



Fővárosi Ítéltábla

A határozat száma: 17.Pf.20.579/2024/15.

A felperes:

felperes (felperes címe.)

A felperes képviselője:

Dr. Török Ferenc Ügyvédi Iroda (ügyvéd címe., ügyintéző: dr. Török Ferenc ügyvéd)

Az alperesek:

alperes (I.r. alperes címe) I. rendű

II.r. alperes (II.r. alperes címe.) II. rendű

Az alperesek képviselője:

dr. Balogh Zsolt ügyvéd (ügyvéd címe2.)

A per tárgya: szerződés hatálytalanságának megállapítása és egyéb

Az elsőfokú bíróság: Fővárosi Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat száma: 71.P.23.948/2018/170.

A fellebbezést benyújtó fél: I. és II. rendű alperes

Ítélet

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti.

A fellebbezett rendelkezéseit részben megváltoztatja, és a felperes holtig tartó haszonélvezeti jogának a település1, belterület helyrajzi szám1 helyrajzi számú ingatlanra történő bejegyzése iránti keresetet elutasítja, és a település1, belterület helyrajzi szám1 helyrajzi számú

ingatlanra az I. rendű alperes 1/2 tulajdonjogának tehermentes bejegyzését rendeli el. A település¹, belterület helyrajzi szám³ helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapján a II. rész 3. pontjában személy¹ tulajdonaként nyilvántartott 3/4 tulajdonjogra az I. rendű alperes öröklés címén szerzett 3/8 tulajdonjogának a bejegyzését rendeli el.

Az I. rendű alperes által fizetendő marasztalás összegét 34.411.250 (harmincnégymillió-négyezer-hatszázötven) forint, a II. rendű alperes által fizetendő 1.544.900 (egymillió-öttszáznegyvennégyezer-kilencszáz) forint, míg az I. és a II. rendű alperesek által egyetemlegesen fizetendő marasztalás összegét 11.119.327 (tizenegymillió-százötvenkilencezer-háromszázhuszonhét) forint leszállítja.

Az I. rendű alperes által fizetendő elsőfokú perköltséget 1.639.843 (egymillió-hatszázharminckilencezer-nyolcszáznegyvenhárom) forint, az I. és II. rendű alperes által egyetemlegesen fizetendő 1.779.928 (egymillió-hétszázhetvenkilencezer-kilencszázhuszonnyolc) forint leszállítja. A II. rendű alperest mentesíti az őt egyedül terhelő elsőfokú perköltség fizetése alól, és kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a II. rendű alperesnek 79.195 (hetvenkilencezer-százkilencvenöt) forint elsőfokú perköltséget.

Egyebekben az elsőfokú ítéletet helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 158.827 (százötvennyolcezer-nyolcszázhuszonhét) forint, a II. rendű alperesnek 94.658 (kilencvennégyezer-hatszázötvennyolc) forint, valamint az I. és II. rendű alpereseknek egyetemlegesen 56.944 (ötvenhatezer-kilencszáznegyvennégy) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás

[1] A felperes (a 159. sorszámu keresetváltoztatás és a 169. számú jegyzőkönyvben rögzített perfelvételi nyilatkozatok szerint) több, egymással valódi, illetve látszólagos tárgyi halmazatban álló keresetet terjesztett elő. A látszólagos tárgyi halmazatban álló kereseteiben elsődlegesen néhai személy¹ (a továbbiakban: örökhagyó) és az I. rendű alperes között 2013. március 22-én, illetve 2017. szeptember 20-án létrejött, a település¹ helyrajzi szám¹ helyrajzi számú, település¹ ingatlan címe¹. (a továbbiakban: 1. számú), a település¹ helyrajzi szám⁴ú, település¹ ingatlan címe². (a továbbiakban: 3. számú), a település¹ helyrajzi szám⁵ú, település¹ ingatlan címe³. (a továbbiakban: 4. számú), a település¹ helyrajzi szám² helyrajzi számú, település¹ ingatlan címe⁴ szám alatti (a továbbiakban: 5. számú) ingatlanok tulajdonjogának átruházására irányuló ajándékozási szerződések felperessel szembeni hatálytalanságának megállapítását kérte. Kérte továbbá az 1., 3. és 4. számú ingatlanok 1/2-1/2, az 5. számú ingatlan 338/1000 tulajdoni hányadára és a település¹ helyrajzi szám³ helyrajzi számú, település¹ ingatlan címe⁵ alatti (a továbbiakban: 2. számú) ingatlan 3/8 hányadára házastársi közös vagyon, utóbbi ingatlan 1/8 tulajdoni hányadára törvényes öröklés jogcímén a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzését, és az I. rendű alperes mindezek túsérésére kötelezését.

Másodlagosan az I. rendű alperest 173.131.250 forint megfizetésére és e követelésnek az 1., 2., 3., 4. és 5. számú ingatlanokból való kielégítésének tűrésére kérte kötelezni.

Harmadlagosan az örökhagyó és az I. rendű alperes között 2017. szeptember 20-án létrejött, az 1. és 5. számú ingatlanok tulajdonjogának átruházására irányuló ajándékozási szerződés érvénytelenségének megállapítását, és az érvénytelenség jogkövetkezményeként az 1. számú ingatlan 1/2 és az 5. számú ingatlan 338/1000 tulajdoni hányadára a házastársi közös vagyon jogcímén szerzett tulajdonjogának bejegyzését, a fennmaradó hányadokra az örökhagyó tulajdonjogának visszajegyzését kérte.

A fenti – látszólagos halmazatban álló – keresetek mellett egyrészt az örökhagyó és az I. rendű alperes közötti, a településli helyrajzi számú, településli ingatlan címe6 alatti (a továbbiakban: 6. számú) ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló ajándékozási szerződés felperessel szembeni hatálytalanságának és annak megállapítását kérte, hogy a 6. számú ingatlan 1/2 tulajdonjogát házastársi közös vagyon jogcímén megszerezte. Az I. rendű alperes 27.850.000 forint megfizetésére kötelezését is kérte, a II. rendű alperest pedig arra kérte kötelezni, hogy ennek az I. rendű alperessel szemben fennálló követelésének a 6. számú ingatlanból való kielégítését tűrje. Az I. rendű alperest 38.639.583 forint kötelesrész megfizetésére és arra is kérte kötelezni, hogy az 1. számú ingatlanra az özvegyi joga bejegyzését tűrje. Mindezek mellett az alpereseket egyetemlegesen 35.244.562 forint jogalap nélküli gazdagodás megfizetésére is kérte kötelezni.

[2] A követeléseit a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 2:9. §-ára, 4:37. § (1) és (3) bekezdésére, 4:40. § (1) bekezdésére, 4:48. §-ára, 4:50. §-ára, 5:37. §-ára, 5:183-184. §-ára, 5:75. §-ára, 6:88. §-ára, 6:112. § (1) bekezdésére, 6:113. § (1) bekezdésére, 6:114. § (1) bekezdésére, 6:119. § (2) bekezdésére 6:120. §-ára, 6:320. § (2) bekezdésére, 6:579. § (1) bekezdésére, 6:583. §-ára, 6:585. § (4) bekezdésére, 7:58. § (1) bekezdés a) pontjára, 7:75. §-ára, 7:80. § (1)-(2) bekezdésére, 7:82. § (1)-(2) bekezdésére, 7:84. § (1) bekezdésére és 7:86. § (3) bekezdésére, a házasságról, a családról és a gyámságról szóló 1952. évi IV. törvény (Csjt.) 27. és 30. §-ára, a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rPtk.) 116. § (1) bekezdésére, 117. § (1) bekezdésére és 203. §-ára, valamint a hagyatéki eljárásról szóló 2010. évi XXXVIII. törvény (Htv.) 114. §-ára alapította.

[3] Az érvényesíteni kívánt jogok és a kereseti kérelmek alapjául előadta, hogy az örökhagyóval az 1980. október 10-i házasságkötésüktől az örökhagyó 2017. november 27-i haláláig házassági életközösségben éltek. Az ingatlan-nyilvántartásba kizárólag az örökhagyó tulajdonaként bejegyzett, a vagyonközösség ideje alatt szerzett, és így a házastársi közös vagyonba tartozó ingatlanhányadok közül az örökhagyó a 3., 4. és 6. számú ingatlanokat a 2013. március 22-én kötött (a továbbiakban: 1. számú), az 1. és 5. számú ingatlanokat – ekkor már cselekvőképtelen állapotban – a 2017. szeptember 20-án kötött (a továbbiakban: 2. számú) ajándékozási szerződéssel a megkérdezése és a beleegyezése nélkül az I. rendű alperesnek ajándékozta. Utóbb az I. rendű alperes a 6. számú ingatlan tulajdonjogát a II. rendű alperessel a településli helyrajzi számú7 ingatlan tulajdonjogára elcserélte. Az alperesek az ingatlanokat bérbe adták, és a bérleti díjakat az örökhagyónak minden hónapban átadták, de a halála óta a bérleti díjakkal nem hajlandóak elszámolni. Az ajándékozások óta bekövetkezett értéknövekedésre és inflációra figyelemmel a kötelesrész alapjába tartozó ingyenes adományok juttatáskori értéken való számításba vételét súlyosan méltánytalannak találta, és az ingatlanok ítélelhozatalkori 417.450.000 forgalmi értéke alapján követelte a kötelesrész megfizetését.

[4] Az alperesek a jogerős közbenső ítélet meghozatalát követően megváltoztatott ellenkérelmükben nem vitatták, hogy a felperes az 1. és 5. számú ingatlan 1/2-1/2 és a 2.

számú ingatlan 3/8 tulajdonjogát házastársi közös vagyon jogcímén megszerezte. Vitatták azonban, hogy az utóbbi ingatlanban 1/8 tulajdonjogot örökléssel is szerzett, mert az örökhagyó 3/8 tulajdonjogát a 2011. november 11-én kelt írásbeli végrendelet alapján az I. rendű alperes örökölte. Állították, hogy a 3. és 4. számú ingatlant az örökhagyó a különvagyonából építette, a 6. számú ingatlan pedig eredeti szerzéssel a II. rendű alperes tulajdona, ezért egyik sem tartozik a házastársi közös vagyomba. Tagadták, hogy az örökhagyó a 2. számú ajándékozási szerződés megkötésekor cselekvőképtelen állapotban volt. A kötelesrész címén előterjesztett kereset jogalapját elismerték, az összecszerűségét azonban vitatták és a kötelesrész alapjának a meghatározásánál a hagyaték megnyíltakori forgalmi értéket tekintették irányadónak. A bérleti díjak megtérítése iránti kereset jogalapját és összecszerűségét is vitatták.

[5] Az alperesek a felperes követelésébe törvényes öröklés jogcímén személyenként 176.000 forint, összesen 352.000 forint beszámítását kérték. Ezt a kérelmüket arra alapították, hogy a felperes és az örökhagyó az elmaradt thaiföldi utazás repülőjegyeinek árát fejenként 540.000 forint összegben külön-külön viselték, ezért a II. rendű alperesnek visszautalt 809.000 forintból a felperest 404.500 forint illeti. Az örökhagyó a szállásköltségekre 3.000 amerikai dollárt (USD) utalt át a külföldi megbízottjának, és abból a felperes visszakapott 2.000 USD-t. Ebből a házastársi közös vagyomból az alpereseket örökösként 1.000 USD illeti meg, amely a 2023. decemberi 351,42 forint/USD középárfolyamon 352.000 forint. Ez a követelést a felperessel szembeni 404.500 forint tartozásukba beszámítják, így az 52.500 forintra csökken.

[6] Az I. rendű alperes a viszontkeresetében annak megállapítását kérte, hogy az örökhagyó 2011. november 11-én kelt végintézkedése alapján öröklés jogcímén megszerezte a 2. számú ingatlan 3/4 tulajdonjogát, és kérte annak ingatlan-nyilvántartási bejegyzését.

[7] A viszontkeresetét az rPtk. 599.§ (1)-(2) bekezdésére és a Ptk. 7:24. §-ára, 5:35. §-ára alapította. Előadta, hogy az örökhagyó a sajátkezűleg írt, holográf végrendeletében – a lakásszám tévedésből való elírása mellett is kétséget kizáróan beazonosítható módon – a 2. számú ingatlan örököseül őt nevezte, a hagyatéki ügyében eljáró közjegyző azt az ideiglenes hatályú hagyatékátadó végzésével mégis a törvényes öröklés rendje szerint, egymás közt egyenlő arányban a felperesnek, a II. rendű alperesnek és neki adta át.

[8] A felperes az ellenkérelmében a viszontkereset elutasítását kérte. Álláspontja szerint a végrendeletben I. emelet 3. szám alattként feltüntetett lakás nem beazonosítható, a társasházban elkészült, jogilag négy, ténylegesen hat lakás egyikének sem felel meg.

[9] Az elsőfokú bíróság az ítéletével megállapította, hogy az örökhagyó és az I. rendű alperes által kötött 1. és 2. számú ajándékozási szerződések a felperessel szemben hatálytalanok.

Megkeresni rendelte az ingatlanügyi hatóságot az 1. számú ingatlannál az I. rendű alperes 1/1 arányú tulajdonjogának törlése és 1/2 tulajdonjogának a felperes holtig tartó haszonélvezeti jogával terhelt ajándékozás jogcímén, a felperes 1/2 tulajdonjogának házastársi közös vagyon jogcímén való bejegyzése, valamint az 5. számú ingatlannál az I. rendű alperes 675/1000 tulajdonjogának törlése és 337/1000 tulajdonjogának ajándékozás jogcímén, a

felperes 338/1000 tulajdonjogának házastársi közös vagyon jogcímén történő bejegyzése végett. Az I. rendű alperest mindezek türéseére kötelezte.

A felperes javára az I. rendű alperest 54.577.835 forint, a II. rendű alperest 8.361.627 forint, az alpereseket egyetemlegesen 15.664.583 forint 15 napon belüli megfizetésére kötelezte.

Az I. rendű alperest annak türéseére kötelezte, hogy a felperes 60.050.000 forint igényét a 3. és 4. számú ingatlanokból végrehajtás útján kielégítse.

A II. rendű alperest pedig annak türéseére, hogy a felperes a 6. számú ingatlanból az I. rendű alperessel szembeni 27.850.000 forint igényét végrehajtás útján kielégítse.

A keresetet ezt meghaladóan és a viszontkeresetet elutasította.

Az I. rendű alperest 3.810.423 forint, a II. rendű alperest 390.081 forint és az alpereseket egyetemlegesen 3.684.438 forint perköltségnek a felperes részére való megfizetésére kötelezte.

[10] A döntését a Csjt. 27. § (1) bekezdésére, 30. § (1)-(2) bekezdésére, az rPtk. 203. § (1)-(2) bekezdésére, 623. § (1) bekezdésére, a Ptk. 4:37. § (1) bekezdésére, 4:50. §-ára, 5:75. §-ára, 5:168. § (1) bekezdésére, 5:178. § (1) bekezdésére, 6:120. § (1)-(4) bekezdésére, 6:320. § (2) bekezdésére, 6:579. § (1) bekezdésére, 6:583. §-ára, 6:585. § (4) bekezdésére, 7:58. § (1) bekezdésére, 7:75. §-ára, 7:80. § (1)-(2) bekezdésére, 7:82. § (1) bekezdésére, a Hetv. 89. §-ára és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (rInytv.) 5. § (2) bekezdésére, 62. § (1) bekezdés d) pontjára alapította.

[11] A határozata indokolása szerint nem volt vitatott, hogy az 1. és az 5. számú ingatlanok a felperes és az örökhagyó házastársi közös vagyonába tartoztak. A közös vagyonnól szóló rendelkezéshez megkívtant felperesi hozzájárulás – I. rendű alperes által sem vitatott – hiánya miatt a 2. számú ajándékozási szerződés a felperessel szemben az 1. számú ingatlan felperesre első 1/2 tulajdonjoga és az 5. számú ingatlan felperesre eső 338/1000 tulajdonjoga tekintetében hatálytalan. Az I. rendű alperes ezért a tulajdonjog-változás ingatlan-nyilvántartási átvezetésének türéseére köteles. A 2. számú ingatlan 3/8 tulajdonjoga az alperesi elismerés folytán szintén a felperes tulajdona házastársi közös vagyon jogcímén. Túlélő házastársként végrendelet hiányában öröklés címén is megilleti 1/8 tulajdoni hányad. A 2. számú ingatlan azonban a hagyaték tárgya, ezért a közjegyzői eljárásra figyelemmel a Hetv. 89. § megfelelő alkalmazásával a tulajdonjog megszerzésének megállapításán túl nem tehet rendelkezést.

[12] A viszontkeresetet elutasító rendelkezését azzal indokolta, hogy a végrendelet alapján az örökhagyó feltehető akarata nem állapítható meg, mert a 2. számú ingatlan 1/8 tulajdoni hányada a végrendeletben nem beazonosítható. Nem irreleváns körülmény, hogy az örökhagyó az ingatlan pontos címét és a tulajdoni hányadot elírta-e vagy sem. A végrendelet vitatott rendelkezését az örökhagyó érthette a 2. és a 4. számú ingatlanra is, mivel a 2. számú ingatlannál a házszám, a 4. számúnál az emelet és az ajtó azonos a végrendeletben megjelölttel. Kétséget kizáróan ezért nem állapítható meg a végintézkedés tárgya. Az I. rendű alperes házastársának tanúkenti meghallgatása pedig a végrendelet pontos tartalmának megállapíthatósága hiányában szükségtelen volt.

[13] Álláspontja szerint az alperesek nem bizonyították, hogy az örökhagyó a 3. és 4. számú ingatlanokat a különvagyonából építette. A különvagyon felhasználását tanú20, tanú10, tanú14, tanú11 és tanú16 tanúvallomása sem igazolta kétséget kizáróan. A 2., 3., 4. és 6. számú ingatlanok kivitelezési költségeinek megállapítására a felperes által indítványozott szakértői bizonyítást mellőzte, mert nem a felperes bizonyítási érdeke volt a felhasznált különvagyon összegének igazolása. A különvagyon felhasználásának bizonyíthatatlansága miatt nem teljesítette az alpereseknek a szakvéleménynek a bekerülési költségek összegének meghatározására irányuló kiegészítésére előterjesztett bizonyítási indítványa teljesítését.

[14] Érvelése szerint az alperesek tévesen hivatkoztak arra, hogy a felperes az 1. számú ajándékozási szerződés tartalmát ismerte, aláírásakor jelen volt, és a szerződéskötés ellen nem tiltakozott. Az örökhagyó és az okiratszerkesztő ügyvéd sem tekintette a 3. és a 4. számú ingatlanokat a házastársi közös vagyon részének. Az örökhagyó elidegenítési szándéka önálló, a felperes akaratától független volt, a felperes jelenlétét így nyilvánvalóan nem lehetett az ügylet jóváhagyásaként értékelni. Az ügyvéd tanúvallomása pedig elfogult volt, esetleges szakmai hibája tagadása érdekében emlékezete torzult, ezért a bizonyítékok köréből mellőzte. Az ajándékozási szerződés ezért a felperessel szemben hatálytalan. Ennek jogkövetkezményeként az igénye kielégítését a szerző fél a megszerzett vagyontárgyból az 1/2011. (VI.15.) PK vélemény 5-7. pontja szerint túrni köteles. A felperes tulajdoni igényt nem, csak kötelmi igényt terjeszthet elő, ezért a tulajdonjogának a 3. és 4. számú ingatlanokra való bejegyzése iránti keresete alaptalan. Az örökhagyó a felperes kielégítési alapját a 3. és a 4. számú ingatlanoknak a kirendelt szakértő véleményében megállapított forgalmi értéke alapján $(60.900.000 + 59.200.000/2 =) 60.050.000$ forint erejéig elvonta, ezért a másodlagos kereset alapján az I. rendű alperes ezen követelésnek a két ingatlanból való kielégítését köteles túrni.

[15] Kiemelte: az alperesek tévesen hivatkoztak arra, hogy a 6. számú ingatlan általa építettként a II. rendű alperes tulajdona. Az előadásuk szerinti téves ingatlan-nyilvántartási állapot helyesbítésére a törlési és kiigazítási per lett volna a helyes jogi eszköz. Az örökhagyó ehelyett az életközösség alatti szerzés folytán házastársi közös vagyonnak minősülő ingatlant elajándékozta, az ajándékozási szerződés pedig a felperes hozzájárulásának a hiányában vele szemben hatálytalan. A szerződés így a közös vagyomból rá eső igénye kielégítési alapját részben elvonta. Az I. rendű alperes az ingatlant rosszhiszeműen ruházta át a II. rendű alperesre, az ügyletkötés általuk sem titkot célja a téves ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel előállt jogi helyzet „megoldása” volt. Az I. rendű alperes ezért a megszerzett vagyontárgy felperesre eső 1/2 tulajdonjoga értékének megfelelő 27.850.000 forint erejéig köteles helytállni, a II. rendű alperes pedig a megszerzett vagyontárgyból való kielégítés türéseire köteles.

[16] Nézete szerint a felperes a kötelesrész alapjának meghatározásánál jogszerűen kérte az ingatlanok jelenlegi forgalmi értékének figyelembevételét, mert az ingyenes adományok juttatáskori értéken való számítása súlyosan méltánytalan lenne a számára. Az alperesek a követelést nem ismerték el, a perre okot adtak. A per folyamán eltelt időben az ingatlanok forgalmi értéke köztudottan a Központi Statisztikai Hivatal (KSH) által közzétett inflációs mértéket is meghaladóan, jelentősen növekedett. A juttatáskori érték valorizációja így egy teljesen fiktív, az ingatlanok valós árváltozását teljes figyelmen kívül hagyó értéket eredményezne. A kirendelt szakértő által meghatározott forgalmi értéket a peres felek az 1., 2., 3., 4. és 6. számú ingatlannál elfogadták. Az 5. számú ingatlannál azt az alperesek ugyan vitatták és arra hivatkoztak, hogy 2017. évet követően központi fűtést és klímaberendezést szereltek be, de ezt az állításukat a kirendelt szakértőnek, a helyszíni szemle során adták elő, a perfelvételi szakban erre részletes tényelőadásuk nem volt. Az előadott munkák jelenlegi forgalmi értékre gyakorolt hatásának megállapítására irányuló bizonyítási indítványukat ezért mellőzte. A 3., 4. és 6. számú ingatlanban általuk végzett beruházások, javítási munkák anyag- és munkadíját is ezért nem tekintette bizonyítandónak. Az 1., 2., 3., 4., 5. és 6. számú ingatlanok forgalmi értékét így összesen 417.450.000 forintnak számította, amelyből a felperes közös vagyoni tulajdonjogának 197.493.750 forint értékét levonva 219.956.250 forint a kötelesrész alapja; ennek 1/9 része 24.439.583 forint, és a hagyatékából megszerzett 2. számú ingatlan 1/8 tulajdonjogának 8.775.000 forint értékének betudásával 15.664.583 forint a felperest megillető kötelesrész összege.

[17] Álláspontja szerint a perben nem volt vitatott, hogy az 1. számú ingatlan volt a felperes és az örökgyógyó közösen lakott lakása volt. Az I. rendű alperes 1/2 tulajdonjogára ezért a felperest holtig tartó hasznélvezeti jog illeti meg, és az ennek bejegyzésére irányuló keresete alapos.

[18] A törvényszék a jogalap nélküli gazdagodás körében előterjesztett kereset jogi alapját is fennállónak tekintette. Indokolása szerint az alperesek a megbízás nélküli ügyvitel szabályai szerint kötelesek elszámolni a 2-5. és a 6. számú ingatlanok hasznosításából szerzett díjakkal akkor is, ha az ingatlant nem hasznosították vagy ingyenes használatra engedték át. Az elérhető díjak megállapítása szakkérdés, az aggálytalan szakvélemény alapján pedig a felperesnek járó díj az I. rendű alperes birtokába került ingatlanoknál 2017. november 1. és 2023. november 30. között a 2. számú ingatlan után 10.366.711, a 3. számúnál 13.743.889, a 4. számúnál 16.287.889, az 5. számúnál 13.057.181, összesen 53.455.670 forint fele része, 26.727.835 forint. A II. rendű alperes birtokába került 6. számú ingatlan után 15.913.454 forint fele része, 7.956.727 forint illeti a felperest. A thaiföldi utazás költségeire a házastársi közös vagyonból befizetett 1.120.000 forintból a II. rendű alperesnek 2017. december 29-én visszautalt 809.800 forint fele részét, 404.900 forintot köteles a II. rendű alperes a felperesnek megtéríteni. Az alperesek beszámítása alaptalan, mert a felperesi vitatás ellenére a visszaadott 2.000 USD örökgyógyó halálakori meglétére bizonyítási indítványt sem terjesztettek elő.

[19] Az alperesek az elsődleges fellebbezési kérelmükben az elsőfokú ítéletnek a holtig tartó hasznélvezeti jog bejegyzése iránti keresetet teljesítő és a viszontkeresetet elutasító rendelkezésének, valamint az I. rendű alperest 60.050.000 forint követelés 3. és 4. számú ingatlanból való, a II. rendű alperest 27.800.000 forint követelés 6. számú ingatlanból való kielégítésének tűrésére, az I. és II. rendű alperest kötelesrész és jogalap nélküli gazdagodás megfizetésére kötelező rendelkezésének a hatályon kívül helyezését, és ebben a körben az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására utasítását kérték.

Másodlagosan az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását, és

- a holtig tartó hasznélvezeti jog 1. számú ingatlanra való bejegyzése iránti kereset elutasítását,
- az I. rendű alperes viszontkeresetének részbeni teljesítését: annak megállapítását, hogy az I. rendű alperes a 2011. november 11-i végintézkedés alapján öröklés jogcímén megszerezte a 2. számú ingatlan 3/8 tulajdonjogát, valamint e tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzését, a felperes és a II. rendű alperes ennek tűrésére kötelezését,
- az I. rendű alperesnek kizárólag a 4. számú ingatlanból és csak 29.600.000 forint követelés végrehajtás útján való kielégítése tűrésére kötelezését, ezt meghaladóan a vele szembeni másodlagos kereset elutasítását,
- az őket egyetemlegesen terhelő kötelesrész fizetési kötelezettség 10.291.111 forintra való leszállítását, ezt meghaladóan a kötelesrész megfizetése iránti kereset elutasítását,
- a jogalap nélküli gazdagodás címén terhelő marasztalási összegnek az I. rendű alperes esetében 31.476.250 forint, a II. rendű alperesnél 404.900 forintra való leszállítását, ezt meghaladóan a kereset elutasítását kérték.

[20] Az elsődleges fellebbezési kérelmüket azzal indokolták, hogy a törvényszék a szükséges és megfelelő bizonyítási eljárások mellőzésével, illetve nem megfelelő terjedelmű és tartalmú lefolytatásával az eljárás lényeges szabályait sértette meg, amely a másodfokú eljárásban észszerű módon és keretek között nem pótolható.

[21] Arra is hivatkoztak, hogy az elsőfokú bíróság a tényállást részben iratellenesen állapította meg, mert az örökhagyó a 3., 4. és a 6. számú ingatlant nem vásárolta, hanem építette, a 4. számú ingatlant pedig eladta, majd 2012-ben visszavásárolta. Az 1. számú ingatlant kizárólag a felperes tartja birtokban. A 2. számú ingatlanhoz nem a felette lévő, társasházi közös tulajdonban maradt padlástér tulajdonjoga, hanem a kizárólagos használati joga tartozik. Az 1. számú ajándékozási szerződésnél pedig az elsőfokú bíróság úgy rögzítette a felperesi hozzájárulás hiányát, hogy erre nézve bizonyítást nem folytatott le.

[22] Azzal is érveltek, hogy a házastárs törvényes örökösként csak a hagyatékhöz tartozó vagyontárgy haszonélvezetét örökölheti meg. Az örökhagyó azonban a halálakor már nem volt tulajdonosa az 1. számú ingatlannak, abban nem mint tulajdonos lakott a felperessel. A felperest ezért az 1. számú ingatlan özvegyi haszonélvezeti joga nem illeti meg, az elsőfokú bíróság döntése pedig a Kúria Pfv.21.863/2015/8. számú precedensképes határozatára is figyelemmel a Ptk. 7:58. § (1) bekezdés a) pontjába ütközik.

[23] Álláspontjuk szerint ugyan a végrendelet érvényességét a keltének idején hatályos szabályok alapján kell elbírálni, és az rPtk. még nem tartalmazta a Ptk. 7:24. §-ába átemelt favor testamenti elvét, de a PK 82. számú állásfoglalásban és az EBH2011. 2317. számon közzétett döntésben tükröződő bírói gyakorlat azt korábban is alkalmazta. A törvénytípus pedig tévedett abban, hogy a végrendeletből az örökhagyó feltehető akarata nem állapítható meg, és nem azonosítható, hogy az mely ingatlanokról szólt. A végintézkedés annak egészét, felépítését, struktúráját együttesen vizsgálva logikusan és egyértelműen azonosítható módon rögzíti az örökhagyó ingatlan-nyilvántartás szerinti ingatlanait. Vitathatatlan, hogy a 2. számú ingatlant magában foglaló társasházban I. emelet 3. számmal jelölt lakás nincs, de az örökhagyó a társasházban csak egyetlen ingatlannal rendelkezett, így az beazonosítható. Téves az elsőfokú ítélet azon okfejtése, hogy az örökhagyó az így megjelölt lakást érthette akár a 2., akár a 4. számú ingatlanra is, mert a 4. számú ingatlan a végrendelkezéskor még nem volt az övé, a tulajdonjogát csak 2012-ben szerezte meg. Jogszabályi tilalom hiányában nem volt akadálya annak sem, hogy az örökhagyó a halála esetére tett rendelkezést utóbb megváltoztassa, és a végrendeletben megjelölt vagyona egészéről vagy annak egy részéről élők közötti jogügylet keretében rendelkezzen.

[24] Nézetük szerint az örökhagyó különvagyona kétséget kizáróan igazolt és bizonyított. A különvagyoni közös tulajdonú ingatlan eladásából 1999-ben befolyt 16.000.000 forintját a 3., 4. és 6. számú ingatlant magába foglaló telek megvásárlására és a három lakás felépítésére fordította házilagos kivitelezéssel. A különvagyon e jellegét akkor sem veszíti el, ha más vagyonelemmel vegyül. A házilagos kivitelezés anyag-, díj- és költségátfordításának meghatározásához szakértői bizonyítást indítványoztak, amelynek az elsőfokú bíróság nem adott helyt, a kirendelt szakértőnek az indítványozott kérdések egyikét sem tette fel. A rendelkezésükre álló magánszakértői vélemény alapján, 124.625 forint/m² bekerülési költséggel számolva a 87 m² alapterületű 3. számú ingatlan kivitelezési költsége (87x124.625=) 10.842.000 forint volt. A 3. számú ingatlan mindezért az örökhagyó különvagyona, és nem tartozik a házastársi közös vagyonba, tehát azt az örökhagyó a felperes hozzájárulása nélkül átruházhatta. Ebből következően az 1. számú ajándékozási szerződés a 3. számú ingatlan tekintetében a felperessel szemben nem hatálytalan, így a hatálytalanságnak az elsőfokú ítéletben levont jogkövetkezményei sem alkalmazhatóak, és az ítéleti marasztalás csak a 4. és a 6. számú ingatlanokra nézve foghat helyt

[25] Kiemelték, hogy a Ptk. a kötelesrész esetében lehetőséget ad ugyan az értékviszonyokban bekövetkezett változások követésére, az ingyenes adományok valorizációjára, de a hagyaték megnyílását követő időpontra meghatározott érték figyelembevételének nincs jogszabályi alapja. A kötelesrész iránti igény a hagyaték megnyílásával száll át a kötelesrészre jogosultra, ettől az időponttól illeti meg az a jog, hogy

az igényét érvényesítse. Az EBH2010. 2135. számon közzétett eseti döntésben kifejtettek tekintettel ezért a hagyaték megnyílásának az időpontja irányadó a kötelesrész alapjának megállapításánál. A perbeli ingatlanok 2017. novemberi forgalmi értékének megállapítására irányuló, az elsőfokú bíróság által mellőzött szakértői bizonyítás lefolytatását ezért továbbra is indokoltnak találták. A rendelkezésükre álló magánszakértői vélemény alapján az 1., 4. és 5. számú ingatlanok 2017. évi forgalmi értékének fele részét 28.220.000+16.650.000+8.800.000 forintban, a 2. számú ingatlan 3/8 tulajdonjogát 9.750.000, és a 3. számú ingatlan forgalmi értékét 29.200.000 forintban határozták meg, így a kötelesrész alapját összesen 92.620.000 forintban számították, amelynek 1/9 része 10.291.111 forint. Álláspontjuk szerint a 6. számú ingatlan a kötelesrész alapjába nem számít bele, mert az eredeti szerzéssel a II. rendű alperes tulajdona.

[26] A kirendelt szakértő véleménye alapján elérhető bérleti díjak megfizetésében marasztalásukat egyrészt azon az alapon vitatták, hogy jogalap nélküli gazdagodásként csak annak a vagyoni előnynek a megtérítését lehet követelni, amellyel a másik fél ténylegesen gazdagodott. A megbízás nélküli ügyvivő pedig az ügy urának kérésére, továbbá a jogviszony megszűnésével egyidejűleg köteles a tevékenységéről számot adni, és a hozzá került idegen vagyontárggyal, az annak helyébe lépő értékkel, illetve azok hasznaival elszámolni. Nekik is érdekük volt, hogy az ingatlanokat bérbeadással a lehető legjobb feltételek mellett és a leghosszabb távon hasznosítsák. Ennek érdekében mindent megtettek, ami az adott helyzetben elvárható. A bérbeadási lehetőségeiket azonban a piaci viszonyok is befolyásolták. A védekezésüket azonban az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta, és ennek indokát sem adta. Az írásbeli ellenkérelmükben a 2., 3., 4. számú ingatlanok reális és valós bérleti díjait közölték és azt is előadták, hogy az 5. számú ingatlant bérbeadás útján nem hasznosítják, azt az I. rendű alperes fia lakja ingyenesen, a II. rendű alperes pedig a bérleti díjjal azért nem köteles elszámolni, mert a 6. számú ingatlan eredeti szerzéssel a tulajdona.

[27] A felperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.

[28] A másodfokú eljárásban kiegészített szakvélemény kézhezvételét követően a Pf.11. sorszámú beadványában a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 373. § (3) és (5) bekezdésére hivatkozva keresetváltoztatás iránti kérelmet terjesztett elő, és a keresetét úgy kívánta megváltoztatni, hogy ha az ítéltábla az alpereseket kötelesrész címén marasztaló rendelkezést nem hagyná helyben, erre az esetre az alpereseknek a kötelesrész összege után 2017. november 27-től a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamata megfizetésére kötelezését is kérte.

[29] A fellebbezés részben alapos.

[30] Az ítéltábla a jogorvoslati kérelmet az alperesek kérelmére a Pp. 376. § (1) bekezdés a) pontja alapján tárgyaláson bírálta el.

[31] A fellebbezés az elsőfokú ítéletnek a két ajándékozási szerződés felperessel szembeni hatálytalanságát megállapító, az 1. számú ingatlanra a felperes 1/2, az 5. számú ingatlanra a 338/1000 tulajdonjoga bejegyzését elrendelő, az I. rendű alperest 31.476.250 forint, a II. rendű alperest 404.900 forint, az alpereseket egyetemlegesen 10.291.111 forint

erejéig marasztaló, az I. rendű alperest a 4. számú ingatlanból 29.600.000 forint, a II. rendű alperest a 6. számú ingatlanból 27.850.000 forint kielégítésének türéseire kötelező, és a keresetet részben elutasító rendelkezését nem támadta, ezért az elsőfokú ítélet ezen része a Pp. 358. § (5) bekezdése alapján jogerőre emelkedett, így azt a másodfokú felülbírálat nem érintette.

[32] A felperes Pf.11. sorszámú beadványában keresetváltoztatás iránti kérelmet és az alpereseknek a kötelesrész összege után 2017. november 27-től számított, a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamata megfizetésére kötelezése iránti keresetváltoztatást is előterjesztett, amelynek ténybeli alapjául az időmúlást jelölte meg. A Pp. 373. § (2) bekezdése alapján a fellebbezésben új tény állítására akkor kerülhet sor, ha az új tény a fél önhibáján kívüli okból az elsőfokú ítélet meghozatalát megelőző tárgyalás berekesztését követően jutott a fellebbező fél tudomására vagy következett be, feltéve, hogy az elbírálás esetén rá nézve kedvezőbb ítéletet eredményezhetett volna. A (3) bekezdés alapján pedig kereset- és ellenkérelem-változtatásnak akkor van helye, ha az a (2) bekezdés szerinti ténnyel áll közvetlen okozati összefüggésben. Ezekből a rendelkezésekből következően csak a fellebbező fél állíthat a másodfokú eljárásban új tény, és alapíthat arra kereset- vagy ellenkérelem-változtatást. A Pp. 375. § (2) bekezdéséből pedig az is következik, hogy az új tény állításához és az engedélyezett kereset-, illetve ellenkérelem-változtatás folytán azok elbírálásához a félnek a fellebbezését, illetve a csatlakozó fellebbezését is meg kell változtatnia. A felperes azonban az elsőfokú ítélettel szemben fellebbezést nem terjesztett elő, ezért a Pp. 373. § (2) bekezdésének ezt kizáró szabálya folytán a másodfokú eljárásban új tény sem állíthat, így a Pp. 373. § (3) bekezdéséből következően keresetváltoztatásnak sincs helye. Ezért a másodfokú bíróság az erre irányuló kérelmét a Pf.14. számú végzésével elutasította.

[33] Az elsőfokú ítélet kötelező hatályon kívül helyezésére okot adó körülmények [Pp. 379-380. §] hiányában az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a fellebbezési kérelmek és a fellebbezési ellenkérelem korlátai között [Pp. 370. § (1) bekezdése] bírálta felül, melynek során a fellebbezés tartalmi követelményei körében előadottak [Pp. 371. § (1) bekezdése] is a felülbírálati jogköre korlátját képezték (Kúria Pfv.I.21.274/2023/5. indokolás [34]). Ezért az ítéltábla csak azt vizsgálhatta, hogy az alperesek fellebbezésében megjelölt okokból az elsőfokú ítélet jogszabálysértő-e.

[34] Az alperesek az elsődleges, az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezése iránti fellebbezési kérelmüket a törvényszék által foganatosított bizonyítás hiányosságával, nem megfelelő terjedelmű és tartalmú lefolytatásával indokolták. A bizonyítási eljárás lefolytatásának szabályszerűségét, megfelelőségét avagy hiányosságát, a bizonyítás eredményének a mérlegelését és az abból levont jogi következtetéseket azonban a másodfokú bíróság kizárólag az anyagi jogi felülbírálat [Pp. 369. § (3) bekezdése] során vizsgálhatja és értékelheti, de mindez az elsőfokú ítéletnek a Pp. 381. §-a szerinti hatályon kívül helyezésére nem vezethet. Az alperesek elsődleges fellebbezési kérelme ezért nem teljesíthető.

[35] Az anyagi jogi felülbírálat keretében az ítéltábla az alperesek indítványára a szakértői bizonyítást kiegészítette, és a kirendelt szakértő Pf.9. sorszámú kiegészítő véleménye, valamint az elsőfokú eljárás adatai (a keresetlevélhez csatolt tulajdoni lapok, a 11. sorszámú írásbeli ellenkérelemhez mellékelt adásvételi és ajándékozási szerződések, a 13/A/11 alatti társasházi alapító okirat, a 162. sorszámú ellenkérelem) alapján a tényállást az alábbiak szerint helyesbíti és egészíti ki:

A településli helyrajzi számú ingatlan tulajdonjogát az 1997. június 25-én megkötött adásvételi szerződéssel a II. rendű alperes vásárolta meg. Az örökhagyóval 2001. április 24-én kötött adásvételi szerződésben 1/2 tulajdonjog 4.000.000 forint vételárért való átruházásában állapodtak meg, de az ingatlan-nyilvántartásba az örökhagyó javára 2001. április 26-i hatállyal csak 4/12 tulajdonjogot jegyezték be, mert 2001. október 11-i hatállyal személy2 1/12 és személy3 1/12 arányú tulajdonjoga nyert bejegyzést. A 2006. augusztus 3-i hatállyal bejegyzett társasház alapításával létrejött ingatlanok közül a 3. számú ingatlan az örökhagyó tulajdona lett, amelyet az 1. számú ajándékozási szerződéssel átruházott az I. rendű alperesre. A 4. számú ingatlan a társasház alapításakor személy3 és személy2 1/2-1/2 arányú tulajdonába került az alapító okirat rendelkezései szerint. személy3 2011-ben megvásárolta a tulajdonostársa tulajdonjogát, majd az ingatlan egészére az örökhagyó adásvétellel szerzett tulajdonjogát jegyezték be 2012. április 5-i hatállyal. Az 1. számú ajándékozási szerződéssel ezen ingatlan tulajdonjogát is az I. rendű alperes szerezte meg. A társasház alapításakor a 6. számú ingatlan is az örökhagyó tulajdona lett, és az 1. számú ajándékozási szerződéssel vált tulajdonossá az I. rendű alperes. A tulajdonjogát a II. rendű alperessel elcserélte a helyrajzi számú ingatlan tulajdonjogára, mely tulajdonszerzést az ingatlanügyi hatóság 2013. június 11-i hatállyal jegyezte be az ingatlan-nyilvántartásba.

A 2. számú ingatlant magában foglaló társasház 2005. december 9-én kelt alapító okiratának III.3. pontja szerint a lakáshoz tartozik a 9,10 m² alapterületű terasz tulajdonjoga, a 3. és 4. számmal jelzett udvari gépkocsibeálló ingyenes használati joga, valamint a lakás felett található nettó 51 m² alapterületű padlástér-rész kizárólagos ingyenes használati joga.

Az örökhagyó halálakor (2017. november 27.) az 1. számú ingatlan forgalmi értéke 75.300.000, a 2. számú ingatlan egészének forgalmi értéke a hozzá tartozó 51 m² területű padlástér kizárólagos ingyenes használati jogával együttesen 29.300.000, a 3/4 tulajdonjog értéke 21.975.000, 3. számú ingatlan egészének forgalmi értéke 29.300.000, a 4. számúé 28.500.000, az 5. számú ingatlan 675/1000 tulajdonjogának forgalmi értéke 18.300.000, a 6. számú ingatlan egészének forgalmi értéke 26.800.000 forint volt.

Az I. rendű alperes a 2. számú lakást 2017 novemberétől havi 70.000, a 3. számú lakást 2018 januárjától havi 80.000, 2022. május 15-től havi 100.000, a 4. számú ingatlant 2021. szeptember 1-től havi 120.000 forint, a II. rendű alperes a 6. számú ingatlant 2022. május 1-jétől szintén havi 120.000 forint bérleti díj fejében adta bérbe.

[36] A Pp. 346. § (4) bekezdése értelmében a bíróságnak az ítélete indokolásában a jogvita elbírálása szempontjából jelentős tényeket kell megállapítania. Az ítéltábla ezért az elsőfokú ítélet tényállásának további kiegészítését, módosítását nem látta szükségesnek.

[37] Az így helyesbített tényállás mellett pedig a másodfokú bíróság a törvényszék jogi következtetéseivel már nem mindenben értett egyet.

[38] Az 1. számú ingatlant az ingatlan-nyilvántartás az örökhagyó 1/1 arányú tulajdonaként tartotta nyilván, aki ezt a tulajdonjogát a 2. számú ajándékozási szerződéssel az

I. rendű alperesre átruházta. Az elsőfokú ítélet mindkét ajándékozási szerződés felperessel szembeni hatálytalanságát megállapította, de a felperes 2. számú ajándékozási szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti keresetét elutasította. Ez utóbbi rendelkezés fellebbezés hiányában a Pp. 358. § (5) bekezdése alapján jogerős, következésképp az ajándékozási szerződés érvényes, tehát az örökhagyó a tulajdonjogát az I. rendű alperesre a 2. számú ajándékozási szerződéssel érvényesen átruházta, az I. rendű alperes pedig az 1/2 arányú tulajdonjogot még az örökhagyó életében megszerezte, így az nem volt az örökhagyó hagyatékának a része [Ptk. 7:1. §]. A felperes ezért a Ptk. 7:58. § (1) bekezdés a) pontja alapján örökléssel holtig tartó haszonélvezeti jogot az I. rendű alperes ingatlanán nem szerzett. Az özvegyi jog tehát nem illeti meg, a haszonélvezeti jog bejegyzése iránti keresete nem teljesíthető, ezért az ítéltábla azt az elsőfokú ítélet megváltoztatásával elutasította.

[39] A Pp. háromtagú kereset-fogalmából (érvényesíteni kívánt jog – az annak alapjául szolgáló tények – és az ezekből következő kérelem) az következik, hogy ha a fél azonos ténybeli és jogi alapon két eltérő kereseti kérelmet terjeszt elő, az két különböző keresetnek és egyúttal keresethalmazatnak minősül. Az I. rendű alperes a viszontkereseteiben egyező ténybeli és jogi alapon egyrészt kifejezett viszontkereseti kérelmet terjesztett elő a 2. számú ingatlan 3/4 tulajdonjoga örökléssel való megszerzésének megállapítására, és külön kérelme, tehát külön keresete volt az ingatlan-nyilvántartáson kívül szerzett tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére. A fellebbezése pedig a viszontkeresetéből 3/8 tulajdonjoga örökléssel való megszerzésének megállapítását, és az így megszerzett tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzését egyaránt célozta.

[40] A megállapítási viszontkereset előterjesztésének a Pp. 204. § (6) bekezdése folytán alkalmazott 172. § (3) bekezdése szerinti eljárásjogi előfeltételeinek a fennálltát a Pp. 172. § (3) bekezdése utolsó mondatában előírtak szerint a másodfokú bíróságnak a fellebbezési kérelem és a fellebbezési ellenkérelem korlátaira tekintet nélkül, hivatalból kell vizsgálnia akkor is, ha nem ez a jogorvoslati kérelem tárgya (Pfv.I.20.215/2023/4. indokolás [26] – megjelent BH2024. 13.).

[41] A Pp. 172. § (3) bekezdés alapján valamely jog vagy jogviszony fennállásának vagy fenn nem állásának megállapítása iránt akkor terjeszthető elő viszontkereseti kérelem, ha a kért megállapítás az alperes jogainak a felperessel szemben való megóvása érdekében szükséges, és a jogviszony természeténél fogva, vagy a kötelezettség lejártának hiányában, vagy valamely más okból marasztalás nem kérhető. A megállapítási viszontkereset előterjesztésének tehát két konjunktív feltétele van: egyrészt szükséges, hogy a kért megállapítás az alperes jogainak a felperessel szemben való megóvását szolgálja, másrészt, hogy az alperes teljesítést ne követelhessen.

[42] Az I. rendű alperes maga is úgy ítélte meg, hogy az ingatlan-nyilvántartáson kívül szerzett tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzése érdekében a marasztalási kereset előterjesztésének is helye van, azt elő is terjesztette. Ezért a kért megállapítás a felperessel szembeni jogainak a megóvásához szükségtelen, és egyben arra alkalmatlan is, másrészt marasztalás is kérhető. Mindezekből következően a megállapításra irányuló viszontkeresete az eljárásjogi előfeltétele hiányában nem teljesíthető.

[43] Arra azonban helyesen hivatkozott a fellebbezésben az I. rendű alperes, hogy a jogtudomány és az ítélkezési gyakorlat egyöntetű álláspontja szerint a végrendeletet mindig az akarati elv szem előtt tartásával, a favor testamenti elvének érvényre juttatásával úgy kell értelmezni, hogy az örökhagyó akarata a legmesszebbmenően érvényre jusson, a végrendelet érvényes legyen és hatályban maradjon (PK 82. számú állásfoglalás, EBH2011. 2317.). A perbeli végrendelet értelmezésénél nem lehet figyelmen kívül hagyni, hogy abban az

örökhagyó a 2011. november 11-i végrendelezéskor meglévő teljes ingatlanvagyonáról rendelkezett. A végintézkedésében a 2. számú ingatlanon kívül valamennyi más ingatlanának a címét helyesen jelölte meg. A 2. számú ingatlant magába foglaló társasház címét és az emeletet is helytállóan rögzítette, mindössze az ajtószámot írta el. Ugyanakkor a társasházban annak 2005. évi alapításától a végrendelezés 2011. november 11-i időpontjáig kizárólag a 2. számú ingatlanban volt tulajdonjoga. Az elsőfokú ítélet indokolásával szemben az örökhagyó a végrendeletében tett rendelkezését nem érthette akár a 2., akár a 4. számú ingatlanra is, miután a 4. számú ingatlan tulajdonjogát csak a végrendelezést követően, 2012-ben szerezte meg. Mindezek alapján az örökhagyó feltehető akarata megállapítható, beazonosítható, hogy a végrendeletben – ebben a sorrendben – az 1., 5., 3. és 6. számú ingatlanokon túl a 2. számú ingatlanról rendelkezett. Az I. rendű alperes ezért a végrendelet alapján, öröklés folytán megszerezte a 2. számú ingatlan 3/8 tulajdonjogát [Ptk. 7:3. § (2) bekezdése, 7:87. § (2) bekezdése], ezért az ingatlan-nyilvántartáson kívül szerzett tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzése [Ptk. 5:37. §] iránti viszontkeresete teljesítésére irányuló fellebbezése alapos.

[44] Az I. rendű alperest a felperes követelésének a 3. és a 4. számú ingatlanból való kielégítésének a tűrésére kötelező rendelkezést a fellebbezés annyiban támadta, hogy az I. rendű alperes kizárólag a 4. számú ingatlanból és csak 29.600.000 forint erejéig köteles tűrni a kielégítést. Ezt a jogorvoslati kérelmüket az alperesek kizárólag arra alapították, hogy a 3. számú ingatlan az örökhagyó különvagyonra volt.

[45] A közös vagyoni vélelemmel [Ptk. 4:37. § (1) bekezdése] szemben az alpereseknek állt érdekükben az örökhagyó különvagyonai szerzésére tett jogállításuk ténybeli alapjául előadottak bizonyítása [Pp. 265. § (1) bekezdése]. A joggyakorlat pedig következetes abban, hogy a különvagyonai igény megítéléséhez nemcsak a különvagyonai forrás meglétét, rendelkezésre állását, hanem annak a megtérítésre alapot adó felhasználását is kétséget kizáró módon kell bizonyítani (Pfv.II.22.194/2010/6-II., Pfv.II.21.961/2015/9. indokolás [56], Pfv.II.20.253/2017/10. indokolás [50], Pfv.II.20.299/2017/7. indokolás [53]).

[46] Az alperesek a különvagyonai jogállításuk alapjául ugyan előadtak bizonyos tényeket, de részletesen nem adták elő, hogy az örökhagyó építkezése mettől meddig tartott, az egyes építési fázisok, munkanemek és az egész építkezés milyen kivitelezési költséggel járt. Megjelölték, hogy a felperes és az örökhagyó különvagyonai közös tulajdonába tartozott ingatlan eladási árát a vevőknek meddig kellett megfizetniük, de nem adták elő, hogy azt ténylegesen mikor teljesítették az örökhagyónak, ahogy azt sem, hogy az eladási árat az örökhagyó hol tartotta, abból mikor, milyen összegben és milyen építési költségeket fizetett meg, mely munkálatokra mikor, milyen összeget fordított. A jogállításukat alátámasztó releváns tényeket mindezt az alperesek a perben elő sem adták. Állított tények hiányában pedig bizonyítás lefolytatásának sincs helye, mivel a Pp. 276. § (1) bekezdése értelmében a bizonyítást az állított tények valóságának igazolása érdekében kell lefolytatni. Mivel az alperesek a különvagyonai jogállítást alátámasztó tényeket nem állítottak, a bizonyítás is szükségtelen volt. Az alperesek az örökhagyó különvagyonra felhasználásának a bizonyítására tanúvallomásokot ajánlottak fel. A tanúvallomások konkrét tényállítások hiányában a különvagyon felhasználását nem bizonyíthatták, és nem is bizonyították (elsőfokú ítélet [77]-[78] bekezdése). Egyebekben a tanúvallomások a különvagyon rendelkezésre állását sem bizonyították kétséget kizáró módon. Hangsúlyozza továbbá a másodfokú bíróság, hogy az örökhagyó által az egyes építkezési fázisokra fordított összeg, és így a teljes bekerülési költség ténykérdés és nem szakkérdés, annak megítéléséhez különleges szakértelem nem

szükséges [Pp. 300. § (1) bekezdése]. Mindezt a bekerülési költség összegét nem szakvéleménnyel, hanem egyéb bizonyítási eszközzel lehet bizonyítani.

[47] A másodfokú bíróság mindezek miatt az alperesek szakvélemény kiegészítése iránti bizonyítási indítványának (Pf.12. sorszámú beadvány 2. oldala) egyrészt szakkérdés hiányában, másrészt azért sem adott helyt, mert a különvagyon rendelkezésre állása és építkezésre fordítása sem bizonyított.

[48] A fellebbezés ugyan utalt arra, hogy az 1. számú ajándékozási szerződés a 3. számú ingatlan tekintetében nem hatálytalan (186. számú fellebbezés 3. oldal utolsó bekezdése), de az alpereseknek a hatálytalanságot megállapító ítéleti rendelkezés megváltoztatására irányuló fellebbezési kérelmük [Pp. 371. § (1) bekezdés b) pontja] hiánypótlási felhívás ellenére sem volt, és ezen ítéleti rendelkezést az elsőfokú ítélet fellebbezéssel támadott részeként [Pp. 371. § (1) bekezdés a) pontja] sem jelölték meg. A hiánypótlási felhívásra benyújtott 186. sorszámú beadványban (2. oldal [2] Ad. I.2.3. pont) ezt az ingatlant érintő fellebbezési kérelem szó szerint megegyezik az elsőfokú ítéleti rendelkezéssel, következésképp a fellebbezésben az alperesek az elsőfokú ítéletnek a II. rendű alperest 27.850.000 forint 6. számú ingatlanból való kielégítésének tűrésére kötelező rendelkezését nem kérték megváltoztatni, ezért ezt a rendelkezést az ítéltábla nem érinthette.

[49] Az alperesek a kötelesrész megfizetésére kötelezésüket egyrészt azon az alapon vitatták, hogy a kötelesrész alapjához tartozó ingatlanok forgalmi értékét a hagyaték megnyíltakor, 2017. novemberi értéken kell figyelembe venni.

[50] Az elsőfokú bíróság a kötelesrész alapját nem a Ptk. 7:80. § (1) bekezdésének megfelelő módszerrel számította, de a fellebbezés ezt nem kifogásolta. Miután a másodfokú bíróság a fellebbezés indokaihoz is kötve van [Pp. 370. § (1) bekezdése], ezért az elsőfokú ítélet számítási módját nem érinthette.

[51] A II. rendű alperes marasztalását a fellebbezés azon az alapon is támadta, hogy a 6. számú ingatlan "eredeti szerzéssel" a tulajdona. Az ítéltábla azonban egyetértett az elsőfokú bírósággal abban, hogy az ingatlan a felperes és az örökhagyó házastársi közös vagyonába tartozott, miután az örökhagyó a 6. számú ingatlan tulajdonjogát a társasházalapítással a házassági vagyonszövetség időtartama alatt szerezte meg [Ptk. 4:37. § (1) bekezdése]. Utóbb arról rendelkezett, és az ingatlant az I. rendű alperesnek ajándékozta, aki azt a II. rendű alperesre csere címén ruházta át (elsőfokú ítélet [94]-[96] bekezdése). Tévesen hivatkoztak ezért arra az alperesek, hogy a II. rendű alperes eredeti szerzéssel szerzett volna tulajdonjogot e társasházi ingatlanban.

[52] A felperes a keresetét a Ptk. 7:80. § (2) bekezdésére utalva azzal indokolta, hogy az ingyenes adományoknak a juttatáskori értéken való számításba vétele számára súlyosan méltánytalan lenne. Az ítélezési gyakorlat a Ptk. 7:80. § (2) bekezdésének alkalmazása során ún. valorizációs értéket számol, a valorizáció alkalmazásához pedig az objektív körülményeket, az értékviszonyok alakulását vizsgálja. A kötelesrész iránti igény kötelmi igény, miután öt év alatt elévül [Ptk. 7:76. §] és a jogosult elsősorban annak pénzben való kiadását igényelheti [Ptk. 7:86. § (3) bekezdése]. A kötelesrész iránti igény az örökhagyó halálával, a hagyaték megnyíltával keletkezik és válik esedékessé. A követelés összege pedig az ingyenes adományok eltérő értéken való számításba vétele folytán az esedékesség válást követően már nem változhat. Az ítélezési gyakorlat ezért az ingyenes adományt

legfeljebb a hagyaték megnyílásakor irányadó értéken veszi számításba (EBH2010. 2135., Kúria Pfv.I.20.984/2015/6.). Az alperesek mindezt a fellebbezésükben a nekik ajándékozott ingatlanok hagyaték megnyíltakori értékének a figyelembe vételét jogszerűen kérték. A fellebbezési eljárásban kiegészített (Pf.9. sorszámú) aggálytalan, a felek által is elfogadott szakvélemény alapján meghatározott forgalmi értékek alapján, az elsőfokú ítélet számítását (indokolás [108] bekezdés) követve az 1. számú ingatlan 75.300.000, a 2. számú ingatlan 3/4 tulajdonjogának 21.975.000, a 3. számú ingatlan 29.300.000, a 4. számú ingatlan 28.500.000, az 5. számú ingatlan 675/1000 tulajdonjogának 18.300.000 és a 6. számú ingatlan 26.800.000 forint értékére figyelemmel az ingatlanok összforgalmi értéke 200.175.000 forint. Az ingatlanokból a felperest megillető házastársi közös vagyoni hányad értéke $(37.650.000 + 10.987.500 + 14.650.000 + 14.250.000 + 9.163.556 + 13.400.000 =)$ 100.101.056 forint. E két összeg különbözeteként a kötelesrész alapja $(200.175.000 - 100.101.056 =)$ 100.073.944 forint, annak 1/9 része 11.119.327 forint. Az alperesek ezért kötelesrész jogcímén ezt az összeget kötelesek a felperesnek megfizetni.

[53] A felperes a beszédett, illetve beszédni elmulasztott bérleti díjak megfizetése iránti keresetében több, egymást kizáró érvényesített jogot tüntetett fel: a jogalap nélküli gazdagodást [Ptk. 6:579. § (1) bekezdése], a megbízás nélküli ügyvitelt [Ptk. 6:583. § és a 6:585. § (4) bekezdése szerinti utaló szabály folytán 6:320. § (2) bekezdése], valamint a közös tulajdon szabályait [Ptk. 5:75. §] is.

[54] Az alperesek a bérleti díjban való marasztalásukat kizárólag két okból vitatták. Egyrészt azon az alapon, hogy a II. rendű alperes a 6. számú ingatlan tulajdonjogát eredeti szerzéssel szerezte, ezért a bérleti díjakkal elszámolni nem köteles, másrészt amiatt, mert az I. rendű alperes kizárólag a ténylegesen beszédett bérleti díjakkal felel. A felülbírálati jogkörének korlátai miatt az ítéltábla kizárólag ezeket az érveket vizsgálta.

[55] A 6. számú ingatlannal összefüggő érvelésük a fenti [51] bekezdésben kifejtettek figyelemmel alaptalan. Egyebekben pedig a felek jogviszonyára a jogalap nélküli gazdagodás és a megbízás nélküli ügyvitel szabályainak az alkalmazása szóba sem jöhet, mert az alperesek sem vonták már kétségbe a felperes házastársi közös vagyon címén, ingatlan-nyilvántartáson kívül megszerzett tulajdonjogát, amely folytán a jogviszonyukra a közös tulajdon szabályai irányadók. A Ptk. 5:75. §-a alapján pedig a közös tulajdonban álló dolog hasznai a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg. Eszerint az alperesek a dolog hasznaként a ténylegesen beszédett bérleti díjakat kötelesek a felperessel megosztani. Ezek összegére a tényállításaikat a 11. számú ellenkérelemben, a 105. és 162. számú ellenkérelem-változtatásokban terjesztették elő, melyekre a felperes a perfelvétel és a kiegészítő perfelvétel során vitató vagy cáfoló nyilatkozatot nem tett. Eltérő jogi álláspontja folytán azt hangsúlyozta, hogy az alperesek az ingatlanok hasznosításából szerzett vagy szerezhető díjaival akkor is kötelesek elszámolni, ha az adott ingatlant nem hasznosították. Felperesi vitató nyilatkozat hiányában az alperesek tényállításait nem vitatottnak kellett tekinteni [Pp. 203. § (2) bekezdés a) pontja], és ezek a tények a Pp. 266. § (1) bekezdése alapján bizonyítás nélkül valósnak fogadhatók el. Ezeknek a tényállításoknak a bizonyítására egyébként az alperesek 100. sorszám alatt három bérleti szerződést is csatoltak.

[56] Az alpereseknek a Pp. 266. § (1) bekezdése alapján valósnak elfogadható tényállításai alapján a 2. számú ingatlan beszédett bérleti díja $(73 \text{ hónap} \times 70.000 \text{ forint} =)$ 5.110.000 forint, amelynek a 3/8 tulajdonjogra eső része 1.916.250 forint, a 3. számú ingatlan beszédett bérleti díja $(52,5 \text{ hónap} \times 80.000 \text{ forint} =)$ 4.200.000 és $(18,5 \text{ hónap} \times 100.000 \text{ forint} =)$ 1.850.000, összesen 6.050.000 forint, amelynek az 1/2 tulajdonjogra eső hányada 3.025.000 forint, a 4. számú ingatlan beszédett bérleti díja $(27 \text{ hónap} \times 120.000 \text{ forint} =)$ 3.240.000 forint,

amelynek az 1/2 tulajdonjogra eső hányada 1.620.000 forint, és a 2., 3. és a 4. számú ingatlan felperes tulajdoni hányadára eső bérleti díja összesen 6.561.250 forint. Az I. rendű alperes fizetési kötelezettsége ezért a 6. számú ingatlan forgalmi értéke fele részeként számított 27.850.000 forinttal (elsőfokú ítélet [99] bekezdése) együtt 34.411.250 forint. A 6. számú ingatlan beszedett bérleti díja pedig (19 hónap×120.000 forint=) 2.280.000 forint, amelynek az 1/2 tulajdonjogra eső összege 1.140.000 forint. A II. rendű alperesnek – a fellebbezésben nem vitatott 404.900 forint marasztalással együtt – a fizetési kötelezettsége így 1.544.900 forint.

[57] Az elsőfokú ítélet fellebbezéssel nem támadott perköltség-számítási módszerét követve a felperesnek az I. rendű alperessel szembeni keresetei közül a látszólagos halmazatban állók pertárgyértéke a Pp. 83. § (4) bekezdésére is figyelemmel 191.712.500 forint, amelyből a felperes 144.197.600 forint, 75% erejéig lett pernyertes. A 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet (R.) 3. § (2) bekezdése alapján megállapított bruttó 4.179.018 forint ügyvédi munkadíjból ezért 3.134.263 forint, az I.r. alperes nettó 822.641 forint megtérítésére jogosult, így a felperesnek jár 2.311.622 forint perköltség. A bérleti díjak megtérítése iránti keresetnél a 27.287.835 forintból a felperes 6.561.250 forint, 24% erejéig vált pernyertessé. Az R. 3. § (2) bekezdése alapján megállapított 466.207 forint ügyvédi munkadíjból a felperest bruttó 142.100 forint, az I.rendű alperest nettó 354.317 forint illeti, így az I. rendű alperes jogosult 212.217 forint megtérítésére.

[58] A viszontkereset pertárgyértéke 18.750.000 forint, és az I. rendű alperes 50% erejéig lett pernyertes. Az 1.125.000 forint eljárási illeték fele, 562.500 forint és a nettó 762.500 forint ügyvédi munkadíj fele, 381.250 forint, összesen 943.750 forint megtérítésére jogosult, míg a felperest bruttó 484.188 forint ügyvédi munkadíj illeti. A felperest terheli ezért az I. rendű alperes javára 459.562 forint megtérítése. Mindezek összegzésével (2.311.622–212.217– 459.562=) 1.639.843 forint perköltség megfizetésére köteles az I. rendű alperes [Pp. 83. § (2) bekezdése, 82. § (2) bekezdése].

[59] A II. rendű alperessel szembeni, bérleti díj megtérítése iránti kereset a 7.956.727 forint pertárgyértékből 1.544.900 forint, 19% erejéig vezetett eredményre. Az R. 3. § (2) bekezdése alapján számított 139.257 forint ügyvédi munkadíjból a pernyertesség arányában a felperest bruttó 33.603 forint, a II. rendű alperest nettó 112.798 forint illeti, melyeket összegezve a felperes köteles (112.798–33.603=) 79.195 forintot megtéríteni [Pp. 83. § (2) bekezdése, 82. § (2) bekezdése].

[60] Az alperesekkel szemben egyetemlegesen támasztott követeléseknél a 6. számú ingatlant érintő kereset pertárgyértéke 33.819.500, a kötelesrész megfizetése iránti kereset 45.713.791, összesen 79.533.291 forint, és (27.850.000+11.119.327=) 38.969.327 forint, 49% erejéig vezettek sikerre. Pernyertessége arányában a felperest a bruttó 1.738.471 forint ügyvédi munkadíjból 851.851 forint, az alpereseket a nettó 1.368.875 forint ügyvédi munkadíjból 698.126 forint illeti, melyeket összegezve a felperesnek jár 153.725 forint ügyvédi munkadíj [Pp. 83. § (2) bekezdése, 82. § (2) bekezdése].

[61] Valamennyi kereset összesen 306.490.353 forint pertárgyértéke alapján a felperes 191.273.077 forint, 62% erejéig lett pernyertes, ezért az 1.500.000 forint kereseti illetékből 930.000 forint, az előlegezett 1.580.518 forint szakértői díjból 979.921 forint megtérítésére jogosult. Az alpereseket pedig az általuk előlegezett 746.625 forint szakértői díj 38%-aként 283.718 forint illeti. Ezen költségeket összegezve a felperes 1.779.928 forint perköltség egyetemleges megtérítésére jogosult az alperesektől [Pp. 83. § (2) bekezdése, 82. § (2) bekezdése].

[62] Mindezek alapján az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 383. § (2) bekezdése szerint részben megváltoztatta, egyebekben helybenhagyta.

[63] Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (Inytv.) 58. § (1) bekezdése szerinti bírósági elrendelést az ingatlanügyi hatóság felé – az 1/2024. (I. 30.) KTM rendelet 9. § (2)-(3) bekezdésére is figyelemmel – a jogerős ítéletet a Pp. 387. § szerint kézbesítő elsőfokú bíróság teljesíti.

[64] Az alperesek másodfokú perköltségként kizárólag az ügyvédi munkadíjat számították fel, az általuk előlegezett fellebbezési illetéket és a másodfokú eljárásban előlegezett szakértői költséget nem (171. számú fellebbezés 2.-3. oldal). Ezért az ítéltábla a másodfokú perköltségről szóló döntésénél a felszámítani elmulasztott költségelemeket nem vehette figyelembe [Pp. 82. § (3) bekezdése].

[65] Az I. rendű alperes fellebbezésében vitatott érték a haszonélvezeti jog bejegyzése iránti kereset elutasításánál 14.450.000, a viszontkeresete részbeni teljesítésénél 18.600.000, a 3., 4. és 6. számú ingatlan örökhatározó különvagyonába tartozására alapított fellebbezésnél 30.450.000, a jogalap nélküli gazdagodás címén történt marasztalásánál 23.101.585, összesen 86.601.585 forint volt, amelyből $(14.450.000 + 18.600.000 + 0 + 20.166.585 =)$ 53.216.585 forint, 61% erejéig vált pernyertessé. Az R. 3. § (2) és (5) bekezdése alapján számított nettó 1.384.714 forint ügyvédi munkadíjból 844.676 forint, míg a felperest bruttó 685.849 forint illeti, és összegezve az I. rendű alperesnek 158.827 forint másodfokú perköltség jár [Pp. 83. § (2) bekezdése, 82. § (2) bekezdése].

[66] A II. rendű alperes a jogalap nélküli gazdagodás körében a fellebbezésben vitatott 7.956.727 forintból 6.816.727 forint, 86% erejéig lett pernyertes. A nettó 127.918 forint ügyvédi munkadíjból 110.010 forint illeti, míg a felperesnek bruttó 15.352 forint jár. E követelések szembeállításával a II. rendű alperest 94.658 forint másodfokú perköltség illeti [Pp. 83. § (2) bekezdése, 82. § (2) bekezdése].

[67] Az alpereseket az elsőfokú ítélet fellebbezéssel nem támadott rendelkezései szerint egyetemlegesen terhelő kötelesrészénél a fellebbezésben vitatott 5.373.472 forint értékből a fellebbezés 4.545.256 forint, 85% erejéig vezetett eredményre. A nettó 86.345 forint ügyvédi munkadíj arányos részeként az alperesek 73.393 forint, a felperes bruttó 16.449 forint megtérítésére jogosult, melyeket összegezve a felperes 56.944 forint megtérítésére köteles [Pp. 83. § (2) bekezdése, 82. § (2) bekezdése].

település1, 2025. augusztus 28.

Dr. Gyuris Judit s.k.
a tanács elnöke

Dr. Kollár Zoltán s.k.

Dr. Kovaliczky Ágota s.k.

előadó bíró

bíró