



Fővárosi Ítéltábla

A határozat száma: 17.Pf.20.310/2025/5.

A felperes:

felperes (felperes címe)

A felperes képviselője:

Dr. Dávid G. Ferenc Ügyvédi Iroda (ügyvéd címe1, ügyintéző: dr. Dávid G. Ferenc ügyvéd)

Az alperes:

alperes (alperes címe.)

Az alperes képviselője:

dr. Barna Gabriella ügyvéd (ügyvéd címe)

A per tárgya: tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése

Az elsőfokú bíróság: Fővárosi Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat száma: 20.P.22.189/2024/17.

A fellebbezést benyújtó fél: felperes

Í t é l e t

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja, és elrendeli a helyrajzi számlú ingatlannak a tulajdoni lap II/7. pontjában az alperes tulajdonaként nyilvántartott hányadára a felperes 35/100 tulajdonjogának öröklés jogcímén történő bejegyzését örökhagyó2 közbenső jogszerzésére utalással.

A felperest az elsőfokú perköltség megfizetése alól mentesíti, és kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 1.883.776 (egymillió-nyolcszáznyolcvanháromezer-hétszázhetvenhat) forint elsőfokú perköltséget.

Egyebekben az elsőfokú ítéletet helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 2.447.094 (kétfmillió-négyszáznegyvenhétezer-kilencvennégy) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás

[1] A felperes a keresetében az ingatlanügyi hatóság megkeresését kérte, hogy a helyrajzi számlú, alperes címe. szám alatti ingatlanra (a továbbiakban: perbeli ingatlan) az ingatlan-nyilvántartásba jelenleg bejegyzett 1/2 tulajdonjoga érintetlenül hagyása mellett további 45/100 tulajdonjogát öröklés jogcímén bejegyezze, egyidejűleg az alperes tulajdonjogát 5/100 arányúra változtassa, a haszonélvezeti jogának a bejegyzendő 45/100 tulajdonjogra való változatlan fenntartása mellett. Az alperest mindennek tűrésére kérte kötelezni.

[2] A keresetét a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 4:38. § (1) bekezdés a) pontjára, 5:35. §-ára, 5:37. §-ára, 7:1. §-ára, 7:55. § (1) bekezdésére, 7:58. § (1) bekezdésére, és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (Inytv.) 58. § (1) bekezdésére alapította.

[3] Az érvényesíteni kívánt jog és a kérelmek ténybeli alapjául előadta, hogy néhai édesanyja és az édesapja, örökhagyó2 (a továbbiakban: örökhagyó) az édesanyja 1987. január 29-i haláláig házastársak voltak és a perbeli ingatlanban éltek, amelynek az örökhagyó szolgálati lakásként a kizárólagos bérlője volt. Az alperes és az örökhagyó az 1988. április 12-től, a házasságkötésüktől az örökhagyó 2022. január 23-i haláláig élet- és vagyonszösségben éltek. A házasságkötést megelőzően házassági vagyonszösségi szerződést kötöttek. Ebben rögzítették, hogy a perbeli ingatlan az örökhagyó kizárólagos bérleménye, és a házasság felbontása esetén is az marad. Az örökhagyó mint kizárólagos bérlő 1993-ban vételi ajánlatot kapott a tulajdonos önkormányzattól arra, hogy a bérlőnek járó kedvezmény igénybevételevel, a forgalmi érték 30%-ának megfizetése mellett megvásárolhatja a két önálló albetétből álló lakást. Az örökhagyó 1993. március 10-én megvásárolta a helyrajzi szám2ú, 70,92 m² alapterületű ingatlant a 400.240 forint forgalmi érték 30%-át kitevő 120.072 forint és 1993. április 26-án a helyrajzi szám3ú, 28,55 m² alapterületű ingatlant a 74.587 forint forgalmi érték 30%-át kitevő 22.376 forint vételárért. Utóbbi vételárat az örökhagyó és az alperes a házastársi közös vagyonszösségben fizette meg. Miután már házasságban éltek, az ingatlan-nyilvántartás mindkét ingatlant az egyenlő arányú közös tulajdonukként tüntette fel. A helyrajzi szám2ú ingatlan vételárából a szerződéskötéskor megfizetett 12.007 forintot, valamint az 1993. április 1. és 1995. november 30. között kifizetett 32 részletet 13.312 forint szösségben a házastársi közös vagyonszösségben teljesítették. A fennmaradt 94.753 forint vételárhátralékot az örökhagyó 1995. végén a különvagyonszösségben állt cím1 számú

ingatlan 6.000.000 forint eladási árából 1995. október 16-án kézhez vett 920.000 forintból és 1995. október 19-én megkapott 1.580.000 forintból teljesítette. Álláspontja szerint a lakások elosztásáról és a lakásbérletről szóló 1/1971. (II.8.) Korm. rendelet (Lr.) 47. § (2) bekezdése szerinti lakás esetében a házastárs bérletárssá válását kizárta. Az alperes második bérleti, bérletársi jogviszonya alapítását a másik tanácsi bérletára miatt az Lr. 9. § (1), (2) és (4) bekezdése nem tette lehetővé. Ezért az utóbb egyesített két lakás bérleti joga az örökös különvagyona volt, és az a megvásárlásukig mindvégig kizárólagosan illette meg. A bérletnek járó kedvezményre, a házastársi közös vagyonból megfizetett vételár felére, és a vételárhátralék megfizetésére a különvagyonából fordított 94.753 forintba figyelemmel a perbeli ingatlan forgalmi értékének 95%-a az örökös hozzájárulása volt, ezért 95/100 arányban az örökös, 5/100 arányban az alperes vált a tulajdonosává.

[4] Az alperes az ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte.

[5] Nem vitatta, hogy a tetőtérben kialakított perbeli ingatlant az örökös tervezte, és a kialakított lakásba az első feleségével beköltözött. Vitatta azonban a lakás szerelési jellegét és állította, hogy az örökösrel kötött házassága létrejöttével és a beköltözésével az Lr. 47. § (2) és (3) bekezdése alapján bérletárssá vált. A vételi lehetőséggel együtt élő házastársakként, bérletársakként éltek. Közös akaratuk az ingatlanok fele-fele arányú tulajdonjogának megszerzésére irányult, és a forgalmi érték 70%-ának megfelelő kedvezmény is közösen, fele-fele arányban illette őket. Az adásvételi szerződésekben rögzített fele-fele arányú közös szerzés önmagában módosította a házasságkötést megelőzően kötött házassági vagyoni szerződésük azon kitételét, hogy a házasságkötéskor a „nevünkön szereplő” bérletmennyit különvagyonnak tekintik. A házasságkötésükkor hatályos a házasságról, a családról és a gyámságról szóló 1952. évi IV. törvény (Csjt.) 28. §-a a különvagyont tárgyaként nem sorolta fel a bérleti jogot, és a házastársaknak nyújtott vissza nem térítendő támogatás a Csjt. 27. § (1) bekezdésében felállított vélelem alapján a közös vagyon része. Vitatta, hogy az örökös a különvagyoni ingatlana eladási árából teljesítette a perbeli lakás vételárhátralékát, mert azt egészen más célokra fordította. Azzal is érvelt, hogy e teljesítés a bizonyítottsága esetén is csak kötelmi igényt keletkeztetne, mert a közös adósság részben különvagyonból történt visszafizetése többlet tulajdonjogot nem eredményez.

[6] Az alperes utóbb érvénytelenségi kifogással is élt, és arra hivatkozott, hogy a házassági vagyoni szerződés a keletkezése napjának a feltüntetése hiányában alaki okból érvénytelen.

[7] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította, és kötelezte a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 1.274.600 forint perkiöltséget.

[8] A döntését a Csjt. 27. § (2)-(3) bekezdésére és 28. § (1) bekezdés a) pontjára, a Ptk. 4:38. § (1) bekezdés a) pontjára, 5:35. §-ára, 5:37. §-ára, 7:1. §-ára, 7:55. § (1) bekezdésére és 7:58. § (1) bekezdésére alapította.

[9] A határozata indokolásában hangsúlyozta: a felperesnek állt érdekében annak bizonyítása, hogy az örökös különvagyont képezte a perbeli ingatlan bérleti joga, a bérlet jogán ő volt jogosult a megvételre és kapott vételi ajánlatot, kizárólagosan őt illette a 70% vételárhátralék, és a vételárhátralékot is a különvagyonából fizette meg. Mindezen tényeket azonban sikeresen nem bizonyította. Önmagában helyes a bírói gyakorlatra alapított azon érvelése, hogy a bérleti jogon kapott vételárhátralék a vevői jogával élő bérlet különvagyona, ha a házasságkötést megelőzően már rendelkezett a bérleti joggal. Nem

sikerült azonban bizonyítani, hogy a 70% vételárkedvezmény kizárólag az örökhagyót illette. A vételárkedvezményre az adásvételi szerződések utalást sem tartalmaznak. A vételi ajánlatot a felperes csatolni nem tudta, előadása szerint már neki sem áll az a rendelkezésre. Az ajánlat hiányában az előzetesen megállapított forgalmi érték nem bizonyítható. A felperes a lakás szolgálati jellegét sem bizonyította. Az 1957. október 29-i építési engedély ezt nem igazolja, azt azonban igen, hogy ebben az időpontban még maga a perbeli ingatlan sem létezett. Ellenben az alperes a bérletárssá válását az általa felhívott jogszabályhelyekkel alátámasztotta. A Csjt. 27. § (1) bekezdése és a Ptk. 4:40. § (1) bekezdése szerinti közös vagyoni vélelem alkalmazását támasztja alá az is, hogy mindkét házastárs vevőként szerepelt az adásvételi szerződésekben, és egymás közt egyenlő arányban szereztek tulajdonjogot.

[10] Kiemelte: a házassági vagyoni szerződés alaki okból fennálló esetleges érvénytelenségének nem volt jelentősége, mert a perbeli adásvételi ügyletekre a szerződést nem kellett alkalmazni. A megállapodásban a házasulók egyébként is csak állapottrögzítést tettek a különvagyonukról, a szerződés a jövőbeni ügyletekre nézve rendelkezést nem tartalmaz. Az alperes ezért annyiban tévesen érvelt, hogy az adásvételi szerződések megkötésével az örökhagyóval eltértek a vagyoni szerződésüktől. Az állapottrögzítés alapján az örökhagyó különvagyonra volt ugyan a házasságkötéskor a perbeli ingatlan bérleti joga, de az alperes megalapozottan hivatkozott arra, hogy az akkori jogszabályok alapján bérletárssá vált, ezért a bérleti jog alapján őket megillető vételárkedvezmény közös vagyont keletkeztetett. Helyesen érvelt azzal is, hogy a házassági vagyoni szerződés 4) pontjában sincs a különvagyon megalapozó rendelkezés, mert ez a kikötés a házasság felbontása esetére a lakáshasználatot rendezi. A felperes hivatkozott ugyan arra, hogy második bérleti jogviszony az akkor hatályos jogszabályok alapján nem volt létesíthető, de a törvényszék álláspontja szerint ennek vizsgálata a per kereteit meghaladta.

[11] Megalapozatlannak ítélte a vételárhátralék különvagyon forrásból történt teljesítésével szerzett tulajdoni hányadra alapított igényt is. A közös vagyoni vélelemmel szemben önmagában nem találta elegendőnek a különvagyon teljesítés bizonyítására azt a körülményt, hogy az örökhagyó rendelkezett egy különvagyon ingatlannal, amit a vételárhátralék megfizetéséhez képest viszonylag közeli időben eladott. A felek perbeli előadásai alapján nem találta alaposnak a felperes azon érvelését, hogy az örökhagyónak és az alperesnek nem volt más, közös vagyoni forrása a vételárhátralék megfizetésére. Helyesnek ítélte azonban az alperes azon védekezését, hogy a vételárhátralék teljesítése tulajdoni igényt nem keletkeztetett. A hátralékos tartozás ugyanis a házastársak közös adóssága volt, a tulajdonjogot az adásvételi szerződés megkötésével megszerezték, az adásvétel nem a vételárhátralék kifizetésével ment teljesedésbe. A teljesítés elmaradása esetén az eladónak csupán pénz megfizetése iránti igénye lehetett volna a vevőkkel szemben.

[12] A felperes a fellebbezésében az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a keresete teljesítését kérte.

[13] A jogorvoslati kérelmét azzal indokolta, hogy az elsőfokú döntés a Csjt. 28. § (1) bekezdés a) és d) pontjába, illetve a Ptk. 4:38. § (1) bekezdés a) és f) pontjába, valamint a Kúria BH2014.5.148., BH1991/8/317., CDT209. és BH2009.360. számon közzétett döntvényeiben kifejtett egységes és töretlen bírói gyakorlatba ütközik.

[14] Kiemelte, hogy a házassági vagyoni szerződés 1/b/3. pontjának kifejezett rendelkezése szerint a perbeli lakás az örökhagyó kizárólagos bérleménye volt. Az okirat még abban az esetben is bizonyítékkul szolgál erre, ha maga a szerződés alaki okból érvénytelen. Az alperes olyannyira nem vitatja a szerződés tartalmát, hogy a Budai Központi Kerületi Bíróság előtt köztük folyó perben arra maga hivatkozott, és okirati bizonyítékként csatolta.

[15] Hangsúlyozta, hogy a házasságkötéskor meglévő bérleti jog olyan vagyoni értékű jog, amely a házasság alatt is megőrzi különvagyoni jellegét. Ezért irreleváns, hogy az alperes utóbb bérlőtárrá vált-e vagy sem, ahogy az is, hogy név szerint ki és milyen összegű vételi ajánlatot kapott a tulajdonos önkormányzattól. A 32/1969. (IX.30.) Korm. rendelet végrehajtásáról szóló 16/1969. (IX.30.) ÉVM-MÉM-PM együttes rendelet (Vhr.) 7. § (1) bekezdés a) pontjában meghatározott, az alperes által sem vitatott 70% mértékű vételárkedvezmény ezért kizárólag az örökhagyó különvagyoni hozzájárulásának minősült.

[16] A szerződéskötéskor hatályban volt, a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rPtk.) 376. § (1)-(2) bekezdése és a keresetlevélhez F/4. számon csatolt adásvételi szerződés 7. pontjában kikötött elállási jog alapján jogszabálysértőnek és iratellenesnek ítélte a törvényszék azon álláspontját, hogy a részletvétel során nem a vételárhátralék teljes megfizetése tette teljesedésbe mentté az ügyletet. Fenntartotta, hogy a hátralék egyösszegű rendezése nem a közös tartozás teljesítése, hanem a tulajdonjog megszerzéséhez történt hozzájárulás volt, és a különvagyoni teljesítés az örökhagyó többlet tulajdonjogát alapozta meg.

[17] Azzal is érvelt, hogy az elsőfokú bíróság a peradatokat egyébként is okszerűtlenül mérlegelte. Harminc év távlatából, mindennemű okirati bizonyítéktól elzárva is zárt logikai láncot alkotóan igazolta, hogy a vételárhátralékot az örökhagyó a különvagyoni ingatlana eladási árából fizette ki egyösszegben. Az alperesnek minimum hasonló pontosságú, okirattal megfelelően alátámasztott állítást kellett volna tennie ahhoz, hogy e nyilatkozatát lerontsa. A töredékes és homályos személyes előadásában ugyan utalt arra, hogy 1995 decemberében egyéb forrás is rendelkezésre állt a vételárhátralék kiegyenlítéséhez, de erre bizonyítást nem ajánlott fel, nem is valószínűsítette bármilyen forrás rendelkezésre állását.

[18] Az alperes a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 372. § (2) bekezdésében megszabott határidőn belül fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztett elő. Az elkésztett benyújtott fellebbezési ellenkérelme a Pp. 149. § (1) bekezdése alapján hatálytalan.

[19] A fellebbezés nagyobb részt alapos.

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

[21] A fellebbezési kérelem az elsőfokú ítélet egészét támadta, az elsőfokú ítéletnek ezért nem volt a Pp. 358. § (5) bekezdése alapján jogerőre emelkedett rendelkezése, így azt a másodfokú bíróság egészében bírálta felül.

[22] Az elsőfokú ítélet kötelező hatályon kívül helyezésére okot adó körülmények [Pp. 379-380. §] hiányában az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a fellebbezési kérelem 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. indoklás (34)). Ezért az ítéltábla csak azt vizsgálhatta, hogy a felperes fellebbezésében megjelölt okokból az elsőfokú ítélet jogszabálysértő-e.

[23] A felperes a keresetével az ingatlan-nyilvántartáson kívül szerzett tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzése iránti jogát [Ptk. 5:37. §] érvényesítette, amelynek jogalapjaként [Pp. 7. § (1) bekezdés 8. pontja] azt adta elő, hogy az örökhagyó az alperessel fennállt házastársi vagyontársaság alatt megvett perbeli ingatlanban a különvagyona felhasználásával 95/100 tulajdonjogot szerzett, amely az örökhagyó halálával reá szállt.

[24] A perben és így a fellebbezési eljárásban sem volt vitás a felek között, hogy a perbeli ingatlan eredetileg két különálló ingatlan volt, amelyek a társasházi alapító okirat módosításával váltak egységes ingatlanná. A két ingatlant az örökhagyó és az alperes a házassági életközösségük, és így a vagyontársaság alatt vásárolták meg a tulajdonos önkormányzattól, és mindkét ingatlanuk már a házasságkötésüket megelőzően is az örökhagyó volt a bérlője.

[25] A házassági vagyoni szerződés tartalmáról az elsőfokú bíróság az ítéletében állást foglalt. A fellebbezési eljárásban már nem volt vitatott, hogy az csupán állapot rögzítést tüntet fel az örökhagyó és az alperes különvagyonáról, és nem tartalmaz rendelkezést a jövőbeni ügyleteikről.

[26] Az örökhagyó és az alperes házassági vagyoni viszonyaira a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény (Ptké.) 27. §-a alapján a Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni. A törvényes vagyoni rendszer [Ptk. 4:34. § (2) bekezdése], és a Ptk. 4:38. § (1) bekezdés a) pontja alapján a házastárs különvagyonához tartozik a házastársi vagyontársaság létrejöttékor meglévő vagyontárgy. A töretlen bírói gyakorlat értelmében az önkormányzati bérlakás bérleti joga vagyoni értékű jog. Az önálló bérlet fogalmát a jogszabály nem határozza meg. Az ítélezési gyakorlat azonban egységes abban, hogy nemcsak az a lakás tekinthető a házastárs különvagyoni jellegű önálló bérletének, amelynek a lakásbérleti szerződés alapján ő az egyedüli bérlője, hanem az a lakás is, amelyre a házastárs a házasságkötés előtt egyedül szerzett bérlői jogot (BH1991.317.). Az „önálló bérlet” sajátos családjogi kategória, amely alapján a házastársak egymás közötti, ún. belső jogviszonyában az egyikük önálló bérletének minősül az a lakás is, amelynek egyébként a lakásügyi jogszabályok alapján [Lr. 47. § (2) bekezdése], a házasságkötés tényénél fogva mindkét házastárs a bérlője. A házasságkötés előtt megszerzett bérleti jog a házastársak belső jogviszonyában az eredeti bérlő javára előnyöket biztosít, és az önkormányzati lakás megvásárlásánál a bérleti jogra tekintettel adott kedvezmény (a forgalmi érték és a vételár közötti különbözet) mint a korábbi bérleti jog helyébe lépett érték, a volt önálló bérlő házastárs különvagyona (Pfv.II.20.345/2013. – megjelent: BH2014.148.).

[27] A felperes – fellebbezésben is hangoztatott – álláspontjával szemben a fővárosi önkormányzatok tulajdonában álló bérlakások adásvételénél kialakított vételárakra nem az állami tulajdonban álló házingatlanok elidegenítésének szabályozásáról szóló 32/1969. (IX.30.) Korm. rendeletet és a Vhr.-t, hanem az akkoriban hatályos, Budapest Főváros Közgyűlésének az ingatlankezelő vállalatok kezelésében lévő állami házingatlanok eladásának feltételeiről szóló 5/1989. (VIII.31.) számú Fővárosi Tanácsi rendelet

módosításáról szóló 15/1991. (VI.27.) számú önkormányzati rendeletét (Ör.) kellett alkalmazni. Az Ör. 5. § (1) bekezdése szerint az önkormányzat a házingatlan értékesítéséhez tételes, összetevőire bontott forgalmi értékbecslést készít vagy készített. A (2) bekezdés tartalmazza az értékbecslés tartalmát. A (3) bekezdés a) pontja alapján a (2) bekezdés szerint elkészített értékbecslés a házingatlan beköltözhető forgalmi értékét tartalmazza. A (3) bekezdés b)-e) pontjai a vételár kialakításához szükséges egyéb szempontokat tüntetik fel. A (4) bekezdés szerint pedig az (1)-(3) bekezdésben foglaltak alapján kialakított vételár nem lehet alacsonyabb a beköltözhető forgalmi érték teljes összegének 15%-ánál.

[28] A megvásárolt két ingatlan forgalmi értékére a keresetlevélben előadott állításokat az alperes nem tette vitássá [Pp. 203. § (2) bekezdés a) pontja], és az sem volt vitatott a felek között, hogy az örökhagyó és az alperes a forgalmi értékből a bérleti jog alapján mindkét ingatlannál 70% vételárkedvezményt kapott, míg a kisebb alapterületű ingatlannál az egyösszegű teljesítésre tekintettel további vételárkedvezményben is részesültek. A peres feleknek a 70% vételárkedvezményre tett egyező előadása az Ör. 5. § (4) bekezdésének is megfelel, ezért azt a bíróság bizonyítás nélkül is valósnak fogadhatta el [Pp. 266. § (1) bekezdése]. Ebből következően mindkét megvásárolt ingatlan és az azokból kialakított perbeli ingatlan 70/100 tulajdonjoga mint a korábbi bérleti jog helyébe lépő érték [Ptk. 4:38. § (1) bekezdés f) pontja] a volt önálló bérlő örökhagyó különvagyonra volt, és 30/100 tulajdonjog tartozott a házastársi közös vagyonba, amelyből egy-egy házastársat 15/100 tulajdonjog illetett [Ptk. 4:37. § (3) bekezdése].

[29] A felperes a keresetét arra is alapította, hogy az örökhagyó a bérleti jogán kívül egyéb különvagyonával is hozzájárult az ingatlanok megvásárlásához. Az volt a tényállítása, hogy az örökhagyó a különvagyonon ingatlant értékesítette, és a befolyt vételárból 1995. végén egyösszegben kifizette a 94.753 forint vételárhátralékot.

[30] A fellebbezésben kifejtettekkel ellentétben az alperesnek nemhogy nem kellett bizonyítania, de elő sem kellett adnia a vételár megfizetésének közös vagyoni forrását. A bíróság hivatalból veszi figyelembe a törvényes vélelmeket [Pp. 266. § (3) bekezdése], és a közös vagyoni vélelemmel [Ptk. 4:40. § (2) bekezdése] szemben a különvagyonon teljesítést állító felperesnek állt érdekében a különvagyonból történt kifizetés ténybeli alapjául előadottak bizonyítása [Pp. 265. § (1) bekezdése]. A joggyakorlat következetes abban, hogy a különvagyonon igény megítéléséhez nemcsak a különvagyonon forrás meglétét, rendelkezésre állását, hanem annak a megtérítésre alapot adó felhasználását (jelen esetben a vételárhátralék teljesítésére fordítását) 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]).

[31] A felperes az állításai bizonyítására a keresetleveléhez F/7. alatt csatolta az 1995. október 19-én megkötött adásvételi szerződést. Az okirat azonban kizárólag a megkötött szerződés tartalmát bizonyítja, így azt, hogy az örökhagyó az ingatlan tulajdonjogát átruházta. Nem bizonyítja azonban, hogy a vételárat a vevő teljesítette, hiszen az okirat a vételár megfizetésének megtörténtére még utalást sem tartalmaz. Azt sem bizonyítja, hogy az örökhagyó a kapott vételárból fizette be az önkormányzatnak a vételárhátralékot.

[32] A felperes a perben azzal is érvelt, hogy a házastársak nem rendelkeztek megfelelő összegű megtakarítással, jövedelemmel, és nem adtak el olyan vagyontárgyat sem, amelynek az eladási ára forrása lehetett volna a teljesítésnek. Igazolt többlétevényállás nélkül azonban nem tekinthető bizonyítottnak a különvagyon felhasználása az olyan levezetés alapján sem, amely szerint a vagyontárgy megszerzéséhez szükséges forrást a közös vagyon

hiányában – a contrario – nyilvánvalóan a különvagyon fedezte (Pfv.II.20.313/2018/8. indokolás [43]).

[33] Mindezért a felperes további különvagyoni forrás örökhagyó általi felhasználását sikertelenül próbálta bizonyítani.

[34] A fentiek szerint az örökhagyó a perbeli ingatlanban a különvagyoni bérleti jog helyébe lépett 70/100 és a közös vagyomból őt illető 15/100, összesen 85/100 tulajdonjoggal rendelkezett, amelyet a felperes az öröklés megnyílásával – elfogadás vagy bármely más jogcselekmény nélkül, ingatlan-nyilvántartáson kívül – megszerzett [Ptk. 7:87. § (2) bekezdése]. Megilleti ezért az a jog, hogy a nyilvántartásba még be nem jegyzett 35/100 tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék [Ptk. 5:37. §].

[35] A felperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba az alperesnek a tulajdoni lap II/7. pontjában nyilvántartott tehermentes tulajdonjogára kell bejegyezni, ezért a keresetnek „a haszonélvezeti jog változatlan fenntartása mellett” kitétele nem teljesíthető. Az alperes pedig a perben a felperessel szemben a holtig tartó haszonélvezeti joga bejegyzése iránt jogot nem érvényesített, ezért a javára ingatlan-nyilvántartási bejegyzést nem lehetett elrendelni.

[36] A pertárgyérték 35.820.000 forint, amelyből a felperes 27.860.000 forint, 78% erejéig pernyertes. A lerótt 1.500.000 forint kereseti illetékből és a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet (R.) 3. § (2) bekezdése alapján megállapított 1.274.600 forint ügyvédi munkadíjból álló, összesen 2.774.600 forint elsőfokú perköltsége pernyertességével arányos részeként 2.164.188 forint megtérítésére jogosult. Az alperest az R. 3. § (2) bekezdése alapján felszámított 1.274.600 forint ügyvédi munkadíjból a pernyertessége (22%) arányában 280.412 forint illeti. E két összeg egymással szembeni elszámolásával az alperes 1.883.776 forint elsőfokú perköltség megtérítésére köteles [Pp. 82. § (2) bekezdése, 83. § (2) bekezdése].

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

[38] Az Inytv. 58. § (1) bekezdése szerinti bírósági elrendelésről – az 1/2024. (I.30.) KTM rendelet 9. § (7) bekezdésére is figyelemmel – a jogerős ítéletet a Pp. 387. §-a alapján kézbesítő elsőfokú bíróság határozza.

[39] A fellebbezésben vitatott érték is 35.820.000 forint volt, és a fellebbezés 27.860.000 forint, 78% erejéig vezetett eredményre. Az alperes másodfokú perköltséget nem számított fel. Köteles azonban megtéríteni a felperesnek a lerótt 2.500.000 forint fellebbezési illetékből és a felszámított 637.300 forint ügyvédi munkadíjból álló, összesen 3.137.300 forint másodfokú perköltsége pernyertességgel arányos részét, 2.447.094 forintot [Pp. 83. § (2) bekezdése].

Dr. Gyuris Judit s.k.
a tanács elnöke

Dr. Kollár Zoltán s.k.
előadó bíró

Dr. Kovaliczky Ágota s.k.
bíró