rendű alperesek ugyancsak az elsőfokú bíróság részítéletének részbeni jogerőre emelkedésére, és ez okból a felülvizsgálat lehetőségének hiányára hivatkoztak. Utaltak arra: a társasház alapításával az V-VII. rendű alperesek nem gazdagodtak, csak a tulajdonosi szerkezet lett áttekinthetőbb, rosszhiszeműségük

kizárt. A társasházat a bejegyzett tulajdonosok alapították, a felülvizsgálat, mint rendkívüli perorvoslat ennek nem volt akadálya. Utaltak arra: a felülvizsgálati kérelemből nem állapítható meg, hogy a felperes az elsőfokú bíróság ítéletét tartja megfelelőnek vagy a keresetének megfelelő döntést szeretne, egyebekben az elsőfokú bíróság - túlterjeszkedve a kereseten - olyan döntést hozott, amelyet a felperes sosem kért.

A felperes felülvizsgálati kérelme a következők miatt nem alapos.

A Kúria hangsúlyozza: felülvizsgálatnak - a Pp. által meghatározott, az adott esetben meg nem valósult kivételektől eltekintve - a felülvizsgálati kérelem keretei között van helye. A Pp. 270.§ (2) bekezdése és a 275.§ (3) bekezdésében foglaltak együttes értelmezése szerint pedig a felülvizsgálat anyagi jogi, vagy az ügy érdemi elbírálására lényeges hatással bíró eljárás szabálysértés esetén lehet sikeres.

A felperes a felülvizsgálati kérelmét az Inyvtv.62. § (1) bekezdés a.) aa.) pontjában, valamint a 63. § (1), (2) bekezdésében foglalt rendelkezések megsértésére alapította, álláspontja szerint az eljáró bíróságok jogszabálysértő módon vetették el az általa sérelmezett bejegyzések törlésének lehetőségét.

A Kúria az alperesek felülvizsgálati ellenkérelmeiben foglaltakra figyelemmel elsődlegesen arra mutat rá, hogy adott esetben a per tárgyát képező bejegyzések jogosultjai közötti, egymásra épülő jogelődi-jogutódi kapcsolat a Pp.51.§ (1) bekezdése szerinti pertársaságot eredményezett, melyet az elsőfokú bíróság helyesen észlelve a felperes keresettől való részbeni elállása ellenére mellőzte a per részbeni megszüntetését. A kereseti kérelemből fakadó egységes pertársaságból adódóan, a Pp.51.§ (1) bekezdésében és a 130. § (1) bekezdés g.) pontjában foglaltakra figyelemmel ilyen helyzetben akkor sincs helye a részjogerő megállapításának, ha a felperes fellebbezése bizonyos alpereseket nem érintett, mert a perben hozott döntés rájuk a perben való részvétel nélkül is kihatna. Mindez annyit jelent, hogy nincsen a jogerős ítéletnek első fokon jogerőre emelkedett rendelkezése, a felperes felülvizsgálati kérelme részbeni elutasításának ez okból - a Pp.271.§ (1) bekezdés a.) pontja alapján - nem volt helye.

A felperes felülvizsgálati érvelésére figyelemmel a Kúria a következőket emeli ki: az I. rendű alperes tulajdonába a társasházzá alakulást megelőzően tartozó 12/24 tulajdoni hányad valóban magába foglalta azt a 6/24 tulajdoni hányadot, amelyet a közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó - utóbb a Legfelsőbb Bíróság Pfv.I/A.21.264/2001/10. számon hozott végzésével hatályon kívül helyezett - jogerős határozat adott az I. rendű alperes tulajdonába, s amely a közös tulajdon megszüntetését megelőzően a

felperes tulajdonát képezte. A Pfv.I.21.172/2007/16. számú végzés indokolásában a Legfelsőbb Bíróság kimondta, hogy a hatályon kívül helyezett jogerős ítéleten alapuló földhivatali bejegyzés érvénytelen, törlésének van helye, utalt arra is, hogy a közvetlenül szerző I. rendű és II. rendű alperesek javára szóló bejegyzések törléséhez nem szükséges a jó- vagy rosszhiszemőség vizsgálata, azonban kihangsúlyozta: az e bejegyzéseken alapuló további bejegyzések törlésének elrendeléséhez viszont nem mellőzhető annak vizsgálata, hogy a szerződéses láncolat későbbi jogszerzőivel szemben fennállnak-e a törlési per indításának és a bejegyzés törlésének feltételei.

Az említett iránymutatásnak megfelelően mindkét fokú bíróság vizsgálta, hogy a III-XVI. rendű alperesek vonatkozásában teljesülnek-e törlési per megindításának a Inyvtv.63.§ (2) bekezdésébe foglalt feltételei, és helytállóan mutatott rá mindkét fokú bíróság arra, hogy a felperest mentesíti a megjelölt alperesekkel (mint közvetett jogszerzőkkel) szemben a törlési kereset törvényi határideje elmulasztásának jogkövetkezménye alól, ha a III-XVI. rendű alperesek jogszerzése nem volt jóhiszemű.

A jóhiszemőség vizsgálata körében azonban a perben eljáró bíróságok helytállóan jutottak arra a következtetésükre, hogy rosszhiszemőség a III-XVI. rendű alperesek egyikének részéről sem állt fenn. A Kúria rámutat arra: nem mellőzhető etekintetben annak értékelése sem, hogy a közös tulajdon megszüntetéséről rendelkező jogerős határozatot hatályon kívül helyező végzésében a Legfelsőbb Bíróság nem kifogásolta a közös tulajdon megszüntetését és a megszüntetés módját, ezért az V-VII. rendű alperesek bízhattak abban, a jogerős ítélet által megvont tulajdonjogi kereteket a megismételt eljárás sem érinti.

A Kúria ugyanakkor a másodfokú bírósággal egyezően kiemeli: határidőben előterjesztett kereset alapján sem törölhető a bejegyzés, ha a törlés a törölni kért bejegyzésen alapuló, jóhiszeműen jogot szerző fél javára történt további bejegyzéseket érintene, s a jóhiszemű további jogszerzővel szemben már nem teljesülnek a törlési per megindításának az Inyvtv.63.§ (2) bekezdésébe foglalt feltételei.

A tényállásból is követhető, hogy a perbeli esetben az I. és II. rendű alperesek bejegyzésétől kezdve olyan bejegyzési láncolat volt feltárható, melyből a legelső törlése - a másodfokú bíróság helytálló indokolása szerint - valamennyi további jogszerző bejegyzését érinti, egyik a másikon alapul, így még ha az V-VII. rendű alperesek tekintetében a jóhiszemőség hiánya okán lehetőség lenne a törlési per megindítására, a láncolatban következő jogszerzők jóhiszemősége miatt a jogszerzésük alapjául szolgáló bejegyzések nem törölhetők.

Mindezek alapján a másodfokú bíróság nem tévedett, hanem a jogszabályoknak megfelelően eljárva hozta meg a keresetet teljes egészében elutasító részítéletét. Ez a részítéleti rendelkezés nem ellentétes a Legfelsőbb Bíróság Pfv.I.21.172/2007/16. számú hatályon kívül helyező végzésében kifejtettekkel, mert a Legfelsőbb Bíróság is arra mutatott rá, hogy az Inyvtv.63.§ (1) és (2) bekezdéseiben foglaltak együttes értelmezése alapján foglalható állás abban a kérdésben, hogy - a bejegyzések összefüggéseire tekintettel - törölhetők-e a közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó és az azt követő ingatlan-nyilvántartási bejegyzések vagy sem. Az a körülmény, hogy a Legfelsőbb Bíróság hatályon kívül helyező végzése értelmében az I-II. rendű alperesek által a közös tulajdon részleges megszüntetése folytán megszerzett 6/24 tulajdoni illetőségre vonatkozó bejegyzés érvénytelen, valóban az ingatlan-nyilvántartásból való törlést indokolná, vizsgálni kell azonban az azt követő bejegyzéseket is, ha ugyanis a jogosultak között olyan jóhiszemű szerző van, akivel szemben a törlési per megindításának feltételei nem teljesülnek, a bejegyzési láncolat elején lévő jogosult I-II. rendű alperes bejegyzett jogai sem törölhetők.

Nem okszerű a felperes felülvizsgálati kérelmében kifejtett érvelés, amely szerint az I. rendű alperes tulajdonába került ingatlanrésznek a felperes tulajdonába történő visszajegyzése nem érinti a további jogszerzők jogait, mert valamennyi további jogszerzést e bejegyzések előzték meg, valamennyi törlő határozat egyidejűleg valamely további alperes jogának bejegyzéséről is rendelkezett.

A Kúria utal arra: a kialakult helyzetben (figyelemmel arra, hogy a Legfelsőbb Bíróság a közös tulajdon megszüntetése tárgyában hozott Pfv.I/A.21.264/2001/10. számú hatályon kívül helyező végzésében a közös tulajdon megszüntetését és annak módját nem érintette, csupán a felperes használati joga terjedelmére, időtartamára és bejegyzésére vonatkozó rendelkezések hiányát kifogásolta), a felperes számára a megoldás a használati jogának megállapítására irányuló kérelem előterjesztése lehet. A rendelkezésre álló adatokból kitűnik, hogy a jelen per nem változtatott a felperes használatának terjedelmén, így csupán a használati jog kereteinek meghatározása és annak bejegyzése vár eldöntésre. Ezen igény elbírálása során értékelhetők az I. rendű alperes által a felülvizsgálati ellenkérelemben felhozott körülmények.

Az előzőekben kifejtett indokok alapján a Kúria a jogerős részítéletet a Pp.275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A Kúria a felülvizsgálati eljárásban a Pp. 270.§ (1) bekezdése értelmében alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján az

eredménytelen felülvizsgálattal élő felperest kötelezte a IX., valamint az V-VIII., és XII. rendű alperesek jogi képviselőjével felmerült, a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2), (5) és (6) bekezdéseiben foglaltak szerint, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 39.§ (3) bekezdés d.) pontja szerint figyelembe vett pertárgy érték, az ügy bonyolultsága és a ténylegesen kifejtett tevékenységgel arányos, a 4/A.§ értelmében az általános forgalmi adót is magába foglaló ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére, míg a felperes költségmentességére figyelemmel a 6/1986. (VI.26) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14.§-a szerint határozott a felülvizsgálati eljárási illeték viseléséről.

Budapest, 2013. május 27.

Dr. Harter Mária s.k. a tanács elnöke, Dr. Varga Edit s.k. előadó bíró, Dr. Mocsár Attila Zsolt s.k. bíró