



**A Kúria
Jogegységi Panasz Tanácsa
9/2025. Jogegységi határozat
(Jpe.III.60.041/2024/17. szám)**

**az ingatlan elbirtoklása iránt indított perben hozott jogerős ítéletnek a perben nem állt
személyekre kiterjedő hatályáról**

A Kúria Jogegységi Panasz Tanácsa a Kúria P.V. tanácsának előzetes döntéshozatali indítványa alapján meghozta a következő

jogegységi határozatot:

1. Ingatlan elbirtoklása iránt indított perben a keresetnek helyt adó jogerős ítélet hatálya nem terjed ki a perben nem álló más személyekre.

2. A Kúria P.V. számú tanácsa eltérhet a Bírósági Határozatok Gyűjteményében közzétett Pfv.22.003/2011/7. számú határozattól. Az és más hasonló tartalmú határozatok a továbbiakban nem hivatkozhatók kötelező erejüként.

Indokolás

I.

[1] A Kúria előtt Pfv.21.208/2023. számon folyamatban lévő felülvizsgálati eljárásban az eljáró tanács (a továbbiakban: indítványozó tanács) a bíróságok szervezetéről és igazgatásáról szóló 2011. évi CLXI. törvény (a továbbiakban: Bszi.) 33. § (1) bekezdés b) pontjában biztosított jogkörében eljárva a 32. § (1) bekezdés b) pontja alapján előzetes döntéshozatali indítványt terjesztett elő a jogegység érdekében, mert jogkérdésben el kíván térni a Kúria Bírósági Határozatok Gyűjteményében (a továbbiakban: BHGY) Pfv.22.003/2011/7. számon közzétett határozatától.

[2] Az indítványozó tanács a következő jogkérdésben kérte a Jogegységi Panasz Tanács állásfoglalását: ingatlan elbirtoklása iránt indított perben a keresetnek helyt adó jogerős ítélet hatálya kiterjed-e a perben nem álló más személyekre is.

II.

[3] Az indítványozó tanács előtt folyamatban lévő ügy tényállása szerint az eredeti tulajdonosok a perbeli ingatlan tulajdonjogát az 1955. május 23-án kötött adásvételi szerződéssel átruházták a vevőre, aki a szerződéskötés után ismeretlen helyre távozott, tulajdonjogát nem jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba. Az ingatlant a vevő testvére (a továbbiakban: az örökhagyó) vette birtokba, és azon 1960. június 17. és 1990. december 20.

között – részben engedéllyel – építkezett. Az örökhagyó 1967. és 1996. március 5. között cselekvőképességet kizáró gondnokság hatálya alatt állt, 2016. június 9-én elhunyt. Végrendeleti örököse a felperes.

- [4] Az ügy III. rendű alperese mint felperes 2016. szeptember 8-án keresetet terjesztett elő a perbeli ingatlan elbirtoklása iránt az eredeti tulajdonosokkal mint ismeretlen helyen tartózkodó alperesekkel szemben. A bíróság a 2017. május 10-én jogerőre emelkedett ítéletével megállapította, hogy a III. rendű alperes elbirtoklás jogcímén megszerezte a perbeli ingatlan tulajdonjogát, mert azt 1999 és 2014 között a sajátjaként szakadatlanul birtokolta. A III. rendű alperes tulajdonjogát bejegyezték az ingatlan-nyilvántartásba, aki azt 2017-ben a IV. rendű alperesre, a IV. rendű alperes pedig 2020-ban a VI. rendű alperesre átruházta. Az V. rendű alperes az 1969-ben és 1972-ben elhunyt eredeti tulajdonosok törvényes örököse.
- [5] A felperes a 2017. május 15-én előterjesztett keresetében annak megállapítását kérte, hogy jogelődje, az örökhagyó elbirtoklás jogcímén történt közbenső jogszerzésére tekintettel öröklés jogcímén megszerezte a perbeli ingatlan tulajdonjogát. Állította, hogy jogelődje, az örökhagyó 1996. március 5-től 2016. június 9-ig szakadatlanul a sajátjaként birtokolta a perbeli ingatlant. Az alperesek a kereset elutasítását kérték. A IV. rendű alperes – egyebek mellett – arra is hivatkozott, hogy az elbirtoklás tárgyában korábban meghozott jogerős ítélet hatálya kiterjed a perben nem álló személyekre, így a felperesre is.
- [6] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította, mert az örökhagyó birtoklását az okirati bizonyítékok alapján, az azt alátámasztó tanúvallomások hiányában nem látta bizonyítottnak. A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és megállapította, hogy a felperes öröklés jogcímén megszerezte a perbeli ingatlan tulajdonjogát, és megkereste a földhivatalt a tulajdonosváltás átvezetése érdekében. Arra a következtetésre jutott, hogy az örökhagyó 1960 júliusától a 2016-ban bekövetkezett haláláig – a cselekvőképességet kizáró gondnokság alatt állás időtartamát kivéve – az ingatlant megszakítás nélkül birtokában tartotta, azzal kapcsolatban folyamatosan intézkedett, építési engedélyért folyamodott, a neki mint tulajdonosnak címzett hatósági felhívásokat átvette és azok szerint járt el, 1996. március 5-től haláláig az ingatlant birtokban tartotta. Utalt arra is, hogy a bíróság a korábbi pert úgy folytatta le az ingatlan eredeti tulajdonosaival szemben, hogy azok már a keresetindításkor sem éltek, ezért az így meghozott ítélet nem alkalmas joghatás kiváltására. A bíróság elhunyt személyekkel szemben állapította meg a III. rendű alperes elbirtoklás jogcímén történt tulajdonszerzését, ezért ítélete nem képezheti ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapját, és nem zárja ki, hogy a tulajdonjogát más újabb perben vitassa.
- [7] A jogerős ítélet ellen a III. rendű alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben annak hatályon kívül helyezését és az elsőfokú ítéletet helybenhagyását kérte. Hivatkozott arra, hogy a Kúria a Pfv.22.003/2011/7. számú határozatában egyértelműen úgy foglalt állást: az elbirtoklást megállapító jogerős ítélet mindenkire kiterjedő hatállyal kizárja más személy ugyanazon ingatlan elbirtoklása iránti sikeres perlését. A másodfokú bíróság azonban a határozata meghozatalakor figyelmen kívül hagyta a korábbi, a III. rendű alperes elbirtoklását megállapító jogerős ítéletet.

III.

- [8] A Kúria BHGY-ban közzétett Pfv.22.003/2011/7. számú határozatának (a továbbiakban: referenciahatározat) tényállása szerint a bíróság a korábbi perben 2000. november 7-én meghozott és első fokon jogerőre emelkedett ítéletével megállapította, hogy a II. rendű alperes – mint felperes – elbirtoklás jogcímén megszerezte a perbeli ingatlan tulajdonjogát. A felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy az ingatlant ő birtokolta el. Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította, mert álláspontja szerint a korábbi perben hozott jogerős ítélet hatálya mindenkivel szemben, így a korábban perben nem álló felperessel szemben is kizárja,

hogy a II. rendű alperes elbirtoklás útján való tulajdonszerzését vitássá lehessen tenni. Nincs lehetőség arra, hogy bárki újabb pert indítson, és a bíróság megállapítsa ugyanazon időszakban egy másik személy elbirtoklás útján való tulajdonszerzését. A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

[9] A felperes felülvizsgálati kérelme folytán indult felülvizsgálati eljárásban a Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta. Kifejtette, hogy a bíróság a korábbi perben hozott ítélettel más felek közötti jogviszonyt bírált el, ezért az anyagi jogerőhatás (ítélt dolog) nem akadályozza a felperes igényérvényesítésének. Az igény érvényesítését azonban a korábbi ítélet mindenre kiterjedő (*contra omnes*) hatálya kizárja, ami a dologi jogi jogviszony abszolút hatályán és az ingatlan-nyilvántartás nyilvánosságának elvén alapul.

[10] Érvelése szerint az elbirtokló az elbirtoklási idő elteltével a törvény erejénél fogva szerez tulajdonjogot, megszerzett joga azonban dologi jogi hatályt az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel nyer. Az abszolút hatály azt jelenti, hogy a dologi jogviszonyokban – szemben a kötelmi jogviszonyokkal – csak a jogosult a konkrétan meghatározott, vele szemben mindenki más kötelezett: tartózkodnia kell minden olyan magatartástól, amellyel a dologi jogból folyó jogosultságok gyakorlását akadályozhatja. A nyilvánosság a garanciája annak, hogy az abszolút szerkezetű jogviszony kötelezetti oldalán lévő személyek ismerjék azoknak a jogoknak a fennállását, amelyek vonatkozásában őket negatív kötelezettség terheli. A nyilvánosság olyan nyilvántartások által valósul meg, amelyek lehetővé teszik, hogy az egyes személyeket megillető dologi jogok megismerhetők legyenek. A tulajdonjogviszony nyilvánossága az ingatlan-nyilvántartás rendszerén keresztül érvényesül. Ennek joghatása pedig abban áll: a tulajdonossal szemben senki sem hivatkozhat arra, hogy a jog fennállásáról nem tudott.

[11] Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: régi Inyvtv.) 5. § (2) bekezdése emellett vélelmet állít fel arra: a bejegyzett jog fennáll, azt a személyt és olyan tartalommal illeti meg, ahogy azt az ingatlan-nyilvántartás feltünteti; illetve az ingatlanra nem áll fenn más jog, mint amit az ingatlan-nyilvántartás feltüntet. A Kúria mindezekből arra a következtetésre jutott: a tulajdonjog bejegyzése azt eredményezi, hogy újabb perben más személy nem teheti vitássá annak a fennállását.

IV.

[12] Az indítványozó tanács álláspontja szerint a referenciahatározatban kifejtett jogértelmezés nem tartható fenn, és az elbirtoklás tárgyában korábban meghozott – a keresetnek helyt adó – ítélet hatálya nem terjed ki a perben nem álló más személyekre, illetve arra, aki utóbb szintén elbirtoklás jogcímén tart igényt ugyanarra az ingatlanra.

[13] Kifejtette: bizonyos ügyekben meghozott ítéletekhez a jogerőn túlmenően *contra omnes* hatály is társul, vagyis az ítélet hatálya mindenre kiterjed, függetlenül attól, hogy nem álltak perben. Ilyen joghatály fűződik a személyi állapotot érintő perekhez. A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 4:14. § (2) bekezdése szerint a házasság érvénytelenségét megállapító ítélet, a Ptk. 4:23. § (4) bekezdése szerint a házasságot felbontó ítélet és a 4:112. § (4) bekezdése szerint az apaság vélelmét megdőntő ítélet mindenkivel szemben hatályos. Hasonló rendelkezést tartalmaz a Ptk. 3:37. § (2) bekezdése, amely kimondja, hogy a jogi személy határozatának bírósági felülvizsgálata iránti perben a határozatot hatályon kívül helyező ítélet hatálya a határozat felülvizsgálatának kezdeményezésére jogosult, de a perben nem álló más személyekre is kiterjed. Mindezek alapján megállapítható, hogy az ítélet *contra omnes* hatálya az anyagi jogból vezethető le, az a perben érvényesített igény alapjául szolgáló jogviszony sajátosságaiból fakad, és – főszabályként – kifejezett tételes jogi norma rendelkezik az ítélet mindenre kiterjedő hatályáról. Ilyen rendelkezés a dologi jogi szabályozásban nincs.

- [14] Elbirtoklás esetén ugyanarra az időszakra csak egy személyt érintően valósulhatnak meg az elbirtoklás feltételei. A mindenkit kizáró birtoklás több személy részéről egyidejűleg nem történhet meg. Ha az elbirtoklás útján történő tulajdonszerzésre alapított pert olyan személy indítja, aki esetében az elbirtoklás törvényi feltételei nem valósultak meg, akkor – a törvény erejénél fogva – nem szerez tulajdonjogot, de erre a keresetnek helyt adó ítélet jogerőre emelkedése után az általa indított per alperese már nem hivatkozhat, a közöttük fennálló jogviszonyban az elbirtoklás ténye már nem tehető vitássá, az ítélt dolognak minősül.
- [15] Az ilyen ügyben hozott ítélet nem konstitutív hatályú, mert a fél nem a bejegyzéssel szerez tulajdonjogot, hanem csak akkor, ha a jogszerzés anyagi jogi feltételei valóban teljesültek. Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés – anyagi jogi értelemben – deklaratív hatályú. A közhitelesség látszatvédelmi hatása a bejegyzett jogosult vonatkozásában nem értelmezhető, mert az csak az ingatlan ügyleti úton történő visszerthes szerzéséhez fűződik, ha a szerző fél jóhiszemű volt.
- [16] A nyilvánosság és ismertség elve szintén nem zárja ki a tulajdonjog bejegyzése után azt, hogy valaki az ingatlan-nyilvántartási állapotot vitássá tegye. Ezek az elvek csak azt fejezik ki, hogy valamely jogvitában alappal nem lehet hivatkozni az ingatlan-nyilvántartási állapot ismeretének a hiányára.
- [17] Mindebből következően az ingatlan-nyilvántartás alapelvei, az azokat megtestesítő normák alapján nem zárható ki, hogy ha valaki tulajdonjogát elbirtoklás jogcímén bejegyezték az ingatlan-nyilvántartásba, akkor azt utóbb a tényleges anyagi jogi jogosult vitássá tegye. Ebben a körben utalni kell arra, hogy a törlési igény alapja is az, hogy valakinek a jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték, de a bejegyzés ellenére valamely ok folytán ténylegesen nem szerzett jogot. A korábban bejegyzett jogosult ezért kérheti a bejegyzett jog törlését, és az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállítását.
- [18] A tulajdonjog abszolút szerkezetének a jogkérdés eldöntésekor nincs jelentősége, mert a tulajdonjog természete és annak megszerzése, illetve a szerzés törvényi feltételeinek fennállása különböző kérdések, amelyekből nem következik, hogy utóbb ne lehetne vitatni a szerzés jogszerűségét.
- [19] Más dologi jogi vagy egyéb rendelkezés sincs, ami kizárja, hogy az anyagi jogi értelemben vett tényleges tulajdonos az ugyanazon jogcímre alapított tulajdonszerzővel szemben az utóbbi tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követően igényt érvényesítsen. Az elbirtoklás tárgyában meghozott ítélet hatálya ezért – függetlenül attól, hogy az ítélet alapján a tulajdonjogot is bejegyezték az ingatlan-nyilvántartásba – a tényleges, be nem jegyzett tulajdonosra nem terjedhet ki.
- [20] Az indítványozó tanács az előtte folyamatban lévő eljárást a Bszi. 32. § (2) bekezdése értelmében a jogegységi eljárás befejezéséig felfüggesztette.

V.

- [21] A legfőbb ügyész nyilatkozatában kifejtette: a perben hozott ítélettel a felek közötti viszonyban érvényesül az anyagi jogerőhatás, amely azt eredményezi, hogy egyrészt a felek, a bíróság és más hatóságok kötve vannak az ítéleti rendelkezéshez; másrészt pedig az anyagi jogerő megakadályozza, hogy ugyanabból a tényalapból származó, ugyanazon jog iránt, ugyanazok a felek egymás ellen új keresetet indítsanak, vagy az ítéletben már elbírált jogot egymással szemben egyébként vitássá tegyék.
- [22] Egyes ítéletek azonban nemcsak a felekre kötelezők, hanem mindenkivel szemben hatályosak, azaz az ítélet anyagi jogereje mindenkire kiterjed, gátolva az elbírált igény újabb vitássá tételét. Ezek a döntések *contra omnes* vagy *erga omnes* hatályúak. Az anyagi jogerő *erga omnes* hatálya az igényérvényesítés alapjául szolgáló jogviszonyból ered. *Erga omnes* hatályúak a jogállapot-változtató (konstitutív) – ezen belül is elsődlegesen a személyi

állapottal kapcsolatos perekben hozott – ítéletek, továbbá egyes közérdekű igényérvényesítések, a képviseleti kereset eredményeként hozott döntések, a közérdekű per. Ezek mindenkivel szemben, vagy meghatározott körben mindenkivel szemben érvényesülő bírói döntések, amelyek *erga omnes* hatályát a jogalkotó jogszabályban kifejezetten rögzíti, tehát a feleken túlterjeszkedő jogerőhatás a jogszabályi rendelkezésen alapul. Az *inter partes* hozott jogerős ítélet a törvény erejénél fogva nyer *erga omnes* hatályt.

- [23] A tulajdoni igény érvényesítésére irányuló perben hozott jogerős bírósági ítélet rendezi a felek jogviszonyát, egyúttal gátolja a bírói döntés utólagos vitatását a felek között. Az ítéletnek a dologi jogviszony eltérő sajátosságára figyelemmel nincs a perben nem álló felekre kiterjedő hatálya, ebből következően a pernyertes tulajdonos csak azzal szemben hivatkozhat eredménnyel a jogerős ítéletre, akivel szemben a tulajdoni igényét érvényesítette. Az ítélet ezért relatív hatályú: a bíróság döntése szükségképpen a felek közötti jogviszonyban (*inter partes*) érvényesül.
- [24] A referenciahatározat szerint az *inter partes* hatályú, tulajdonjogot megállapító ítéletek *erga omnes* hatályához egy további hatósági aktus, a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése szükséges. Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés joghatásából azonban nem következik a referenciahatározatban írt *erga omnes* hatály. Az elbirtoklási idő elteltével az elbirtokló a tulajdonjogot eredeti szerzőmóddal megszerzi ugyan, azonban a tulajdonjog dologi hatályt a bejegyzéssel nyer. Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés a bírósági döntés eredményeként előállt jogállapot változást deklarálja, a közhiteles nyilvántartásban való feltüntetéssel egyúttal a tulajdonjog köztudomásúvá is válik. Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés anyagi jogi hatását ennek megfelelően a Ptk. 2025. január 14-ig hatályos 5:171. § (1) bekezdése az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége tartalmának meghatározásával rögzítette is, mégpedig mind a jog fennállása, mind pedig annak tartalma tekintetében. E törvényhely szerint a joghatás abban áll, hogy a bejegyzett tulajdonossal szemben senki sem hivatkozhat arra, hogy a jog fennállásáról nem tudott. Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés joghatása azonban a perben hozott döntés relatív hatályán nem változtat, az anyagi jogi, ún. dologiasító hatály az ítéletet nem teszi, és nem is teheti *erga omnes* hatályúvá. Ez egyértelműen következik a jogszabályi rendelkezésekből, hiszen az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlési perben támadható érvénytelenség jogcímén (régi Inyvtv. 2025. január 14-ig hatályos 62. §).
- [25] A referenciahatározat a perben hozott döntés hatályát az ettől elkülönülő más jogintézmények jogi természetéből, így a tulajdonjogi viszonyok jogi meghatározottságából (abszolút szerkezetéből) és a közhitelesség joghatásából levezetve kiterjeszti, ezáltal a jogszabályi rendelkezéseken túlmutató, azzal össze nem egyeztethető jogkövetkezményt tulajdonít neki.
- [26] Az *erga omnes* hatály megállapíthatóságához tételes jogszabályi rendelkezés szükséges. A tulajdonjog abszolút szerkezetéből sem következik, hogy a szerzés jogszerűsége utóbb nem tehető vitássá, függetlenül attól, hogy a szerzés milyen jogcímen történt. Az elbirtoklás tárgyában hozott ítélet hatálya a tényleges, be nem jegyzett tulajdonosra nem terjedhet ki, mivel jogszabály nem tilalmazza ilyen esetben sem a bírói úton való igényérvényesítést.
- [27] A felperes nyilatkozatában egyetértett az indítványban foglaltakkal. Állította, hogy a korábbi perben a bíróság jogszabálysértő módon járt el, amikor nem vizsgálta, hogy az eredeti tulajdonosok még életben vannak-e, továbbá kizárólag nem érdektelen tanúvallomások alapján állapította meg az elbirtoklást. Utalt arra is, hogy a korábbi eljárásban a jogerős ítélet ellen felülvizsgálati kérelmet terjesztett elő, de azt a Kúria visszautasította, mert a perben félként nem vett részt.
- [28] Az V. rendű alperes nem ellenezte az előzetes döntéshozatali indítványnak megfelelő tartalmú döntés meghozatalát.

- [29] A IV. és VI. rendű alperes a referenciahatározat jogértelmezésének olyan tartalmú fenntartását kérte, hogy azoknak a jogalakító ítéleteknek a hatálya, amelyek valamely jognak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésére irányulnak, mindenkivel szemben hatályosak, akik a bejegyzést követően az ítélet alapján bejegyzett jogosult jogszerzését vitatják, és a bejegyzett jogot maguknak követelik ugyanazon a jogcímen, mint a bejegyzett jogosult jogszerzésének jogcíme. Álláspontjukat a következőkkel indokolták: a régi Inytv. elbirtoklás idején hatályos 5. § (4) bekezdése szerint az ingatlan-nyilvántartáson kívül jogot szerző személy [...] nem érvényesítheti megszerzett jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, illetve az őt rangsorban megelőző, jóhiszemű jogszerzővel szemben. A tulajdonjogot elbirtoklás jogcímén a felperes és a III. rendű alperes is ingatlan-nyilvántartáson kívül szerezte, de a III. rendű alperes érvényesítette a tulajdoni igényét úgy, hogy pert indított. Tulajdonját be is jegyezték az ingatlan-nyilvántartásba. A III. rendű alperes jóhiszemű volt, a felperes jogelődje nem tett semmit tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzése érdekében, a felperes pedig elkésztet, a III. rendű alperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése után indította a pert.

VI.

- [30] A Jogegységi Panasz Tanács álláspontja az indítványban feltett jogkérdéssel kapcsolatban a következő.
- [31] Magyarország Alaptörvénye (a továbbiakban: Alaptörvény) XXVIII. cikkének (1) bekezdése szerint „[m]indenkinek joga van ahhoz, hogy [...] valamely perben a jogait és kötelezettségeit törvény által felállított, független és pártatlan bíróság tisztességes és nyilvános tárgyaláson, észszerű határidőn belül bírálja el.” Ez a szabály a tisztességes eljáráshoz való jog alapvető garanciáit juttatja kifejezésre, amelynek fontos részjogosítványa a bírósághoz fordulás joga is. A bírósághoz fordulás joga azonban nem jelent abszolút jellegű jogosultságot, az csak a jogállamiság elemeként megjelenő jogbiztonság korlátai között juthat érvényre. A jogalkotó megállapíthat olyan feltételeket, amelyek esetén kizárja annak lehetőségét, hogy a fél vélt vagy valós jogi igényét bírósági úton érvényesítse. A perindítási akadályok szabályozása során azonban a jogalkotónak figyelemmel kell lennie a bírósághoz fordulás jogának érvényesítésére is mint az állam kötelezettségére. {3384/2018. (XII. 14.) AB határozat, Indokolás [35]}
- [32] Az ítélet anyagi jogereje ilyen perakadályt eredményez. Míg az érdemi döntés véglegességének az igénye a jogbiztonság alkotmányos elvét szolgálja, addig az ilyen jellemzővel nem rendelkező döntések *res iudicata*-ban megnyilvánuló eljárási akadályként való téves értékelése éppen az Alaptörvény érvényesülése ellen hat, hiszen a bírósághoz fordulás jogát akadályozza. {3335/2019. (XII. 6.) AB határozat, Indokolás [24]-[25]}
- [33] A jogerő intézménye – alapvetően a jogállamiság követelményéből eredeztethetően – annak biztosítékát szolgálja, hogy valamely jogalkalmazó szerv döntése véglegessé váljon, vagyis a benne foglalt rendelkezések végrehajthatók legyenek, az ne legyen megtámadható rendes jogorvoslattal, és a benne eldöntött tény- és jogkérdések ne – avagy csak szigorú kivételek alapján – válhassanak újabb vita tárgyává. A jogerő a jogi eljárásokban három körülménnyel áll kapcsolatban. Egyrészt a jogalkalmazó szerv döntése rendes jogorvoslattal többé nem támadható (alaki jogerő). Másrészt a döntés nem változtatható meg (anyagi jogerő). Harmadrészt a döntés végrehajtható. {3133/2017. (VI. 8.) AB határozat, Indokolás [29], [34]}
- [34] Az anyagi jogerő alanyi terjedelmének meghatározásakor versengő alapjogi elvek: a bírósághoz fordulás joga és a jogbiztonság, illetve a tisztességes bírósági eljáráshoz való jog, amelybe beletartozik a bíróság döntésének véglegessége iránti követelmény is. Ezért van jelentősége annak, hogy az Alaptörvénynek, az anyagi és az eljárási jogszabályoknak

megfelelően legyen meghatározva azoknak a személyeknek a köre, akikre az ítélet anyagi jogereje kiterjed.

- [35] A Bszi. 2. § (1) bekezdése szerint a bíróságok a vitássá tett vagy megsértett jogról [...] véglegesen döntenek; a 6. § szerint pedig a bíróság határozata mindenkire kötelező. A törvény 1-2. §-ához fűzött részletes indokolás szerint ez azt jelenti, hogy az egyedi döntés végleges, az érintettekre kötelező és végrehajtható. Ezzel összhangban rendezi a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 360. § (1) bekezdése az anyagi jogerőhatást: a keresettel és az ellenkövetelés fennállta tekintetében érdemben elbírált beszámítással érvényesített jog tárgyában hozott ítélet jogereje kizárja, hogy ugyanabból a tényalapról származó ugyanazon jog iránt ugyanazok a felek – ideértve azok jogutódait is – egymás ellen új keresetet indíthassanak, vagy az ítéletben már elbírált jogot egymással szemben egyébként vitássá tehessék (anyagi jogerőhatás). A Pp. 176. § (1) bekezdés d) pontja szerint a bíróság – hiánypótlási felhívás kiadását mellőzve – a keresetlevelet visszautasítja, ha a felek között ugyanabból a ténybeli alapról származó, ugyanazon jog iránt indított más perben a perindítás joghatása már beállt, vagy annak tárgyát már jogerősen elbírálták. E pergátló akadályra tekintettel a bíróság az eljárást a Pp. 240. § (1) bekezdés a) pontja alapján hivatalból megszünteti – egyebek mellett –, ha a keresetlevelet az említett okból vissza kellett volna utasítani. A polgári perrendtartásáról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 229. § (1)-(3) bekezdései, továbbá a 130. § (1) bekezdés d) és a 157. § a) pontjai lényegében azonosan határozták meg az anyagi jogerőhatást és eljárásjogi következményeit. A régi Pp. alkalmazásakor kialakult bírói gyakorlat ezért irányadó a Pp. hatálya alá tartozó ügyekben is.
- [36] Az anyagi jogerőnek – mint hivatalból figyelembe veendő, feltétlen perakadálynak – a Pp. 360. § (1) bekezdésében és a régi Pp. 229. § (1) bekezdésében rögzített hatása pozitív és negatív hatásként értelmezhető. A pozitív az ítélet tartalmának irányadó voltát jelenti: a feleket megillető jogokat és az őket terhelő kötelezettségeket végérvényesen meghatározottnak kell tekinteni; ahhoz a felek, a bíróság és más hatóságok egyaránt kötve vannak. A negatív hatás az újabb per, illetőleg újabb bírói döntés tilalmát jelenti: az a tilalom, amely értelmében kizárt, hogy a felek és jogutódaik ugyanabból a tényalapról származó ugyanazon jog iránt keresetet indíthassanak (*res iudicata*).
- [37] Az előzetes döntéshozatali indítványban feltett kérdés az anyagi jogerőhatás alanyi terjedelmét érinti: azoknak a személyeknek a körét, akikre az ítélet anyagi jogereje kiterjed, akikre a jogerőhatás az újabb perlést kizárta teszi.
- [38] A Pp. 360. § (1) bekezdése – és ezzel egyezően a régi Pp. 229. § (1) bekezdése – ezt az alanyi kört a felekben és jogutódaikban határozza meg: az anyagi jogerőhatás a felek között (*inter partes*) hatályosul. Ez a hatály a Pp. 360. § (2) bekezdése – illetve a régi Pp. 229. § (2) bekezdése – szerinti feltételek fennállása esetén arra is vonatkozik, amikor a perben nem a fél, hanem az érdekében eljáró ügyész vagy perindításra feljogosított személy keresete alapján hozott a bíróság ítéletet.
- [39] A Pp. szabályozza azt is, amikor az anyagi jogerőhatás személyi hatálya kiterjedhet nemcsak a felekre, hanem más perbeli személyekre is: a perben hozott ítélet anyagi jogerőhatása jogszabály alapján a beavatkozónak az ellenféllel szemben fennálló jogviszonyára is kiterjedhet [Pp. 41. § (3) bekezdés, 43. § (3) bekezdés, 44. § (5) bekezdés, illetve régi Pp. 57. § (1) bekezdés]. Ilyen jogszabályi rendelkezésre példa a Ptk. 6:474. § (3) bekezdése: A biztosított bírósági marasztalása a biztosítóval szemben akkor hatályos, ha a biztosító a perben részt vett, a biztosított képviseléről gondoskodott vagy ezekről lemondott. Az anyagi jogerőhatás személyi hatályának kiterjesztését jelenti a célszerűségi pertársaság Pp. 37. § a) – illetve a régi Pp. 51. § a) – pontjában szabályozott esete: több felperes együtt indíthat pert, illetve több alperes együtt perelhető, ha a perben hozott ítélet anyagi

jogerőhatása a pertársakra a perben történő részvétel nélkül is kiterjedne. Ebbe a csoportba azok a jogviták tartoznak, amikor a jogerőhatást speciális törvényi rendelkezés terjeszti ki.

[40] Külön jogszabályok rögzítik azokat az eseteket, amikor az ítélet hatálya nemcsak a felekre, hanem a perben félként részt nem vevő további személyekre is kiterjed: a jogi személy határozatának bírósági felülvizsgálata iránti perben a határozat hatályon kívül helyezését kimondó ítélet hatálya a határozat felülvizsgálatának kezdeményezésére jogosult, de perben nem álló más személyekre is kiterjed [Ptk. 3:37. § (2) bekezdés]; a tisztességtelen általános szerződési feltétellel kapcsolatosan indult közérdekű kereset alapján a bíróság a tisztességtelen általános szerződési feltétel érvénytelenségét az annak alkalmazójával szerződő valamennyi félre kiterjedő hatállyal állapítja meg [Ptk. 6:105. § (2) bekezdés]; közérdekből indított perben a képviseleti kereset eredményeként hozott ítélet anyagi jogerőhatása meghatározott feltételek fennállása esetén kiterjed a perben félként részt nem vevő fogyasztóra [A fogyasztóvédelemről szóló 1997. évi CLV. törvény 38/D. (4) bekezdése]; a közérdekű perben hozott ítélet anyagi jogerőhatással rendelkezik az alperes új keresetindítása, továbbá meghatározott feltételek fennállása esetén az érintett jogosultak új keresetindítása vonatkozásában [Pp. 578. § (1) bekezdése].

[41] Közvetítő jogintézmények (például közhiteles nyilvántartások) is lehetővé tehetik, hogy a jogerőhatás kiterjesztése révén érintett személy a perről tudomást szerezhessen, vagy abban részt vehessen. A régi Inytv. 64. § (1) bekezdése alapján elrendelt perfeljegyzés és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 68. § (1) bekezdése alapján elrendelt perbejegyzés célja az, hogy a perbeli ingatlan tulajdonjoga a per feljegyzése vagy bejegyzése után bekövetkezett tulajdonváltozástól függetlenül, az ezt követően bejegyzett terhektől mentesen a pernyertes felperes számára megszerzhető legyen, vagyis a feljegyzés vagy bejegyzés után a feljegyzett vagy bejegyzett per eredménye hat ki a későbbi jogszerzőre a perben való részvétele nélkül.

[42] Szintén az anyagi jog szabályozza azokat az eseteket, amikor az ítélet anyagi jogerőhatása nemcsak a felek viszonylatában érvényesül, hanem az ítélet hatálya mindenre kiterjed. Ezek a *contra omnes* (vagy *erga omnes*) hatályú, azaz mindenkivel szemben hatályos ítéletek. Ez azt jelenti, hogy a bíróság a jogerős ítélettel egy mindenki által kötelezően elfogadandó jogi helyzetet hoz létre. Az anyagi jogerő mindenre kiterjedő hatálya a keresettel érvényesített jog sajátosságaiból fakad: közérdek indokolja, hogy az ilyen ügyekben hozott jogerős ítéletet utóbb senki se vitathassa. Erről kifejezett tételes jogi norma rendelkezik: így *contra omnes* hatályúak a személyi állapotot érintő perekben hozott jogerős ítéletek {a házasság érvénytelenségét megállapító ítélet [Ptk. 4:14. § (2) bekezdés]; a házasságot felbontó ítélet [Ptk. 4:23. § (4) bekezdés]; az apaságot megállapító ítélet [Ptk. 4:103. § (4) bekezdés]; az apaság vélelmét megdőntő ítélet [Ptk. 4:112. § (4) bekezdés]; az anyasági perben hozott ítélet [Ptk. 4:118. § (6) bekezdés]; az örökbefogadást felbontó ítélet [Ptk. 4:140. § (3) bekezdés]; a szülői felügyelet megszüntetése és annak visszaállítása iránt indított perben hozott ítélet [Ptk. 4:193. § (4) bekezdés]}.

[43] Az előzetes döntéshozatali indítványban feltett kérdés arra irányul, hogy ugyanilyen – a perben nem álló más személyekre is, mindenre kiható – hatállyal bírnak-e az ingatlan elbirtoklása iránt indított perben hozott, a keresetnek helyt adó jogerős ítéletek.

[44] A fentiekre figyelemmel a kérdés eldöntésekor először abban kell állást foglalni, hogy az ítéletben már elbírált jog vitatását (a *res iudicata* sérelmét) jelenti-e az, ha a bíróság jogerős ítéletben megállapította egy adott ingatlanra, adott időtartamban a fél elbirtoklását, majd egy másik fél ugyanarra az ingatlanra, ugyanarra az időtartamra saját elbirtoklását állítja és kéri saját elbirtoklása eredményeként tulajdonjoga megszerzésének megállapítását. Ha ez az ítéletben már elbírált jog vitatását jelenti, akkor azt kell eldönteni, hogy a Ptk. vagy más anyagi jogszabály alapján van-e mindenre kiterjedő hatálya az ingatlan elbirtoklása iránt

indított perben hozott, a keresetnek helyt adó jogerős ítéletnek és kizárt-e az, hogy a korábbi perben perben nem álló fél újabb perben ugyanarra az ingatlanra, ugyanarra az időtartamra saját elbirtoklását állítsa és kérje saját elbirtoklása eredményeként tulajdonjoga megszerzésének megállapítását.

- [45] Az elbirtoklás feltételei [Ptk. 5:44. § (1) bekezdés: a dolog ingatlan esetén tizenöt, ingó dolog esetén tíz éven át sajátjakénti szakadatlan birtoklása] ugyanarra az időszakra (a több személy – például házastársak esetén megvalósuló – akarategysége, közös birtoklása hiányában) csak egy személyt érintően valósulhatnak meg, a mindenkit kizáró birtoklás több személy részéről egyidejűleg nem történhet meg. Ebből az következik, hogy az ítéletben már elbírált jog vitatását jelenti, ha egy másik fél ugyanarra az ingatlanra, ugyanarra az időtartamra saját elbirtoklását állítja és kéri saját elbirtoklása eredményeként tulajdonjoga megszerzésének megállapítását.
- [46] Ha az elbirtoklás útján való tulajdonszerzésre alapított pert olyan személy indítja, aki esetében az elbirtoklás törvényi feltételei nem valósultak meg, akkor a törvény erejénél fogva nem szerez tulajdonjogot, de erre a keresetnek helyt adó ítélet jogerőre emelkedése után az általa indított per alperese már nem hivatkozhat, a közöttük fennálló jogviszonyban az elbirtoklás ténye már nem tehető vitássá, az ítélt dolognak minősül. A perben nem álló személy pedig újabb elbirtoklási perben csak akkor hivatkozhat sikerrel a saját elbirtoklására, ha az ítélet anyagi jogerőhatása nem terjed ki rá.
- [47] A Kúria a referenciahatározatban azt rögzítette, hogy a bíróság a korábbi perben hozott ítélettel más felek közötti jogviszonyt bíralt el, ezért az anyagi jogerőhatás (ítélt dolog) nem akadály a felperes igényérvényesítésének. Ebből az következik, hogy ugyan nincs helye a Pp. 176. § (1) bekezdés d) pontja alapján a keresetlevél visszautasításának, vagy a 240. § (1) bekezdés a) pontja alapján az eljárás megszüntetésének, de a referenciahatározatban kifejtett álláspont szerint a korábbi ítélet mindenkire kiterjedő (*contra omnes*) hatálya a kereset ítélettel történő elutasítását eredményezi az abban foglaltak érdemi vizsgálata nélkül. Megjegyzendő: nemcsak a félazonosság hiányzott, hanem eltértek az érvényesíteni kívánt jogot és a kereseti kérelmet megalapozó tények (tényalap) is.
- [48] A dologi jogban, azon belül a tulajdonjogot érintő szabályokban nincs olyan tételes jogi rendelkezés, ami – például a személyi állapotot érintő perekben hozott ítéletekhez hasonlóan – kimondaná az ilyen tartalmú ítéletek mindenkire kiterjedő hatályát. A Kúria a referenciahatározatban azt arra vezeti vissza, hogy a per alapja egy abszolút szerkezetű jogviszony, amelyben hozott ítélet jogerőre emelkedésével közhitelesen nyilvántartott, mindenki által kötelezően elfogadandó jogi helyzetet hoz létre.
- [49] Az elbirtoklási igény alapja az, hogy az elbirtokló elbirtoklás folytán megszerzi valamely dolog (ingatlan) tulajdonjogát. Az elbirtoklás a tulajdonjog megszerzésének eredeti módja, amely az ingatlan-nyilvántartáson kívül következik be. Az elbirtokló tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásban való feltüntetése tehát deklaratív – azaz nem konstitutív – hatályú abban az értelemben, hogy a már ténylegesen megszerzett jognak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséről szól.
- [50] A tulajdonjog abszolút szerkezete nem szolgálhat érveléssel az elbirtoklás tárgyában hozott ítélet mindenkire kiterjedő hatálya mellett. A tulajdonjoga elbirtoklással való megszerzését állító fél tulajdoni igényét érvényesíti. „A tulajdoni igények a tulajdon magánjogi védelmének eszközei. A tulajdoni igény a tulajdonost tulajdonjogának megsértése esetén a *jogsértővel szemben* illeti meg, és vagy a *birtok visszaszerzésére*, vagy a *jogellenes háborítás megszüntetésére* irányul. [...] A bíróság előtt érvényesíthető tulajdoni igény *nem azonos a tulajdonjoggal*; a tulajdonjog megsértéséből fakad, és – szemben a tulajdonjogviszony abszolút szerkezetével – *relatív*, mert meghatározott személy ellen irányul. Mivel a tulajdoni igényeket is bíróság előtt kell érvényesíteni, szükségképpen csak a felek közötti viszonylatban

(*inter partes*) mondhatja ki a bíróság a tulajdonjog megsértését és adhat helyt a tulajdoni igény érvényesítésére irányuló keresetnek. A tulajdoni igény érvényesítése iránt indított perben hozott ítélet nem tükrözheti a tulajdonjogviszony abszolút szerkezetét, mert nincsen a perben nem álló felekre kiterjedő hatálya. A tulajdoni igény érvényesítése végett benyújtott keresetnek helyt adó ítéletre a pernyertes tulajdonos csak azzal szemben hivatkozhat, akivel szemben a bíróság a tulajdoni igény érvényesítésének helyt adott. Nem képzelhető el olyan bírósági ítélet, amely a peres felek közötti viszonyon túlterjeszkedve abszolút hatállyal mondhatná ki a tulajdonjogot.” (Menyhárd Attila: Dologi jog ELTE Eötvös Kiadó Budapest, 2010. 293. oldal)

- [51] Grosschmid szerint: „amit kimondhat, csak annyi, hogy mi kettőnk (a perben álló felek) között enyim az erősebb jog. Leginkább az ún. athléta-bajnoksághoz hasonlítható ez. »Bajnok«, azaz legyőzte azokat, kik vel(e) versenyeztek. Legyőzne-e bárkit, ki vél(e) versenyre kelne: ez az, amit nem tudhatni. Kétségtől van olyan ember a világon, aki mindenkit legyőzne a távgyaloglásban, és ez az igazi »bajnok«. Csakhogy a föld, vagy bár az összes emberei nem kelnek versenyre. Legfeljebb sejtjük, hogy azok a legarravalóbbak, akik megteszik. Így van ez a tulajdonjognál is. Kétségtől minden ingó s ingatlan dologra nézve van valaki, aki mindenkit legyőzne a tulajdoni perben. Csakhogy »mindenkit« nem lehet perbe idézni, s ezért a »tulajdonost« is eszmeileg véve sohasem lehet megtudni.” (Grosschmid: Fejezetek kötelmi jogunk köréből. 2. § 35., 214. skk.)
- [52] A tulajdonjogviszony abszolút szerkezetéből tehát nem következik, hogy a tulajdoni perben hozott ítélet hatálya a perben nem álló felekre is kiterjedne. A bíróság a perben a felperes tulajdonjogát – pernyertessége esetén – csak az alperessel szemben állapíthatja meg. Ez nem akadályozza annak, hogy a pernyertes féllel szemben valaki más a saját tulajdonjogát egy másik perben sikerrel bizonyítsa, és ezt a bíróság megállapítsa.
- [53] Nem szolgálhat érvül az elbirtoklás tárgyában hozott ítélet mindenkire kiterjedő hatálya mellett a korábbi per felperese tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése sem. A referenciahatározat és az indítványozó tanács előtt folyamatban lévő ügy alapjául szolgáló tényállás elbírálására irányadó régi Inyvt. 5. § (2) bekezdésének 2014. március 14-ig hatályos szövege kimondta, hogy „[a]z ellenkező bizonyításáig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogról és feljegyzett tényről vélelmezni kell, hogy az fennáll és a nyilvántartási jogosultat illeti meg.” A 2014. március 15-től 2025. január 14-ig hatályos 5. § (1) bekezdése szerint az ingatlan-nyilvántartás közhitelességére és ennek anyagi jogi joghatásaira az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogok és feljegyzett tények tekintetében – ha e törvény eltérően nem rendelkezik – a Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni. A Ptk. 2014. március 15-től 2025. január 14-ig hatályos 5:173. § (1) bekezdése szerint az ellenkező bizonyításáig úgy kell tekinteni, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jog vagy feljegyzett tény fennáll, és az az ingatlan-nyilvántartás szerinti jogosultat illeti meg. Az Inyvt. 2025. január 15-től hatályos 16. § (1) bekezdése szerint az ingatlan-nyilvántartás közhiteles hatósági nyilvántartás, a benne foglaltak helyességét vélelmezni kell, és a (3) bekezdés szerint az ingatlan-nyilvántartás közhitelességének az anyagi jogi joghatásaira az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogok és tények tekintetében – ha e törvény eltérően nem rendelkezik – a Ptk.-t kell alkalmazni. A Ptk. 2025. január 15-től hatályos 5:167. § [Az ingatlan-nyilvántartás közhitelességének joghatása] szerint ha valamely jogot, tényt vagy adatot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték vagy az ingatlan-nyilvántartásból töröltek, senki sem hivatkozhat arra, hogy annak fennállásáról vagy törléséről nem tudott.
- [54] Az irányadó jogszabályok tehát megdönthető vélelmet állítottak és állítanak fel arra, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jog fennáll és az a nyilvántartási jogosultat illeti meg.
- [55] Az ingatlan-nyilvántartás tartalma és az anyagi jogi valóság elválhat egymástól. Ennek egyik oka, hogy a bejegyzés ellenére a tulajdonjog vagy más forgalomképes jog nem szállt át

a bejegyzett jogosult, az változatlanul az eredetileg bejegyzett jogosultat illeti meg. Ilyenkor a vélelem megdöntése történhet törlési vagy kiigazítási perben [2025. január 14-ig hatályos Ptk. 5:184. § és régi Inyvtv. 62. § (1) bekezdés; 2025. január 15-től hatályos Ptk. 5:171-172. §§ és Inyvtv. 16. § (4) bekezdés b) pont].

[56] Másrésről a polgári jogban vannak olyan jogi tények, amelyek eredményeképpen valaki úgy szerez az ingatlanban jogot – adott esetben tulajdonjogot –, hogy jogát az ingatlan-nyilvántartásban nem tüntették fel, de attól még a korábbi bejegyzéstől függetlenül fennállnak. Ilyen tulajdonjogot keletkeztető jogi tény az elbirtoklás [Ptk. 5:44. §], a ráépítés [Ptk. 5:70. §], az öröklés [Ptk. 7:1. §], a házastársi közös szerzés [Ptk. 4:37. §] és a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) szerinti élettársi közös szerzés [rég Ptk. 578/G. § (1) bekezdés]. Az ingatlan-nyilvántartáson kívül szerző a polgári jog szabályai szerint igényt tarthat arra, hogy jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék [Ptk. 5:37. §].

[57] Az ingatlan-nyilvántartáson kívül jogot szerző bejegyzési igényét nem érinti, ha időközben hasonló jogcímen más (álörökös, a másik házastárs/élettárs, a nem tényleges ráépítő/elbirtokló) jogát jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba. Nem akadály a tényleges jogosult igényérvényesítésének, ha a bejegyzés folytán az anyagi jogi valóság és az ingatlan-nyilvántartási állapot különválik, mivel a jog valamely jogi tény bekövetkeztével valóban átszállt, azaz a jogosult személyében változás következett be, de az nem a bejegyzett jogosultat illeti meg.

[58] Az ítélet mindenkire kiterjedő hatályát a referenciahatározat szerint megalapozó közhitelesség szabályai nem vonatkoznak arra, akinek tulajdonjogát elbirtoklás címén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzik. A közhitelesség ugyanis kizárólag a jóhiszeműen és ellenérték fejében szerző védelmét szolgálja. A Ptk. 2025. január 15-től hatályos 5:168. § (1) bekezdése szerint a jóhiszemű és ellenérték fejében szerző javára az ingatlan-nyilvántartás tartalmát akkor is helyesnek és teljesnek kell tekinteni, ha az anyagi jogi állapottól eltér és a Ptk. ingatlan-nyilvántartáson kívül jogot szerző jogállását rendező 5:169. § (1) bekezdése is úgy rendelkezik, hogy az ingatlan-nyilvántartáson kívül az ingatlanra vonatkozóan dologi jogot szerző a szerzett jogát nem érvényesítheti az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagy őt a bejegyzési igénnyel rangsorban megelőző, jóhiszemű és ellenérték fejében jogot szerzővel szemben. Hasonlóan rendelkezett a Ptk. 2014. március 15-től 2025. január 14-ig hatályos 5:174. § (1) bekezdése és 5:175. § (1) bekezdése, valamint a régi Inyvtv. 2014. március 14-ig hatályos 5. § (3) és (4) bekezdése is.

[59] Aki elbirtoklás címén az ingatlanban nem szerzett tulajdonjogot, nem minősül jóhiszemű visszerhes szerzőnek, ezért vele szemben a tényleges elbirtokló tulajdonjogát annak ellenére érvényesítheti, ha időközben az előbbi tulajdonjogát bírósági ítélet vagy megállapodás alapján az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték. A tényleges jogosult joga érvényesítésének nem akadály a egy elbirtoklási perben korábban meghozott jogerős ítélet, az elbirtoklási perben hozott ítélet hatálya a perben részt nem vevő tényleges elbirtoklóra nem terjed ki. Ugyanez vonatkozik az álörökös és a tényleges örökös jogi helyzetére is.

[60] A Kúria referenciahatározatában a döntését megalapozó jogi érvek között hivatkozott a nyilvánosság és az ismertség elvére is. A nyilvánosság elve azonban csupán arról szól, hogy az ingatlan-nyilvántartás – ezen belül – a tulajdonjog tartalma, az oda bejegyzett jogok és tények, valamint a jogosultak adatai szempontjából nyilvános [rég Ptk. 2014. március 14-ig hatályos 4. §, Ptk. 2014. március 15-től 2025. január 14-ig hatályos 5:166. §, Inyvtv. 2025. január 15-től hatályos 14. §]. Az ismertség elve pedig azt jelenti, hogy ha valamely jogot vagy tény az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték, akkor senki sem hivatkozhat arra, hogy azok fennállásáról nem tudott [rég Ptk. 2014. március 14-ig hatályos 5. § (1) bekezdés, Ptk.

2014. március 15-től 2025. január 14-ig hatályos 5:171. § (1) bekezdés, Ptk. 2025. január 15-től hatályos 5:167. §].

- [61] A Kúria Pfv.22.003/2011/7. számú határozata a fent kifejtett érveléssel ellentétes, ezért az és a Kúria más, hasonló tartalmú határozatai a továbbiakban nem hivatkozhatók kötelező erejűként.

VII.

- [62] Mindezekre tekintettel a Jogegységi Panasz Tanács a Bszi. 24. § (1) bekezdés c) pontja, 25. §-a, 32. § (1) bekezdés b) pontja, 33. § (1) bekezdés b) pontja, valamint a 40. § (1) és (2) bekezdései alapján a bíróságok jogalkalmazása egységének biztosítása érdekében [Alaptörvény 25. cikk (3) bekezdés] a rendelkező részben foglaltak szerint határozott.

- [63] A Jogegységi Panasz Tanács a Bszi. 42. § (1) bekezdése alapján a jogegységi határozatot a Magyar Közlönyben, a BHGY-ban, a bíróságok központi internetes honlapján és a Kúria honlapján közzéteszi.

- [64] A Jogegységi határozat a bíróságokra a Magyar Közlönyben történő közzététel időpontjától kötelező.

Budapest, 2025. június 16.

Böszörményiné dr. Kovács Katalin s.k. a tanács elnöke, Nyíróné dr. Kiss Ildikó s.k. előadó bíró, Dr. Balogh Zsolt Péter s.k. bíró, Dr. Bartók Levente s.k. bíró, Dr. Cseh Attila s.k. bíró, Dr. Darák Péter s.k. bíró, Dr. Domonyai Alexa s.k. bíró, Dr. Döme Attila s.k. bíró, Dr. Dzsula Marianna s.k. bíró, Dr. Farkas Attila s.k. bíró, Dr. Hajdu Edit s.k. bíró, Dr. Harangozó Attila s.k. bíró, Dr. Kovács András s.k. bíró, Dr. Kurucz Krisztina s.k. bíró, Dr. Puskás Péter s.k. bíró, Dr. Sperka Kálmán s.k. bíró, Böszörményiné dr. Kovács Katalin s.k. a tanács elnöke az aláírásban akadályozott Dr. Tánczos Rita bíró helyett