

### 3/2010. (XII. 6.) PK vélemény

#### Az érvénytelenségi és a törlési per kapcsolatáról\*

A Legfelsőbb Bíróság A 2/2005. (VI. 15.) PK véleményében foglalkozott az ingatlan átruházási szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti és az ingatlan-nyilvántartási perek összefüggéseivel.

A PK véleményben kifejtettek ellenére a bírói gyakorlatban továbbra is bizonytalanság mutatkozik abban a kérdésben, hogy az ingatlanra vonatkozó szerződés érvénytelensége iránti perekben a szerződéskötést megelőző állapot visszaállítása során alkalmazni kell-e az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) törlési perre vonatkozó rendelkezéseit. Ezért ebben a kérdésben az egységes jogértelmezés és jogalkalmazás érdekében a bíróságok szervezetéről és igazgatásáról szóló 1997. évi LXVI. törvény (a továbbiakban: Bsz.) 36. §-ának (1) bekezdése alapján a Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiuma az alábbi

*véleményt*

nyilvánítja.

- 1. Az 1959. évi IV. törvényen (a továbbiakban: Ptk.) alapuló érvénytelenségi kereset, valamint az ingatlan-nyilvántartási törlési kereset két különböző jogvédelmi eszköz. Az érvénytelenségi per akkor minősül egyben törlési pernek is, ha azt törlési kereset előterjesztésére jogosult személy indítja. Ebből következően a nyilvántartott jogának sérelmét állító fél által a közvetlen jogszerzővel szemben a szerződéskötés előtt fennállt helyzet visszaállítása iránt indított érvénytelenségi per egyben törlési per is.**
- 2. Az érvénytelen szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jog törlését a bíróság csak az ingatlan-nyilvántartási törvény rendelkezéseinek a korlátai között rendelheti el.**
- 3. A közvetlenül szerződő felek egymás közötti viszonyában a szerződéskötés előtt fennállt helyzet visszaállítása során az ingatlan-nyilvántartás szabályai nem korlátozzák az érvénytelenség jogkövetkezményeinek a levonását. Ilyen esetben az érvénytelenségi per és a törlési per között a perindítási határidő tekintetében nincs különbség. A közvetlenül szerződő felek egymás közötti viszonyában az érvénytelen szerződés alapján bejegyzett tulajdonjog (vagy más jog) törlésére törlési per indítására nem jogosult személyek által kizárólag kötelmi jogi alapon indított érvénytelenségi perben is sor kerülhet.**
- 4. Az érvénytelen bejegyzésen alapuló további bejegyzés a jogszerző jóhiszemősége esetén az ingatlan-nyilvántartásból akkor törölhető, ha a törlési per indítására jogosult személy a pert a három éves jogvesztő határidőn belül a további jogszerzővel szemben is megindította. E határidő eltelte után indított perben a jóhiszemű további jogszerző jogának a törlését az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége kizárja.**
- 5. A törlési per megindítására nyitva álló három éves jogvesztő határidőt a közvetlen jogszerző jogának a bejegyzéséről szóló határozat keltétől kell számítani.**
- 6. Törlési per indítására nem jogosult személy által indított érvénytelenségi perben a jóhiszemű további jogszerző bejegyzett joga az ingatlan-nyilvántartásból nem törölhető.**
- 7. Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzést érintő érvénytelenségi (és egyben törlési) perben a perindítás előtti széljegyek jogosultjainak perbenállására nincs szükség.**

1. Ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés érvénytelensége esetén az eredeti állapot helyreállítása és ezzel összefüggésben az ingatlan-nyilvántartásban a tulajdonjog törlése, illetve visszajegyzése érvénytelenségi perben történik. Az érvénytelenségi per megindításához a keresetösségi jog az érvénytelenségi okokat és jogkövetkezményeket szabályozó Ptk.-n [kivételesen külön jogszabályon, pl. az 1991. évi XLIX. törvényen (a továbbiakban: Cstv.)] alapul. A Ptk.-n alapuló érvénytelenségi kereset és az Inyvtv. 62. § (1) bekezdésének *a*) pontja szerinti törlési kereset céljában, jellegében egymástól alapvetően eltérő, két különböző jogvédelmi eszköz. Az érvénytelenségi per a szerződési jogi sérelem orvoslását célzó kötelmi jogi per. A törlési per ezzel szemben dologi jogi per, ingatlan-nyilvántartási jogorvoslat, mert valamely dologi jog (vagy a bejegyzéssel „dologiasított” kötelmi jog) védelmére szolgál.

Az Inyvtv. 62. § (1) bekezdésének *a*) pontja szerinti törlési per alapja a bejegyzés érvénytelensége. Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés érvénytelenségének leggyakoribb oka az, hogy az annak alapjául szolgáló jogügylet érvénytelen. Az Inyvtv. 62. § (1) bekezdésének *a*) pontja szerint keresettel az kérheti a bíróságtól a bejegyzés törlését és az eredeti állapot visszaállítását, akinek nyilvántartott jogát a bejegyzés sérti, továbbá az ügyész. A törvény alapján nyilvántartott jognak minősül a korábban törölt jog is (ez a perek többségében általában a volt tulajdonos tulajdonjoga). A nyilvántartott jognak nem kell feltétlenül azonosnak lennie azzal a joggal, amelynek a törlését a felperes kéri (pl. az ingatlan-nyilvántartásból törölt tulajdonjog jogosultja, mint eladó a bejegyzés érvénytelensége esetén nyilvánvalóan kérheti a később bejegyzett zálogjog törlését is, hiszen ez a jog is sérti a nyilvántartott jogát).

A Ptk. alapján indított érvénytelenségi perben az érvénytelenségi és a törlési kereset akkor esik szükségképpen egybe, ha a Ptk. 237. §-ának (1) bekezdése alapján a szerződéskötés előtt fennállott helyzet visszaállítását az ingatlan tulajdonjogát átruházó, vagy azon más nyilvántartott jogot engedő fél kéri. Ilyen esetben - tehát ha az érvénytelenségi pert olyan személy indítja, akinek a nyilvántartott jogát a bejegyzés sérti - az eredeti állapot helyreállítása iránti kereset magában foglalja az érvénytelen ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlésére irányuló kérelmet is [2/2005. (VI. 15.) PK vélemény indoklása].

2. A szerződés érvénytelensége jogkövetkezményeit - köztük az eredeti állapot helyreállítását - a Ptk. szabályozza. A szerződéskötés előtt fennállott helyzet visszaállítása a kötelelem teljes felszámolását jelenti, olyan helyzetet kell tehát teremteni, mint amilyen akkor lett volna, ha a felek a szerződést meg sem kötik. Ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés érvénytelensége esetén a tulajdonosváltozás alapjául szolgáló jogcím megdőlése önmagában még nem eredményezi a kötelelem felszámolását, hanem a szerződéskötés előtti eredeti állapot csak akkor áll helyre, ha az érvénytelen szerződés alapján bejegyzett jog az ingatlan-nyilvántartásból is törlésre kerül. Ingatlanra vonatkozó tulajdonjog vagy más bejegyzett jog törlésére - mint ahogy a bejegyzésére is - csak az ingatlan-nyilvántartási törvény rendelkezése alapján kerülhet sor. Ingatlanra vonatkozó jog bejegyzése alapjául szolgáló jogügylet érvénytelensége esetén a Ptk. és az Inyvtv. rendelkezéseit együttesen kell alkalmazni, ami azt jelenti, hogy a jogügylet érvénytelensége jogkövetkezményeinek teljes körű és feltétel nélküli levonására, csak akkor kerülhet sor, ha arra az Inyvtv. eltérést nem engedő szabályai is lehetőséget adnak. Ebből következően érvénytelen szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jog törlését a bíróság csak az Inyvtv. rendelkezéseinek a korlátai között rendelheti el.

3. Abban az esetben, ha a nyilvántartott jog jogosultja igényét a bejegyzéssel közvetlenül jogot szerzővel szemben érvényesíti, az érvénytelenségi és a törlési per között sem a perindítási jogosultság, sem a perindítási határidő tekintetében nincs különbség. Az Inyvtv. 63. § (1) bekezdése szerint ugyanis a másik szerződő féllel (a közvetlen jogszerzővel) szemben az érvénytelen bejegyzés törlése iránti keresetet addig lehet megindítani, amíg a bejegyzés alapjául szolgáló jognyilatkozat

érvénytelensége megállapításának a Ptk. szabályai szerint helye van.

Az Inyvtv. 62. § (1) bekezdésének *a)* pontja szerint törlési per indítására jogosultak köréhez képest az érvénytelenségi kereset előterjesztésére jogosultak köre szélesebb. Vannak ugyanis olyan esetek, amikor az érvénytelenségi per indítására jogosult nem rendelkezik az ingatlan-nyilvántartásban „nyilvántartott joggal”, így törlési keresetet nem, hanem csak érvénytelenségi keresetet terjeszthet elő. Ilyen személy az érvénytelen tulajdoni bejegyzéssel szerző fél (a vevő), aki az átruházó elődje ellen nem indíthat törlési keresetet. A szerző fél (a vevő) ugyanis nem a dologi joga sérelme miatt terjeszt elő keresetet, hanem tisztán kötelmi alapon, a szerződés érvénytelensége címén kéri az eredeti állapot helyreállítását. Nyilvántartott jog hiányában törlési pert nem, érvénytelenségi pert azonban indíthat a szerződő feleken kívüli harmadik személy (pl. hitelező) is, aki azonban csak a jogi érdekeltsége által megvont korlátok között kérheti az érvénytelenség jogkövetkezményeinek a levonását.

A törlési per feltételeinek a hiányában a tisztán kötelmi jellegű érvénytelenségi perekre nem vonatkoznak a törlési per szabályai. Az érvénytelen szerződés alapján bejegyzett tulajdonjog (vagy más jog) a törlési per feltételeinek a hiányában is törölhető és ezzel egyidejűleg a fennálló tulajdonjog (vagy más jog) bejegyezhetővé válik. Abban az esetben tehát, ha a törlési per indítására nem kerülhet ugyan sor, de az érvénytelenségi per indítására jogosult keresete alapján a szerződés érvénytelensége megállapításra kerül, a szerződéskötés előtti eredeti állapot helyreállítható feltéve, hogy az érvénytelen szerződésen alapuló ingatlan-nyilvántartási bejegyzést további bejegyzés nem követte.

**4.** Az érvénytelenség jogkövetkezményeként az eredeti tulajdoni állapot helyreállítását az ingatlan-nyilvántartási törvény rendelkezései akkor korlátozzák, ha az érvénytelenül szerző fél az ingatlan tulajdonjogát további szerző félre ruházza át (vagy azon más jogot, pl. jelzálogjogot enged). Ezek a korlátok abban nyilvánulnak meg, hogy az eredeti jogosult (vagy az ügyész) törlési keresete alapján is csak három éven belül kerülhet sor a jóhiszemű további jogszerző jogának a törlésére, míg más személy által indított érvénytelenségi perben erre egyáltalán nem kerülhet sor.

A Ptk. 116. §-ának (2) bekezdése értelmében az ingatlan-nyilvántartás - ha a jogszabály kivételt nem tesz - a tulajdonjog és más jogosultságok fennállását hitelesen tanúsítja. Az Inyvtv. 5. §-ának (3) bekezdése pedig úgy rendelkezik, hogy a jóhiszemű szerző javára az ingatlan-nyilvántartást - az ellenkező bizonyításáig - az oda bejegyzett jogok és feljegyzett tények tekintetében akkor is helyesnek és teljesnek kell tekinteni, ha az a valóságos helyzettől eltér. A közhitelesség - idézett jogszabályhelyekben is kifejeződő - ingatlan-nyilvántartási alapelve azt jelenti, hogy az ingatlan-nyilvántartást a jóhiszemű és ellenérték fejében jogot szerző javára valónak kell tekinteni. Az ilyen személy tehát bízhat abban, hogy az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett jogok valóban fennállnak, és jogosultjuk valóban az, akit az ingatlan-nyilvántartás feltüntet, a fel nem tüntetett dologi jogok pedig az ingatlanon nem állnak fenn. Ebből következően még ha az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett jogok a valóságban nem is állnak fenn, az aki az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett jogosulttal jóhiszeműen szerződött úgy szerez jogot, mintha az ingatlan-nyilvántartási állapot volna a valódi jogi állapot és a jogát nem érintheti más jog vagy korlátozás, mint ami az ingatlan-nyilvántartásból kitűnik.

Nem érvényesül a közhitelesség elve az ingyenesen szerző és a rosszhiszeműen szerzők javára. Velük szemben az ingatlan-nyilvántartás tartalmára tekintet nélkül a valóságos jogi helyzet érvényesíthető. Rosszhiszemű illetve ingyenes további jogszerző jogának a törlésére tehát addig indítható kereset (akár az ingatlan-nyilvántartási eredeti jogosult, akár érvénytelenségi per indítására jogosult más személyek részéről) amíg a bejegyzés alapjául szolgáló szerződés érvénytelensége megállapításának helye van.

A Ptk. 117. §-ának (1) bekezdésében foglaltak szerint átruházással - ha a törvény kivételt nem tesz - csak a dolog tulajdonosától lehet a tulajdonjogot megszerezni. A származékos jogszerzés alaptételét, a „nemo plus iuris” alapelvét egyes esetekben a Ptk. is áttöri [Ptk. 118. §-ának (1) és (2) bekezdése, valamint 119. §-a]. Az ingatlan-forgalom biztonságának a védelme érdekében az Inyvtv. ingatlan esetén ugyancsak lehetővé teszi a nem tulajdonostól való tulajdonszerzést. Az Inyvtv. 63. § (2) bekezdése [valamint 62. § (1) bekezdés a) pontja] alapján ugyanis azzal szemben, aki az előző bejegyzés érvényességében bízva, jóhiszeműen szerzett jogot, csak az eredeti jogosult (vagy az ügyész) és csak az érvénytelen bejegyzéstől számított három év alatt indíthat törlési keresetet. Az eredeti jogosult érvénytelen bejegyzésétől számított három éves perindítási határidő eltelté után indított törlési perben (valamint a törlési per indítására nem jogosultak által indított érvénytelenségi perben) a közhitelesség elve alapján az ingatlan-nyilvántartásban bízó jóhiszemű jogszerző tulajdonjoga vagy más joga akkor sem törölhető, ha az előző bejegyzés érvénytelensége miatt az átruházó vagy jogot engedő személy nem volt tulajdonos.

Az eredményes érvénytelenségi és egyben törlési kereset (a közvetlen jogszerzővel szemben) és törlési kereset (a további jogszerzővel szemben) alapján a közvetlen szerző bejegyzése érvénytelen, aminek következtében az ezen alapuló további bejegyzések is megdőlnék és az átruházó (eredeti jogosult) tulajdonjoga áll vissza. A törlés alapja a bejegyzés érvénytelensége és nem a közvetlen, valamint a további jogszerző közötti szerződés érvénytelensége, amit a bíróság a törlési perben általában nem vizsgál. Az érvénytelen szerződést kötő, sérelmet szenvedett fél (eredeti jogosult) és a további jogszerzők között ugyanis szerződéses kapcsolat nincs, a sérelmet szenvedett fél velük szemben a tulajdonjoga alapján lép fel.

Az Inyvtv. 63. §-ának (2) bekezdése a jóhiszemű (tehát az előző bejegyzés érvényességében bízva ellenérték fejében jogot szerző) személyt az eredeti jogosulttal szemben három évig nem részesíti jogvédelemben. Vagyis a jóhiszemű további szerző jogának bejegyzéséhez fűződő - főszabályként azonnali - védelmi hatás az eredeti jogosult érdekeinek a védelmére figyelemmel csak három év múlva áll be. Ennek következtében a jóhiszemű további szerző csak e határidő elteltével lehet biztos abban, hogy joga az ingatlan-nyilvántartásból már nem lesz törölhető.

**5.** A további bejegyzés folytán az előző bejegyzés érvényességében bízva, jóhiszeműen jogot szerző ellen a törlési keresetet az Inyvtv. 63. § (2) bekezdésének korábban hatályos rendelkezése szerint hatvan nap alatt lehetett megindítani (szubjektív határidő), ha az eredetileg érvénytelen bejegyzésről szóló határozatot a sérelmet szenvedő fél részére kézbesítették. Ha a kézbesítés nem történt meg a bejegyzéstől számított három év alatt lehet a törlési keresetet megindítani (objektív határidő).

Az Alkotmánybíróság az 51/2009. (IV. 28.) AB határozatával a határozat közzétételének napjával megsemmisítette az Inyvtv. 63. § (2) bekezdésének azt a rendelkezését, amely szerint a törlési keresetet a kézbesítéstől számított hatvan nap alatt lehet megindítani, ha az eredetileg érvénytelen bejegyzésről szóló határozatot a sérelmet szenvedő fél részére kézbesítették. A korábbi tartalmú rendelkezéseket akkor kell alkalmazni, ha a bejegyzésről szóló határozatot kézbesítették és az ettől számított hatvan napos határidő az új szabályozás hatálybalépéséig, 2009. április 28-ig eltelt. Ha azonban a hatvan napos határidő ezen időpontig még nem telt el, a törlési per megindítására három éves jogvesztő határidő áll rendelkezésre.

Bár az Alkotmánybíróság határozata következtében az Inyvtv. 63. § (2) bekezdésének szövegéből kimaradt „az eredetileg érvénytelen bejegyzésről szóló határozat” szövegrész, az nem vitás, hogy az Alkotmánybíróság nem kívánta érinteni azt, hogy a törlési keresetet az eredetileg érvénytelen bejegyzéstől és nem az eredetileg érvénytelen bejegyzésen alapuló újabb bejegyzéstől számított három év alatt lehet megindítani.

Kérdés, hogy a „bejegyzéstől” számított hároméves határidő kezdetét a bejegyzés hatályától (a

bejegyzés ranghelyére irányadó időponttól) tehát a bejegyzési kérelem iktatása időpontjától (széljegyzés) vagy a bejegyzés időpontjától, azaz a bejegyzésről szóló határozat keltétől kell-e számítani?

Az Inyvtv. 63. § (2) bekezdése szerint „bejegyzéstől” számítandó a törlési per három éves határideje, vagyis a jogszabályhely szövege nem tesz említést a bejegyzés hatályáról. Nyelvtani értelmezéssel a „bejegyzés” alatt csak az arról szóló határozat keltét lehet érteni, amely időpont megismerhető az okirattárba való betekintés útján. A bejegyzésről szóló határozat meghozatala időpontjához indokolt a perindítási határidő kezdetét kötni azért is, mert ez az értelmezés szolgálja a sérelmet szenvedett fél jogvédelmét. A bejegyzési eljárás ugyanis különböző okokból, akár jelentősen is elhúzódhat, sőt előfordulhat az is, hogy annak időtartama eléri a három évet. Ebben az esetben pedig, ha a három évet a kérelem iktatása időpontjától számítanánk, a törlési per megindítására jogosult személy jogérvényesítési lehetőség nélkül maradna, hiszen a nyitvaálló határidő anélkül telne el, hogy egyáltalán megnyílt volna.

6. Az ingatlan-nyilvántartás közhitelességéhez fűződő jogvédelmi hatás áttörésére egyedül a törlési per alkalmas, vagyis a jóhiszemű további szerző jogának bejegyzéséhez fűződő azonnali jogvédelmi hatás alól a törvény egyedül a nyilvántartott jogában sérelmet szenvedett eredeti jogosult (valamint az ügyész) javára tesz kivételt és csak három évig. Ezzel a törvény az eredeti tulajdonos érdekei, valamint az ingatlan-nyilvántartásban bízó jóhiszemű további jogszerző érdekei között biztosít egyfajta érdekkiegyenlítést. Ezen a személyi körön kívül illetve időkorláton túl az Inyvtv. kizárja annak lehetőségét, hogy a fennálló bejegyzés érvénytelenségére sikerrel lehessen hivatkozni. Ezzel az Inyvtv. a Ptk. 117. § (1) bekezdésének főszabálya alóli kivételt fogalmaz meg, mert a további jogszerzés az előző szerzés érvénytelensége ellenére (nem tulajdonostól) bekövetkezik.

Az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonossal szemben (aki elmulasztotta jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni) valamint a kötelmi jogosulttal (pl. hitelezővel) szemben a jóhiszemű további jogszerző abszolút (azonnali és teljes) védelmet érdemel és élvez is. Ez azt jelenti, hogy a jóhiszemű, ellenérték fejében szerző azonnal biztos lehet abban, hogy az ingatlan-nyilvántartásban nem szereplő és így számára felismerhetetlen személyek nem tehetik vitássá a jogszerzését.

Az ingatlan-nyilvántartáson kívül jogot szerzőkkel kapcsolatban az Inyvtv. 5. §-ának (4) bekezdése kifejezetten ki is mondja, hogy ők nem érvényesíthetik megszerzett jogukat az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jóhiszemű jogszerzővel szemben. Az Inyvtv. értelemszerűen csak az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jogok jogosultjainak a jogi helyzetét rendezi, nem tartalmazhat tehát kifejezett rendelkezést a kötelmi jogosultakra vonatkozóan, amiből azonban nem vonható le olyan következtetés, hogy ők sikerrel perelhetnének a jóhiszemű további jogszerző jogának törlése iránt. Az, hogy a kötelmi jogosultakat ilyen jog nem illeti meg, önmagában abból következik, hogy őket - ingatlan-nyilvántartási érdekeltség hiányában - az Inyvtv. 63. § (2) bekezdése nem jogosította fel törlési per megindítására. A törlési per indítására nem, hanem csak érvénytelenségi per indítására jogosult harmadik személyek (pl. hitelező) a további jogszerző bejegyzése alapjául szolgáló szerződés érvénytelenségének megállapítását követően az ügyészhez fordulhatnak a további jogszerző elleni törlési per megindítása érdekében.

A kizárólag érvénytelenségi per indítására jogosult harmadik személy (pl. hitelező) keresete alapján a jóhiszemű „további” jogszerző joga akkor is törölhető az ingatlan-nyilvántartásból, ha a közvetlen szerzővel kötött szerződése a kötelmi jog valamely rendelkezése alapján önálló (a közvetlen szerző és az eredeti jogosult szerződése érvénytelenségétől független) okból érvénytelen. Ha ugyanis a harmadik személy mindkét szerződés érvénytelensége iránt perel az ő szempontjából a később kötött szerződéssel történő szerzés valójában nem minősül „további” jogszerzésnek.

Az érvénytelenségi per indítására jogosult (függetlenül attól, hogy egyben törlési per indítására is

jogosult-e vagy sem) akkor is elérheti a további jogszerző jogának a törlését, ha az érvénytelenségi okról való tudomásszerzést követően az érvénytelenségi pert haladéktalanul megindítja a közvetlen jogszerző ellen és a keresetlevelében az Inyvtv. 64. § (1) bekezdésének *b*) pontja alapján kéri az ingatlanügyi hatóság megkeresését a per feljegyzése iránt, mert ezáltal a perfeljegyzést követő további jogszerzők már nem tekinthetők jóhiszeműnek és így függő hatályú bejegyzéseik már törölhetővé válnak.

7. A bírói gyakorlatban felmerült az a kérdés, hogy az ingatlanra vonatkozó szerződés érvénytelenségének a megállapítása iránti (és egyben törlési) perben kötelező-e a perindítás előtti széljegyek jogosultjainak a perbenállása.

A széljegy az Inyvtv. 48. §-ának (2) bekezdése értelmében a bejegyzés, átvezetés, feljegyzés iránti ingatlan-nyilvántartási eljárás megindítását tanúsítja, ugyanakkor meghatározza az elbírálás sorrendjét, míg a változás ranghelyét csak a kérelem és a bejegyzésre alkalmas okirat együtt biztosítja, viszont a ranghely alanyi jogot ad a kérelem elintézésére. A törlési per a korábbi ranghelyen már bejegyzett tulajdonjoggal kapcsolatos és ingatlan-nyilvántartási jogorvoslatként ugyanezen a ranghelyen van folyamatban.

Figyelemmel arra, hogy a széljegyzett kérelmezőknek még nincs olyan szerzett joguk, amelyre a perben hozott ítélet kihatna, a széljegyek jogosultjainak a perbenállására sem lehetőség, sem szükség nincs. Nincs azonban akadálya annak, hogy a széljegyek jogosultjai - a polgári jogi (és nem az ingatlan-nyilvántartási) - érdekeltségük folytán a perbe beavatkozzanak.

\* A 3/2015. PJE határozat értelmében a Polgári Kollégium a Ptk. alkalmazása során - a Ptk. részben eltérő szabályozására tekintettel - nem tekinti irányadónak.